

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET

Rákosi út 85. (110057 hrsz)
INGATLAN

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

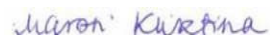
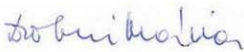


Budapest XVI. kerület Rákosi út 85. (110057 hrsz) INGATLAN

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2025. június

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 70 3899 577

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke	Minerva Várostervező Kft.	
	TT 01-4542		
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit	Heckenast & Heckenast Bt.	
	Tkő 01-5295		
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
	TK/1 01-5106		
Ügyvezető:	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.	

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	4.
1. A TERÜLET BEMUTATÁSA	5.
1.1 ELHELYEZKEDÉS	5.
1.2 JELENLEGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS	6.
1.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	8.
1.4 INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK - KÖZLEKEDÉS	13.
1.5 INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK - KÖZMŰVEK	14.
2. A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉK	17.
2.1 FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK	17.
2.2 INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZLEKEDÉS	17.
2.3 INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZMŰVEK	17.
2.4 ZÖLDFELÜLET	19.
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT	20.

BEVEZETÉS

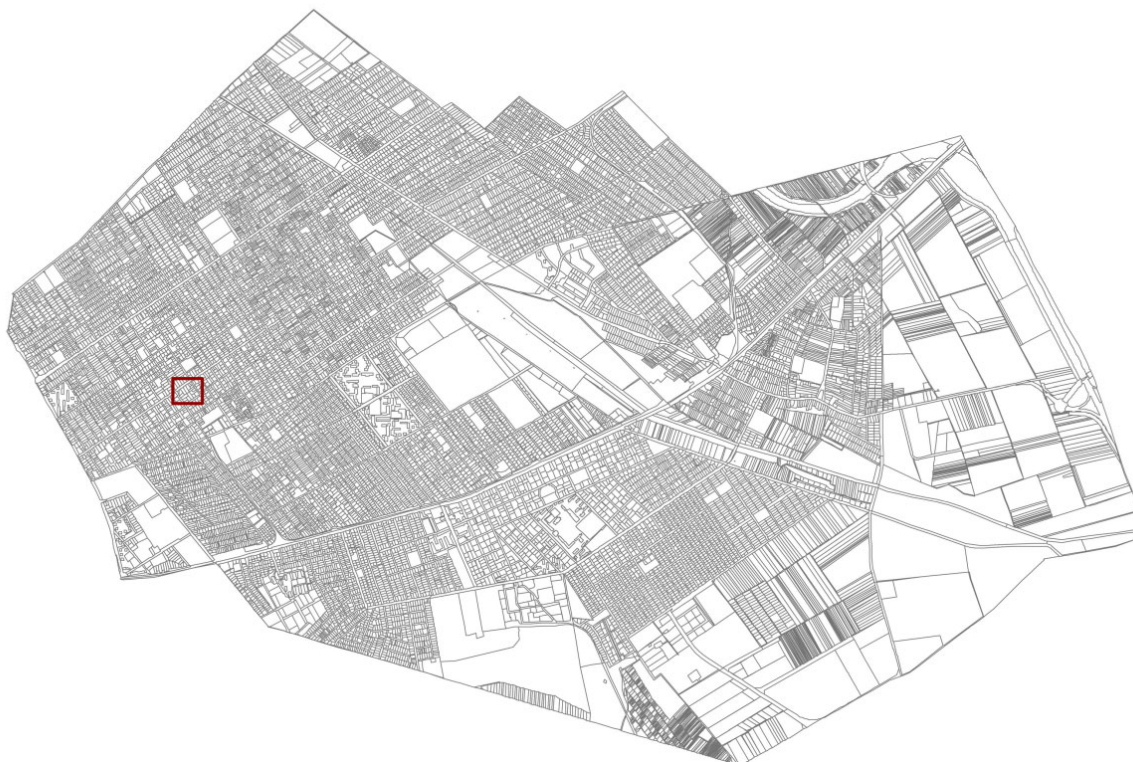
A telepítési tanulmányterv Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat és az ingatlan tulajdonosa között köttendő Településrendezési szerződés mellékleteként készül. A szerződés tárgya Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 21/2018. (VII.6.) számú önkormányzati rendeletének (továbbiakban: KÉSZ) módosítása.



Földhivatali alaptérkép

1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1 ELHELYEZKEDÉS



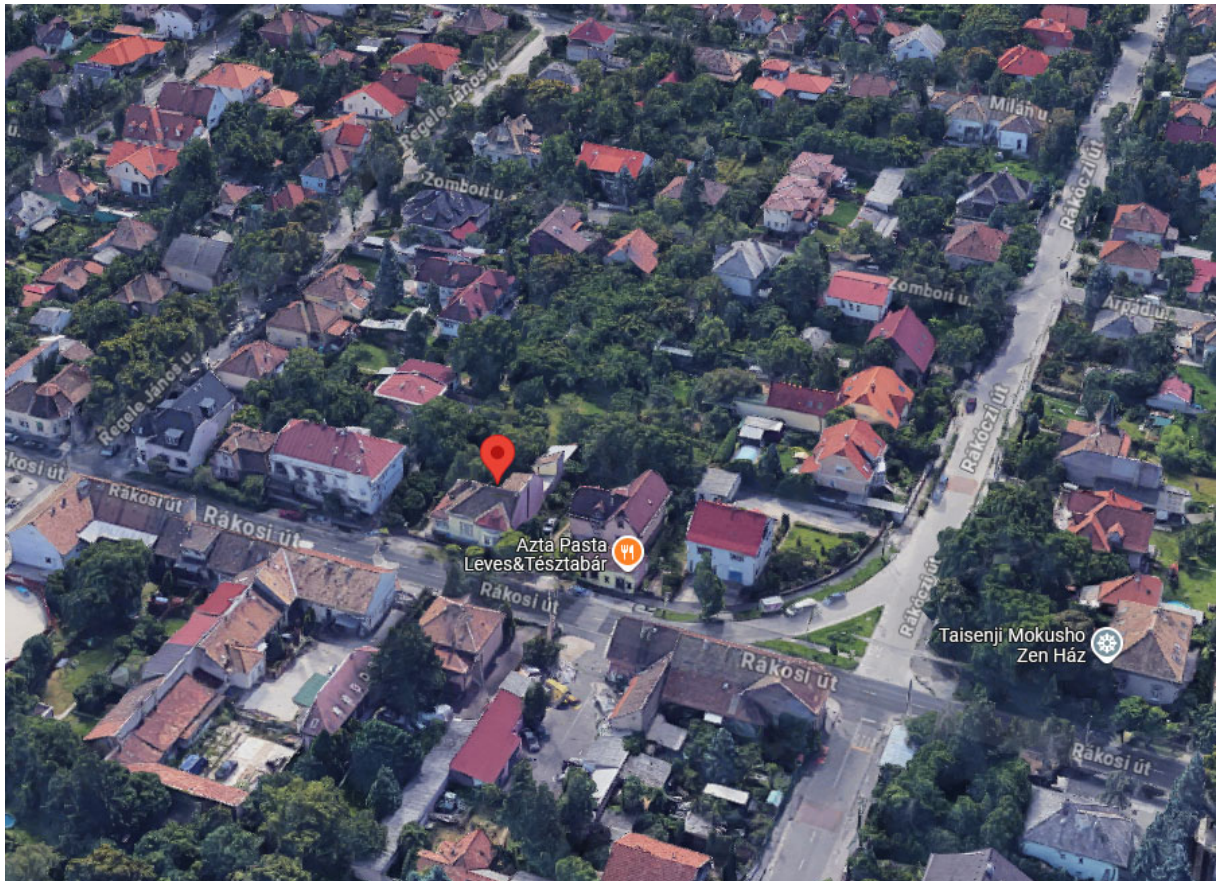
A tanulmánytervvel érintett ingatlan Budapest XVI. kerületének Rákosszentmihály városrészének délnyugati részén található, a Rákosi út Rákóczi úthoz és Regele János utca közé eső szakaszán.

A környező beépítettséget tekintve kertvárosias lakó funkciójú területen található.

Az érintett ingatlan a természetben beépített. A TSZT-ben „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jellel érintett, a kerületi szabályozásban kertvárosias lakó övezetben található.

1.2 JELENLEGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az ingatlan környezete jellemzően kertvárosi lakó, családházak beépítésű, míg a Rákosi út mellett a helyi lakosságot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek találhatók.



Tárgyi ingatlan (forrás: google maps)



Szomszédos, intézményi besorolású ingatlan



Szomszédos, intézményi besorolású ingatlan



Környező intézményi besorolású ingatlan



Környező intézményi besorolású ingatlan



Környező intézményi besorolású ingatlan



Környező intézményi besorolású ingatlan



Tárgyi ingatlan

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A tanulmánnyal érintett ingatlanra ma a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének a *Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló **21/2018. (VII. 6.)** számú rendelete van hatályban.

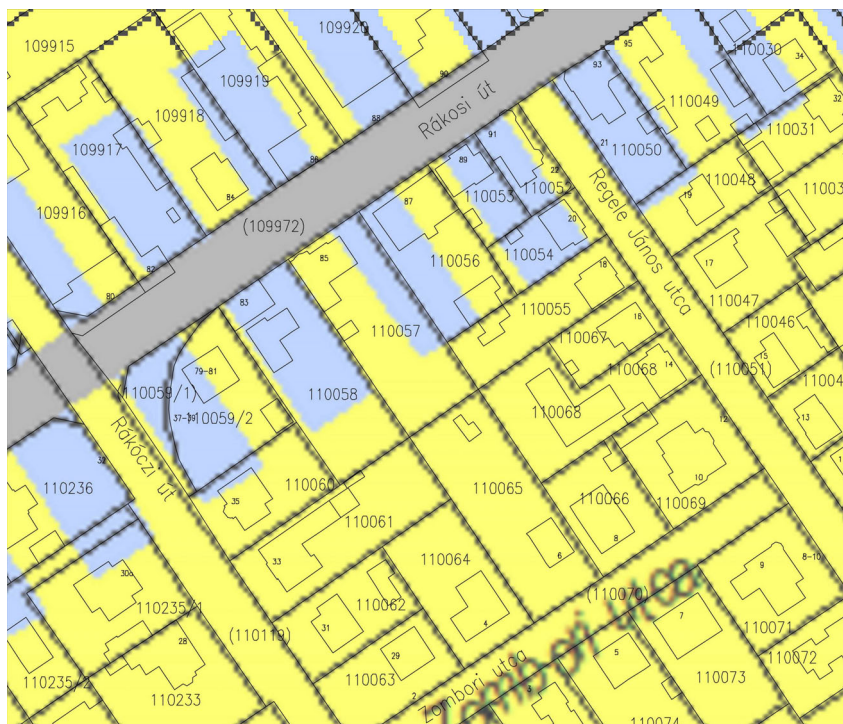
Hatályos TSZT előírás:

Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása

„Amíg a nagyvárosias és kisvárosias területeken belül a sűrűségi paraméterek lehetővé teszik a helyi központok kialakítását, a kertvárosias területeken az OTÉK keretein belül ez nem lehetséges. A főúttal határos kertvárosias területek esetében a TSZT szimbolikusan jelöli lineárisan azt a területsávot, ahol a zártabb és intenzívebb beépítés megvalósítása érdekében

intézményterület a kerületi építési szabályzatban meghatározható a környező beépítés figyelembevételével. A nagy, összefüggő kertvárosias lakóterületeken szükség van kisebb, helyi jelentőségű központok kijelölésére is.

Ezekben az esetekben szimbólummal, koncentráltan jelölt a terület szintén annak érdekében, hogy a KÉSZ-ben megfelelő intézményterület lehatárolható legyen. Az intézményterületek paramétereinek meghatározásánál figyelemmel kell lenni a környező lakóterületekre, a beépítési sűrűség nem haladhatja meg az 1,6 értéket (bsá 1,2+bsp 0,4). Magasság szempontjából a beépítési magasság a szomszédos beépítéshez képest egy szinttel nagyobb lehet.”



TSZT – Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás

Lke-1 jelű lakóterület + Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), azon belül Lke-1/XVI/O1 építési övezetben található.

A Rákosi úton tervezett kerékpárút jelölés található a Szabályozási terven, fővárosi szinten (TSZT) pedig településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor került feltüntetésre.

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 építményrésszel 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 épületrésszel (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 hulladéktartálytároló 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 lehajtó 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, kistelkes, oldalhatáros beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/O1)

55. § (1) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 m.
(2)

(3) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó szintterületen helyezhető el.

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el.

(6) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben, új építés esetén a 800-m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

(7) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Erős utca közötti szakasz menti építési telkein – a (2) bekezdéstől eltérően:

a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

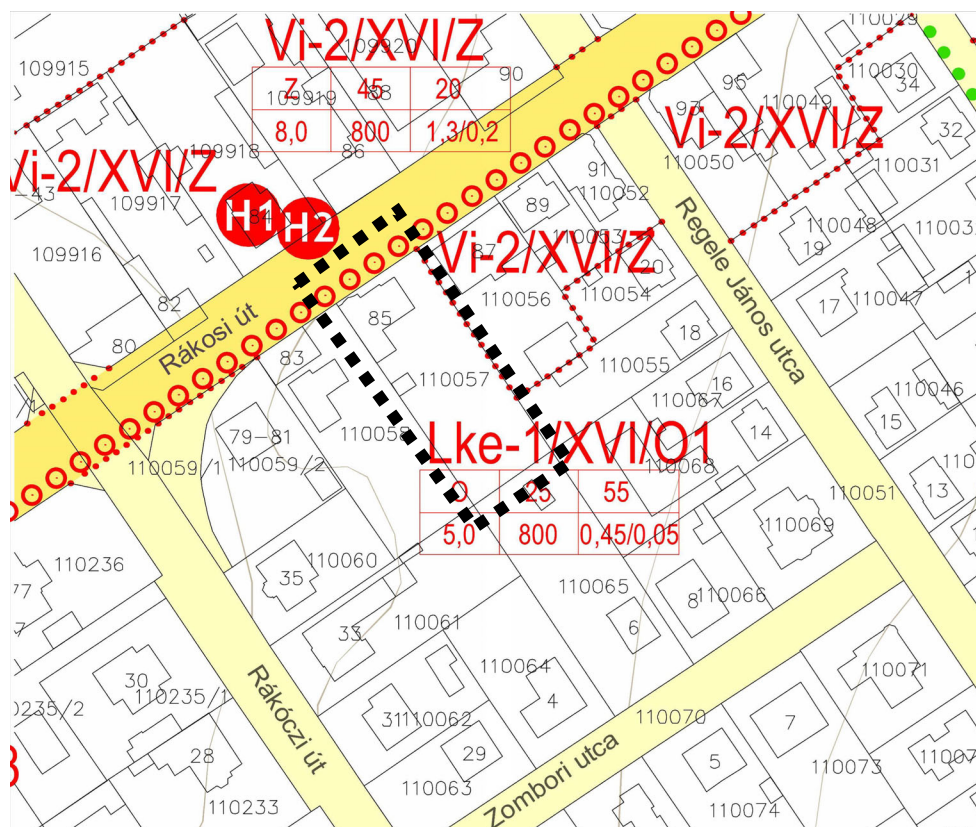
b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység

helyezhető el.

(8) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.

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/O1	O	800	25	35	5,0	55	0,45	0,05



Hatályos
Szabályozási
terv kivágat

1.4. INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK - KÖZLEKEDÉS

A terület környezetének meghatározó útja a Rákosi út, ami a hatályos fővárosi településszerkezeti tervben meghatározottak szerint településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút.

A Rákosi úton jelentős a közlekedési forgalom, aminek következtében az út melletti ingatlanok lakó funkciója átalakul a közvetlen környezetüket kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató funkciókká. Ebben az átalakulásban a közlekedési zajnak is szerepe van, ami az ingatlanok utcafrontján lévő lakó funkciónál zavart okoz.

A környék tömegközlekedéssel könnyen elérhető.

- Buszjáratok: 92, 92A, 144, 174, 244 és éjszakai járatok (931, 996) –, amik kb. 10–20 perc alatt eljuttatnak az Örs vezér tere és a metróhoz.
- HÉV és vasút: A Baross utcai HÉV-megálló néhány percre elérhető; a kerület határában több vasútállomás is van, onnan gyakran 15 perc alatt elérhető a Keleti pályaudvar

1.5. INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK - KÖZMŰVEK

Közműellátás és elektronikus hírközlés vizsgálata

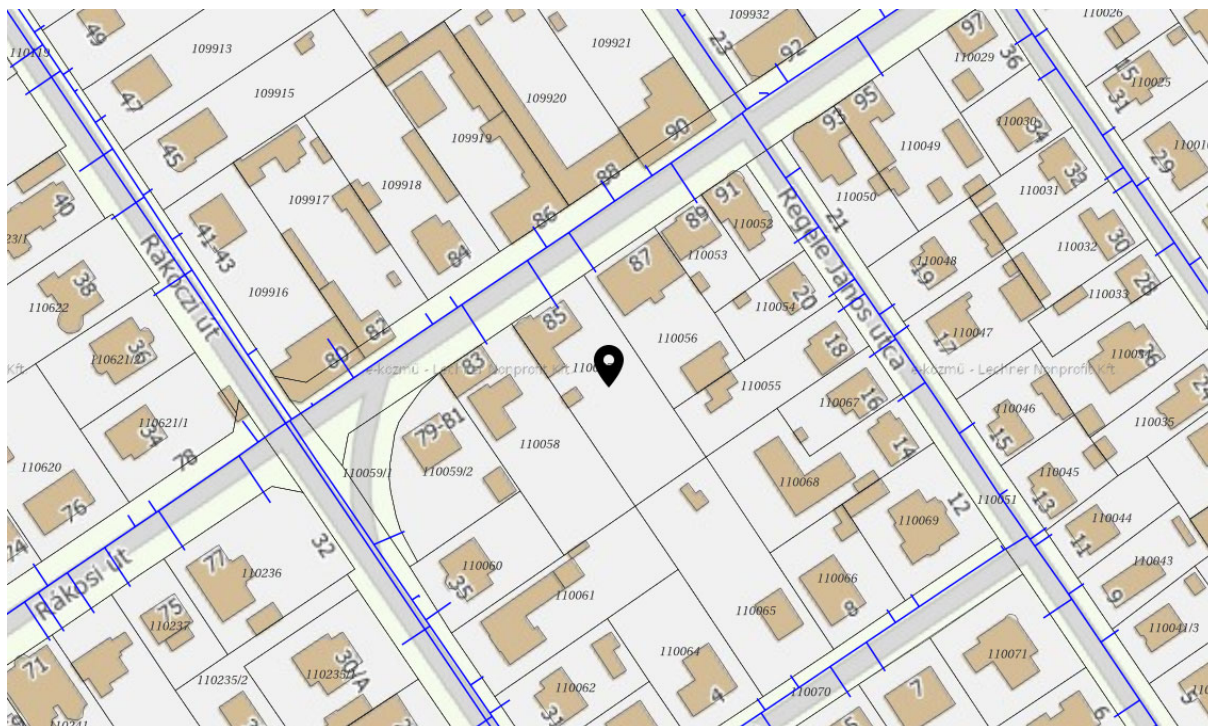
A terület közműellátása kiépítésre került. A teljes közműellátására a városi közhálózati rendszer részeként kiépült a vízellátás, a szenny- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás, valamint a vezetékes elektronikus hírközlés. A közműellátás hálózatai a feltáró utak szabályozási szélességén belül haladnak.

A közmű érintettségek vizsgálata az E-közmű nyilvántartás felhasználásával készült.

Vízellátás

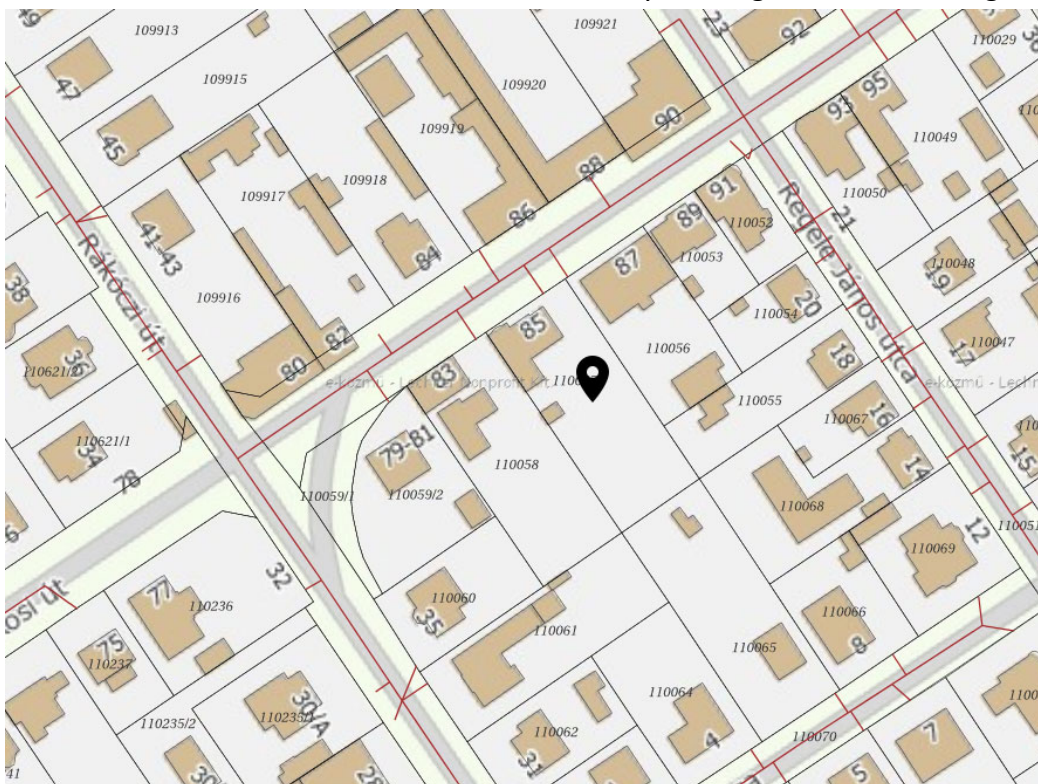
Ivóvízellátás

A vizsgált telek ivóvízellátása a Rákosi út felől kiépült



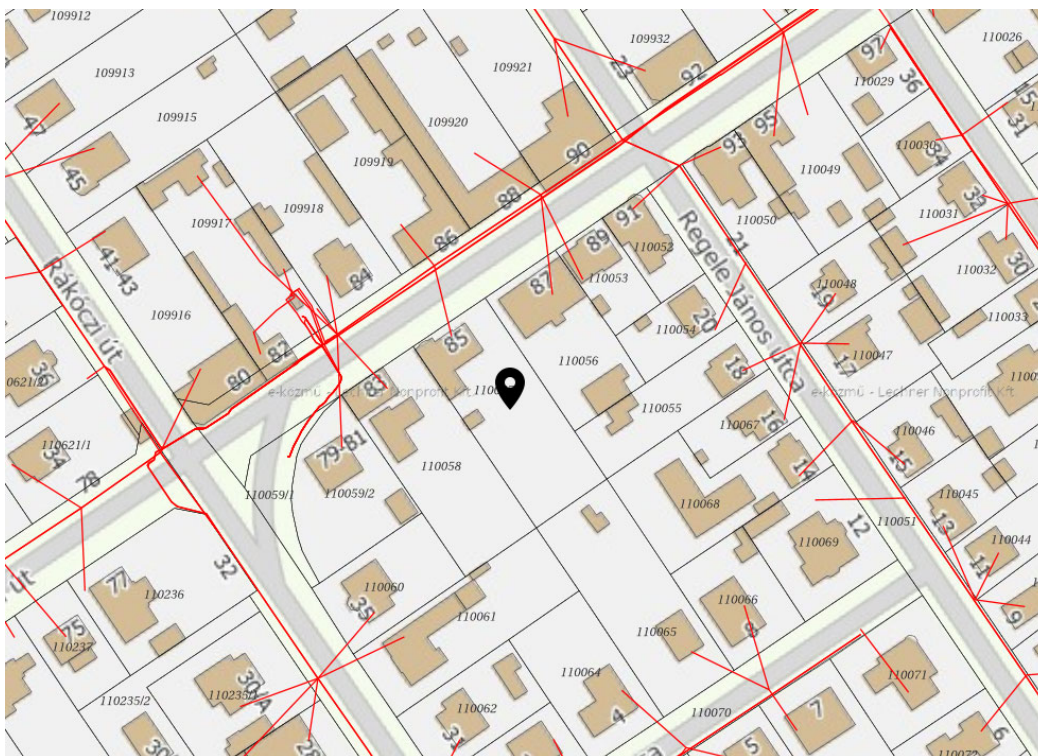
Vízvezetés

Az érintett terület csatornahálózattal ellátott, melyre az ingatlan rákötés megtörtént



Villamosenergia ellátás

A főváros villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja, melyre az ingatlan belkötéssel rendelkezik.



2. A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉK

2.1. FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

Az érintett ingatlanon a Rákosi út jelentős forgalmát és zajterhelését figyelembe véve, a jelenleg hatályos lakó funkció helyett a lakosságot közvetlenül kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkció elhelyezése tervezett.

2.2. INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZLEKEDÉS

A tervezési területet határoló közterület KÖu-3/XVI jelű, II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (Rákosi út)

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen övezetmódosítás történik, mely minimális beépítési intenzitás növekedést eredményez. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

2.3. INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZMŰVEK

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

A kereskedelmi funkció igényes és környezetbe illő használatához, valamint a hatályos előírásoknak megfelelően, a teljes közműellátás kiépítése megtörtént. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a vezetékes termikus energiaellátás és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés biztosítása szükséges.

Vízellátás

Ivóvízellátás

A bekötés kiépítése megtörtént.

Öntözővíz ellátás

Az új, tervezett beépítés kapcsán a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem célszerű a közhálózatról vételezni. Az előzetes információk szerint a beruházó a csapadékvíz öntözési célú hasznosítását tervezi.

Szennyvízelvezetés

Az ingatlan hálózatra kötése megtörtént.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A tervezett új beépítés által okozott burkoltsági arány miatt csapadékvíz elvezetési igény keletkezik.

Javasoljuk a beruházás során a csapadékvíz öntözési célú hasznosítását. Az esetleges többlet csapadékvizek szikkasztó mezőn kerülhetnek majd elszikkasztásra, amihez talajmechanikai vizsgálatot kell elkészíteni.

Az előzetes nyilatkozat alapján a szikkasztó rendszernek a közcsatornával kapcsolata nem lehet. A tervezett szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől min. 2 m-re, szigetelés nélküli épületektől minimum 5 m-re kell elhelyezkednie. Továbbá a szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább 1 m-rel kell, hogy legyen. A méretezésnél min. 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú csapadék mennyiséget kell figyelembe venni.

Energiagazdálkodás és energiaellátás

Az új, tervezett beépítés energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a területen a korszerű termikus ellátás lehetőségét ezideig biztosította. A közelmúltban kialakult energiaválság azonban az energiaellátási struktúra felülvizsgálatát teszi szükségessé.

Villamosenergia ellátás

A tervezés során az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

Földgázellátás

Az ingatlan földgázhálózatra kötött.

Megújuló energiaforrások

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. 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 terület kedvező adottsága, hogy a hőszivattyú is hatékonyan

hasznosítható a térségben. Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a hagyományos vezetékes energiahordozó ellátás (a földgázellátás) akár feleslegessé is válhat.

Valós energiatermelésre a hőszivattyús energiaellátó rendszerek javasolhatóak, amelyek közül a levegő és a szennyvíz említhető meg, mint primer energiaforrás. Az épületgépészeti koncepció szerint talajszondák fúrására korlátozott a lehetőség.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. A vezetékek nélküli szolgáltatás fejlesztése várhatóan igényként felmerülhet, annak elhelyezési lehetőségét a TKR szabályozza.

2.4. ZÖLDFELÜLET

A javasolt beépítés környezeti hatásai

A fejlesztéssel érintett építési telken nincs jelentős fás növényállomány.

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT

Az előbbieken bemutatott javaslatok alapján a Budapest Főváros Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosítása javasolt az alábbiak szerint:

A Rákosi út forgalmára való tekintettel, a TSZT adta lehetőséget kihasználva javasoljuk az ingatlan átsorolását Lke-1/XVI/01 lakó övezetből a szomszédos Vi-2/XVI/Z intézményi övezetbe.

A módosítás során az ingatlan beépítettsége az alábbiak szerint változik:

	Hatályos KÉSZ (Lke-1/XVI/01)	Javasolt KÉSZ (Vi-2/XVI/Z)
<i>Beépíthető alapterület</i>	329 m ²	592 m ²
<i>Szmá</i>	592 m ²	1.710 m ²
<i>Szmp</i>	66 m ²	263 m ²

A módosítás után az ingatlan beépíthetősége a környező beépítettséghez igazodik.

A módosítás során FRSZ megfeleltetés szükséges.

Hatályos KÉSZ előírások a Vi-2/XVI/Z javasolt építési övezetre:

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI) általános előírásai

73. § (1) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület a Szabályozási terven Vi-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület alacsony sűrűségű.

(2) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda;
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- e) lakó;
- f) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Telkenként legfeljebb 1 darab lakó rendeltetés csak a (2) bekezdés a)-d) és f) pont szerinti rendeltetések legalább egyikének megléte mellett vagy egyidejű létesítése esetén alakítható ki, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(4) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein épületen belüli üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető, amennyiben

a) közúti közlekedési területtel (KÖu), kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy

b) az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(5) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Intézményi, zárt sorú beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/Z)

76. § (1) A Vi-2/XVI/Z építési övezetben lakó rendeltetés

a) a KÖu/XVI/2, KÖu/XVI/3, KÖu/XVI/4 közötti közlekedési területtel határos építési telken az épület nettó szintterületének legfeljebb 20%-án,

b) egyéb úttal határos építési telken az épület nettó szintterületének legfeljebb 50%-án, de legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Vi-2/XVI/Z építési övezet építési telkein lakó és szállás jellegű rendeltetés az épület földszintjén - közterület felőli oldalon nem helyezhető el.

Javasolt övezet beépítési paraméterei:

	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.	Vi-2/XVI/Z	Z	800	45	65	8,0	20	1,3	0,2

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat

