

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET

Veres Péter út és István király utca  
(106682, 106683, 106684 és 106685/1-8 hrsz) INGATLANOK

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

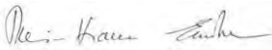
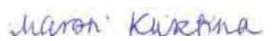
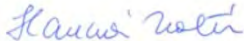
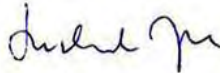
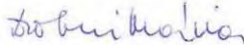


2026. január

Minerva Várostervező Kft.  
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.  
telefon: +36 70 3899577

**Budapest XVI. kerület Veres Péter út és István király utca  
(106682, 106683, 106684 és 106685/1-8 hrsz) INGATLANOK  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV  
2026. január**

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.        |    |
| Közművek:                           | Hanczár Zsoltné             | KÉSZ Tervező Kft.                |  |
|                                     | MK 01-2418                  |                                  |                                                                                       |
| Közlekedés:                         | Heckenast Judit             |                                  |  |
|                                     | Tkő 01-5295                 |                                  |                                                                                       |
| Zöldfelület és<br>környezetvédelem: | Drobni Mária                | Drobni és Morvay Tájépítész Kft. |  |
|                                     | K/1 19-0545<br>TK/1 19-0545 |                                  |                                                                                       |
| 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         | 11. |
| 1.4 INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK - KÖZLEKEDÉS    | 17. |
| 1.5 INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK - KÖZMŰVEK      | 18. |
| 1.6 INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK - ZÖLDTERÜLETEK | 22. |
| 2. A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉK       | 23. |
| 2.1 FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK                     | 23. |
| 2.2 INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZLEKEDÉS          | 26. |
| 2.3 INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZMŰVEK            | 27. |
| 2.4 INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - ZÖLDTERÜLETEK       | 38. |
| 3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT             | 39. |
| 1. melléklet                                     | 41. |

## BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat és az ingatlanok tulajdonosa között kötendő Településrendezési szerződés mellékleteként készül a XVI. kerület 106682, 106683, 106684 és a 106685/1-8 hrsz-ú ingatlanokra. A településrendezési szerződés tárgya Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 21/2018. (VII.6.) számú önkormányzati rendeletének (továbbiakban: KÉSZ) módosítása.

A tanulmányterv végén található Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 2025. december 10-i képviselő-testületi ülésének a tervezési területet érintő előterjesztése.



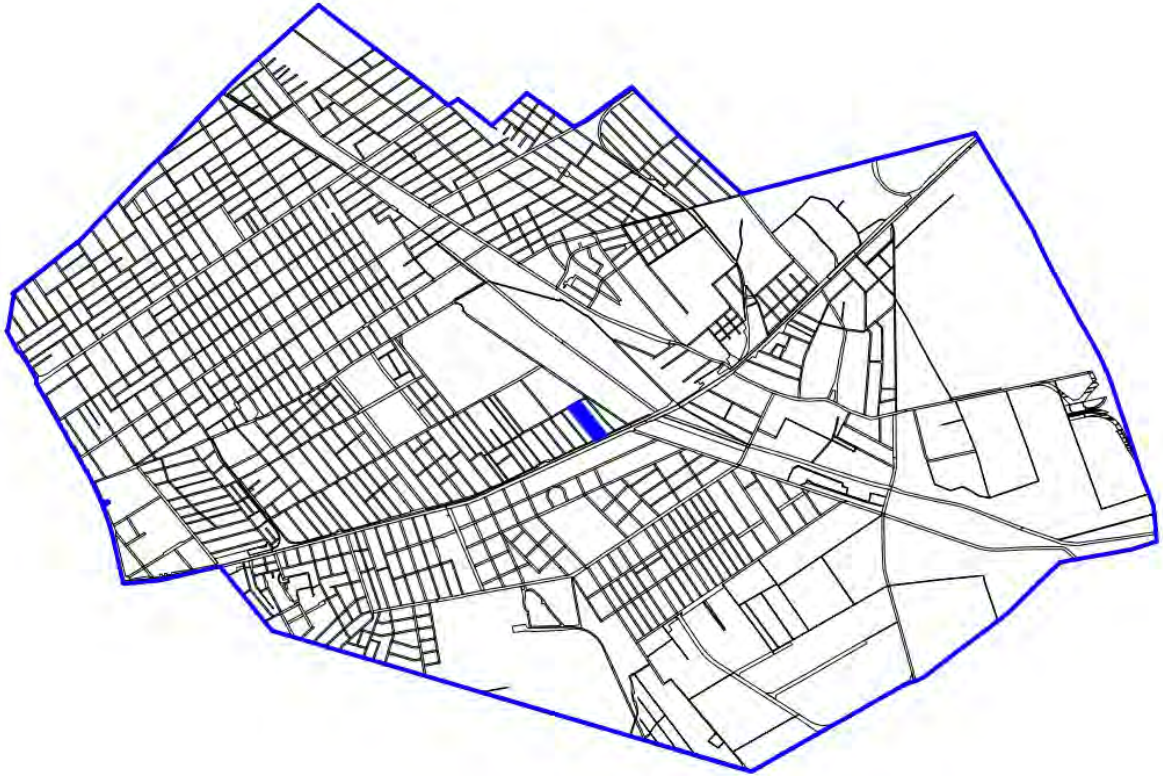
Földhivatali alaptérkép



## 1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

---

### 1.1 ELHELYEZKEDÉS



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.

## 1.2 JELENLEGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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 feltárási 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.

A telkek újraosztása 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.



*Az érintett ingatlanok: forrás google maps*





*Az érintett ingatlanok: forrás google maps*



*Az érintett ingatlanok: forrás google maps*



## FOTÓK A TERVEZÉSI TERÜLETRŐL ÉS A HATÁROLÓ UTAKRÓL



*Tervezési terület a Veres Péter út felől*



*Tervezési terület a Veres Péter út felől*



*A tervezési területen lévő egyetlen épület*



*Veres Péter út a tervezési területnél*



*Tervezési terület az István király útról*



*István király út*



## FOTÓK A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉRŐL



*Töltény utca 15., 17.*



*Töltény utca 13.*



*Töltény utca 5.*



*Töltény utca a Veres Péter út felé*



*Demeter utca a Veres Péter utca felől*



*Demetere utca*



*Demeter utca*



*Demetere utca*



*Lőpor utca a Veres Péter út felé*



*Lőpor utca 3.*



### 1.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A tanulmánnyal érintett ingatlanokra ma a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének a *Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló **21/2018. (VII. 6.)** számú rendelete (KÉSZ), valamint a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a *Budapest Főváros Településszerkezeti Tervéről* szóló 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozata (TSZT) és a *Budapest főváros rendezési szabályzatáról* szóló 5/2015. (II.16.) számú rendelete (FRSZ) van hatályban.

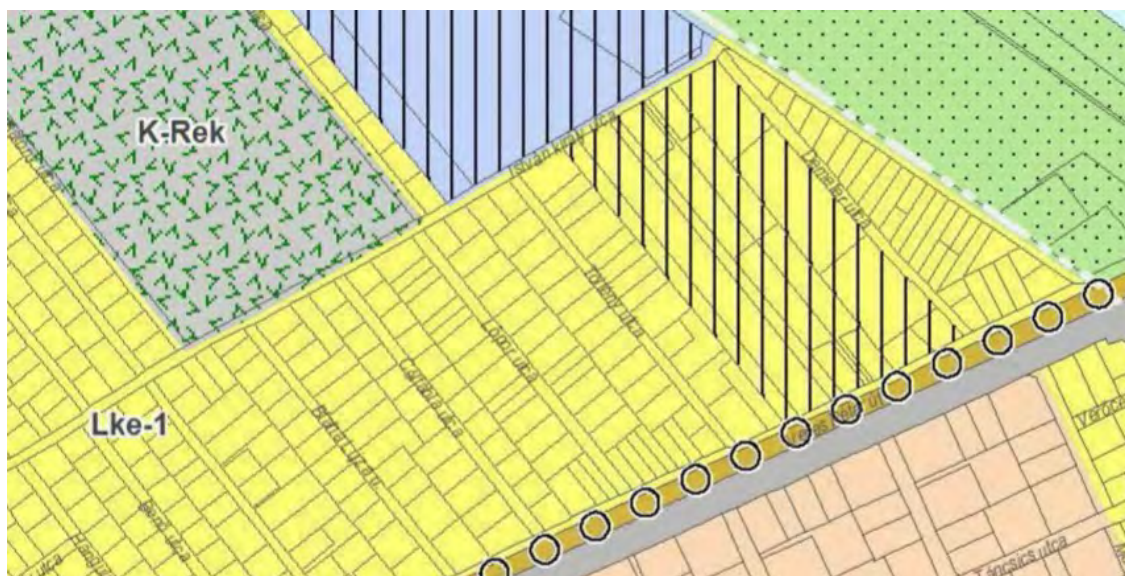
#### Hatályos TSZT előírások:

Az érintett ingatlanok a TSZT szerint **kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület** (Lke-1) területfelhasználási egységbe tartoznak és jelentős változással érintett területként szerepelnek.

#### **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 terveszközben történhet.*

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



TSZT – Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás

*Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület + Jelentős változással érintett terület  
(sraffozott terület)*

Az FRSZ szerint az Lke-1 területfelhasználási ingatlanokra vonatkozó beépítési sűrűsége 0,8(0,6+0,2)



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

#### Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok területfelhasználását tekintve kertvárosi lakóterület (Lke-1), azon belül Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetben találhatók.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekterület esetén egy,

b) 2000 m<sup>2</sup> telekterület felett 2000 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,

b) legalább 4000 m<sup>2</sup> telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,
- b) 1000 m<sup>2</sup> és 2000 m<sup>2</sup> közötti telekterület esetén
  - ba) az 1000 m<sup>2</sup> telekterületre az a) pont szerinti,
  - bb) az 1000 m<sup>2</sup> feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,
- c) 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén
  - ca) a 2000 m<sup>2</sup> telekterületre a b) pont szerinti,
  - cb) a 2000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, bejáronként 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, 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 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

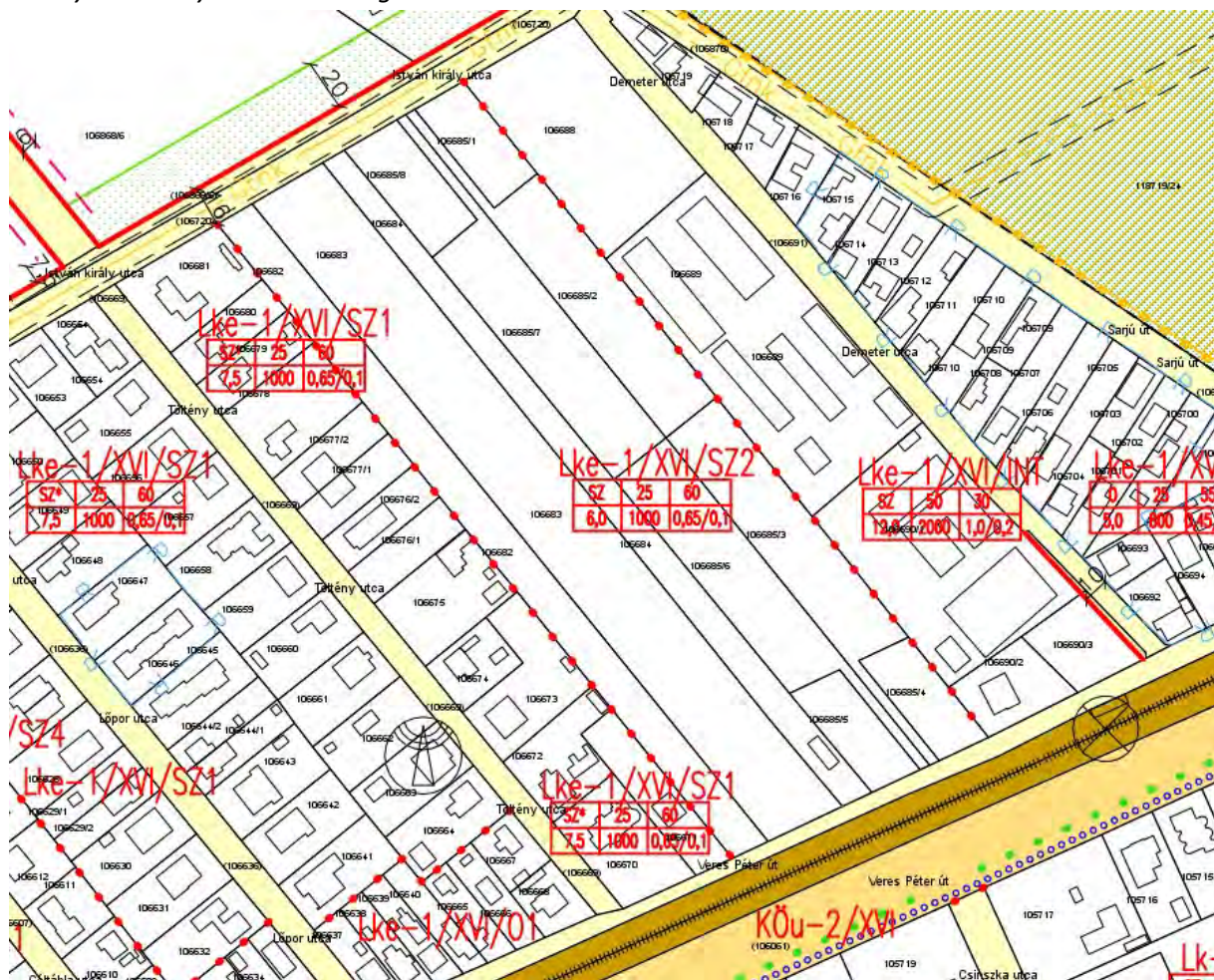
Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.3.1. pontja határozza meg.

|    | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság 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





## **1.4. INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK – KÖZLEKEDÉS**

Az érintett tömb közúthálózati kapcsolatait az István utca és a Veres Péter út (a H8/9 HÉV északi oldalára eső szakasz) biztosítják. Ez a két utca nyugaton a Baross Gábor utcán, keleten a Sarjú úton keresztül kapcsolódik a Veress Péter útnak a HÉV-től délre eső, első rendű főút szerepű szakaszához.

A közvetlen közúti megközelíthetőséget az alábbi utcák biztosítják: északról az István király utca, nyugatról és keletről a Töltény utca, és a Demeter utca, délről a Veres Péter út. Mindegyik utca helyi kiszolgálóút, a hatályos KÉSZ szerint kerületi jelentőségű út (egyéb út) közlekedési terület. Az utcák szabályozási szélessége átlagosan 12,0 m körüli, kivéve a délről határos Veres Péter utcát, ami 5-8,0 m széles. A keskeny Veres Péter út jelentős szakaszon, így a területünket érintő szakaszon is, a kerékpáros közlekedés kivételével, nyugatról kelet felé egyirányú. Az utcaburkolat mindenhol jó minőségű, a Töltény utcában és a Veres Péter úton forgalomcsillapító küszöbök épültek az aszfalt burkolatra. Az egész terület 30-as zónában van. Járdák jellemzően egy oldalon vannak, az István utcában a területünkkel ellentétes oldalon.

Közterületi szélesítés az István király utcán tervezett, a hatályos KÉSZ szerint az utca szabályozási szélessége 16,0 méterre nő, a területünkkel ellentétes (északi) oldali szélesítéssel. Egy rövid szakaszon a Demeter utcát is szélesíti egy szabályozási vonal, ami a tömböt ugyan érinti, de a tervezési területet nem.

A kötöttpályás közösségi közlekedést a Veres Péter út déli oldalán haladó H8/9 HÉV vonal (meglévő kötöttpályás közlekedési terület, KÖk/XVI) biztosítja. A „Mátyásföld alsó” megálló a területünk délkeleti szélénél van. A közúti közösségi közlekedés elérhető legközelebbi lehetőségét a Veres Péter útnak a HÉV déli oldalára eső szakaszán közlekedő BKK járatok biztosítják. A legközelebbi megálló a „Csinszka u.”, aminek elérését a HÉV vágányokat keresztező gyalogátjáró teszi lehetővé.

A parkolás a területen jellemzően telken belül megoldott, a Demeter utcában parkol kicsit több autó a közterületen. A HÉV megállóhoz néhány P+R parkoló épült vasúti területen, a Demeter utcával szemben.

## 1.5. INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK – KÖZMŰVEK

A vizsgált terület Budapest XVI. kerületében, a kerület középső részén, a Veres Péter út és az István király utca közötti területen fekszik.

A kb. 3,5 ha-os jelenleg beépítetlen, részben már közműellátással rendelkező, a hatályos szabályozási tervben már beépítésre szánt kertvárosi lakóterületnek (Lke-1) kijelölt terület.

A vizsgált terület nagy része beépítetlen (csak a 106684 hrsz-ú telken található egy lakóház) növényzettel borított, telkeinek egy része rendelkezik már közműbekötésekkel (szennyvízbekötéssel az összes telek, vízbekötéssel csak a 106684, 106685/1, 106685/2, 106685/3, 106685/6, 106685/7 és a 106685/8 hrsz-ú telek, kifesztültségű villamosenergia bekötéssel csak a 106684 és a 106685/8 hrsz-ú telek, míg földgázbekötéssel csak a 106684 hrsz-ú telek).

A vizsgált terület környezetében, annak nyugati oldalán a Töltény utca felé kertvárosias lakó, míg a keleti és északi oldalán intézményi beépítések találhatók amelyek már beépítéssel és teljes közműellátással rendelkeznek.

A tanulmányterv alapján a közműérintettség vizsgálata két-irányú. Elsősorban vizsgálni kell az érintett terület közművesítéssel összefüggő természeti adottságait, másodsorban a közművek művi adottságait és a tervezett beruházás okozta fejlesztési igényeket.

Közművekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottságok:

- Budapest XVI. kerületének teljes területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik. Ez a természeti adottság a tervezett fejlesztés megvalósítását nem akadályozza meg, de a továbbtervezés során az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.
- A vizsgált terület térségének topográfiai adottsága északkeleti lejtésű.

Közművek művi adottságai, közműves hálózati érintettségek:

- A vizsgált terület középső részét (a 106685/3, 106685/5, 106685/6, a 106685/7 és a 106685/8 hrsz-ú telkeket) délkeleti és keleti irányban is megtörve egy 22 kV-os villamosenergia elosztóhálózat oszlopsoron vezetett nyomvonala és annak 6-6,0 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete érinti. A továbbtervezés során, mint a területhasznosítást korlátozó adottságot kell ezt kezelni. Korlátozó adottságként nem csak a vezeték nyomvonalát kell figyelembe venni, hanem annak az előírások szerinti biztonsági övezetével kiegészített helyfoglalását is. Villamosenergia hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.
- Az E-közmű nyilvántartás szerint a vizsgált terület észak-keleti sarkát (a 106684, 106685/7 és a 106685/8 hrsz-ú telek) érinti a Magyar Telekom alépítményben kiépített vezetékes



hírközlési hálózati nyomvonala és annak 1-1 m-es biztonsági övezete, melyet a tervezett beépítések során figyelembe kell venni.

A vizsgált terület környezetében a közművek a fővárosi egységes hálózati rendszerek részeként, a vizsgált területet határoló utcák szabályozási szélességén belül közterületen kerültek elhelyezésre, kivéve a fent említett területfelhasználást korlátozó közműhálózati nyomvonalakat, amelyek esetében magán telkek érintettek.

A terület közműérintettségének vizsgálata az E-közmű nyilvántartás felhasználásával készült.

### **Vízellátás**

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

A XVI. kerületben a vízellátás bázisát a Szilas menti vízmű kutak adják. A kerületben a fogyasztók vízellátása 3 nyomászónáról biztosított, a vizsgált terület a 27-es Mátyásfüldi és a 23-as Keletpesti felső nyomászóna határán helyezkedik el.

A Veres Péter úton a H9-es Csömöri HÉV vonalától északra, NA 80-as ac ivóvízelosztó hálózat üzemel a 27-es illetve a 23-as zónáról ágvezetékekkel kiépítve. Továbbá a Veres Péter úton a H9-es Csömöri HÉV vonaltól délre halad Mátyásfüld egyik NA 300-as ac ivóvíz főnyomóvezetéke és mellette egy NA 150-es ac ivóvíz elosztóvezeték.

Az István király utcában a vizsgált terület északi oldalán egy szakaszon kelet felől NA 80-as ac ivóvíz ágvezeték (23-as zóna), míg nyugat felől NA 100-as KPE (27-es zóna) ivóvízvezeték került kiépítésre, míg a tömböt nyugatról határoló Töltény utcában és keletről határoló Demeter utcában is NA 80-as ivóvízvezeték biztosítja a vízellátást (27-es és 23-as zónákból).

A vizsgált terület térségében az előírások szerinti távolságban a tűzcsapok felszerelésre kerültek.

Az ac anyagú vezetékek mutatják, hogy azok már régebbi építésűek, ma már nem tekintjük őket korszerűnek, ezért az ilyen anyagú vezetékek átépítése, cseréje szükséges lehet.

### **Szennyvízelvezetés**

A vizsgált terület a szolgáltató, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett elválasztott rendszerű gyűjtőterületéhez tartozik. A szennyvizek továbbvezetése a XVI. kerület szennyvízelvezető gyűjtő hálózatán keresztül, az Angyalföldi szivattyútelepre történik és onnan a vizeket az Észak-Pesti szennyvíztisztító telepre továbbítják.

A szennyvízelvezetésre a vizsgált terület északi határán, az István király utcában Ø 30-as pvc, a területtől keletre a Töltény utcában szintén Ø 30-as pvc gravitációs szennyvízcsatorna áll rendelkezésre. A Veres Péter úton a területtől délre a H9-es Csömöri HÉV-től északra Ø 30-as pvc gravitációs szennyvízcsatorna és egy nyomóvezeték halad, míg a HÉV vonaltól délre egy Ø 30-as pvc gravitációs szennyvízcsatorna áll rendelkezésre.

### **Csapadékvíz elvezetés**

A vizsgált terület térségének topográfiai adottsága, hogy enyhén északkeleti lejtésű, amely a csapadékvizek gravitációs elvezetésének lehetőségét biztosítja. A terület a Szilas-patak vízgyűjtő területén fekszik. A térségben összegyűlő vizeket a Szilas-patak fogadja be és szállítja a végbefogadónak tekinthető Dunáig.

A csapadékvíz elvezetése a vizsgált területet határoló utcákban nyílt árkos megoldással biztosított, míg az István király utcában zárt csapadékvíz csatornát építettek ki.

### **Villamosenergia-ellátás**

A vizsgált területen áthalad egy oszlopokra fektetett 22 kV-os villamosenergia elosztóhálózat nyomvonala és annak oszloptengelytől mért 6-6m-es biztonsági övezete, ezt a továbbtervezés során, mint a területhasznosítást és beépítést korlátozó adottságot kell figyelembe venni.

A főváros területén kiépített villamosenergia ellátás szolgáltatója az ELMŰ Hálózati Kft., a terület a szolgáltató 22 kV-os ellátási körzetéhez tartozik. A Mátyásfüldi 132/22kV-os alállomásról induló 22 kV-os hálózat fűzi fel a vizsgált területen belül és annak környezetében üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat. A vizsgált terület nyugati oldalán a Töltény utcában szintén egy oszlopsoron vezetett 22kV-os villamosenergia hálózat üzemel.

A vizsgált területet határoló utcákban 2 transzformátor állomás helyezkedik el. A fogyasztói igények közvetlen a transzformátorokról induló kiefeszültségű hálózatról elégíthetők ki. A környéken a kiefeszültségű hálózat többnyire földkábeles fektetéssel épült ki hasonlóan a közvilágítási hálózathoz.

### **Földgázellátás**

A tervezési területen a földgázellátást a MVM Főgáz Földgázhálózati Kft., egységes hálózati rendszerén keresztül biztosítja.

A vizsgált terület környékén a körzeti nyomásszabályozókat nagyközép-nyomású földgázvezetékéről táplálják be. A körzeti nyomásszabályozókon keresztül a Veres Péter utcától

északra növelt kisnyomású földgáz jut az elosztóhálózatba, amelyről közvetlen elégítik ki a fogyasztói igényeket.

A vizsgált területet határoló utcákban a földgázellátást kiépítették, a Töltény utcában DN 160-as, a Veres Péter úton DN 110-as paraméterű növelt-kisnyomású földgázvezeték üzemel, míg az István király utcában DN 150-es acél nagyközép-nyomású földgázvezeték halad. A nagyközép-nyomású földgázvezeték hálózat biztonsági övezetének mérete az E-közműben rögzítettek szerint a földgázvezeték tengelyétől mért 5-5 m, ami nem érinti a vizsgált területet.

## **Elektronikus hírközlés**

### **Vezetékes elektronikus hírközlés**

A tervezési terület vezetékes elektronikus hírközlési hálózati kapcsolata is kiépítésre került, főként föld feletti elhelyezéssel a Veres Péter úton és az István király utca irányából is. Az István Király utcának egy részén a Magyar Telekom alépítményben kiépített vezetékes hírközlési hálózati nyomvonala halad, amely érinti a vizsgált terület észak-keleti sarkát (a 106684, 106685/7 és a 106685/8 hrsz-ú telek), melyet a tervezett beépítések során figyelembe kell venni.

A vezetékes távközlési hálózat üzemeltetője a Magyar Telekom Zrt. és a 2Connect Kft.

### **Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

A vizsgált területen valamennyi vezeték nélküli hírközlési (Magyar Telekom, Yettel, One Magyarország) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani, a kerületben és a térségében üzemelő vezeték nélküli antennák a segítségével.

*(Térképeket lsd. a javaslatnál.)*



## 1.6. INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK – ZÖLDTELÜLETEK

Az István király utca és a Veress Péter u. közötti több, mint 3 ha nagyságú terület korábban mezőgazdasági művelés alatt állt, jelenleg kivett. A terület beékelődik a környező kertvárosi beépítésbe.

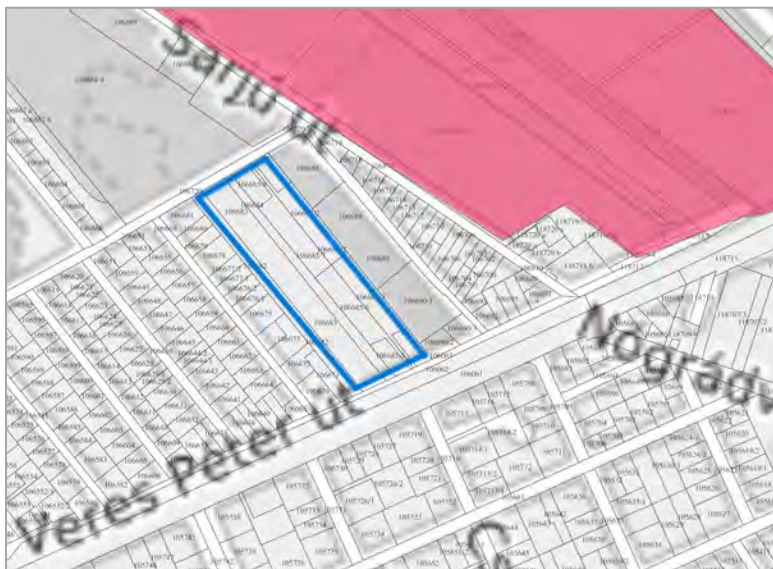
A vizsgált terület tengelyében fekvő 106684 hrsz. telken lakóház áll, kertje benőtt, cserjés, bokros növényzettel rendelkezik.

A vizsgált terület sík, a lejtés sehol nem haladja meg az 1 %-ot.

A vizsgált terület zöldfelületei közül természeti értéket csak a szélső telekhatár menti spontán beerdősült sávok, valamint a lakóházhoz tartozó növényzet jelent. A határoló utcák közül az István király utca területet érintő szakaszán fasor nincs. A Veress Péter utcát ketté osztó HÉV pálya melletti zöld sávok rendelkeznek fasorral, de a vizsgált területhez tartozó szakaszon a sínektől északra levő zöld sávban a fasor hiányos.

A vizsgált terület helyzete a kerület zöld infrastruktúrájában

Az István király út északi oldalán részben erősen roncsolt terepfelszínű, részben spontán beerdősülő, invázió növényfajokkal terhelt terület helyezkedik el. Délen és keleten kertvárosias beépítés, nyugaton intézményi besorolású kertvárosi lakóövezet található, jellemzően szolgáltatás funkcióval. A zöldfelületek aránya itt alacsony és gyenge minőségű.



A vizsgált terület egészen közel fekszik a Szilas-patak menti erdőkhöz, melyek részei az Országos Erdőállomány adattárnak és részei az Országos Ökológiai Hálózatnak (Ökológiai folyosó).

A vizsgált terület ökológiai szempontból nem értékes.

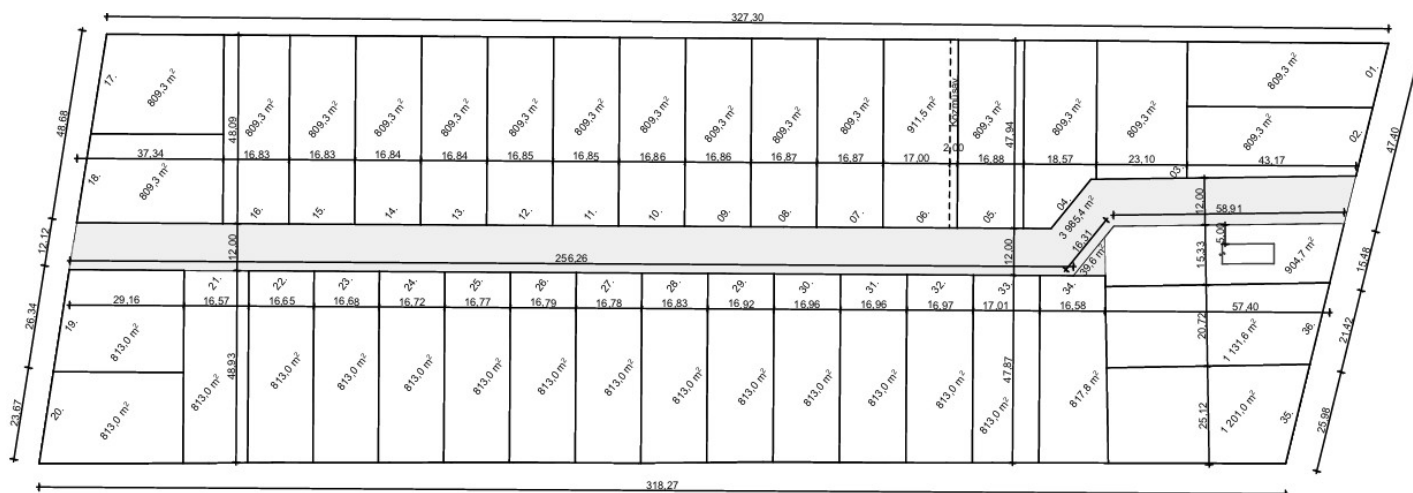
*Ökológiai folyosó (lila) a Szilas-patak mentén (forrás: OKIR map)*

## 2. A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉK

### 2.1. FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

Az érintett ingatlanokon a telkek összevonása, rendezése, újra osztása után a szándék lakó funkciójú épületek elhelyezése.

A telkek újra osztására telekosztási vázrajz készült, mely szerint 37 db telke jön létre. Ezek közül egy, a már itt lévő épület számára, valamint plusz egy közterület, mely a telkek feltárását szolgálja. **A feltáró út telke a szabályozási terven kiszabályozásra kerül.**



Telekosztás vázlat

**A kialakított telkek** – a hatályos KÉSZ-ben meghatározott kialakítható legkisebb területtel ellentétben – **800m<sup>2</sup> területűek**. Ennek megfelelően **a KÉSZ módosítása szükséges**, mivel a 2. melléklet 2.3.1. pontja 1000 m<sup>2</sup>-t határoz meg.

A módosításhoz 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 m<sup>2</sup> és a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.

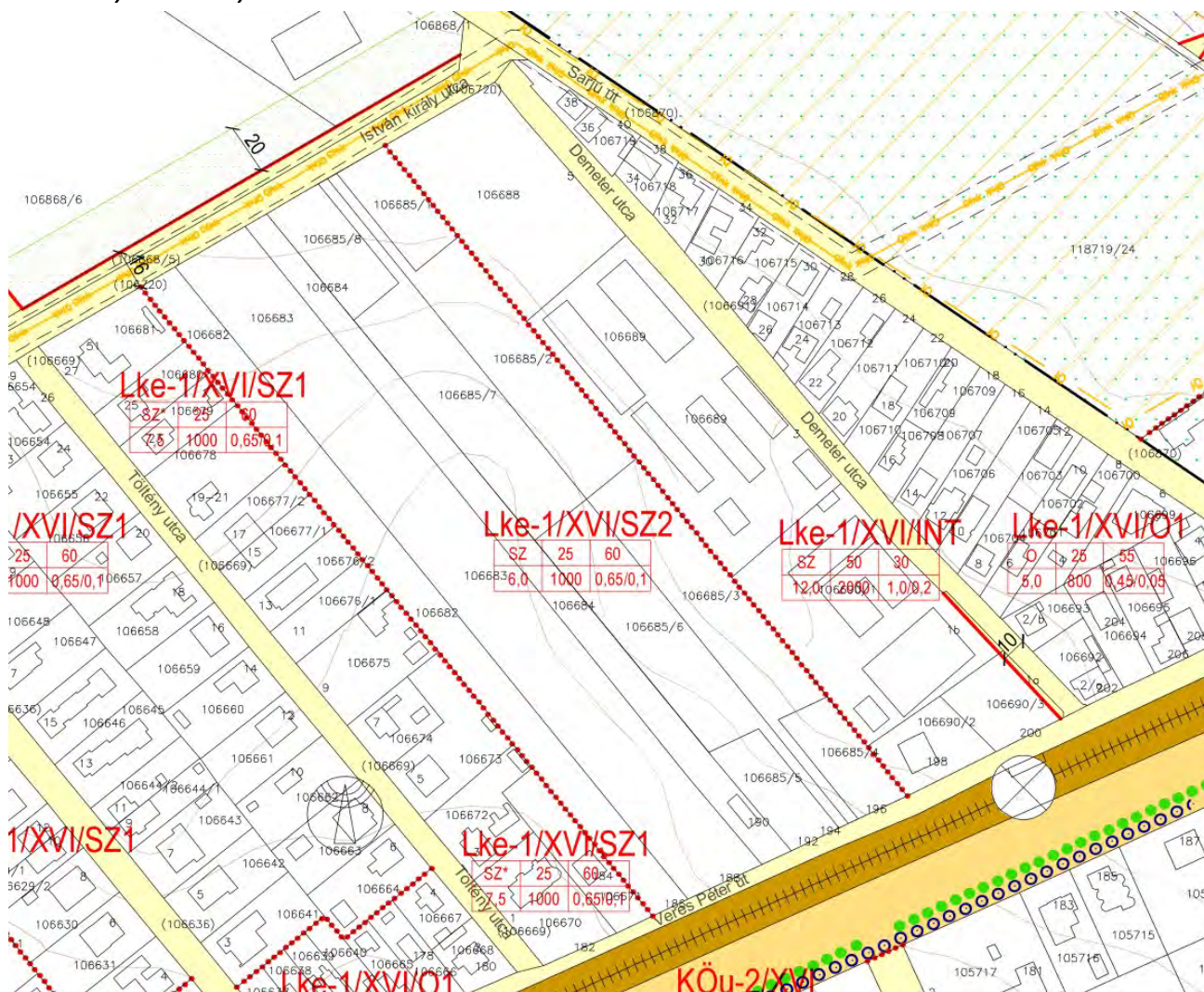
A pontosítás érdekében

- 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 m<sup>2</sup> kap egy <sup>k</sup> felső indexet az alábbiak szerint:

|    | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | 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                                                                | 25                                              | 35                                                                | 6,0***                                             | 60                                | 0,65                                | 0,1                        |

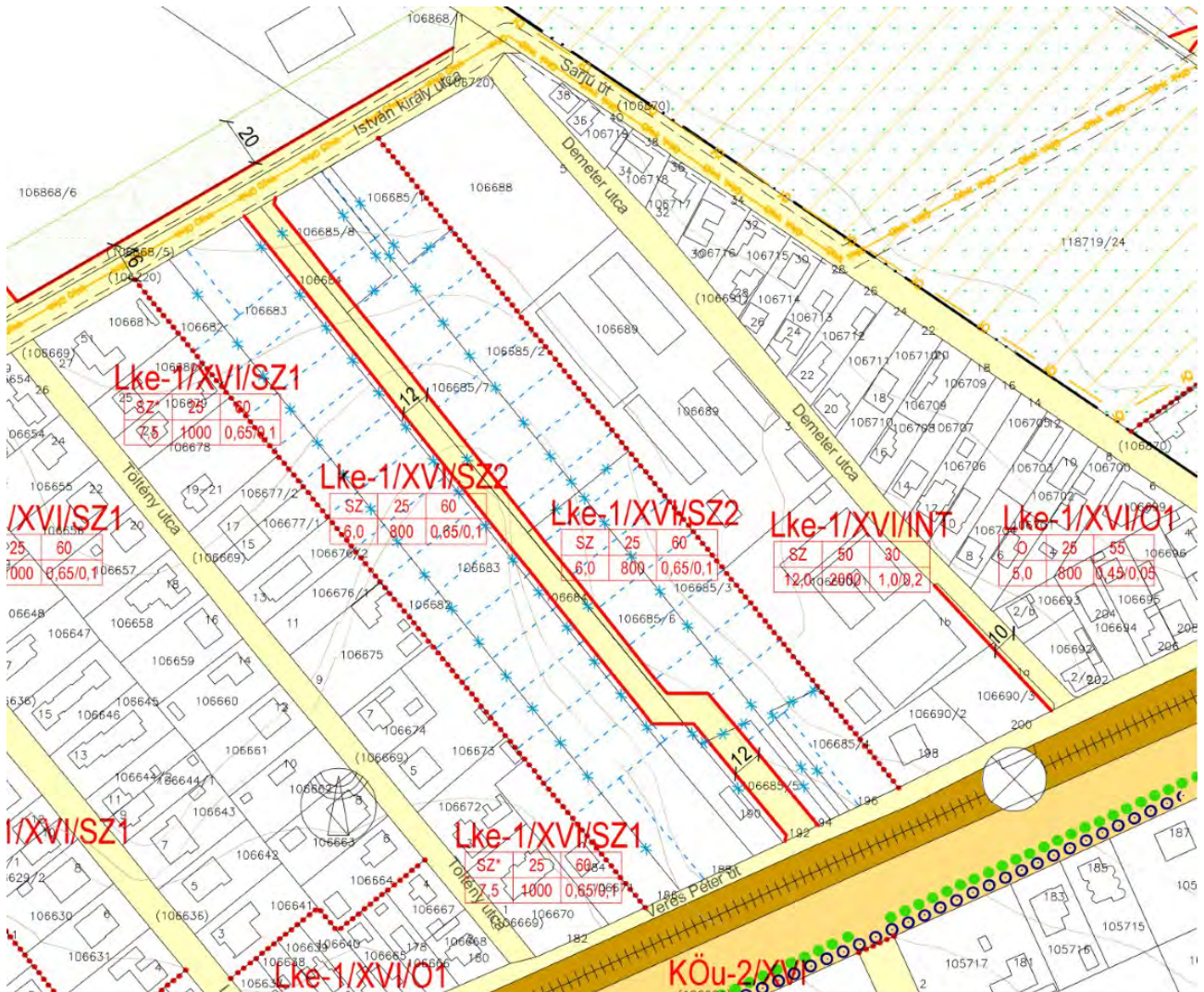
<sup>k</sup> kivéve a 49.§ (7) bekezdés szerinti területen

### Hatályos szabályozási terv





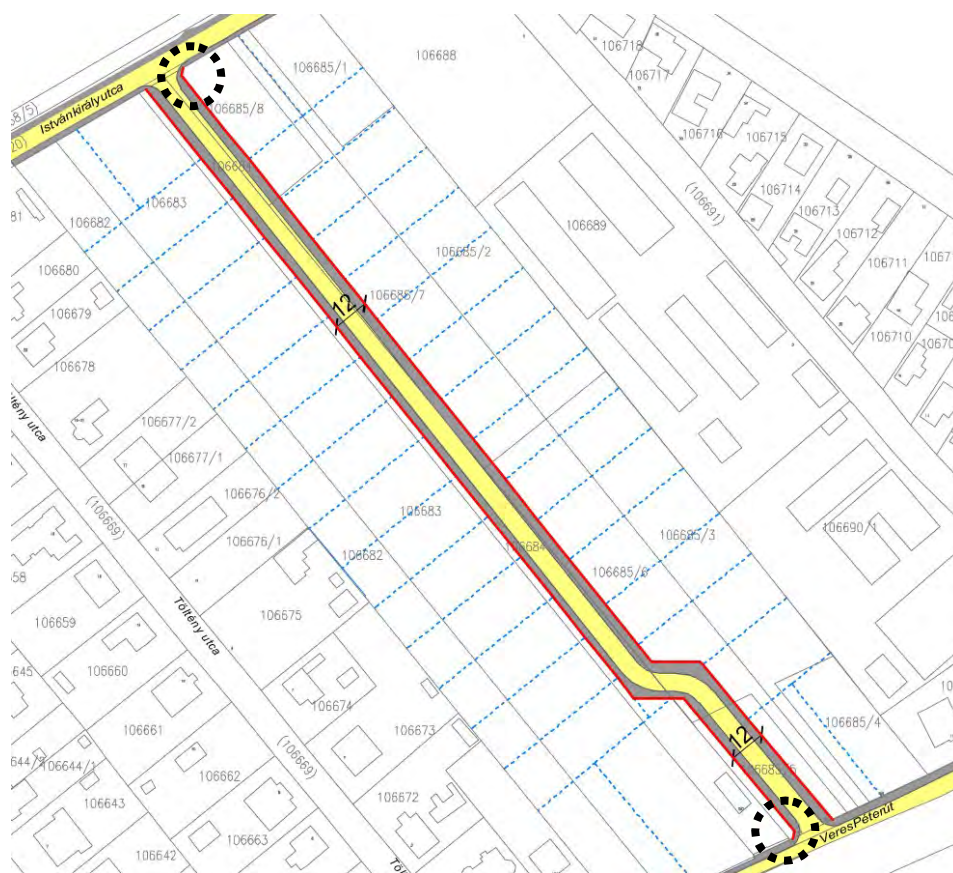
Javasolt szabályozási terv



## 2.2. INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZLEKEDÉS

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 tömbfeltárási 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 és déli kicsatlakozásánál, a megfelelő fordulási sugarak kialakíthatósága érdekében, **saroklecsapásra lehet szükség** a közterület-szabályozásban.



A tervezett utca

forgalmát az új lakótelkek forgalma adja majd. A várható forgalom a beépítés függvénye. A tervezett 36 telken, legfeljebb egy lakóegység kialakíthatósága mellett, 36×1×3.5 fő, azaz 126 fő lakossal lehet számolni. Napi 2.4 utazás fajlagos utazási igénnyel, 60% egyéni közlekedési aránnyal, és 1.5 fő/szkg értékkel 121 Ekmű/nap keresztmetszeti forgalom várható. Ez egy átlagos kiszolgáló utca óránkénti kapacitásának a 15 %-a, vagyis még akkor sem okozhatna problémát, ha a csúcsórán egyszerre jelentkezne ez a forgalom (ami nem valószínű).

A parkolást a KÉSZ előírásainak megfelelően kell megoldani, telken belül, **ennek semmilyen akadálya nem látszik**.

## 2.3. INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZMŰVEK

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 úttal 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-<br>energia   | megújulóval | földgázzal         |
| m <sup>3</sup> /d | m <sup>3</sup> /d | kW                    | kW          | kW                     | kW          | nm <sup>3</sup> /h |
| 19                | 18                | 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 rendelkezik. 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 kötnek 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 tűzivíz 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.

### **Tűzivízellátás**

A fejlesztéssel érintett területen az új beépítés igényeihez igazítva új tűzcsapok elhelyezési igényével kell számolni az új utcanyitás szabályozási szélességén belül. A továbbtervezés során a pontos tűzivíz 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 tűzivíz 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 területéről a domborzati adottságokat figyelembe véve a keletkező többlet szennyvizek az új utcanyitás szabályozási szélességén belül kiépítendő gravitációs szennyvízcsatornával elvezethetők, a meglevő 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 vizsgálatban is rögzítésre került, hogy a területen áthalad egy 22 kV-os villamosenergia elosztóhálózat oszlopsoron vezetett nyomvonala 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 vezetékek kiváltását tervezi, erre vonatkozóan a bontási terv már rendelkezésre áll, annak földkábelben történő



átépítése tervezett. Amennyiben ennek műszaki akadálya nincs, akkor a kiváltási költségeket annak kell viselnie, akinek érdekében (beruházó) 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 középvezetési elosztóhálózatról fogja kielégíteni.

Új 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.

### **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 hasznosításra 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 hatékonyan 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**

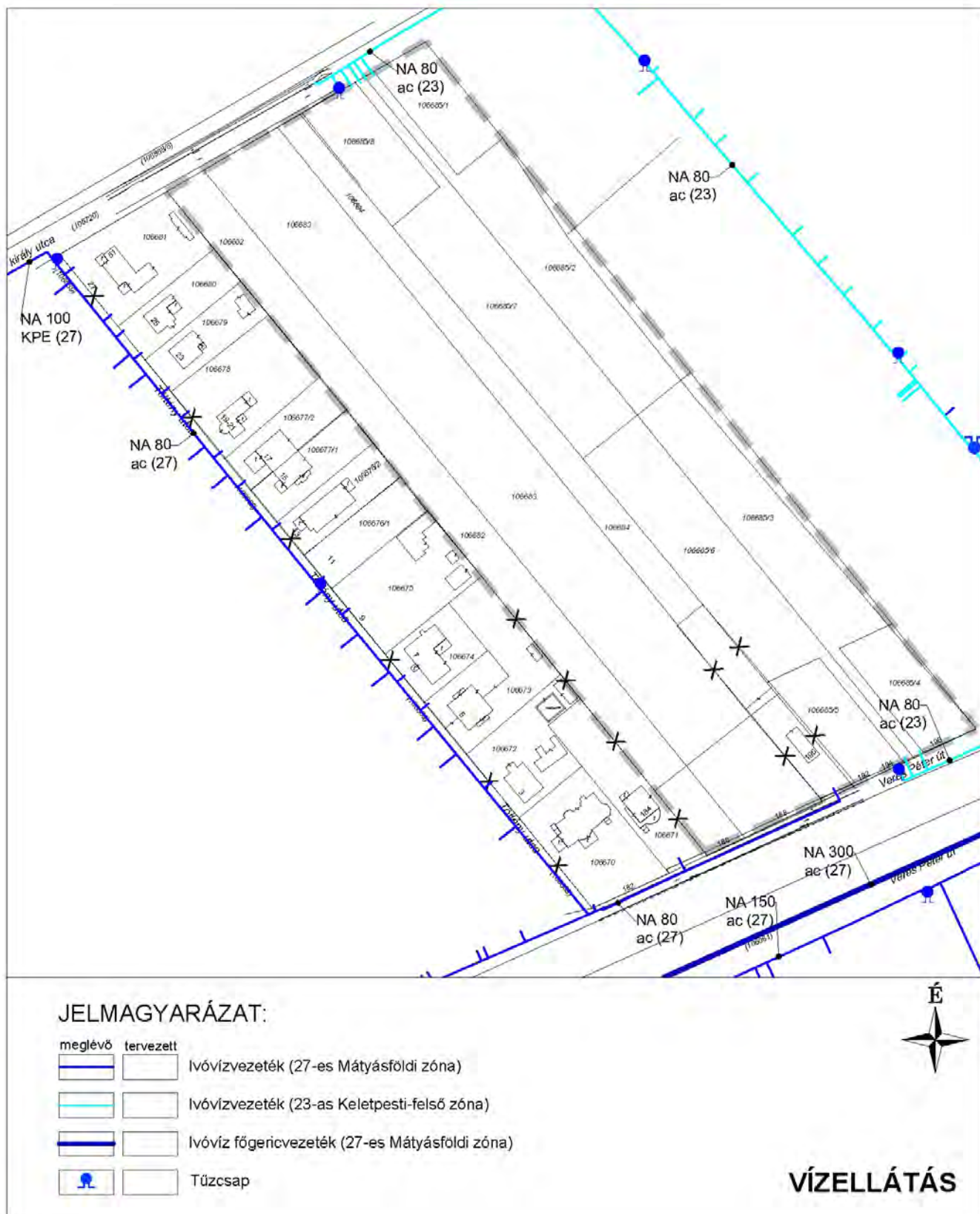
### ***Vezetékes elektronikus hírközlés***

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.

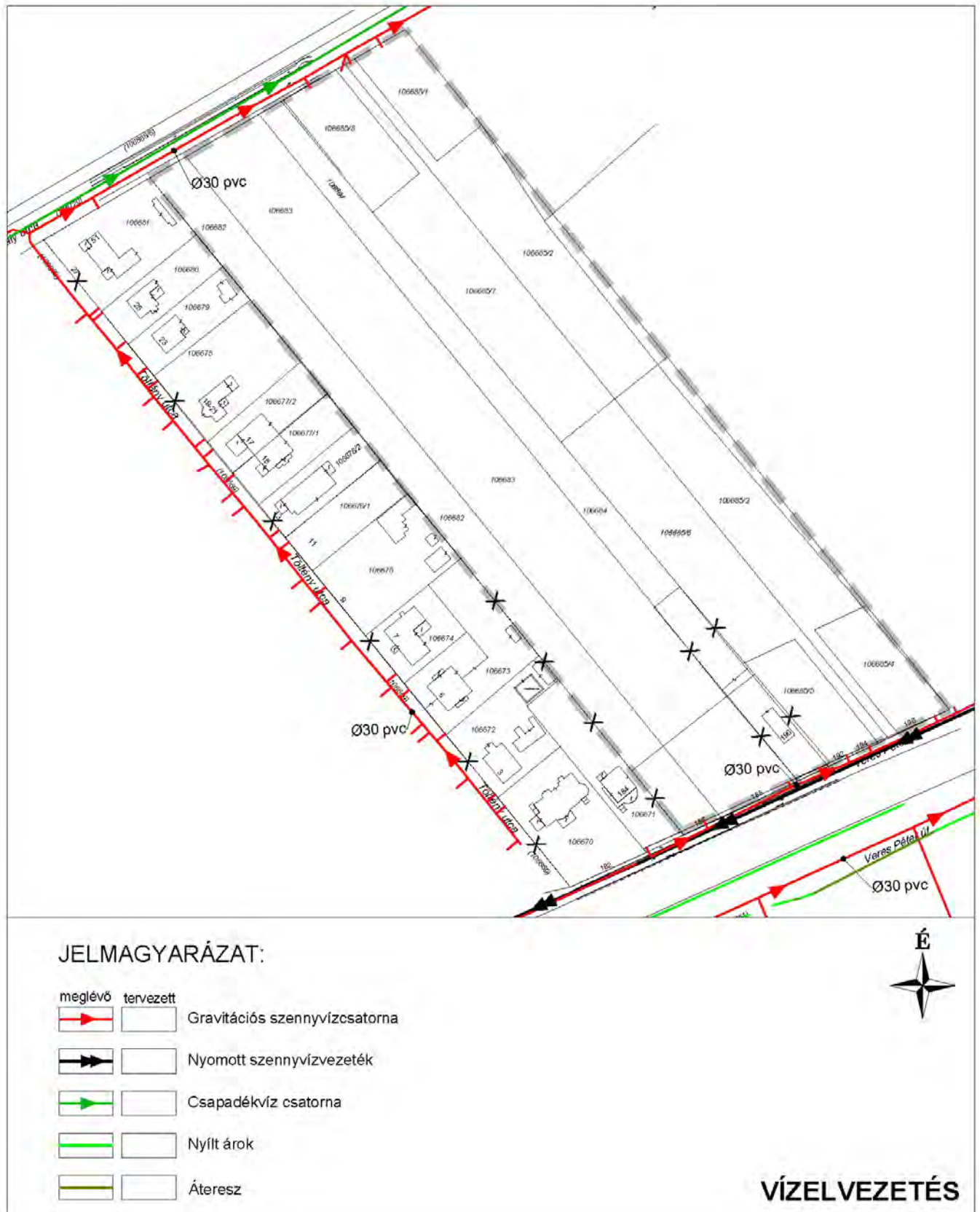
A vizsgált terület észak-keleti sarkát (a 106684, 106685/7 és a 106685/8 hrsz-ú telek), az István Király utcában, alépítményben kiépített Magyar Telekom vezetékes hírközlési hálózati nyomvonala érinti, melyet a tervezett beépítések során figyelembe kell venni. Annak kiváltásáról vagy védelembe helyezéséről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

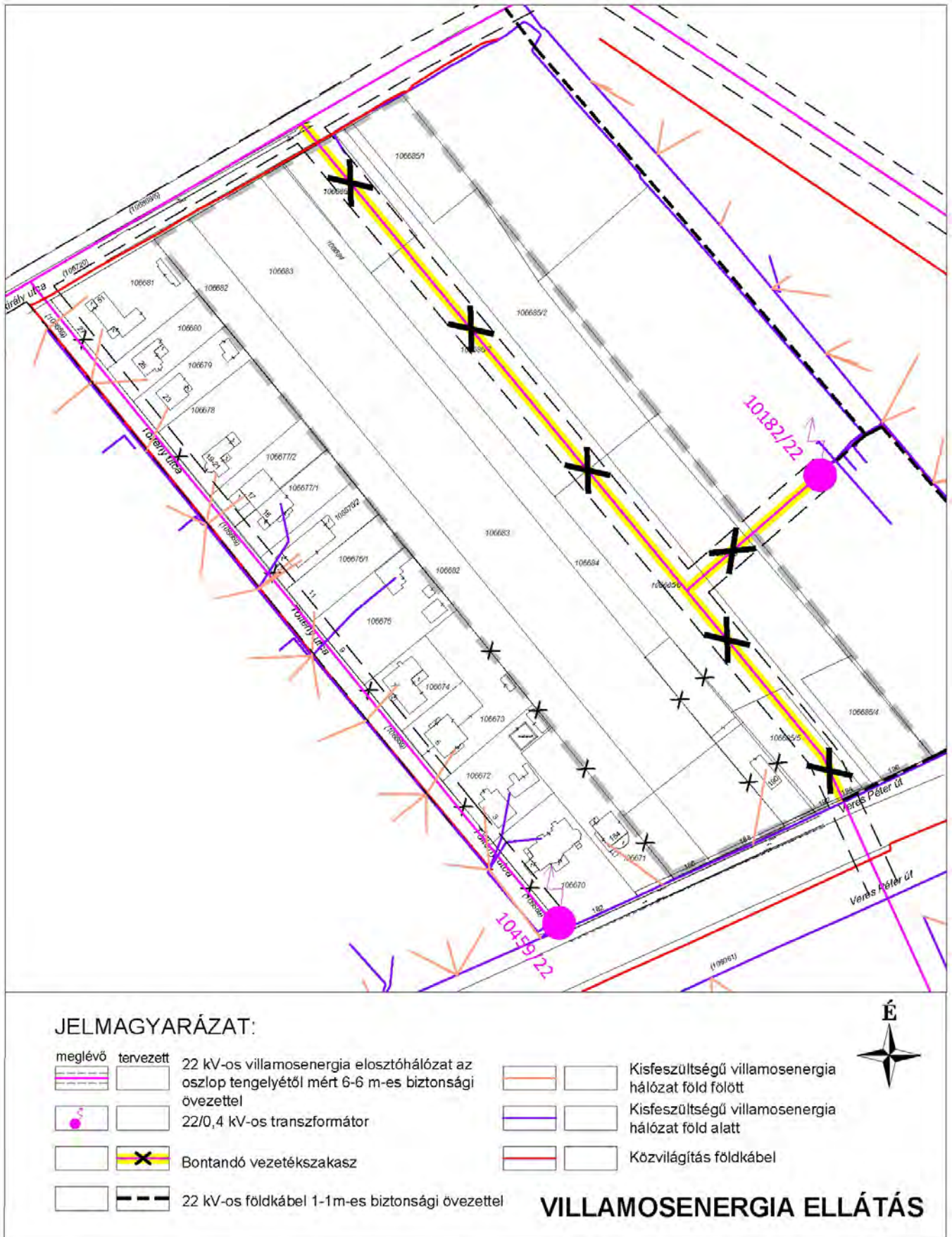
### ***Vezeték nélküli elektronikus hírközlés***

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



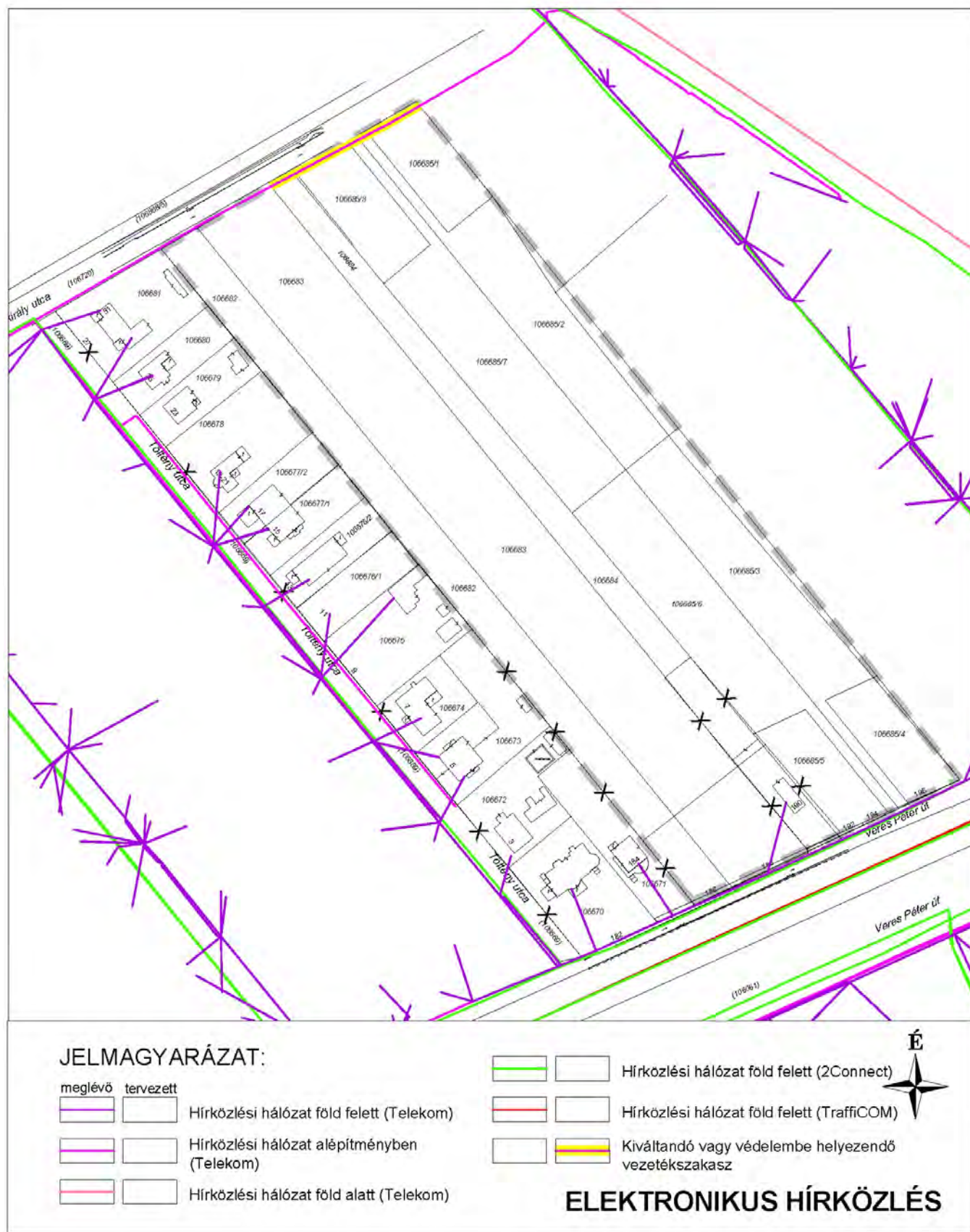














## 2.4. INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - ZÖLDTERÜLETEK

Közterületek zöldfelületei:

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 XVI. kerület zöld infrastruktúrájához való csatlakozás lehetőségei:

A zöld infrastruktúrához a határoló utcákra való fasor-zöld sáv csatlakozással lehet kapcsolódni. Elsősorban a Veress Péter út, mint közlekedési terület zöldfelületeihez csatlakozhat az új kialakítású fásított feltáró út. Az István király utca fásításával a vizsgált terület jól tudna kapcsolódni a Szilas-patak menti zöldfelületekhez, erdőkhöz.

Lakóterületek zöldfelületei:

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

Lakóingatlanok esetében a fatelepítést úgy kell elvégezni, hogy a kötelező legkisebb zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-ére legalább 1 db lombos fa kerüljön.

Környezetvédelem

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

### 3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT

A tanulmányban szereplő változások megvalósíthatóságának érdekében a Kerületi Építési Szabályzatban az alábbi módosítások javasoltak:

1. A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 49. §-a a következő bekezdéssel egészüljön 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 m<sup>2</sup> és a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.”

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

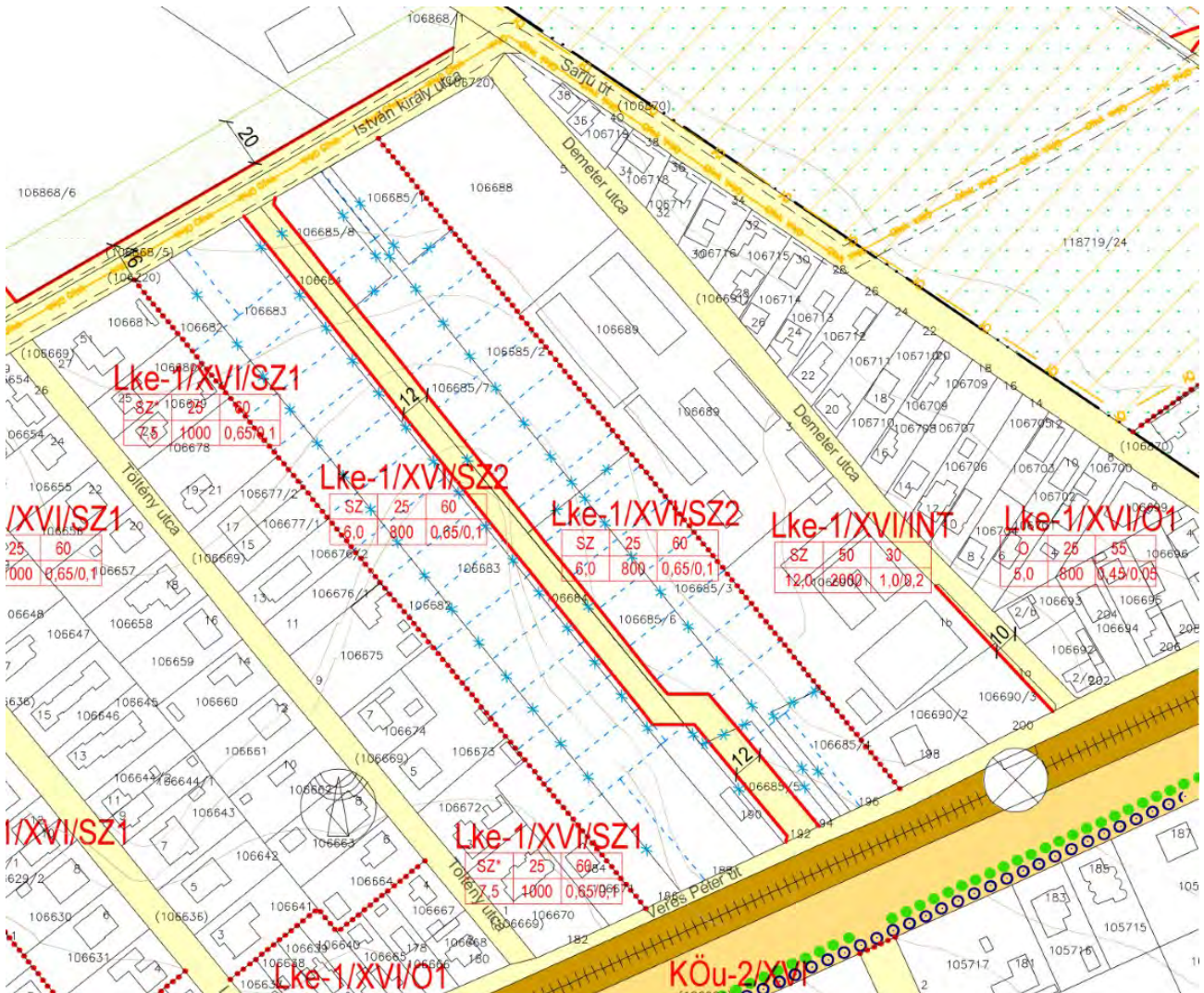
„Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter, kivéve a (7) bekezdés szerinti területen.”

3. A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.3.1. táblázat 4. sora helyébe a következő sor lépjen:

|    | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>k</sup>                                                   | 25                                              | 35                                                                | 6,0***                                             | 60                                | 0,65                                | 0,1                        |

<sup>k</sup> kivéve a 49.§ (7) bekezdés szerinti területen

4. A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az alábbiak szerint módosuljon:





**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

*Készült a 2025. december 10. napján tartandó képviselő-testületi ülésre*

*Készítette: Dégi Tamás főépítész*

**Tárgy:** Veres Péter út és az István király utca  
közötti terület rendezésének elvi  
elfogadása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest, XVI. kerület 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai korlátozási kártalanítási kérelmet terjesztettek elő Önkormányzatunk felé. Beadványukat a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény (továbbiakban: Méptv.) 15.§ (1) pontjára és 90.§ (1) a) pontjára alapozták.

Méptv. 15. § (1) bekezdése alapján: „*Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.*”

Méptv. 90. § (1) bekezdés a) pontja értelmében:

„*Ha a helyi önkormányzat*

*a) egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, az építési telek vagy telek beépítési szabályait, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy*

*b) telekalakítási és építési tilalmat rendel el,*

*és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.*”

A 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanokon elhelyezhető rendeltetési egységek számát a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) korlátozta. Kérelmezők a kártalanítás igényüket a 8 telekre vonatkozóan összességében 261.812.000 Ft-ban határozták meg.

A tulajdonosok meghatalmazták Weeber Lászlót arra vonatkozóan, hogy kártérítési ügyekben Őket képviselve tárgyalópartnerként járjon el érdekükben, valamint megállapodás esetén a kártalanítási kérelmeket vonja vissza.

Weeber László 2025. 10. 09-én Önkormányzatunkhoz érkezett levelében előterjesztett, a kártalanítási igények visszavonásához általa elfogadhatónak jelölt feltételekhez hasonló paramétereket tartalmazó fejlesztési javaslattal kereste meg időközben a polgármestert a Second Barrel Kft (a továbbiakban: Beruházó).

Beruházó az előző megkeresésében a Budapest, XVI. kerület Veres Péter út 186. és 188. szám alatti 106682, 106683, 106684, 106685/1-/8 helyrajzi számú, jelenlegi 11 db. telek újra osztásával, a telektömböt feltáró út kialakításával 30 db. 1000 m<sup>2</sup> es telek kialakítását javasolta. Beruházó vállalta a teljes közmű és út tervezési és kiépítési költségét, majd a kialakított utat ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába adná. A jelenleg a terület felett húzódó, a beruházást akadályozó nagyfeszültségű, 20 kV-os elektromos légkábel földkábelre váltanák ki, mely költségét szintén a Beruházó állja.



2023. május 23-án - a KÉSZ tervezett módosítása kapcsán -, a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság (a továbbiakban: KFÜB) ülésére már készült előterjesztés és született döntés a Veres Péter út 186-188-190. szám alatti ingatlanok övezetmódosítására vonatkozóan.

A 2023 májusi előterjesztéshez képest a novemberi előterjesztés új telekosztási javaslatot tartalmazott, amely alapján 1000 m<sup>2</sup> körüli területű telkek kerülnének kialakításra, azonban a telkekre 2 lakóegységes épületek elhelyezését tervezték.

Beruházó javaslata szerint az Önkormányzat tulajdonába egy darab 1047,8 m<sup>2</sup> területű telek és a 3.985,4 m<sup>2</sup>-es út kerülne.

A képviselő-testület ezt a javaslatot a 2025. november 19-i ülésén nem támogatta, módosító javaslatként a 256/2025. (XI.19.) Kt határozat alapján a következő iránymutatást adta a polgármesternek a tárgyalások folytatására:

*„Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetnek a Veres Péter út – István király utca közötti szakasza menti építési telkei a környező utcákban kialakított telekméretekhez igazított nagyságúak, amelyeken egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.”*

#### Új javaslat:

Beruházó a testületi ülés után újból megkereste az Önkormányzatot. A tárgyalás során a következő kompromisszumos javaslat született:

- A képviselő-testület döntésének megfelelően a helyben kialakult kb. 800 m<sup>2</sup> területű telkeket alakítanak ki, melyeken csak egy rendeltetési egység helyezhető el. (ld. melléklet). Így a korábban 58 lakás helyett már csak 36 új lakás alakítható ki a területen.
- A Beruházó vállalja a teljes közmű és út tervezési és kiépítési költségét, majd a kialakított utat ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába adja. Az út kiépítésére bankgaranciát vagy ezzel egyenértékű egyéb garanciát ad az Önkormányzat számára.
- A Beruházó a jelenleg a terület felett húzódó, a beruházást akadályozó nagyfeszültségű, 20 kV-os elektromos légkábel földkábelre váltja ki, mely költségét szintén a Beruházó állja.
- A telekalakításban érintettek a telekalakítás földhivatali bejegyzése után az újonnan kialakított telkek után, telkenként 1 millió forint településfejlesztési hozzájárulást, azaz összesen 36 millió forintot fizetnek meg az Önkormányzat számára.
- Weeber László visszavonja az Önkormányzattal szemben beadott kártalanítási igényét.

Javaslom, hogy ezen terület vonatkozásában az az övezeti kitétel kerüljön beemelésre a KÉSZ-be, hogy az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetnek a Veres Péter út – István király utca közötti szakasza mentén lévő építési telkein a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 800 m<sup>2</sup>-re módosuljon.

Fentiekre tekintettel javaslom továbbá, hogy a Képviselő-testület a 256/2025. (XI. 19.) Kt. határozatát vonja vissza.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy alakítsa ki véleményét és tegyen javaslatot a mellékelt befektetői megkereséssel kapcsolatban.

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **256/2025. (XI. 19.) Kt. határozatát visszavonja.**

A Képviselő-testület **elvi hozzájárulását adja** a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) módosításához a Budapest XVI. kerület, Veres Péter út 186-188-190. szám alatti 106682, 106683, 106684 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az alábbiak szerint:

- Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetnek a Veres Péter út – István király utca közötti szakasza menti építési telkein a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 800 m<sup>2</sup>, melyeken telkenként egyetlen rendeltetési egység helyezhető el.

A KÉSZ módosítására abban az esetben kerülhet sor, ha a Second Barrel Kft. a 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai képviseletében Weeber László és a 106684 helyrajzi szám alatti telek résztulajdonosa Nagy István Lajosné az általuk tett vállalásokat településrendezési szerződésben megerősíti.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a határozat Second Barrel Kft. és Weeber László részére történő megküldésére.

A Képviselő-testület felkéri továbbá a Polgármestert, hogy a Second Barrel Kft.-vel, Weeber Lászlóval, valamint a többi érintettel történő településrendezési folyamat megindítására.

Határidő: 2026. január 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Digitálisan aláírta: Kovács Péter

Dátum: 2025.12.02 12:53:32

+01'00'

Kovács Péter

polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Digitálisan aláírta: dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna  
Dátum: 2025.12.02 12:37:34 +01'00'

Dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna  
jegyző

Melléklet: Tervezett telek kiosztási rajz

Tárgyalásra illetékes bizottságok:

Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság

Környezet- és Klímavédelmi Bizottság



