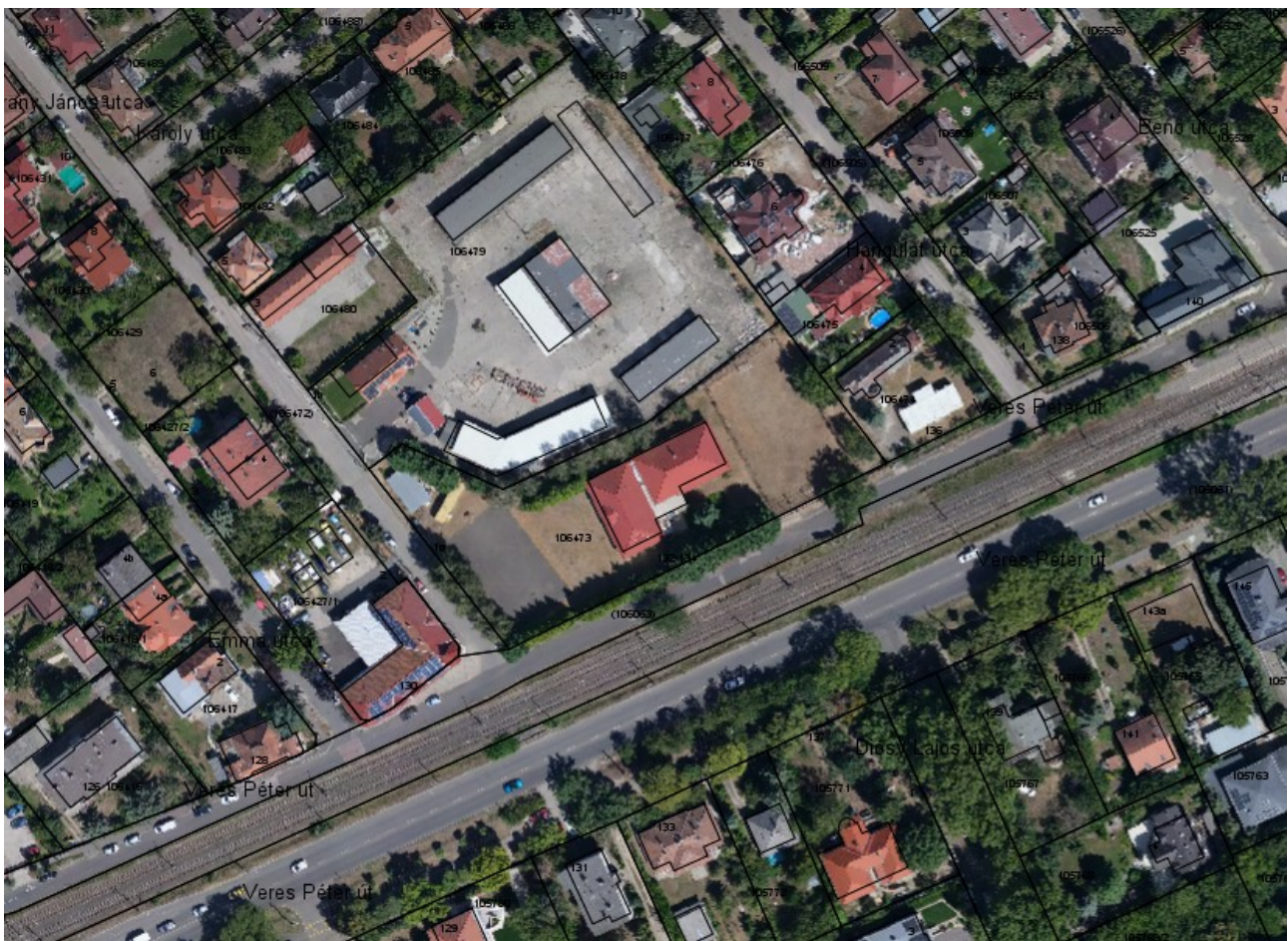


BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET

VERES PÉTER ÚT 132-134.
106473 HRSZ INGATLAN

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. február

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



Budapest XVI. kerület VERES PÉTER ÚT 132-134

106473 hrsz INGATLAN

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2026. február

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

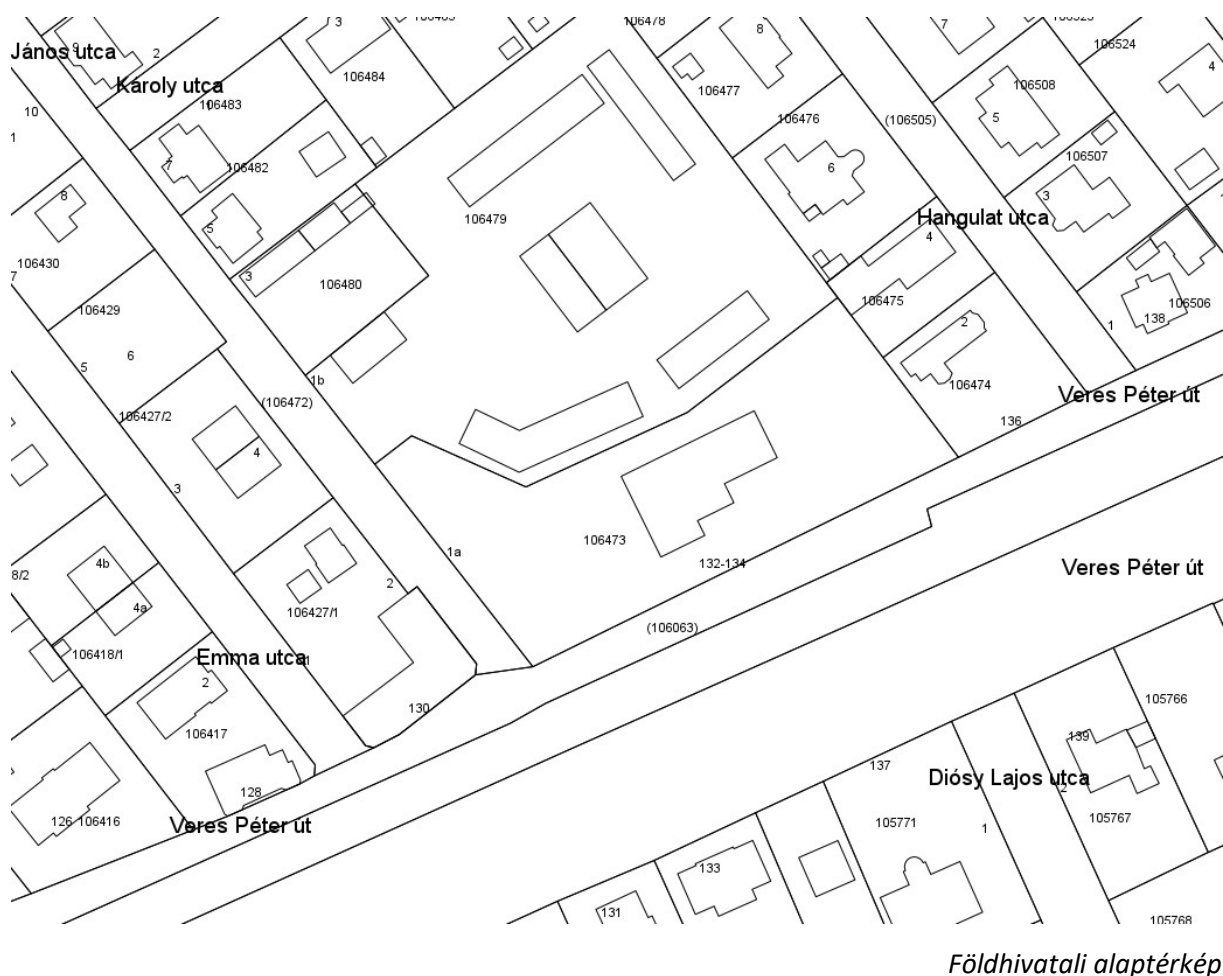
Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542 Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft. Minerva Várostervező Kft.	 
Közlekedés:	Heckenast Judit Tkö 01-5295	Heckenast & Heckenast Bt.	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária TK/1 01-5106	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
Ügyvezető:	Buda Miklós	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	15.
2. A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉK – BEÉPÍTÉSI TERV	18.
2.1 FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK	18.
2.2 INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZLEKEDÉS	20.
2.3 INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZMŰVEK	20.
2.4 ZÖLDFELÜLET	22.
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT	23.

BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat és az ingatlanok 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.



1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1 ELHELYEZKEDÉS



A tanulmánytervvel érintett ingatlanok Budapest XVI, kerületének Mátyásföld városrészének központi részén találhatóak, a Veres Péter út a és az Arany János utca kereszteződésében.

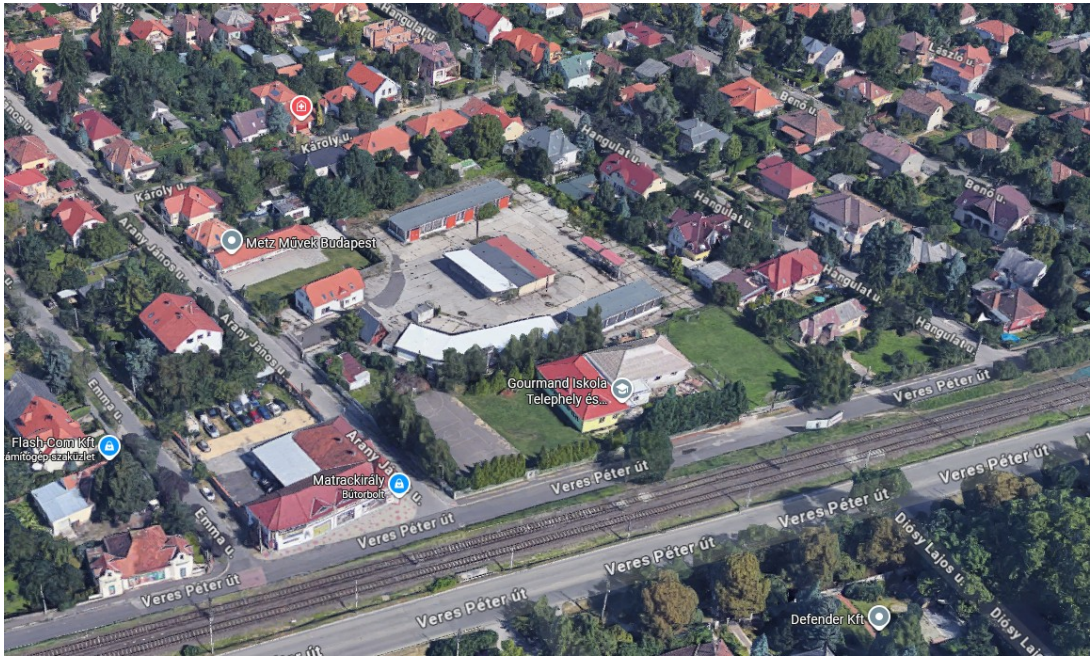
A terület a kerület egyik meghatározó közlekedési tengelyének közvetlen vonalában fekszik, amely a városrész belső kapcsolatait és az agglomeráció irányú forgalmat egyaránt kiszolgálja.

Az ingatlan elhelyezkedése városszerkezeti szempontból főút menti, intenzívebb használatú sávba tartozik.

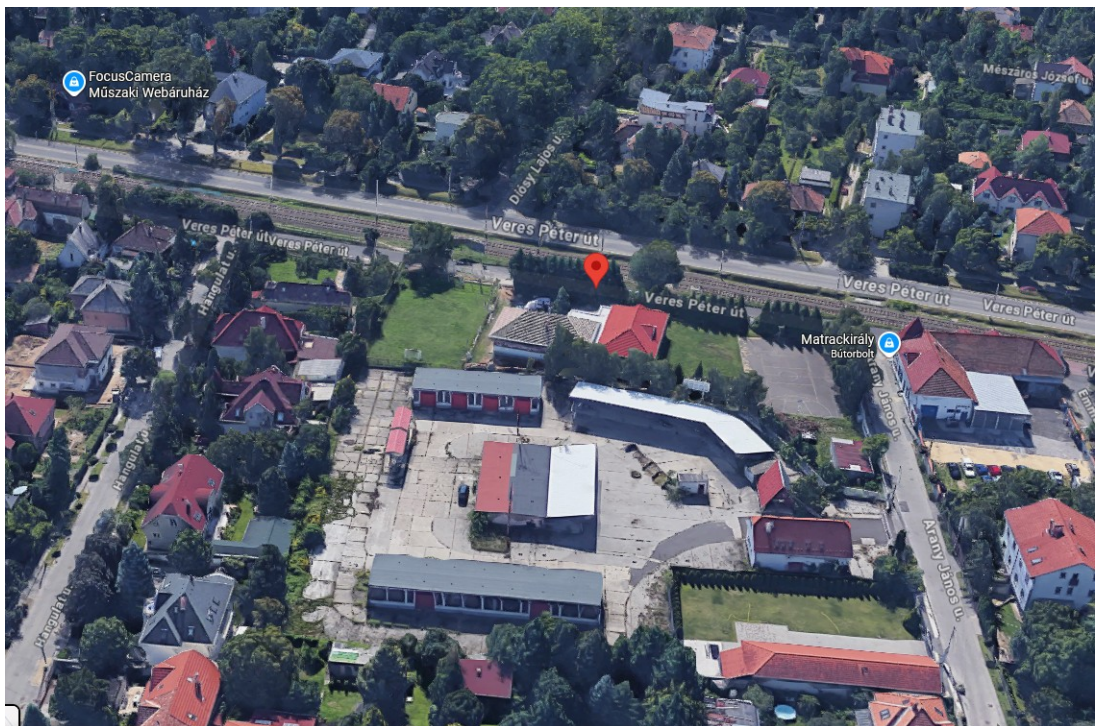
Az érintett ingatlanon található a **Gourmand Vendéglátóipari, Kereskedelmi és Idegenforgalmi Szakképző Iskola és Gimnázium** üzemel.

1.2 JELENLEGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az Arany János utca északi oldala jellemzően kertvárosias lakó beépítésű, mely a főút felé intézményekkel sűrűsödik, a déli oldala nagyvárosias lakó beépítésű.



Tárgyi ingatlan



Tárgyi ingatlan

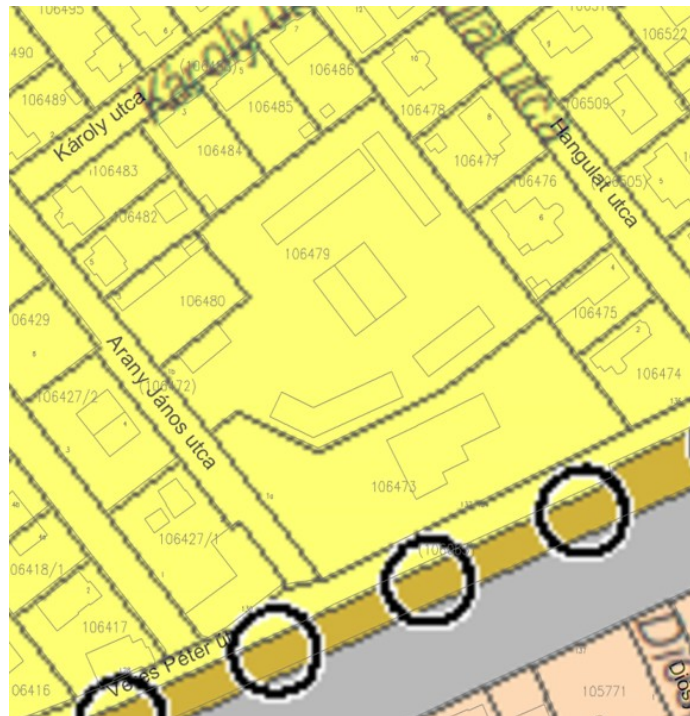
1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

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.

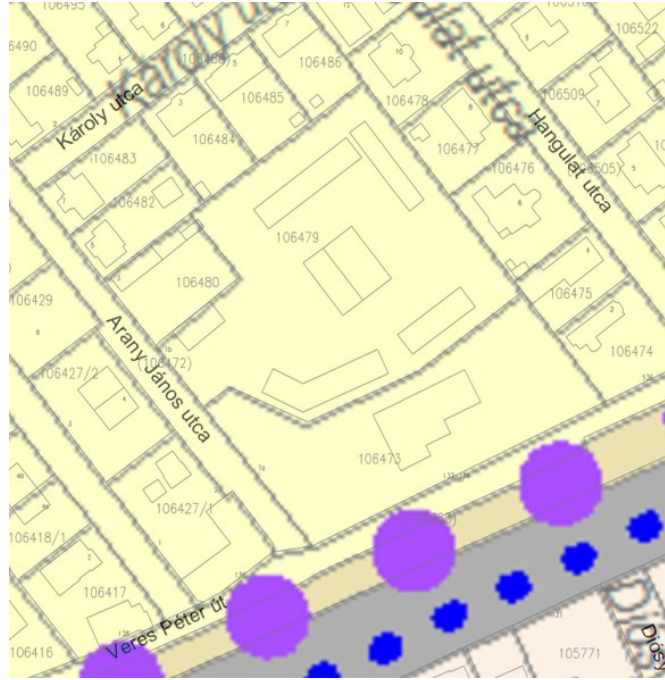
Hatályos TSZT előírások:

A TSZT az ingatlant Kertvárosias lakó területfelhasználási övezetbe sorolja.

Az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2)



*TSZT – Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás
Lke-1 jelű Kertvárosias lakó terület*



FRSZ 2021 - Lke-1: 0,8 (0,6+0,2)

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1), azon belül Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben található.

A telek teljes területe magas talajvízállású (1 m) területen található.

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 építményrészsel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,

e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezeti önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrészsel (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 hulladékartály-tároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

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

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű 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, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ1):

48. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ1 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 alapterületen helyezhető el.

(3)

(4)

(5) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet el nem érő és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telkek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,0 m-re csökkenthető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben az a létrejövő épületnek

a) az átlagos épületmagassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

b) az oldalkertre néző homlokzat magassága nem haladja meg a 6,0 m-t, és

c) legalább a 3,0 m-es oldalkert biztosítható.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet meghaladó és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telkekkel szomszédos építési telek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,75 méterre csökkenhető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben a keskeny építési telken

a) az épületnek az átlagos épületmagassága, és

b) az oldalkertre néző homlokzat magassága

c) legalább 3,0 m-es az oldalkertje, de

nem haladja meg a 6,0 métert.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó

előírásokat kell figyelembe venni.

(8) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

(9) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Cica utca közötti szakasz menti építési telkein – a (4) bekezdéstől eltérően -

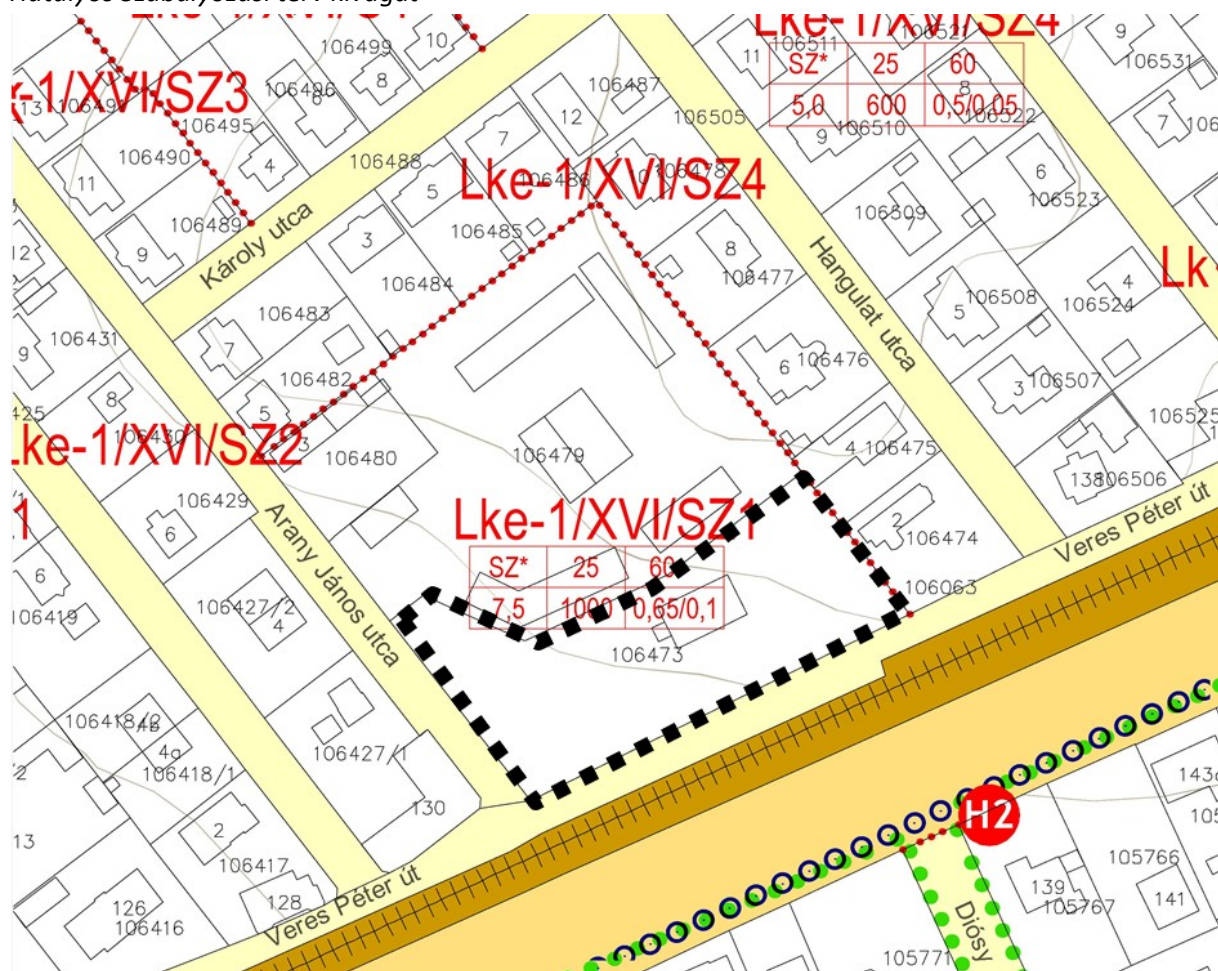
- a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,
b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

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

2.	Építési övezet jele	Beépítés i 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)
	Lke-1 /XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1

* telekszélességtől függően változó

Hatályos Szabályozási terv kivágat



1.4. INFRASTRUKTÚRÁLIS ADOTTSÁGOK - KÖZLEKEDÉS

A terület környezetének meghatározó útja a Veres Péter út, ami a hatályos fővárosi településszerkezeti tervben meghatározottak szerint településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút. Közlekedési szempontból a terület **kiemelten jól feltárt**:

- közvetlen főúti kapcsolattal rendelkezik,
- tömegközlekedési vonalakkal ellátott útszakaszon található,
- gépjárműves megközelítése mind egyéni, mind intézményi használat esetén kedvező.

Településszerkezeti helyzete alapján az ingatlan a XVI. kerület beépített, infrastruktúrával ellátott területéhez tartozik, ahol a főút menti elhelyezkedésből adódóan a láthatóság, elérhetőség és funkcionális rugalmasság biztosított. Ez az adottság a tervezett fejlesztés szempontjából kedvező telepítési és használati feltételeket teremt.



Veres Péter út

Tömegközlekedés

A vizsgált ingatlan közösségi közlekedéssel kiválóan elérhető városi szinten, mivel a Veres Péter út egy forgalmas közlekedési tengely Budapest XVI. kerületében, amelyet több BKK-buszjárat és elővárosi vasúti (HÉV) kapcsolat szolgál ki.

Autóbuszkapcsolatok:

- A Veres Péter út környezetében több autóbuszmegálló található, amelyek néhány perces sétával elérhetők az ingatlantól.
- A legközelebbi megállók közé tartoznak például a Thököly Út és Lándzsa Utca megállók (1–4 perc sétatávolság), amelyekről több helyi és elővárosi busz közlekedik.
- A környéken megálló buszjáratok például: 44, 45, 176E, 276E, 277, 908, 908A, 931, 92, 92A – ezekkel közvetlenül elérhetők a XVI. kerület belső és külső részei, valamint csatlakozások az Örs vezér tere (M2 metróvonal) irányába.

Elővárosi vasút (HÉV):

- A H8 és H9 jelzésű elővárosi vasútvonalak megállói (pl. Mátyásföld, Imre Utca vagy Nagycice) hozzávetőlegesen 5–10 perc sétára találhatók az ingatlantól.
- Ezek a HÉV-vonalak az Örs vezér tere városközponti csomóponttal kapcsolódnak, ahol a M2-es metró is elérhető, így egyszerűen lehet utazni a belváros felé.

Metrókapcsolat:

- Bár közvetlen metrómegálló nincs az ingatlan közvetlen közelében, a M2 (kék) metróvonal Örs vezér tere állomása fontos átszállóhely, amelyhez a fenti buszjáratokkal közvetlenül el lehet jutni.

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

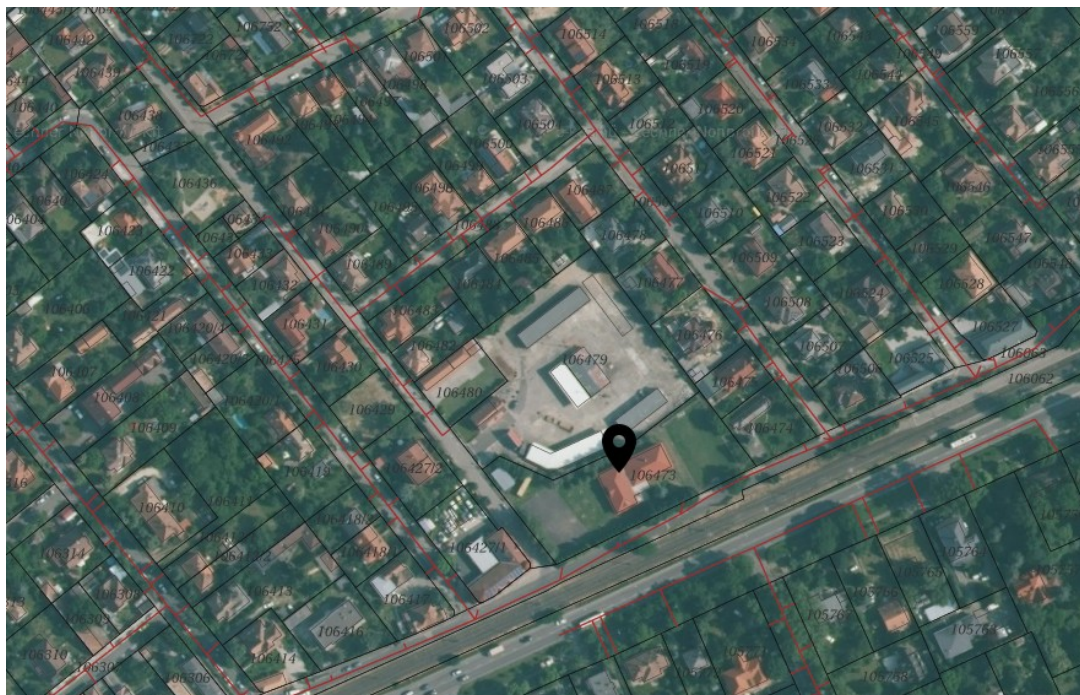
A vizsgált telek ivóvízellátása az Arany János utca felől biztosított. Az ivóvízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

A vizsgált tömbel szemben az Arany János utcában az előírásoknak megfelelően a szükséges tűzivíz csapok elhelyezésre kerültek, amelyek a térség számára a jelenlegi igényeknek megfelelő tűzivíz ellátást biztosítani tudják.



Vízvezetés

Az érintett terület csatornahálózattal ellátott, az ingatlan a Veres Péter út felől bekötése rendelkezik.



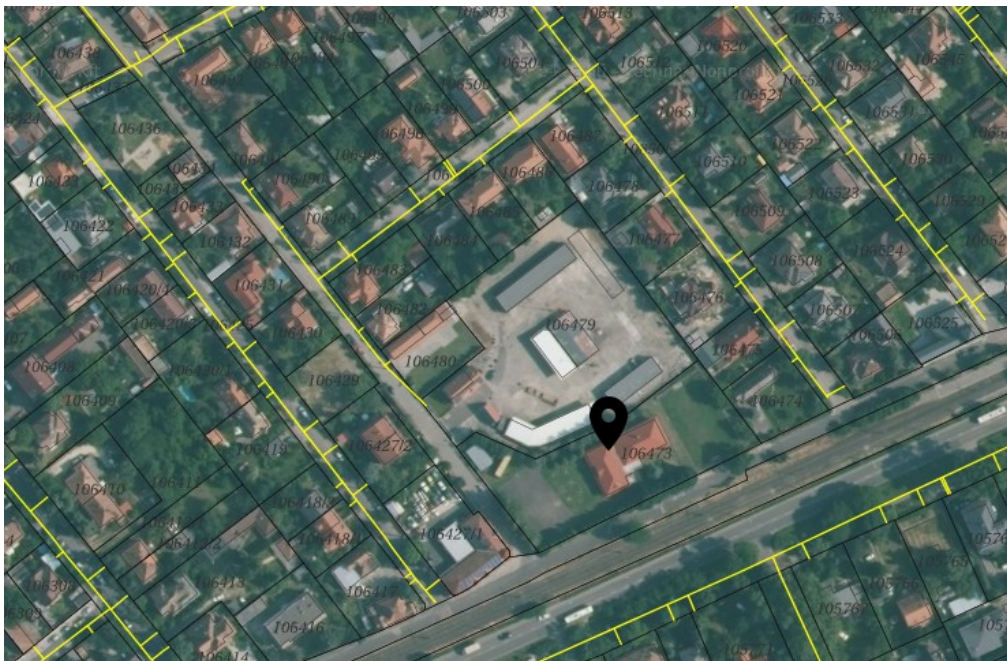
Villamosenergia ellátás

A főváros villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja.



Földgázellátás

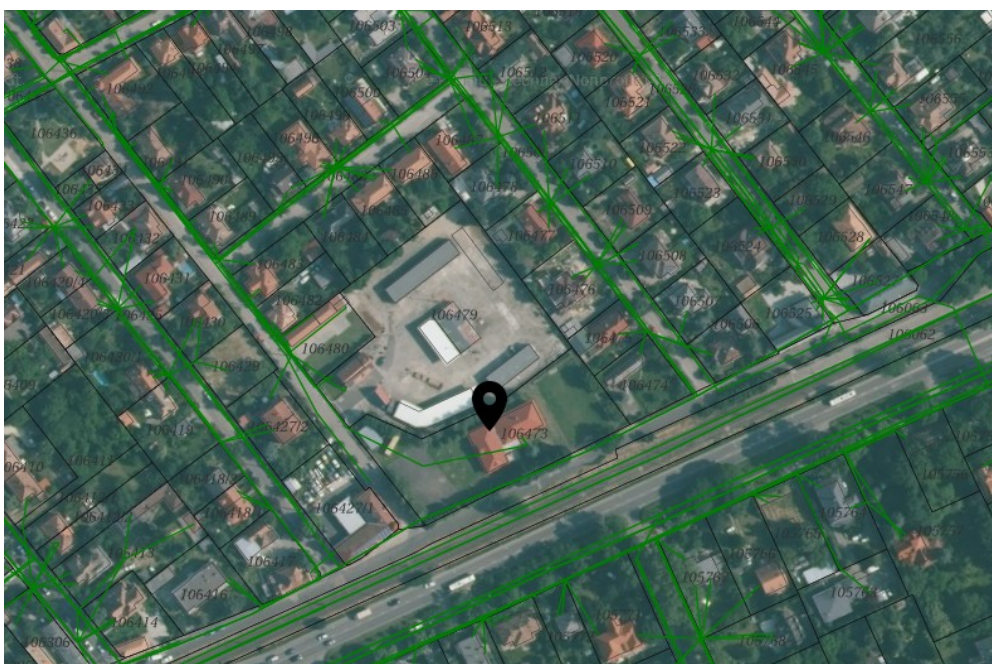
A főváros földgázellátását a MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. szolgáltatja. Az ingatlan az Arany János utca felől bekötéssel rendelkezik.



Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

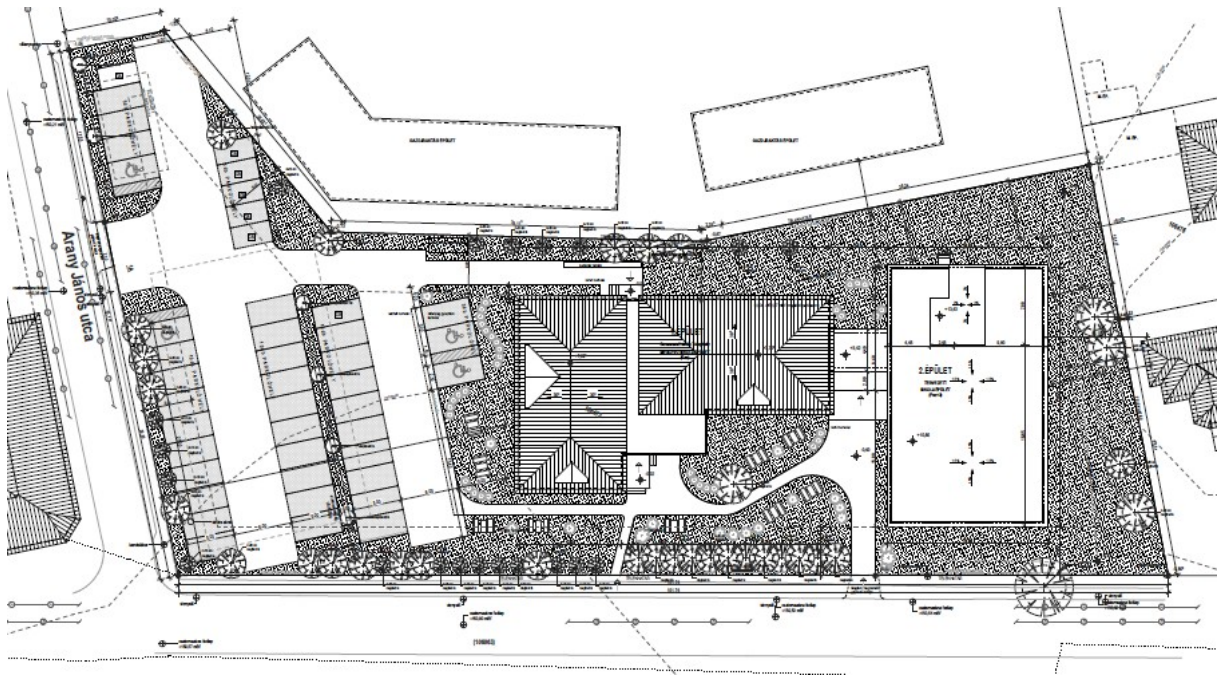
A vizsgált telek és térségének vezetékes hírközlési szolgáltatással ellátott.



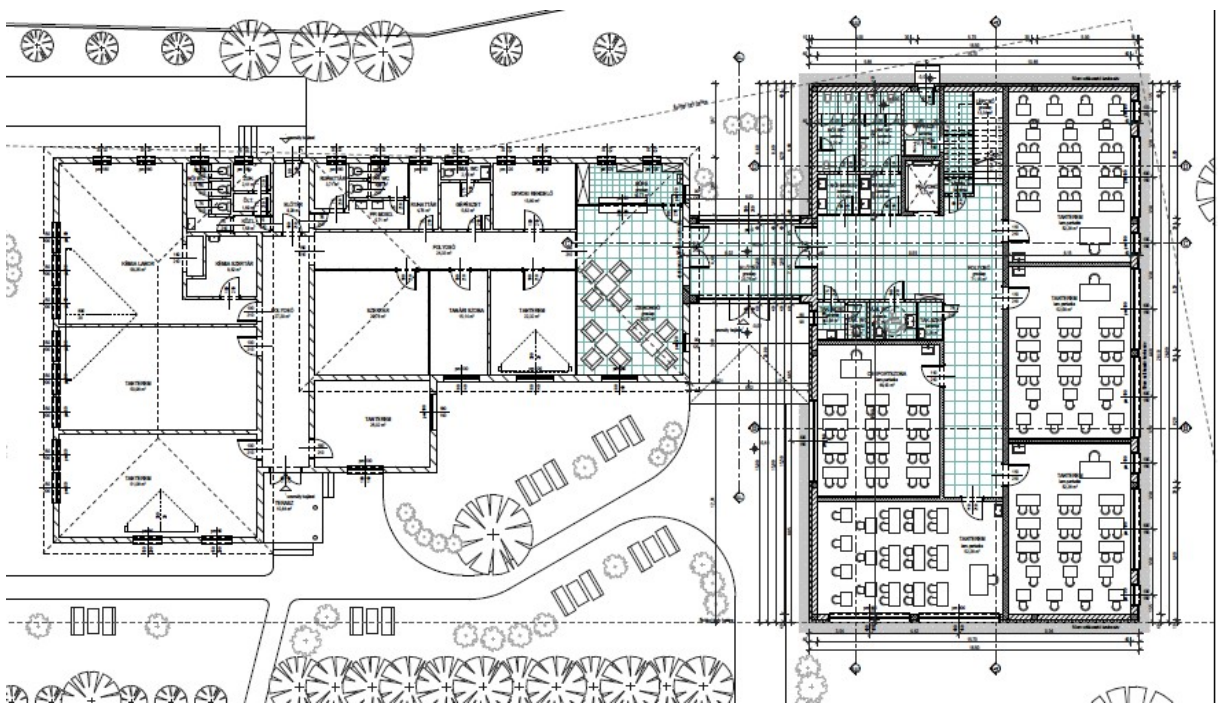
2. A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉK BEÉPÍTÉSI TERV

2.1. FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

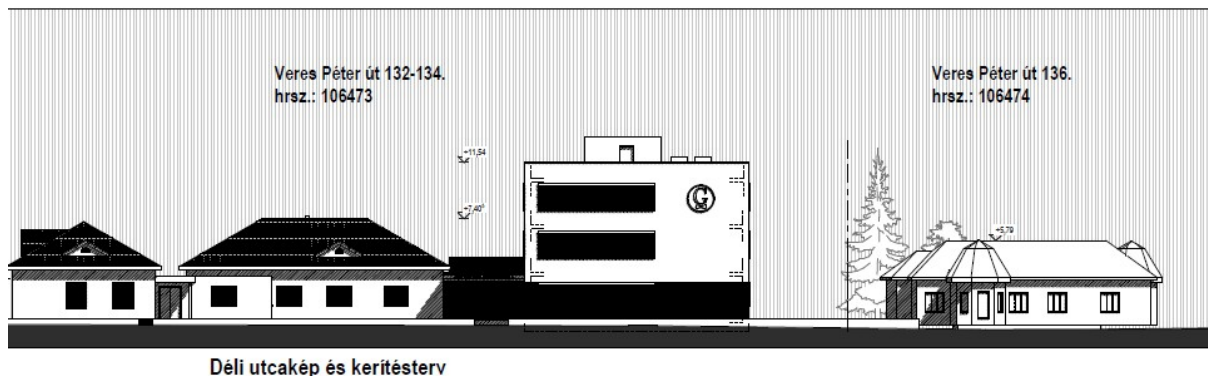
Az érintett ingatlanokon tervezett az iskola bővítése, melyre építészeti terv készült.



Beépítési vázlat



Tervezett földszinti alaptajz vázlat



Tervezett utcakép vázlat

A tervezett bővítés építési paraméterei az építésztervek alapján:

Építési övezet	Lke-1/XVI/INT	Parkolóterület célú szinterület mutató	
Beépítési mód	Szabadonálló	Megengedett SZMP	0,20
TKR szerinti besorolás	HK	Megengedett SZMP terület	807,20 m ²
Telek területe	4036,00 m²	Tervezett SZMP mutató	0,00
		Tervezett SZMP terület	0,00 m ²
Beépítési számítás		Terepszint alatti beépítés	
Megengedett beépítési százalék	50%	Megengedett terepszint alatti beépítési százalék	60%
Megengedett beépített terület	2018,00 m ²	Megengedett terepszint alatti beépített terület	2421,60 m ²
Tervezett beépítési százalék	24%	Tervezett terepszint alatti beépítési százalék	0%
Tervezett beépített terület	954,06 m ²	Tervezett terepszint alatti beépített terület	0,00 m ²
Szinterület számítás			
Megengedett szinterületi mutató	1,00		
Megengedett szinterület	4036,00 m ²		
Tervezett szinterületi mutató	0,45		
Tervezett szinterület	1815,19 m ²		
Zöldfelület számítás			
Megengedett zöldfelületi mutató	30%		
Megengedett zöldfelület	1210,80 m ²		
Tervezett zöldfelületi mutató	42%		
Tervezett zöldfelület	1686,93 m ²		
Épületmagasság számítás			
Maximális épületmagasság	12,00 m		
Minimális épületmagasság	3,20 m		
Tervezett épületmagasság	11,92 m		

A **Beruházó nyilatkozata alapján** a tervezett funkció használati jellemzői alapján az intézmény által érintett korosztály gépjárművezetői jogosultsággal nem rendelkezik, így önálló gépjárműhasználatuk nem jellemző. A tapasztalati adatok szerint a szülői gépkocsis szállítás aránya alacsony; az esetleges érkezés is jellemzően rövid idejű megállással, utas-kirakással történik, tartós parkolási igény nélkül.

Az oktatói és munkatársi kör döntően közösségi közlekedést vesz igénybe, a napi rendszeres gépjárműhasználat nem meghatározó. A közterületen időszakosan megjelenő, az intézményhez nem köthető parkoló járművek elsősorban a közeli parkolási zónahatárhoz kapcsolódó P+R jellegű használatból erednek; ezek a belső városrészek felé továbbutazó, külső használók járművei, nem az intézményi működésből fakadó forgalmat tükrözik. Az intézményhez ténylegesen köthető egyidejű gépjárműforgalom és parkolási igény becslés nem jelentős, amely a környező utcahálózat és meglévő parkolókapacitás terhelését érdemben nem növeli.

A KÉSZ az ingatlanokat Lke-1/XVI/SZ1 övezetbe sorolja, mely a tervezett beépítést nem teszi lehetővé. Cél, az iskola bővítésének biztosítása érdekében az ingatlan átsorolása a szomszédos, a jelenlegi funkciónak megfelelő Lke-1/XVI/INT beépítésre szánt övezetbe.

2.2. INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZLEKEDÉS

A tervezési területet határoló közterületek Kt/XVI jelű kerületi jelentőségű utak (Arany János utca, Veres Péter út HÉV menti szakasza). Az ingatlan közvetlen közelében a KÖk/XVI jelű, kötöttpályás közlekedési terület-vasút (HÉV – H8, H9), valamint a Veres Péter út 1x1 sávós KÖu-2/XVI jelű I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területe is megtalálható. A HÉV Mátyásföld, Imre utcai megállója 500 méteren belül megközelíthető.

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a bővítésből keletkező többlet gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt elhelyezni.

2.3. INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK - KÖZMŰVEK

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

Az oktatási funkció használatához 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.

A közműszolgáltató előzetes nyilatkozata alapján a szikkasztó rendszernek a közcatornával 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.

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 csúcspont 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 vezeték nélküli szolgáltatás fejlesztése várhatóan igényként felmerülhet, annak elhelyezési lehetőségét a TKR szabályozza.

2.4. ZÖLDFELÜLET

A javasolt beépítés környezeti hatásai

A fejlesztéssel érintett építési teleken nincs jelentős fás növényállomány. Javasolt a terület deendrológiai felmérése. Bármilyen beavatkozást a dendrológiai felmérésben értékes növényállományként nevesített egyedek megtartásával, védelmével lehet megvalósítani.

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT

Az előbbiekben 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:

Az érintett ingatlanon a Gourmand Iskola Telephelye és Sportcentrum található. Javasoljuk az ingatlan átsorolását a hatályos Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetből az intézményi funkciót jobban támogató Lke-1/XVI/INT építési övezetbe.

Hatályos KÉSZ Lke-1/XVI/INT építési övezetre vonatkozó egyedi előírásai:

Kertvárosias lakóterület, intézményi építési övezet (Lke-1/XVI/INT)

64. § (1) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - lakó rendeltetés nélküli - önálló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető.

(3) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül - kettőnél több főépület elhelyezhető.

(4) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m²-t meghaladhatja.

(5) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel növelhető.

(6) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül - a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.

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 (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szinterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
20.	Lke-1/XVI/INT	SZ	2000	50	60	12,0	30	1,0	0,2

Az átsorolás során az ingatlan beépítési mértéke az alábbiak szerint változik:

	Hatályos KÉSZ (Lke-1/XVI/SZ1)	Javasolt KÉSZ (Lke-1/XVI/INT)
Beépíthető alapterület	1.009 m ²	2.018 m ²
Szmá	2.623 m ²	4.036 m ²
Szmp	404 m ²	807 m ²

Az ingatlan módosított övezeti paraméterek alapján számított beépítésének mértéke illeszkedik a környező meglévő intézményi beépítettséghez.

A módosítás során FRSZ megfeleltetés szükséges.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat

