

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

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

**AZ ISTVÁN KIRÁLY UTCA – DEMETER UTCA – VERES PÉTER ÚT –
TÖLTÉNY UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE**

ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

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

Budapest, 2026. április

**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosítása
az István király utca – Demeter utca – Veres Péter út – Töltény utca
által határolt területre**

Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész

Megrendelő:

Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat

Főépítész: Dégi Tamás

Tervezők:

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

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

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

A módosítás az István király utca – Demeter utca – Veres Péter út – Töltény utca által határolt területet érinti, melyet a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat és a tervezési területen belül található 106682, 106683, 106684 és 106685/1-8 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa között kötött Településrendezési szerződés mellékleteként korábban elkészült és elfogadott telepítési tanulmányterv alapoz meg.

Az ingatlanok kerületen belüli elhelyezkedését az alábbi ábra mutatja.



A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület (■ ■ ■ ■) Budapest XVI. kerületének Mátyásföld városrészében, kertvárosias lakóterületi környezetben helyezkednek el. Ezen belül módosítással csak néhány telek, a 106682, 106683, 106684 és 106685/1-8 hrsz-ú ingatlanok érintettek (▬) az előző fejezetben már említett telepítési tanulmányterv alapján.

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

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

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



Ortofotó a területről (Forrás: Minerva Térinformatika)



A módosítással érintett ingatlanok madártávlatból (Forrás: Google Maps)

Változtatási szándék:

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

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

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

Hatályos TSZT/FRSZ előírások:

A módosítással érintett telkek területfelhasználását tekintve kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek (Lke-1), valamint jelentős változással érintett terület lehatárolás is érinti.

A TSZT szerint a jelentős változással érintett terület:

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

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

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

rendelhetést 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 üzemanyag-töltő 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 szerkezetileg 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 hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m² alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

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

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lejtő 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 rendeltetesként a 47. § (2) b) -g) szerinti rendeltetést.

(4)

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

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

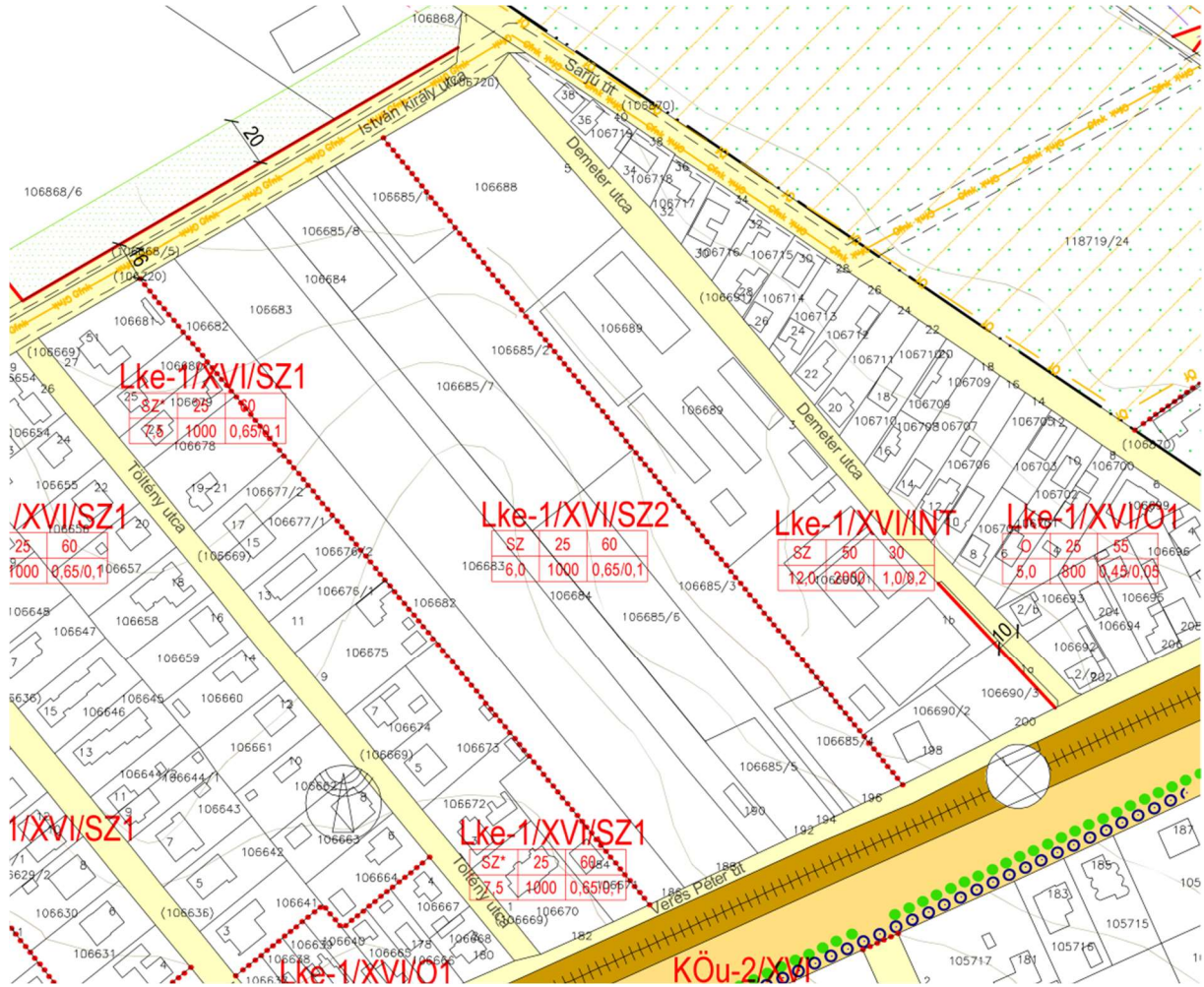
Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2.3.1. pontja határozza meg.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	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

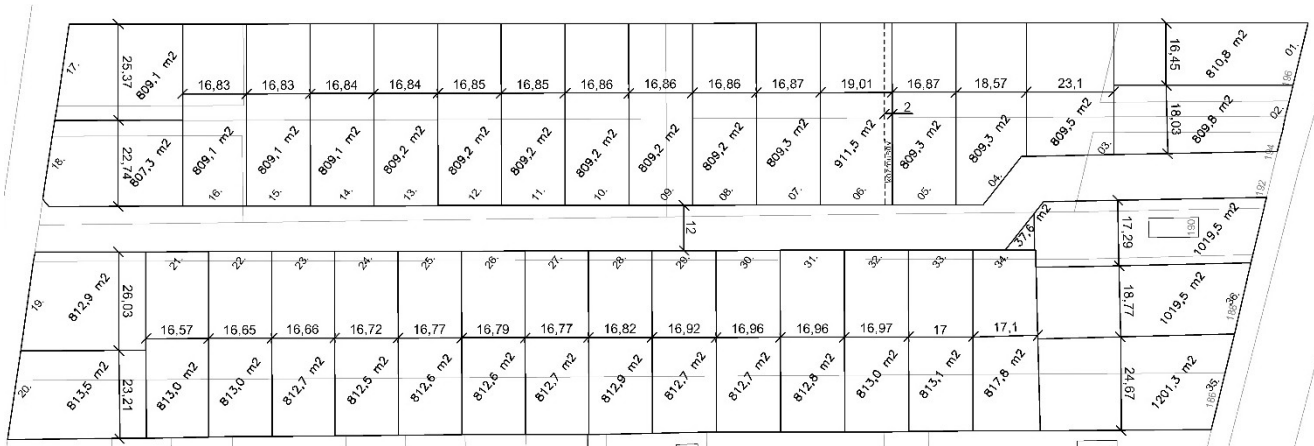
*** elhelyezkedéstől függően változó

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

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



Telekosztás vázlat

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

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

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

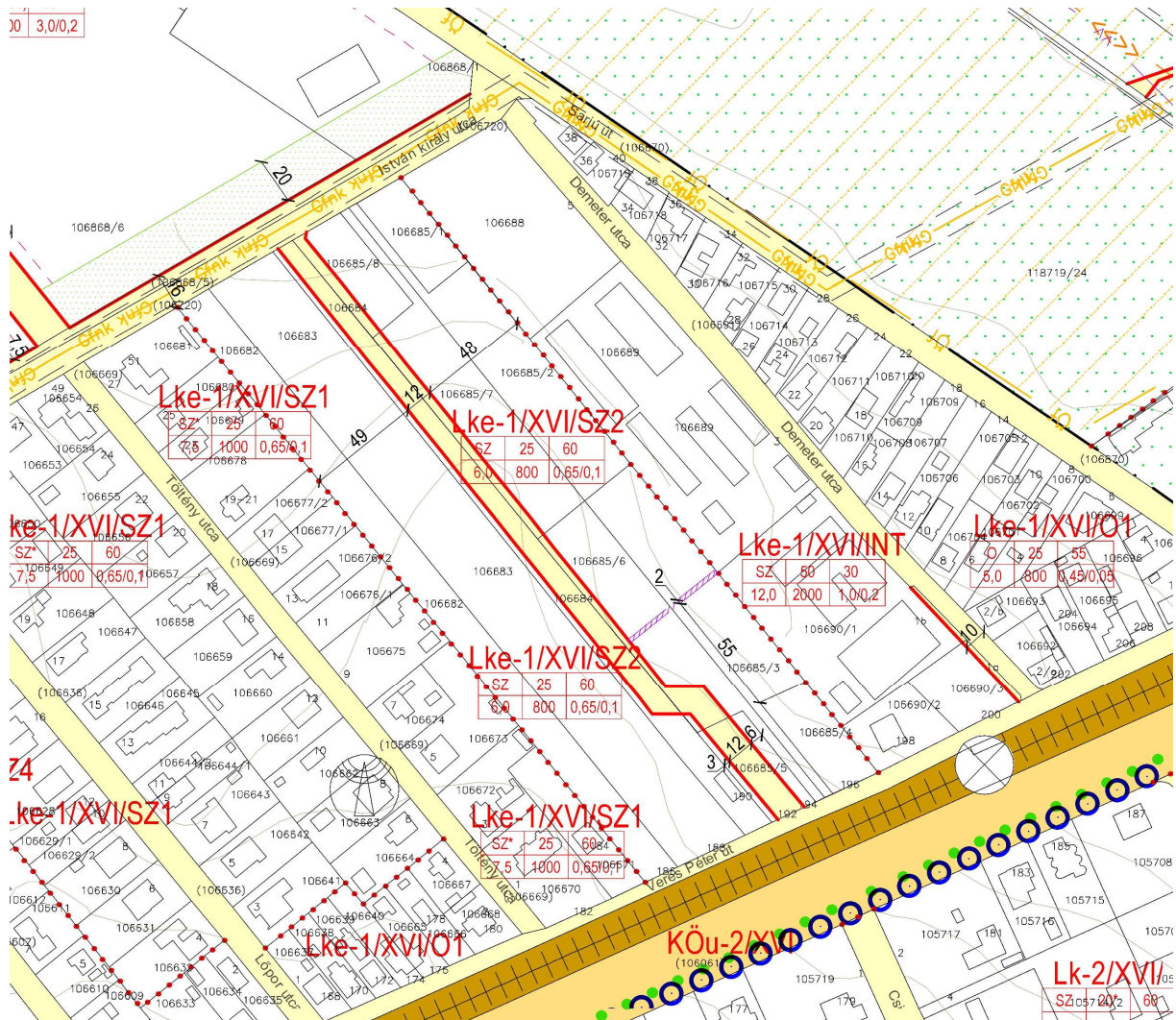
A pontosítás érdekében

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat

Közlekedési összefüggések:

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

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

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

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

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

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

Közmű összefüggések:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

csatlakozására (víz, szennyvízcsatorna) alaphálózat fejlesztésre közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, többi közmű esetében a szolgáltatók szolgáltatási előszerződést, vagy szerződés-módosítást 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 meglévő vízellátó közhálózat továbbépítésével. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület két vízellátási nyomászóna határán található és a határoló utcákban is csak kis átmérőjű és régi építésű ágvezetékek kerültek kiépítésre.

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

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

Tűzvízellátás

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

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

Öntözővíz-ellátás

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

Szennyvízelvezetés

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

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

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

Csapadékvíz elvezetés

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

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a térségben a vízelvezetés további útján a vízelvezető hálózatot, a felszíni vízfolyásokat túlterhelni nem szabad, ezért a csapadékvizek szükséges helyi, telken belüli vízvisszatartását 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 árokkal a csapadékvizek talajba szivárogtatása érdekében. Amennyiben szükséges a továbbtervezés során a környező utcák befogadó árokrendszerének vagy zárt csapadékvíz csatornának a vízszállító képességét felül kell vizsgálni. A többlet csapadékvíz bevezetése már meglévő árokba vagy zárt csapadékvíz csatornába, az árok vagy zárt csapadékvíz csatorna kezelőjével történő egyeztetés és azt követő megállapodás megkötése és az abban előírtak teljesítése után lehetséges.

Energiagazdálkodás és energiaellátás

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

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

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

Villamosenergia-ellátás

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

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

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

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

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló fotovoltaiikus energiatermelés igényét is. A fotovoltaiikus 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 útépités kapcsolt beruházásaként. Az új közvilágítási táphálózatot földalatti kivitelezéssel kell építeni, amely az önálló lámpatestek villamosenergia ellátását biztosítja. A magánúttal feltárt területen térvilágítással lehet a közlekedés biztonságát szolgálni.

Földgázellátás

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

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

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energia-gazdálkodás lehetőségei

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

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

A területen hőszivattyúk hatékony hasznosítására is lehetőség van.

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

Elektronikus hírközlés

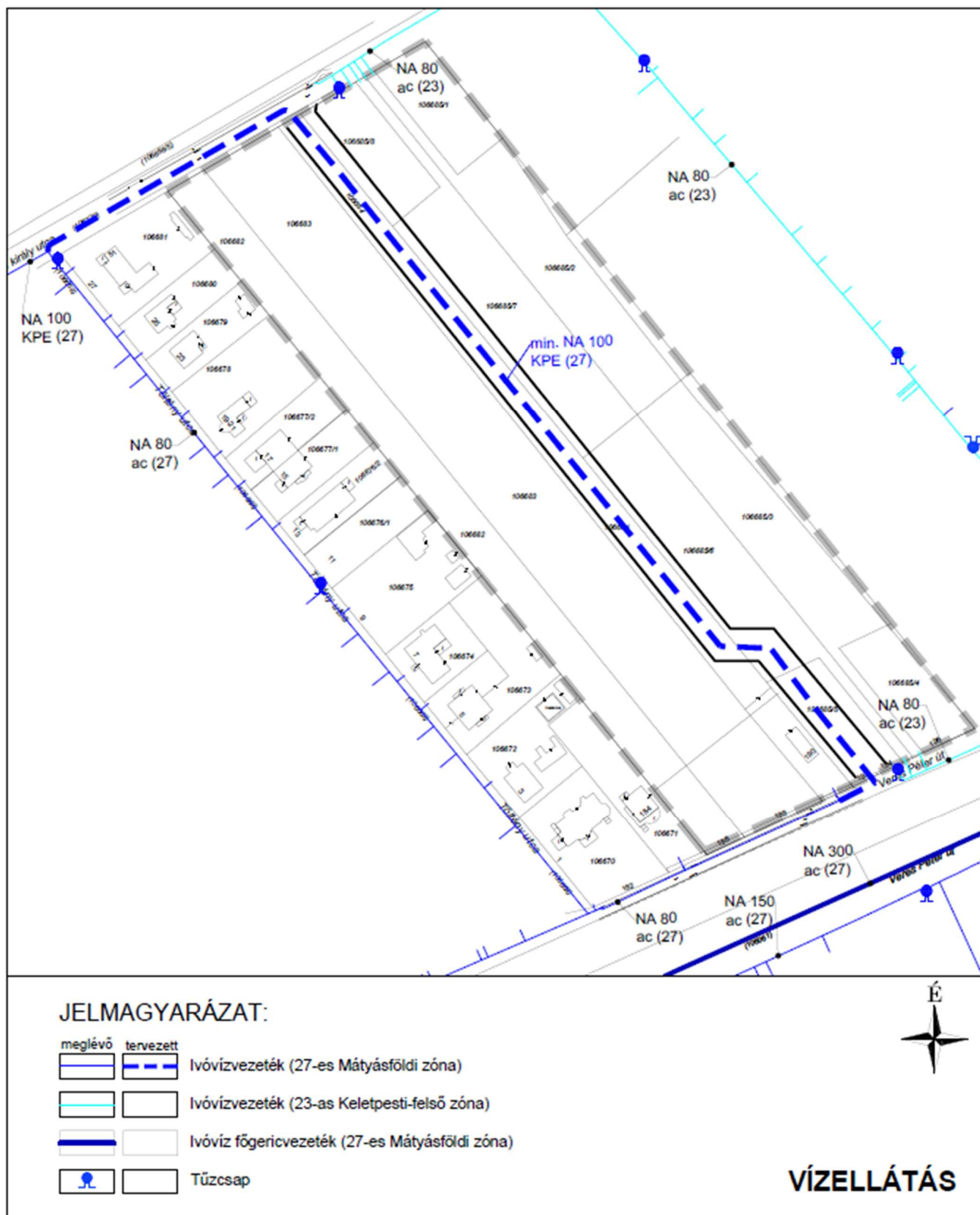
Vezetékes elektronikus hírközlés

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

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A 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.



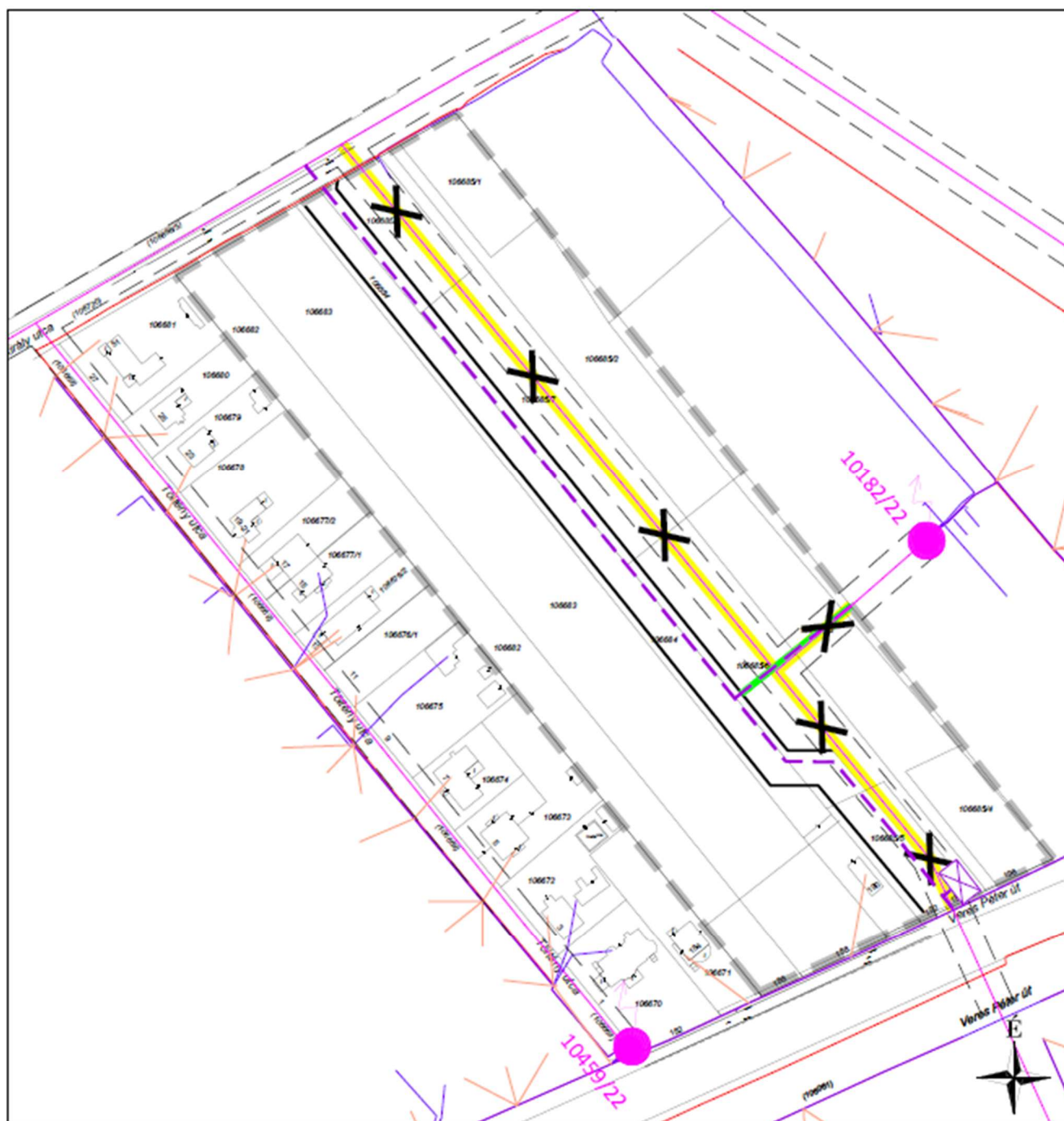


JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Nyomott szennyvízvezeték
		Csapadékvíz csatorna
		Nyílt árok
		Áteres



VÍZELVEZETÉS

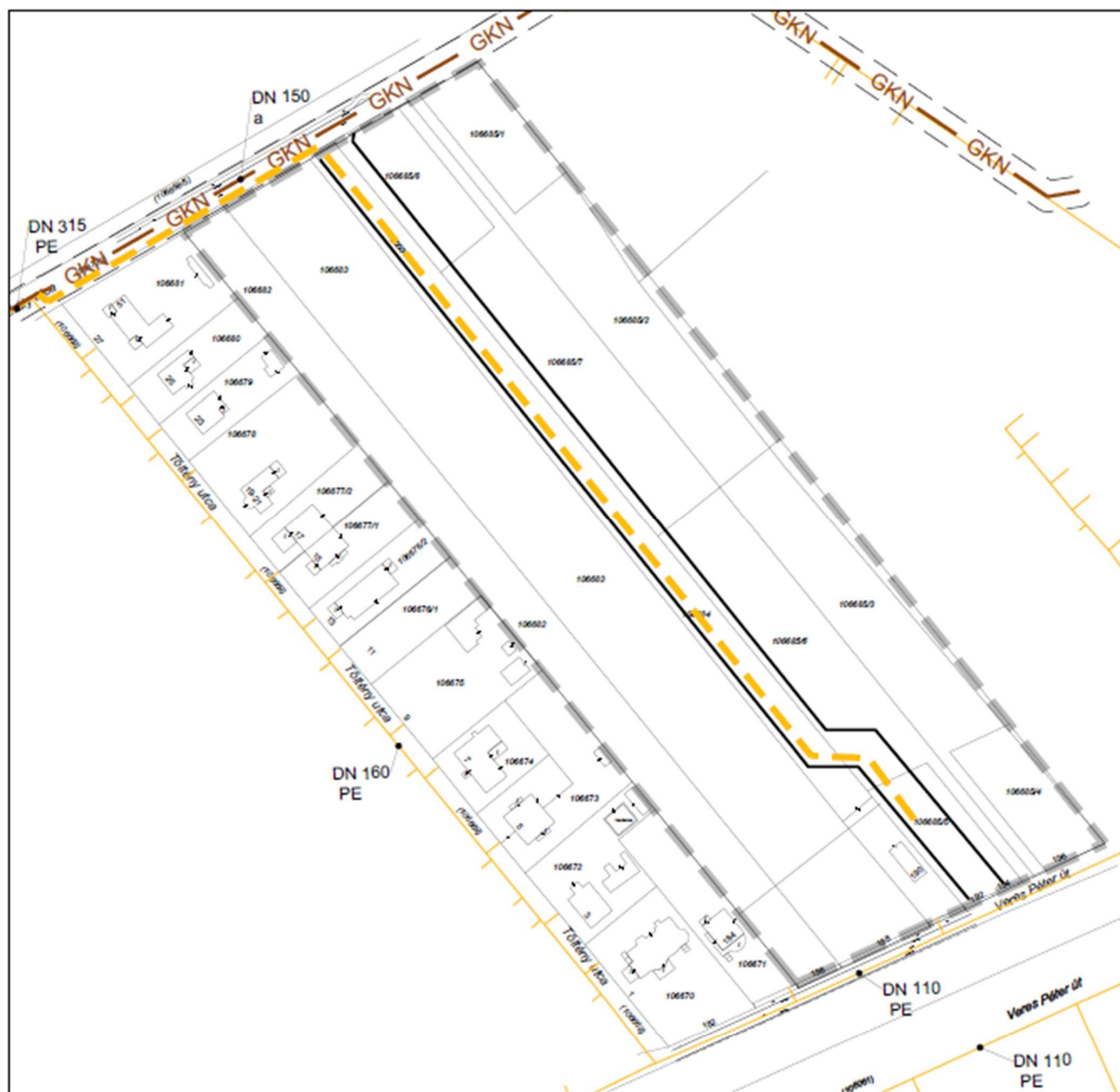


JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		22 kV-os villamosenergia elosztóhálózat az oszlop tengelyétől mért 6-6 m-es biztonsági övezettel
		22/0,4 kV-os oszlop transzformátor
		Bontandó vezetékszakaszmegszűnő biztonsági övezettel
		22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1m-es biztonsági övezettel

		Közműsáv 22 kV-os villamosenergia földkábel és 1-1m-es biztonsági övezete számára
		Kisfeszültségű villamosenergia hálózat föld fölött
		Kisfeszültségű villamosenergia hálózat föld alatt
		Közvilágítás földkábel
		22/0,4 kV-os betonházas transzformátor

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

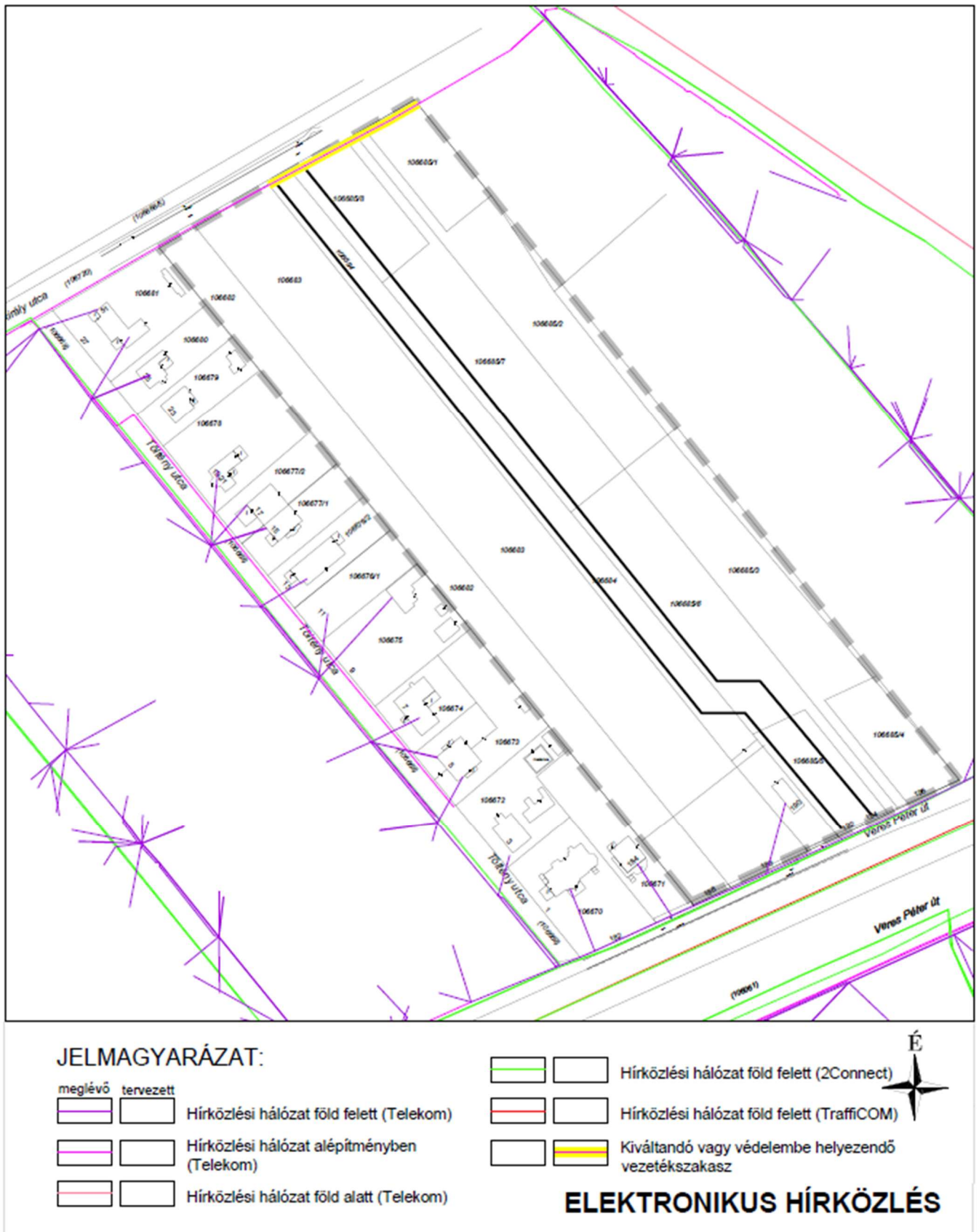


JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel
		Növelt-kisnyomású földgázvezeték



FÖLDGÁZELLÁTÁS



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

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

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

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

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

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

1. §

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

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

2. §

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

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

3. §

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

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

4. §

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

Kovács Péter
polgármester

Dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző

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




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

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

JELMAGYARÁZAT

-  Közigazgatási határ
-  Belterület határ

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI










-  Tervezett szabályozási vonal
-  Építési övezet/ Övezet határa
-  Belterületbe vonható terület határa

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

építési övezet	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Megengedett legnagyobb színterület	általános funkcióra (szám)











() üszótelkes beépítés esetén alkalmazandó beépítési paraméter

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















-  KÖu-1/XVI Meglévő gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
-  KÖu-2/XVI Meglévő és tervezett I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
-  KÖu-3/XVI Meglévő és tervezett II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
-  KÖu-4/XVI Meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület
-  Kt/XVI Kerületi jelentőségű út területe (egyéb út)
-  KÖk/XVI Kötöttpályás közlekedési terület - vasút
-  Zöldterület
-  Vízgazdálkodási terület
-  Erdőterület

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

-  Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal
-  Javasolt telekhatár
-  Kötelező megszüntető jel
-  Javasolt megszüntető jel
-  Beépíthető telekrész
-  Építési hely
-  Telek be nem építhető része
-  Telken belüli kötelező zöldfelület
-  Építési vonal
-  Építési határvonal

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

-  P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas terület határa és férőhelyszáma
-  Kötelező fásítás
-  Meglévő gyalogút
-  Tervezett gyalogút
-  Kijelölt kerékpárforgalmi infrastruktúra
-  Tervezett kerékpárút
-  Kötöttpályás közösségi közlekedés nyomvonala
-  Közhasználat céljára átadható terület
-  Közterület zöldfelületként megtartandó része
-  Építési övezet zöldfelületként megtartandó része
-  Közműsáv
-  Út céljára fenntartott terület
-  Méretezés
-  Magánút településrendezési szerződés alapján létesíthető terület határa

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

Védőtávolság

ÖRÖKSÉGVÉDELEM**ORSZÁGOS (NEMZETKÖZI) MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**

Műemlék

Műemléki környezet határa



Régészeti lelőhely határa és száma



Fokozottan védett régészeti lelőhely határa és száma

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

Budapest fővárosi helyi védett épület



Helyi egyedi védett épület



Helyi egyedi védett műtárgy (kerítés, kapuzat)



Helyi egyedi védett műtárgy

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Ex lege védett forrás



Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe



Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezet határa és területe



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa



Fővárosi jelentőségű természetvédelmi terület határa



Helyi jelentőségű védett természeti érték (fasor)

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

Szennyvízáttemelő



Víznyomó



Villamosenergia állomás



132 kV-os villamosenergia felosztó hálózat



Gáznyomáscsökkentő



Nagynyomású földgáz szállítóvezeték



Nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték



Adó-, vevőtorny, átváltó állomás

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Elővásárlási joggal érintett terület határa



Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

Szintbeni vasúti kereszteződés



Különszintű vasúti kereszteződés



Gyalogos vasúti átjáró



Gyalogos aluljáró



HÉV állomás



HÉV megálló



Meglévő felüljáró



Tervezett felüljáró



Egykori zártkert határa



Vízfelület



Jelentős fasor



Rekultivációval érintett terület



Vizgazdálkodási területbe nem sorolt vízfolyás, ideiglenes vízfolyás



Magas talajvízállású terület, 1 m



Magas talajvízállású terület, 2,5 m



Magánút céljára fenntartott terület, magánút

Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

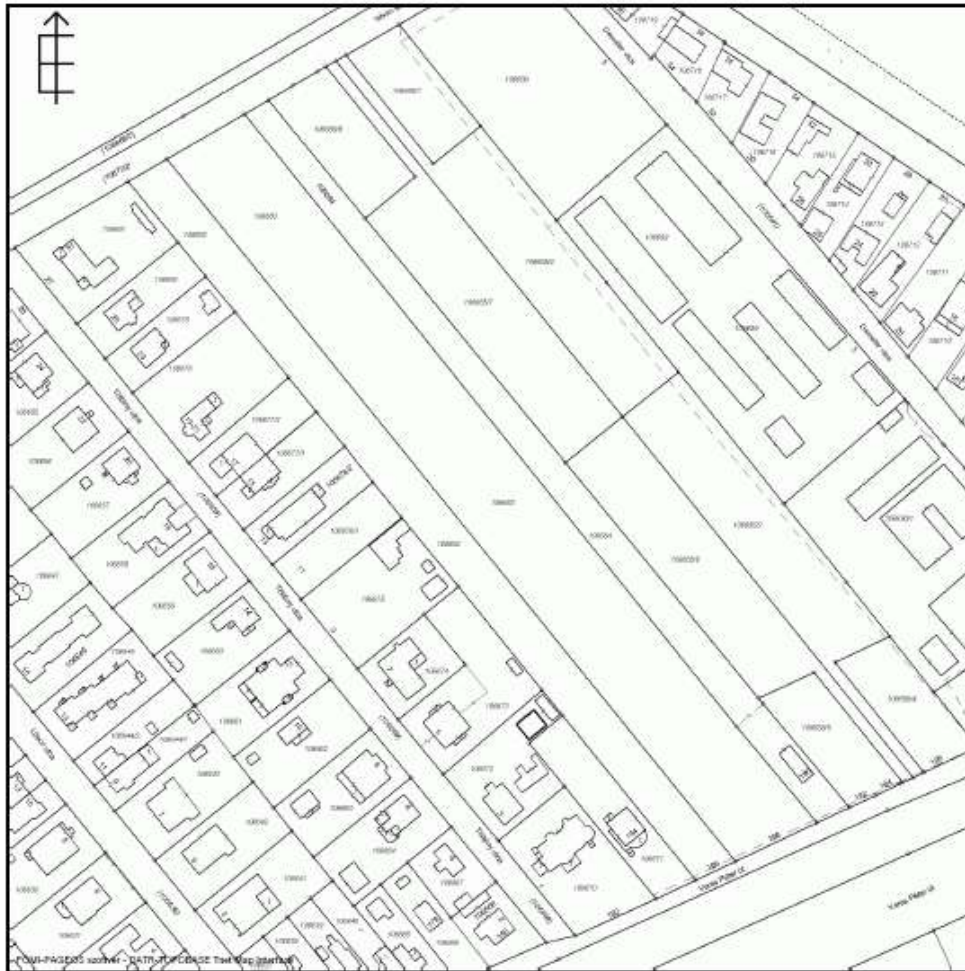
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.02.24 09:30:09

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIKER, belterület 106683






Megrendelés szám: 19456/6/2026

Méretarány: 1 : 2000



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

Közműnyilatkozatok

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

Címzett Kész Tervező Kft. <kozmu@kesztervezo.hu>  2026.02.10. 9:18

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

Címke 

Tisztelt Csima-Takács Judit!

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


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

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

Üdvözlettel,

Szabó Balázs
Junior hálózatsatlakozási szakértő
Műszaki igazgatóság

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


Hálózat

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

From: Miklós, Dániel <daniel.miklos@eon-hungaria.com>
Sent: Friday, March 27, 2026 9:41 AM
To: kozmu@kesztervezo.hu
Cc:
Subject: Bp.XVI. ker Veres Péter u-István király u. közötti területre rendelkezésre álló villamosenergia kapacitás

Tisztelt Csima-Takács Judit!

A terület villamosenergia ellátáshoz szükséges kapacitás hálózat fejlesztéssel megvalósítható amit össze lehetne kötni a területen átmenő 20kV gerinchálózat kiváltásával. A hálózat fejlesztés egy új transzformátor állomás létesítést foglalna magában mely kiszolgálná a kialakítandó telkeket.

Üdvözlettel/Kind regards

Miklós Dániel
területfelelős
Áramhálózati Üzem Észak-Pesti / Mátyásföldi Területi Üzemeltetési Csoport

| M +36 20 545 7360 | daniel.miklos@eon-hungaria.com



E.ON Hungária Zrt. 1134 Budapest, Váci út 17.
www.eon.hu | [Instagram](#) | [Youtube](#) | [LinkedIn](#) |



Hálózat

Iktatószám: GH1221-13126-8/2025

Second Barrel Kft.
1165
Budapest, Gyula utca 4/2.

Tárgy: Előzetes tájékoztatás 1165 Budapest, Veres Péter út és István király utca (106682,3,4,5/1-8 hrsz.) ingatlanok

Tisztelt Pálfy Gábor úr!

Hivatkozva a Társaságunkhoz érkezett előzetes tájékoztatás kérésükre, a tárgyi ingatlanok gázellátásával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

Az Önök által megküldött fejlesztési terv szerint a vizsgálati területen 37 darab családi ház kerül kialakításra. A családi házakra vonatkozóan az összes becsült gázigény mértéke 37 x 4.0 m³/h, amely az Szent István utcai növelt kisnyomású elosztóhálózatról látható el.

A Szent István utcában üzemelő növelt kisnyomású DN315 PE elosztói gerincvezetékhez hozzávetőlegesen 135 fm-el szükséges meghosszabbítani, a DN315 PE elosztóvezetékre való rákötéssel körülbelül 335 fm DN160 PE gerincvezeték építése szükséges a telepítési tanulmánytervben megadott kiszabályozásra kerülő utcában, amely a Szent István és a Veres Péter utcát köti össze.

Az ingatlanok gázellátása DN63 PE leágazóvezetékekkel biztosítható. A csatlakozási pontok helye az ingatlanok közterületi kapcsolatától függően a tanulmánytervben szereplő feltáró út, a Szent István utca és a Veres Péter utca. Az utóbbi esetben az ingatlanok ellátása a Veres Péter utcai meglévő növelt kisnyomású DN110 PE elosztóhálózatról történik.

Felhívjuk figyelmét, hogy az ingatlanokon belül kiépítendő ún. csatlakozóvezeték és felhasználói berendezések tervezése és kivitelezése az ingatlan tulajdonosának feladata és költsége.

Jelen levelünk előzetes tájékoztatásnak minősül, az abban foglaltak Társaságunk részére kötelezettségvállalást nem jelentenek, a gázellátás pontos műszaki tartalmát csak a végleges telekosztást után a gázigénybejelentés benyújtását követően tudjuk meghatározni.

Ügyfélle válási folyamatunkról az alábbi linken tájékozódhat:

[Hogyan lehetek felhasználó](#)

Amennyiben csatlakozási igénybejelentést kívánnak tenni, az igénylőlapot a csatlakozas@mvm.hu e-mailcímen várjuk.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

2026.03.02.

Tisztelettel:

Berkes Gábor
műszaki igazgató

Varga Veronika
műszaki stratégiai osztályvezető



Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Regisztrációs szám: R-2600065390

Iktatószám: I-26290728/HFCS2026

Ügyszám: 005023/2026

Ügyfélkód: 654452613

Ügyintézőnk: Juhász Boglárka

Telefon: 455-4372

E-mail: juhaszb@fcsm.hu

Szervezeti egységünk neve, címe:

Hálózatüzemeltetési Igazgatóság

1426 Budapest 72 Pf: 114

Levelük kelte: 2026. 01. 23.

Levelük száma:

Ügyintézőjük: Pálfy Gábor

Telefon: +36-30-836-8650

E-mail: palfygabor54@gmail.com

Pálfy Gábor

1173 Budapest, Határhalom utca 2.

Tárgy: Bp. XVI. ker. Veres Péter út és István király utca (106682, 106683, 106684 és 106685/1-8 hrsz) telkekre vonatkozóan lakóterületi fejlesztés

Előzetes tájékoztatás a közcsatorna építés lehetőségéről és feltételeiről

Tisztelt Címzett!

Megkeresésére az alábbiakat hozzuk szíves tudomására.

A tárgyi terület elválasztott rendszer szerint csatornázandó. Szennyvízelvezetés szempontjából az Angyalföldi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, mely az érkező vizeket az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre juttatja. Az érintett terület csapadékvíz-elvezetés szempontjából a Szilas-patak vízgyűjtő területéhez tartozik.

Nyilvántartási térképünk szerint az új telkek kiszabályozásával kialakuló új útszakaszon nincs közcsatorna. A fejlesztési terület mentén a Veres Péter úton és az István király utcában elválasztott rendszerű Ø30cm-es **szennyvíz közcsatorna a szennyvizet fogadni képes.** A kérelem szerinti szennyvíz-elvezetési igény max. 40,0 m³/nap.

A Veres Péter úti és István király utcai közcsatorna a fejlesztési területen tervezett 37 db 1 – maximum 2 lakásos lakóépület szennyvizét fogadni képes az alábbi feltételekkel:

A beadványban leírt telekosztástól függetlenül javasoljuk minden újonnan kialakuló helyrajzi számú ingatlanhoz, telekosztás hiányában minden önálló lakóegységhez, épülethez saját bekötővezeték kiépítését. A **közcsatornára történő rácsatlakozás módjáról Hálózatmérnöki Csoport véleményét kell kikérni.**

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 • Internetcím: www.fcsm.hu

Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



Szennyvízelvezetés:

Az érintett terület közvetlen szennyvízelvezető rendszerének pontos kialakításával az érvényben lévő általános csatornázási terv nem foglalkozik. **A terület részletes beépítési terveinek ismeretében határozható majd meg pontosan a helyben építendő szennyvíz közcsatornák hossza. A rendszer műszaki kialakítása, valamint, ha szükséges az átemelő mérete és pontos helyének meghatározása szintén az új Tanulmányterv kereteiben meghatározandó tervezői feladat.**

A területen kiszabályozásra kerülő építési ingatlanokról sem közvetlenül, sem csatornán keresztül csapadékvíz nem vezethető be az István király utcai csapadékvíz hálózatba, mivel a XVI. kerület elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózata csak a közterületek útvíztelenítésére lett méretezve. A csapadékvizet az ingatlanok területén belül kell elhelyezni, melynek megoldása tervezői feladat.

A közcsatorna tervezéshez az alábbiakban ismertetjük Társaságunk előírásait:

Budapest területén a gravitációs rendszerű közcsatorna gerincvezeték legkisebb mérete DN300 mm, egyéb építmények (pl.: iroda, gazdasági létesítmény) esetében a bekötővezetékek legkisebb mérete DN200 mm.

Működési területünkön Ø16 cm-es névleges átmérőjű gravitációs házi bekötés (függetlenül attól, hogy aknára vagy csőre köt) csak egylakásos családi ház esetében, elválasztott rendszer szerint csatornázott területen engedélyezhető. Minden egyéb esetben (ikerház, több lakásos társasház, ill. egyéb létesítmények) a bekötővezeték minimális szelvény mérete Ø20 cm kell, hogy legyen.

A tervezett közcsatornákba csak szennyvíz vezethető be, csapadékvíz nem. **Az elválasztott rendszerű szennyvíz közcsatornába csapadékvizet bevezetni szigorúan tilos!**

Csapadékvíz elvezetés:

Az ingatlanokon keletkező csapadékvíz kezelésről külön kell gondoskodni.

A csapadékvizet az ingatlanok területén belül kell elhelyezni, melynek megoldása tervezői feladat.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 67. § (1) bekezdése értelmében, „a csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el.”

Kérjük, hogy a csapadékvíz-elvezetés tervezése során kiemelten vegyék figyelembe a Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából készült „Zöldinfrastruktúra füzetek” kiadványsorozatban (Vízáteresztő burkolatok, Zöldhomlokzatok, Vízérzékeny tervezés a városi szabadtereken, Városi fák és közművek kapcsolata, Belvárosi belső udvarok megújítása, Fahelyek és zöldsávok védelme a városi utak mentén, Szivacsváros, Zöldtetők) foglalt iránymutatásokat.

A kiadványok az alábbi linken elektronikus úton elérhetők: (<https://budapest.hu/zold-budapest/zoldfeluletek/tervezoknek>)

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a szikkasztó rendszernek a közcsatornával kapcsolata nem lehet. A tervezett szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől min. 2 m-re, szigetelés nélküli épületektől minimum 5 m-re kell elhelyezkednie. Továbbá a szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább 1 m-rel kell, hogy legyen. A méretezésnél javasoljuk min. 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú csapadék mennyiség figyelembe vételét. A szikkasztó kutak méretezése Tervezői feladat és felelősség. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szikkasztás engedélyezése nem tartozik Társaságunk feladatkörébe.

A szikkasztásból adódó esetleges elöntésekért FCSM Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal. Az építés miatt előforduló anyagi és erkölcsi károsodásból származó költségek Társaságunkat nem terhelhetik.

Az 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 85. § (5) bekezdése értelmében, elválasztott rendszer esetén szennyvíz-elvezető műbe csapadékvizet, továbbá csapadékvíz-elvezető műbe szennyvizet juttatni tilos.

Általánosságban:

A tervezés megkezdése előtt a befogadó adatait Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztályán lehet beszerezni.

Az elkészült komplett kiviteli tervet kérjük benyújtani (3 példányban, 1 db kísérlévéllé és beruházói megbízólévéllé) Társaságunkhoz véleményezésre.

Jelen előzetes tájékoztatásunk nem helyettesíti a közcsatorna építéshez szükséges üzemeltetói hozzájárulásunkat.

Az építésre kerülő szennyvíz közcsatorna-hálózat teljes hosszban közterületen kell, hogy haladjon. A kiviteli tervdokumentációhoz mellékelni kell az érintett közterületi ingatlanok hivatalos helyszínrajzait és tulajdoni lapjait, melyek igazolják a közcsatorna-hálózat nyomvonalának közterületen való haladását. Az ingatlanok adatait (hrs., művelési ág) és azok tulajdonosait a műszaki leírásban táblázatos formában szerepeltetni szükséges.

Az alábbiakban ismertetjük az utakra vonatkozóan a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetéséhez szükséges műszaki feltételeket:

A közterületi utak, közcélú magánutak, valamint telekingatlanok kiszabályozásánál, illetve ingatlanok beépítésénél az MSZ 7487:2021 szabványban foglaltakat be kell tartani, mely szerint a közcsatorna, palástjától számított 3,0-3,0 m üzemeltetési sávba építmény (épület, támfal, mélygarázs, alapozott kerítés, stb.) ill. fa nem kerülhet.

A közcsatorna gerincvezeték feletti területet továbbá a csatorna fenntartásához, esetleges javításához szükséges nyomvonalat és a vonatkozó rendeletekben előírt védőtávolságot (többi közműtől való védőtávolság) valamint a közcsatorna üzemeltetéséhez szükséges nehéz gépjárművel történő megközelíthetőséget biztosítani kell.

Célgépeink számára a meglévő közcsatorna felett legkevesebb 3,5 m szélességű és 6,0 m magasságú úrszelvényt, illetve stabilizált utat kell biztosítani. Amennyiben szilárd útburkolat kerül kiépítésre a közcsatorna felett a burkolat teherbírásának legalább 11,5 tonna tengelyterhelés kell elviselnie. Célgépeink minimális fordulási sugara külső íven 16 m, melyet az út nyomvonalának tervezésekor biztosítani szükséges. A megközelíthetőség maximum 12°-os út meredekségig biztosítható.

Az úttal párhuzamosan vezetett csatorna tengelye célgépeinkkel nem járható területen nem lehet 2,1 m-nél távolabb a stabilizált út szélétől.

A közcsatornák nyomvonalát úgy kell kialakítani, hogy sem most, sem egy későbbi útépítés során az útszegély alá ne essen. A tisztítóaknák fedlapjainak teljesen az útburkolatba kell kerülniük.

Az utakon biztosítani kell a célgépek fordulását, vagy az út mindkét végén a behajtás lehetőségét. A műtárgyak és tisztítóaknák környezetében kiszélesedő kezelő felületet kell biztosítani, a műtárgy körbejárhatóságával.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű (e törvény alapján közműves szennyvízelvezetést, ill. egyesített rendszer esetén a csapadékvíz elvezetést is szolgáló közcélú vízellátási létesítmények) kizárólag az állam és települési önkormányzat tulajdonába tartozhat. A Vksztv. 8. § (1) bekezdése alapján az ellátásért felelőssel víziközmű-üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó a víziközmű létrehozására irányuló beruházást az ellátásért felelős előzetes jóváhagyásával valósíthatja meg, majd ezt követően a beruházónak a megépült víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelős Budapest Főváros Önkormányzatára kell átruháznia.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tervezett közcsatorna nyomvonala mentén az összes ellátatlan ingatlan bekötését meg kell tervezni és meg kell építeni.

Az érintett ingatlanok rákötési engedélyeit, Ügyfélszolgálati Osztályunkon külön eljárás keretében kell beszerezni. Az engedélyeket csak a megépült víziközműnek minősülő közcsatorna tulajdonjogának Budapest Főváros Önkormányzatára történt átruházása és üzembe helyezése után áll módunkban kiadni.

A belső csatornahálózat kialakításával, valamint engedélyezésével kapcsolatban Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztálya illetékes.

A telekhatáron belül tervezett csatornázási létesítmények és a házi bekötőcsatornák tervét - ingatlanonként- külön eljárás keretében Ügyfélszolgálati Osztályunkhoz kell jóváhagyásra, illetve véleményezés céljából benyújtani.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban: Vksztv.) 69. §-ában foglaltak alapján a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni:

- a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért, továbbá

- c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) felhasználó által igényelt emelése esetében,
- d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek.

Továbbá 2017. július 1-től a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, az igénybejelentés elbírálásának díja, a tervegyeztetés, adategyeztetés vagy ennek megfelelő szolgáltatás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése.

A fizetésre kötelezettek esetében a szolgáltatói hozzájárulás kiadásának előfeltétele a fejlesztési hozzájárulás megfizetése.

A Főváros területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, aluljáró építés stb., és magas építmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába ill. üzemeltetésünkben lévő árokhálózatba való bevezetésének igénye esetén a Beruházónak Társaságunktól külön engedélyt kell kérnie.

Talajvíz, rétegvíz közcsatorna hálózatba vezetése esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, továbbá az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

A talajvíz, rétegvíz bevezetés feltételeit Társaságunkkal külön Megállapodásban kell rögzíteni.

A közcsatornába, valamint az élővízfolyásokba kizárólag a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásoknak megfelelő minőségű víz vezethető be.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tárgyi szabályozási tervre kiadott nyilatkozatunk nem helyettesíti az egyes ingatlanokra vonatkozó elvi tájékoztatásunkat, azt minden esetben külön meg kell kérni Társaságunktól.

Jelen előzetes tájékoztatásunk az általunk jelenleg ismert, rendelkezésünkre álló műszaki, pénzügyi és jogszabályi feltételeket, lehetőségeket, Társaságunk előzetes egyoldalú kötelezettségvállalása nélkül tartalmazza.

Előzetes tájékoztatásunk levelünk keltétől számított két érvényes, és építési engedély kiadásához nem használható fel.

Budapest, 2026. 03. 27.

Tisztelettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
4/1

Mórocz Gábor
hálózatüzemeltetési igazgató


Rusznák Csaba
osztályvezető

Melléklet:-

Kapják: Címzett, Irattár, Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat



Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 • Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



