



BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT.
1061 Budapest, Andrássy út 10.
TEL.: +36 1 318 1050

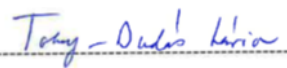
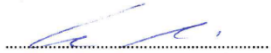
BUDAPEST XII. KERÜLET, MÁTYÁS KIRÁLY ÚT 3-7.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



BUDAPEST XII. KERÜLET, MÁTYÁS KIRÁLY ÚT 3-7.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Településrendezés:	Balla Mariann TT 01-4620	
Építészet:	Tóth Péter E/1 01-0422	
Közlekedés:	Pető Zoltán Tkö 01-2321 Tolnay-Dudás Mária	 
Közművek: Vízellátás, csatornázás	Szabó Krisztián TV 01-16166	
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	Orosz István TE, TH 01-67717	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Niedetzky Andrea TK 01-5152	
Ügyvezető:	Albrecht Ute	

Budapest, 2025.november

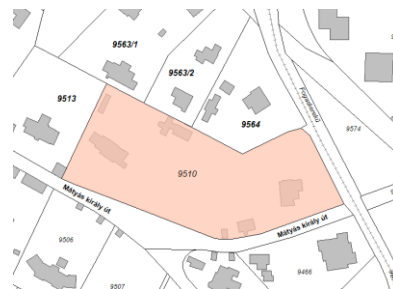
Tartalom

1.	Bevezetés.....	4
2.	Az érintett terület rövid bemutatása	5
3.	A terület és környezetének, hatásterületének vizsgálati bemutatása	6
3.1.	A terület helyzete a településszerkezetben	6
3.3.	Településrendezési eszközök vonatkozásai.....	6
3.4.	Területhasználat	13
3.5.	Humán infrastruktúra vizsgálata	13
3.6.	Tulajdonviszony	17
3.7.	Telekadottságok	17
3.8.	Építmények vizsgálata	17
3.9.	Közlekedési vizsgálata	21
3.10.	Közművizsgálat	24
3.11.	Környezetállapot vizsgálata	33
4.	Beépítési terv.....	37
4.1.	A tervezett beépítés	37
4.2.	Közlekedési javaslat.....	43
4.2.1.	Közúti közlekedés	43
4.2.2.	Közösségi közlekedés	43
4.2.3.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	44
4.2.4.	Járműtárolás	44
4.3.	Zöldfelület-rendezési javaslat	45
4.4.	Közműjavaslat.....	46
5.	A javasolt beépítési változás várható infrastrukturális igényei.....	47
5.1	Közlekedésfejlesztés	47
5.2	Közműfejlesztés.....	47
5.3	Humán infrastruktúra fejlesztés igénye	53
6.	A javasolt beépítés környezeti hatásai	54
7.	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	54
8.	Szabályzási koncepció.....	55
	A 26/2020. (XI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott Északi-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó javaslatok	55
	MELLÉKLET.....	57

1. Bevezetés

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2020. (XI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott hatályos Északi-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata kötelező rendelkezése szerint a 9510 hrsz.-ú, Mátyás király út 3-7. szám alatt található telek esetén „Településrendezési szerződés kötése kötelező”. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján a településrendezési szerződés alapját a fejlesztési cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv képezi.

Jelen telepítési tanulmányterv és beépítési terv (továbbiakban: *Tanulmányterv*) Budapest XII. kerület, Mátyás király út – a Fogaskerekű nyomvonala (Költő utca) – északról három (9564 hrsz., 9563/1-2 hrsz.), nyugat felől pedig a 9513 hrsz.-ú lakóingatlanok által határolt, 9510 hrsz.-ú, mintegy 1 hektáros telkére készült, Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ megbízásából.



A Tanulmányterv készítésének célja a terület további fejlesztési és beépíthetőségi feltételeinek tisztázása, beépítési javaslat kidolgozása figyelembe véve a hatályos szabályozást, a terület adottságait, a vonatkozó jogszabályokból és településrendezési eszközökből származó kötelezettségeket. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint meghatározott tartalommal elkészített Tanulmányterv a későbbiekben a kerületi, illetve a fővárosi önkormányzat közötti egyeztetések, illetve településrendezési szerződésalapját képezheti.



2. Az érintett terület rövid bemutatása

A megközelítőleg 1 ha nagyságú terület Budapest XII. kerületében, a hegyvidéki zónában helyezkedik el. A Svábhegy kerületszéléhez tartozó, egy telekből álló területet délről a Mátyás király út, keletről a fogaskerekű nyomvonala határolja. Északi és keleti irányból a tömbben található további ingatlanok határolják a tervezési területet. A térségben a lakó funkció a domináns. A területet jelentősen meghatározza domborzati adottsága, a Mátyás király út felől induló nagyeesésű, északi lejtő. A területen helyi védelem alatt álló villaépület található.



Terület elhelyezkedése (forrás: saját szerkesztés)



Légifotó a tervezési területről (forrás: Google Earth, 2020)

3. A terület és környezetének, hatásterületének vizsgálati bemutatása

3.1. A terület helyzete a településszerkezetben

A tervezési terület Budapest településszerkezetében kedvező elhelyezkedésű, jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező, kertvárosias lakóterületen belül helyezkedik el. Az ingatlantól 300 méteren belül elérhető helyi központ található a Diana utca – Eötvös utca kereszteződésében.

Kerületi fejlesztési dokumentumok:

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat a 186/2015. (IX.24.) számú határozatával fogadta el a kerület hosszútávú fejlesztési céljait a **Településfejlesztési Konceptió 2015-2030** (TFK) keretében, középtávú elképzeléseit pedig az **Integrált Településfejlesztési Stratégiáról 2014-2020** (ITS) szóló 185/2015. (IX.24.) számú határozatával alkotta meg.

Hegyvidék Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS)

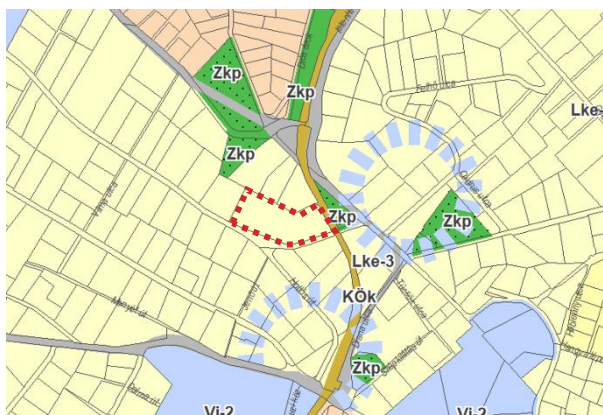
A stratégia 2014-2020 közötti időszakra meghatározott hálózatos, komplex projektcsomagjai közül a tervezési terület vonatkozásában a „Fogaskerekű vasút fejlesztése”, és az „Aktív életmód” projektcsomag releváns.

3.3. Településrendezési eszközök vonatkozásai

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

Budapest hatályos településrendezési eszközei a város teljes közigazgatási területét lefedik. A terület településrendezési szintű vizsgálata során többször felülvizsgált, 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT és az 5/2015. (II.26.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat együtt kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és fenntartható főváros számára.

A **TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás** tervlapján a tervezési terület egésze kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3) kategóriába sorolt. Az ingatlant kelet felől kötőtpályás közlekedési terület (KÖk) határolja.



TSZT 1. Területfelhasználási tervlap részlete, 2024.

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását.

Az FRSZ 1. melléklete a vizsgált telek területét magába foglaló területfelhasználási egységre 0,6 beépítési sűrűséget határoz meg, az általánosan elhelyezhető funkciók értéke 0,4 és az épületen belül elhelyezett parkolók számára igénybe vehető érték 0,2.



FRSZ 1. mellékletének részlete, 2024.

Az FRSZ 3. melléklete a vizsgált telek területét magába foglaló Lke-3 jelű, sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységre max. 6,5 méteres beépítési magasságot határoz meg.



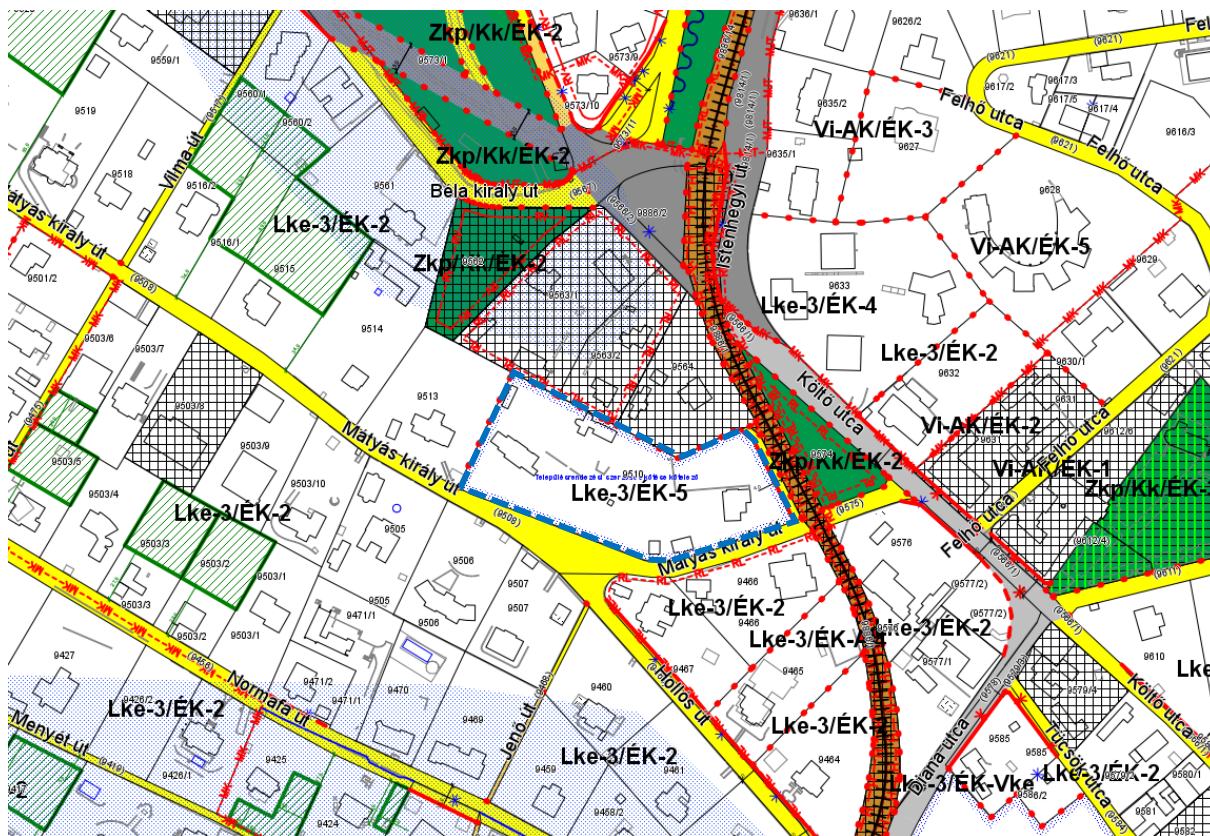
FRSZ 3. mellékletének részlete, 2024.

Kerületi építési szabályzat (KÉSZ)

A tervezési területet a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2020. (XI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott Északi-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata hatálya alá tartozik. A terv a hatályos TSZT-vel és FRSZ-szel összhangban van.

A tervezési területet érintő építési övezet paraméterei a következők:

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m ²)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ ÉK-5	2000	30	-	SZ	10	70	25	0,25	0,20	4,0	6,5



Észak-Hegyvidék hatálysor Kerületi Építési Szabályzat szabályozási tervlapjának részlete

Az ingatlant érintő releváns rendelkezések a következők:

„18. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

31. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettséget legalább a 4. melléklet szerinti mennyiségben, az alábbi előírások figyelembevételével kell biztosítani.

(4) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket:

- a) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,
- b) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepmelkedés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,
- c) ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

37. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai (Lke)

69. § (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-8 és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló

rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(4) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezet kivételével – telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló gépjárműtároló épületet a (2) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(5) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezet kivételével – a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(6) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke jelű építési övezetekben az 1000 m²-t.

39. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)

72. § (1) az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Lke-3/ÉK-3, Lke-3/ÉK-4, **Lke-3/ÉK-5**, Lke-3/ÉK-6, Lke-3/ÉK-7, Lke-3/ÉK-8, Lke-3/ÉK-9, Lke-3/ÉK-10, Lke-3/ÉK-11, Lke-3/ÉK-12, Lke-3/ÉK-13 jelű építési övezetekben

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- g) hitéleti,
- h) nevelési, oktatási,
- i) egészségügyi, szociális,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembe vételével.”

Kerületi arculati kézikönyv (TAK)

A Kerületi arculati kézikönyv alapján a tervezési terület a Svábhegy városrészhez tartozik. A kerületrész és a tervezési terület egyaránt változatos domborzatú és értékes növényállománnyal rendelkező terület. A kedvező adottságok tehetősebb polgárokat vonzott ide, így alakultak ki a nyári lakok, üdülőházak, melyek Svábhegy mai településképét is meghatározzák. A villák többsége mára társasházakká alakult. A tervezési terület karakterét tekintve a Svábhegyi villák területéhez sorolt.



TAK kivonat

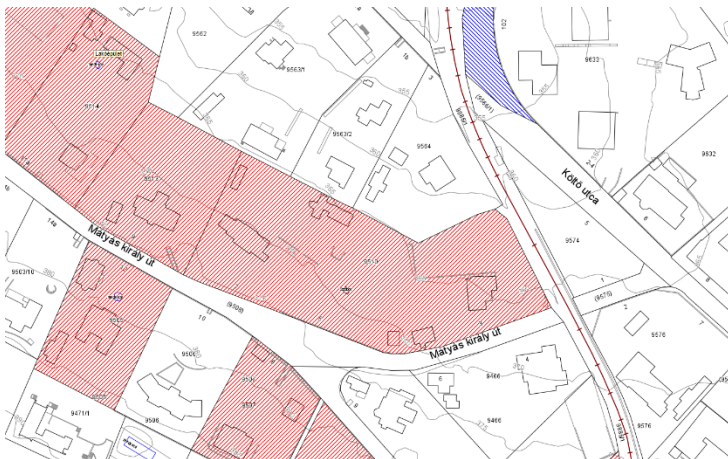
- Nemzetközi és országos művi értékvédelem**
- műemlék
 - műemléki jelentőségű terület határa
 - műemléki környezet területe
 - nyilvántartott régészeti lelőhely
 - rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely
- Helyi művi értékvédelem**
- fővárosi helyi védettségű építmény
 - fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
 - kerületi helyi védettségű építmény
 - kizárólag magastetős épület építhető

A 9510 hrsz.-ú területet érintő elemek:

- Műemléki területek - Műemléki jelentőségű terület: Svábhegyi polgári villanegyed
- Kizárólag magastetős épület építhető a Svábhegyi polgári villanegyed csaknem teljes területén
- Kerületi helyi védettségű építmény

Kerületi településképi rendelet (TKR)

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének **25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről**



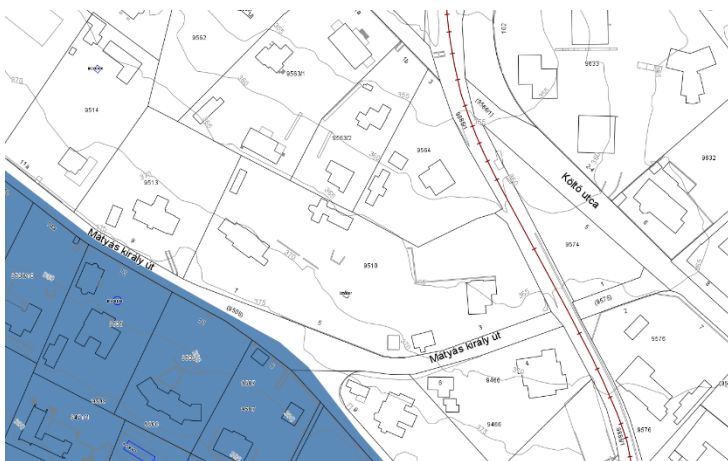
Településképi rendelet Helyi egyedi védelem 1/A számú melléklete

A TKR Helyi egyedi védelem 1/A számú melléklete szerint a 9510 hrsz.-ú, tervezési területen építészeti örökség található.



Településképi rendelet Településképi szempontból meghatározó területek 2. számú melléklet

A TKR Településképi szempontból meghatározó területek 2. számú melléklete szerint a tervezési területe a svábhegyi villák karakterzónába sorolt.



Településképi rendelet Látványvédelem tervlap 3. számú melléklet

A TKR Látványvédelem tervlap 3. számú melléklete tervezési terület kilátás és látványvédelemmel nem érintett terület, azonban délről eme védelemmel érintett területtel határos.

Az ingatlant érintő releváns rendelkezések a következők:

„16. Kisvárosias, kertvárosias és svábhegyi villák karakterű területre vonatkozó rendelkezések

27. § (1) Meglévő ikres beépítés esetén meglévő épületet átalakítani, bővíteni, felújítani úgy lehet, ha
- a) az ikresen csatlakozó épületek tervezett gerincvonala, párkányvonala, tetőhajlásszöge megegyezik, kivéve, ha az eltérést a beépítési paramétereknek való megfelelés indokolja,
 - b) a csatlakozó közterület felőli homlokzatok csatlakozási pontjai megegyeznek,
 - c) a homlokzaton összhangban van a színezés,
 - d) a tetőzetten összhangban van az alkalmazott anyagok megjelenése,
 - e) a közterületre néző homlokzaton a nyílászárók megjelenése nem tér el egymástól.

(2) A lakóépület közterületi kerítéséhez kapcsolódó 5 m-es sáv növényzet telepítésére és zöldfelület kialakítására szolgál. Ezen a területen burkolt felületet kialakítani nem lehet, kivéve a beköszlekedéshez és a gépjármű elhelyezéshez szükséges területek.”

„13. A településképi szempontból meghatározó területek mindegyikére együttesen vonatkozó általános területi építészeti követelmények

22. § (1) Új építmény létesítése, valamint meglévő építmény bővítése, átalakítása, felújítása:
- a) a kialakult beépítési adottságok, a környezetre jellemző építészeti-, táji- és természeti karakter, és a terület fejlesztési lehetőségeinek figyelembevételével,
 - b) kizárólag a környezet léptékéhez, formanyelvéhez, tömegalakításához illeszkedő módon,
 - c) során az építmény karakteréhez, funkciójához illeszkedő, a környezetre jellemző és anyaghasználatlaltal lehetséges, valamint
 - d) során az építmény homlokzati látványa és struktúrája a környezethez és a választott funkcióhoz illeszkedően, valamint az épülettömeggel harmonizáló módon alakítható ki,
 - e) nem korlátozhatja indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve az építmények kilátását vagy a rálátását,
 - f) nem érintheti károsan a természetesen kialakult környezetet, terepadottságokat.

(2) Az alapvetően szimmetrián alapuló tömeg-, homlokzatképzéssel vagy nyílászárókiosztással megvalósult meglévő épületek esetén a rendezettséget, a szimmetriát, az ismétlődést megbontó, az épület arányrendszerét károsan befolyásoló egyedi átalakítások nem megengedettek.

(3) Az épületek homlokzata annak eredeti struktúrájától eltérően nem változtatható meg, kivéve teljes homlokzati átalakítás során.

(4) 50 m-nél hosszabb új lakóépületet nem lehet az épülettömeg vertikális tagolása nélkül kialakítani.

(5) A homlokzat részleges felújítása és részleges átszínezése nem megengedett, kivéve az épület földszintjére vonatkozóan, az építészi tagolás figyelembevételével.

(6) Meglévő épület közforgalom által használt területől látható homlokzatán a meglévő nyílászárókiosztáshoz, valamint anyag- és színhasználathoz nem igazodó új nyílás-, nyílászáró kialakítása nem megengedett, kivéve, ha a homlokzat építészeti tagolással határolt szakaszán egységes kialakítással valósul meg.

(7) Az épületek homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezése a Településképi Arculati Kézikönyv ajánlásaival ellentétes módon nem megengedett.

(8) A meglévő épületet érintő építési tevékenység esetén az épület homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezése során rikító színek használata nem megengedett.

(10) Meglévő épület nemes anyagú (kő, téglá, mőkö, beton) lábazatának átszínezése, lefestése tilos, nem takarható el, nem bontható el, kivéve, ha az eredetivel megegyező anyagminőségő és színő burkolat kerül visszaépítésre, beépítésre.

(15) Új épülettartozékok (például korlát, virágtartó, virágtartó láda, rács, betörésvédelmet szolgáló berendezés) elhelyezése és meglévő épülettartozékok cseréje vagy ezek felújítása során – a teljes 12 homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – az épület architektőrájától, az épületre jellemző szín- és anyaghasználattól eltérni nem lehet, és nem eredményezheti a meglévő díszítőelemek roncsolódását.

23. § (1) Beépítetlen tetőterre 0,5 négyzetmétert meghaladó nyílászáró nem helyezhető el, és a nyílászárók felülete együttesen nem haladhatja meg a padlástér alapterületének 1/50 részét.

(2) A közterület felé néző magastető tömegét tagoló, a tető karakterét megbontó tetőtéri nyílászáró egymás feletti sorolásban nem alkalmazható.

(3) Tetőhéjalás, valamint előtető bitumenes zsindey, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki.

24. § (1) Tömör kerítés a telek homlokvonalán nem építhető, kivéve

a) a 3. mellékleten jelölt ingatlanok

b) közösségi közlekedés járművei által használt közterületekhez a haladási irány oldalán a kapcsolódó ingatlanok esetében

ba) jelzőlámpás csomópontok környezetében a stopvonalától számított 50 méteres távolságon belül,

bb) buszmegállók utasperonjai végeitől mért 30 méteres távolságon belül,

c) közparkkal közvetlenül határos ingatlanok.

(2) Utcai tömör kerítésen legalább a kerítés felületének 75%-án vertikális zöldfelületet kell kialakítani. (3) Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés

a) a járda felső szintjétől mérten 0,8 m magasságig lehet tömör,

b) pilléreinek kialakítása legfeljebb 0,8 m szélességgel és legalább 1,5 m szélességő mezőközökkel valósítható meg,

c) kerítésmezők legalább 60 %-os áttörtséggel alakíthatóak ki. Az áttört mezőkben üveg vagy üvegszerű táblák használata nem megengedett.

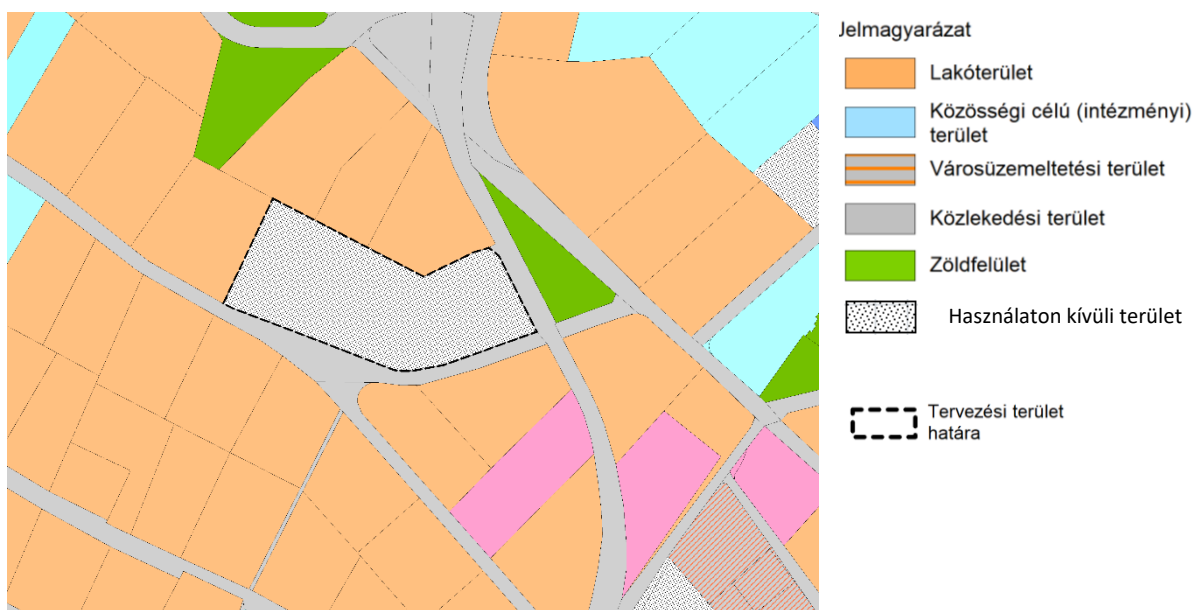
(4) Az előkertben hulladéktartály tároló az utcai kerítéssel együtt épített kialakítással és ahhoz anyagában is illeszkedően létesíthető.

(5) A kerítés szerkezetével egybeépített tömör kialakítású hulladéktartály tároló utcafronti szélessége nem haladhatja meg a 2 métert. Az áttörtség számításánál a kerítéssel egybeépített vagy a kerítésbe illesztett.

3.4. Területhasználat

A tervezési terület jelenleg használaton kívüli, amelyet lakó területfelhasználás határol. Délről és keletről közlekedési területek övezik, keleti oldalról a Költő utca, Mátyás király út és a fogaskerekű nyomvonala által határolt területre egy közel 2000 m²-es, háromszög alakú zöldfelület ékelődik be. A vizsgált területen és szomszédságában egyaránt a szabadonálló beépítési mód jellemző.

Jelenlegi területhasználat



3.5. Humán infrastruktúra vizsgálata

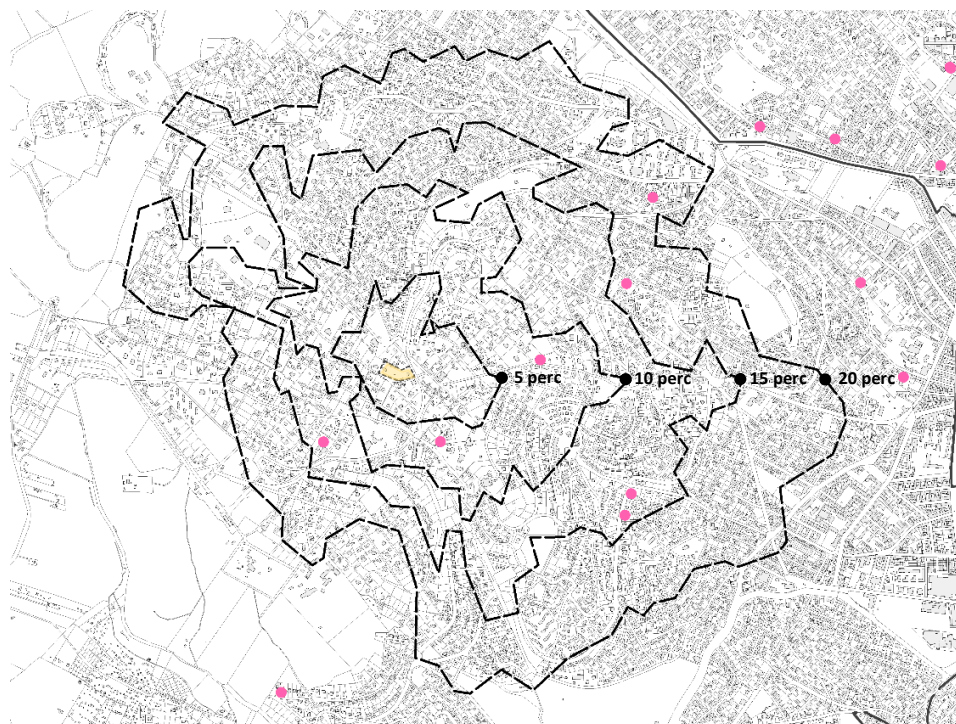
A funkcionális ellátottság, az elérhetőségek vizsgálata izokrón térképeken keresztül kerül bemutatásra. Az izokrón módszerrel készült térképek pontosabb elérhetőséget mutatnak, mint a légvonalban mért, távolság alapú térképek, hiszen figyelembe veszik az úthálózatot, a vasúti átjárókat és a különböző terepviszonyokat, tehát valóban bejárható távolságot mutatnak. A térképeken izokrón görbék mutatják a tervezési területtől mért 5-10-15-20 vagy a feletti gyaloglási perc alatt elérhető vizsgált humán infrastruktúra intézményeket.

Bölcsődei ellátás

A XII. kerület Önkormányzatának fenntartásában 3 darab bölcsőde működik, 288 férőhellyel. 11 darab nem önkormányzati fenntartású bölcsőde is található a kerületben, melyek további 206 férőhelyet biztosítanak. Ebből a vizsgált terület 10 perces gyalogos elérhetőségen belül található intézmények száma 2, melyből 1 önkormányzati fenntartású.

Bölcsőde neve, címe	Férőhelyek száma	Beíratott gyermekek száma (2020)	Kihasználtság (%)
Művészúti Bölcsőde és Óvoda, Művész utca 5-7.	48	n.a.	n.a.
Svábhegyi Bölcsőde, Mártonhegyi út 4.	120	n.a.	n.a.

Bölcsődék ellátási
lefedettségével

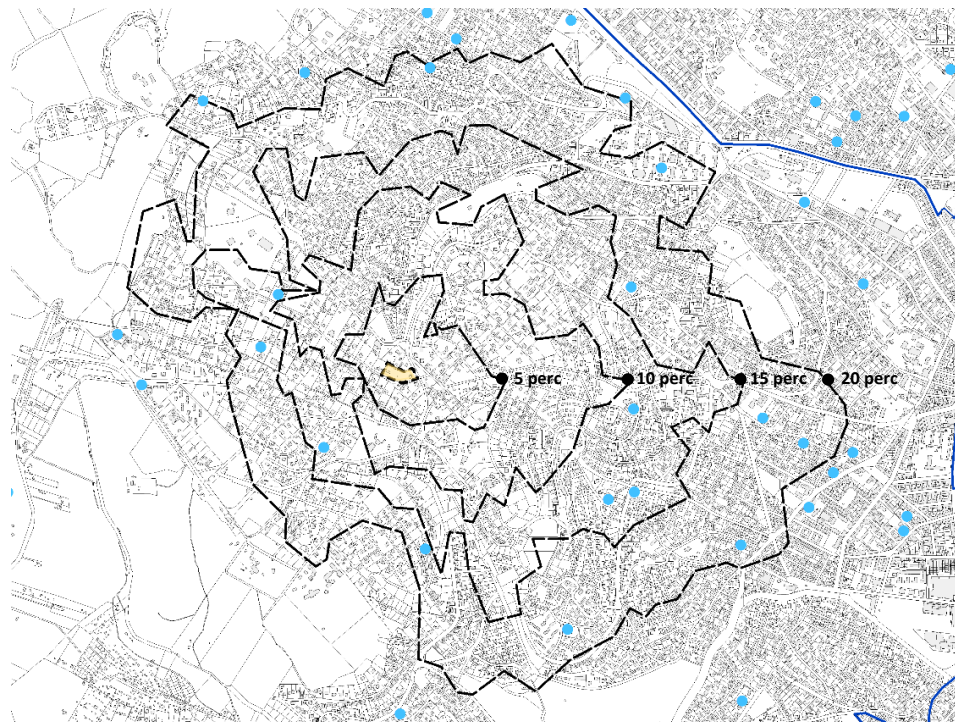


Óvodai nevelés

Budapest Főváros XII. kerület, Hegyvidéki Önkormányzat fenntartása alatt 10 darab óvoda működik. További 19 darab egyéb fenntartású óvoda működik a kerületben. 2020. októberi adatok alapján a kerület 3045 óvodai férőhellyel rendelkezett, melyből a tervezési terület 5, illetve 10 perces gyalogos távolságán belülre nem esik óvoda. 15 perces gyalogos elérhetőségen belül 4 óvoda van, melyből a Művészúti Bölcsőde és Óvoda kerületi fenntartású.

Óvoda neve, címe	Férőhelyek száma	Beíratott gyermekek száma (2020)	Kihasználtság (%)
Kinderklub Bölcsőde és Óvoda Művészúti Bölcsőde és Óvoda, Művész utca 5-7.	110	63	57%
Gan Menachen Zsidó Óvoda	n.a.	n.a.	n.a.
Happy Kids Nemzetközi Óvoda	100	70	70%
Britannica Angolnyelvű Nemzetközi Óvoda	30	16	53%

Óvodák ellátási lefedettséggel



Általános és középiskolák

2020. októberi adatok alapján, Hegyvidéken 27 darab 8 évfolyamos általános iskola és 14 darab 4 évfolyamos gimnázium és egy gimnáziumi nevelés-oktatási intézmény működött. A rendelkezésre álló adatok alapján a kerületben az általános iskolai férőhelyek száma 8229, a gimnáziumi férőhelyek száma 3788 fő, az egyéb középiskolai (technikum, szakgimnázium, szakiskolai) férőhelyek száma 372 fő.

A kerületben lévő általános iskolák közül 1 található a tervezési területtől mért 5 perces gyaloglási távolságon belül és további 4 általános iskola érhető el 15 perces gyaloglással. Az iskolák férőhelyszámáról és a tanulók számról az alábbi adatok állnak rendelkezésre:

Iskola neve, címe	Férőhelyek száma	Beíratott gyermekek száma (2020 KIR)	Kihasználtság (%)
Svábhegyi Jókai Mór Általános és Német Nemzetiségi Általános Iskola, Diana út 4.	430	400	93%
Nyitott Világ Fejlesztő Iskola, Diós árok utca 40.	72	59	81,9%
Britannica Angolnyelvű Nemzetközi Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium	326	286	87,7%
Semmelweis Egyetem Gyakorló Általános Iskola és Gimnázium	160	91	56,8%

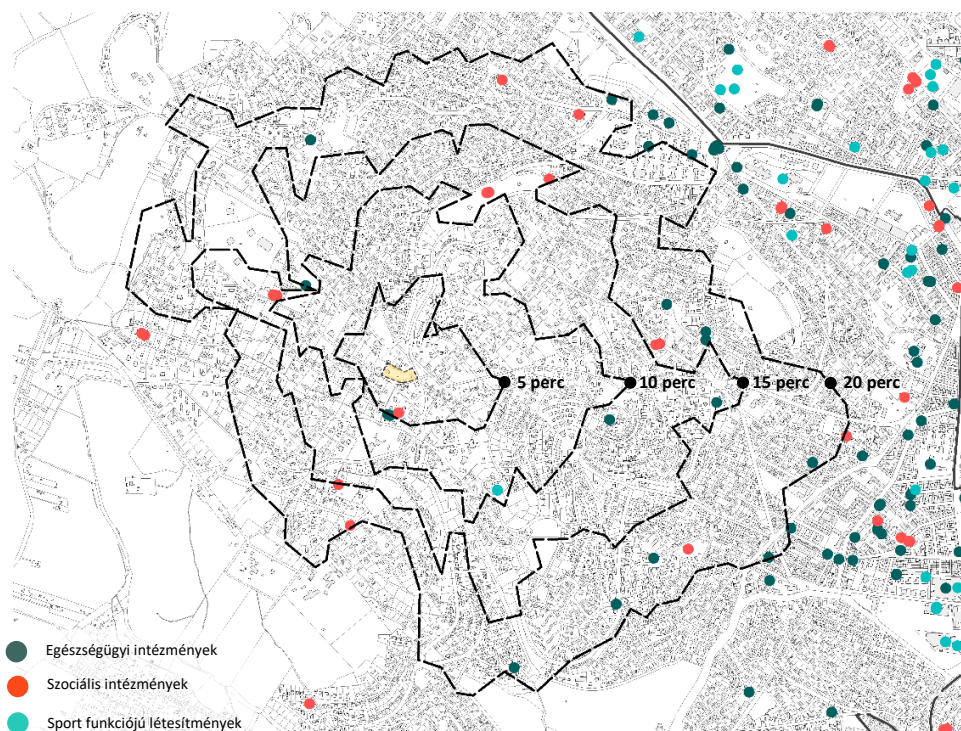
Általános iskolák
ellátási
lefedettséggel



Egészségügyi és egyéb ellátás

A tervezési területtől 5 perces gyalogos elérhetőségen belül háziorvos, valamint védőnő található. 10 perces gyalogos elérhetőségen belül háziorvos és iskolaorvos, 15 perces gyaloglással pedig a Svábhegyi Állami Gyermekegyógyintézet telephelye helyezkedik el. A Mátyás király út 3-7. számú ingatlan környezetében számos szociális és sport funkciójú létesítmény biztosítja a terület lakosságának ellátást.

Egészségügyi és
egyéb
intézmények
ellátási
lefedettséggel



3.6. Tulajdonviszony

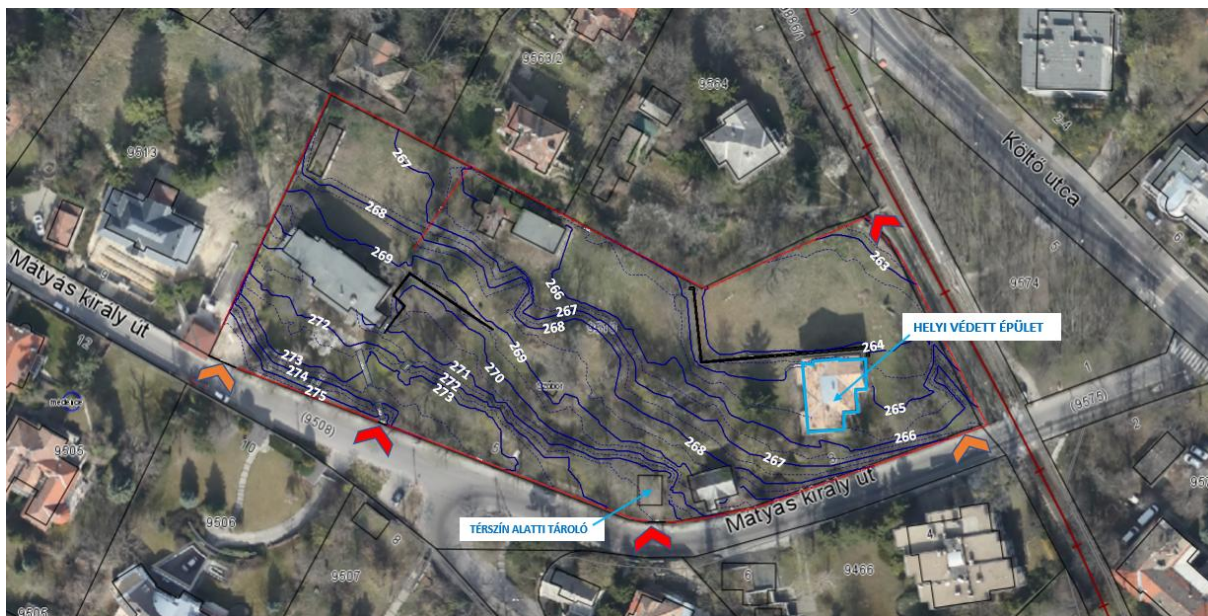
A tulajdonvizsgálat a földhivatali nyilvántartás 2022. februári adatai alapján történt. A 9510 hrsz.-ú ingatlan a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képezi. Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerültek az alábbi korlátozások:

- helyi egyedi védelem
- helyi építészeti örökségvédelem
- vezetékjog: Elmű

(Megj.: Az ingatlanon átkötő csatornára nincs vezetékjog bejegyezve.)

3.7. Telekadottságok

A 9510 hrsz.-ú, 8911 m² nagyságú ingatlan a Mátyás király út 3-7. szám alatt található. Az 1870-es években a terület felparcellázásakor három telekként alakították ki, majd a három telket 1982-ben egyesítették a mai helyrajzi számon. A telek geometriája szabálytalan, a tömb belsejében húzódó telekhatáron, valamint a Mátyás király út mentén is rendelkezik törésponttal.



A tervezési terület telekmorfológiája (forrás: Google Earth + geodéziai felmérés – saját szerkesztés)

3.8. Építmények vizsgálata

A telken 6 darab épület található. Az ingatlan délkeleti részében helyezkedik el a földszint + egyemeletes historizáló villaépület, amely helyi védelem alatt áll. Az ingatlan legnagyobb épülete a nyugati telekharmadban helyezkedik el. Az újabb építésű földszint + kétemeletes épület, a '60 -'70-es években nyerte el mai arculatát. A Mátyás király úti kerítés mentén az egykori gyermekotthon portásépülete áll. Az épülettől nyugatra, a középső telekrész kapujánál egy félig rézsűbe süllyesztett tárolóépület található, mely épület teteje kocsibeállóként funkcionál. Az ingatlan nyugati határában egy félnyeregvetős, leromlott állagú barakképület áll, míg északi határán egy régi, leromlott épület áll, mely a századforduló (1900) környékén épülhetett, mint a villához tartozó kerteszlak. Egy nyaktaggal kapcsolódik hozzá egy újabb építésű, barakk-szerű raktárépület, szintén igen avult állaggal.



Helyi védett villaépület



Korábbi gyermekotthon épülete



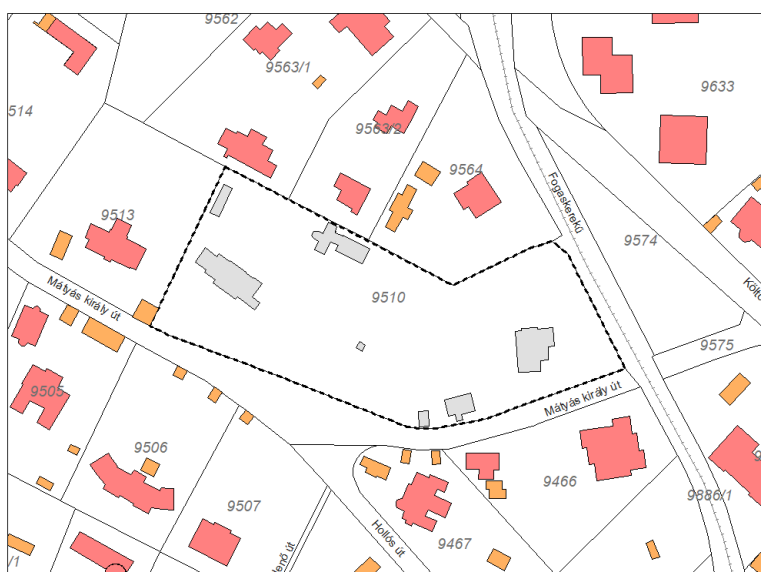
Porta épület



Az ingatlanon álló egyéb épületek



Funkció vizsgálat

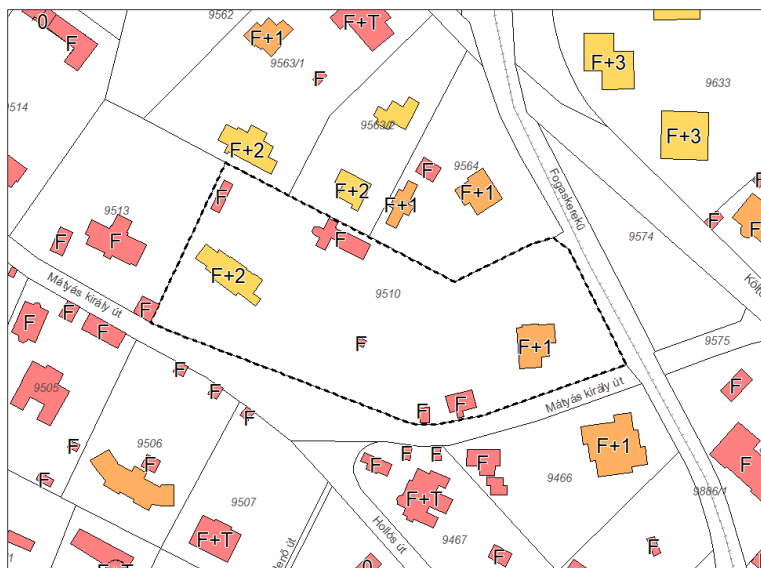


Jelmagyarázat

■ lakó	■ használaton kívüli
■ melléképület	 Tervezési terület határa

A vizsgált terület és környezetének funkcióját tekintve homogénnek mondható. A tervezési területen található épületek mindegyike használaton kívüli. A szomszédos ingatlanok jellemzően lakóépületek. A fő épületekhez tartozó melléképületek portaként, garázként vagy tárolóként funkcionáltak.

Szintszám vizsgálat

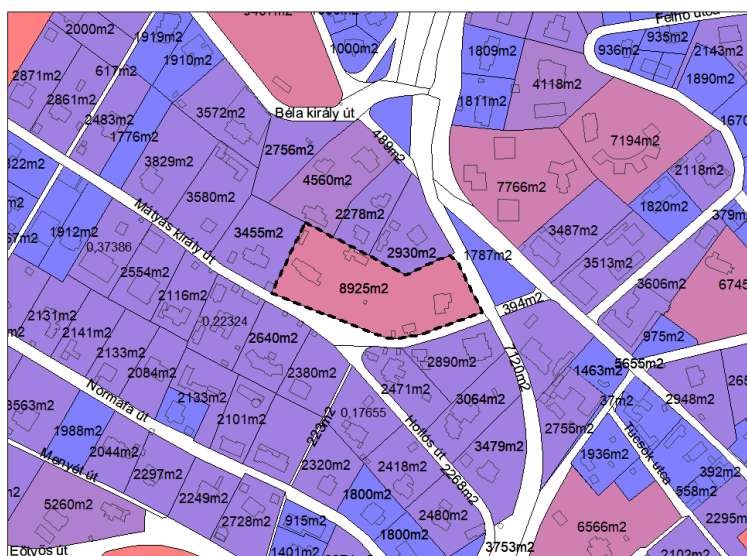


Jelmagyarázat

■ F (+T)	■ F+2 (+T) , F+3
■ F+1(+T)	 Tervezési terület határa

A tervezési területen az épületek szintszáma változó. A legnagyobb alapterületű épület rendelkezik a legnagyobb szintszámmal, földszint + kétszintes. A helyi védelem alatt álló villaépület földszint + egyszintes. A tervezési területen található egyéb épületek földszintesek. A szomszédos telkeken jellemzően földszintes vagy földszint + egyemeletes épületek állnak.

Telekméret

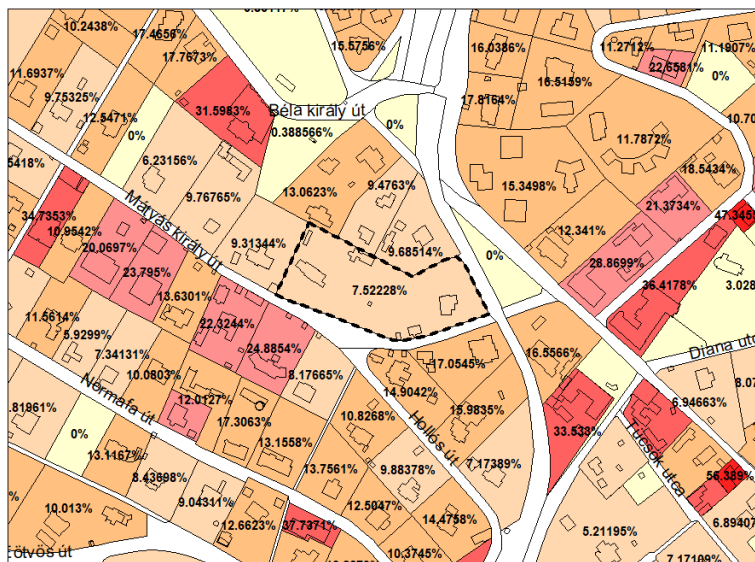


Jelmagyarázat

	2000 m2 alatt		6000 m2 - 8 000 m2	 Meglévő épület	
	2000 m2 - 4000 m2		8000 m2 - 10 000 m2		 Tervezési terület határa
	4000 m2 - 6000 m2		10 000 m2 felett		

A 9510 hrsz.-ú telek mérete 8925 m². Környezetében jellemzően a tervezési területnél kisebb területű ingatlanok helyezkednek el, amelyek méretei 2000 m² és 4000 m² között vannak. Főként a tervezési területtől északra találhatóak nagyobb területű telkek.

Beépítés mérték vizsgálata

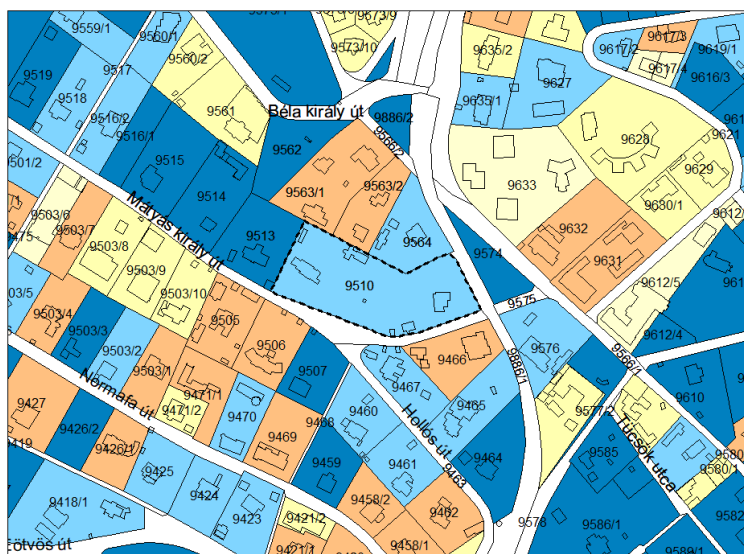


Jelmagyarázat

	5% alatt		<20% - 30%	 Meglévő épület	
	<5% - 10%		<30% - 40%		 Tervezési terület határa
	<10% - 20%		40% felett		

A 9510 hrsz.-ú ingatlan beépítettsége jelenleg 7,5%. A szomszédos ingatlanok beépítettsége jellemzően szintén átlagosnak mondható értékekkel rendelkeznek. A területen található ingatlanok beépítési mértéke általánosan 5% és 20% közé esik. A legmagasabb beépítettségi értékkel a tervezési területtől délre található ingatlan rendelkezik, mely beépítettsége 56%.

Szintterületi mutató vizsgálata



Jelmagyarázat

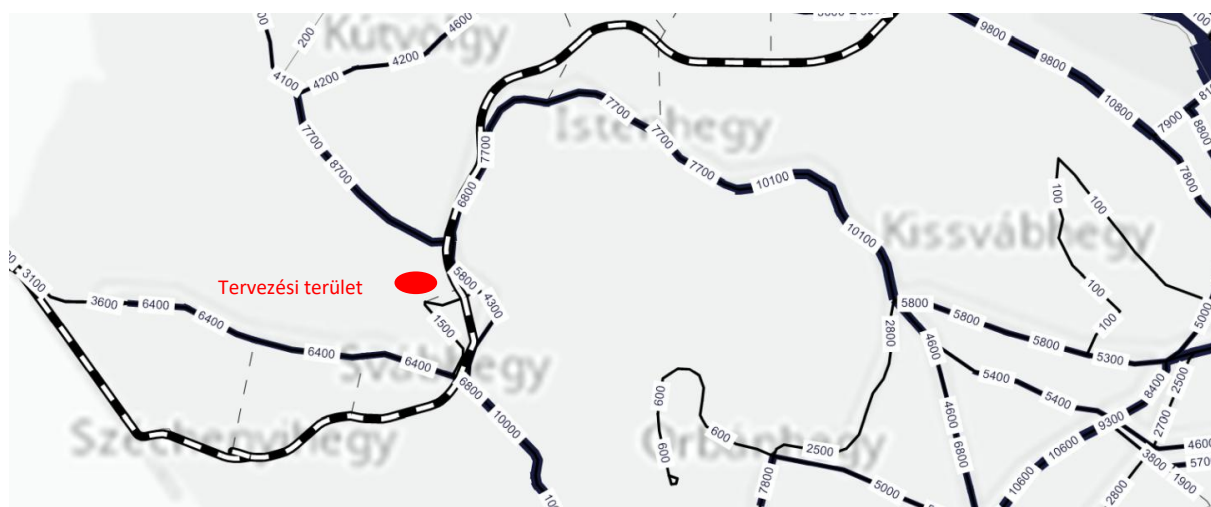


A szintterületi mutató az összes építményszint bruttó alapterületének és a telek méretének hányadosa, jól jellemezhető vele a beépítés intenzitása. A vizsgálati terület jellemzően alacsony szintterületi mutató értékekkel rendelkezik. A tervezési területen $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értékű a szintterületi mutató. A szomszédos ingatlanok esetében a szintterületi mutató értéke 0 - 0,4 érték között mozog.

3.9. Közlekedési vizsgálat

Közúthálózat

A tervezési terület közúthálózati adottságai elvileg kedvezőek. A Mátyás király út – szintbeni közúti vasúti átvágásban keresztezve a Fogaskerekű pályáját – közvetlenül csatlakozik az Istenhegyi út - Költő utca - Diána utca jelentette útvonalhoz, amely direkt elérést ad a kerület központi területei, valamint az Alkotás út jelentette Budai körút, és azon túl a Duna-hidak elérésére. A sugárirányú kapcsolatot kizárólagosan biztosító főhálózati elem 2x1 sávós keresztmetszetének teljesítőképessége a Németvölgyi úton belüli szakaszán már kimerült és nem is fejlesztendő.



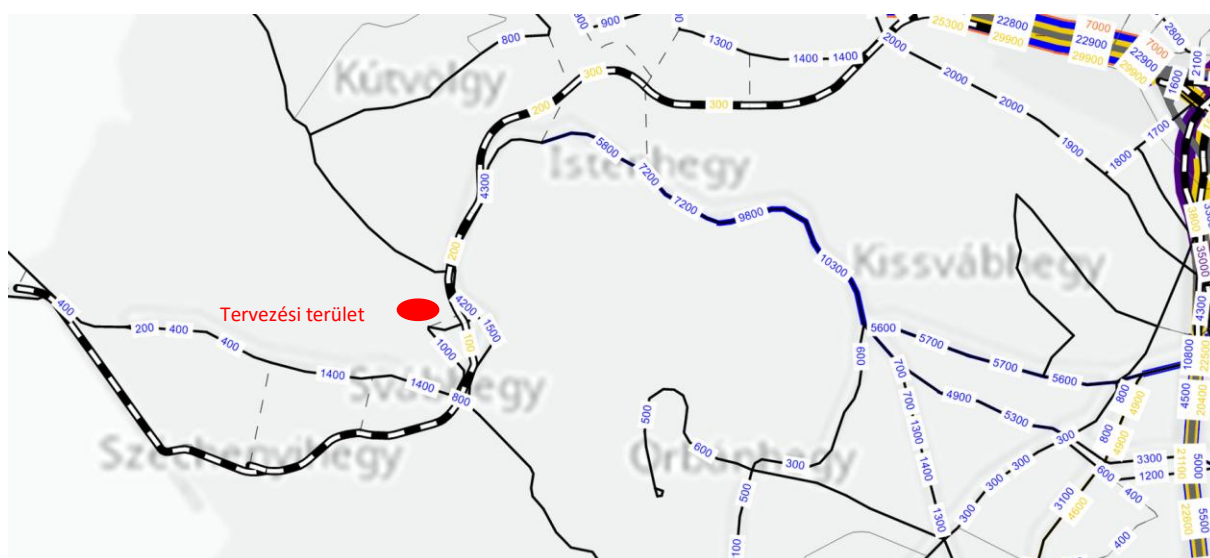
Budapesti közlekedési Központ Zrt. EFM modell, személygépjármű forgalom (jármű/nap)

A közeli Béla király út körirányú útvonalként lehetővé teszi a Hűvösvölgy megközelítését a belső területek érintése nélkül. A II. rendű főút hálózati szerepű 2x1 sávós útvonal jelentős kapacitástartalékkal rendelkezik.

A Mátyás király út hálózati szerepe szakaszosan eltérő, a Költő utca – Hollós út közötti szakasza az autóbusz közlekedés miatt forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút, a Hollós útról nyugatra eső szakasza tempó 30-as zónába sorolt lakóutca. A 9510 hrsz.-ú ingatlan a Mátyás király út mindkét szakaszával határos, a 2x1 sávós keresztmetszete megfelelő.

Közösségi közlekedés

A tervezési terület kiváló közösségi közlekedési ellátottsággal rendelkezik a főváros hegyvidéki területeinek jellemzőit figyelembe véve, mivel a Svábhegy közlekedését jelenleg meghatározó autóbusz útvonal és a fejlesztési elképzelések szerint a Svábhegy jövőjét közlekedés szempontjából majd újra érdemben befolyásoló fogaskerekű vasút (60 villamos) egyaránt a 9510 hrsz.-ú ingatlan mellett halad el, és Városkút néven ott megállóhellyel is rendelkezik.



Budapesti közlekedési Központ Zrt. EFM modell, közösségi közlekedési forgalom (utas/nap)

Az autóbusz útvonal járatai egyrészt Buda egyik meghatározó tömegközlekedési csomópont együttesében, a Déli pályaudvar - Széll Kálmán téren lehetővé teszik a városi léptékű átszállókapcsolatokat, másrészt a kerület központi térségének átszállásmentes elérését is biztosítják. A 21, 21A, 210, 210B, 212, 212A, 212B, 221 járatok csúcsidőszakban együttesen 3 perces gyakorisággal közlekednek.

A Városmajorig közlekedő fogaskerekű vasút sem az átszállókapcsolatok, sem a járatsűrűség szempontjából – csúcsidőszakban 20 perces gyakorisággal közlekedik – nem versenyképes jelenleg az autóbusz közlekedéssel.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A hegyvidéki terepadottságok következtében a tervezési terület környezetében lévő közúthálózat fő és gyűjtőútjain önálló kerékpáros infrastruktúra nem található, a terepadottságok a kerékpáros közlekedésnek nem kedveznek. A Mátyás király út Hollós úttól nyugatra eső, lakóutca hálózati szereppel rendelkező szakasza a közel vízszintes kialakítása és tempó 30-as övezetbe sorolása következtében a kerékpáros közlekedés számára kedvező feltételeket biztosít, amely a közlekedési

célú kerékpárhasználat elterjedéséhez szükséges, de nem elegendő, mert a környező lakóterületek utcahálózatának jelentős része túl meredek a kényelmes kerékpározáshoz.

A tervezési terület környezetében kerékpármegosztó szolgáltatás – pl. Bubi rendszer – nem működik.

A jellemzően kertvárosi lakóterület alacsony intenzitású beépítése következtében a gyalogos forgalom a területen nem jelentős. A tervezési terület környezetében lévő közúthálózati elemeken legalább egyoldali gyalogosjárda mindenütt kiépült.

A Fogaskerekű pályája a vizsgált területen a gyalogos közlekedés szempontjából nem fejt ki elválasztó hatást, nem generál kényszerű kerülő utakat, mivel a Mátyás király út szintbeni közúti vasúti átjáróban keresztezi a vasúti pályát.



Járműtárolás

A tervezési területet jelentő 9510 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg működő beépítés nincsen, így személygépjármű és kerékpár elhelyezési problémák nincsenek.

A tervezési területtel határos Mátyás király út kijelölt (kiépített) közterületi parkolóval és közterületi kerékpár támaszokkal nem rendelkezik, ahogy a főútvonal hálózatba tartozó közeli Istenhegyi út - Költő utca - Diána utca sem.

A tervezési területtel szomszédos 9564 hrsz.-ú, lakó funkcióval beépített ingatlanon a járműtárolás gondot okoz. Az építési telek határos ugyan a Költő utcával, azonban a beépítés a Mátyás király utca felől történő közlekedési kapcsolattal épült meg annak idején, és működik azóta is. A közlekedési kapcsolat azonban kizárólag gyalogos közlekedést képes a jelenlegi formájában biztosítani, a mai elvárások alapján azonban a személygépjármű beközlekedés is indokolt a telken belüli járműtárolás érdekében.

A 9564 hrsz.-ú ingatlannal határos 9566/2 hrsz.-ú Költő utcai szakasz gyalogosútként került kiépítésre. A közterület átépíthető lenne gépjárműforgalmat is szolgáló lakóutcává, azonban ez fakivágással és közműkiváltással is járna az útépítésen kívül. A terepviszonyokat az alábbi fotók szemléltetik.



Költő utca a 9566/2 hrsz.-ú ingatlan előtt



Költő utca a Bélakirály utca felől

A 9564 hrsz.-ú ingatlan meglévő épületének használata szempontjából azonban kedvezőbb megoldást eredményez a Mátyás király úti gyalogos kapcsolatának gyalogos és gépjármű kapcsolattá fejlesztése.

3.10. Közművizsgálat

Vízellátás

A tervezési terület és térségének vízellátásáról a 13. számú Szabadsághegyi felső nyomászóna vezetékei és a 15. számú Szabadsághegyi alsó nyomászóna vezetékei gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Jelentősebb átmérőjű ($DN \geq 300$) ivóvízvezeték a tervezési terület környezetében az alábbi helyeken található:

- Költő utca – Béla király út nyomvonalán: DN 300-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 15. számú nyomászóna,
- Diana utcában: párhuzamosan egy-egy DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 13. és 14. számú nyomászóna.

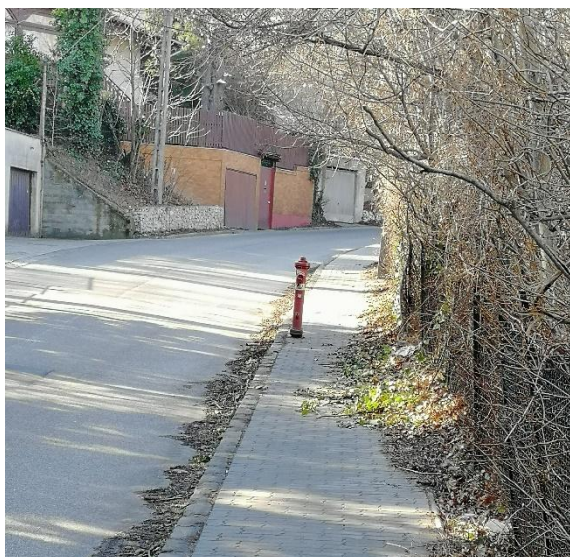
A tervezési terület és környezetének elosztóhálózata ($DN < 300$) jellemzően DN 150-es, DN 100-as és DN 80-as mérettel épült ki, anyagát tekintve pedig öntött vas és gömbgrafitos öntött vas.

A területen ipari vízvezeték nem található. A tervezési területet és térségét vízbázis védőidoma és védőövezete nem érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt vízminőség-védelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

A tervezési terület és térségének tűzvíz biztosítása föld alatti és föld feletti tűzcsapokkal történik.

A 9510 hrsz.-ú ingatlan vízellátását jelenleg három bekötés biztosítja, azonban a telken belüli kiépített vízellátó rendszerről információk nem állnak rendelkezésre, így annak pontos nyomvonala, mérete, állapota nem ismert.



Föld feletti és föld alatti tűzcsap kialakítása a tervezési terület környezetében

Csatornázás

A tervezési terület és környezetében kiépült, meglévő csatornák egyesített rendszerben épültek ki. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. A keletkező szennyvizek elvezetése és kezelése a Budapest Központi Szennyvíztisztító Telepen történik.

A területet határoló, illetve környező utcákban nagyobb átmérőjű csatorna a Diana utca – Költő utca – Istenhegyi út nyomvonalon épült ki $\varnothing 80 - 80/120$ -as mérettel, ÜPE és beton anyagból.

A tervezési területen és környezetében átemelő nem található.

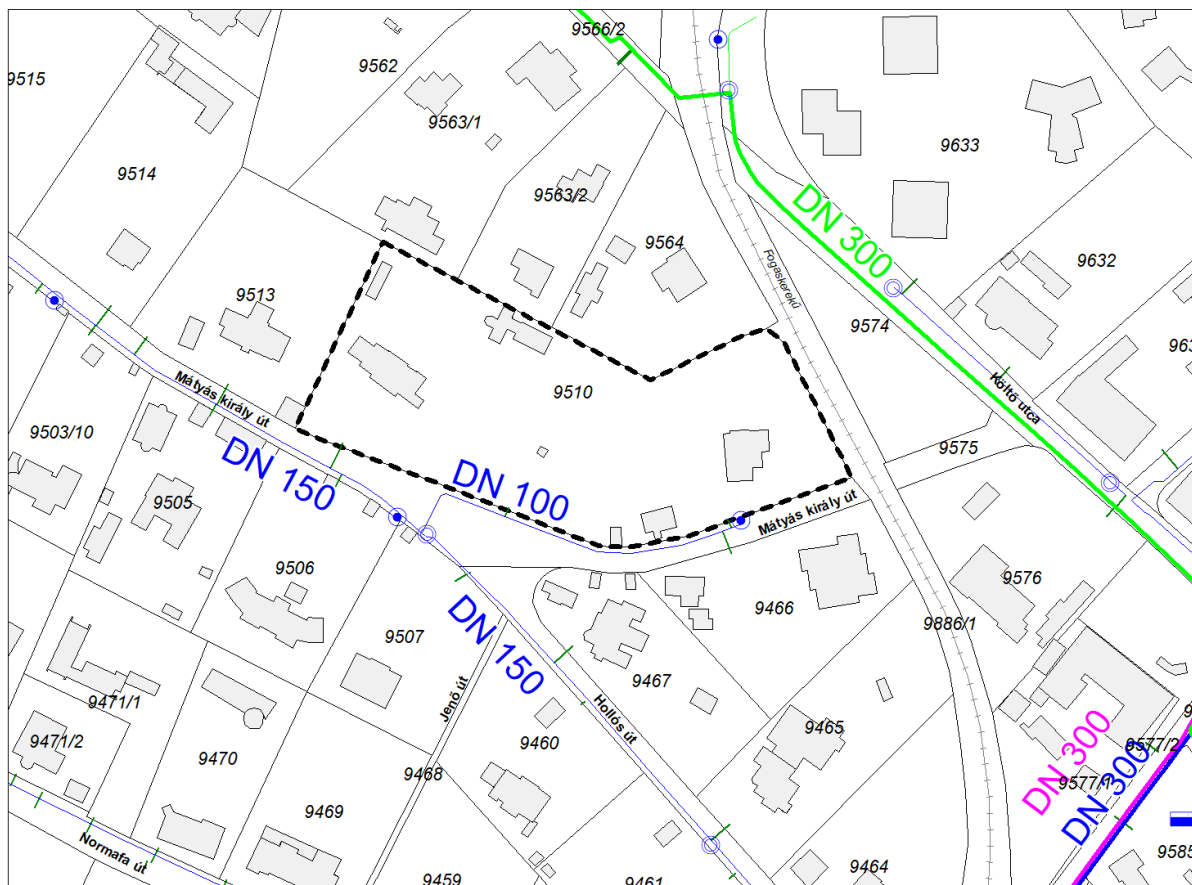
A tervezési területet keresztezi egy $\varnothing 30$ -as méretű, beton anyagú egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna. Ennek pontos helye nem ismert, mert az e-kozmu rendszerben lévő, Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. adatszolgáltatása által ábrázolt helye ellentmondásban van a helyszíni felméréseken, bejáráson feltártakkal. A gyűjtőcsatorna pontos helyének meghatározása azért is fontos, mert a szennyvízelvezetésben betöltött szerepe miatt egyrészt szolgalmi jogot szükséges bejegyezni rá (jelenleg nincs bejegyezve), másrészt biztosítani szükséges a fenntartását, karbantartását a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. részére. Ezen kívül a tervezés folyamán figyelembe kell venni, hogy az *MSZ 7487:2021 Közművezetékek elrendezése szabvány* alapján a csatorna épülettől való legkisebb távolság 3,0 méter. A csatorna fölé kerítést, illetve egyéb műtárgyat elhelyezni, a védőtávolságon belül új fa ültetése tilos. A tervezés során az előzőek miatt a csatorna kiváltása, áthelyezése is szükségessé válhat.

A tervezési terület környezetében elválasztott rendszerű csapadék gyűjtőcsatorna a Mátyás király utca egy részén épült ki, amelynek befogadója a Fogaskerekű vasút melletti árok.

A telken belüli kiépített szennyvízelvezető bekötőcsatornákról pontos információk nem állnak rendelkezésre, így annak pontos nyomvonala, mérete, állapota nem ismert.



Telken belüli szennyvíz akna kialakítás, illetve a Fogaskerekű vasút melletti csapadékvíz elvezető árok

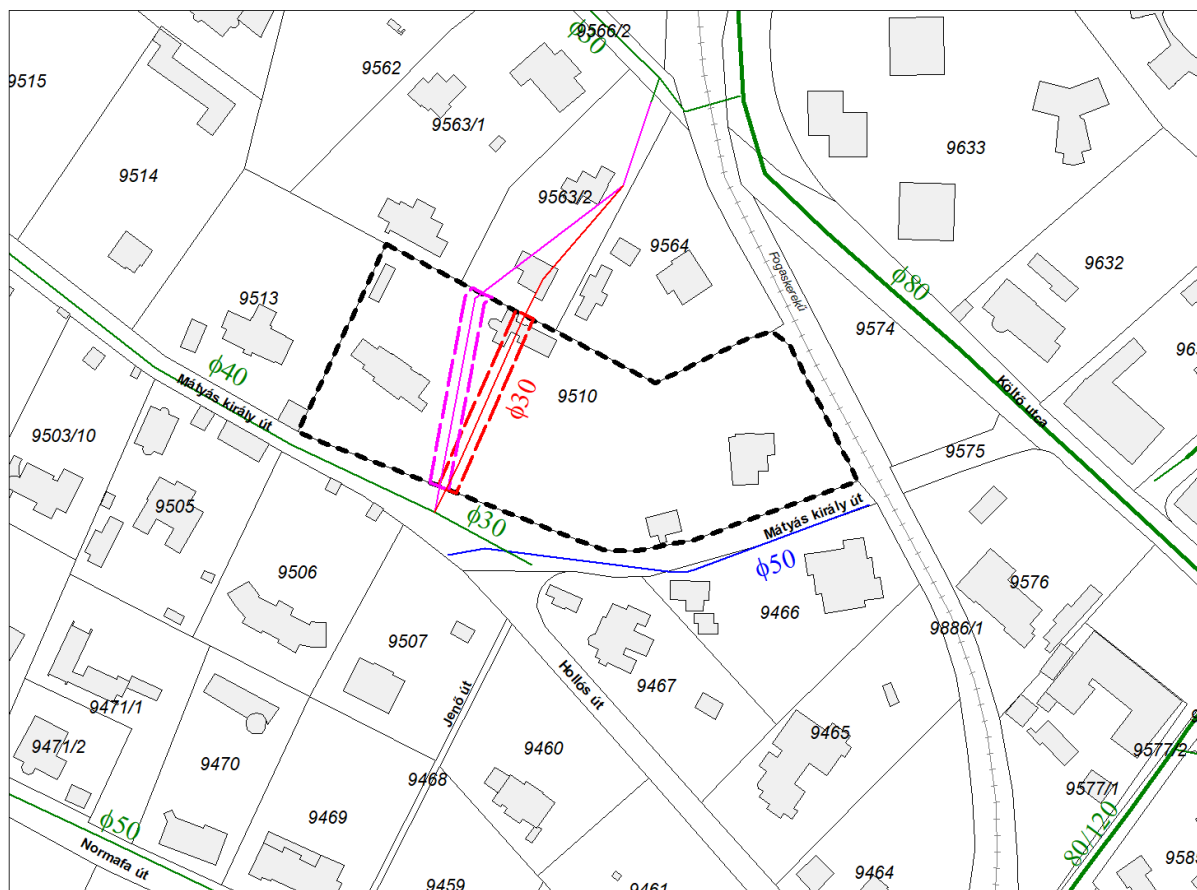


KÖZMŰVIZSGÁLAT - VÍZELLÁTÁS

M=1:2000

Jelmagyarázat

	Ivóvíz főnyomóvezeték (13. sz. zóna, DN >= 300)		Ivóvíz elosztónyomóvezeték (15. sz. zóna, DN < 300)		Meglévő épület
	Ivóvíz elosztónyomóvezeték (13. sz. zóna, DN < 300)		Ivóvíz bekötés		Tervezési terület határa
	Ivóvíz főnyomóvezeték (14. sz. zóna, DN >= 300)		Föld alatti / föld feletti tűzcsap		Szabadsághegyi alsó régi medence
	Ivóvíz főnyomóvezeték (15. sz. zóna, DN >= 300)				



KÖZMŰVIZSGÁLAT - CSATORNÁZÁS

M=1:2000

Jelmagyarázat

	Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna		Telken belüli egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna (helyszíni bejárás alapján)		Meglévő épület
	Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna		Telken belüli egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna (védőtávolsága)		Tervezési terület határa
	Csapadékvíz gyűjtőcsatorna				
	Telken belüli egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna (e-közmű alapján)				

Villamosenergia-ellátás

A térség közép feszültségű ellátását 10 kV-os kábelhálózat végzi. A hálózat táppontja a Virányos 120/10 kV-os alállomás, emellett a Budaközép és Vérmező alállomások szintén részt vesznek az ellátásban. A közép feszültségű elosztóhálózat a térségben a közterületek mentén megtalálható, a Mátyás király út nyomvonalán NA2XS2Y 3x1x185mm² méretű földkábeles elosztóhálózat üzemel.

A közép feszültségű kábelívek fűzik fel a fogyasztói súlypontokban elhelyezett 10/0,4 kV-os transzformátorokat, amelyek a térségben vegyes kivitelben létesültek, megtalálhatóak építettházas, lemezházas kivitelűek egyaránt. A vizsgált ingatlan kisfeszültségű ellátása a Mátyás király úti 42336/10 sz. 10/0,4 kV-os transzformátorról megoldott, a kisfeszültségű elosztóhálózat oszlopsoron elhelyezett kötegelt szabadvezetékes rendszerű. A közvilágítást biztosító hálózat és a lámpatestek a kisfeszültségű elosztóhálózattal közös tartószerkezeten kerültek elhelyezésre a Mátyás király út ezen szakaszán.



42336/10 sz. kompakt transzformátor



Kisfeszültségű hálózat tartóoszlopa a területen

A 9563/1, 9563/2 és a 9564 hrsz-ú ingatlanok villamos energia ellátására létesített elosztó- és csatlakozóvezetékek, valamint ezek tartóoszlopai érintik a vizsgálati területet.

Gázellátás

A kerület gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. (korábban: FŐGÁZ) nagyközépnomású gázhálózata biztosítja, amely a fővárosban egységes rendszerként üzemel.

A 6 bar nagyközépnomású hálózat a vizsgálati területet nem érinti, a hálózati DN 110 PE gerinc az Alkony út – Mátyás király út nyomvonalon létesült a 33-as számig, ahol nagyközép/növelt kisnyomású gáznyomásszabályzó került elhelyezésre. Az innét induló 100 mbar elosztóhálózat a Mátyás király úton halad tovább DN 315, majd DN 200 PE mérettel a vizsgálati terület mellett, majd halad tovább a Hollós út nyomvonalán. A vizsgált ingatlan erről a rendszerről két bekötéssel rendelkezik, a telken belül belső gázhálózat került kiépítésre, amelyről az egyes épületek földgázigényének kielégítése biztosított.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A kerület vezetékes távközlési hálózatát a Magyar Telekom Nyrt. jogelődje építette ki. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A térség a vezetékes hírközlés lehetősége a már beépített területen évtizedek óta biztosított. A tervezési terület vezetékes hírközlési ellátását a Városmajor AXE Host központ Felhő utcai Svábhegy RSS kihelyezett fokozata biztosítja. A jelenlegi vezetékes távközlési ellátottság teljes körűnek tekintendő, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A vizsgálati területen a kiépített vezetékes távközlési hálózat földalatti elhelyezéssel létesült. A főközpontból kiinduló törzskábelek a járdákban kiépített nagy nyílásszámú alépítmény hálózatban érkeznek az előfizetők ellátását biztosító elosztókhoz. Az elosztóhálózat nagy elosztós rendszerű, amelyből kiinduló alépítmények kisebb csőszámmal épültek ki. Ezek az alépítmények ma már döntő többségében műanyagból vannak.

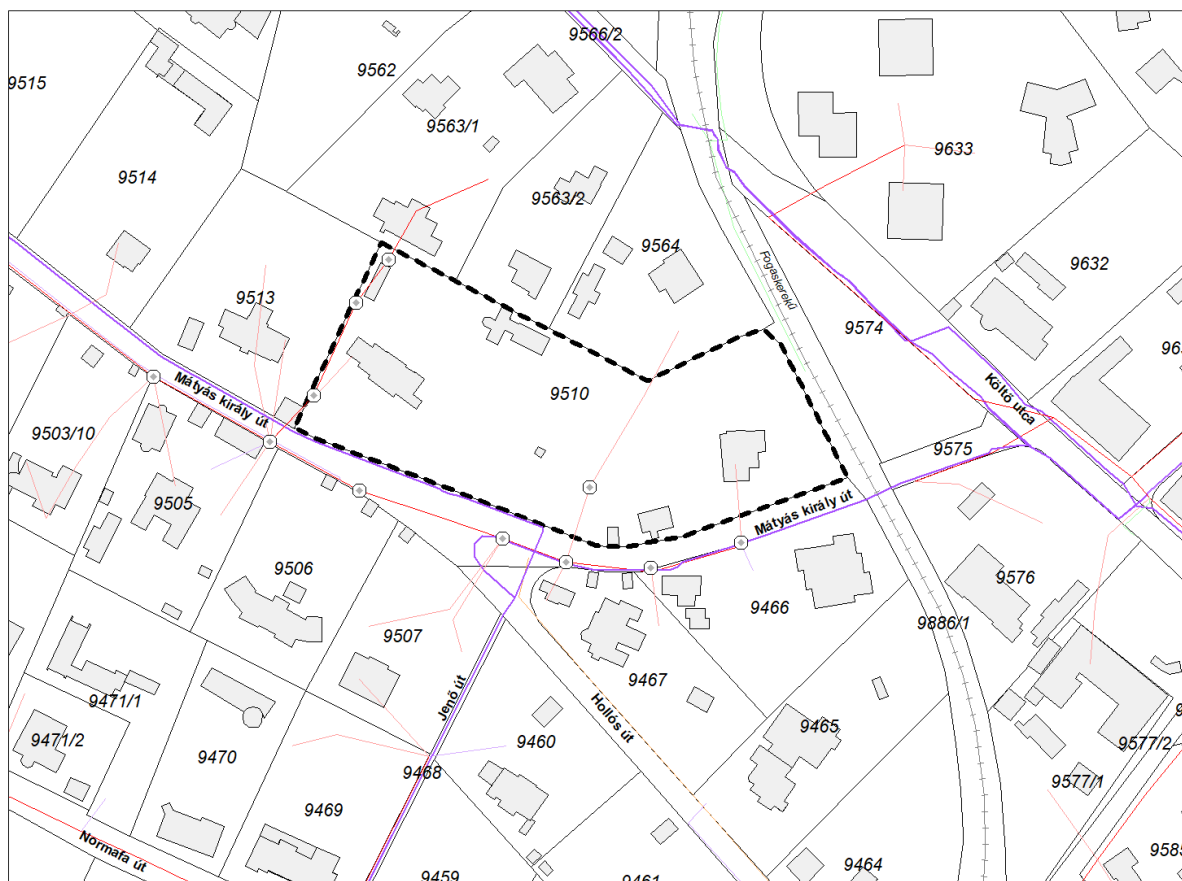
Egyéb szolgáltatók is létesítettek önálló hálózatokat, illetve kisebb önálló szakaszokat. A piaci verseny azonban több szolgáltató számára is ad szolgáltatási lehetőséget, amelyek jellemzően vagy a kiépített hálózaton keresztül szolgáltatnak, vagy saját hálózat létesítésével tudják a szolgáltatást nyújtani.

A térségben a DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft. szintén üzemeltet távközlési hálózatot, amely a vizsgálati területen is elérhető. Az optikai helyi elosztóhálózat a Mátyás király úton oszlopsoron került elhelyezésre.

Az NSN Trafficom Kft. alépítményben üzemelő optikai hírközlési hálózata a fogaskerekű nyomvonalával párhuzamosan halad.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

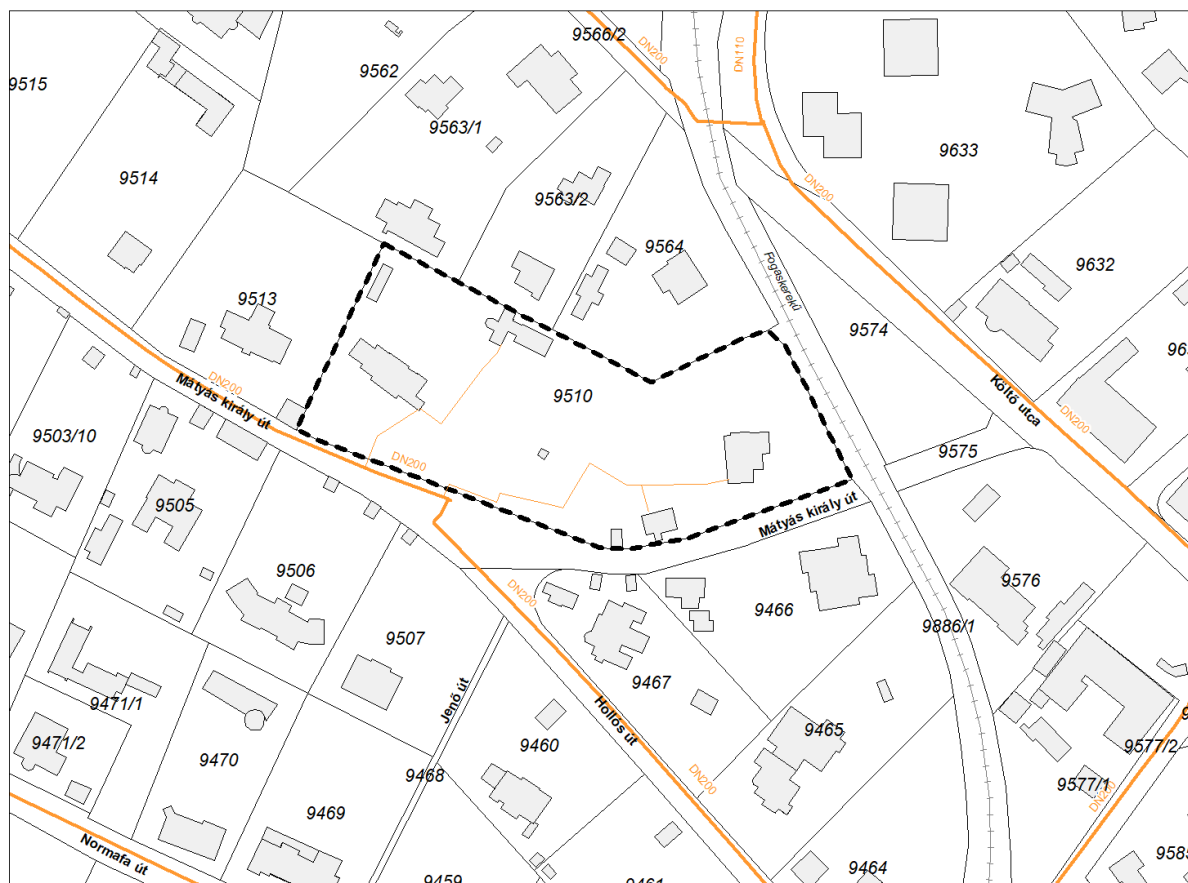
A térség vezeték nélküli elektronikus hírközlési hálózattal ellátott, a mobilszolgáltatók a magasabb épületek tetőszerkezetein, árbocon elhelyezett mobil bázisállomásaikkal az igényeknek kielégítéséhez szükséges mértékű lefedettséget biztosítanak.



KÖZMŰVIZSGÁLAT - Villamosenergia-ellátás

M=1:2000

Jelmagyarázat



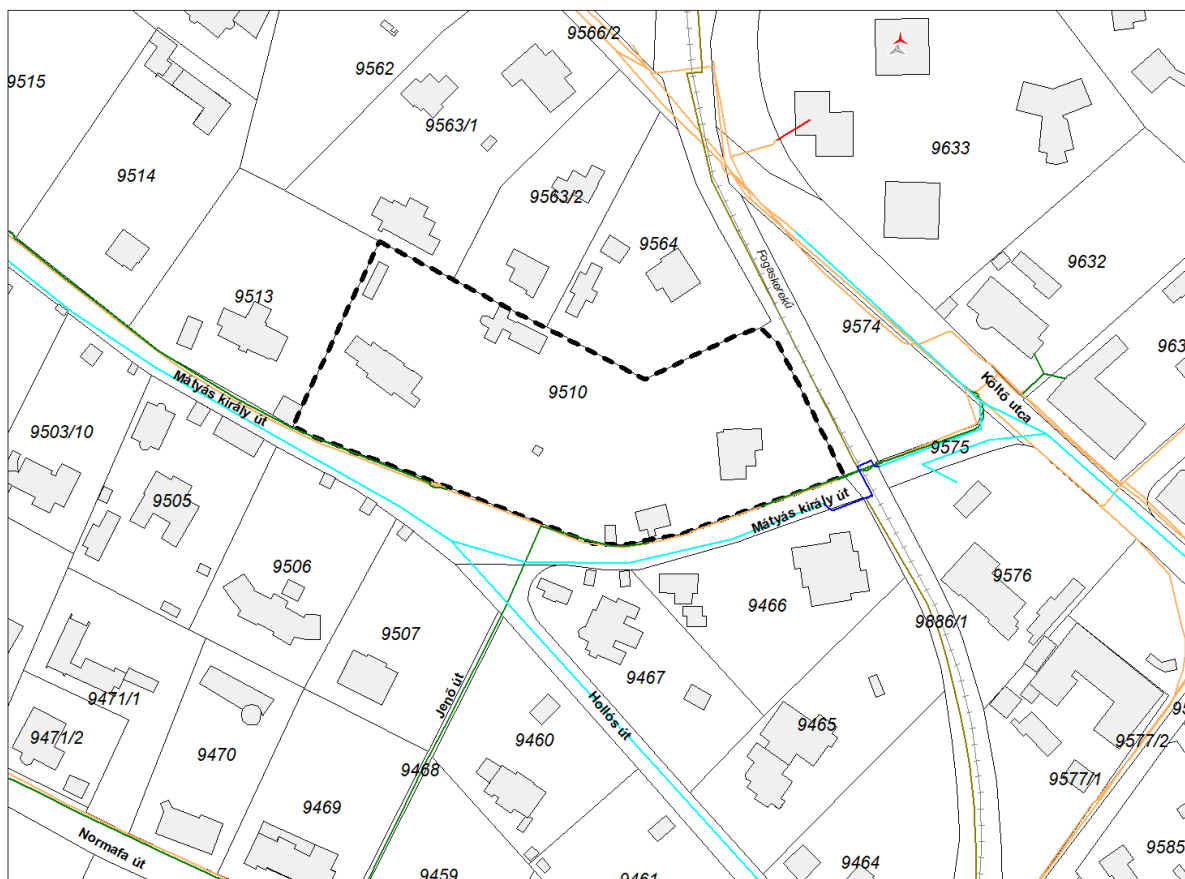
KÖZMŰVIZSGÁLAT - Gázellátás

M=1:2000

Jelmagyarázat

-  Növelt kisnyomású földgáz elosztóvezeték
-  Földgáz csatlakozóvezeték

-  Meglévő épület
-  Tervezési terület határa



KÖZMŰVIZSGÁLAT - Elektronikus hírközlés

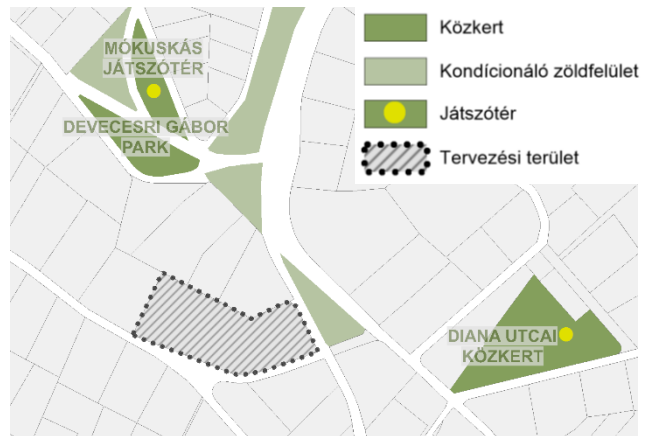
M=1:2000

Jelmagyarázat

	Alépítmény (MT)		Hírközlési optikai kábel alépítményben (NSNT)		Meglévő épület
	Távközlési földkábel (MT)				Tervezési terület határa
	Távközlési optikai kábel (Digi)				
	Távközlési optikai légkábel (Digi)				

3.11. Környezetállapot vizsgálata

A tervezési terület térségére jellemző a magas zöldfelületi intenzitás, környezetében jelentős faállományú, magas zöldfelületi arányú lakókertek találhatók. Az egykori villakertek idős növényzete, az eredeti vegetáció megmaradt erdősült foltjai településképi, tájésképítő és növényzeti, dendrológiai szempontból értéket képviselnek. Legközelebbi közcélú zöldfelület a fogaskerekű vasút és a Költő utca közötti, kondicionáló szerepet betöltő zöldfelület, illetve a Devecseri Gábor park a Mókuska játszótérrel és a Diána utcai közkert.



Közcélú zöldfelületek a tervezési terület környezetében

A tervezés tárgyát képező telek hasonló természeti adottságokkal bír: beépítetlen része szinte teljes egészében zöldfelület, a kert lombkorona-borítottsága magas, több értékes, idős faegyed található.

Azonban a telek zöldfelülete, a használaton kívüli státuszából következően, összességében leromlott állapotú: az egykori, mára töredezett burkolatok, a nagyobb fák között megjelenő sarjak, az elvadult cserjék rendezetlen képet mutatnak. A kert faállománya vegyes állapotú: dominálnak a honos fajok (kőris, juhar, tölgy), idős szoliter faegyedek képviselnek értéket, ugyanakkor a felhagyott állapot miatt borostyánnal, fagyönggyel terhelt faállomány is jelen van. A globális klímaváltozás a szélsőséges időjárási jelenségek kialakulásának valószínűségét növeli, amely a nagy sebességű viharok gyakoriságában is megnyilvánul. A kert faállományában is kárt tett a legutóbbi ilyen heves vihar, több törött ágrendszerű faegyed is található.



Viharkárt szenvedett, törött ágrendszerű fa



Jelmagyarázat

- 1. Kiemelten értékes fa
- 2. Gyenge állagú fa
- 3. Egyéb fa
- Telek zöldfelülete
- Burkolt, roncsolt felület

Tervezési területen kívüli területhasználat

- Lakókert
- Közcélú zöldfelület
- Közlekedési terület
- Fogas területe
- Meglévő épület
- Tervezési terület határa

Zöldfelületi vizsgálat

A kiemelten értékes fák főként a telek déli felében, elszórtan helyezkednek el, többségében méteres törzsátmérőjű egyedek: ilyenek az egykori gyermekotthon épülete melletti vadgesztenye (1) és tölgy (2); a kert középső részén lévő platán található kőris (3) és csertölgy (4); a hátsó telekhatár menti bükk (5); az egykori portaépület melletti juhar (6) és hárs (7); a védett villaépület közelében álló luc (8).



Borostyánnal terhelt értékes csertölg



Északi telekhatár melletti értékes, idős bükkfa



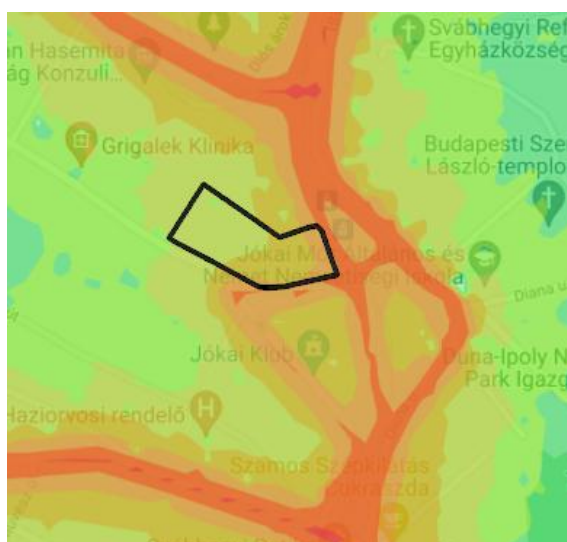
A védett villaépület mellett álló értékes luc



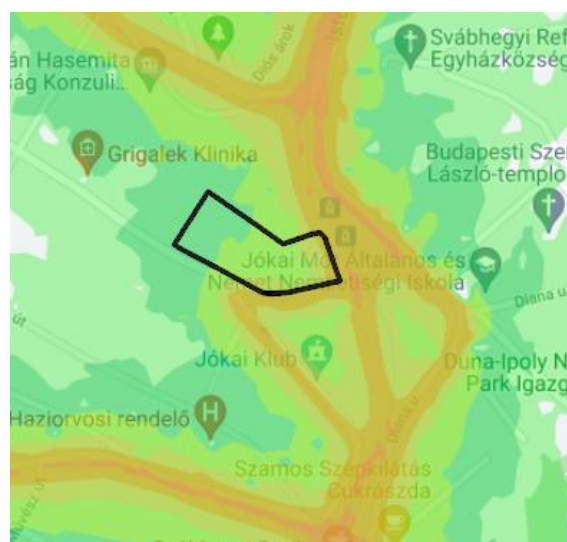
Idős, értékes tölgy

Környezeti szempontból is kedvező a terület elhelyezkedése. A hegyvidéki kertvárosias környezet tiszta levegőjű térség. Keletről a fogaskerekű vasút nyomvonala és az Istenhegyi út – Költő utca útvonala, délről a Mátyás király út határolja, melyek forgalma jelentkezik terhelésként a területen. A zajterhelésre vonatkozó legfrissebb adatokat a 2017-ben készült Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép szemlélteti. A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza, amely kertvárosias lakóterületek esetében a gyűjtőutaktól (Költő utca) származó zajra vonatkozóan nappal 65, éjszaka pedig 55 dB, a gyűjtő utaktól (Mátyás király út) származó zajra vonatkozóan nappal 60, éjszaka pedig 50 dB.

A tervezési területen a zajterhelés a keleti telekhatár menti, mintegy 16 méteres sávban, valamint a Mátyás király út Hollósi úttól keletre eső, tömegközlekedéssel érintett szakaszán, a déli telekhatár menti, mintegy 9 méteres sávban meghaladja a megengedett határértékeket. (A Hollósi úttól nyugatra eső útszakaszon nincs autóbusszközlekedés, így azon a szakaszon nincs határérték túllépés sem.)



Közúti zajterhelés egész nap



Közúti zajterhelés éjjel



Zajterhelés a tervezési terület térségében (Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe 2017.)

4. Beépítési terv

4.1. A tervezett beépítés

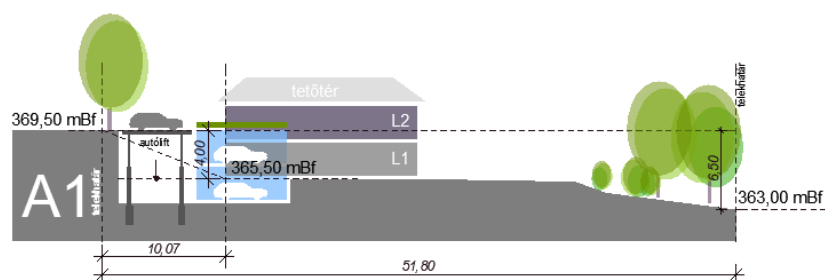
Tervezési terület észak felé lejt, a déli és az északi oldala közt a szintkülönbség átlagosan 7 méter. A telek déli része a meredekebb lejtésű. A megközelítésre használt Mátyás király út, a telek magasabban fekvő, déli oldalán helyezkedik el. A terület lejtési viszonyai, a jobb fekvésű déli telekrészek kihasználása miatt az épületeket a telek középső felébe javasoltak telepíteni. Az épülettömegek, épületek közti távolságok illeszkednek a környéken jellemző beépítéshez. A terület magas státuszú lokációja miatt egy telken csak 2 lakásos villaépület létesítése javasolt. A tervezett beépítések természetesen figyelembe veszik a területen levő kiemelten értékes faállományt, valamint a meglévő egyéb faállomány elhelyezkedését is.

A lakóépületeket gyalogosan a terepszintről a földszinten, valamint a parkolószintről induló hidakon is meg lehet közelíteni, melyek az első szintre érkeznek.

A jellemzően terepszint alatt kialakított garázsok minden esetben kétszintes növényállományú intenzív zöldtetős kialakításúak (41-60,9 cm-es termőréteggel). Az zöldfelület legkisebb mértékébe a garázs földmőn kialakított zöldtető területének 40%-a számítható be. *(A 2025. januárjától hatályba lépő, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) záró rendelkezésének 136. § (2) bek. e) pontja alapján, azon építmények és területhasználatok esetében, amelyek a területhasználatot a 2025. június 30-át követően kezdik meg, az előírt legkisebb zöldfelület számításánál a TÉKA rendelkezéseit kell alkalmazni, és a KÉSZ ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.)*

A tervezési terület felosztása négy, körülbelül egyforma telekre tervezett. A helyi védett épületnek is egy 2137 m²-es külön telek biztosított. A telekosztást befolyásolja a területen É-D irányban keresztűlszelő egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna. A meglévő F+1 szintes védett villaépület mellett 3 db **kétlakásos**, szabadon álló, F+1+T szint kialakítású épület tervezett. A helyi védelem alatt álló A1 épületen belül a lakások egymás felett helyezkednek el. Az A2 épületben kettő kétszintes lakás tervezett, melyek egymás felett és részben egymás mellett találhatók. Az A3 és az A4 jelű lakóépületeknél a kettő + tetőtér szintes lakások külön épülettömegben helyezkednek el. A gépjárművek elhelyezésére három változatot mutat be a terv. Az A2 épületnél a garázs a lakóépület legalsó szintjén helyezkedik el. Az A3 és az A4 épületekhez tartozó gépjárművek a Mátyás király út szintjénél alacsonyabban, a telkek részsűlyébe illesztett négyállásos garázsokban, valamint szabad területen helyezkednek el, a helyi védelem alatt álló A1 épület esetében autólift sűllyesztí le a lakóépület földszintjéig a gépjárművet a 2 állásos garázsba.

Az A2, A3 és A4 jelű telkeken a lakóépületek a telek mélységének utcafront felé eső 50%-án kívül került elhelyezésre. Erre az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020.(XI.30.) 50.§ (3) d) és h) pontja szerinti rendelkezések adnak lehetőséget. Az épületekhez tartozó gépjárműtároló külön épülettömegben való elhelyezhetőségére a 31.§ (4) bek. a) pontja ad lehetőséget. Az alábbi ábrásor telkenként bemutatja az útpálya felé eső telekhatár – épületek közti telekesés mértékét, valamint a teljes teleklejtés mértékét %-os arányban kifejezve. Az épületek az utca felőli földszinti szintmagassága a közel optimális részsű kialakítás (utcai oldalon földkitermelés udvari oldalon a kitermelt föld visszatöltése), miatt az új csatlakozó rendezett terepszint a meglévő szintmagassághoz képest mindig lejjebb található.



terepesés: útpálya - épület

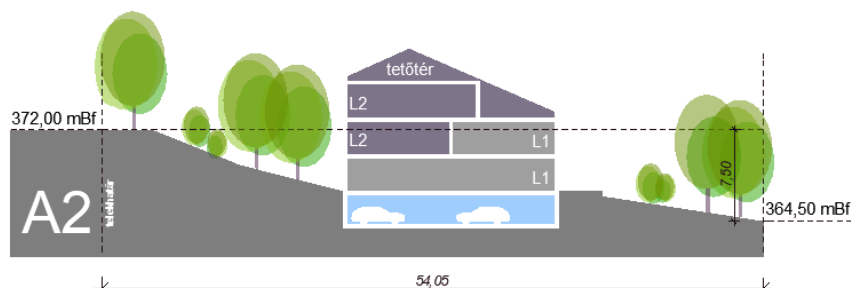
$$\frac{4,00 \text{ m}}{10,07 \text{ m}} \times 100 = 39,72\% > 20\%$$

Parkolás önálló gépjárműtárolóban elhelyezhető: 26/2020.(XI.30.) 31.§ (4) a)

teleklejtés:

$$\frac{6,50 \text{ m}}{51,80 \text{ m}} \times 100 = 12,54\% < 15\%$$

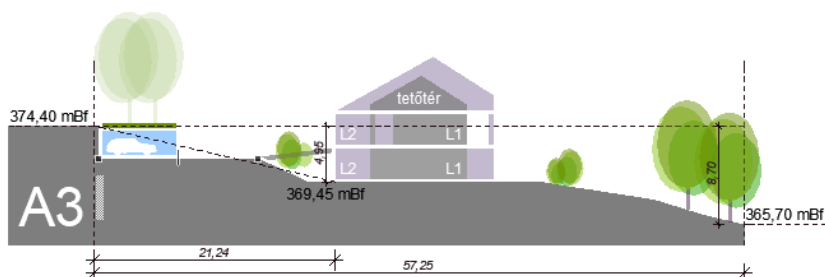
Az épület a telek mélységének utcafront felé eső 50%-án kívül is megtartható az eredeti állapot rekonstrukciója esetén: 26/2020.(XI.30.) 50.§ (3) b)



teleklejtés:

$$\frac{7,50 \text{ m}}{54,05 \text{ m}} \times 100 = 13,87\% < 15\%$$

Az épület a telek mélységének utcafront felé eső 50%-án kívül is elhelyezhető a megtartandó fás növényállomány miatt: 26/2020.(XI.30.) 50.§ (3) d)



terepesés: útpálya - épület

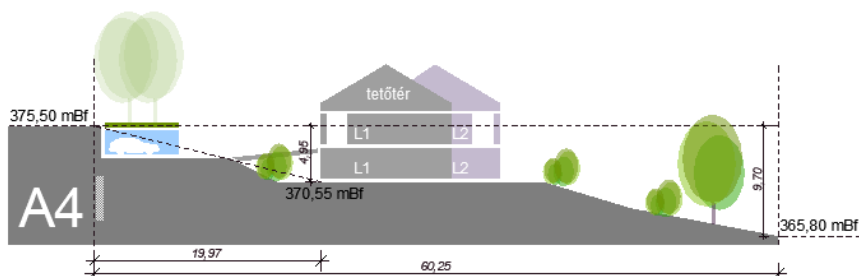
$$\frac{4,95 \text{ m}}{21,24 \text{ m}} \times 100 = 23,30\% > 20\%$$

Parkolás önálló gépjárműtárolóban elhelyezhető: 26/2020.(XI.30.) 31.§ (4) a)

teleklejtés:

$$\frac{8,70 \text{ m}}{57,25 \text{ m}} \times 100 = 15,19\% > 15\%$$

Az épület a telek mélységének utcafront felé eső 50%-án kívül is elhelyezhető a teleklejtés miatt: 26/2020.(XI.30.) 50.§ (3) h)



terepesés: útpálya - épület

$$\frac{4,95 \text{ m}}{19,97 \text{ m}} \times 100 = 24,78\% > 20\%$$

Parkolás önálló gépjárműtárolóban elhelyezhető: 26/2020.(XI.30.) 31.§ (4) a)

teleklejtés:

$$\frac{9,70 \text{ m}}{60,25 \text{ m}} \times 100 = 16,09\% > 15\%$$

Az épület a telek mélységének utcafront felé eső 50%-án kívül is elhelyezhető a teleklejtés miatt: 26/2020.(XI.30.) 50.§ (3) h)

Épület telken belüli elhelyezését, valamint a külön épülettömbben elhelyezett gépjárműtárolást igazoló terepmetszetek.

Területkimutatás										
	telek területe (m ²)	beépített terület (m ²)	beépítettség mértéke (%)	zöldfelület mértéke (%)	terepszint alatti beépítés (m ²)	terepszint alatti beépítettség mértéke (%)	tervezett általános szintterület (m ²)	szmá	tervezett parkoló szintterület (m ²)	szmp
A1	2 137	213	10	80	65	3,2	356	0,16	100	0,05
A2	2 171	217	10	75	200	10,0	542	0,25	150	0,07
A3	2 130	213	10	75	85	3,9	532	0,25	85	0,04
A4	2 270	227	10	75	85	3,3	567	0,25	85	0,04
<i>Magánút</i>	217	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Az alternatív garázselhelyezési lehetőséget a Beépítési tervlapot követő tervlapkivágat szemlélteti.



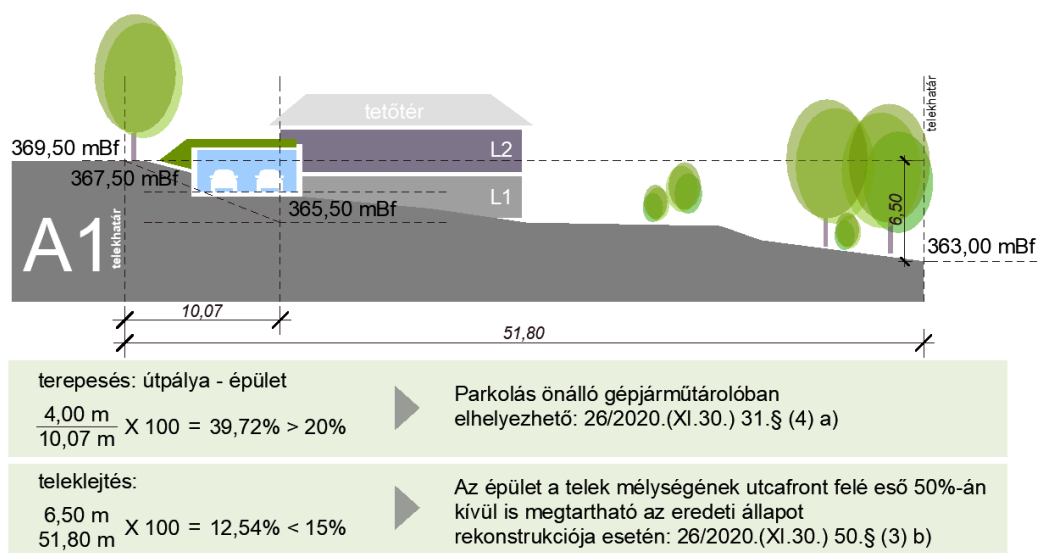
Lakás terület kimutatás:

	A1	A2	A3	A4
lakásszám	2 db	2 db	2 db	2 db
lakások elhelyezkedése	egymás felett, egy épülettömbben	egymás felett, egy épülettömbben	egymás melletti épülettömbben	egymás melletti épülettömbben
bruttó alapterület	356	542	532	567

Alternatív garázkialakítási lehetőség az A1-es telek esetén:



Az A1-es telken az útpálya és az épület közötti, 20%-nál nagyobb terepesés miatt különálló gépjárműtároló épület elhelyezhető a telken. Mivel a telek általános lejtése nem haladja meg a 15%-ot, a gépjárműtároló épület csak a telek utcafront felőli 50%-nyi területén alakítható ki



Külön épülettömbben elhelyezett gépjárműtárolást igazoló terepmetszet az A1-es telek esetén.



Tömegmodell északkelet felől



Tömegmodell északnyugat felől

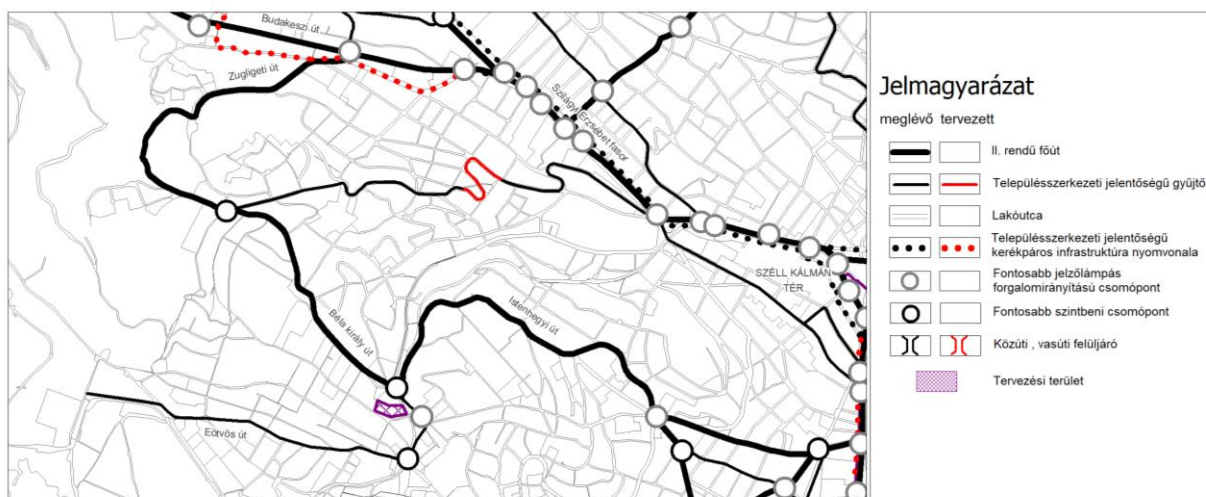
4.2. Közlekedési javaslat

4.2.1. Közúti közlekedés

A tervezési területhez legközelebb eső főhálózati elemen, az Istenhegyi út - Költő utca - Diána utca jelentette útvonalon nem kerül sor kapacitásnövelést célzó közúti fejlesztésre a jövőben, csak a Fogaskerekű vasút meghosszabbításához kapcsolódó átépítések érinthetik.

A Fogaskerekű vasút fejlesztése kapcsán a párhuzamos autóbusz közlekedés jelentősége várhatóan csökken a jövőben, ezért a hatályos KÉSZ a Hollós út és a Mátyás király út egészének hálózati szerepét már lakóutcaként határozza meg a jelenlegi gyűjtőúttal szemben. A 9510 hrsz.-ú ingatlan elérését közvetlenül biztosító Mátyás király út esetében építési munkák nem tervezettek.

A 9510 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 4 építési telek gépjármű ingatlan kiszolgálását a Mátyás király úthoz kapcsolódó telkenkénti kapubehajtók létesítésével javasolt megteremteni. A környezeti adottságok alapján a területen a védett épület egyetlen lakása mellett további három telken hat lakás építése javasolt, amely az úthálózat terhelésében számottevő növekedést nem eredményez, ezért infrastruktúra fejlesztési vonzata az új beépítésnek nincsen.

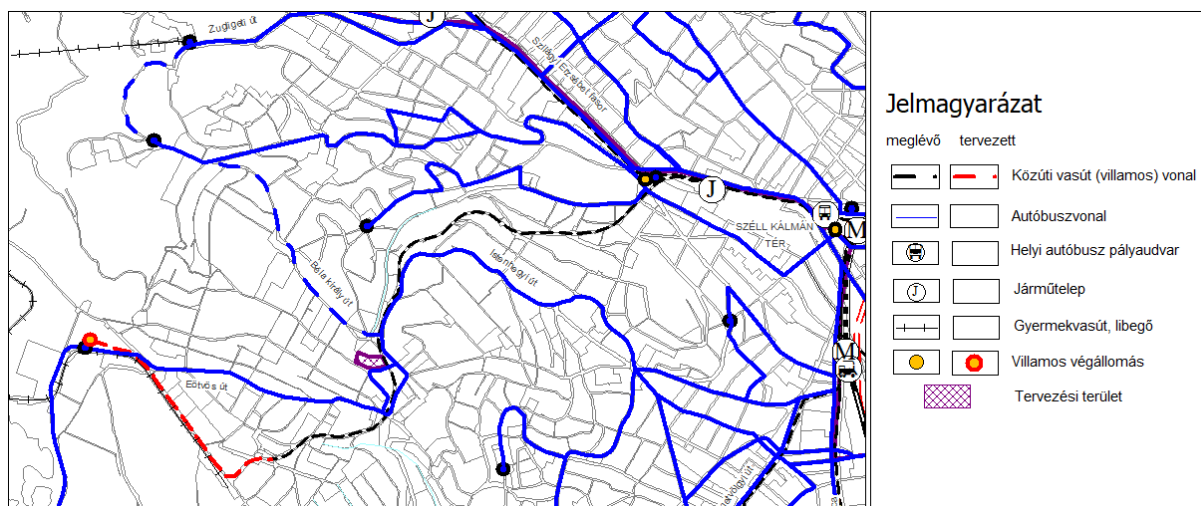


Javasolt közúthálózat

4.2.2. Közösségi közlekedés

A Fogaskerekű vasút (60-as villamos vonal) fejlesztésének részeként egyrészt járműcsere tervezett, másrészt meghosszabbítás az alsó szakaszán a Széll Kálmán térig és a felső szakaszán a Normafaig. A megújítani tervezett vonal vonzó közlekedési feltételeket biztosíthat a jövőben, sűrű járműkövetéssel kiválthatja a mai autóbusz közlekedés nagyobb részét a Költő utca - Diána utca - Eötvös út térségében. A tervezési területen megvalósuló lakások számára az autóbusz közlekedés helyett a Fogaskerekű vasút is megfelelő ellátást nyújt majd, a tervezési területtel szomszédos Városkút megállója következtében.

A 9510 hrsz.-ú ingatlan területén a meglévő lakás mellett megvalósítani javasolt további hat lakás közösségi közlekedési igényét a Mátyás király út csúcsidőben 3 perces követési idővel rendelkező autóbusz forgalma sűrítés nélkül tudja biztosítani a kötöttpályás fejlesztés megvalósításáig.



Javasolt közösségi közlekedési hálózat

4.2.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Mátyás király úton a 9510 hrsz.-ú ingatlan oldalán kis forgalmú járda biztosítja a gyalogos közlekedést, amelynek terhelése az új lakások megvalósításával ugyan növekedni fog, azonban emiatt fejlesztést nem igényel. A gyalogos infrastruktúra bővítése – a másik oldali járda kiépítése – nem várható.

A hegyvidéki környezet figyelembevételével a közlekedési célú kerékpáros forgalom ugrásszerű növekedése nem várható. Ennek figyelembevételével fővárosi beruházásként Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elem kiépítése nem tervezett az Istenhegyi út - Költő utca - Diána utca jelentette főútvonalon, kerületi beruházásként a Mátyás király úton sem.

4.2.4. Járműtárolás

A hatályos 26/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelettel elfogadott *Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata* a Hegyvidéki zóna területén minden lakás után 1 személygépjármű telken belüli elhelyezését írja elő. Azonban a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről a 42. § (2a) bekezdésében a lakásonként megkövetelhető értéket 1 személygépjármű elhelyezésében maximálja.

A vonatkozó mennyiségi előírásoknak megfelelően, a helyi viszonyok figyelembevételével javasolt azonban lakásonként 2 személygépjármű garázsban történő elhelyezésére helyet biztosítani, annak ellenére, hogy kötelezően csak 1 személygépjármű elhelyezéséről lehet rendelkezni. A hegyvidéki terepadottságok figyelembevételével, tekintettel arra, hogy az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolást telken belül önálló garázsban javasolt biztosítani. A jellemzően terepszint alatt kialakított garázsok minden esetben kétszintes növényállományú intenzív zöldtetős kialakításúak, a közterületi telekhatár közelében történő elhelyezésük a támfal és burkolatépítési költségek csökkentése mellett jelentős méretű zöldfelület megővését is biztosítják. A helyi védelem alatt álló épület esetében autólift alkalmazása javasolt, az süllyeszti le a gépjárművet a 2 állásos garázsba.

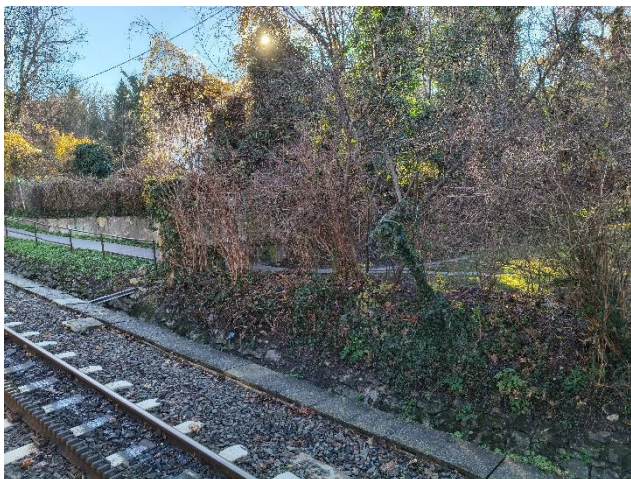
A hatályos 26/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelettel elfogadott *Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata* érthető módon a Hegyvidéki zóna területén kötelező jelleggel nem írja elő kerékpártárolók létesítését, azonban az újonnan létesülő lakások esetében javasolt

a garázsokat akkora mérettel megvalósítani, hogy az lakásonként 1,5-2 kerékpár elhelyezését biztosítsa, tekintettel a kerékpárok sportolási célú használatára és a közlekedési célú használatban egyre terjedő elektromos meghajtásra.

A tervezési területtel szomszédos, de a Mátyás király út felőli, az alábbi fotón bemutatásra kerülő gyalogos megközelítési kapcsolattal rendelkező 9564 hrsz.-ú lakóingatlan utólagos, telken belüli parkolásának biztosítása érdekében a Fogaskerekű vasút területe mellett 4 méter széles magánút kialakítása javasolt az ingatlan és a Mátyás király út között, a 9510 hrsz.-ú ingatlan terhére.

A magánutat javasolt közforgalom elől elzárt magánútként kialakítani, mivel csak egyetlen ingatlan gépjárműkiszolgálását hivatott ellátni, amelyet kertvárosi lakóterület esetében az FRSZ 18. § (5) bekezdése lehetővé tesz.

A magánút kialakítására vonatkozóan a Főváros és a Hegyvidék önkormányzatai között kötendő településrendezési szerződés célja tehát, a 9564 hrsz.-ú építési telek Mátyás király út felőli meglévő gyalogos kapcsolatának gyalogos és gépjármű kapcsolattá történő fejleszthetősége, a 3.9. Közlekedés vizsgálat fejezet Járműtárolás pontjában leírtak figyelembevételével.



4.3. Zöldfelület-rendezési javaslat

A zöldfelület-rendezési javaslat célja, hogy a jelentős zöldfelületű és növényállományú telek természeti, környezeti értékei ne sérüljenek és a tervezett beépítéshez illeszkedő, színvonalas zöldfelületek létesüljenek, amelyek biztosítják a hegyvidék zöldfelületi jellegének fennmaradását.

A javaslat kidolgozása során különösen fontos szempont volt a meglévő, értéket képviselő növényzet megőrzése, a kiemelten értékes faegyedek védelme. A beépítési terv figyelembe veszi az egykori villakert növényállományának meghatározó egyedeit, azokat az idős fákat, amelyek a későbbi lakókertek faállományának az alapját képezhetik. Emellett törekedni kell az egyéb faegyedek minél teljesebb megőrzésére. A létesítmények tervezésekor a meglévő értékes fák életterének biztosítása azok megmaradását szolgálja. Ez az élettér a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész.

Az előbbieken túlmenően a kert jelenlegi növényállománya jelentős tisztításra, szelekcióra, ápolásra és felújításra szorul, az érkes, védendő egyedek további kedvező fejlődése érdekében. Megfelelő kezeléssel az értékes fák fennmaradása, megőrzése biztosítható. Engedélyezési és kiviteli tervezés során részletes fafelmérés, valamint favédelmi és -kivágási terv készítése szükséges.

A beépítési javaslat mindegyik változata az előírt 70%-os legkisebb zöldfelületi mértéket meghaladó zöldfelületi arány kialakításával számol, amely a tervezett társasházak zöldbeágyazott jellegét erősíti. A telek hasznosítása rendezett, gondozott kertek kialakítását vonja maga után, amely a növényállomány megújítása szempontjából kedvező, ezenkívül a színvonalasan felújított környezet a tervezett lakóépületek értékét növeli.

A jelentős kiterjedésű zöldfelület lehetőséget biztosít a közös használatú kertek változatos funkcionális kialakítására, a terepadottságok kihasználásával izgalmas térszerkezetű kertek létesíthetők. A telek Költő utca felőli, kevésbé fásított északkeleti része játszókert, rekreációs tér számára alkalmas terület, a kert használati értéke növelhető további funkciók, mint pl. közösségi és pihenőterek elhelyezésével. A terepszint alatti gépjárműtárolók földemén tetőkert kialakítása javasolt, a kert kapcsolódó részeivel egybefüggően, egy egységként kezelve.

A meglévő növényállomány megfelelő megújítása után a kert új zöldfelületi elemekkel gazdagítható. A tervezett fásítás során érdemes előnevelt, nagy díszértékű, dendrológiai szempontból értékes fafajtaikat választani. A Költő utca felőli telekhatár mentén javasolt intenzívebb fásítás telepítése, a forgalmas út és fogaskerekű vasút felőli markánsabb lehatárolás céljából. Az északi telekhatár menti javasolt fásítás a szomszédos kertek felőli vizuális elválasztást szolgálja.

4.4. Közműjavaslat

A tervezési területen közművezetékek okoznak, okozhatnak építési korlátozást. Adott esetben a fejlesztés ezért a közművezetékek kiváltását, áthelyezését eredményezheti.

A tervezési területet keresztezi egy egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna, amelynek pontos nyomvonala jelenleg nem egyértelmű. A gyűjtőcsatorna fenntartását, karbantartási lehetőségét biztosítani kell, az MSZ 7487:2021 Közművezetékek elrendezése szabvány alapján 3 – 3 méteres sávon belül épület nem helyezhető el. A gyűjtőcsatorna környezetében olyan műtárgy építése, amely a fenntartást akadályozza nem építhető, illetve a gyűjtőcsatorna környezetébe új fa létesítése tilos. Amennyiben szükséges, akkor a gyűjtőcsatornát át kell helyezni, ki kell váltani.

Villamos elosztóhálózat tekintetében a 9563/1, 9563/2 és a 9564 hrsz-ú ingatlanok ellátására létesített elosztó- és csatlakozóvezetékek, valamint ezek tartóoszlopai érintik a területet. Lehetőség szerint közterületről történő ellátásra történő átépítés javasolt, amennyiben ez nem lehetséges, a tervezési területen belül földkábeles átépítés javasolt.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról alapján a telkeken teljes közművesítettség biztosítása szükséges, illetve be kell tartani a közművekre vonatkozó előírásokat. Telekosztás esetén a telkeknél önálló közműbekötéseket kell kialakítani. Továbbá a burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével figyelembe véve az alábbiakat:

- Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem, vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többletmennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsonkába, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

Figyelembe kell venni, hogy ezen rendelet alapján új beépítés, vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt és a beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m²-e után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni.

A fejlesztés során keletkező közműigényeket és annak biztosításának feltételeit részletesen az 5.2 *Közműfejlesztés* fejezet tartalmazza.

5. A javasolt beépítési változás várható infrastrukturális igényei

5.1 Közlekedésfejlesztés

A tervezett beépítés megvalósításához közlekedési infrastruktúra építés vagy közösségi közlekedési szolgáltatás bővítése nem szükséges.

5.2 Közműfejlesztés

Vízellátás

A tervezett beépítéshez kapcsolódó becsült ivóvízigény 5,0 m³/d-ra tehető. A mértékadó tűzvízigény 900 l/percre, a várható jellemző érték azonban 600 l/percre tehető.

Pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretese a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjövőhagyás céljából.

A becsült ivóvízigény és oltóvízigény a meglévő hálózatról biztosítható. Telekosztás esetén az egyes telkeknek külön-külön bekötés létesítendő. A telken/telkeken belüli vízellátó rendszer pontos kialakítása érdekében részletes szakági terv készítése szükséges. A meglévő, telken belüli vízelosztó hálózat pontos nyomvonalát fel kell tárni, a nyomvonal és a műszaki állapota alapján a hasznosíthatóságát mérlegelni kell. Amennyiben a nyomvonala, illetve a műszaki állapota miatt nem felel meg az elvárt követelményeknek, úgy azt a földből el kell távolítani és a területet helyre kell állítani.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezetékek átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A vízigények biztosítás mellett szükséges biztosítani a tűzvízigényt is, amely érdekében az oltóvíz biztosítását esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a vízigénye után (a lekötött mennyiségen túli vízigénye után) víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke jelenleg 373 000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Csatornázás

A tervezett „beépítéshez kapcsolódóan a várható szennyvíz kibocsátásának becsült mértéke összesen 5 m³/d-ra tehető.

A területen keletkező csapadékvíz mennyisége a beépítéshez kapcsolódóan 63 l/s-ra tehető, az alábbiakat feltételezve:

- négyéves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége Budapesten (Budapest János-hegy mérőállomás – Országos Meteorológiai Szolgálat, 2024): 227,96 l/s
- lefolyási tényezők: tető esetében 0,9; aszfaltburkolat esetében 0,9, zöldfelület esetében: 0,1.

A pontos szennyvíz- és csapadékmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

A keletkező szennyvizek a területet átszelő egyesített rendszerű csatornába bevezethetők. Abban az esetben, amennyiben telekosztás történik, akkor az egyes telkek ezen csatornára történő rákötését biztosítani kell, ki kell építeni. A meglévő, telken belüli szennyvízelvezető hálózat rákötéseinek pontos nyomvonalát fel kell tárni, a nyomvonal és a műszaki állapota alapján a hasznosíthatóságát mérlegelni kell. Amennyiben a nyomvonala, illetve a műszaki állapota miatt nem felel meg az elvárt követelményeknek, úgy azt a földből el kell távolítani és a területet helyre kell állítani. A telken belüli szennyvízelvezetés pontos kialakítása érdekében részletes szakági terv készítése szükséges. A szennyvízelvezető rendszerbe csak kommunális jellegű szennyvíz engedhető, így amennyiben a területen ettől eltérő minőségű szennyvíz keletkezik, akkor azt telken belül elő kell tisztítani. Fontos megjegyezni, hogy a telket átszelő egyesített rendszerű csatorna pontos nyomvonalát meg kell határozni, fel kell tárni, mert a közcsontra nyomvonalán a szelvény külső szélétől mért legalább 3-3 méter szélességben védősávot kell biztosítani, melyen belül az ingatlanokon olyan építmény vagy egyéb tereptárgy nem helyezhető el, amely a nyomvonal megközelíthetőségét végigjárhatóságát akadályozná. A védősáv mentén teljes hosszában egy minimum 6 méter magasságú a védősáv szélességének megfelelő úrszelvényt kell biztosítani. A műtárgyak, aknák célgépekkel történő megközelíthetőségét biztosítani szükséges, azzal, hogy amennyiben az ingatlanokon burkolat készül, úgy a burkolat teherbírásának legalább 11,5 t tengelyterhelésűnek kell lennie.

A területen keletkező csapadékvizek helyben tartásáról, elvezethetőségéről a kerületi építési szabályzat az alábbiakról rendelkezik:

- 18. § (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2) és (3) bekezdések figyelembevételével.
- 18. § (2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 db személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

- 18. § (3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többletmennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsonnába, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.
- 19. § (1) Új beépítés, vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt és a beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m²-e után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2) és (3) bekezdések figyelembevételével.
- 19. § (2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.
- 19. § (3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-képességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

Az előzőek értelmében a beépítési terv alapján telkenként az alábbiak szerint alakul a létesítendő záportározó mérete:

- A1 jelű épület telkén új beépítés nem valósul meg, burkolt felület mérete alapján (200 m²) a tározó mérete: 4 m³,
- A2 jelű épület telkén az új beépítés és a burkolt felület mérete alapján (összesen 501 m²) a tározó mérete: 11 m³,
- A3 jelű épület telkén az új beépítés és a burkolt felület mérete alapján (összesen 526 m²) a tározó mérete: 11 m³,
- A4 jelű épület telkén az új beépítés és a burkolt felület mérete alapján (összesen 637 m²) a tározó mérete: 13 m³.

Továbbá megjegyzendő, hogy a területen áthaladó egyesített rendszerű csatornába többlet csapadékvíz nem vezethető, bevezethetőség érdekében az alábbi fejlesztés szükséges:

- a Mátyás király úti Ø60-as méretű, beton anyagú befogadótól az ingatlanig a Mátyás király úton kb. 190 méter hosszon Ø50-es méretű egyesített rendszerű közcsonna megépítése szükséges,
- vagy a Diós árok utcai egyesített rendszerű közcsonnát a Béla király úttól a Városkút közti kereszteződésig kb. 550 méter hosszban Ø50-es méretű szelvényre szükséges felbővíteni.

Fentiek értelmében az ingatlanon/ingatlanokon keletkező teljes csapadékvíz mennyiségét szükséges helyben tartani.

A záportározóban összegyűjtött csapadékvizek helyben tartása és/vagy másodlagos hasznosítása javasolt. A gépjárműforgalommal érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizeket javasolt elkülönítve gyűjteni az egyéb burkolt felületeken keletkező csapadékvizektől (pl. tető), ugyanis a gépjárműforgalommal által érintett csapadékvizek előtisztítása érdekében olajfogó berendezést, műtárgyat kell alkalmazni, míg az egyéb felületen keletkező csapadékvizek előtisztítása érdekében homokfogó, rács, illetve szűrőrács használata előirányzott a durvább szennyeződések szűrése érdekében. A csapadékvizek helyben tartása és/vagy másodlagos hasznosítása csak ez előtisztítás után

történhet meg. Helyben tartás esetén a csapadékvizek szikkasztásáról beszélhetünk, amely során a tisztított csapadékvizek például szikkasztóblokkok, szikkasztóalagút kiépítésével, segítségével a talajban elszikkadnak. Másodlagos hasznosítás esetén a záportározóból kikerülő tisztított csapadékvíz felhasználható öntözésre, vagy akár szürkevízként WC öblítésére is. A területen keletkező csapadékvizek összegyűjtésére, a záportározó pontos helyének meghatározása, valamint a csapadékvizek helyben tartása és/vagy másodlagos hasznosítása érdekében részletes szakági terv készítése szükséges.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a területről elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyisége után, vagy a lekötött mennyiségen túli mennyiség esetén a közcsatornába bevezetett szenny- és csapadékvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, melynek mértéke jelenleg 539 000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Villamosenergia-ellátás

A tervezett beépítéshez kapcsolódó fejlesztés kapcsán megjelenő becsült összes villamosenergia-igény várhatóan 50 kW nagyságrendet képvisel.

A ténylegesen megjelenő energiaigényt jelentősen befolyásolja a hőigény kielégítésének műszaki megoldása, valamint a létesítményekbe beépítésre kerülő technológia. A csatlakozás igény ezek ismeretében határozható meg.

Az ellátást a meglévő kisfeszültségű elosztóhálózatról nagy valószínűséggel biztosítani lehet, azt a hálózat aktuális kiterheltsége határozza meg.

A tervezett során figyelembe kell venni a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ EN 50341-1:2013, MSZE 50341-2:2014, MSZ EN 61936-1:2016, MSZ 151-8:2002), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kisfeszültségű hálózatot (MSZ 1), továbbá a létesítésnél a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény rendelkezéseit és a közmű elrendezésekről szóló (MSZ 7487) előírásait.

Azokon a területeken, ahol a meglévő kisfeszültségű hálózat szabadvezetékes, a fejlesztésekkel egyidejűleg, a meglévő tartószerkezetek felhasználásával, új kötegelt szigetelt szabadvezetékek létesíthetők, a hálózat meghosszabbítható, de javasolt a földkábeles kialakításra törekedni. Ahol teljesen új hálózat készül, ott a kiépítendő hálózat csak földkábeles lehet.

Közülemi hálózat elhelyezése közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges

A tervezett létesítmények pontos villamosenergia-igénye a konkrét fejlesztések műszaki paramétereinek ismeretében határozható meg. Új transzformátor állomás létesítése esetén a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján.

A továbbtervezés során a konkrét megjelenő villamosenergia-igényt, fogyasztási helyek számát, vételezési feszültség szintet stb. az elosztóhálózati engedéllyessel (ELMŰ Hálózati Kft.) egyeztetni szükséges, az ellátásra vonatkozó műszaki-gazdasági tájékoztatójukat ezen adatok birtokában be kell kérni.

Gázellátás

A tervezési területen megjelenő földgázigény mindkét változat esetében mintegy 9 gnm³/ó-ra tehető. A terület létesítményeinek gázellátása a Mátyás király úton üzemelő DN 200 PE növelt kisnyomású földgáz elosztóvezetékéről biztosítható. A területen belüli belső gázhálózatot el kell bontani, telekosztás esetén telkenkénti bekötést és mérést kell kialakítani. Távhőellátás a közelben nem érhető el.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A tervezési területen a Magyar Telekom Nyrt. és a DIGI Kft. távközlési hálózata érhető el. A távközlési szolgáltatók hálózataikat a piaci igényeknek megfelelően fejlesztik, a szolgáltatás nyújtásához igénybejelentés szükséges.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A térség vezeték nélküli elektronikus hírközlési hálózattal ellátott, a mobilszolgáltatók a magasabb épületek tetőszerkezetein, árbocon elhelyezett mobil bázisállomásaikkal az igényeknek kielégítéséhez szükséges mértékű lefedettséget biztosítanak.



K Z M E L L T S

M=1:1500

Jelmagyarázat

	Egyesített rendszer csatorna		G zvezeték		Tartó oszlop
	Egyesített rendszer csatorna (bizonytalan nyomvonalon)		G z bekötő vezeték		t p tendék z m vezeték
	Csapadékcső		Elektronikus hálózati szálak bel		Tervezett portok javasolt helye
	lv v z vezeték		Elektronikus hálózati szálak bel		
	lv v z bekötő vezeték		Elektromos fókusz bel		
	Fókusz alatti / fókusz alatti t zcsap		Elektromos lókusz bel		

5.3 Humán infrastruktúra fejlesztés igénye

A fejlesztés megvalósításához szükséges intézményi ellátást a jelenleg meglévő lakossági közszolgáltatási ellátásának figyelembevételével lehet meghatározni. Jelenleg a Hegyvidéki Önkormányzat látja el a térségben a humán közszolgáltatási feladatokat, amelyek az egészségügyi és a szociális, a kulturális, sport és részben az oktatási feladatokat foglalja magában.

Szükséges férőhelyek

Jelenleg a beruházás során megvalósuló lakásméretetek és a leendő vásárlói kör pontosan nem ismert, ezért a fejlesztés során várható humán infrastruktúra terhelés is csak nagyságrendileg becsülhető meg. A becslés az általános demográfiai adatok alapján történik, melyhez az alábbiakat szükséges figyelembe venni:

Korosztályi megoszlás 2020-ban:

Korosztály	XII. kerületben	Budapesten
0-14	17,1%	13,2%
15-64	57,5%	65,5%
65-X	25,4%	21,3%

Egy lakásra jutó átlag lakosságszám a XII. kerületben

	Népszámlálási lakónépesség	Lakások száma	fő/lakás
2020	56 123	33 742	1,7

A javasolt KÉSZ módosítás előírásai alapján maximum 8 darab lakás építhető az érintett telekre, és az alábbi korosztályi megoszlás feltételezhető:

A javasolt KÉSZ módosítás előírásai alapján a helyi védett épületben két lakás alakítható ki, valamint maximum 3 nagy alapterületű, prémium szintű lakóépület építhető az érintett telekre. Ezekbe az épületekbe költözők feltételezett gyerekszáma családonként 2 fő.

Feltételezhetően a gyermekek nem azonos korcsoportban, illetve nem azonos időben fognak beköltözni a területre, így az egy időben szükséges férőhelyszámok nehezen becsülhetők. A XII. kerületi korcsoporti megoszlás szerint:

0-14 éves korosztály számított megoszlása a KSH korfa adatai alapján:

	%	16 gyermek esetén
0-3 évesek aránya (bölcsődés korosztály)	21,3%	4 fő
3-6 évesek aránya (óvodás korosztály)	22,9%	4 fő
6-14 évesek aránya (általános iskolás korosztály)	55,8%	8 fő

A tervezési terület környezetében található intézményekben rendelkezésre álló tartalék férőhelyek száma alapján megbecsülhető, hogy mennyi gyermek elhelyezése nem megoldható a meglévő alapintézményekben:

	Szükséges szabad férőhely összesen	Tartalék	Szükséges új férőhely
Bölcsődék (~500 m)	4	nincs pontos adat	becsülhetően nem szükséges új férőhelyet kialakítani, a tervezett, kevés új lakásszám, és a várható kevés bölcsődés korú gyermekek száma alapján
Óvodák (~500 m)	4	~91 férőhely	elegendő szabad kapacitással rendelkeznek a környező (~500 m) óvodák
Általános iskolák (~500 m)	8	~152 férőhely	elegendő szabad kapacitással rendelkeznek a terület és a környező (~500 m) iskolák egyaránt

6. A javasolt beépítés környezeti hatásai

A tervezett fejlesztés figyelembe veszi a meglévő környezeti adottságokat, mint a telken található faállomány, forgalmas utaktól való megfelelő telepítési távolság, terephez való illeszkedés. A magasabb rendű szakági jogszabályokban lefektetett követelményeknek megfelelően, az abban foglalt határértékek betartásával létesülnek a társasházak.

A tervezett beépítés, alacsony intenzitásából fakadóan, várhatóan nem okoz majd számottevő terhelést a környezetre nézve. Jelentős forgalomvonzó rendeltetések nem kerülnek elhelyezésre. A javaslat szerint az épületekben összesen legfeljebb 2 lakás kialakítása tervezett. A lakások célforgalma lokális, kis mértékű és időszakos zajterhelést, illetve légszennyezést generál ugyan, de a meglévő zajszint mértékét érdemben nem emeli meg. Az intenzív növényzet a levélfelületek szennyezőanyag-megkötő képessége révén a jó levegőminőséget továbbra is biztosítja. A meglévő beállt, jelentős faállományállomány megőrzésével, a magas zöldfelületi arány fenntartásával a kedvező környezeti feltételek továbbra is adottak maradnak. Az épületek környezetében igényesen kialakított, rendezett közös használatú lakóterületek létesülnek, amelyek növelik a környezet színvonalát.

7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A beavatkozási területen helyi kerületi védelem alatt álló villaépület áll, valamint a tőle délre fekvő négy ingatlan (hrsz: 9562, 9563/1, 9563/2, 9564) műemléki jelentőségű területként jelölt. A javasolt beavatkozások a tervezési területen elhelyezkedő védett villaépületre káros hatással nincsenek, a tervezett fejlesztés az épület megújításával számol. A telek átalakulása és a lakórendeltetés javítja az értékes épület revitalizációjának lehetőségét.

A tervezési területen nem található védett természeti érték. A telken található faállomány a tervezés során figyelembevételre került. A javasolt beépítés és kapcsolódó fejlesztések a kiemelten értékes faegyedek életterét nem érintik, biztosítva azok megőrzését.

8. Szabályzási koncepció

A hatályos Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2020. (XI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott Északi-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatának módosítása során elérendő célok:

1. A 9510 hrsz.-ú telek megosztásától függetlenül az építhető lakásszám korlátozása minden 2000 m² telekterület után 2 lakás értékre.
2. A fenti telektől északra elhelyezkedő 9564 hrsz.-ú telek megközelíthetőségének biztosítása a Mátyás király út felől magánút által.
3. A 9510 hrsz.-ú telekre (tervezési terület) vonatkozó TRSZ kötelezettség törlése.

A 26/2020. (XI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott Északi-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó javaslatok

A beépítési terv szerinti tervezett fejlesztések nem teszik szükségessé a TSZT és az FRSZ módosítását.

A 9510, valamint a 9564 hrsz.-ú telkekre tervezett beépítés megvalósítása érdekében a tervezési területre vonatkozó KÉSZ módosítása szükséges az alábbiak szerint:

A 9510 hrsz.-ú telken lévő 4 méter szélességű közterület jelölés és a kötelező szabályozási vonal megszüntetésre kerül, helyette a 9510 hrsz.-ú telek egészére, „magánút létesíthető” szöveges elem feltüntetése javasolt. A magánút önálló ingatlanként történő kialakítása 4 méter szélességgel javasolt. A szabályozási tervlapon a 9510 hrsz.-ú telken megszűnik a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” jelölés.

Északi-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatához igazodva, az alábbi új építési övezetet javasolt létrehozni, hogy a területen legfeljebb négy darab kétlakásos lakóépület épülhessen:

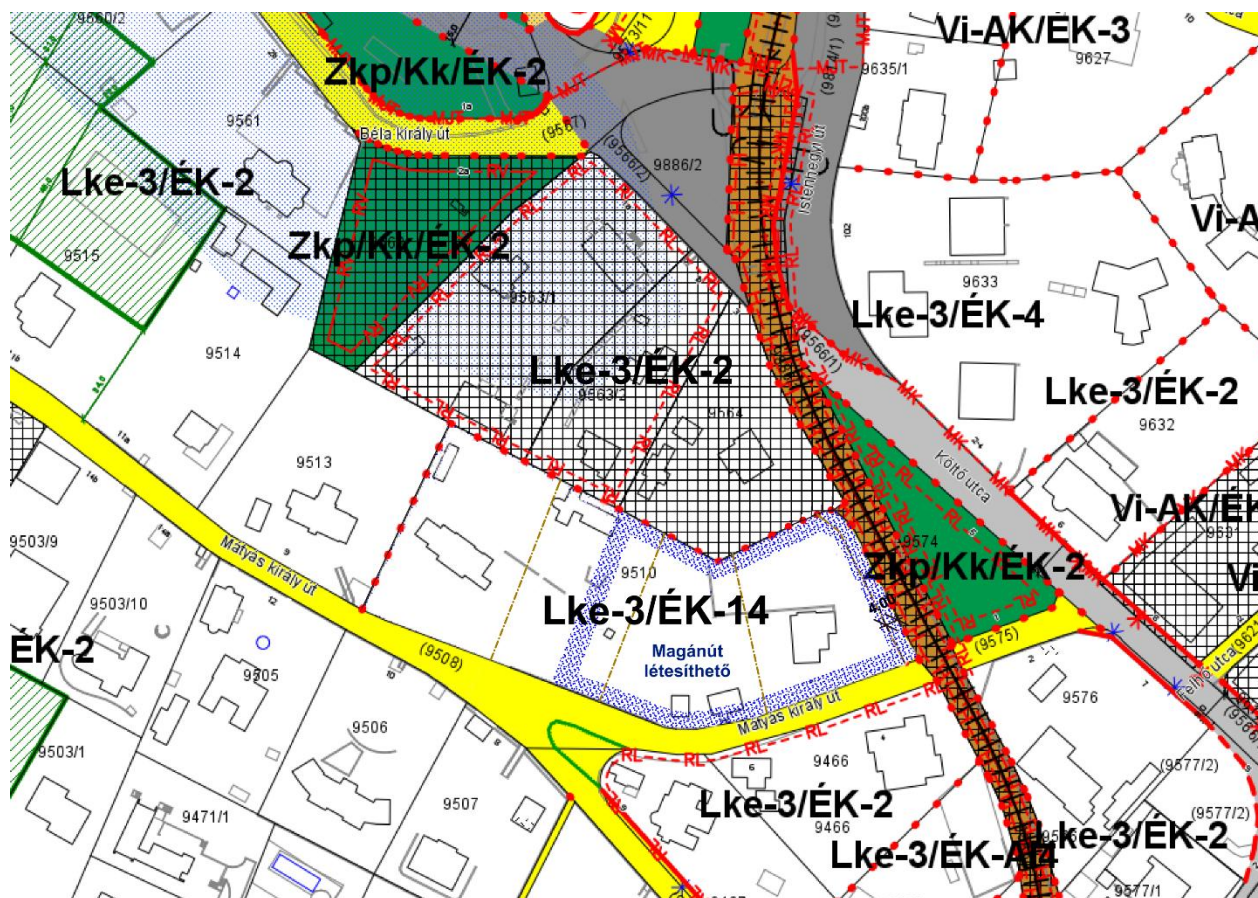
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3): **Lke-3/ÉK14**

- Az építési övezetben: lakó; a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató; kulturális, közösségi szórakoztató; szállás jellegű; hitéleti; nevelési, oktatási; egészségügyi, szociális; sport rendeltetés helyezhető el.
- Az építési övezet minden 2000 m² építési telekterülete után kizárólag két rendeltetési egység létesíthető.

A tervezési területet érintő javasolt építési övezet paraméterei a következők:

Építési övezet új jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m ²)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK14	2000	30	-	SZ	10	70	25	0,25	0,20	4,0	6,5

Megjegyzés: A rendeltetések számának korlátozása miatt új építési övezet került meghatározásra, a hatályos paramétersor változatlanul hagyása mellett.



Jelmagyarázat:

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK:

- Tervezett szabályozási vonal
- Javasolt feltételhez kötött szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Megszüntető jel
- Építési hely
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÓu-4)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
- Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)
- Kötőpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)
- Közkertek területe (Zkp/Kk, Kt-Zkk)
- Gépjárműforgalmi vagy vágánykapcsolat
- Gyalogos kapcsolat
- Szöveges szabályozási elem

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK:

- Országos védelem, korlátozás
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet határa
- Műemlék telke
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel

MELLÉKLET

Közmű nyilatkozatok

BFVT KFT
Budapest Főváros Városepítési Tervező KFT

Budapest
Andrássy út 10.
1061

Fővárosi Vízművek Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Veress Zoltán
Telefon: 465-2588
E-mail: zoltan.veress@vizmuvek.hu
Iktatószám: FV/5910/2022/197-2

Tárgy: Bp. XII., Mátyás király út 3-7. (hrsz. 9510) területére vonatkozó telepítési tanulmányterv
(KSZ-67-P)

Tisztelt Tervezők!

A tárgyi munkával kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adjuk:

A területre 17db lakás építése tervezett. A fejlesztés során 11 m³/d használati, és maximum 900 l/min külső oltóvíz mennyiség várható, utóbbi jellemzően azonban 600 l/min érték lesz.

Hálózatunk vizsgálatát a megadott tömb, és az ellátórendszerünk tekintetében elvégeztük, melynek eredményeként az alábbi állásfoglalás született:

A megadott használati és oltóvíz mennyiségek hálózatunkról biztosíthatók, a bekötés és a tűzcsapok vonatkozásában pontos előírásainkat elvi nyilatkozatban adjuk meg konkrét megkeresés esetén. A nyilatkozat beszerzése ügyében forduljanak Ügyfélszolgálati Irodánkhoz (1138. Bp. Váci út 182), vagy Online ügyfélszolgálatunkhoz.

Budapest, 2022.02.15.

Tisztelettel:

**Tóth
Zsolt**

Tóth Zsolt
mérnökszolgálati osztályvezető

Digitálisan aláírta:
Tóth Zsolt
Dátum:
2022.02.15
10:27:39 +01'00'

**Kiss
György**

Kiss György
mérnökszolgálati osztályvezető-helyettes

Digitálisan aláírta:
Kiss György
Dátum: 2022.02.17
07:31:01 +01'00'



Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Érkezett: 2022.03.10.
Iktató sz.:
Sziemó: 38-8/2022

Regisztrációs szám: R-2200040314

Iktatószám: I-22290379/HFCS2022

Ügyszám: 011587/2022

Ügyfélkód: -

Ügyintézőnk: Horváth Barnabás

Telefon: 455-4372

E-mail: horvathb196@fcsm.hu

Szervezeti egységünk neve, címe:

Hálózatüzemeltetési Igazgatóság

1426 Budapest 72 Pf. 114

Levelük kelte:

Levelük száma: 38-2/2022

Ügyintézőjük: Szabó Krisztián

Telefon: 557-5578

E-mail:

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

1052 Budapest, Városház utca 9-11.

Tárgy: Budapest XII., Mátyás király út 3-7. (hrsz.: 9510) ingatlanra vonatkozó telepítési és beépítési tanulmányterv (I-741-1/2021)

Tájékoztatás

Tisztelt Albrecht Ute!

Hivatkozva a 2022. február 21-én érkezett 38-2/2022 iktatószámú levelére, az alábbiakról tájékoztatjuk.

A tárgyi megkeresés a XII. kerület Mátyás király út 3-7. 9510 hrsz-ú magáningatlan beépíthetőségére vonatkozik.

A megkeresés szerint az ingatlanon az építési paraméterek vizsgálata alapján maximálisan 17 lakást szeretnének elhelyezni, melyek becsült keletkező szennyvíz mennyisége 10 m³/nap.

A terület egyesített rendszer szerint csatornázandó, de a befogadó rendszerek túlterheltsége miatt a közcsatornába jelenleg csak szennyvíz kerülhet bevezetésre.

Szenny- és csapadékvíz-elvezetés szempontjából a Kelenföldi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, mely az érkező vizeket a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre továbbítja.

Nyilvántartásunk szerint az ingatlan előtt a Mátyás király úton Ø40 cm Társaságunk tulajdonában és üzemeltetésében lévő egyesített rendszerű beton közcsatorna található, melynek befogadója a Költő utcai Ø30 cm egyesített rendszerű közcsatorna, ami a tárgyi ingatlan alatt halad át, és a

9563/2 helyrajzi számú ingatlanon keresztül éri el a Költő utca közterületét.

Található továbbá a Mátyás Király úton egy Társaságunk tulajdonában és üzemeltetésében lévő Ø50 cm beton csapadékvíz csatorna, melynek befogadója a villamos sínek mellett húzódó árok. A csapadékvíz csatorna csak az útvíztelenítést szolgálja ki.

Az ingatlan körül és alatt lévő egyesített rendszerű közcsatornák jelen állapotukban túlterheltek, így csapadékvizeket nem tudnak fogadni.

Csapadékvizek bevezetéséhez a Mátyás király úti Ø60 cm-es beton befogadótól az ingatlanig a Mátyás király úton ~190 m-en Ø50 cm méretű egyesített rendszerű közcsatorna megépítése szükséges, vagy a Diós árok utcai egyesített rendszerű közcsatornát a Béla király úttól a Városkút közti kereszteződésig ~550 m-en Ø50 cm szelvényre felbővíteni szükséges.

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 és szennyvízelvezetési rendszer) 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.

Nyilvántartásunk szerint az ingatlan 1 db közterületi házi bekötőcsatornával rendelkezik a Mátyás király úti Ø40 cm-es közcsatornára és 2 db ingatlanon belüli bekötőcsatornával rendelkezik a Költő utcai Ø30 cm-es közcsatornára. Az ingatlan rendelkezik továbbá egy szolgalmi jogos bekötéssel, amely a 9564 és 9563/2-es helyrajzi számú ingatlanokon keresztül köt a Költő utcai közcsatorna 9563/2 helyrajzi számú ingatlan alatt haladó szakaszára. Az ingatlan körül lévő egyesített rendszerű közcsatornák a becsült keletkező szennyvíz mennyiséget ($10 \text{ m}^3/\text{nap}$) fogadni tudják.

Az ingatlanhoz tartozó házi bekötővezetékek meglétét, állapotát, felhasználhatóságát nem vizsgáltuk.

Az tárgyi 9510 helyrajzi számú ingatlan alatt húzódó Költő utcai Ø30 cm beton egyesített rendszerű közcsatornára Társaságunknak vezetékJogot biztosítani szükséges, melyhez az alábbi feltételeket szükséges betartani:

A közcsatorna nyomvonalán a szelvény külső szélétől mért legalább 3-3 méter szélességben védősávot kell biztosítani, melyen belül az ingatlanokon építmény vagy egyéb tereptárgy, mely a nyomvonal megközelíthetőségét végigjárhatóságát akadályozza, nem kerülhet.

A védősáv mentén teljes hosszában egy minimum 6 méter magasságú a védősáv szélességének megfelelő úrszelvényt kell biztosítani. A műtárgyak, aknák célgépekkel történő megközelíthetőségét biztosítani szükséges, azzal, hogy amennyiben az ingatlanokon burkolat készül, úgy a burkolat teherbírásának legalább 11,5 t tengelyterhelésűnek kell lennie.

Amennyiben a tárgyi beruházás során az előbb említett csatornázási munkálatok valamelyike megvalósul, úgy a csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet:

A tárgyi ingatlanról összesen az $\alpha=0,2$ lefolyási tényezővel számolt, 2 éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású (203 l/s.ha) csapadékvíz elvezetésére van lehetőség.

Az ingatlanról bevezethető csapadékvíz intenzitás pontos értékét nem tudjuk megadni, mert a megkeresésben az ingatlan nagyságát, illetve a tervezési területet csak körülbelül értékben határozták meg, mely 0,9 ha. Ezzel az értékkel számolva az ingatlanról bevezethető csapadékvíz mennyiség intenzitása maximálisan 36,54 l/s.

A többlet csapadékvíz elhelyezését az ingatlan területén belül kell megoldani (pl. szikkasztás, locsolás).

A fentiek teljesülését vízmérleggel igazolni kell, ez tervezői feladat. A műszaki leírásban kérjük a részletes csapadékvíz számítást mellékelni.

A vízmérleg elkészítéséhez segítségül közöljük, hogy:

- A közcsatornába bevezethető csapadékvíz mennyiség (Q_{bev}) a fent megadott intenzitással és lefolyási tényezővel a teljes ingatlan területére vonatkozóan számítandó.
- Az ingatlan területén keletkező, tényleges csapadékvíz mennyiség ($Q_{tényl}$) üzemeltetési területünkön 4 éves gyakoriságú, 10 perces záporintenzitással az ingatlan valós fedettségének megfelelő lefolyási tényezőkkel számítandó.
- A számításba vett felületek összege egyezzen meg az ingatlan területével, illetve ha van olyan felület amelyről nem történik vízbevezetés, azt jelezzék.
- Amennyiben a ténylegesen bevezetendő csapadékvíz mennyiség több, mint a bevezethető csapadékvíz mennyiség, a különbözetet szikkasztani, amennyiben ez nem lehetséges tározni, késleltetni szükséges.
- **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**

előntésekért FCSM Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal. Az építés miatt előforduló anyagi és erkölcsi károsodásból származó költségek Társaságunkat nem terhelhetik.

- A tározó hasznos térfogatát úgy kell kiszámítani, hogy a többlet csapadékvíz mennyiséget figyelembe véve 30 percig tartó esőt feltételezve tudja a csapadékvizeket tározni: $V=(Q_{\text{tényl}} - Q_{\text{bev}}) \cdot 60 \cdot 30$.
- Az ingatlanról a csapadékvíz a közcsonnába folyamatosan bevezethető, de maximum a fent kiszámított (Q_{bev}) bevezethető csapadékvíz intenzitással.
- A hasznos tározási térfogat biztosítása érdekében a tározót minden csapadékesemény után le kell üríteni.
- A tározóról részletrajzot kérünk mellékelni, melyen látható az összes be- és kivezetés, szintadatokkal.
- **A csapadékvíz számításhoz kérünk mellékelni olyan helyszínrajzot, melyen látható, mely területrészekről történik bevezetés (m^2 -ben és l/s intenzitással megadva,)), hol helyezik el a tározót (amennyiben szükséges), milyen a bevezetés módja, illetve a rendszer hol csatlakozik a közcsonna hálózatunkhoz.**
- Zöldtetők vízmegtartó képessége az alábbi lefolyási tényezőkkel számítandó:

Zöldtető fajták	Réteg-vastagság	Vegetációs forma	lefolyási tényező
Extenzív	2-4	Moha-Sedum	0,60
	4-6	Sedum-Moha	0,55
	6-10	Sedum-Moha-lágyszárúak	0,50
	10-15	Sedum-lágyszárúak-fűfélék	0,45
	15-20	Fűfélék-lágyszárúak	0,40
Intenzív	15-25	Gyep, évelők, fásszárúak	0,40
	25-50	Gyep, évelők, bokrok	0,30
	>50	Gyep, évelők, bokrok, fák	0,10

A befogadó közcsonna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építmény részek vízelvezetését előntésmentesre kell tervezni és kialakítani, a választott megoldás tervezői feladat és felelősség.

A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek – visszaáramlásgátlók, elzárók, kényszerátemelők stb. – üzemeltetése nem képezi Társaságunk feladatát, ezek elhagyása az ingatlantulajdonos (fogyasztó) saját kockázata.

A Főváros területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, alul- járó építés stb., és magas építmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsonnába 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 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 újjépítésű 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.

Előzetesen felhívjuk a figyelmet arra, hogy az érintett ingatlanon házi csatornahálózat létesítéséhez, használatbavételéhez Társaságunk szolgáltatói, ill. használatbavételi hozzájárulása szükséges. A telken belüli csatornahálózat terveit külön eljárás keretében az Ügyfélszolgálati Osztályunkhoz (Budapest, VIII. ker. Kerepesi út 19., Tel: 455-4100) kell benyújtani.

A tárgyi előzetes tájékoztatásunk nem helyettesíti az ingatlanra vonatkozó elvi tájékoztatásunkat, azt minden esetben külön meg kell kérni Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztályától.

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

A közcsatornába kizárólag a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásoknak megfelelő minőségű víz vezethető be. Az előtisztító berendezések kialakításával kapcsolatban Környezetvédelmi Osztályunkkal szükséges egyeztetni.

Előzetes tájékoztatásunk a levelünk keltétől számított egy évig érvényes, építési engedély kiadására nem jogosít.

További kérdés esetén állunk szíves rendelkezésére.

Budapest, 2022. február 28.

Tisztelettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
2/6
Mórocz Gábor
hálózatüzemeltetési igazgató

Rusznák Csaba
osztályvezető

Melléklet: -

Kapják: Címzett, Irattár

BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Érkezett: 2022.03.02.
Iktató sz.: 38-6/2022
Sziénó:

e-on | Hálózat

Orosz István
Balla M.
[Signature]

Orosz István

**Budapest Főváros Városház u. 9-11.
Tervező Kft.**

**Budapest
Városház u. 9-11.
1052**

ELMŰ Hálózati Kft.
Regionális csatlakozás
1132 Budapest, Váci út 72-74.
Levelezési cím: 1380 Budapest Pf. 1038

Hivatkozási szám: 38-3/2022
Iktatószám: DSOHCSOHFCS/76273/2022/H
Kapcsolattartó: Komjáthy László
Telefonszám: +36 1 238 1562
Fax: +36 1 238 2815
E-mail: csatlakozasio@elmu.hu

Tárgy: Budapest XII., Mátyás király út 3-7. (hrsz. 9510) területére vonatkozó telepítési tanulmánytervre (KSZ-67-P) tájékoztatás

Tisztelt Partnerünk!

Hivatkozva az Önök által Társaságunkhoz 2022.02.07-én kelt levelükre, melyben a tárgyi területre vonatkozó energiaigény kapcsán elvi nyilatkozat megküldését kérik, a következő választ tudjuk adni.

A tárgyi terület villamosenergia-ellátásának műszaki akadályai nincsen.

Jelen tájékoztató levelünkben konkrét műszaki tartalmat nem tudunk meghatározni, mert az energiaigények kapcsán szükséges és elégséges közcélú hálózatfejlesztési igény, valamint az ebből kiszámítandó csatlakozási díj nagymértékben függ a terület konkrét beépítésétől, a megépülő létesítmények, intézményi komplexumok darabszámától és ténylegesen bejelentett – esetlegesen egyedi – energiaigényétől, a kialakítandó csatlakozási pontok számától, a tervezett létesítmények időbeli ütemezésétől, valamint a megvalósításkor a térségben éppen rendelkezésre álló szabad hálózati kapacitások arányától.

A fentiek alapján kérjük a tárgyi területtel kapcsolatos konkrét energiaigényüket beadni szíveskedjenek, melynek módjáról a lenti internetes oldalon találnak segítséget.

<https://www.eon.hu/pestmegyeihalozat/ugyintezes/muszaki-ugyintezes/uj-igeny.html>

Tájékoztatásul közöljük, hogy a villamos energia rendszerhasználati díjak, csatlakozási díjak és külön díjak alkalmazási szabályairól szóló 10/2016. (XI.14.) MEKH rendelet és 2021. április 1-től alkalmazandó csatlakozási díjak megállapításáról szóló 441/2021 számú MEKH határozat értelmében a közcélú villamos hálózatra való csatlakozásért, vagy a meglévő teljesítményen felüli többlet igény esetén a csatlakozást igénylőnek csatlakozási díjat kell fizetni. A kiépült közcélú elosztóhálózat az elosztói engedélyes tulajdonába kerül.

Nevezett rendeletek szerint az Áramszolgáltató tulajdonába kerülő új hálózat létesítése Társaságunk feladata, melyre nyilatkozattal elfogadott energiaigény-bejelentést követően hálózat létesítési megállapodás keretében vállalkozunk.

A villamosenergia-törvény jogi szabályozása értelmében a fogyasztóktól kérhető összeg 2003. január 1-től ellenértéknek tekintendő és az általános forgalmi adó törvény előírásai szerint ÁFA fizetési kötelezettség terheli.

Jelen tájékoztatónkban foglaltakat 90 napig tartjuk érvényben.

Budapest, 2022. február 17.

Üdvözlettel,

ELMŰ Hálózati Kft.
1132 Budapest, Váci út 72-74.



Kiss András
hálózat csatlakozási csoportvezető



Komjáthy László
hálózat csatlakozási szakértő

BFT KFT-HEZ
1061 Budapest, Városház u. 9-11.
Érkezett: 2022.03.10.
Iktató sz.: 38-7/2022
Száma:



MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.

Albrecht Ute
Ügyvezető
BFT Kft.
1061 Budapest
Andrássy út 10.

Iktatószám:
Ügyintéző: Bihary Edina
E-mail: bihary.edina@mvm.hu
Tel.: +36 20 778 0268
Budapest, 2022.03.07.



Tárgy: Budapest XII. kerület Mátyás király út 3-7. (9510 hrsz.) területére vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Ügyvezető Úrhölgy!

Hivatkozva a 38–1/2022 iktatószámú levelükre a következő nyilatkozatot adjuk:

Tájékoztatásuk szerint a Fővárosi Önkormányzat megbízásából tárgyi ingatlanra telepítési tanulmányterv készül. A fejlesztési terület becsült többlet gázigénye összesen $9 \text{ m}^3/\text{h}$.

A terület környezetében növelt kisnyomású gázelosztó vezetékünk üzemel. Társaságunk a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján az érintett területen saját forrásból fejlesztést nem kíván végezni.

A meglévő, felújításra szoruló vezetékeink rekonstrukcióját, valamint a jelentkező új fogyasztói gázigények biztosításához szükséges gázelosztó vezeték építéseket folyamatosan végezzük.

Amennyiben új vezeték építés merül fel, akkor az általános és szakági jogszabályi előírások szerint fogjuk megvalósítani, az érintett ingatlanok tulajdonosainak és kezelőinek bevonása mellett.

A gázelosztó vezeték elhelyezésére, biztonsági övezetére vonatkozó előírások a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló 21/2018. (IX.27.) ITM rendeletben lettek meghatározva. Kérjük ezeket a szabályozás során figyelembe venni szíveskedjenek, hogy a beérkező fogyasztói igények alapján létesítendő gázelosztó vezetékek elhelyezése biztosított legyen.

Fenti gázteljesítmény a Mátyás király úton üzemelő D200PE növelt kisnyomású elosztóvezetékéről, illetve annak továbbépítésével biztosítható.

Ha a pontos gázigények, beépítési tervek, vételezési pontok ismertté válnak, a hálózati csatlakozással kapcsolatban kérjük Beruházási osztályunk megkeresését, illetve az alábbi link segítségével weboldalunkon online is megtehetik igénybejelentésüket:

<https://www.mvmhalozat.hu/gaz/ajanlatkeres>

Nyilatkozatunk egy évig érvényes.

Tisztelettel

Dobi-Szakál György

hálózatfejlesztési és innovációs szakterületvezető