BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TEL.: 3175-318

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
7. SZÁMÚ, MEGYER KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
KÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

MEGYERI ÚT 45. SZÁM ALATTI
INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN
(75603 HELYRAJZI SZÁM, EGYKORI ISKOLA TERÜLETÉRE)

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest 2026. október

# BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
# 7. SZÁMÚ, MEGYER KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
# KÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

## MEGYERI ÚT 45. SZÁM ALATTI INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN
## (75603 HELYRAJZI SZÁM, EGYKORI ISKOLA TERÜLETÉRE)
## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

*BFVT tsz: KSZ-67-BA/2025*

| | | |
|---|---|---|
| **Településrendezés:** | Teremy Viktória<br>TT 01-6760 | |
| | Sunkel Diána Alexandra | |
| **Közlekedés:** | Pető Zoltán<br>Tkö 01-2321 | |
| | Bátori Gábor | |
| **Közművek:**<br>***Vízellátás, csatornázás*** | Szabó Krisztián<br>TV 01-16166 | |
| ***Energiaellátás, elektronikus hírközlés:*** | Orosz István<br>TE, TH 01-67717 | |
| **Zöldfelület és környezetvédelem:** | Zétényi Dávid<br>TK 01-5307 | |
| | Ludvigh Bertalan | |
| **Ügyvezető:** | Albrecht Ute | |

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

Budapest, 2026. október

# Tartalom

Bevezetés ..... 4
1. A vizsgált terület jelenlegi állapotának bemutatása ..... 5
1.1. A vizsgált terület rövid áttekintése ..... 5
1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata ..... 6
1.3. Építmények vizsgálata ..... 8
1.4. Közlekedési vizsgálatok ..... 9
1.5. Közművizsgálat ..... 11
1.6. Környezeti állapot vizsgálata ..... 16
1.7. Humán infrastruktúra vizsgálata ..... 20
1.8. A településrendezési eszközök és a Fővárosi településterv vonatkozásai ..... 28
2. A terület fejlesztésének terve ..... 36
2.1. Fejlesztési cél, átalakítási koncepció ..... 36
2.2. A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények, szükséges fejlesztések ..... 39
2.3. Humán infrastruktúra igények és fejlesztések ..... 44
2.4. Tervezett beruházás környezeti hatásai ..... 46
3. Szabályozási koncepció ..... 47
Mellékletek ..... 51

# Bevezetés

Budapest Főváros Önkormányzata a Budapest IV. Kerület, Megyeri út 45. sz. alatti, használaton kívüli iskolaépület, megfizethető lakhatásra alkalmas, magas energiahatékonyságú, közel zéró kibocsátású épületté történő átalakítását tervezi az ASCEND európai uniós (HORIZON Europe) finanszírozású projekt keretén belül.

A jelenleg használaton kívüli, 75603 hrsz.-ú ingatlan területén hatályos kerületi építési szabályzat (Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról), az ingatlan területén a lakórendeltetés létesítését nem teszi lehetővé.

A projekt megvalósíthatóságához Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendeletét módosítani szükséges, hogy rendeltetésmódosítással lakórendeltetés kialakítható legyen a területen. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak figyelembevételével ezért a területre a fejlesztést és a szükséges módosítást bemutató telepítési tanulmányterv készül annak érdekében, hogy Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének ezzel kapcsolatos döntését alátámassza, megalapozza.

A telepítési tanulmányterv kidolgozása során a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése is figyelembevételre kerül, amely szerint „egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.” A Méptv. 16. § 122. pont szerint a „telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül”. A telektömb területe jelen esetben a Csömödér utca – Németi Ernő utca – Csömödér utca – Reviczky utca – Megyeri út – 75604 helyrajzi számú zöldterület által határolt terület. Tehát a 75602 és a 75603 helyrajziszámú ingatlanok területe. A tanulmányterv tervezési területe a Megyeri út – Fóti út – Csömödér utca által határolt terület, vagyis a fejlesztési terület telektömbje a 75604 hrsz.-ú zöldterülettel (közterületi ingatlannal) kiegészítve. A tanulmányterv egyes vizsgálati részei a szomszédságok és városszerkezeti összefüggések ismertetése érdekében a környező területekre is kiterjednek (továbbiakban: vizsgált terület). A fejlesztési terület a volt iskola ingatlanja, a 75603 hrsz.-ú telek alkotja.

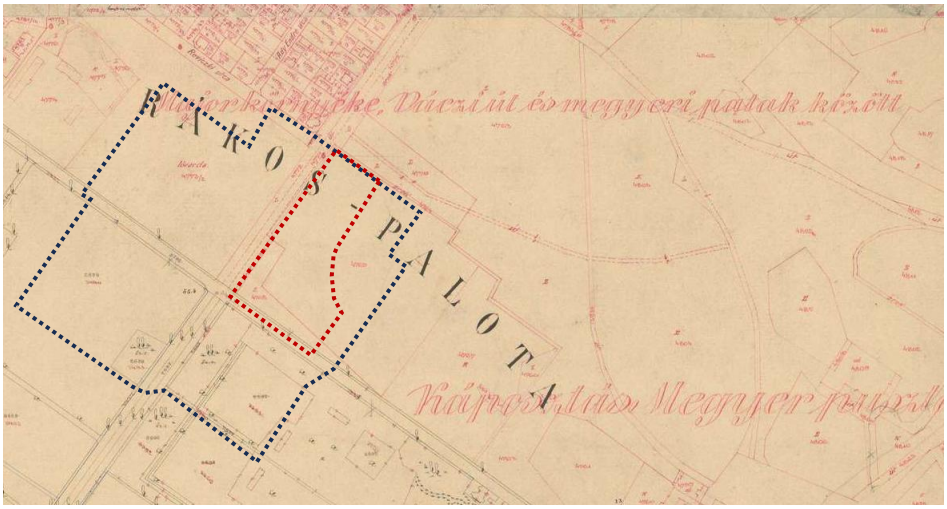



1. *ábra: A vizsgált terület (fehér kontúr) és a tervezési terület (fekete kontúr) lehatárolása*

# 1. A vizsgált terület jelenlegi állapotának bemutatása

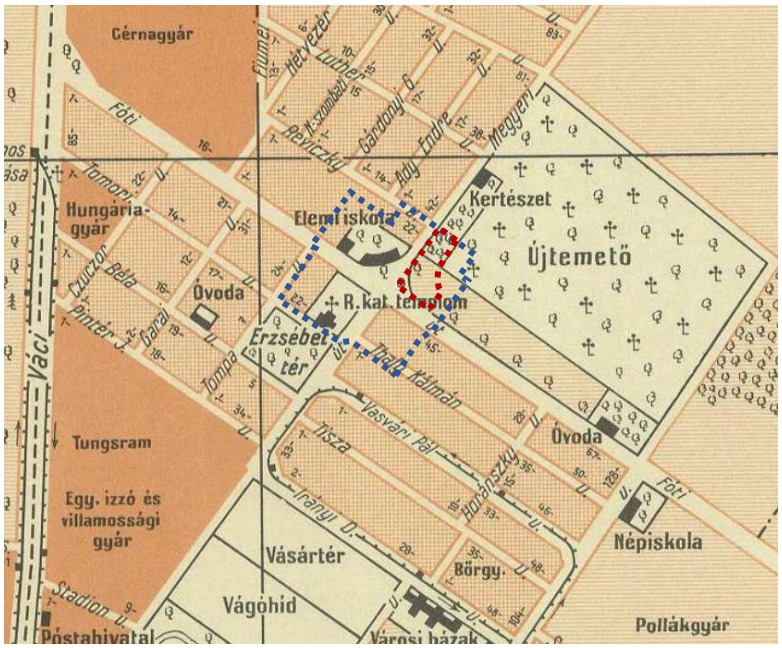
## 1.1. A vizsgált terület rövid áttekintése

A terület Rákos-Palotán, a korábbi Káposztás, Megyer puszta területéhez tartozott. Az 1883-ban készült térképen látható, hogy ekkor már a Megyeri út és a Fóti út, valamint néhány kisebb utca, lakóutca is kialakult már. Bár a tervezési terület ekkor még beépítetlen volt (térkép kivágaton piros kontúrral jelölve), valamint közvetlen környezetében a kis utcák még nem kerültek kialakításra, a településrész mai állapotának városszerkezete már kialakulóban volt. A terület északi részén lakóterületek ekkor már beépültek, míg déli részén még gazdasági területek voltak, a vizsgált területen (térkép kivágaton sötétkék kontúrral) lévő telekstruktúra sem alakult még ki.




*2. ábra: Kataszteri térkép a XIX. századból (forrás: maps.arcanum.com)*

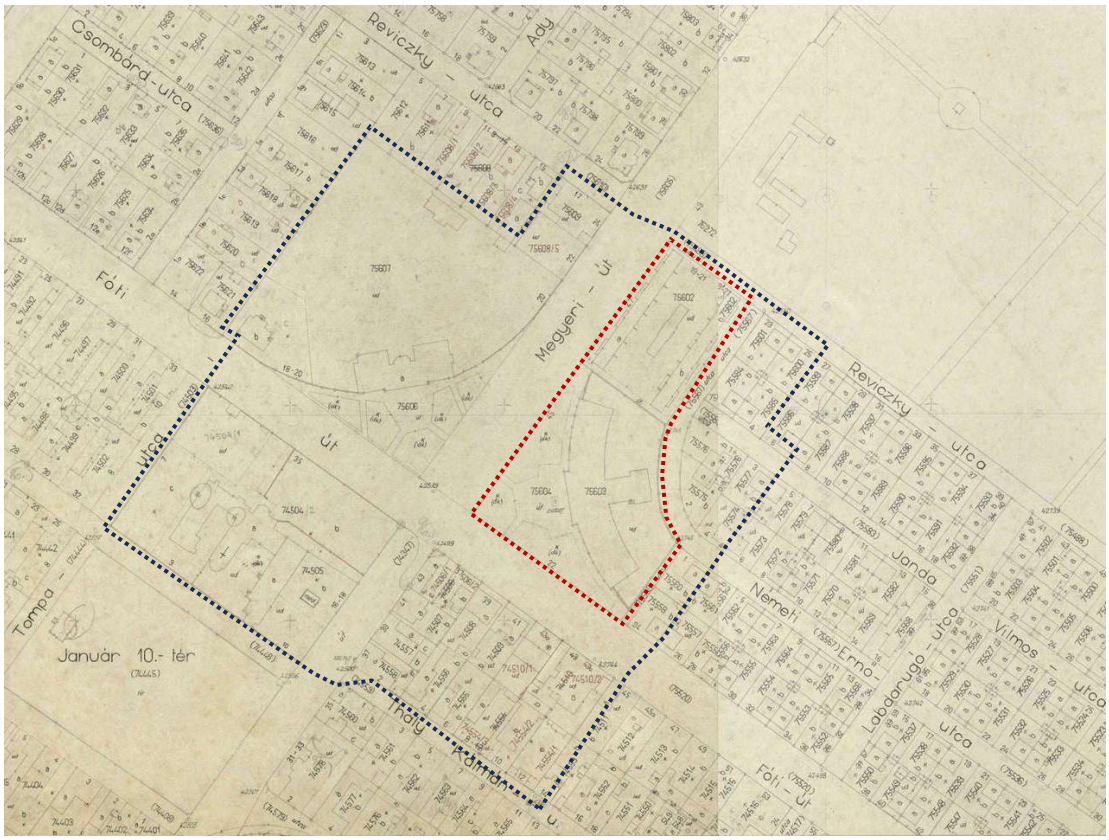
Az 1940-ben készült várostérképen már látható, hogy kialakultak a lakóterületek lehatárolása, illetve a már működő intézmények épületei feltűntetésre kerültek, azonban ekkor még a tervezési terület fásított, beépítetlen terület volt, míg a vizsgált területen a templom és az elemi iskola is már megépült.




*3. ábra: Várostérkép a Kókai-cég kiadásában, 1940. (forrás: maps.hungarica.hu)*

A tervezési területen az 1950-es években építették fel a Munkaerő-tartalékok Hivatalának egyik otthonaként az épületet a mai 75603 hrsz.-ú ingatlanon, valamint a tervezési terület északi részén (mai 75602 hrsz.-ú ingatlanon) lévő lakóépületek is ekkortájt épültek.

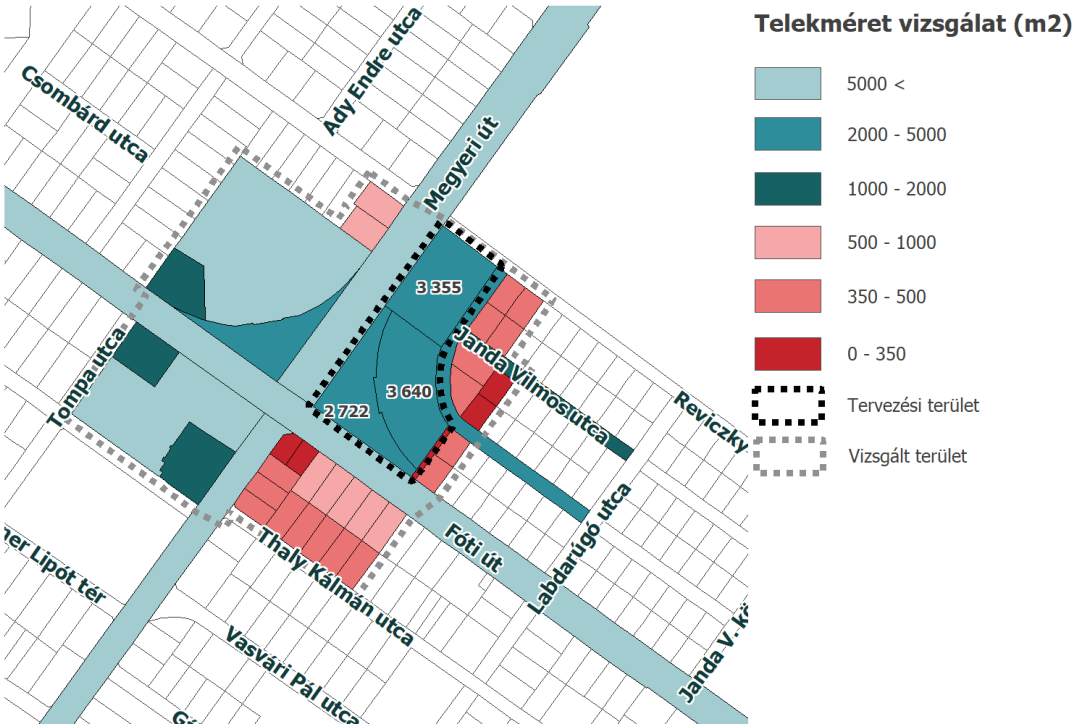
1954-ben iskolát nyitottak az épületben, mely kezdetben a Munkaerő-tartalékok Hivatala 24. Iparitanuló Intézete volt, majd többszörös szervezeti átalakulások után végül Déri Miksa Szakközépiskola, Szakiskola és Kollégium néven működött az intézmény 2007-ig. Az épület azóta üresen áll, sokáig bérleményként akarták kiadni, majd megfizethető lakások kialakítása céljából 2023-ban az ASCEND programhoz csatlakozva elindította a Fővárosi Önkormányzat a terület fejlesztési programjának kidolgozását.




*4. ábra: Térképrészlet a XX. század közepéről (forrás: maps.arcanum.com)*

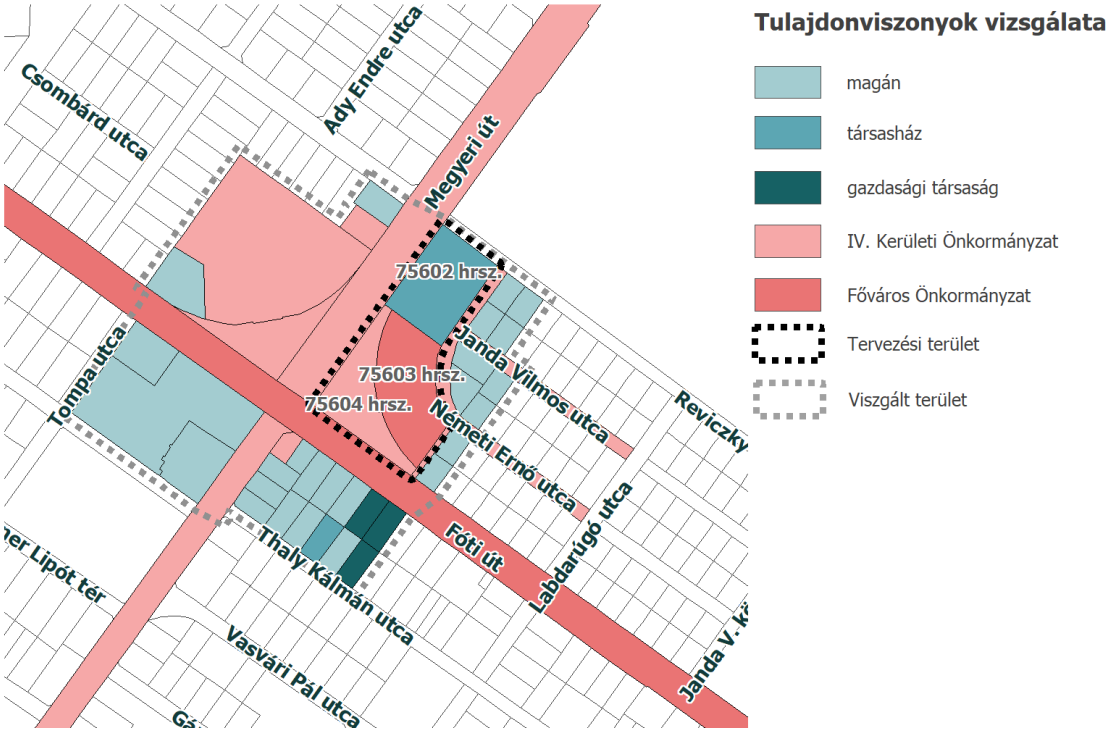
## 1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata

A 75602 hrsz.-ú telken sorházas lakóépületek állnak, nagyobb (3355 $m^2$), összefüggő telken. A 75603 hrsz.-ú ingatlan, annak korábbi, intézményi funkciójából eredően nagyobb (3640 $m^2$) alapterületű, illetve a telek az épület morfológiájához illeszkedően, csonka cikkelyhez hasonló, sokszög alakú. A volt iskola telke és főutak (Megyeri út és Fóti út) között, háromszöghöz hasonló közpark funkciójú telek helyezkedik el, hasonlóan a Megyeri út túloldalán található park telkéhez. A vizsgált területen lévő többi telek jellemzően téglalap alakú. A tervezési területtől keletre és a Fóti út túloldalán a lakótelkek 350-500 $m^2$ körüliek. A parkok telkei, illetve a Megyeri út túloldalán, a Fóti út mentén az intézmények telkei is, a funkciójukhoz illeszkedve nagyobb kiterjedésűek, mint a lakótelkeké. Az utak telkének területei, az utak szélessége, illetve hosszúsága függvényében különbözőek, a két főút telkének mérete nagyobb, 2,5 hektár feletti, míg a kisebb lakóutcák telkének méretei 1000-5000 $m^2$ közöttiek.




*5. ábra: Telekméret vizsgálat (forrás: kapott adatok alapján, saját szerkesztésű ábra)*

A 75602 hrsz.-ú telek társasházi tulajdonú, míg a 75603 hrsz.-ú ingatlan teljes mértékben a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képezi, ahogyan a Fóti út telke is. A 75603 hrsz.-ú ingatlanra Újpest Önkormányzatának elővásárlási joga van. A közpark telkének a IV. Kerületi Önkormányzat a tulajdonosa, ahogyan a Megyeri útnak és a kisebb lakóutcáknak is. A lakótelkeknek döntő részt magánszemélyek a tulajdonosai, de a vizsgált területen belül néhány IV. Kerületi Önkormányzati, gazdasági társaság és társasház tulajdonú telkek is találhatók. A Megyeri út nyugati oldalán lévő intézmények vagy magán vagy IV. Kerületi Önkormányzati tulajdonban állnak.




*6. ábra: Tulajdonvizsgálat (forrás: saját szerkesztésű ábra, földhivatali adatszolgáltatás alapján)*

## 1.3. Építmények vizsgálata



*1. fotó: Az épület a Megyeri út – Fóri út felől*
*(forrás: saját fénykép, 2025. március)*

A fejlesztési területen egy épület található, amit az 1950-es években építettek, intézményi épületként. A 2007-ig iskolaként működő létesítmény jelenleg üresen áll, állapota erősen felújítandó.

Az épület Megyeri út és Fóti út felőli szakaszán a telekhatárra épült, az utak és az épület között közpark található. A létesítmény megközelíthetősége a közpark felől biztosított. Kerítést csak a Csömödér utca, Németi Ernő utca és a szomszédos sorház felé létesítettek, ahol hátsó kapu nem került kialakításra. A háromszintes épület lapostetős, csonka cikkely-szerű alaprajzával karakteres megjelenésű. A Németi Ernő utca felőli részen az épülethez csatlakozóan földszintes épületrész található, melyben az étkező működött.

Az épület alapterülete, a raktár és konyharésszel együtt, körülbelül 1800 $m^2$, mely részben alápincézett, nagyjából 650 $m^2$ kiterjedésben. Az első és második emelet alapterülete nagyságrendileg 1400 $m^2$, így az épület szintterülete jelenleg összesen körülbelül 4700 $m^2$.



*2-3. fotó: Az épület a Fóti út felőli kapubeállója felől, illetve a Németi Ernő utca felőli része a telekről*
*(forrás: saját fénykép, 2025. március, illetve Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztályától kapott adatszolgáltatás)*

A meglévő épület, jelenlegi állapot szerinti felmérési dokumentációját a dokumentum 1. melléklete tartalmazza, a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztályának adatszolgáltatásként küldött anyagának kivonataként.

## 1.4. Közlekedési vizsgálatok

Jelen tanulmányterv kapcsán önálló közlekedési hatástanulmány készült (teljes terjedelmében a 2. mellékletben található), a hatásvizsgálat helyzetelemzésének főbb megállapításai az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

### Közúthálózat

A tervezési terület két meghatározó közúthálózati elem, a Megyeri út és a Fóti út csomópontjánál fekszik.

A Megyeri út II. rendű főút a tervezési terület környezetében 2x2 sávos kiépítéssel, szakaszosan parkolósáv is rendelkezésre áll. Budapest és az északi agglomerációs települések (Dunakeszi, Göd, Sződliget, Sződ, Vác) közötti kapcsolat szempontjából a Váci út alternatív menekülő útvonalként is funkcionál. A Fóti út a IV. és XV. kerület közötti kapcsolatot biztosító jelentős útvonal, hálózati szerepét és keresztmetszeti kialakítását tekintve II. rendű főút 2x2 sávos kiépítéssel. A tervezési terület térségében szakaszosan a második sáv ma már parkolósávként funkcionál.

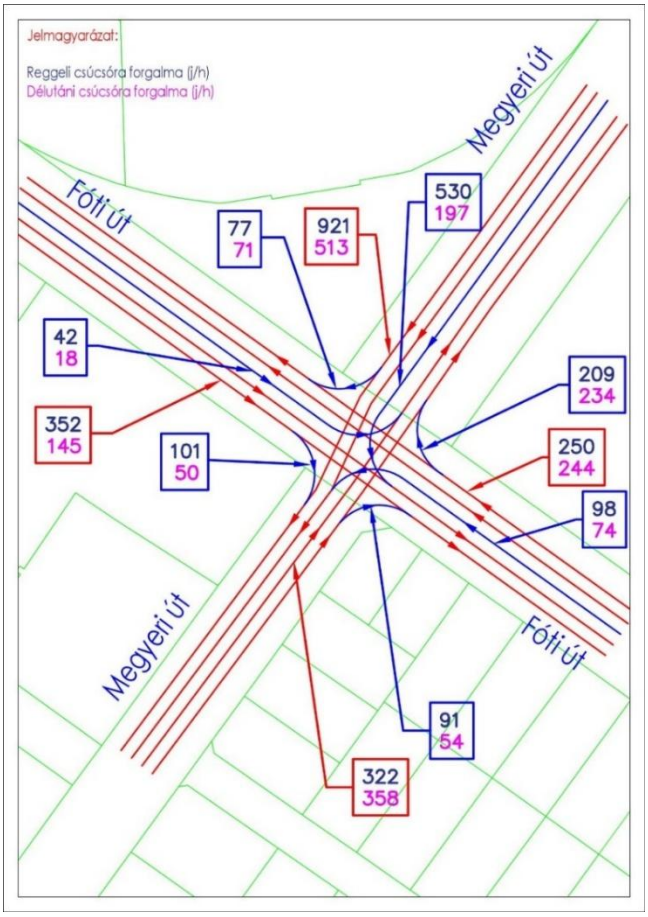
A tervezési terület keleti oldalát lakóutcák (Csömödér és Németi Ernő utca) határolják.

### Forgalmi vizsgálat

A Fóti út – Megyeri út négyágú kereszteződés, melyen a Fóti út a főirány. A jelzőlámpás szabályozás két hangolt rendszernek is a része, a Fóti úti (Leiningen Károly utcától a Megyeri útig) és a Megyeri úti hangolásnak (Szondi utcától a Fóti útig).

A csomópontban detektorok kerültek elhelyezésre, így az egyes irányokban lehetőség van a zöldidőket elvenni, vagy nyújtani a forgalom változó igényei alapján.

A Megyeri út – Fóti út csomópont forgalmának vizsgálatához 2024. októberében, a BFVT Kft. által készített reggeli és délutáni csúcsidei forgalomszámlálás került felhasználásra.




*7. ábra: Forgalomáramlás a Megyeri út – Fóti út csomópontban*

A jelzőlámpás forgalomirányítás alapján az alábbi táblázatban az alapprogramok zöldidejei kerültek megjelenítésre (forrás: Budapest Közút Zrt.). Két irány esetében azonosítható kapacitásprobléma, melyet jelenleg a forgalomfüggő szabályozás tud kezelni.

| | | Megyeri út - Fóti út csomópont kapacitás számítás | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Reggeli csúcsóra | | | | Délutáni csúcsóra | | | |
| Irány | | Számolt forgalom (ej/h) | zöldidő (sec) | Elméleti kapacitás (ej/h) | Kapacitás tartalék (%) | Számolt forgalom (ej/h) | zöldidő (sec) | Elméleti kapacitás (ej/h) | Kapacitás tartalék (%) |
| Megyeri út észak - Megyeri út dél |  | 921 | 43 | 2064 | 52% | 513 | 41 | 1968 | 70% |
| Megyeri út észak - Fóti út nyugat |  | 77 | 43 | | | 71 | 41 | | |
| Megyeri út észak - Fóti út kelet |  | 530 | 21 | 504 | -5% | 197 | 12 | 288 | 32% |
| Megyeri út dél - Megyeri út észak |  | 322 | 16 | 768 | 46% | 358 | 22 | 1056 | 61% |
| Megyeri út dél - Fóti út kelet |  | 91 | 16 | | | 54 | 22 | | |
| Fóti út kelet - Fóti út nyugat |  | 250 | 13 | 312 | 20% | 244 | 15 | 360 | 32% |
| Fóti út nyugat - Megyeri út észak (elsőbbségadásra kötelezett irány) |  | 42 | 11 | 264 | 64% | 18 | 12 | 288 | 94% |
| Fóti út kelet - Megyeri út észak |  | 209 | 13 | 312 | 33% | 234 | 15 | 360 | 35% |
| Fóti út kelet- Megyeri út dél (elsőbbségadásra kötelezett irány) |  | 74 | 13 | 312 | 62% | 98 | 15 | 360 | 73% |
| Fóti út nyugat - Fóti út kelet |  | 352 | 11 | 528 | 14% | 145 | 12 | 576 | 66% |
| Fóti út nyugat - Megyeri út dél |  | 101 | 11 | | | 50 | 12 | | |

*1. táblázat: Megyeri út – Fóti út csomópont kapacitás számítása*

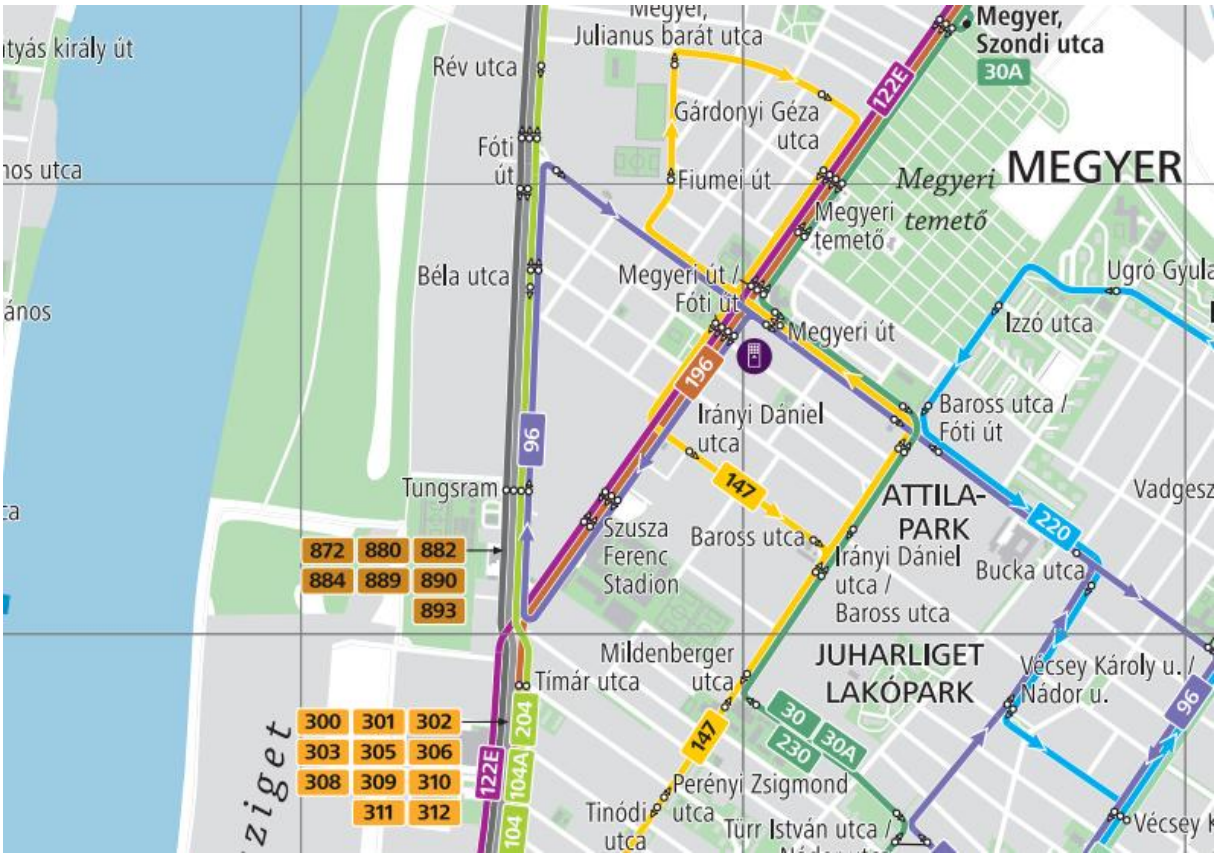
## Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési ellátottságát a BKK autóbuszviszonylatai biztosítják. A Megyeri út – Fóti út (centrum felé) folyópályás megállóhelyként, a Megyeri út – Fóti út (városhatár felé) öbölbe helyezve került kialakításra.

A megállópárban az alábbi viszonylatok állnak meg, amelyek együttesen majdnem 2 perces járműkövetést eredményeznek, és a 96-os járat kivételével mindegyik biztosít metró átszálló kapcsolatot.

| Autóbuszjárat száma | csúcsórai járatszám/óra | Megállóhely neve |
|---|---|---|
| 30 | 3 | Keleti Pályaudvar – Káposztásmegyer, Mogyoródi patak |
| 30A | 5 | Megyer, Szondi utca Keleti Pályaudvar- |
| 96 | 4 | Újpalota, Szentmihályi út körjárat |
| 122E | 7 | Káposztásmegyer, Mogyoródi patak – Újpest V. kapu M |
| 147 | 5 | Újpest Központ M körjárat |
| 196 | 4 | Káposztásmegyer, Szilas Patak – Újpalota, Szentmihályi út |
| 230 | 1 | Keleti Pályaudvar M, - Káposztásmegyer Aquaworld |

*2. táblázat: Busz-forgalomszámítás*




*8. ábra: A térség közösségi közlekedési hálózata (forrás: BKK)*

Szemrevételezéssel vizsgálva 10-40%-os a járatok telítettsége, ami azt jelenti, hogy a járatokon jellemzően az ülőhelyek teljes foglaltsága sem fordul elő, illetve ritka esetben jelenik meg állóhelyi foglaltság.

### Parkolás

A tervezési terület térsége nem tartozik a „Budapest Főváros Közgyűlésének 30/2010. (VI. 4.) önkormányzati rendelete Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról” hatálya alá, azaz fizetőparkolási övezeten kívül helyezkedik el.

A Megyeri út és a Fóti út folyópálya szakaszain a szélső sávokon parkolási funkció jelenik meg. A Megyeri út túloldalán lévő általános iskola parkolási igénye az épület előtti zöldfelület terhére került kiépítésre.

## 1.5. Közművizsgálat

A víziközművek a tervezési terület környezetében kiépültek, nagy átmérőjű ivóvíz főnyomóvezetékek és kisebb átmérőjű elosztóvezetékek jellemzően párhuzamosan épültek ki, a szenny- és csapadékvíz elvezetése egyesített rendszerű csatornahálózattal megoldott.

Energiaellátás tekintetében a villamos energia és a vezetékes földgáz áll rendelkezésre a tervezési területen, a fővárosi távhőhálózat mintegy 1,5 km távolságban épült ki.

### Vízellátás

A tervezési terület és térségének vízellátásáról a 20. számú Pesti alap nyomászóna vezetékei gondoskodnak.  Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzivíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Jelentősebb átmérőjű (DN ≥ 300) ivóvízvezeték a tervezési terület környezetében az alábbi helyeken találhatóak:

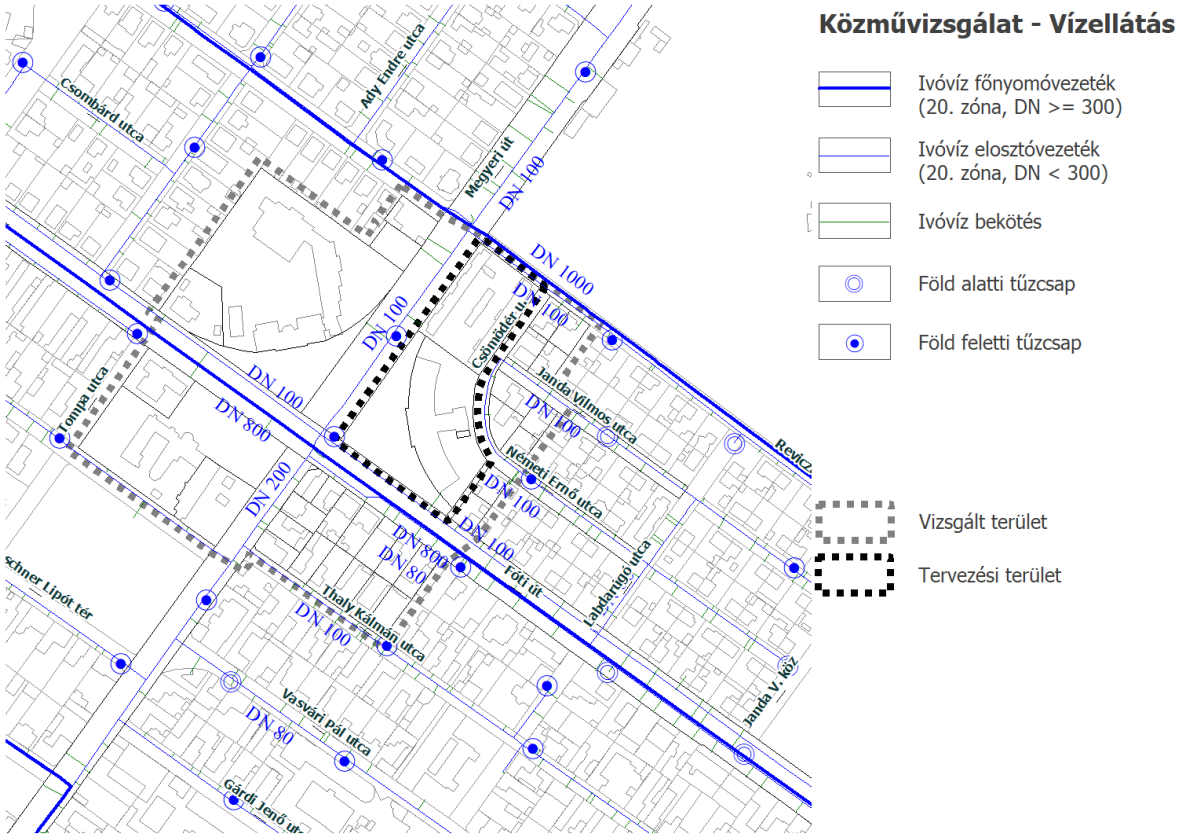
- a Reviczky utcában: DN 1000-es méretű, sentab anyagú főnyomóvezeték,
- a Fóti úton DN 800-as méretű, öntöttvas anyagú főnyomóvezeték.

A tervezési területet közelében található utcákban az alábbi elosztóvezetékek épültek ki:

- a Reviczky utcában párhuzamosan a DN 1000-es méretű főnyomóvezetékkel: DN 100-as méretű, eternit és KPE anyagú elosztóvezeték,
- a Janda Vilmos utcában: DN 100-as méretű, eternit anyagú elosztóvezeték,
- a Németi Ernő utcában: DN 100-as méretű, KPE anyagú elosztóvezeték,
- a Csömödér utcában: DN 100-as méretű, KPE anyagú elosztóvezeték,
- a Fóti úton párhuzamosan a DN 800-as méretű főnyomóvezetékkel: egy DN 80-as és egy DN 100-as méretű, öntöttvas, illetve eternit anyagú elosztóvezeték,
- a Megyeri úton DN 100-as méretű, gömbgrafitos öntöttvas és KPE anyagú elosztóvezeték.

A területet határoló utcákban és a környékén föld alatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzivíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a tervezési terület teljes területét lefedi a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete.

A tervezési területet és térségét vízbázis védőövezete, védőidoma (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) nem érinti, ugyanakkor 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 teljes területet érinti.




*9. ábra: A vizsgált terület vízellátása (forrás: saját szerkesztésű ábra)*

## Csatornázás

A szenny- és csapadékvíz elvezetése a tervezési terület környezetében, így a határoló utcákban is kiépült, a meglévő csatornák egyesített rendszerűek, tehát a csapadékvíz és a szennyvíz elvezetése egy csatornában történik. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. A területen keletkező szennyvizek elvezetése az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre történik, ahol megtörténik a tisztítása is.

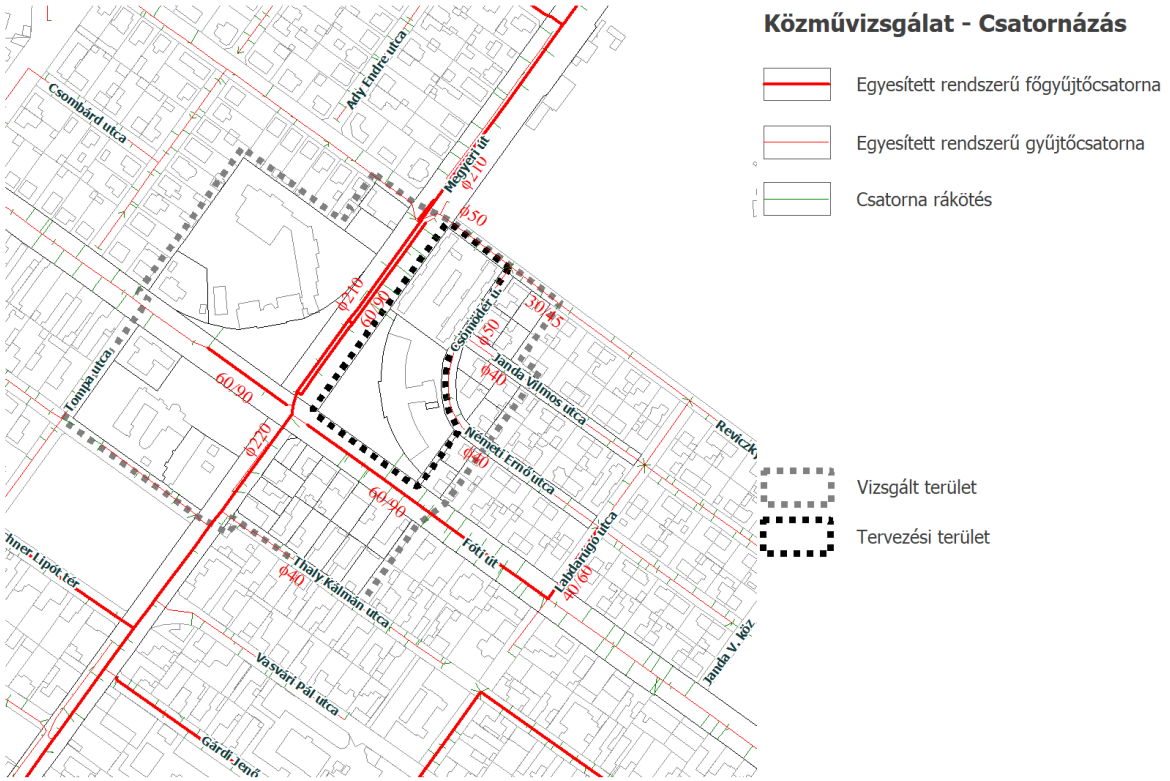
A tervezési terület és térségében az alábbi nagyátmérőjű, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák találhatóak:

- Megyeri úton: ø210 – ø220-as méretű, vasbeton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Megyeri úton a Reviczky utca és a Fóti út között, párhuzamosan a ø210-es méretű főgyűjtőcsatornával: 60/90-es méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Fóti úton: 60/90-es méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatorna.

A tervezési területet közelében található utcákban az alábbi egyesített rendszerű gyűjtőcsatornák épültek ki:

- Reviczky utcában: 30/45 – ø50-es méretű, beton anyagú gyűjtőcsatorna,
- Janda Vilmos utcában: ø40-es méretű, PVC anyagú gyűjtőcsatorna,
- Németi Ernő utcában: ø40-es méretű, PVC anyagú gyűjtőcsatorna,
- Csömödér utcában: ø40 – ø50-es méretű, PVC anyagú gyűjtőcsatorna.

A tervezési terület és térségében található egyesített rendszerű csatornák gravitációs jellegűek, ezért a közelben átemelő nem található.



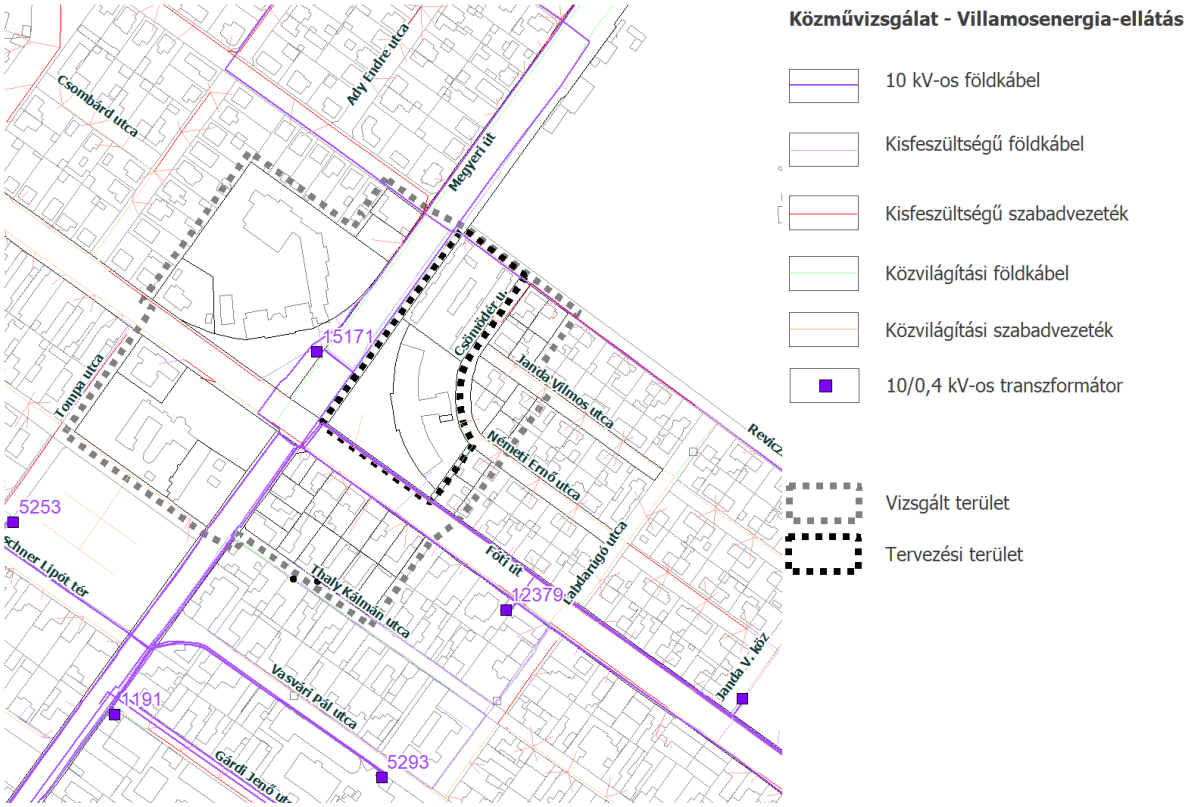

*10. ábra: A vizsgált terület csatornázottsága (forrás: saját szerkesztésű ábra)*

## Villamosenergia-ellátás

A villamosenergia-ellátást 10 kV-os középfeszültségű földkábelhálózat biztosítja, amelynek egyik közeli táppontja az Újpest alállomás, a másik a Káposztásmegyer alállomás.

Az Újpest alállomásokból táplált 10 kV-os vonalak nagyszámban létesültek a Megyeri út és a Fóti út mentén is, amelyek felfűzik a fogyasztói igényeket kielégítő 10/0,4 kV-os transzformátorokat. Ilyen transzformátor (12379/10 sz.) található a Fóti út mentén ÉHTR kivitelben, amelyből SzAMtKAt(V)M 3x240/240mm$^2$ 1 kV kisfeszültségű földkábelen keresztül ellátott az egykori iskola épülete.

A kisfeszültségű és közvilágítási hálózat a Fóti út és a Megyeri út mentén vegyes képet mutat, részben földkábeles, részben szabadvezetékes kivitelű. A kerület energiaellátását biztosító alállomások éves átlagos kiterheltsége, valamint a kiépült hálózatok alapján Újpesten a villamosenergia-hálózat tartalékkapacitásokkal bír, a területi lefedettség a jelenlegi igényeknek megfelelő.

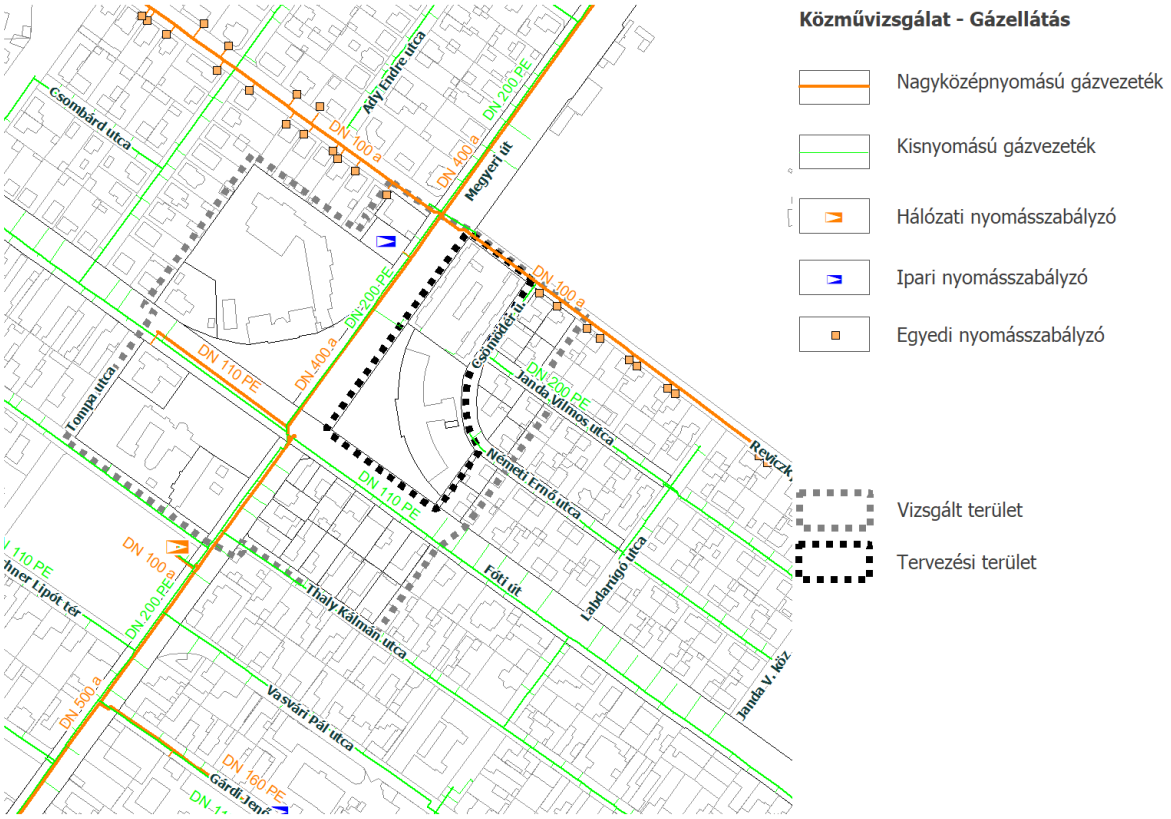



*11. ábra: A vizsgált terület villamosenergia-ellátása (forrás: saját szerkesztésű ábra)*

## Gázellátás

A térség gázfogyasztóiának ellátása az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. nagyközépnyomású gázvezeték-hálózatáról történik. Ez egyrészt a Rákospalota gázátadó állomásról érkező DN 700 gerincvezetékről, másrészt a Szentendre felől Óbudáról érkező DN 400 acél nagyközépnyomású gerincvezetékről valósul meg. A két rendszert a Megyeri úton üzemelő DN 400 acél nagyközépnyomású gázvezeték köti össze, amelyről egyrészt a hálózati nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzók a területet átszövő kisnyomású hálózatot megtáplálják. Másrészt a térségben több ipari nyomásszabályzó is üzemel, ezek közvetlen nagyközépnyomásról megtápláltak, saját ipari nyomásszabályzóval rendelkezik. A Reviczky utcai családi házak közvetlen nagyközépnyomásról ellátottak, telkenkénti egyedi gáznyomásszabályzóval rendelkeznek. A Megyeri úton, a Fóti úton, a Csömödér utcában, a Janda Vilmos utcában és a Németi Ernő utcában ugyanakkor kiépült a kisnyomású

hálózat. Hálózati nyomásszabályzó üzemel a Megyeri út – Tomori utca sarkán lemezházas kivitelben, amelyről az egykori iskola épületét ellátó kisnyomású hálózat megtáplált.




*12. ábra: A vizsgált terület gázellátása (forrás: saját szerkesztésű ábra)*

## Távhőellátás

A tervezési terület közelében a BKM FŐTÁV távhőhálózata nem elérhető. Az Észak-pesti távhőrendszer hőbázisa az Újpesti Erőmű és a rákospalotai Hulladékhasznosító Mű.

## Elektronikus hírközlés

### Vezetékes elektronikus hírközlés

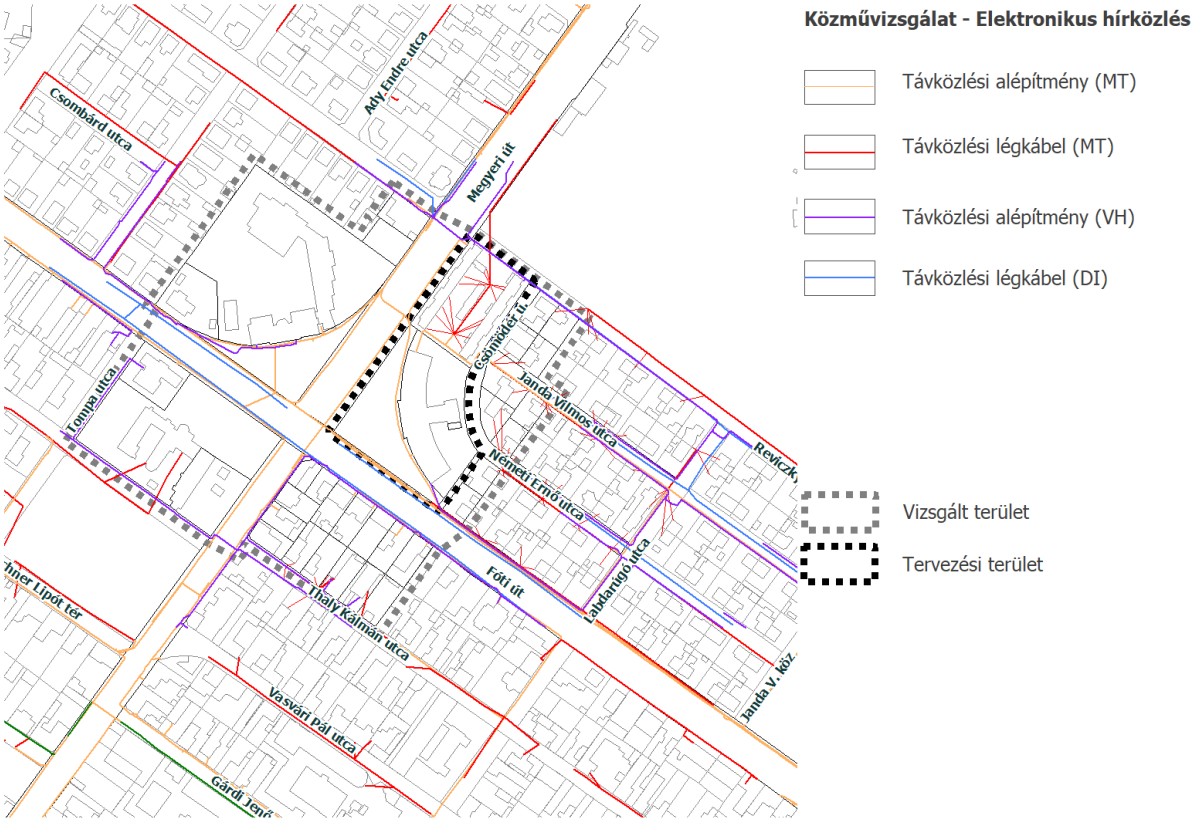
A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben, helyenként közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű, valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik. A tervezési terület ellátására az alépítményhálózat kiépült.

A 2Connect Kft. (korábban D-Infrastruktúra Kft. és V-Hálózat Zrt.) helyi távközlési hálózata a Fóti úton és a Reviczky utcában vegyes kiépítésű: az elosztóhálózat részben légkábelként, részben földalatti alépítményben helyezkedik el. Az egykori iskola épületének hálózati ellátása a Fóti útról történik.

### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A térségben mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült. A Magyar Telekom Nyrt., a One Zrt., valamint a Yettel Magyarország Zrt. mobil szolgáltatgatásaikat 2G, 4G/LTE/5G technológiával nyújtják.

Hálózataik fejlesztését a szolgáltatók mind vezetékes, mind vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében az új igények megjelenésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából, saját beruházásban végzik.

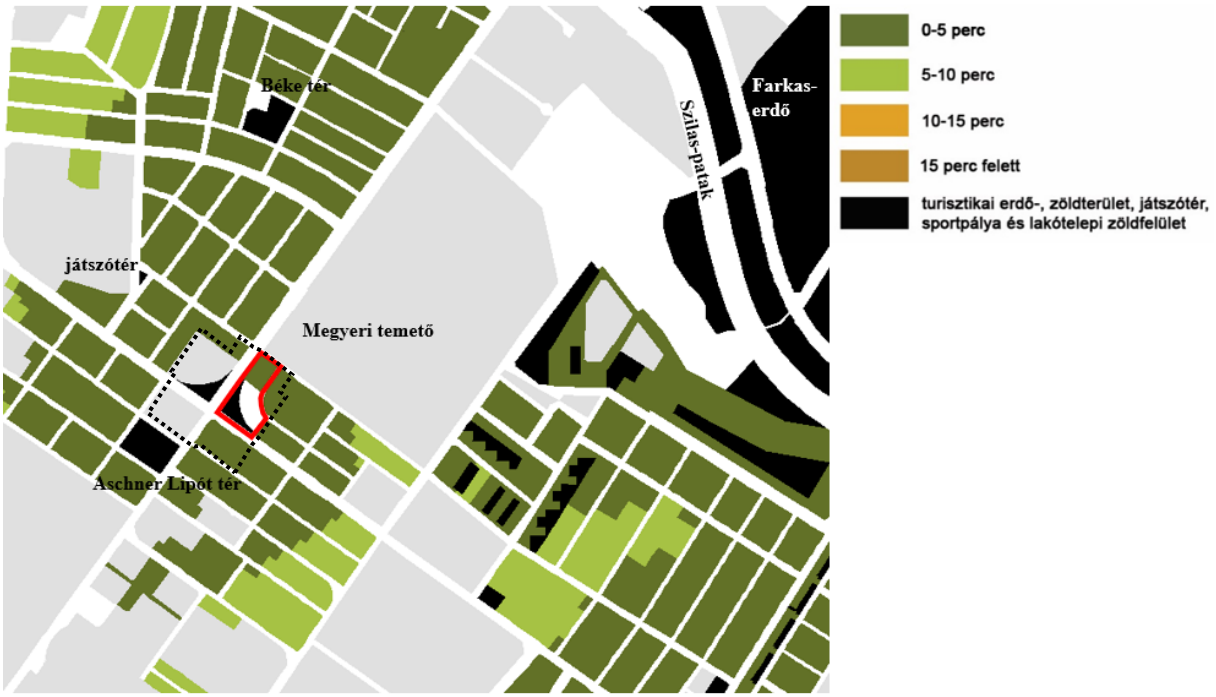



*13. ábra: A vizsgált terület elektronikus hírközlés lefedettsége (forrás: saját szerkesztésű ábra)*

## 1.6. Környezeti állapot vizsgálata

### Zöldfelületi rendszer

A tervezési terület a zöldfelületi rendszer szempontjából kedvező adottságú, kertvárosias jellegű lakóterületen fekszik. Tágabb környezetében mind a zöldfelületek aránya, mind a zöldterületi ellátottság kedvezőnek mondható. Tízperces sétatávolságon belül több intézményi, valamint közterületi és rekreációs zöldfelület is található, mint például: játszótérrel is rendelkező Béke tér fiumei úti játszótér és sportpályák, Aschner Lipót tér. De Újpest külső szabadterületei (benne a Farkas-erdővel és a Szilas patakkal) is könnyen, rövid időn belül megközelíthetők tömegközlekedéssel, de akár gyalogosan is 20-25 perc alatt elérhetőek. Jelentős intézményi zöldfelületként megemlítendő a Megyeri temető, mely szintén ötperces sétatávolságra található a tervezési területtől.




*14. ábra: Zöldfelületi ellátottság (forrás: saját szerkesztésű ábra)*

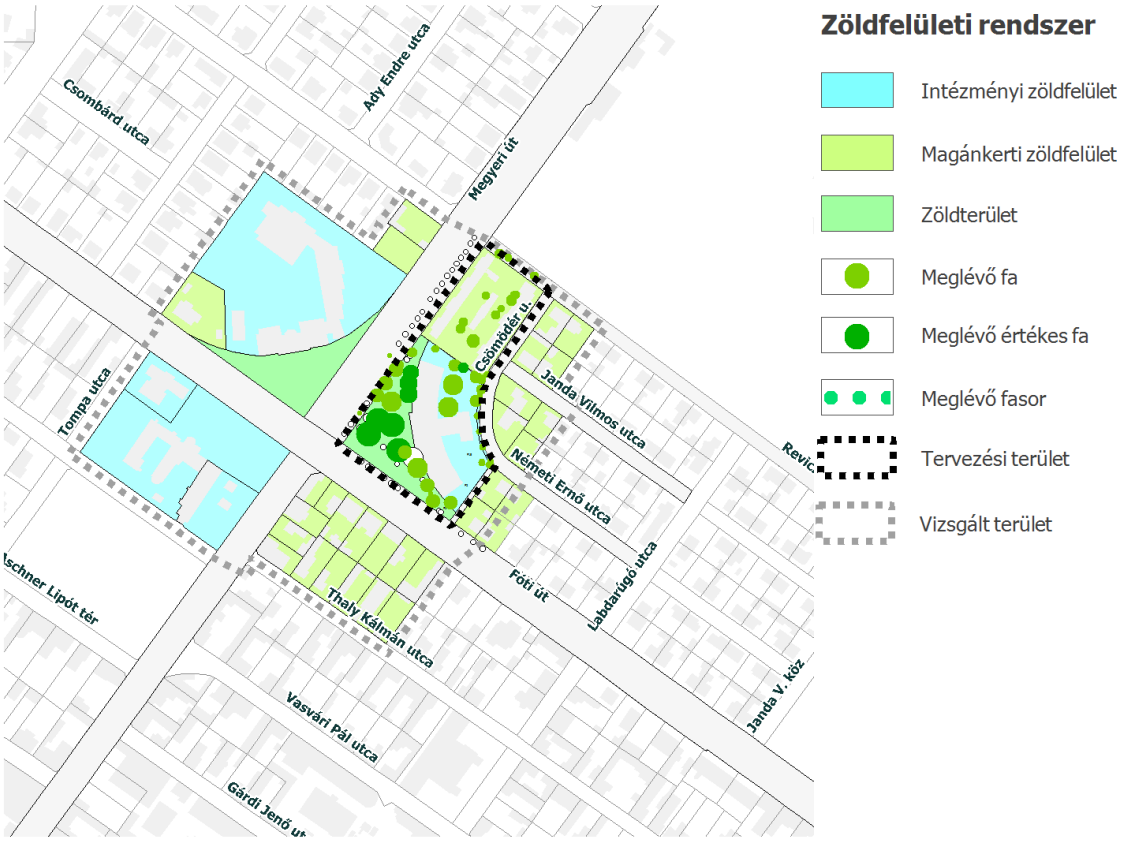
## Vizsgált terület zöldfelületei

A vizsgálati terület zöldfelületekkel jól ellátott, a döntően kertvárosias lakóterület következtében a zöldfelületi arány kedvezőnek mondható, 30-50 % között mozog. A Fóti és Megyeri út mentén több helyen hiányos, de kiemelt jelentőségű fasor fut végig. Megemlítendő a 75604 hrsz.-ú közterületi telek, tér zöldterülete, mely magas, ~76%-os a zöldfelületek jelenlegi aránya. A közkert értékes rózsaágyással és számos idősebb, közülük több értékesnek tekinthető faegyeddel rendelkezik. Főként japánakácok (Styphnolobium sp.), de néhány kőris (Fraxinus sp.) és juhar (Acer sp.) is jelen van. A Fóti út mentén új telepítésű gömbakác (Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera') míg a Megyeri út mentén szintén friss telepítésű virágoskőris (Fraxinus ornus) fasor található.




*4-5. fotó: A 75604 hrsz.-ú telek értékes fái (forrás: saját fénykép, 2025. március)*

A konkrét **tervezéssel éritett ingatlan** zöldfelületi aránya 29% körül alakul. A hatályos kerületi építési szabályzat (KÉSZ) szerint a 75603 hrsz.-ú ingatlan Vi-2/IV-7/1 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezetébe sorolt, amelyre 35%-os legkisebb zöldfelületi arányt határoz meg, 50%-nyi legnagyobb terepszint feletti beépítettség mellett. Az építési ingatlanon tehát jelenlegi állapotában tehát kb. 11%-kal alacsonyabb a zöldfelületek aránya, mint a rendeletben meghatározott minimum követelmény. Az ingatlan déli fele rossz állapotú burkolattal fedett, északi része főként gyepes terület, néhány, főként fehér akác (Robinia pseudoacacia), és egy értékesebb platánfa (Platanus x hispanica) egyeddel. A telek észak-keleti sarkán található „Déri Miksa emlékfa” kultúrtörténeti szempontból is megőrzésre érdemes. A telek északi sarka szintén burkolt.




*15. ábra: Zöldfelületi rendszer*

## Környezeti elemek és állapotjellemzők

A terület jelentős, határérték feletti zajterheléssel érintett a Megyeri és a Fóti út felől egyaránt. A vonatkozó határértékeket a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról (továbbiakban: zajterhelési rendelet) 3. sz. melléklete tartalmazza. A 2017-es zajtérképről jól leolvasható, hogy a tervezési terület nagy részén a 70 dB körüli értéket is eléri nappal, ezáltal jelentősen túllépve a határértékeket. Némileg árnyalja a képet, hogy a beruházással érintett telek belső részén a meglévő épület zajárnyékoló hatása miatt, már csak – éppen határértéket elérő - 55-60 dB zajszint jellemző. Éjszaka szintén határérték feletti zajterheléssel érintett a terület az épület homlokzati és épület melletti részén. A tovább tervezés során a zajhatások részletesebb, helyszíni méréseken alapuló vizsgálata indokolt tekintettel a tervezett lakórendeltetésekre.




*16. ábra: Zajterhelési vizsgálat*

## 1.7. Humán infrastruktúra vizsgálata

A tervezési terület funkciógazdag városi környezetben helyezkedik el, számos alapellátási intézmény található. A fejezetben a fejlesztési területtől mért gyaloglási távolságok és az azokon belül elérhető intézmények kerültek vizsgálatra. Magasszintű ellátás 30 perces gyaloglási távolságon belül elérhető mind az egészségügy, oktatás, kultúra, szociális ellátások terén.

### Oktatás, nevelés

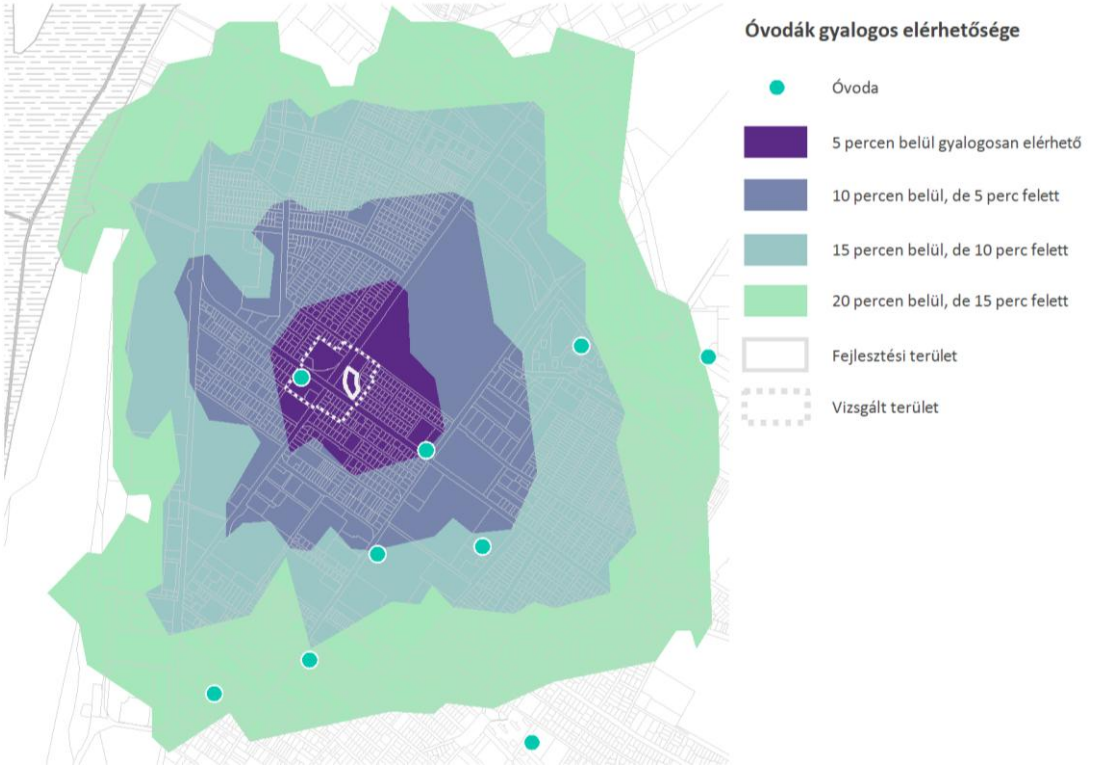
#### *Óvodai nevelés*

A fejlesztési területről 5 percen belül gyalogosan elérhető két óvoda: a Megyeri út túloldalán lévő, Karmel Kiskertje Katolikus Óvoda, keletre, a Fóti út mentén pedig az Újpesti Aranyalma Óvoda. 10-15 perces gyalogtávolságra található az EleFanni Magánóvoda, az Újpesti Ambrus Óvoda, az Újpesti Ambrus Óvoda Vörösmarty Tagóvodája, a Bóbita Varázspalota Magánóvoda, valamint az Újpesti Dalos Ovi Óvoda is. A fejlesztési terület tágabb környezetében, Újpest városkapunál található több óvoda, melyek a Váci út felől könnyen megközelíthetőek.

A terület környezetében elhelyezkedő óvodák az alábbi térképen, illetve táblázatban láthatóak:

| Intézmény neve | Férőhelyek | 2025-ös statisztikai adatok alapján | |
|---|---|---|---|
| | | felvettek száma | kihasználtsága |
| Karmel Kiskertje Katolikus Óvoda | 60 | 45 | 75% |
| Újpesti Aranyalma Óvoda | 125 | 86 | 69% |
| *A fejlesztési terület tágabb környezetében található óvodák:* | | | |
| EleFanni Magánóvoda | 34 | 21 | 62% |
| Bóbita Varázspalota Magánóvoda | 96 | 79 | 82% |
| Újpesti Ambrus Óvoda | 100 | 72 | 72% |
| Újpesti Ambrus Óvoda Vörösmarty Tagóvodája | 125 | 88 | 70% |
| Újpesti Dalos Ovi Óvoda | 200 | 184 | 92% |

*3. táblázat: Óvodai ellátottság (adatok forrása: https://www.oktatas.hu/hivatali_ugyek)*




*17. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő óvodák és gyalogos elérhetőségük*

### *Általános iskolai oktatás*

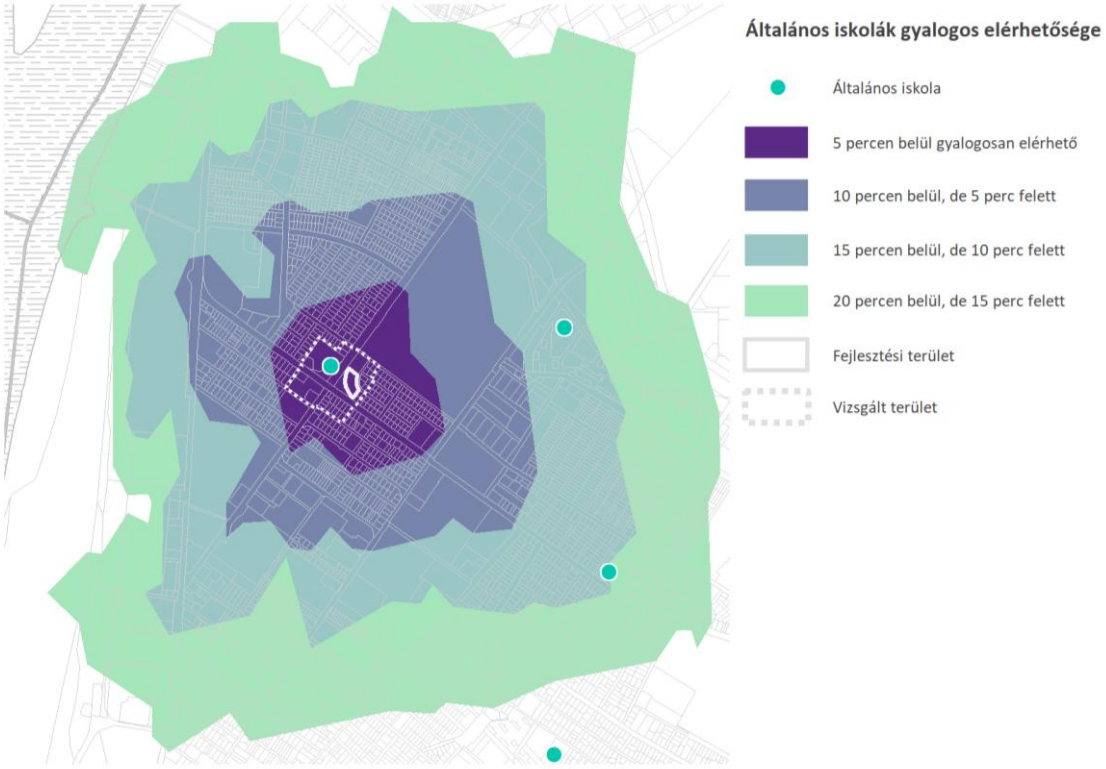
A fejlesztési területről 5 percen belül a Megyeri Úti Általános Iskola érhető el. Az iskola kihasználtsága igen magas, 93%-os.

A fejlesztési terület tágabb környezetében, attól keletre találhatóak még általános iskolák (Szűcs Sándor Általános Iskola és Angol Nyelvet Emelt Szinten Oktató Általános Iskola), nagyjából 15 perces gyalogtávolságra. Ezen iskolák szintén népszerűek.

A terület környezetében található általános iskolákat az alábbi táblázat és térkép tartalmazza:

| **Intézmény neve** | **Férőhelyek** | **2025-ös statisztikai adatok alapján** | |
|---|---|---|---|
| | | **felvettek száma** | **kihasználtsága** |
| Megyeri Úti Általános Iskola | 500 | 467 | 93% |
| *A fejlesztési terület tágabb környezetében található általános iskolák:* | | | |
| Szűcs Sándor Általános Iskola | 620 | 577 | 93% |
| Angol Nyelvet Emelt Szinten Oktató Általános Iskola | 550 | 453 | 82% |

*4. táblázat: Általános iskolai ellátottság (adatok forrása: https://www.oktatas.hu/hivatali_ugyek )*




*18. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő általános iskolák és gyalogos elérhetőségük*

## Gondozás, szociális ellátás

### *Bölcsődei ellátás*

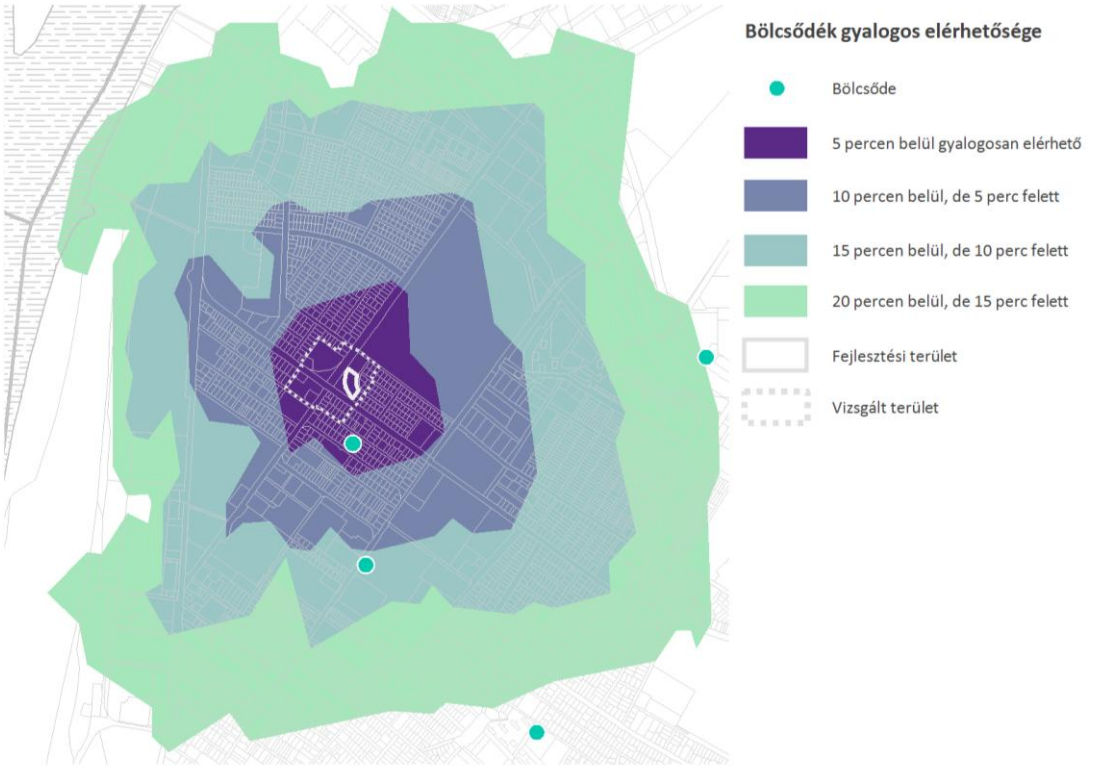
A fejlesztési területről 15 percen belül 2 bölcsőde érhető el, mindkettő a területtől délre. Ezeken az intézményeken kívül a legközelebb elérhető bölcsőde keletre és délre, Újpest városkapunál található.

A fejlesztési terület közelében található önkormányzati fenntartású bölcsődék kihasználtsága 100%-os.

A terület környezetében található bölcsődéket az alábbi táblázat és térkép foglalja össze:

| Intézmény neve | Férőhely | Felvettek száma | Kihasználtság |
|---|---|---|---|
| Labdarúgó bölcsőde | 76 | 76 | 100% |
| EleFanni magánbölcsőde | nincs adat | nincs adat | - |

*5. táblázat: Bölcsődei ellátottság (adatok forrása: https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/ )*




*19. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő bölcsődék és gyalogos elérhetőségük*

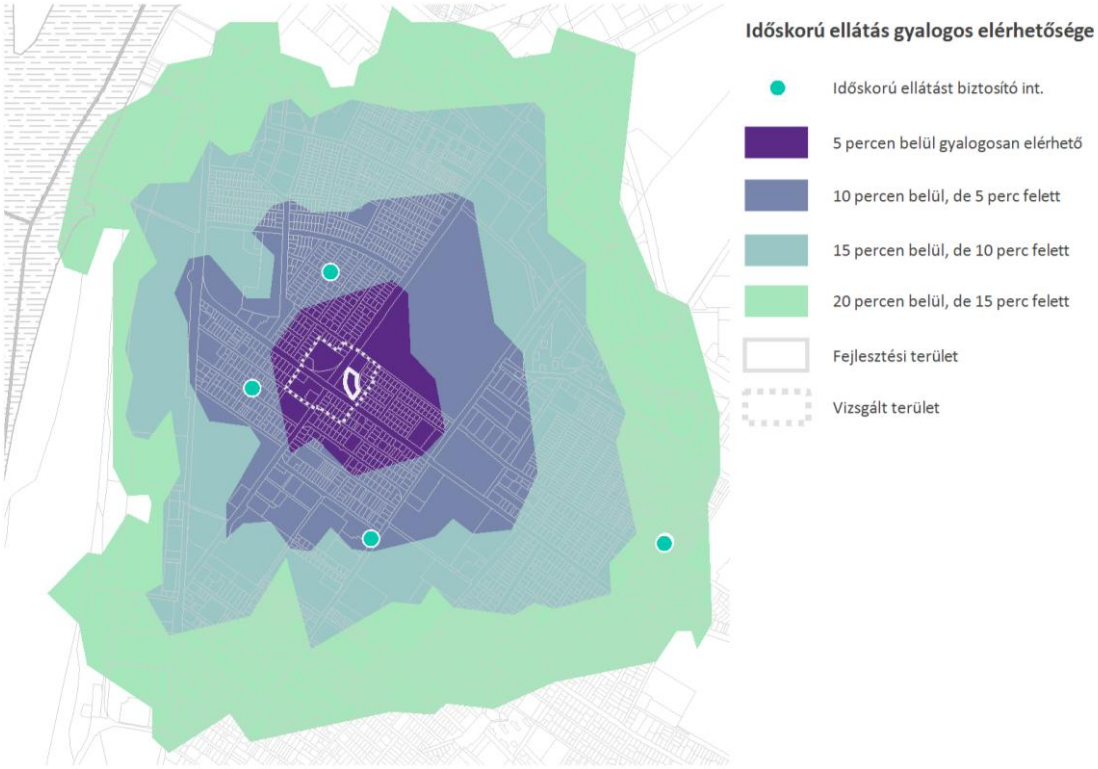
### *Időskorúak ellátása*

A fejlesztési terület közvetlen közelében három időskorúak ellátását biztosító intézmény található. Ezektől kissé távolabb keletre egy, délre pedig további három, egymáshoz közel elhelyezkedő intézmény található.

A terület közelében található időskorúak ellátását szolgáló intézmények kihasználtsága 100%-os. Az intézményeket az alábbi táblázat, illetve térkép mutatja be:

| Intézmény neve | Férőhely | Létszám | Kihasználtság |
|---|---|---|---|
| Újpest Önkormányzat Szociális és Egészségügyi Intézménye Őszkacsintó Idősek Klubja | 40 | 40 | 100% |
| Fővárosi Önkormányzat Idősek Otthona (Béla u.) | 30 | 30 | 100% |
| Vázsonyi Vilmos Idősek Otthona | 150 | 150 | 100% |
| Újpest Önkormányzat Szociális és Egészségügyi Intézménye Őszi Fény Gondozási Központ I. részleg | 70 | 70 | 100% |

*6. táblázat: Időskorúakat ellátó intézmények (adatok forrása: https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/)*




*20. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő nappali idősálltást biztosító intézmények és gyalogos elérhetőségük*

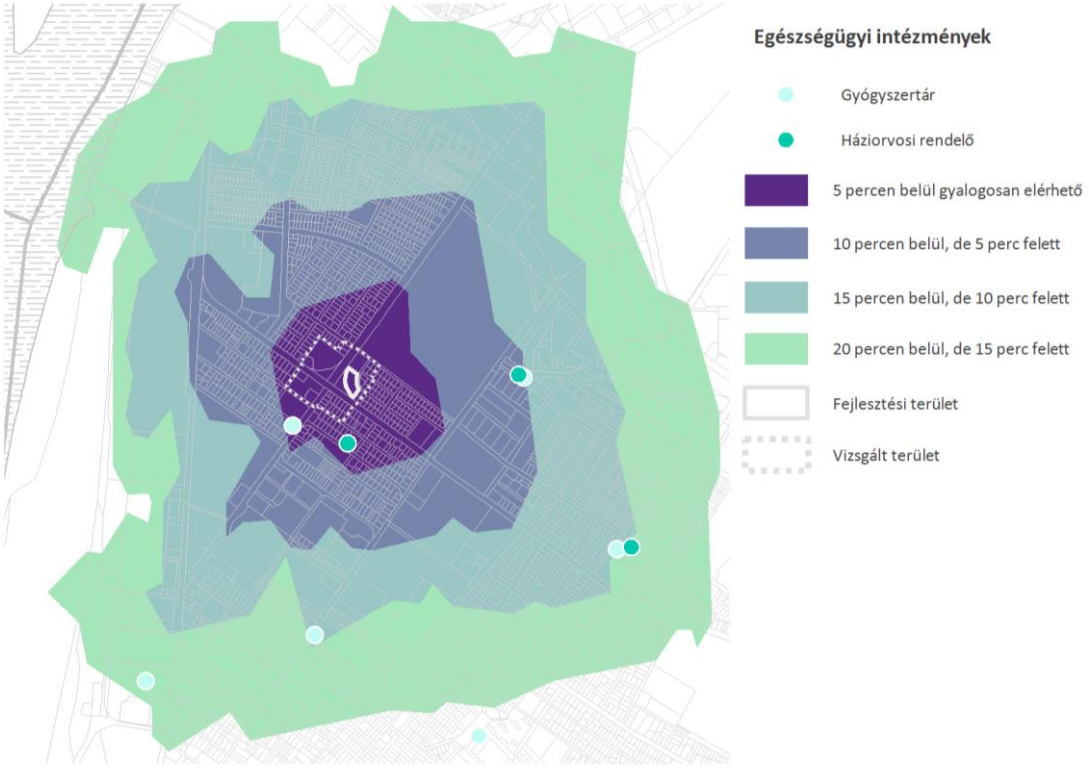
## Egészségügyi ellátás

A fejlesztési területről 5 és 10 percen belül két-két gyógyszertár és háziorvosi rendelő is megközelíthető gyalogosan.

| Intézmény neve |
|---|
| Vasvári Pál utcai felnőtt háziorvosi rendelő |
| Pozsonyi utcai felnőtt- és gyermekorvosi rendelő |

*7. táblázat: Egészségügyi ellátás*

A területtől keletre, illetve délre, Újpest-Városkapu térségében találhatóak még gyógyszertárak és rendelők az alábbi térkép szerint:



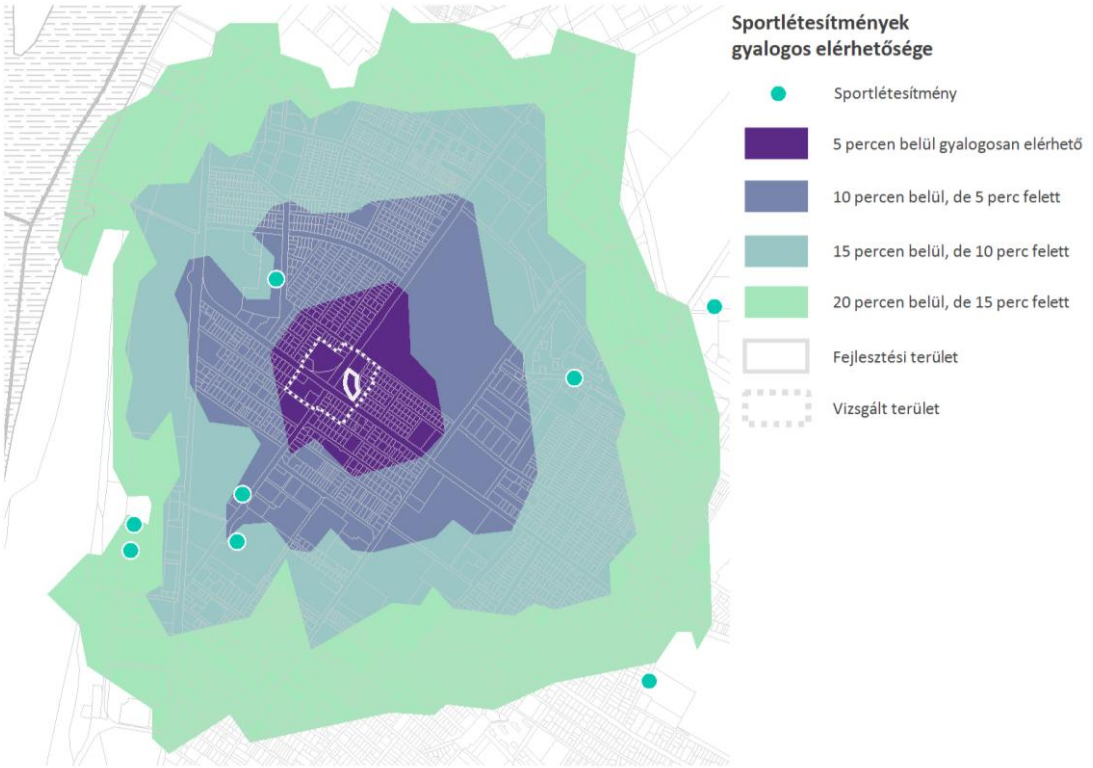

*21. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő gyógyszertárak, valamint a háziorvosi rendelők és gyalogos elérhetőségük*

## Sportlétesítmények

A fejlesztési terület környezete sportlétesítményekkel igen jól ellátott, 10-15 percen belül három sportlétesítmény is elérhető, 20 percen belül pedig további három található.

| Intézmény neve |
|---|
| Tungsram SC sportcsarnoka |
| Szusza Ferenc Stadion |
| Fővárosi Vízművek Sportkör |
| Hodos Tamás Tollaslabda Csarnok |
| Bánka Kristóf Sportközpont |
| Body&Fitness Konditerem |

*8. táblázat: Sport létesítmények*



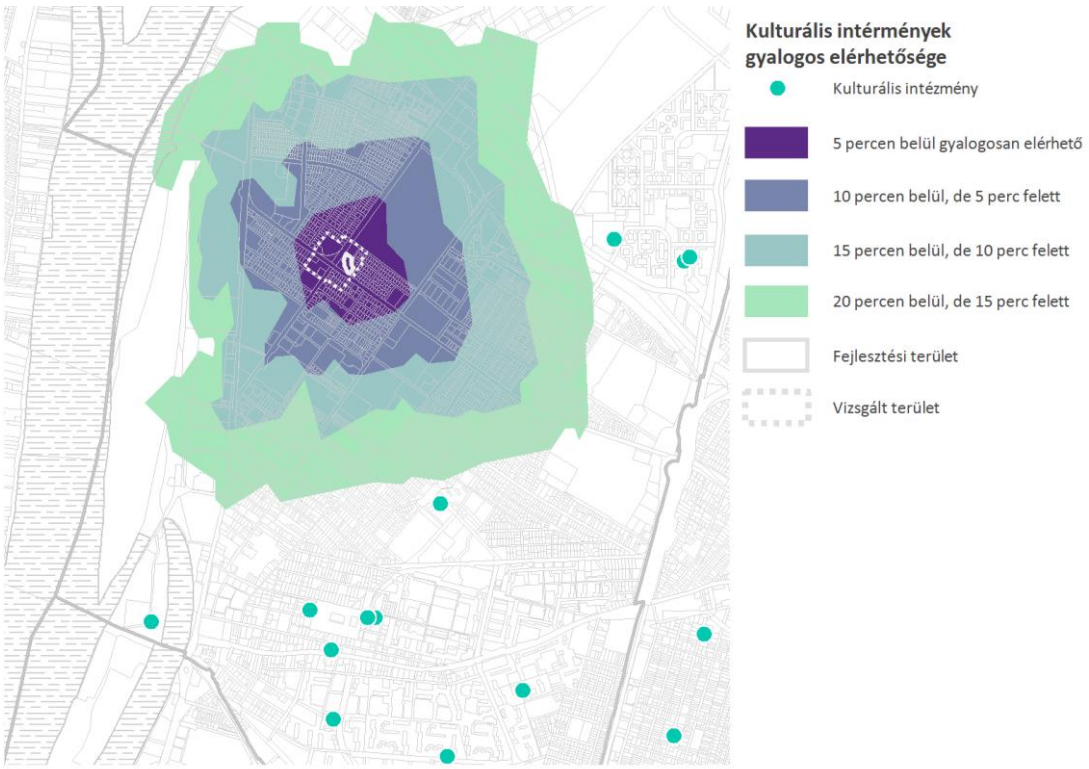

*22. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő sportlétesítmények és gyalogos elérhetőségük*

## Művelődési, kulturális intézmények

A fejlesztési területtől 20 perces gyaloglási távolságában egy kulturális intézmény sem érhető el. Körülbelül fél órás gyaloglással az alábbi intézményeket lehet megközelíteni a területtől:

| **Intézmény neve** |
|---|
| *A fejlesztési terület tágabb környezetében található művelődési házak:* |
| UP Rendezvénytér |
| Újpesti Polgár Centrum |
| Újpesti Gyermek-és Ifjúsági Ház |
| Lóverseny téri Közösségi Ház |
| *A fejlesztési terület tágabb környezetében található könyvtárak:* |
| Király utcai Könyvtár (FSZEK) |
| Babits Mihály Könyvtár (FSZEK) |
| *A fejlesztési terület tágabb környezetében található múzeumok, galériák:* |
| Tűzoltó Skanzen (térképen jelölt kulturális intézmény) |
| Karinthy Frigyes Általános Művelődési Központ Kiállítóterme |
| Vészkijárat Galéria |
| Új Galéria |
| Újpest Galéria |

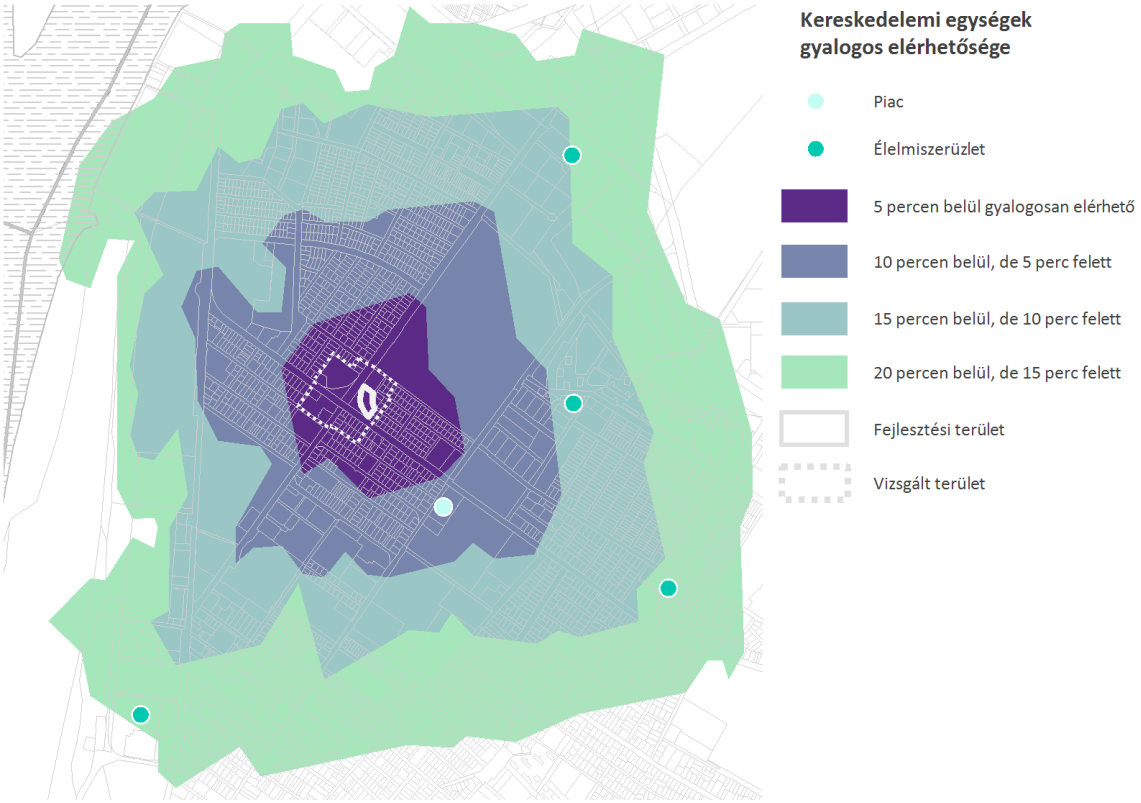
*9. táblázat: Művelődési és kulturális intézmények*




*23. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő kulturális intézmények és gyalogos elérhetőségük*

## Kereskedelmi intézmények

A fejlesztési terület 15 perces gyaloglási távolságában egy-egy piac és élelmiszerüzlet is megtalálható. A területtől északra és keletre, de főként délre találhatók további élelmiszerüzletek, piacok 20 perces gyaloglási távolságon belül és azon felül.




*24. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő kereskedelmi létesítményük és gyalogos elérhetőségük*

## 1.8. A településrendezési eszközök és a Fővárosi településterv vonatkozásai

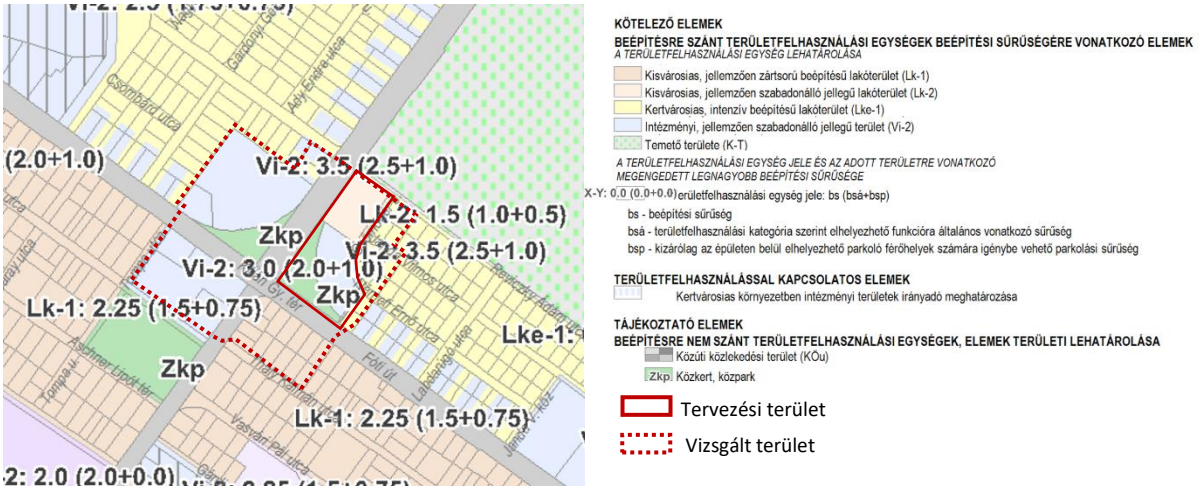
### Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

Budapest 2025. december 31-éig hatályos településrendezési eszközeinek területi hatálya a város teljes közigazgatási területét lefedték. Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat együtt biztosított alapot az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára, mely alapján a hatályos kerületi építési szabályzat is készült.

A tervezési terület 75602 hrsz.-ú ingatlanját Lk-2 – kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületbe, míg a 75603 hrsz.-ú ingatlant Vi-2 – intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egységbe, a közparkot Zkp – Közkert, közpark területfelhasználási egységbe sorolta a TSZT. Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározta a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra terület-biztosítási igényét.

Az FRSZ 1. melléklete a tervezési területen található területfelhasználási egységekre az alábbiak szerint határozta meg a beépítési sűrűség értékét /bs (bsá+bsp) /:

- Vi-2: 3,5 (2,5 + 1,0) – *„Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület”*
- Lk-2: 1,5 (1,0 + 0,5) – *„kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület”*




*25. ábra: FRSZ – 1. mellékletének kivonata*

### Fővárosi településterv (FTT)

Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat együtt biztosított alapot az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára. A két terv 2025. december 31-én hatályát vesztette.

Budapest egészére vonatkozóan, a korábbi településrendezési eszközöket felváltó, új Fővárosi településtervet (továbbiakban: FTT) 2026. január 28-án fogadta el a Fővárosi Közgyűlés.

Az FTT meghatározza a stratégia és a cselekvési programot, valamint a Fővárosi településfejlesztési tervet (10/2026. (I.28.) Főv. Kgy. határozat, továbbiakban: FTFT), mely a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki- és zöldinfrastruktúra elemek térbeli kialakítását, elrendezését és

településszerkezeti szerepét határozza meg. A Budapest főváros rendezési szabályzata (3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelet, továbbiakban: BFRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés kerületi és fővárosi szintű összhangja érdekében biztosítja a szakmai és jogi alapot és határozza meg a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét, az egyes általános használat szerinti területek vonatkozásában az alkalmazható szintterületi átlagértéket, a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes területre vonatkozóan a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot, valamint a város működtetésében meghatározó infrastrukturális elemek területigényének biztosítására vonatkozó különleges rendelkezéseket.

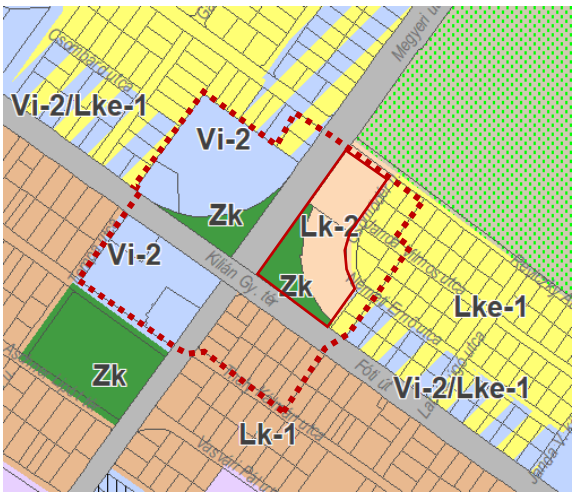
A tervezési területet beépítésre szánt terület, a hatályos FTFT– **1. Területfelhasználás című tervlapja** alapján, a 75603 hrsz.-ú ingatlan Lk-2 – kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület általános használatba sorolt. A telket északról határoló ingatlan szintén Lk-2 – kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületbe, míg a közpark Zk – Közpark, közkert általános használatba sorolt a hatályos FTFT szerint.

A területtől észak-keletre található a Megyeri temető, észak, észak-nyugatra, illetve keletre kertvárosias lakóterületek, valamint intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület általános használatba soroltak. A főutak mentén egyes területeken a *vegyesen alkalmazgató területhasználat* jelölés szerepel, mely kerületi szinten engedi meg annak pontos kijelölését, hogy a területen kertvárosias lakóterület vagy intézményi terület kerüljön kijelölésre. A Fóti út túloldalán kisvárosias lakóterületek vannak, a Megyeri út túloldalán intézményterület előtt és közpark található.

*Az alábbi kivágatokon szereplő tervezési terület és vizsgált terület jelölése megegyeznek az egyes térképrészleteken:*

Tervezési terület

Vizsgált terület

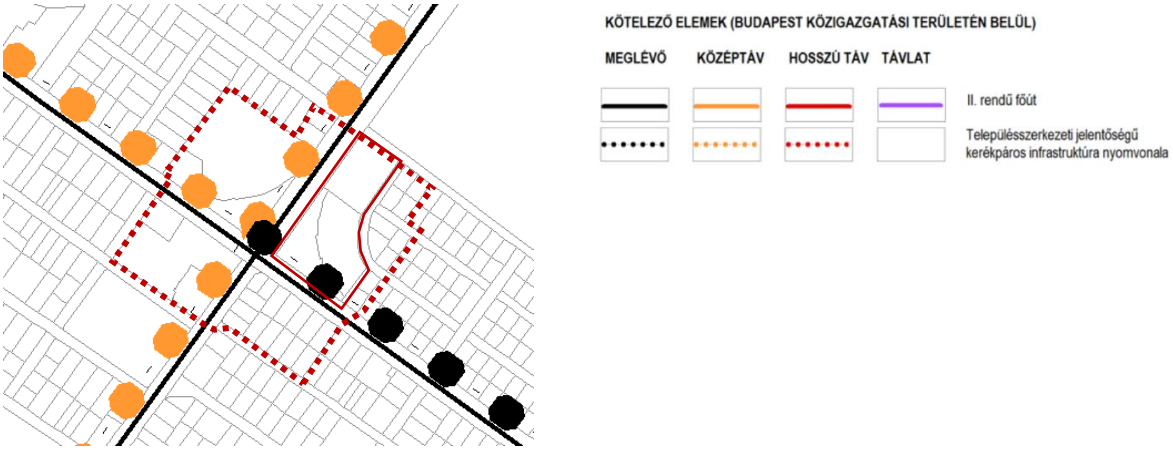



*26. ábra: FTFT – 1. Területfelhasználás c. tervlap – kivonat*



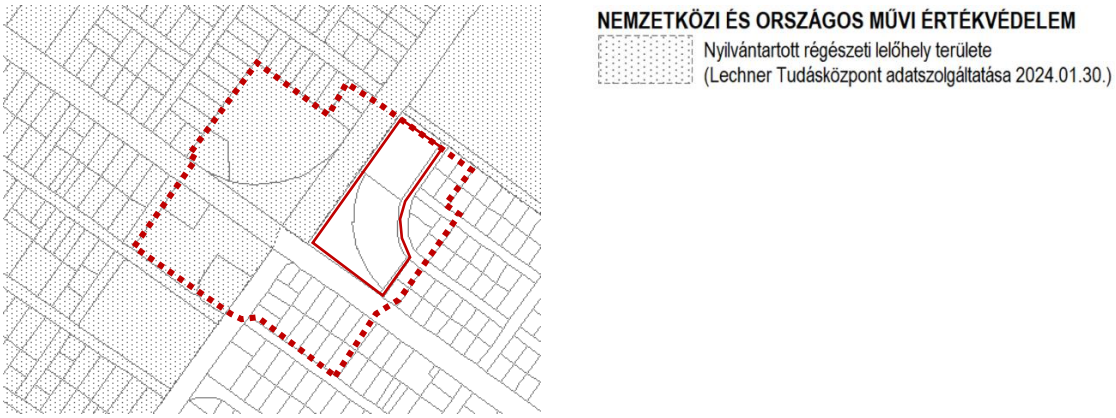

A hatályos FTFT – **2. Közlekedési infrastruktúra nevű tervlapján** látható, hogy a tervezési terület közlekedési szempontból előnyös elhelyezkedésű. A Megyeri út és a Fóti út II. rendű főútként zárja közre a tervezési területet. A Fóti út mentén, a Megyeri útig meglévő, majd onnantól észak-nyugati

irányba, valamint a Megyeri út mentén középtávon tervezett *településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala* halad.



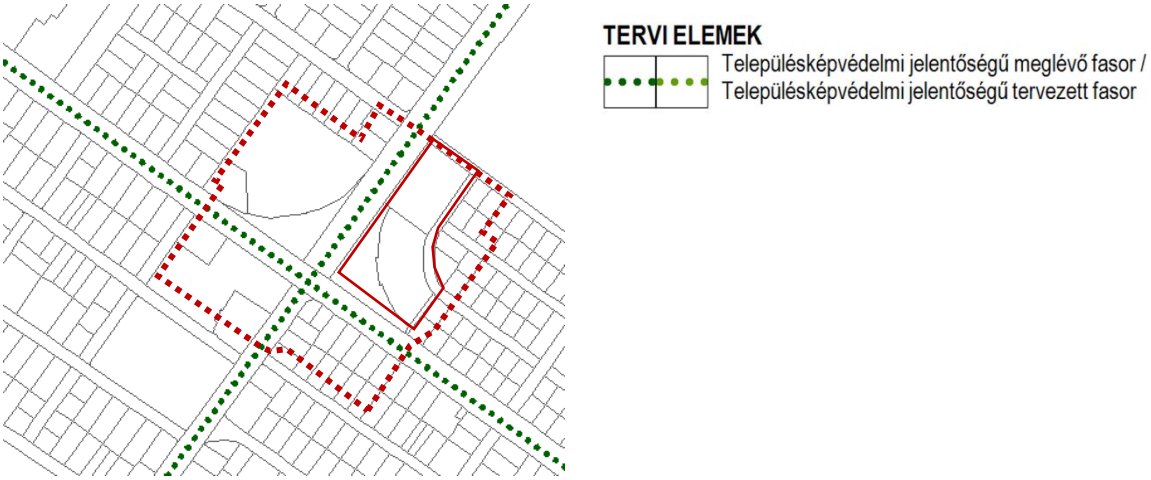

*27. ábra: FTFT – 2. Közlekedési infrastruktúra c. tervlap – kivonat*

A **4. Örökségvédelem** című tervlap a tervezési területet érintően nem jelöl elemet, azonban a Megyeri út túloldalán, valamint a Reviczky utcától északra nyilvántartott régészeti lelőhely területét jelöli a tervlap.



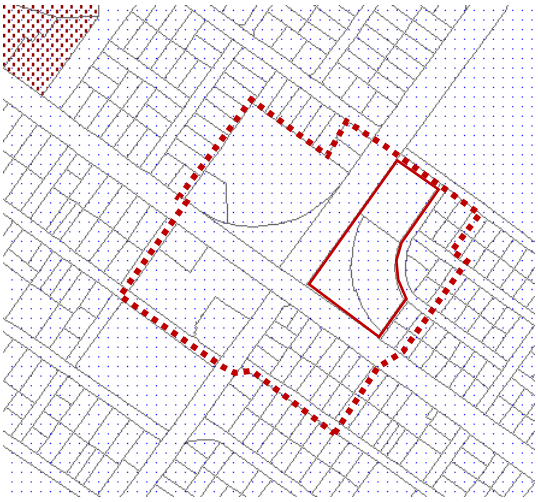

*28. ábra: FTFT – 4. Örökségvédelem c. tervlap - kivonat*

Az **5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** című tervlap a tervezési területen nem jelöl elemet, azonban a Megyeri út és a Fóti út mentén *településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor*t jelöl a tervlap.




*29. ábra: FTFT – 5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem c. tervlap – kivonat*

A hatályos FTFT **6. Környezet– és katasztrófavédelem** című tervlap alapján a vizsgált terület egésze érintett a *vízminőség-védelmi terület övezete* által. A Fóti út mentén, a tervezési területtől nem messze *potenciálisan talajszennyezett terület* található.




*30. ábra: FTFT – 6. Környezet– és katasztrófavédelem c. tervlap – kivonat*

A hatályos FTFT **7. Védelmi, korlátozási területek** című tervlap a vizsgált területet érintően nem jelöl elemet. a vizsgált területtől észak-nyugatra *honvédelmi és katonai célú építmény működési és védőterületei 1000 méteres védőterület területhasználat biztosítása érdekében* húzódik.




*31. ábra: FTFT – 7. Védelmi, korlátozási elemek c. tervlap – kivonat*

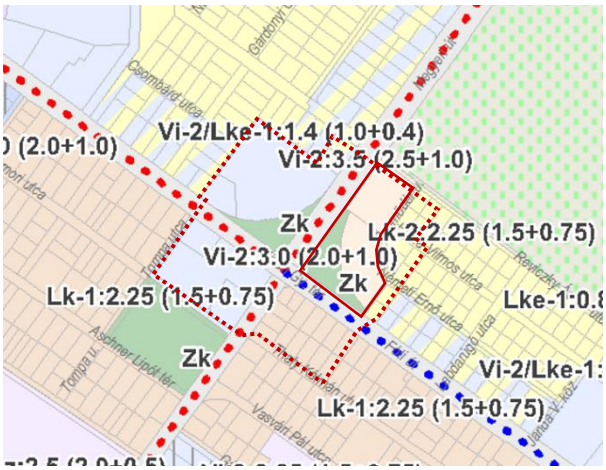
A **BFRSZ** a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza az egyes (a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes területre vonatkozóan) általános használatokon létesíthető szintterületi átlagértékek mértékét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra terület-biztosítási igényét.

A meghatározott értékek a TÉKA 7.§ (8) bekezdés szerint *„a kerületi építési szabályzatban az építési övezetet és övezetet, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét, szintterületi átlagértékét és egyes területek beépítési magasságát meghatározó fővárosi rendezési szabályzattal összhangban kell meghatározni”,* ami a kerületi építési szabályzat készítése során tovább pontosítható, differenciálható.

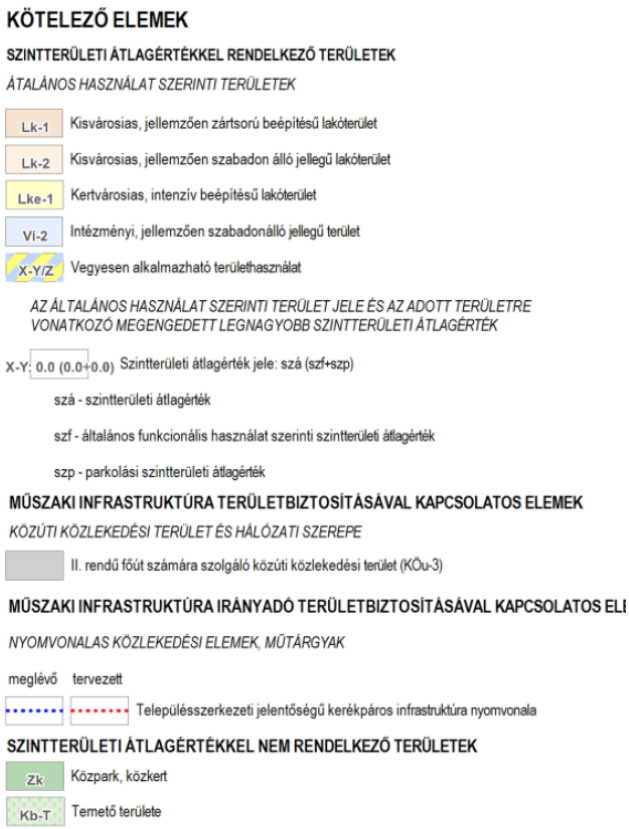
A BFRSZ szerint a szintterületi átlagérték (általános használat területén elhelyezhető *összes szintterület* és az általános használat területének viszonyszáma) kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy az általános használat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek megfelelően a BFRSZ („szf” és a „szp”) értékei együtt képezik a („szá”) szintterületi átlagértéket. A „szf” jelű *általános funkcionális használat szerinti szintterületi átlagérték* – parkolás céljára is – igénybe vehető, a „szp” jelű *parkolási szintterületi átlagérték* viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára használható.

A BFRSZ 1. melléklete a tervezési területen található általános használat szerinti egységekre vonatkozóan az alábbiak szerint határozza meg a szintterületi átlagértéket /szá (szf+szp) /:

- Lk-2: 2.25 (1.5+0.75) – kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület



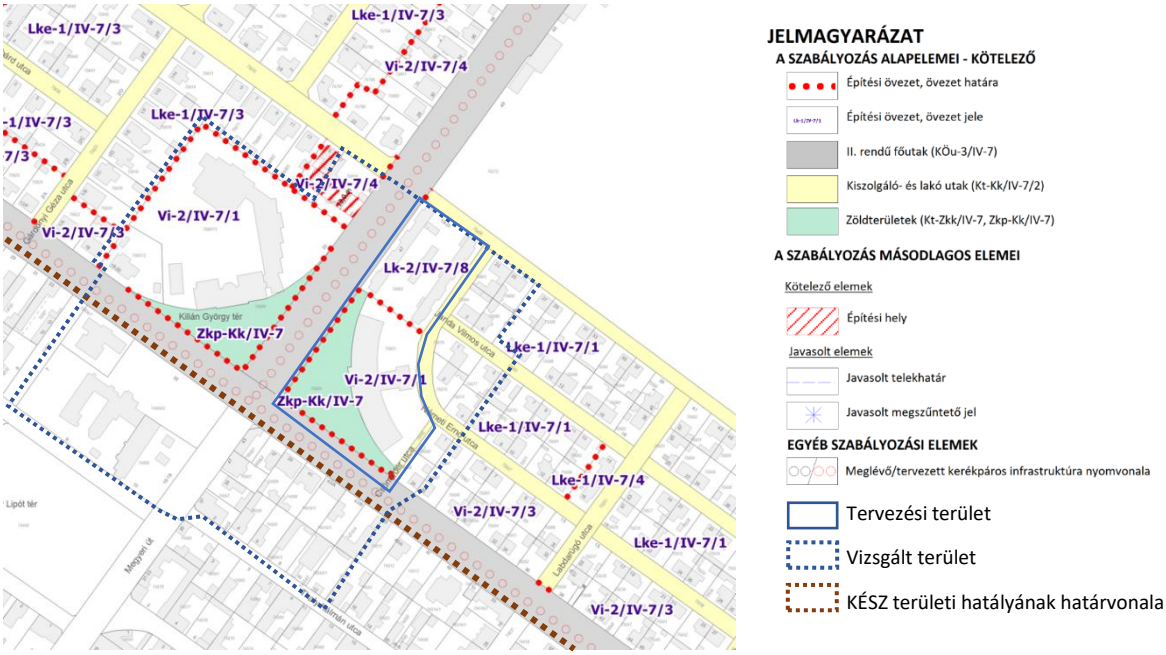

*32. ábra: BFRSZ – 1. mellékletének kivonata*



## Kerületi építési szabályzat (KÉSZ)

A tervezési területre vonatkozóan, Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról hatályos, mely szerint a 75603 hrsz.-ú ingatlan Vi-2/IV-7/1 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezetébe sorolt – megfelelve a korábban hatályos fővárosi teleülésrendezési eszközöknek. A 75602 hrsz.-ú ingatlan Lk-2/IV-7/8 jelű építési övezetbe, a közpart pedig Zkp-Kk/IV-7 jelű övezetbe sorolja a hatályos KÉSZ.

A vizsgált terület déli részére a 12/2018. (IV.03.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Károlyi városnegyed városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról hatályos.




*33. ábra: A területre vonatkozó, hatályos kerületi szabályozási tervlapjának kivágata*

A lakóterületek általános előírásai alapján a lakórendeltetésen túl, műhely és KÖu jelű övezetek mentén 1000 m2-t meghaladó (de legfeljebb 1500 m2-es) kiskereskedelmi épület is elhelyezhető. Lakóépületen belül kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató rendeltetésű egység is elhelyezhető, földszinten, utcai bejárat esetén. Melléképületként új épület elhelyezése esetén csak járműtároló helyezhető el. Az intézményi területek általános előírásai alapján, a terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, azonban olyan építési övezet is meghatározható, melyben a lakófunkció is megengedett. Melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, és zászlótartó oszlop helyezhető el. A parkolásra fordítható szintterületi mutató – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.

„29.§ (2) …az Lk–2/IV–7/8 építési övezetek területén minden teljes 175 $m^2$ telekterület után legfeljebb egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.”

„33.§ (1) A Vi–2/IV–7/1 jelű építési övezet területe jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló meglévő és hosszútávon megmaradó közintézmények területeinek építési övezetei.”

A közpark területe Zkp-Kk/IV-7 jelű övezetbe sorolt, ahol zöldterület fenntartásához szükséges építmény, hírlapárusító és virágárusító kioszk, nyilvános illemhely, cukrászda, fagylaltozó (kivéve üzemi

egységek) helyezhetők el. Az övezetben a parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni.

A rendelet 2. számú melléklete tartalmazza az egyes építési övezetek és övezetek beépítési paramétertáblázatait. A tervezési területre vonatkozóan az alábbi értékek vannak meghatározva:

| Lk | | A | B | C | D | | E | | F | | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Építési övezet jele | | Beépítési mód | Kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m) | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke ($m^2/m^2$) | | Épület-magasság (m) | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | Terepszint felett | Terepszint alatt | általános (szmá) | parkolásra fordítható többlet (szmp) | min. | max. | |
| 8. | Lk-2/IV-7/8 | szabadonálló | 1500 | 20 | 35 | 70 | 1,0 | 0,5 | 6,0 | 7,5 | 30 |

*10. táblázat: Az Lk-2/IV-7/8 jelű építési övezetre vonatkozó hatályos paraméterek*

| Vi | | A | B | C | D | E | | F | | G | | H |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Építési övezet jele | | Beépítési mód | Telek pozíciója | Kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m) | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke ($m^2/m^2$) | | Épületmagasság, P: Párkány-magasság (m) | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | | Terepszint felett | Terepszint alatt | általános (szmá) | parkolásra fordítható többlet (szmp) | min. | max. | |
| 3. | Vi-2/IV-7/1 | szabadonálló | | 1000 | 20 | 50 | 65 | 2,5 | 0,65 | 6,0 | 14,5 | 35 |

*11. táblázat: A Vi-2/IV-7/1 jelű építési övezetre vonatkozó hatályos paraméterek*

| Zkp Kt-Zkk | | A | B | | C | | D |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Övezet jele | | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | | Épületmagasság (m) | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | Terepszint felett | Terepszint alatt | min. | max. | |
| 1. | Zkp-Kk/IV-7 | szabadonálló | 3 | 0 | - | 4,5 | 60 |

*12. táblázat: A Zkp-Kk/IV-7 jelű övezetre vonatkozó hatályos paraméterek*

A terület zöldfelületi kialakítása szempontjából releváns 24. § (3) bekezdés előírása értelmében a felszíni parkolók kialakítása során 4 db parkoló helyenként 1 db, nagy lombkoronát növelő lombos fa telepítéséről kell gondoskodni, fánként min. 4 $m^2$ termőterület biztosításával.

## Településképi rendelet

A felújítások kapcsán, a kerületre vonatkozóan a Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2021. (VI. 24.) a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelete van hatályban, melynek előírásai betartandók:

49. § „A közterülettel, vagy a közhasználatra átadott magánúttal közvetlenül határos építési vonalon létesített épületekben új lakás bejárata, meglévő lakás új bejárata az utcáról közvetlenül nem nyitható.”

50.§ „(1) Az épület homlokzatán megjelenő alábbi kiegészítő szerkezetek és egyéb felületek kialakításának, anyaghasználatának, színezésének összhangban kell lennie a homlokzat egészével:

a) lábazat,
b) nyílászáró, kirakat, portál,
c) redőny, árnyékoló, rácsozat, előtető,
d) eresz,
e) erkély, loggia mellvédje és korlátja,
f) lépcsőház egyedi szerkezete,

g) építészeti tagozat.

(2) Az előző bekezdés szerinti munkák kivitelezése csak az egész homlokzatra vonatkozó egységes terv alapján végezhető.

(3) Az épület homlokzatszínezése során fekete, harsány, rikító színek nem használhatók.

(4) Közterület felőli homlokzaton nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját csak abban az esetben lehet elhelyezni, ha az a nyílászáró-kiosztáshoz illeszkedik.

(5) Épület falazatán meglévő építészeti tagozat és 50 m2-nél nagyobb tégla- vagy kőburkolat felületének legalább 40%-a hőszigetelés után is látványában megőrzendő.

(6) Épület falazatán meglévő sgraffitto művészeti alkotás hőszigeteléssel nem takarható el.

(7) Épület falazatán meglévő, fémből hajlított homlokzati díszítőformát a hőszigetelés elkészítését követően eredeti helyére kötelező visszaszerelni.

(8) A homlokzat felújítása során minden a homlokzaton lévő kábel, közmű, elektromos és gépészeti elem, szekrény, vezeték kerüljön süllyesztésre vagy eltakarásra, valamint a felesleges, használaton kívüli szerelvényeket el kell bontani.

(9) Új épület létesítése, meglévő épület utcafronti homlokzatának felújítása során a földszinti homlokzatsávot anti-graffiti bevonattal kell ellátni.

(10) Meglévő épület nemes anyagú lábazata megtartandó, anyagazonos módon javítandó vagy az eredetivel megegyező esztétikai és műszaki módon visszaállítandó, lefestése, eltakarása nem megengedett.

(11) Szerelt kémény, szellőzőcső a közterület felőli homlokzaton takarva sem vezethető.

(12) Épület homlokzatán graffiti nem helyezhető el.

(13) Épület homlokzatán emlékmű, emlékjel, emléktábla és egyéb művészeti alkotás elhelyezése az épület architektúrájához illeszkedve, a műszaki adottságok figyelembevételével – a szükséges hozzájárulások, engedélyek beszerzését követően és az eljárási szabályok betartásával – lehetséges.

(14) Meglévő épület utólagos hőszigetelése abban az esetben lehetséges, ha a beavatkozás a homlokzati architektúra megváltoztatása nélkül megvalósítható.

(15) Épület üvegfelületeit a környezetet zavaró, tükröző, fényvisszaverő anyagból kialakítani, fóliával ellátni nem lehetséges.”

54.§ „(5) Meglévő, több rendeltetési egységet magába foglaló épület közterület felőli homlokzatának felújítása, hőszigetelése és színezésének megváltoztatása esetén a klímaberendezéseket az épület homlokzatszínezési tervével összhangban elkészített építészeti terv alapján kell elhelyezni.”

62. § „(1) Az „F” jelű KERTVÁROSI karakterterület Újpest településképi szempontból meghatározó hagyományos kertes, családi házakkal, többféle beépítési móddal beépült területe. A meglévő, kialakult beépítés megőrzése, gazdagítása érdekében az új fejlesztést a terület kialakult jellegét, karakterét tiszteletben tartva kell megvalósítani.

(2) A történetileg kialakult, meglévő településszerkezet, tömb- és telekstruktúra megőrzendő.

(3) Új épület építése, meglévő lakóház bővítése, átalakítása, felújítása, tetőtér beépítése esetén a környező beépítés jellegét és az illeszkedés szabályait figyelembe kell venni,

(4) Fedett-nyitott gépjárműtároló az elő- és oldalkertben nem helyezhető el.

(5) Az épület oldal- vagy hátsó épületszárnyának gerincvonal-magassága nem haladhatja meg az épület utcai gerincvonal-magasságát.

(6) A főrendeltetésű épületet, az ingatlanon álló egyéb épületet és építményt, valamint az utcafronti kerítést egységes építészeti megjelenéssel kell kialakítani.

(7) Az előkertben, az utcai telekhatártól mért 5,0 méteres mélységben telkenként kettőnél több felszíni parkoló nem alakítható ki.

(8) Kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó létesítése csak az előírt mértékű zöldfelület megtartásával lehetséges.”

# 2. A terület fejlesztésének terve

## 2.1. Fejlesztési cél, átalakítási koncepció

Az épület átalakításával, az egykori iskolaépületben eltérő méretű, megfizethető, körülbelül 48 db lakóegység kialakítása tervezett, olyan közösségi funkciókkal, amelyeknek terei könnyen átalakíthatóak, leválaszthatóak vagy összenyithatóak a későbbi igények szerint. Tehát a jelenleg használaton kívüli épület átalakításával többlakásos lakóépület kialakítása tervezett. A végleges építészeti tervek még nem állnak rendelkezésre, az építészeti tervezés jelen telepítési tanulmányterv készítésével párhuzamosan indult meg. Az átalakítási koncepció a Fővárosi Önkormányzat 2026. októberi adatszolgáltatása alapján kerül bemutatásra (tervező: Kulcsár Építészstúdió Kft.).

A meglévő épület belső átalakításával kerülnének kialakításra a lakások, a telekre új beépítés nem, azonban a Csömödér utca felőli, az utcával párhuzamos épületrész elbontása tervezett.




*34. ábra: A beépítés tervezett átalakításának szemléltetése*

A telekre vonatkozó paraméterek kis mértékben módosulnak az épületszárny elbontása révén. Az épületszárny elbontásával a telek terepszint feletti beépítettsége ~ 47 %-ra, terepszint alatti beépítettsége ~19 %-ra csökken. Az épület meglévő építménymagassága 10,10 méter, tervezett párkánymagassága 11,77 méter. A tervezett állapot szerinti, épített szintterület mértéke nagyságrendileg 5430 $m^2$, mely a telekre vonatkoztatva hozzávetőlegesen ~1,5 $m^2/m^2$ értéket jelent. Parkolásra fordítható szintterület-többletet a terv nem vesz igénybe, a parkolást épületen kívül, felszíni parkolókkal biztosítja.

Az átalakítás során, az épület homlokzati hőszigetelést kapna, emellett a tető is hőszigetelve lenne. Az elöregedett nyílászárók cseréje során árnyékolórendszer is kiépítésre kerülne. Az épület teljes fűtésrendszerének korszerűsítése mellett aktív energiatermelő berendezések is helyet kapnának (hőszivattyús rendszer, napelem stb.). Valamint teraszok, erkélyek kialakítása is tervezett, melyek esetében a területre hatályos településkép védelmi rendelet előírásait be kell tartani.

A fejlesztés során a Németi Ernő utca és a Csömödér utca felől sem gyalogos-, sem gépjármű-bejárat kialakítása nem tervezett. A megközelítés ilyen módon történő korlátozásának célja, hogy a beruházás használatából eredő többletforgalom ne terhelje a környező kis forgalmú lakóutcákat. A tervezett megközelítést a végleges építészeti és közlekedési tervekben is ennek megfelelően kell kialakítani.

A tervezett alaprajzokat A4-es lapra illesztve az 1. melléklet tartalmazza (forrás: Fővárosi Önkormányzat).

## Környezetrendezési koncepció

A rendeltetésváltás parkolási igényeinek biztosítására telken belül összesen 18 db felszíni parkoló kialakítása tervezett, részben a meglévő zöldfelületek igénybevételével. A parkolók kijelölése a meglévő értékes faállomány figyelembevételével történt.

A telken belüli zöldfelületek aránya összességében számottevően, várhatóan 37,2% -ra növekedhet az épületrész bontása, valamint a belső burkolt felületek csökkentésének eredményeként. Az épület alacsonyabb tetőszintjén extenzív zöldtető kialakítása tervezett, amely a TÉKA előírásának megfelelően, 25%-os mértékben beszámítható a telek zöldfelületi arányába. A fejlesztés részeként a parkolók és egyéb burkolt felületek árnyékolására 22 darab új faegyed eltelepítése tervezett telken belül. A leendő lakók, családosok rekreációs igényeinek figyelembevételével a telek zöldfelületinek közösségi funkciókkal való kialakítása tervezett, kültéri kondiparkkal, játszóeszközökkel, veteményeskertrésszel. A terv „Déri Miksa emlékfa” megőrzésével számol.

Az épület átalakításának figyelembevételével és szellemiségében szükséges a telek zöldfelületeit is fejleszteni.

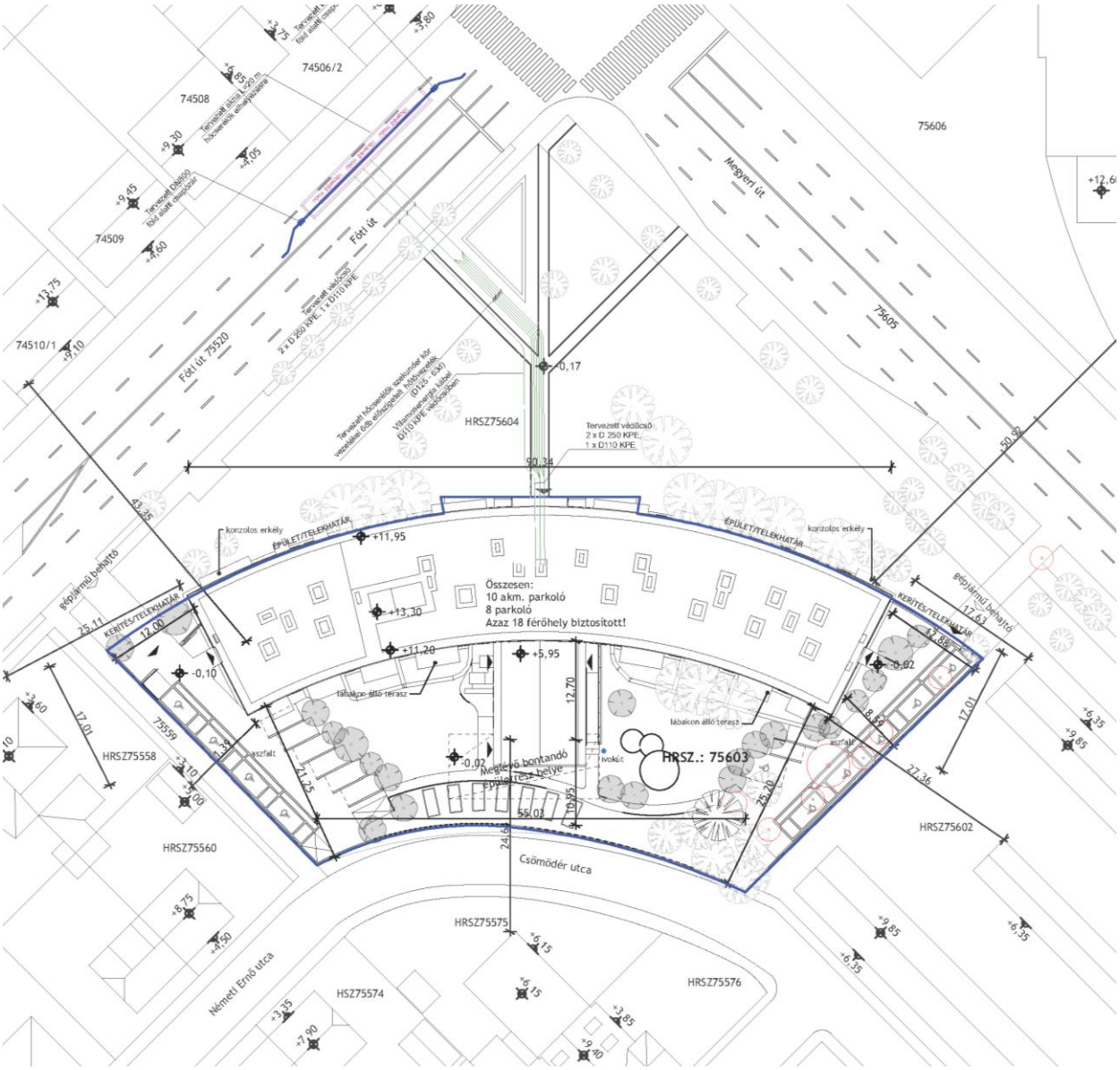


*35. ábra: Környezetrendezés (forrás: Fővárosi Önkormányzat)*

A tervezett beruházás során fejlesztési cél a szomszédos, Újpest Önkormányzatának tulajdonában lévő, 75604 hrsz.-ú zöldterület telkét érintő beavatkozások megvalósítása is, átfogó kertépítészeti terv alapján, értékes növényzet (pl. faegyedek, rózsakert) megőrzése mellett. Az ingatlant érintené

- a funkcióváltó épület megközelíthetősége kapcsán a Megyeri út felől kialakításra tervezett egy új ingatlancsatlakozás, elsődlegesen az akadálymentesített lakásokra vonatkozó követelmények teljesítése érdekében;
- az épület homlokzata előtt növénytelepítés, tájépítészeti rendezés, fejlesztés javasolt a lakások védelme, a terület településképi megjelenésének javítása érdekében;
- az épület közmű ellátása érdekében új vízvezeték létesítése tervezett;
- az épület homlokzati szigetelése és ehhez kapcsolódó homlokzatburkolása a telek homlokvonalára telepített elrendezés miatt növeli az épület közterület felé nyúlását a TÉKA 47. § (2) b) pontjában rögzített esetkör szerint.

A fent felsorolt beavatkozások tervezése, a fejlesztési cél megvalósításához szükséges egyeztetések a telepítési tanulmányterv készítésével párhuzamosan folyamatban van.




*36. ábra: Tervezett helyszínrajz részlete (forrás: Fővárosi Önkormányzat, a teljes helyszínrajzot a melléklet tartalmazza)*

## 2.2. A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények, szükséges fejlesztések

### Közlekedési igények meghatározása és szükséges közlekedési infrastruktúra fejlesztések meghatározása

Az egy tömböt, azon belül két építési övezetbe sorolt egy-egy telket jelentő tervezési területet a Fővárosi településtervben meghatározott közlekedési rendszer tervezett fejlesztései területbiztosítási szempontból nem érintik.

A Megyeri út és a Fóti út továbbra is II. rendű főútvonal marad, autóbusz közlekedéssel. A főúthálózati elemeket a kerékpáros infrastruktúra fejlesztése érinti majd, a Megyeri út esetében a kétoldali kerékpársávok kiépítése, a Fóti úton a meglévő kerékpáros sávok meghosszabbítása vonatkozásában.

A 2.1. fejezetben ismertetett átalakítási koncepció megvalósításából származó többletforgalom a becslés alapján csekély mértékű, ezért önmagában nem indokolja a közúthálózat vagy a Megyeri út–Fóti út csomópont átépítését.

A generált forgalom reggeli csúcsidőben mintegy 6-8 jármű/óra induló, a délutáni csúcsidőben mintegy 4-6 jármű/óra érkező utazás.

A rendeltetésmódosítás következtében a közösségi közlekedés terhelése kis mértékben szintén növekszik. A megfizethető lakhatás projekt érintettjeinek várhatóan alacsony személygépjárműhasználata következtében a forgalmi becslés során, 70-30% modal-split értékkel számolva a reggeli csúcsidőben mintegy 12-20 utas/óra/ 2 irány, a délutáni csúcsidőben mintegy 8-15 utas/óra/2 irány utazási igény prognosztizálható, amelynek az autóbusz közlekedést jelentő közösségi közlekedési hálózat módosítás nélkül megfelel.

A főúthálózatba tartozó Megyeri út és Fóti út gyalogos infrastruktúrája teljesen kiépített és a kis mértékben növekvő forgalmi igényeknek is megfelelő. A mellékúthálózatba tartozó Reviczky utcát és Csömödér utcát a tervezési terület gyalogos forgalma várhatóan érdemben nem fogja érinteni (a Csömödér utcában a fejlesztéssel érintett 75603 hrsz-ú építési telek íves szakasza mentén azonban hiányzik a gyalogos járda).

A kivitelezés előkészítése során az építészeti tervekhez organizációs terv készítése szükséges. Az organizációs tervben rögzíteni kell a kivitelezéshez kapcsolódó szállítási, rakodási és megközelítési rendet. A kivitelezési forgalom szervezése során biztosítani kell, hogy az építési forgalom se érintse a Németi Ernő utcát és a Csömödér utcát.

A rendeltetésmódosítás során megvalósuló új rendeltetések hatályos KÉSZ (és az átmenetileg alkalmazandó TÉKA) szerinti elméleti összesített parkolási igénye (1 lakás/1 parkolási norma figyelembevételével) mintegy 48 férőhely lenne. A funkcióváltás előtti oktatási rendeltetés parkolási igénye 80 férőhely volt, azonban tényleges parkolási lehetőség nem állt rendelkezésre. A **jogszabályi követelmények miatt a funkcióváltás kapcsán a meglévők megtartásán túlmenően többlet férőhelyeket létesíteni nem szükséges** (még akkor sem, ha a ténylegesen várható igény ennél magasabb lesz).

A 75603 hrsz.-ú telken, mint a hatályos KÉSZ szerint elsődlegesen preferált helyszínen, ésszerű keretek között 18 db felszíni parkoló létesíthető, melyből 10 db akadálymentes használatot biztosít. A meglevő Fóti úti útcsatlakozáson kívül – a BKK-val előzetesen egyeztetve – a Megyeri út felől is kialakításra kerül egy ingatlancsatlakozás, ami kedvező a mögöttes lakóterületek szempontjából is, mert így a fejlesztés forgalma semmiképpen nem érinti a Csömödér utcát.

A Fóti út - Megyeri út csomópontjánál lévő 75603 hrsz.-építési telekkel határos közpark területen – hasonlóan a Megyeri út túlsó oldalán működő iskolánál alkalmazott megoldáshoz – vizsgálatra került **közterületen** további parkolóhelyek létesíthetősége a zöldfelület terhére, azonban a meglevő faállomány védelmének prioritása miatt a zöldfelület csökkentése elvetésre került.

Az elhelyezhető parkolószám megvalósítása javasolt, annak ellenére, hogy a jogszabályi keretek többlet parkoló létesítését nem teszik szükségessé a funkcióváltásra vonatkozó TÉKA előírás miatt (mivel a funkcióváltás miatti többlet igényt kell biztosítani, a meglévők megtartása mellett).

Az Főpolgármesteri Hivatal adatszolgáltatása alapján a REALLOCATE projekt Fóti úti közterület-rendezéséhez kapcsolódóan a Váci út és a Megyeri út közötti szakaszon 82, míg a Megyeri út és a Baross utca közötti szakaszon 52, összesen 134 hivatalosan kijelölendő közterületi parkolóhely szerepel a tervekben. A kijelölés célja a jelenlegi parkolási helyzet rendezése; a tervezett férőhelyek egy részét jelenleg is parkoló járművek foglalják el.

A Fóti út Váci út és Baross utca közötti szakaszára a REALLOCATE projekt keretében útépítési, forgalomtechnikai és szabályozástechnikai terv készült. A terv a meglévő útpálya keresztmetszeti újraosztásával mindkét irányban kijelölt kerékpársávok kialakítását irányozza elő, a meglévő kerékpáros infrastruktúrához történő csatlakozással. Az általános tervezett keresztmetszet irányonként 3,00 m széles forgalmi sávot, 1,40 m széles kerékpársávot, a kerékpársáv és a parkolósáv közötti 0,60 m széles biztonsági sávot, valamint 2,00 m széles parkolósávot tartalmaz.

## Közműigények meghatározása és szükséges közműfejlesztési igények becslése

### *Viziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)*

A tervezett funkciók által megjelenő ivóvízigény becsült mennyisége 30 $m^3$/d-ra tehető. A területen a mértékadó tűzivízigény és a várható jellemző érték 2.100 l/percre tehető. Az épület jelenleg is rendelkezik ivóvíz bekötéssel a Fóti úton található DN 100-as méretű ivóvíz elosztóvezetékről. Mivel a funkcióváltás hatására jelentősebb ivóvízigénytöbblet nem keletkezik, ezért a meglévő vízellátórendszer valószínűleg ki tudja elégíteni az ivóvízigényeket, azonban a Fővárosi Vízművek Zrt. előzetes tájékoztatása alapján a meglévő vízbekötés felhasználhatóságát, esetleges felbővítését, áthelyezését, megszüntetését, új vízbekötés létesítését, a vízmérési hely pontos helyének meghatározását és paramétereit, az ingatlanon belüli fogyasztói hálózat(ok) kialakítását, paramétereit a Fővárosi Vízművek Zrt. Műszaki Ügyfélszolgálattal egyeztetni szükséges a tervezés későbbi szakaszában.

A terület oltóvízigénye jelenleg biztosított, a terület közelében (figyelembe véve a tűzcsap 100 méteres ellátási körzetét) több (föld alatti és feletti kivitelű) tűzcsap is található, amelyek pontos elhelyezkedése a Fővárosi Vízművek Zrt. előzetes tájékoztatása alapján:

- a Fóti úti DN 100-as méretű, azbesztcement anyagú vízvezetéken az ingatlan előtt,
- a Megyeri úti DN 100-as méretű, KPE anyagú vízvezetéken az ingatlan előtt,
- a Fóti úti DN 80-as méretű, öntöttvas anyagú vízvezetéken a Fóti út 45. számú ingatlan előtt,
- a Németi Ernő utcai DN 100-as méretű, KPE anyagú vízvezetéken a 6. számú ingatlan előtt.

A Fővárosi Vízművek Zrt. előzetes tájékoztatása alapján a meglévő tűzcsapok helyét és figyelembe vehetőségét az illetékes Tűzvédelmi Hatósággal szükséges egyeztetni. A védendő épület számára elfogadott és figyelembe vehető közterületi tűzcsapokról egyidejűleg ténylegesen levehető oltóvíz mennyiség tűzcsap vízhozam-méréssel igazolandó a Tűzvédelmi Hatóság felé. A tűzcsap vízhozam-mérés a Fővárosi Vízművek Zrt.-től megrendelhető. A tervezett létesítmény tűzvédelmének részletes feltételeit az illetékes Tűzvédelmi Hatósággal szükséges előzetesen egyeztetni (közcsőhálózaton, illetve létesítményen belül szükséges föld feletti tűzcsapok száma és helye, továbbá a jelentős

kiterjedésű, vagy speciális besorolású létesítmények esetén a területen belüli tűzvédelmi rendszerek kialakítása). Az ingatlanon belüli ivóvíz- és oltóvíz hálózat megfelelő kialakításának tervezése a belső gépészet tervezőjének feladata.

Pontos ivó- tűzivízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után, a tervezés későbbi szakaszában lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az előzőekben leírtak alapján az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából. Ezen nyilatkozat alapján a Fővárosi Vízművek Zrt. előírhatja például a meglévő vízbekötés bővítését is. A védendő épület számára elfogadott és figyelembe vehető közterületi tűzcsapokról egyidejűleg ténylegesen levehető oltóvíz mennyiséget tűzcsap vízhozam-méréssel kell igazolni a Tűzvédelmi Hatóság felé. Amennyiben az oltóvíz biztosítása nem lehetséges a meglévő tűzcsapokról, úgy vagy új közterületi tűzcsap telepítése szükséges, vagy esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon (pl. tűzivíztároló kiépítésével) szükséges megoldani az oltóvíz biztosítását. 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. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487:2021 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték 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 | |

*13. táblázat: Vezetékek és azok védőtávolságai*

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

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a többlet vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke jelenleg 373.000 Ft/$m^3$/nap + ÁFA.

A tervezett funkciók által megjelenő becsült keletkező szennyvíz mennyisége 30 $m^3$/d-ra tehető.

Az épület jelenleg két szennyvíz rákötéssel rendelkezik, amelyek a meglévő egyesített rendszerű csatornákra kötnek rá: egyrészt a Megyeri úton található 60/90-es méretű főgyűjtőcsatornára, másrészt a Fóti úton található ugyancsak 60/90-es méretű főgyűjtőcsatornára.

A hatályos építési szabályzat 10. §-a alapján:

- (5) Az Lk–2/IV–7/1, Lk–2/IV–7/2, Vi–2/IV–7/1, Vi–2/IV–7/2, Vi–2/IV–7/3, Vi–2/IV–7/5, Vi–2/IV–7/6 és Vi–2/IV–7/7 jelű építési övezet területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (6) Minden 25 $m^2$ vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 $m^2$-enként) valamint 25 $m^2$ burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 $m^3$ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a

közterületi befogadóba a csapadékvíz meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízelvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat szerint.

A funkcióváltás hatására a beépített terület, illetve a burkolt felületek mértéke nem változik, ezért esővíztároló kialakítása nem alapkövetelmény a hatályos építési szabályozás alapján.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatása alapján:

- A tárgyi ingatlanon keletkező szennyvizet az egyesített rendszerű közcsatorna-hálózat fogadni tudja.
- A meglévő bekötések felhasználhatóságával, új bekötések létesítésével kapcsolatban a tervezést megelőzően a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Hálózatmérnöki Csoportjával egyeztetni szükséges.
- Csapadékvíz-elvezetésre vonatkozóan a tárgyi ingatlanra vonatkozó szolgáltatói hozzájárulás-kérelmek benyújtásakor, a házi csatornahálózat tervén meg kell adni a csapadékvíz-kezelés módját, melyet mind a rajzi részeken meg kell jeleníteni, mind a műszaki leírásban részletesen ismertetni kell.
- A csapadékvíz-elvezetés megtervezése során kérik, hogy az ezzel kapcsolatos műszaki megoldásokat mutassák be, és víztani számításokkal támasszák alá a csapadékvíz-elvezető rendszer jogszabályi előírásnak való megfelelőségét.
- Amennyiben a csapadékvizek tárgyi ingatlanok területén belül történő elhelyezése - a fenti jogszabályi előírással összhangban - műszakilag indokoltan nem biztosítható, az érintett ingatlan teljes területéről (általános terv szerint ,,I - Intézményterület" övezeti besorolás) egyidejűleg az $\alpha = 0,5$ lefolyási tényezővel számolt, 2 éves gyakoriságú, 15 perces (152 l/s/ha) intenzitású csapadékvíz elvezetésére van lehetőség.
- Az elöntésmentes üzemi viszonyok biztosítása érdekében az ingatlanról csak a fentiek szerinti hidraulikai méretezés alapján számított vízhozamok vezethetők a közcsatorna-hálózatba. A többlet csapadékvíz elhelyezését az ingatlan területén belül kell megoldani (pl. tározás, szikkasztás). Ennek teljesülését vízmérleggel igazolni kell, ez tervezői feladat. A vízmérleget kérjük a teljes ingatlanok teljes területére vonatkozóan elkészíteni, abban figyelembe kell venni az ingatlanok összes olyan burkolt felületét, melyekről csapadékvíz kerül a közcsatornába bevezetésre.
- Csapadékvíz-tározás esetén az ingatlan területén keletkező, tényleges csapadékvíz mennyiség ($Q_{tényl}$) a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltetési területén min. 4 éves gyakoriságú, 10 perces záporintenzitással (274 l/s/ha) az ingatlan valós fedettségének megfelelő lefolyási tényezőkkel számítandó. A tározó hasznos térfogatát úgy kell kiszámítani, hogy a többlet csapadékvíz mennyiséget figyelembe véve minimum 30 percig tartó esőt feltételezve tudja a csapadékvizeket tározni. Az ingatlanról a csapadékvíz a közcsatornába folyamatosan bevezethető, de maximum a korábban meghatározott ($Q_{bev}$) bevezethető csapadékvíz intenzitással. A közcsatornába bevezetett csapadékvíz mennyisége akkor sem haladhatja meg a maximálisan bevezethető csapadékvíz mennyiségét ($Q_{bev}$), ha egyszerre több szivattyú együttesen üzemel, vagy a szivattyús üzem mellett közvetlen gravitációs bevezetés is történik. Ennek teljesülését a csapadékvíz belső hálózaton a becsatlakozás közelében kialakított szelvényszűkítéssel kell biztosítani, amit a műszaki leírásban szerepeltetett számítással alá kell támasztani. A hasznos tározási térfogat biztosítása érdekében a tározót minden csapadékesemény után le kell üríteni.
- Csapadékvíz-szikkasztás esetén a szikkasztó rendszernek a közcsatornával kapcsolata nem lehet. A tervezett szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől minimum 2 méterre, szigetelés nélküli épületektől minimum 5 méterre kell

elhelyezkednie. Továbbá a szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább 1 méterrel kell, hogy legyen. A méretezésnél javasoljuk minimum 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú (365 l/s/ha) csapadék mennyiség figyelembevételét. A szikkasztó méretezése szakági tervezői feladat és felelősség. A szikkasztó tervének véleményezése, illetve engedélyezése nem a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. feladata, a 223/2014. (IX. 4.) kormányrendeletben foglaltak szerint a Pest Vármegyei Kormányhivatal engedélyezi. A szikkasztásból adódó esetleges elöntésekért Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal. Az építés miatt előforduló anyagi és erkölcsi károsodásból származó költségek a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-t nem terhelhetik.

A fentebbiek alapján pontos szenny- és csapadékvízmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a területről elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyisége után a közcsatornába bevezetett szenny- és csapadékvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A 2011. évi CCIX. törvény 69. § (1) értelmében a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet az elvezetésre kerülő átlagos napi vízmennyiség alapján

- közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,
- a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá
- az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és annak költségvetési intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek. Továbbá a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése. A nem lakossági felhasználó az adott felhasználási helyen a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetésével a megvásárolt közműfejlesztési kvóta erejéig válik jogosulttá a szolgáltatás igénybevételére. A fizetendő fejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítása a szennyvíz-elvezetési igény, egyesített rendszerű csatornázás esetén a szenny- és csapadékvíz együttes elvezetési igénye alapján történik. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 539.000 Ft/$m^3$/nap + ÁFA.

### *Energiaellátás*

A funkcióváltó épület jelentős energetikai felújítása tervezett. 20 cm vastag ásványi szálas homlokzati szigetelés, 30 cm vastag tetőszigetelés, 15 cm lépésálló talajon fekvő padló alatti szigetelés. A felújítás során nyílászáró csere, valamint fűtéskorszerűsítés is tervezett, innovatív, hőszivattyús rendszer kiépítésével. A Fővárosi Vízművek Zrt. új fejlesztésű hőcserélője kifejezetten ivóvizes alkalmazásra készült, a Fóti úti meglévő DN 800-as méretű vízvezeték egy szakaszának átépítésével alkalmas hőcserélő modulon keresztül az épület hőellátását (fűtés, hűtés) biztosítani. A hőcserélő modul és az épület között kiépítésre kell kerüljenek az előszigetelt hővezetékek, a hőmennyiség mérési pont a pinceszinten, az épületen belül kerülhet elhelyezésre. A Fóti út keresztezése további DN 100-as

vízvezeték, egyesített csatorna, csapadékcsatorna, kis- és középfeszültségű földkábelek, valamint távközlési alépítmény (Magyar Telekom) keresztezését is jelenti. A lapostetőn aktív energiatermelő napelem elhelyezése tervezett, valamint külső szabályozható árnyékoló rendszer kerül kialakításra.

A határoló szerkezetek hőszigetelő képességének javítása csak egy bizonyos mértékig gazdaságos. Azon túl az épülettechnikai rendszereket kell a tervezett épület számára jól megválasztani, és felépítményt bizonyos mértékig aszerint formálni, hogy a technikai berendezések minél hatékonyabban tudják hasznosítani a megújuló energiaforrásokat.

A hőigények kielégítéséhez kapcsolódóan földgázigény nem jelentkezik. A hőszivattyús hőellátás esetén megjelenő becsült teljesítményigény 162 kW-ra tehető. A villamosenergia-igények kielégítése a meglévő kisfeszültségű hálózatról nagy valószínűséggel megoldható, de ez függ az épületgépészeti megoldásoktól és az elosztóhálózat aktuális kiterheltségétől. Amennyiben kisfeszültségen nem áll rendelkezésre a szükséges kapacitás, középfeszültségű hálózatfejlesztés válik szükségessé, és új 10/0,4 kV-os transzformátor elhelyezésére lehet szükség. A továbbtervezés során a konkrét megjelenő villamosenergia-igényt, fogyasztási helyek számát, vételezési feszültségszintet stb. az elosztóhálózati engedélyessel (ELMŰ Hálózati Kft.) egyeztetni szükséges, az ellátásra vonatkozó műszaki-gazdasági tájékoztatójukat ezen adatok birtokában be kell kérni.

A létesítmény pontos villamosenergia-igénye a konkrét fejlesztések műszaki paramétereinek ismeretében határozható meg. Új transzformátor állomás szükségesség esetén helyet kell biztosítania annak elhelyezésére.

A térség, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Telekomon kívül más szolgáltatók is rendelkeznek engedéllyel szolgáltatás biztosítására.

A létesítmények vezetékes távközlő hálózatát a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően építik, elsősorban az intézmények igényei alapján meghatározott rendszerrel. A szolgáltatás nyújtásához igénybejelentés szükséges.

A vezeték nélküli távközlési lefedettséget biztosító rádiós telephelyek a tervezési területen kívül, magasabb épületek tetőszerkezetén üzemelnek, a jelenlegi igényeknek megfelelő ellátottság biztosított.

A szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 1/2026. (I. 30.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 9. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 28. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé kell, hogy tegye a későbbiekben is új telephely létesítését.

## 2.3. Humán infrastruktúra igények és fejlesztések

A projekt során 48 lakás kialakítása tervezett a volt iskola épületének átalakításával, amely a KSH a kerületre vonatkozó adatai alapján (kerületi lakónépesség és a kerületi lakásszámok arányából számítva) mintegy 89-90 új lakost jelenthet a területen. Cél, hogy optimális kialakításban és eloszlásban álljanak rendelkezésre az alapvető közintézmények a kiegyensúlyozott településszerkezethez és ellátáshoz. Ehhez nem elegendő a közintézmények gyalogos elérhetősége, az igényekkel arányosan biztosítani szükséges a férőhely kapacitást és törekedni kell a magas minőségű ellátási színvonalra egyaránt. A szükséges intézményi ellátást, illetve ennek helyét a környezet meglévő lakossági közszolgáltatási ellátásának figyelembevételével kell biztosítani.

## Oktatás, nevelés

### *Óvodai nevelés*

Az óvodás korú gyermekeknél előny, ha az oktatás, nevelés intézménye minél közelebb van a lakóhelyhez, hiszen az ekkora gyermekekkel még nem komfortos napi szinten nagyobb távolságok megtétele. A rendelkezésre álló adatok alapán a prognosztizálható igény a fejlesztési terület környezetében meglévő intézményekben biztosítható.

| | Szabad férőhely | | A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése* |
|---|---|---|---|
| | A fejlesztési terület környezetében | A fejlesztési terület tágabb környezetében | |
| Óvodák | 54 férőhely | 111 férőhely | 2 |

** 48 lakás kialakítása esetén*

*14. táblázat: Óvodai férőhelyek és becsült kapacitásigény*

### *Általános iskolai oktatás*

Az általános iskolás korosztály szükség esetén már a tágabb környezetben meglévő intézményeket is igénybe veheti, az általános iskola kiválasztása ritkán kötődik a körzethez, a szabad intézményválasztás lehetőségével élve, a családok már minőségi, szakoktatási lehetőségeket és egyéb speciális szempontokat is figyelembe vesznek a kiválasztás során. A tágabb környezetben a beruházáshoz kapcsolódóan prognosztizálható igény várhatóan biztosítható jelentős motorizációs kényszer nélkül.

| | Szabad férőhely | | A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése* |
|---|---|---|---|
| | A fejlesztési terület környezetében | A fejlesztési terület tágabb környezetében | |
| Általános iskolák | 33 férőhely | 140 férőhely | 7 |

** 48 lakás kialakítása esetén*

*15. táblázat: Általános iskolai férőhelyek és becsült kapacitásigény*

## Gondozás, szociális ellátás

### *Bölcsődei ellátás*

A gyermekek napközbeni ellátási telephelyeinek kapacitásaira vonatkozóan rendelkezésre álló adatok alapján a fejlesztési terület környezetében aktuálisan nem érhető el egyetlen szabad férőhely sem. A fejlesztési célhoz kapcsolódóan minimális férőhely igény azonban prognosztizálható, ezért az új lakások kivitelezésének idején vizsgálni szükséges, hogy a környező intézményekben hogyan biztosítható a szükséges férőhely, az alacsony férőhely igény okán ez nem jelenthet problémát.

| | Szabad férőhely | | A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése* |
|---|---|---|---|
| | A fejlesztési terület környezetében | A fejlesztési terület tágabb környezetében | |
| Bölcsődék | 0 férőhely | nincs adat | 2 |

** 48 lakás kialakítása esetén*

*16. táblázat: Bölcsődei férőhelyek és becsült kapacitásigény*

## Egészségügyi ellátás

A fejlesztési terület környezetében jelenleg is működnek háziorvosi rendelők, gyógyszertárak, illetve fogászati rendelők is. A jelenlegi praxisok leterheltségére, szabad kapacitására nincs elérhető adat, feltételezhetően a szükséges ellátás a körzetben biztosítható.

## 2.4. Tervezett beruházás környezeti hatásai

A beruházás a 2007 óta használaton kívüli, az 1950-es években a Munkaerő-tartalékok Hivatalának egyik otthonaként megépített épület újrahasznosítására tesz javaslatot, a Méptv. (2023. évi C. törvény) alapelveihez illeszkedve kerüli a felesleges építési és bontási tevékenységeket.

Az épület hasznosítása által a terület használaton kívülisége megszűnik és a városképi szempontból fontos csomóponti térfal rendeződik. Az épület felújításával az elmúlt évek fokozatos lassú amortizációja megállításra kerülne, a homlokzat felújítást követően új építészeti minőség jelenne meg a helyi városképi szempontból is fontos helyszínen.

A tervezett beruházás olyan típusú rendeltetésmódosítás, amely alapján a környezeti hatások szempontjából jelentős változás nem várható.

A funkcióváltás következtében valamelyest növekedhet a helyi gépjármű forgalom, de városi szinten várhatóan nem lesz érzékelhető. A telken belüli parkolás növelheti a lokális légszennyezettség mértéket, ugyanakkor a növekvő zöldfelületi arány és az új fák elültetésének következtében némileg javulhat a terület levegőminősége és mikroklímája.

A beruházással érintett telken belül a felszínelrendezés átalakításához, a parkoló férőhelyek elhelyezéséhez kapcsolódóan szükség lehet fa kivágásra, áttelepítésre, a továbbtervezés során ez pontosítandó, illetve szükség esetén a fák helyben való pótlásáról a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint gondoskodni szükséges. Az építési tevékenység során kiemelt figyelmet kell fordítani a megmaradó értékes növényállomány védelmére, ami magában foglalja a gyökérzet védelmét, a káros mértékű talajtömörödés megakadályozását, valamint a fák törzsének kalodázását a mechanikai sérülések ellen.

Az építészeti továbbtervezés, kiviteli tervezés során kerül véglegesítésre az épület kertjének kialakítása, valamint a zöldtetők részletes terve. A módosítások során a vonatkozó jogszabályi előírásokat, a telekre meghatározott zöldfelületi minimumot teljesíteni szükséges. Utóbbi meghaladja a telken jelenleg kialakult állapotot, így a beruházáshoz kapcsolódóan a zöldfelületek növekedésével lehet számolni.

A közel zéró kibocsátású épületté történő átalakítás egy pilot beavatkozás, amely a jövőben példaként szolgálhatna hasonló használaton kívüli épületek hasznosításához, ezzel máshol is javulást hozhat a környezetállapotban.

# 3. Szabályozási koncepció

A „2. A terület fejlesztésének terve” című fejezetben ismertetett fejlesztési cél és átalakítási koncepció megvalósításának alapfeltétele (a használaton kívüli épület átalakításával többlakásos lakóépület kialakítása) Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendeletének módosítása, a lakórendeltetés lehetővé tétele érdekében. A hatályos kerületi építési szabályzat alapján a terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, ahol lakórendeltetés nem megengedett (részletesen 1.8. fejezetben).

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135. § (2) bekezdése alapján „a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (12) bekezdése szerint „e rendelet alapján elfogadott fővárosi rendezési szabályzat hatálybalépését követően, a kerületi építési szabályzat 2027. június 30-ig történő módosításakor a kerületi önkormányzat külön döntésével rendelkezhet arról, hogy amennyiben a módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján készült településszerkezeti tervnek és fővárosi rendezési szabályzatnak már nem feleltethető meg, de e rendelet alapján készült fővárosi rendezési szabályzatnak és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletnek megfeleltethető, akkor ez utóbbiaknak történő megfelelést igazolja a módosító dokumentáció részét képező alátámasztó javaslatban.”

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján készült településszerkezeti terv és fővárosi rendezési szabályzat a fejlesztési területet Vi-2 jelű „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” területfelhasználásba sorolta. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján készült Fővárosi fejlesztési terv és Budapest főváros rendezési szabályzata a tervezési terület egészét Lk-2 jelű „Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületbe” sorolja. Mivel a fejlesztési cél szerint a fejlesztési területen rendeltetésmódosítással lakóépület kialakítása tervezett, a módosítási javaslat során javasolt egy új Lk-2 jelű építési övezet kijelölése, a lakórendeltetés megengedése és a magasabb rendű jogszabályi környezetnek való megfelelés érdekében.

Módosítási javaslat kizárólag a 75603 hrsz.-ú ingatlant érinti, a telektömb másik részét képező 75602 hrsz.-ú ingatlan építési jogi környezetének módosítása a fejlesztési cél szempontjából nem indokolt.

Az új építési övezet kijelölése (Lk-2/IV-7/9 jelű építési övezet kijelölése) miatt szükséges a rendelet 2. mellékletének 1. táblázatát, valamint a 3A. mellékletet módosítani.

A 2. melléklet 1. táblázatának módosítása azért válik szükségessé, hogy az új építési övezethez tartozó szabályozási határértékek rögzítve legyenek. A hatályos határértékként meghatározott konkrét értékek a beruházói cél megvalósításához módosítást nem igényelnének, de a kisvárosias lakóterületi besoroláshoz illeszkedő határértékek meghatározása érdekében

- a 14,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság helyett 12,5 méteres megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra (TÉKA megfelelés érdekében);

- a terepszint alatt megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 65% helyett 60%-ban kerül rögzítésre (TÉKA megfelelés érdekében);
- az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 2,5 helyett 2,0 értékben kerül meghatározásra (BFRSZ megfelelés érdekében).

| | Beépítési mód | Kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m) | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke ($m^2/m^2$) | | Épületmagasság, P: Párkány-magasság (m) | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Terepszint felett | Terepszint alatt | általános (szmá) | parkolásra fordítható többlet (szmp) | min. | max. | |
| Hatályos Vi–2/IV–7 jelű ép. övezet paraméterei | szabadonálló | 1000 | 20 | 50 | 65 | 2,5 | 0,65 | 6,0 | 14,5 | 35 |
| Építészeti terv szerinti paraméterek | szabadonálló | 3640 | - | 50 | | 1,49 | - | - | P:11,8 | 37,21 |
| Javasolt paraméterek az Lk-2/IV-7/9 jelű ép. övezetre vonatkozóan | szabadonálló | 1000 | 20 | 50 | 60 | 2,0 | 0,65 | 6,0 | P:12,5 | 35 |

*17. táblázat: Az építési határértékek összevetése*

*<u>2. melléklet 1. táblázat módosítási javaslata kék betűszínnel kijelölve:</u>*
*ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI*
*1. táblázat: Kisvárosias lakóterületek*

| | A | B | C | D | | E | | F | | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lk | Beépítési mód | Kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m) | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke ($m^2/m^2$) | | Épületmagasság, P: Párkány-magasság (m) | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| Építési övezet jele | | | | Terepszint felett | Terepszint alatt | általános (szmá) | parkolásra fordítható többlet (szmp) | min. | max. | |
| 1. Lk–2/IV–7/1 | szabadonálló | 1000 | 18 | 35 | 70 | 1,4 | 0,45 | 5,5 | 12,0 | 30*/40 |
| 2. Lk–2/IV–7/2 | szabadonálló | 700 | 18 | 45 | 65 | 1,0 | 0,5 | 5,5 | 9,0 | 40 |
| 3. Lk–2/IV–7/3 | csoportházas | 350 | 10 | 40 | 65 | 0,8 | 0,5 | 4,5 | 6,5 | 35 |
| 4. Lk–2/IV–7/4 | szabadonálló | 2000 | 35 | 30 | 65 | 1,2 | 0,5 | 7,5 | 12,5 | 40 |
| 5. Lk–2/IV–7/5 | kialakult | 3500 | 35 | 40 | 65 | 1,5 | 0,5 | 4,5 | 12,5 | 35 |
| 6. Lk–2/IV–7/6 | ikres | 400 | 25 | 30 | 50 | 0,7 | 0,5 | 3,5 | 6,0 | 50 |
| 7. Lk–2/IV–7/7 | szabadonálló | 700 | 15 | 30 | 50 | 1,0 | 0,5 | 4,5 | 6,5 | 50 |
| 8. Lk–2/IV–7/8 | szabadonálló | 1500 | 20 | 35 | 70 | 1,0 | 0,5 | 6,0 | 7,5 | 30 |
| 8a. Lk–2/IV–7/9 | szabadonálló | 1000 | 20 | 50 | 60 | 2,0 | 0,65 | 6,0 | P:12,5 | 35 |
| 9. Lk–2/IV–7/közmű | szabadonálló | 200 | 10 | 35 | 80 | 1,2 | 0,0 | 4,5 | 6,5 | kialakult |

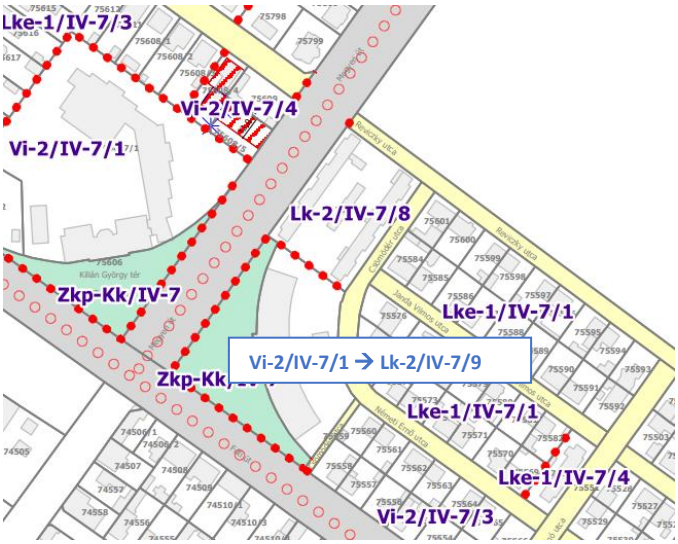
** sport rendeltetés esetén*

*18. táblázat: Hatályos KÉSZ 2. melléklet / 1. táblázatának javasolt kiegészítése*

Vi-2/IV-7/1 jelű építési övezet a rendelet területi hatályán belül máshol is kijelölésre került, így a módosítás hatására nem szükséges hatályon kívül helyezés.

A 3A. mellékleten, a Szabályozási terv – Szabályozási elemek című tervlapon a 75603 helyrajzi számú ingatlanon a Vi-2/IV-7/1 építési övezet jel helyett az Lk–2/IV–7/9 építési övezet jel kerül feltűntetésre.

3A. melléklet módosítási javaslata:




*37. ábra: KÉSZ 3A. mellékletének módosítási javaslata*

A módosítási javaslat megfelel a Fővárosi településfejlesztési tervnek (10/2026. (I.28.) Főv. Kgy. határozat, továbbiakban: FTFT) és Budapest főváros rendezési szabályzatának (3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelet, továbbiakban: BFRSZ). A két terv vonatkozó tartalmának kivonatát az 1.8. fejezet tartalmazza.

A BFRSZ-ben meghatározott szintterületi átlagértéknek való megfelelés igazolása:

**BFRSZ – Lk-2**

| szá | | Terület | Építhető szintterület m² | |
|---|---|---|---|---|
| szf | szp | m² | funkcionális | parkoló |
| **1.5** | 0.75 | 7 858 | **11787** | **5893,5** |

**KÉSZ**

| építési övezet jele | Terület m² | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m² | | Építhető szintterület m² | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Szma | Szmp | általános | parkoló |
| **Lk-2/IV-7/8** | 3355 | 1,0 | 0,5 | 3355 | 1677,5 |
| **Lk-2/IV-7/9** | 3640 | 2,0 | 0,65 | 7280 | 2366 |
| **Σ** | | | | **10635** | **4043,5** |
| **11787** | **>** | **10635** | **ÉS** | **5893,5** | **>** | **4043,5** | **MEGFELEL** |

*19. táblázat: Szintterületi átlagértéknek való megfeleltetés igazolása*

Az új építési övezethez kapcsolódó részletes rendelkezések megállapítása érdekében szükséges a 29. § kiegészítése egy új (2a) bekezdéssel:

*(2a) Az Lk-2/IV-7/9 jelű építési övezet területén*

*a) rendeltetésmódosítással lakórendeltetés is kialakítható;*
*b) minden teljes 70 m² telekterület után legfeljebb egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.*

A javasolt előírással a telken létesíthető rendeltetési egységek száma 52 db rendeltetési egységre korlátozódik (a TÉKA 16. § (5) szerinti legfeljebb 72 darab önálló rendeltetési egység helyett). A korlátozó előíráshoz a TÉKA 16. § (5) bekezdése szerint **állami főépítészi eltérési engedély szükséges**. Ezt a kerületi építési szabályzat módosítási eljárásának záró szakaszában szükséges megkérni.

A módosítási javaslat megfelel a 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet vonatkozó előírásainak:

- a létesíthető rendeltetések megfelelnek a TÉKA 16. § (2) bekezdésében rögzítetteknek,
- új épület létesítése a területen nem tervezett,
- a TÉKA 16. § (5) bekezdése állami főépítészi eltérési engedély megkérése szükséges az önálló rendeltetési egységek számának korlátozásához,
- a TÉKA szerint tiltott rendeltetések, építmények nem kerülnek megengedésre a területen,
- a TÉKA 1. mellékletének figyelembevételével módosításra kerül a terepszint alatt megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (65% helyett 60%), illetve megengedett legnagyobb épületmagasság helyett megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül rögzítésre.

Vonatkozó TÉKA részlet:

*„16. § (1) A kisvárosias lakóterület alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*

*(2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül –:*

*a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,*
*b) vendéglátó,*
*c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
*d) kulturális, közösségi szórakoztató,*
*e) szállás jellegű,*
*f) igazgatási, iroda és*
*g) sport*

*egyéb rendeltetést tartalmazhat.*

*(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, ha arról a helyi építési szabályzat külön rendelkezik.*

*(4) A kisvárosias lakóterületen új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 $m^2$-t.*

*(5) A kisvárosias lakóterületen, ha a telekméret*

*a) a 600 $m^2$-t nem haladja meg, minden legalább 75 $m^2$ telekterület után,*
*b) a 600 $m^2$-t meghaladja, minden legalább 50 $m^2$ telekterület után*

*egy önálló rendeltetési egység helyezhető el, kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.*

*(6) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:*

*a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,*
*b) üzemanyagtöltő állomás,*
*c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,*
*d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és*
*e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.*

*<u>1. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez</u>*

*Beépítési határértékek*

*1. A beépítésre szánt területek beépítésének határértékei*

| | A | B | C | D |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Az egyes területek általános használata | Az építési telekre meghatározandó | | |
| 2. | | Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m) | Legkisebb zöldfelület (%) |
| 4. | kisvárosias lakóterület | 60 | 12,5 | 25 |

*20. táblázat: TÉKA paramérterekre vonatkozó előírásainak kivonata*

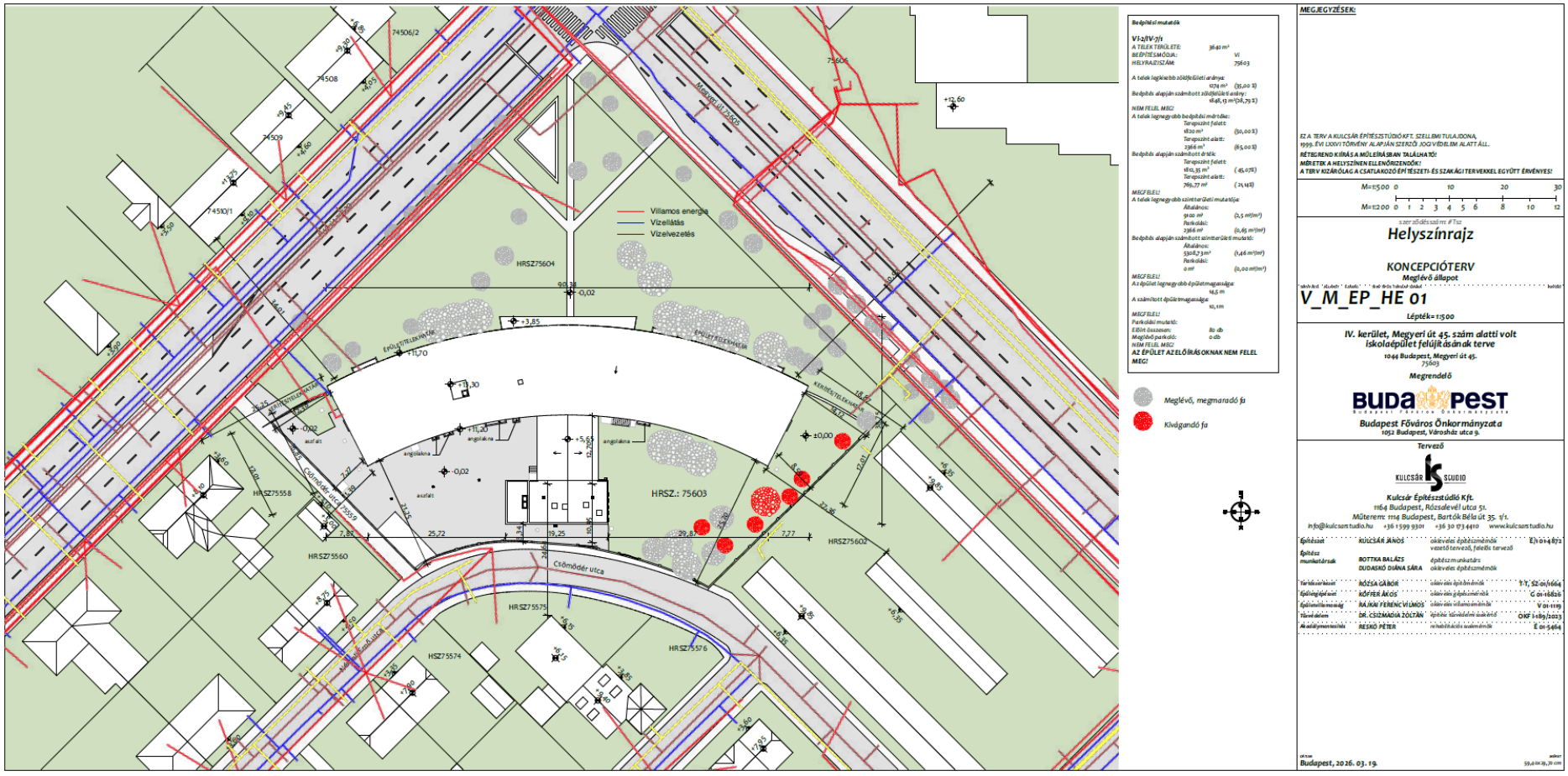
# Mellékletek

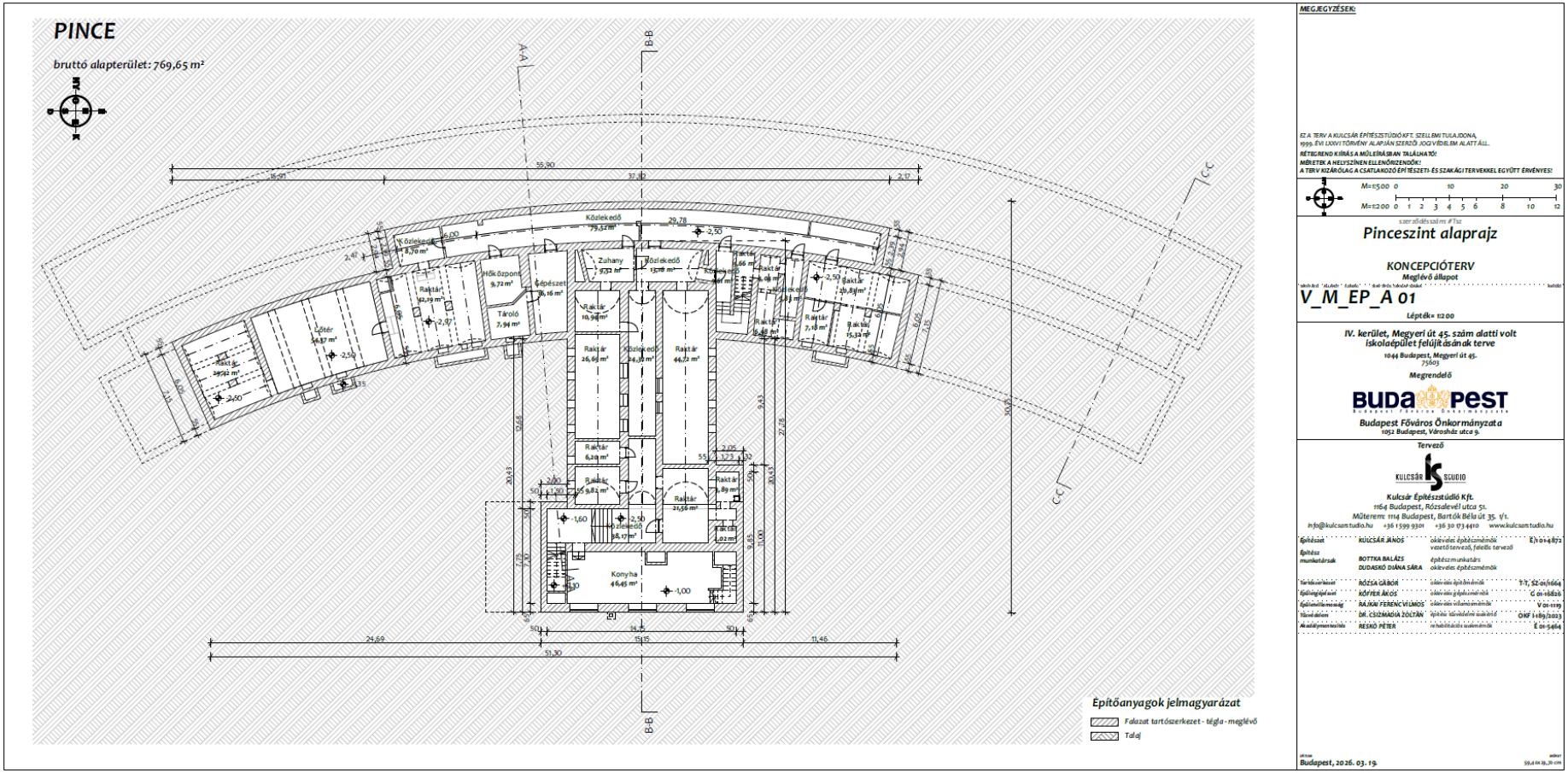
## 1. melléklet

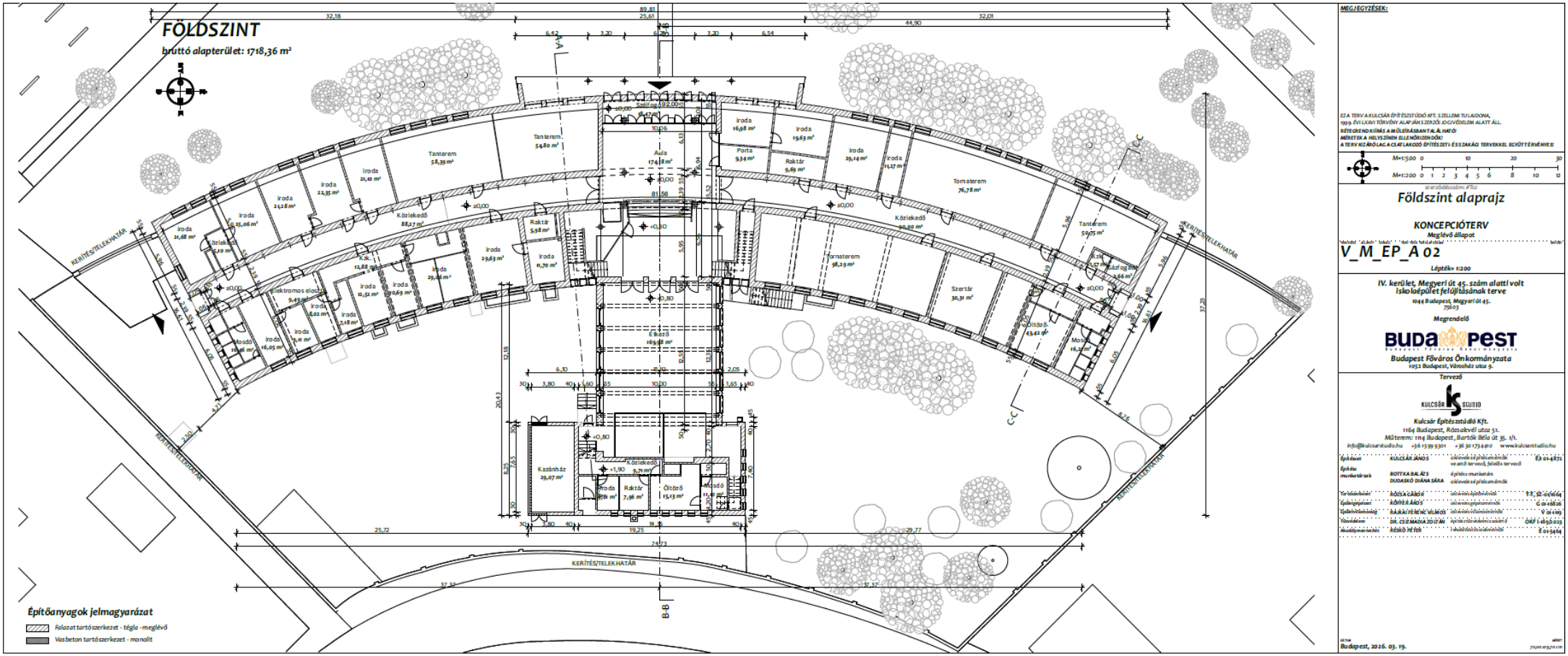
Felmérési terv és fejlesztési koncepció

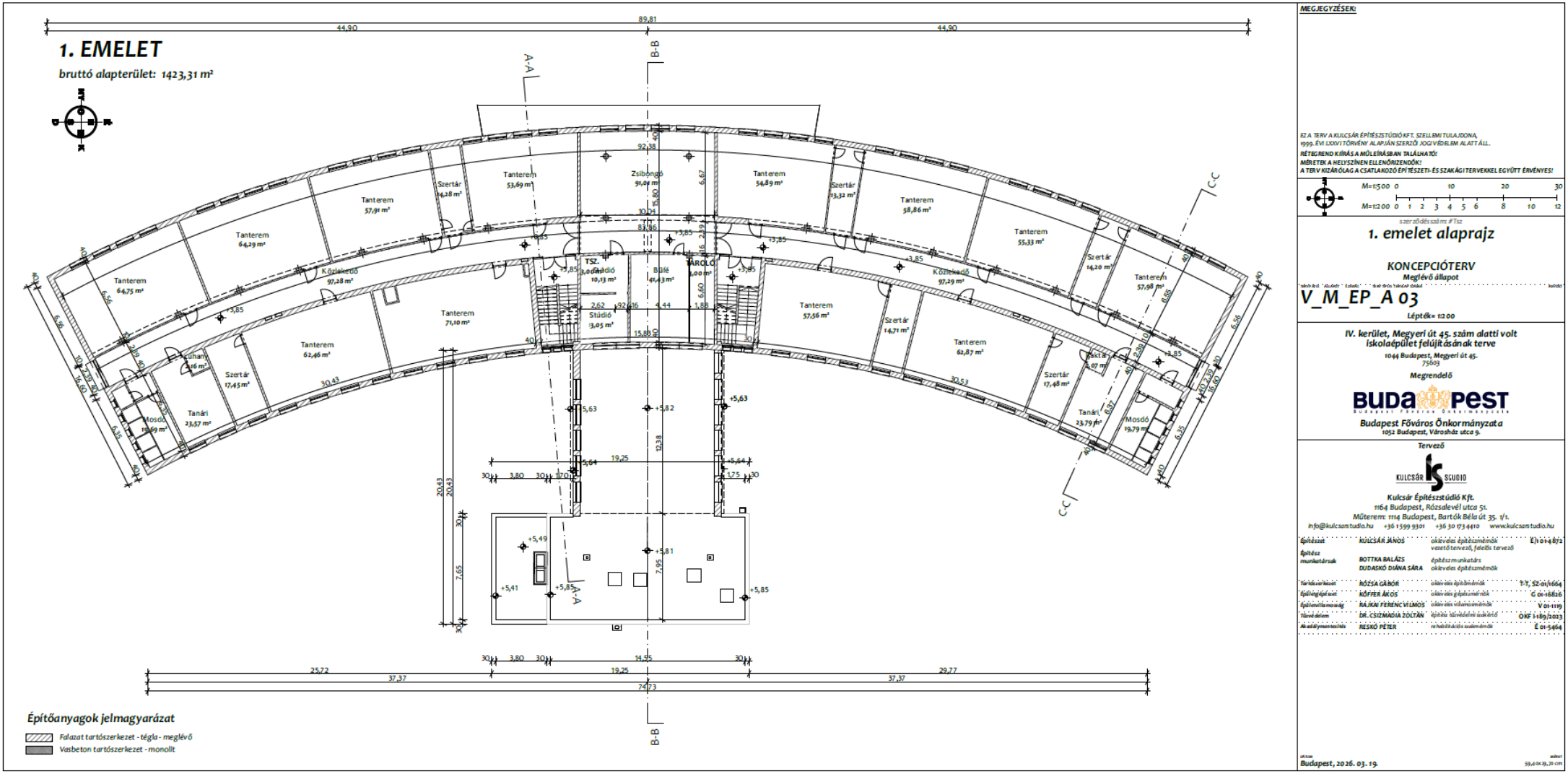
A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztályának
adatszolgáltatásaként kapott dokumentum kivonata A4 lapra illesztve,
készítette: Kulcsár Építészstúdió Kft.

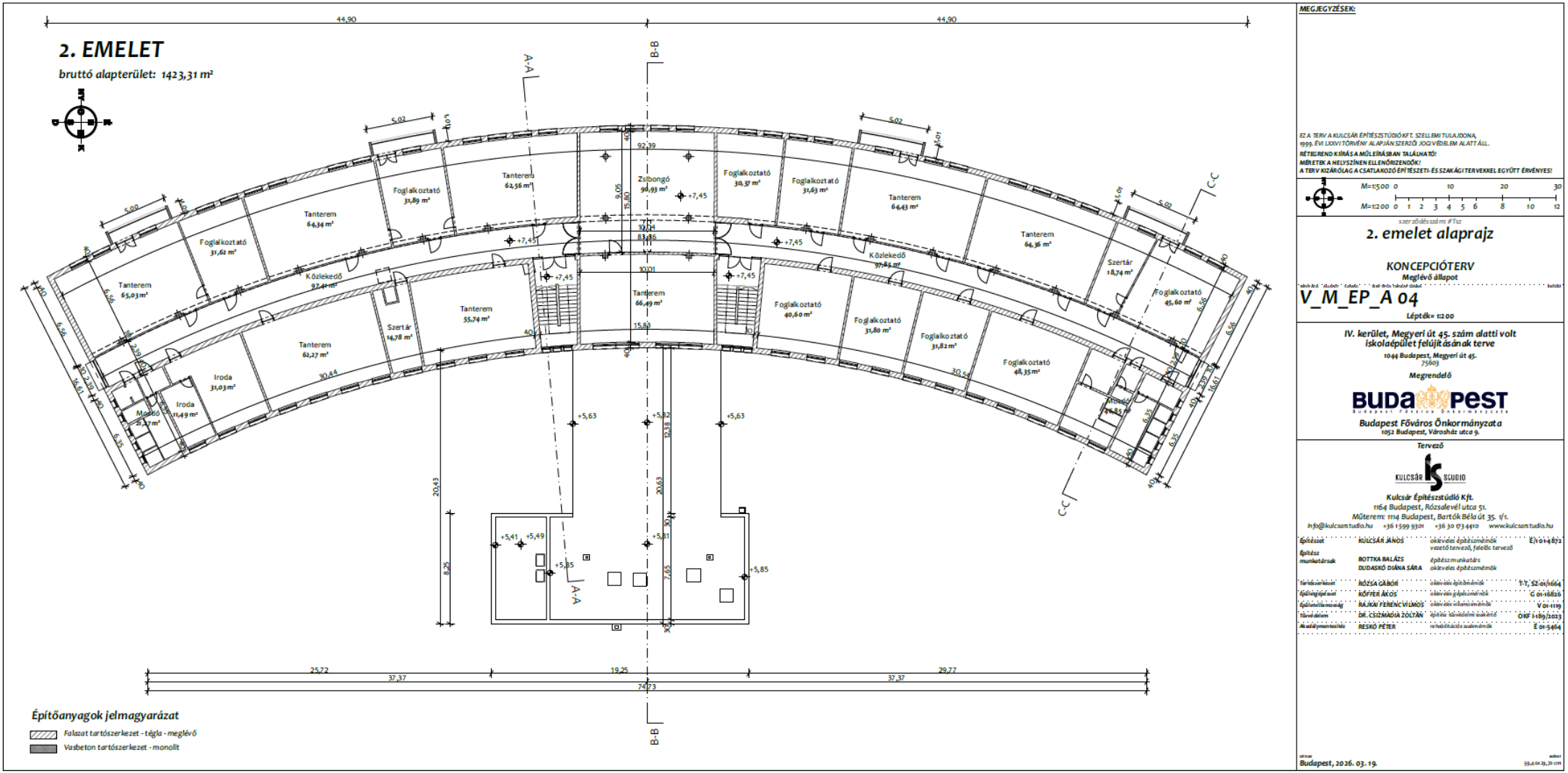
## FELMÉRÉSI TERV




PINCE
bruttó alapterület: 769,65 m²
Építőanyagok jelmagyarázat
Falszat tartószerkezet - tégla - meglévő
Talaj
MEGJEGYZÉSEK:
M=1:500
M=1:200
Pinceszint alaprajz
KONCEPCIÓTERV
Meglévő állapot
V_M_EP_A 01
Lépték= 1:200
IV. kerület, Megyeri út 45. szám alatti volt iskolaépület felújításának terve
1044 Budapest, Megyeri út 45.
75603
Megrendelő
Budapest Főváros Önkormányzata
1052 Budapest, Városház utca 9.
Tervező
Kulcsár Építésztúdió Kft.
1164 Budapest, Rózsalevél utca 51.
Műterem: 1114 Budapest, Bartók Béla út 35. I/1.
Budapest, 2026. 03. 19.

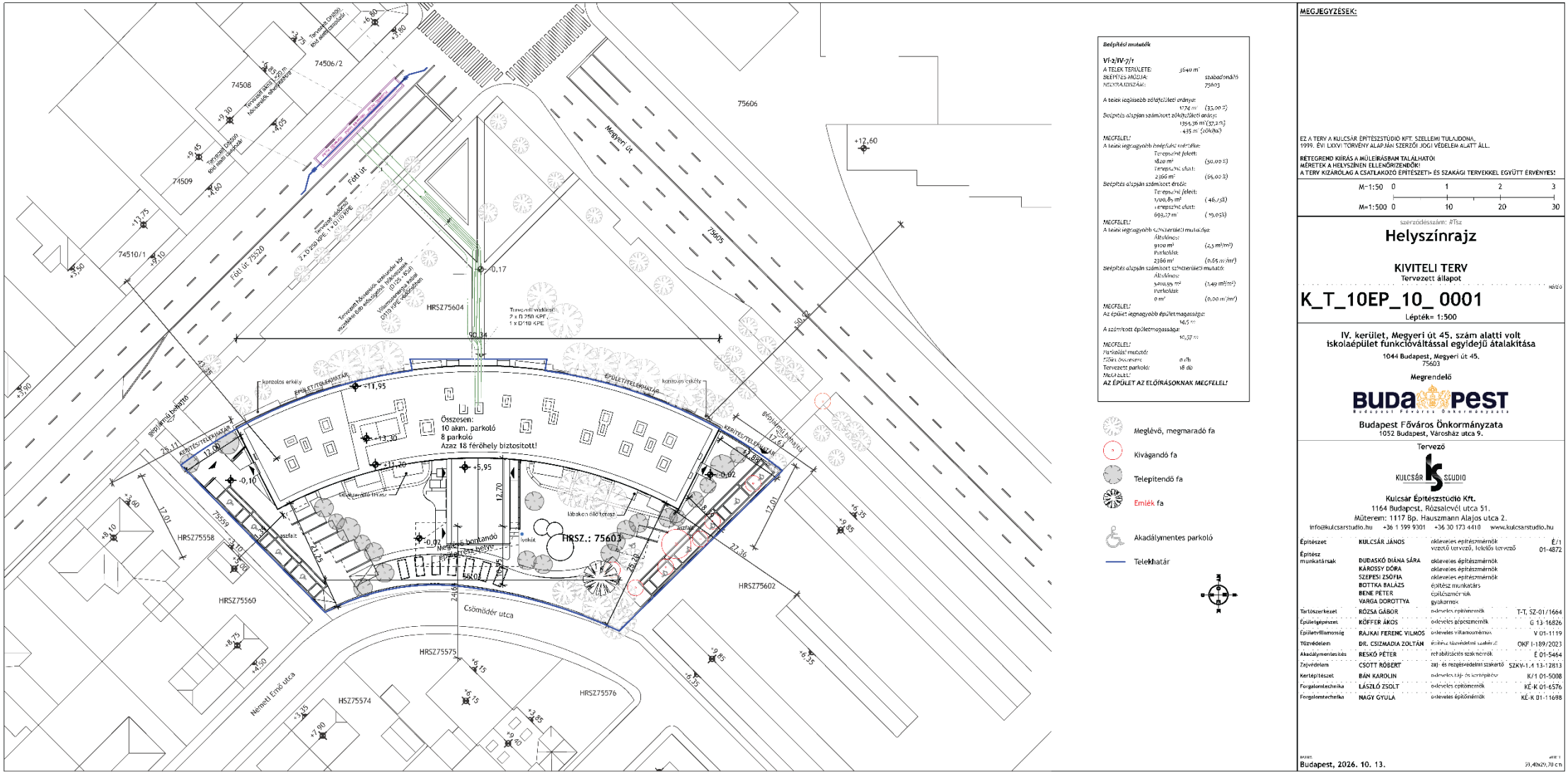

FÖLDSZINT
bruttó alapterület: 1718,36 m²
Építőanyagok jelmagyarázat
Falazat tartószerkezet - tégla -meglévő
Vasbeton tartószerkezet - monolit
KERÍTÉS/TELEKHATÁR
MEGJEGYZÉSEK:
Földszint alaprajz
KONCEPCIÓTERV
Meglévő állapot
V_M_EP_A 02
Léptékv 1:200
IV. kerület, Megyeri út 45. szám alatti volt Iskolaépület felújításának terve
1044 Budapest, Megyeri út 45.
Megrendelő
Budapest Főváros Önkormányzata
1052 Budapest, Városház utca 9.
Tervező
Kulcsár Építészstúdió Kft.
1164 Budapest, Rózsalevél utca 51.
Budapest, 2026. 03. 19.

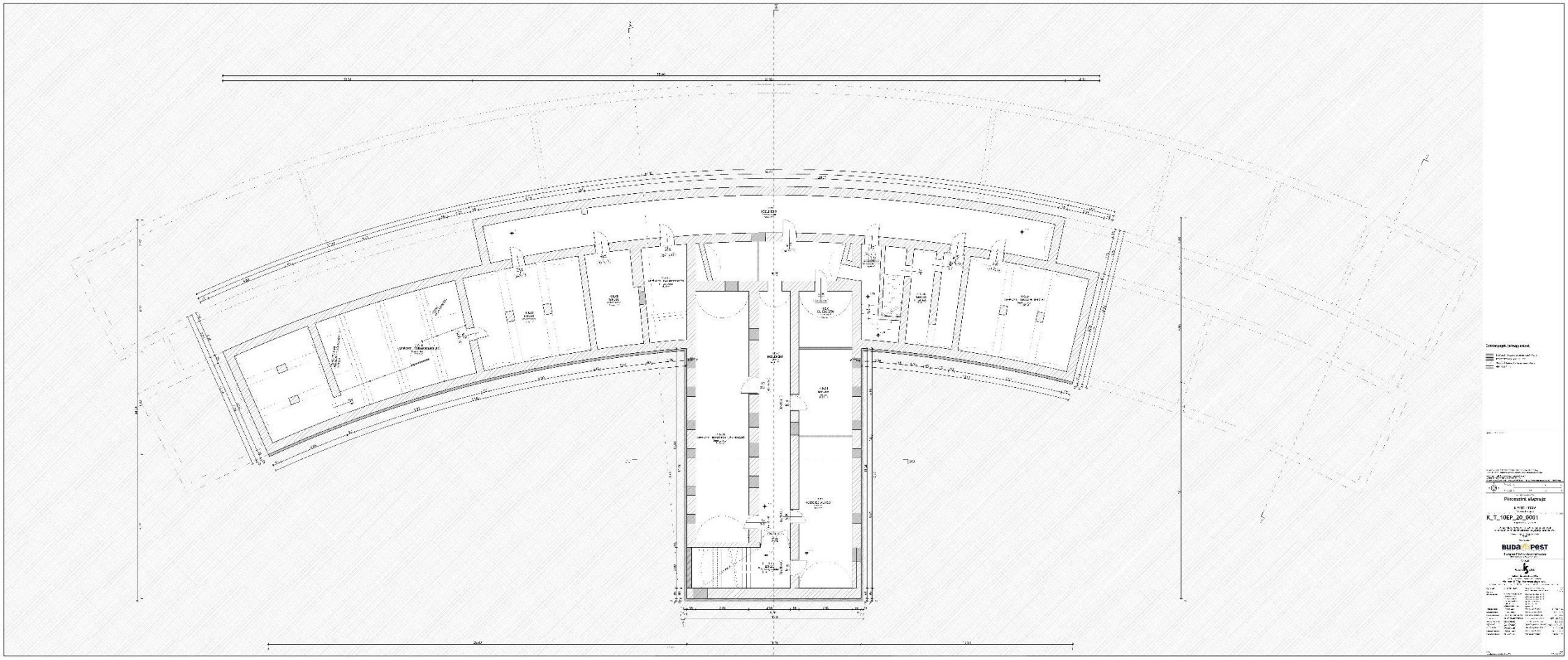

1. EMELET
bruttó alapterület: 1423,31 m²
Építőanyagok jelmagyarázat
Falazat tartószerkezet - tégla - meglévő
Vasbeton tartószerkezet - monolit
MEGJEGYZÉSEK:
1. emelet alaprajz
KONCEPCIÓTERV
Meglévő állapot
V_M_EP_A 03
Lépték= 1:200
IV. kerület, Megyeri út 45. szám alatti volt iskolaépület felújításának terve
1044 Budapest, Megyeri út 45.
75603
Megrendelő
Budapest Főváros Önkormányzata
1052 Budapest, Városház utca 9.
Tervező
Kulcsár Építészstúdió Kft.
1164 Budapest, Rózsalevél utca 51.
Műterem: 1114 Budapest, Bartók Béla út 35. 1/1.
Budapest, 2026. 03. 19.

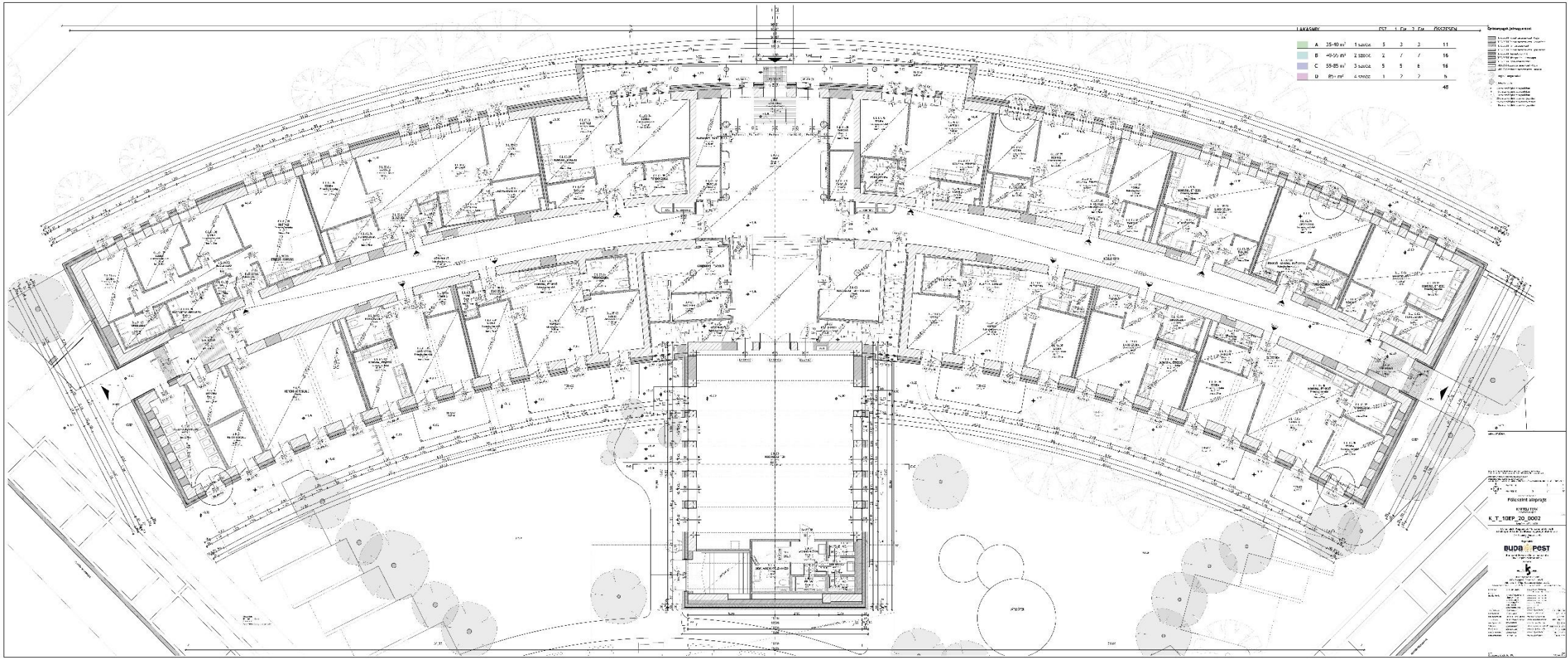

2. EMELET
bruttó alapterület: 1423,31 m²
Építőanyagok jelmagyarázat
Falazat tartószerkezet - tégla - meglévő
Vasbeton tartószerkezet - monolit
MEGJEGYZÉSEK:
2. emelet alaprajz
KONCEPCIÓTERV
Meglévő állapot
V_M_EP_A 04
Lépték= 1:200
IV. kerület, Megyeri út 45. szám alatti volt iskolaépület felújításának terve
1044 Budapest, Megyeri út 45.
75603
Megrendelő
Budapest Főváros Önkormányzata
1052 Budapest, Városház utca 9.
Tervező
Kulcsár Építészstúdió Kft.
1164 Budapest, Rózsalevél utca 51.
Műterem: 1114 Budapest, Bartók Béla út 35. 1/1.
Budapest, 2026. 03. 19.

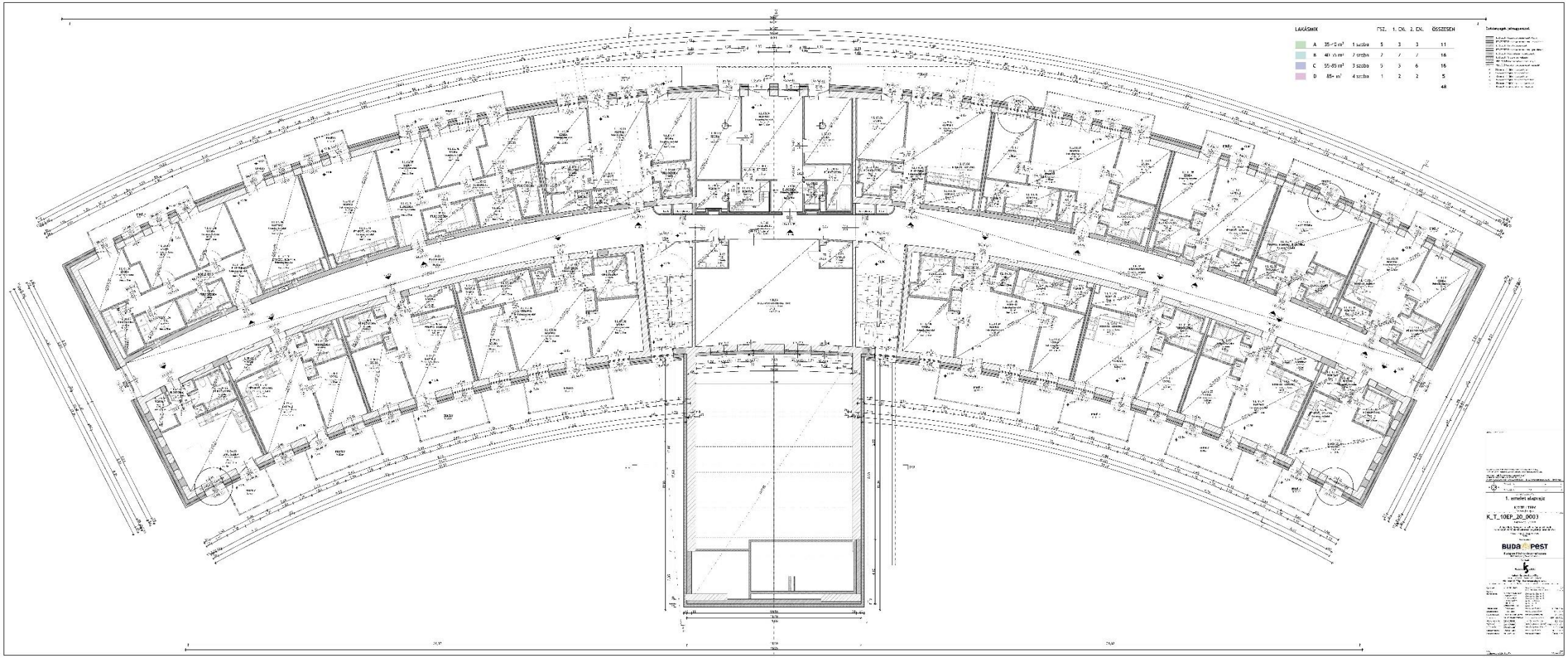
**FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

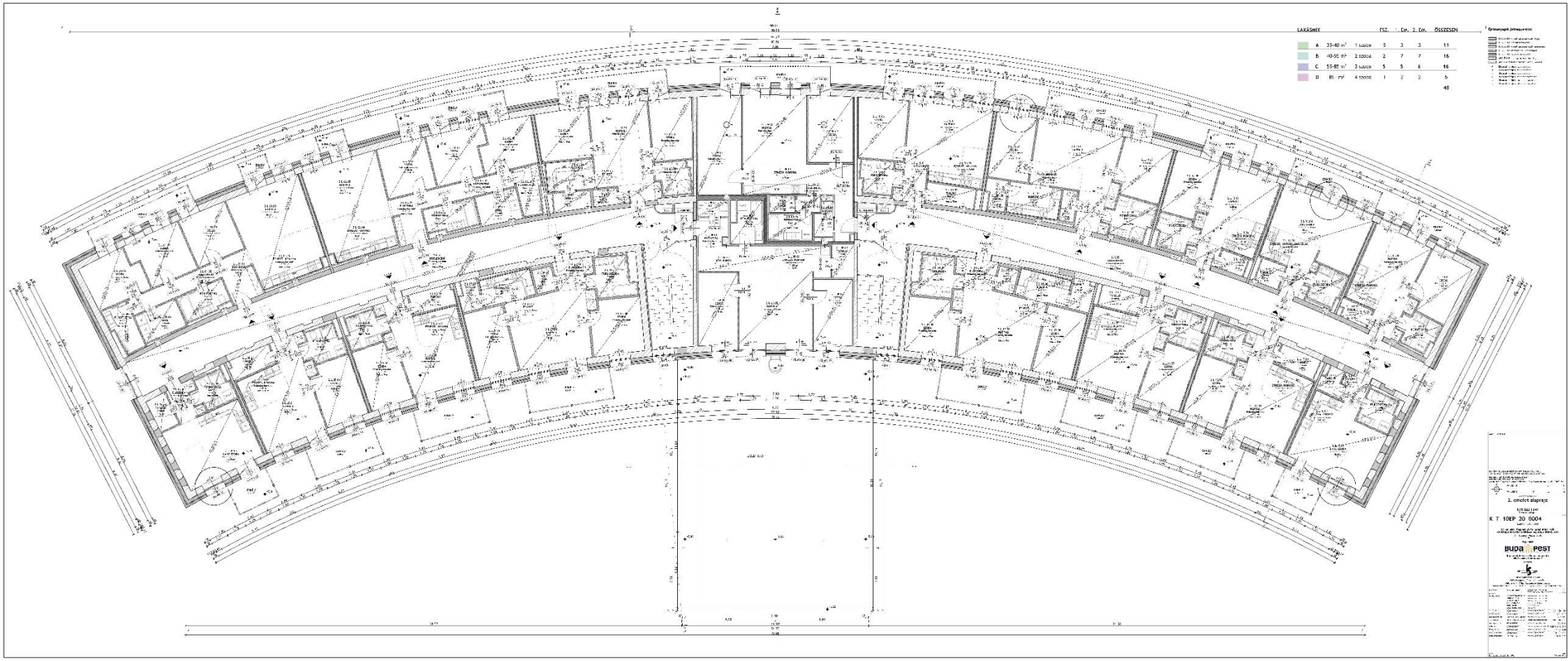
Az építészeti tervezés a telepítési tanulmányterv készítésével párhuzamosan folyamatban van.
A melléklet a Fővárosi Önkormányzat 2026. márciusi és októberi adatszolgáltatása, munkaközi építészeti terveket ismertetnek, a szabályozási koncepció alátámasztása érdekében a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet követelményeinek megfelelően.
A végleges beruházás az itt ismertetett tartalomtól eltérő lehet, a folyamatban lévő egyeztetések, részletesebb tovább tervezés okán.


Beépítési mutatók
Vf-2/IV-7/t
A TELEK TERÜLETE: 3640 m²
BEÉPÍTÉS MÓDJA: szabadonálló
HELYRAJZI SZÁM: 75603
A telek legkisebb zöldfelületi aránya: 1274 m² (35,00 %)
Beépítés alapján számított zöldfelületi arány: 1354,36 m² (37,21 %) 455 m² (50%-ka)
MEGFELEL!
A telek legnagyobb beépítési mértéke:
Terepszint felett: 1820 m² (50,00 %)
Terepszint alatt: 2366 m² (65,00 %)
Beépítés alapján számított érték:
Terepszint felett: 1700,85 m² (46,73 %)
Terepszint alatt: 693,17 m² (19,05 %)
MEGFELEL!
A telek legnagyobb szintterületi mutatója:
Általános: 9100 m² (2,5 m²/m²)
Parkolási: 2366 m² (0,65 m²/m²)
Beépítés alapján számított szintterületi mutató:
Általános: 5410,95 m² (1,49 m²/m²)
Parkolási: 0 m² (0,00 m²/m²)
MEGFELEL!
Az épület legnagyobb épületmagassága: 14,5 m
A számított épületmagassága: 10,57 m
MEGFELEL!
Parkolási mutató:
Tőbbi összesen: n db
Tervezett parkoló: 18 db
MEGFELEL!
AZ ÉPÜLET AZ ELŐÍRÁSOKNAK MEGFELEL!
Meglévő, megmaradó fa
Kivágandó fa
Telepítendő fa
Emlék fa
Akadálymentes parkoló
Telekhatár
Összesen:
10 akm. parkoló
8 parkoló
Azaz 18 férőhely biztosított!
HRSZ.: 75603
HRSZ75604
HRSZ75558
HRSZ75559
HRSZ75560
HRSZ75602
HRSZ75575
HRSZ75574
HRSZ75576
74506/2
74508
74509
74510/1
75606
75605
Megyeri út
Fő út
Csömödér utca
Nemeti Ernő utca
MEGJEGYZÉSEK:
EZ A TERV A KULCSÁR ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. SZELLEMI TULAJDONA, 1999. ÉVI LXXVI TÖRVÉNY ALAPJÁN SZERZŐI JOGI VÉDELEM ALATT ÁLL.
RÉTEGREND KIÍRÁS A MŰLEÍRÁSBAN TALÁLHATÓ!
MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!
A TERV KIZÁRÓLAG A CSATLAKOZÓ ÉPÍTÉSZETI- ÉS SZAKÁGI TERVEKKEL EGYÜTT ÉRVÉNYES!
M=1:50 0 1 2 3
M=1:500 0 10 20 30
szerződésszám: #Tsz
Helyszínrajz
KIVITELI TERV
Tervezett állapot
K_T_10EP_10_ 0001
Léptek= 1:500
IV. kerület, Megyeri út 45, szám alatti volt iskolaépület funkcióváltással egyidejű átalakítása
1044 Budapest, Megyeri út 45.
75603
Megrendelő
BUDAPEST
Budapest Főváros Önkormányzata
1052 Budapest, Városház utca 9.
Tervező
KULCSÁR STUDIO
Kulcsár Építészstúdió Kft.
1164 Budapest, Rózsalevél utca 51.
Műterem: 1117 Bp. Hauszmann Alajos utca 2.
info@kulcsarstudio.hu +36 1 599 9301 +36 30 173 4410 www.kulcsarstudio.hu
Építészet KULCSÁR JÁNOS okleveles építészmérnök vezető tervező, felelős tervező É/1 01-4872
Építész munkatársak DUDASKÓ DIÁNA SÁRA okleveles építészmérnök
KÁROSSY DÓRA okleveles építészmérnök
SZEPESI ZSOFIA okleveles építészmérnök
BOTTKA BALÁZS építész munkatárs
BENE PÉTER épületszerkezeti gyakornok
VARGA DOROTTYA
Tartószerkezet RÓZSA GÁBOR okleveles építőmérnök T-T, SZ-01/1664
Épületgépészet KÖFFER ÁKOS okleveles gépészmérnök G 13-16826
Épületvillamosság RAJKAI FERENC VILMOS okleveles villamosmérnök V 01-1119
Tűzvédelem DR. CSIZMADIA ZOLTÁN okleveles tűzvédelmi szakértő OKF I-189/2023
Akadálymentesítés RESKÓ PÉTER rehabilitációs szakmérnök É 01-5464
Zajvédelem CSOTT RÓBERT zaj- és rezgésvédelmi szakértő SZKV-1,4 13-12813
Kertépítészet BÁN KAROLIN okleveles táj- és kertépítész K/1 01-5008
Forgalomtechnika LÁSZLÓ ZSOLT okleveles építőmérnök KÉ-K 01-6576
Forgalomtechnika NAGY GYULA okleveles építőmérnök KÉ-K 01-11698
Budapest, 2026. 10. 13.
59,40x29,70 cm


Pinceszint alaprajz
K_T_10EP_20_0001
BUDAPEST




LAKÁSMIX
A
B
C
D
K_T_10EP_20_0003
BUDAPEST


LAKÁSMIX
FSZ.
1. Em.
2. Em.
ÖSSZESEN
A 35-40 m² 1 szobás 5 3 3 11
B 40-55 m² 2 szobás 2 7 7 16
C 55-85 m² 3 szobás 5 5 6 16
D 85 m² + 4 szobás 1 1 2 5
48
2. emelet alaprajz
K T 10EP 20 0004
BUDAPEST



JELMAGYARÁZAT

NÖVÉNYZET
meglévő fa
tervezett fa
átültetett fa
magas cserje
cserje középmagas
talajtakaró, alacsony cserje
lágyszárú, virágzó évelőfelület
futónövény élő talajkapcsolattal
gyepfelület
extenzív virágos rét magkeverékből

BURKOLAT
homokfelület, tisztított
esésvédő fenyőkéregfelület HIC100-nak megfelelő
kavicsfelület mosott OK16/32
fenyőkéreg felület tisztított, játszóhoz alkalmas
impregnált gerendakeret ágyáshoz

EGYÉB
támlás pad, mobil- Városszépítő Corner pad
ülőkocka, mobil - Városszépítő Corner löca
hulladékgyűjtő fedeles, 56 literes, Városszépítő Veron
piknik asztal-pad kombináció, mobil - Városszépítő Corner szett
játszószer biztonsági távolsága, szabad játéktér MSZ EN1176 szerint
holtfa helyben kivágott fákból

A TERVLAP A MŰSZAKI LEÍRÁSSAL EGYÜTT ÉRVÉNYES.
KIVITELEZÉSKOR A MÉRETEK HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

# MUNKAKÖZI

EZ A TERV A KULCSÁR ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. SZELLEMI TULAJDONA,
1999. ÉVI LXXVI TÖRVÉNY ALAPJÁN SZERZŐI JOGI VÉDELEM ALATT ÁLL.

**RÉTEGREND KÍRÁS A MŰLEÍRÁSBAN TALÁLHATÓ!**
**MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!**
**A TERV KIZÁRÓLAG A CSATLAKOZÓ ÉPÍTÉSZETI- ÉS SZAKÁGI TERVEKKEL EGYÜTT ÉRVÉNYES!**

M=1:50 0 1 2 3
M=1:500 0 10 20 30

szerződésszám: #Tsz

## Kertépítészeti helyszínrajz

KIVITELI TERV
Tervezett állapot

| BERUHÁZÁS | ÁLLAPOT | SZAKÁG | TERV TÍPUS | TERVLAP SZÁMA | REVÍZIÓ |
|---|---|---|---|---|---|
| K_T_14TE_10_0001 | | | | | 0 |

Lépték= 1:250

**IV. kerület, Megyeri út 45. szám alatti volt iskolaépület funkcióváltással egyidejű átalakítása**
**1044 Budapest, Megyeri út 45.**
75603

Megrendelő

Beillesztett kép #1 748FF01F.png

**Budapest Főváros Önkormányzata**
**1052 Budapest, Városház utca 9.**

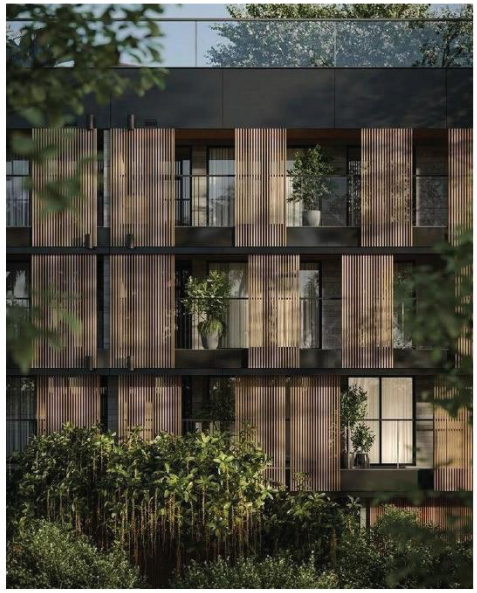
Tervező

Kulcsár Építészstúdió Kft.
1164 Budapest, Rózsalevél utca 51.
Műterem: 1117 Bp. Hauszmann Alajos utca 2.
info@kulcsarstudio.hu +36 1 599 9301 +36 30 173 4410 www.kulcsarstudio.hu

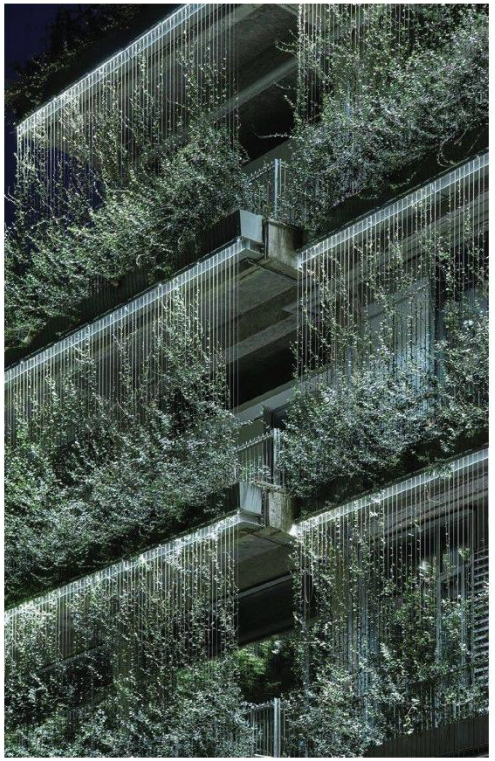
| | | | |
|---|---|---|---|
| Építészet | KULCSÁR JÁNOS | okleveles építészmérnök, vezető tervező, felelős tervező | É/1 01-4872 |
| Építész munkatársak | DUDASKÓ DIÁNA SÁRA | okleveles építészmérnök | |
| | BOTTKA BALÁZS | építész munkatárs | |
| | BENE PÉTER | építészmérnök | |
| | VARGA DOROTTYA | gyakornok | |
| Tartószerkezet | RÓZSA GÁBOR | okleveles építőmérnök | T-T, SZ-01/1664 |
| Épületgépészet | KÖFFER ÁKOS | okleveles gépészmérnök | G 13-16826 |
| Épületvillamosság | RAJKAI FERENC VILMOS | okleveles villamosmérnök | V 01-1119 |
| Tűzvédelem | DR. CSIZMADIA ZOLTÁN | építész tűzvédelmi szakértő | OKF I-189/2023 |
| Akadálymentesítés | RESKÓ PÉTER | rehabilitációs szakmérnök | É 01-5464 |
| Zajvédelem | CSOTT RÓBERT | zaj- és rezgésvédelmi szakértő | SZKV-1.4 13-12813 |
| Külső közmű | TAKÁCS CSABA | okleveles építőmérnök | MMK 20-0770, 20-50716 |
| Forgalomtechnika | LÁSZLÓ ZSOLT | okleveles építőmérnök | KÉ-K 01-6576 |
| Kertépítészet | BÁN KAROLIN | okleveles táj- és kertépítészmérnök | K/1 01-5008 |

DÁTUM
Budapest, 2026. 10. 09.

MÉRET
59,40x42,00 cm













**MEGJEGYZÉSEK:**

±0,00 = 123,45 mBf

EZ A TERV A KULCSÁR ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. SZELLEMI TULAJDONA,
1999. ÉVI LXXVI TÖRVÉNY ALAPJÁN SZERZŐI JOGI VÉDELEM ALATT ÁLL.

**RÉTEGREND KIÍRÁS A MŰLEÍRÁSBAN TALÁLHATÓ!**
**MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!**
**A TERV KIZÁRÓLAG A CSATLAKOZÓ ÉPÍTÉSZETI- ÉS SZAKÁGI TERVEKKEL EGYÜTT ÉRVÉNYES!**

M=1:50 0 1 2 3

M=1:100 0 1 2 3 4 5 6

szerződésszám: #Tsz

# Moodboard

## KONCEPCIÓTERV

TERVFÁZIS ÁLLÁPOT SZAKÁG TERVTÍPUS TERVLAP SZÁMA REVÍZIÓ

**V_T_EP_MB 01**

**Lépték=**

**IV. kerület, Megyeri út 45. szám alatti volt iskolaépület felújításának terve**

**1044 Budapest, Megyeri út 45.**
75603

**Megrendelő**

**Budapest Főváros Önkormányzata**
**1052 Budapest, Városház utca 9.**

**Tervező**

**Kulcsár Építészstúdió Kft.**
1164 Budapest, Rózsalevél utca 51.
Műterem: 1114 Budapest, Bartók Béla út 35. 1/1.
info@kulcsarstudio.hu +36 1 599 9301 +36 30 173 4410 www.kulcsarstudio.hu

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Építészet** | **KULCSÁR JÁNOS** | okleveles építészmérnök<br>vezető tervező, felelős tervező | É/1 01-4872 |
| **Építész munkatársak** | **BOTTKA BALÁZS**<br>**DUDASKÓ DIÁNA SÁRA** | építész munkatárs<br>okleveles építészmérnök | |
| **Tartószerkezet** | **RÓZSA GÁBOR** | okleveles építőmérnök | T-T, SZ-01/1664 |
| **Épületgépészet** | **KÖFFER ÁKOS** | okleveles gépészmérnök | G 01-16826 |
| **Épületvillamosság** | **RAJKAI FERENC VILMOS** | okleveles villamosmérnök | V 01-1119 |
| **Tűzvédelem** | **DR. CSIZMADIA ZOLTÁN** | építész tűzvédelmi szakértő | OKF I-189/2023 |
| **Akadálymentesítés** | **RESKÓ PÉTER** | rehabilitációs szakmérnök | É 01-5464 |

DÁTUM
**Budapest, 2026. 03. 10.**

MÉRET
42,00x29,70 cm



**MEGJEGYZÉSEK:**

±0,00 = 123,45 mBf

EZ A TERV A KULCSÁR ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. SZELLEMI TULAJDONA,
1999. ÉVI LXXVI TÖRVÉNY ALAPJÁN SZERZŐI JOGI VÉDELEM ALATT ÁLL.

**RÉTEGREND KIÍRÁS A MŰLEÍRÁSBAN TALÁLHATÓ!**
**MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!**
**A TERV KIZÁRÓLAG A CSATLAKOZÓ ÉPÍTÉSZETI- ÉS SZAKÁGI TERVEKKEL EGYÜTT ÉRVÉNYES!**

M=1:50 0 1 2 3

M=1:100 0 1 2 3 4 5 6

szerződésszám: #Tsz

# Látvány

## KONCEPCIÓTERV

TERVFÁZIS ÁLLAPOT SZAKÁG TERV TÍPUS TERVLAP SZÁMA REVÍZIÓ

**V_T_EP_L 05**

**Lépték=**

**IV. kerület, Megyeri út 45. szám alatti volt iskolaépület felújításának terve**

**1044 Budapest, Megyeri út 45.**
75603

**Megrendelő**

BUDAPEST
Budapest Főváros Önkormányzata

**Budapest Főváros Önkormányzata**
**1052 Budapest, Városház utca 9.**

**Tervező**

KULCSÁR STUDIO

**Kulcsár Építészstúdió Kft.**
1164 Budapest, Rózsalevél utca 51.
Műterem: 1114 Budapest, Bartók Béla út 35. 1/1.
info@kulcsarstudio.hu +36 1 599 9301 +36 30 173 4410 www.kulcsarstudio.hu

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Építészet** | **KULCSÁR JÁNOS** | okleveles építészmérnök<br>vezető tervező, felelős tervező | **É/1 01-4872** |
| **Építész munkatársak** | **BOTTKA BALÁZS** | építész munkatárs | |
| | **DUDASKÓ DIÁNA SÁRA** | okleveles építészmérnök | |
| **Tartószerkezet** | **RÓZSA GÁBOR** | okleveles építőmérnök | **T-T, SZ-01/1664** |
| **Épületgépészet** | **KŐFFER ÁKOS** | okleveles gépészmérnök | **G 01-16826** |
| **Épületvillamosság** | **RAJKAI FERENC VILMOS** | okleveles villamosmérnök | **V 01-1119** |
| **Tűzvédelem** | **DR. CSIZMADIA ZOLTÁN** | építész tűzvédelmi szakértő | **OKF I-189/2023** |
| **Akadálymentesítés** | **RESKÓ PÉTER** | rehabilitációs szakmérnök | **É 01-5464** |

DÁTUM
**Budapest, 2026. 03. 10.**

MÉRET
42,00x29,70 cm





**MEGJEGYZÉSEK:**

**±0,00 = 123,45 mBf**

*EZ A TERV A KULCSÁR ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. SZELLEMI TULAJDONA,*
*1999. ÉVI LXXVI TÖRVÉNY ALAPJÁN SZERZŐI JOGI VÉDELEM ALATT ÁLL.*

***RÉTEGREND KIÍRÁS A MŰLEÍRÁSBAN TALÁLHATÓ!***
***MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!***
***A TERV KIZÁRÓLAG A CSATLAKOZÓ ÉPÍTÉSZETI- ÉS SZAKÁGI TERVEKKEL EGYÜTT ÉRVÉNYES!***

M=1:50 0 1 2 3

M=1:100 0 1 2 3 4 5 6

szerződésszám: #Tsz

# *Látvány*

## KONCEPCIÓTERV

TERVFÁZIS ÁLLAMOT SZAKÁG TERV TÍPUS TERVLAP SZÁMA REVÍZIÓ

**V_T_EP_L 06**

***Lépték=***

***IV. kerület, Megyeri út 45. szám alatti volt iskolaépület felújításának terve***

***1044 Budapest, Megyeri út 45.***
75603

***Megrendelő***

BUDAPEST
Budapest Főváros Önkormányzata

***Budapest Főváros Önkormányzata***
***1052 Budapest, Városház utca 9.***

***Tervező***

KULCSÁR STUDIO

***Kulcsár Építészstúdió Kft.***
*1164 Budapest, Rózsalevél utca 51.*
*Műterem: 1114 Budapest, Bartók Béla út 35. 1/1.*
*info@kulcsarstudio.hu +36 1 599 9301 +36 30 173 4410 www.kulcsarstudio.hu*

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***Építészet*** | ***KULCSÁR JÁNOS*** | *okleveles építészmérnök vezető tervező, felelős tervező* | ***É/1 01-4872*** |
| ***Építész munkatársak*** | ***BOTTKA BALÁZS*** | *építész munkatárs* | |
| | ***DUDASKÓ DIÁNA SÁRA*** | *okleveles építészmérnök* | |
| ***Tartószerkezet*** | ***RÓZSA GÁBOR*** | *okleveles építőmérnök* | ***T-T, SZ-01/1664*** |
| ***Épületgépészet*** | ***KŐFFER ÁKOS*** | *okleveles gépészmérnök* | ***G 01-16826*** |
| ***Épületvillamosság*** | ***RÁJKAI FERENC VILMOS*** | *okleveles villamosmérnök* | ***V 01-1119*** |
| ***Tűzvédelem*** | ***DR. CSIZMADIA ZOLTÁN*** | *építész tűzvédelmi szakértő* | ***OKF I-189/2023*** |
| ***Akadálymentesítés*** | ***RESKÓ PÉTER*** | *rehabilitációs szakmérnök* | ***É 01-5464*** |

DÁTUM
**Budapest, 2026. 03. 10.**

MÉRET
42,00x29,70 cm

# 2. melléklet

Közlekedési hatásvizsgálat

# Megbízás tárgya, előzmények

Budapest Főváros Önkormányzata a Budapest IV. Kerület, Megyeri út 45. sz. alatti, használaton kívüli iskolaépület, megfizethető lakhatásra alkalmas, magas energiahatékonyságú, közel zéró kibocsátású épületté történő átalakítását tervezi az ASCEND európai uniós (HORIZON Europe) finanszírozású projekt keretén belül.

A jelenleg használaton kívüli, 75603 hrsz.-ú ingatlan területén hatályos kerületi építési szabályzat (Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról), az ingatlan területén a lakórendeltetés létesítését nem teszi lehetővé.

A projekt megvalósíthatóságához Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendeletét módosítani szükséges, a lakórendeltetés megengedése érdekében. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak figyelembevételével ezért a területre a fejlesztést és a szükséges módosítást bemutató telepítési tanulmányterv készül annak érdekében, hogy Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének ezzel kapcsolatos döntését alátámassza, megalapozza.

**Jelen tervdokumentáció a tanulmány közlekedési hatástanulmány melléklete.**




*1. ábra: A vizsgált terület (fehér kontúr) és a tervezési terület (fekete kontúr) lehatárolása*

# 1. A vizsgált terület közlekedési adottságai

## 1.1. Közúthálózat

A tervezési terület két meghatározó közúthálózati elem, a Megyeri út és a Fóti út csomópontjánál fekszik.

A Megyeri út II. rendű főút a tervezési terület környezetében 2x2 sávos kiépítéssel. Szakaszosan parkolósáv is rendelkezésre áll. Budapest és az északi agglomerációs települések (Dunakeszi, Göd, Sződliget, Sződ, Vác) közötti kapcsolat szempontjából a Váci út alternatív menekülő útvonalként is funkcionál. A Fóti út a IV. és XV. kerület közötti kapcsolatot biztosító jelentős útvonal, hálózati szerepét és keresztmetszeti kialakítását tekintve II. rendű főút 2x2 sávos kiépítéssel. A tervezési terület térségében szakaszosan a második sáv ma már parkolósávként funkcionál.

A tervezési terület keleti oldalát lakóutcák (Csömödér és Németi Ernő utca) határolják.

## 1.2. Forgalmi vizsgálat

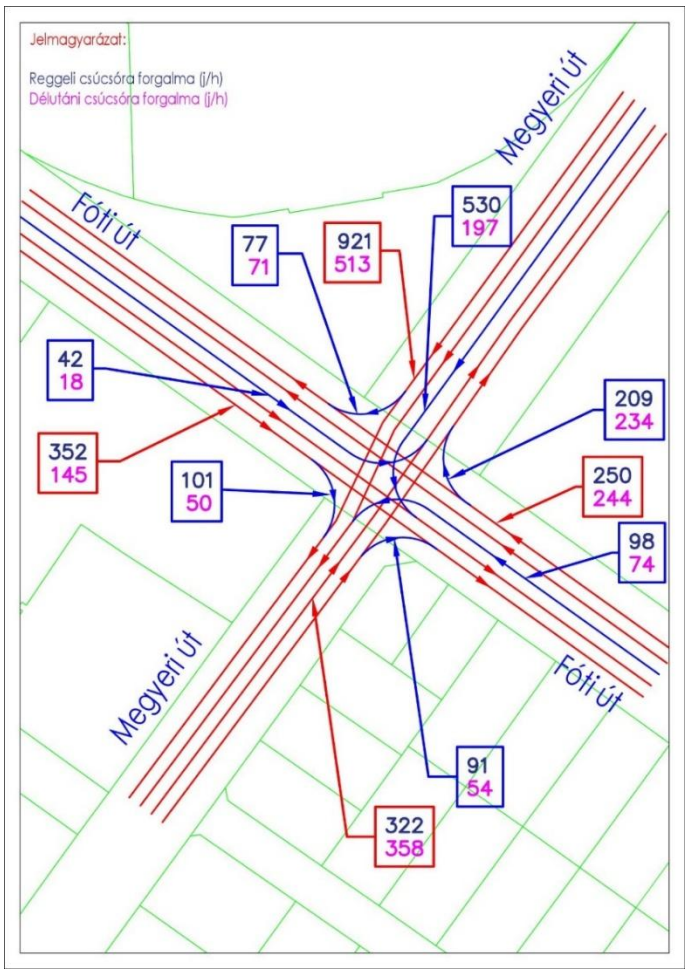
A Fóti út – Megyeri út négyágú kereszteződés, melyen a Fóti út a főirány. A jelzőlámpás szabályozás két hangolt rendszernek is a része, a Fóti úti k (Leiningen Károly utcától a Megyeri útig) és a Megyeri úti hangolásnak (Szondi utcától a Fóti útig).

A csomópont a Megyeri út dél – Fóti út nyugat balra nagyíves járműmozgás kivételével minden irányú járműmozgást biztosít. A fázisok számának csökkentése érdekében a Fóti útról a balra nagyíves mozgások az egyenes irányokkal azonos fázisban, elsőbbségadási kötelezettséggel bonyolódnak.

A csomópontban detektorok kerültek elhelyezésre, így az egyes irányokban lehetőség van a zöldidőket elvenni, vagy nyújtani a forgalom változó igényei alapján.

A csomópontban található óvoda és iskola miatt a gyalogosforgalom is jelentős.

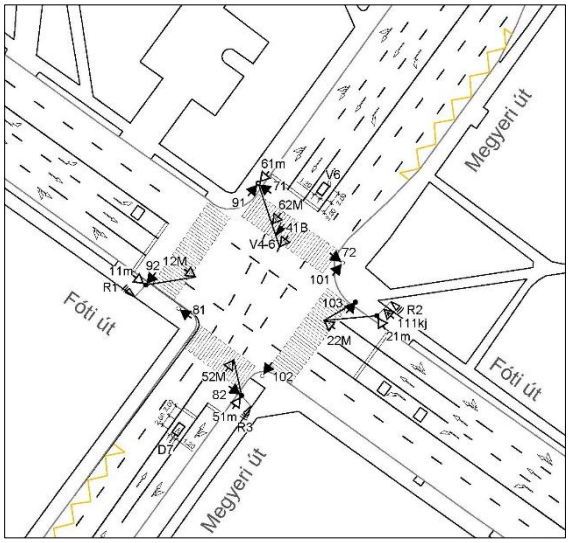
A Megyeri út – Fóti út csomópont forgalmának vizsgálatához 2024. októberében, a BFVT Kft által készített, reggeli és délutáni csúcsidei forgalomszámlálás került felhasználásra.




*2. ábra: Forgalomáramlás a Megyeri út – Fóti út csomópontban*

A Megyeri úton reggeli csúcsidőben a centrum irányban és a Megyeri út észak – Fóti út kelet irányban tapasztalható vizuálisan időszakos sorképződés, illetve az Ascher Lipót tér melletti szakaszon, ahol a csomóponton átvezetett 2 forgalmi sáv 1 sávvá szűkül a fonódásból adódóan visszaduzzasztó hatás érzékelhető. A Megyeri úton a szélső egyenes/jobbos sávok kapacitás szempontjából nem tekinthetőek teljesértékűnek, mivel a jobbra kisíves mozgásnak elsőbbséget kell adnia az ugyanazon fázisban szabadjelzést kapó Fóti úti gyalogosátkelőhelyen közlekedőknek.

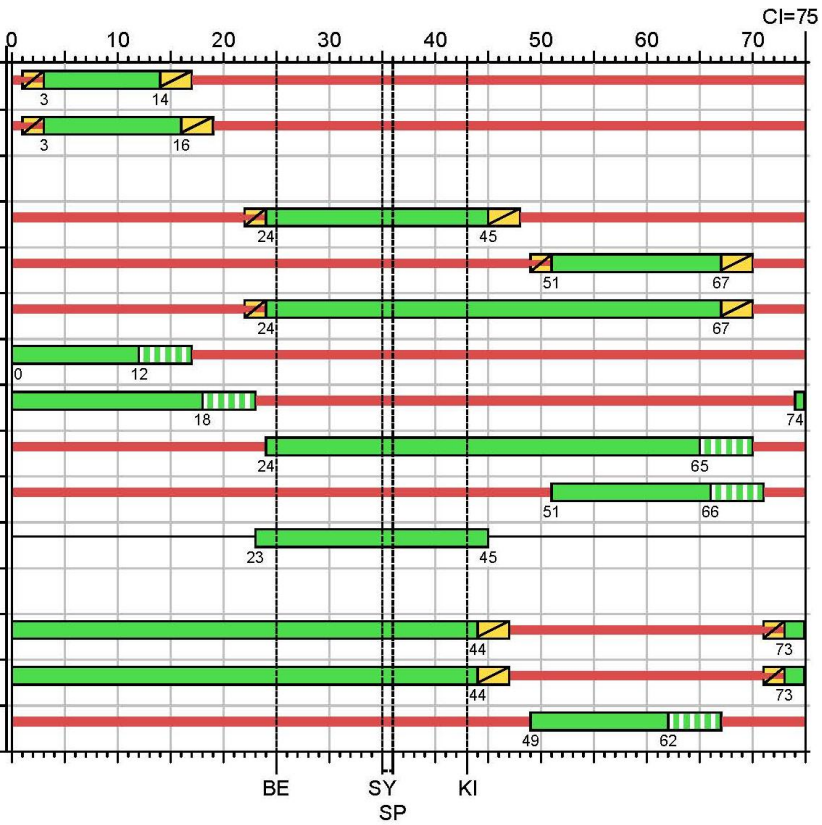
A csomópont forgalomtechnikai kezelője (Budapest Közút Zrt.) rendelkezésre bocsátotta a jelzőlámpás forgalomirányítás fázisterveit, amelynek kisebb részletei az alábbiakban kerülnek bemutatásra.



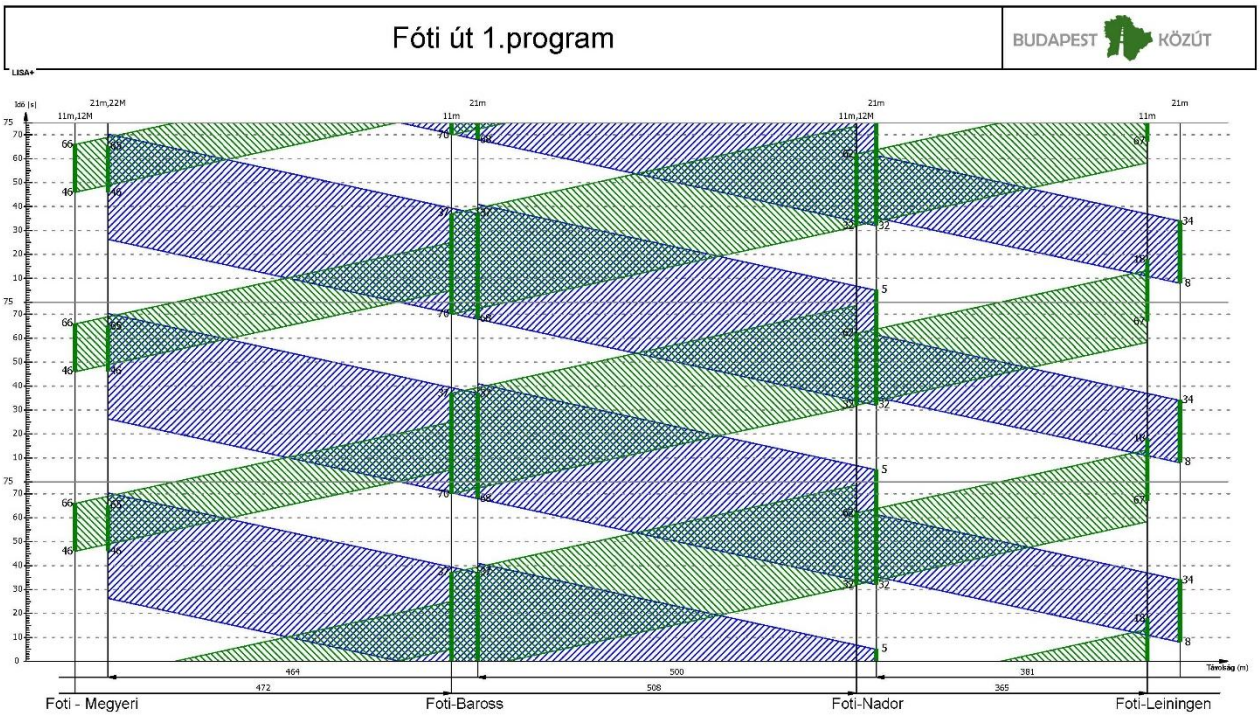

| KIHALADÓ \ BEHALADÓ | 11m,12M | 21m,22M | – | 41B | 51m,52M | 61m,62M | 71,72 | 81,82 | 91,92 | 101,102,103 | 111kj | ii | 121m,122M | 131m,132M | 141-142-143 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11m,12M | □ | - | - | 8 | 6 | 6 | - | - | 5 | 7 | 6 | - | - | - | - |
| 21m,22M | - | □ | - | 7 | 7 | 6 | - | - | 8 | 6 | - | - | - | - | - |
| | - | - | □ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 41B | 6 | 7 | - | □ | 6 | - | 5 | - | - | 6 | - | - | - | - | - |
| 51m,52M | 6 | 7 | - | 8 | □ | - | 8 | 6 | - | - | 5 | - | - | - | - |
| 61m,62M | 6 | 6 | - | - | - | □ | 6 | 7 | - | - | - | - | - | - | - |
| 71,72 | - | - | - | 8 | 10 | 12 | □ | - | - | - | 11 | - | - | - | - |
| 81,82 | - | - | - | - | 8 | 6 | - | □ | - | - | - | - | - | - | - |
| 91,92 | 12 | 10 | - | - | - | - | - | - | □ | - | - | - | - | - | - |
| 101,102,103 | 10 | 12 | - | 9 | - | - | - | - | - | □ | 12 | - | - | - | - |
| 111kj | 6 | - | - | - | 6 | - | 6 | - | - | 5 | □ | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | □ | - | - | - |
| 121m,122M | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | □ | - | 5 |
| 131m,132M | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | □ | 5 |
| 141-142-143 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 11 | 11 | □ |

***3**. ábra: A szabályozástechnikai terv jelzőszámozási helyszínrajza és közbensőidő mátrixa*

| Jelző-csop. | be | Ki | Zl |
|---|---|---|---|
| 11m,12M | 1 | 14 | 11 |
| 21m,22M | 1 | 16 | 13 |
| | | | |
| 41B | 22 | 45 | 21 |
| 51m,52M | 49 | 67 | 16 |
| 61m,62M | 22 | 67 | 43 |
| 71,72 | 0 | 12 | 12 |
| 81,82 | 74 | 18 | 19 |
| 91,92 | 24 | 65 | 41 |
| 101,102,103 | 51 | 66 | 15 |
| 111kj | 23 | 45 | 22 |
| | | | |
| 121m,122M | 71 | 44 | 46 |
| 131m,132M | 71 | 44 | 46 |
| 141-142-143 | 49 | 62 | 13 |




*4. ábra: A szabályozástechnikai terv fázistervének egyik programja*




*5. ábra: A szabályozástechnikai terv egyik Fóti úti hangolási ábrája*

A jelzőlámpás forgalomirányítás alapján az alábbi táblázatban az alapprogramok zöldidejei kerültek megjelenítésre. **Két irány esetében azonosítható kapacitásprobléma, melyet jelenleg a forgalomfüggő szabályozás tud kezelni.**

| Megyeri út - Fóti út csomópont kapacitás számítás | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Reggeli csúcsóra | | | | Délutáni csúcsóra | | | |
| Irány | | Számolt forgalom (ej/h) | zöldidő (sec) | Elméleti kapacitás (ej/h) | Kapacitás tartalék (%) | Számolt forgalom (ej/h) | zöldidő (sec) | Elméleti kapacitás (ej/h) | Kapacitás tartalék (%) |
| Megyeri út észak - Megyeri út dél |  | 921 | 43 | 2064 | 52% | 513 | 41 | 1968 | 70% |
| Megyeri út észak - Fóti út nyugat |  | 77 | 43 | | | 71 | 41 | | |
| Megyeri út észak - Fóti út kelet |  | 530 | 21 | 504 | -5% | 197 | 12 | 288 | 32% |
| Megyeri út dél - Megyeri út észak |  | 322 | 16 | 768 | 46% | 358 | 22 | 1056 | 61% |
| Megyeri út dél - Fóti út kelet |  | 91 | 16 | | | 54 | 22 | | |
| Fóti út kelet - Fóti út nyugat |  | 250 | 13 | 312 | 20% | 244 | 15 | 360 | 32% |
| Fóti út nyugat - Megyeri út észak (elsőbbségadásra kötelezett irány) |  | 42 | 11 | 264 | 64% | 18 | 12 | 288 | 94% |
| Fóti út kelet - Megyeri út észak |  | 209 | 13 | 312 | 33% | 234 | 15 | 360 | 35% |
| Fóti út kelet- Megyeri út dél (elsőbbségadásra kötelezett irány) |  | 74 | 13 | 312 | 62% | 98 | 15 | 360 | 73% |
| Fóti út nyugat - Fóti út kelet |  | 352 | 11 | 528 | 14% | 145 | 12 | 576 | 66% |
| Fóti út nyugat - Megyeri út dél |  | 101 | 11 | | | 50 | 12 | | |

*21. táblázat: Megyeri út – Fóti út csomópont kapacitás számítása*

A 75603 hrsz.-ú ingatlanon lévő használaton kívüli iskolaépület értelemszerűen nem növeli a közúthálózat terhelését.

## 1.3. Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési ellátottságát a BKK autóbuszviszonylatai biztosítják. A Megyeri út – Fóti út (centrum felé) folyópályás megállóhelyként, a Megyeri út – Fóti út (városhatár felé) öbölbe helyezve került kialakításra.

A buszmegállópárban az alábbi viszonylatok állnak meg, amelyek együttesen majdnem 2 perces járműkövetést eredményeznek és a 96-os járat kivételével mindegyik biztosít metró átszálló kapcsolatot.

| Buszjárat száma | csúcsórai járatszám/óra | Megállóhely neve |
|---|---|---|
| 30 | 3 | Keleti Pályaudvar – Káposztásmegyer, Mogyoródi patak |
| 30A | 5 | Megyer, Szondi utca Keleti Pályaudvar- |
| 96 | 4 | Újpalota, Szentmihályi út körjárat |
| 122E | 7 | Káposztásmegyer, Mogyoródi patak – Újpest V.kapu M |
| 147 | 5 | Újpest Központ M körjárat |
| 196 | 4 | Káp.megyer, Szilas Patak – Újpalota, Szentmihályi út |
| 230 | 1 | Keleti Pályaudvar M, - Káposztásmegyer Aquaworld |

*22. táblázat: Busz-forgalomszámítás*




*6. ábra: A térség közösségi közlekedési hálózata (forrás:BKK)*

Szemrevételezéssel vizsgálva 10-40% -os a buszjáratok telítettsége, ami azt jelenti, hogy jellemzően az ülőhelyek teljes foglaltsága nem fordul elő, illetve ritka esetben jelenik meg állóhelyi foglaltság.

## 1.4. Parkolás

A tervezési terület térsége nem tartozik a „Budapest Főváros Közgyűlésének 30/2010. (VI. 4.) önkormányzati rendelete Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról” hatálya alá, azaz fizetőparkolási övezeten kívül helyezkedik el. A Megyeri út és a Fóti út folyópályás szakaszain a szélső sávokon parkolási funkció jelenik meg. A Megyeri út túloldalán lévő általános iskola parkolási igénye az épület előtti zöldfelület terhére került kiépítésre.

A Reallocate projekt Fóti úti közterület-rendezéséhez kapcsolódóan a Váci út és a Megyeri út közötti szakaszon 82, míg a Megyeri út és a Baross utca közötti szakaszon 52, összesen 134 hivatalosan kijelölendő közterületi parkolóhely szerepel a tervekben. A kijelölés célja a jelenlegi parkolási helyzet rendezése; a tervezett férőhelyek egy részét jelenleg is parkoló járművek foglalják el. A tervezés a Fóti úton a kerékpáros infrastruktúra kialakítását és a közúti forgalomtechnika módosítását is érinti.

# A fejlesztés közlekedési várható hatásainak értékelése

Jelen dokumentáció törzsanyagának 2.1. fejezete részletesen tartalmazza a tervezett rendeltetésváltás ismertetését.
A funkcióváltás eredményeképpen létrejövő kollektív lakóház által generált többlet személygépjármű forgalom meghatározásakor az alábbiakat javasolt figyelembe venni:

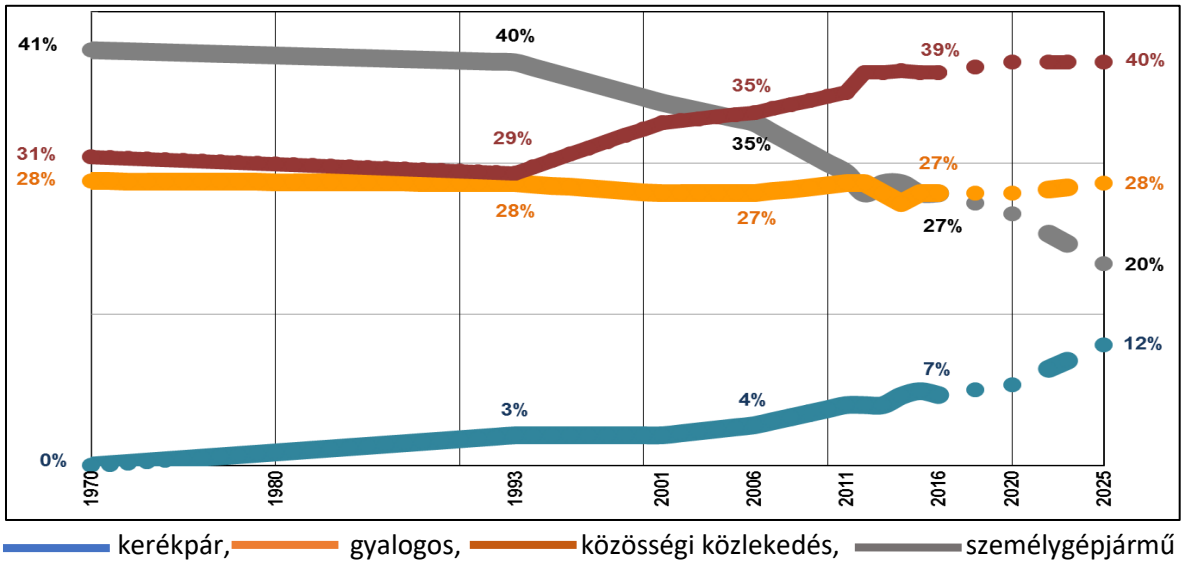
- Budapesten 422 db, a IV. kerületben 347 db személygépjármű jut 1000 lakosra (forrás: KSH), azonban a fejlesztéssel érintett ingatlanban lakók (becsülten 90 fő) valószínűsíthetően jóval ezen kerületi átlag alatt fognak mindenkor személygépjárművet birtokolni.
- Az ingatlan közvetlen közelében 7 db autóbuszviszonylat érhető el, átszállókapcsolatot biztosítva kapacitív kötöttpályás elemekre (Pl. M3 metró, 12-14 villamos, Esztergomi vasútvonal), tehát a személygépjármű használat nem szükségszerű.

Összességében a lakosokra a IV. kerületi személygépjármű birtoklás arányszámának a felét javasolt feltételezni, amely 17 db személygépjármű megjelenését és elhelyezési igényét eredményezné.

**A megfizethető lakások megvalósításának a Megyeri út – Fóti út csomóponti kapacitására** ilyen csekély mértékű járműszám által generált forgalom növekedésnek – reggeli csúcsidőben mintegy 6-8 jármű/óra induló utazás, délutáni csúcsidőben mintegy 4-6 jármű/óra érkező utazás – **nincsen kimutatható hatása.**

Újpesten várhatóan még nőni fog a személygépjármű ellátottság, mert jelenleg a fővárosi átlag 422 db személygépjármű 1000 lakosra vetítve (forrás: KSH), így a tervezett megfizethető lakhatást biztosító lakóház esetében is a fentiekben prognosztizáltnál több jármű elhelyezésének igénye jelentkezhet. Azonban még a magasabb fővárosi személygépjármű ellátottság mellett – az átlagos családméret figyelembevételével – sem tartozik majd várhatóan minden lakáshoz személygépjármű elhelyezési igény.

A városi környezetben a gépjárműellátottság azonban hosszabb távon valószínűsíthetően nem haladja majd meg a 400 szgk/1000 lakos értéket, Bécs példája alapján. Bécsben mára személygépjármű ellátottság 372 szgk/1000 lakos értékre esett vissza a korábbi 430 feletti értékről, a forgalom összetételének változásának megfelelően, amely az alábbi grafikonon kerül bemutatásra.




*7. ábra: Bécs forgalomösszetételének változása 1970 -2025 közötti időszakban*

400 szgk/1000 lakos személygépjármű ellátottság esetén – a fenti feltételezések mellett – a lakófunkció esetében 17 személygépjármű elhelyezési igénye jelentkezne ténylegesen, amelyet a földszinti – ma még nem teljesen ismert volumenű és funkciójú – egyéb önálló rendeltetések növelnek.

A hatályos kerületi építési szabályzat (a 19/2018 (VI. 11.) önk. rendelettel jóváhagyott 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység kerületi építési szabályzat) a lakó funkciót – jelen esetben ide nem értve a kereskedelmi célú szállásférőhelyeket – differenciáltan kezeli, megkülönböztet

- lakást (üdülőt) 1 lakás/ 1 parkoló
- funkcióváltással kialakuló lakást (üdülőt) 1 lakás/ 1 parkoló
- kollégiumot, diákotthont, diákszállót, idősek otthonát 10 férőhely / 1 parkoló
- hajléktalan szállót 25 férőhely / 1 parkoló

A nemzetközi trendekkel azonosan Budapesten is jelentkező lakáshiány társadalmi szintű beavatkozást fog eredményezni várhatóan, amely az építésjogi feltételrendszer célirányos módosítását is indokolttá tesz. Célszerű a helyi építési szabályzatok parkolóhely biztosítását meghatározó részében a megfizethető lakás kategória megjelentetése, amely normál lakó funkciókhoz képest kevesebb jármű elhelyezését követeli meg.

A hatályos kerületi építési szabályzat – az országos jogszabályok, eddig az OTÉK, ezután a TÉKA – szellemiségének megfelelően, alapvetően a rendeltetés következtében jármű elhelyezési igénnyel terhelt telken belül követeli meg a parkolóhely létesítést. Kivételt képeznek többek között a rendelet 19. § (1) bekezdésében nevesített műszaki kötöttségek, amelyek alapján megengedett a parkolóhely létesítési kötelezettség akár teljes körű, közterületen történő biztosítása is.

A parkolóhely létesítési kötelezettség szempontjából figyelembe lehet venni a 4/2018 (I. 26.) önk. rendeletet a közterületi parkolásról, amely kimondja, hogy a kerületi építési szabályzat által közterületen létesíthető parkolók létesítése az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján arra pénzbeli megváltással átruházható.

**A parkolóhely létesítés szempontjából azonban meghatározó a TÉKA azon főszabálya (59. § (2)), amely kimondja, hogy funkcióváltás esetében csak a funkcióváltásból származó többletigényt kell biztosítani, a meglévők parkolók megtartása mellett (amely jelenleg 0 férőhely). Tehát jelen esetben a funkcióváltás utáni állapot rendeltetéseinek parkolóigényét csökkenti a megelőző iskola rendeltetéshez kapcsolódó 80 férőhelyes egykori parkolóigény.**

**A funkcióváltás során megvalósuló rendeltetések helyi építési szabályzat (1 lakás/1 parkoló) szerinti elméleti összesített parkolási igénye mintegy 48 férőhely, amely érték kisebb az előző iskola rendeltetés (nem létező) 80 férőhelyétől. A jogszabályi követelmények miatt tehát a funkcióváltás kapcsán többlet férőhelyeket létesíteni nem szükséges (még akkor sem, ha a ténylegesen várható igény ennél magasabb lesz).**

Megvizsgálásra került a személygépjárművek elhelyezésének tényleges lehetősége a 75603 hrsz.-ú építési telken, mint a hatályos kerületi építési szabályzat szerinti elsődlegesen preferált helyszínen. Ésszerű keretek között **telken belül 18 db** felszíni **parkoló létesíthető** részben a Fóti útról, részben a Megyeri útról kiszolgálva. (A tervezett helyszínrajzi kialakítást a törzsanyag 2.1. fejezete tartalmazza.)

(A Fóti út - Megyeri út csomópontjánál lévő 75603 hrsz.-építési telekkel határos közpark területen vizsgálatra került közterületen további parkolóhelyek létesíthetősége, azonban a meglevő faállomány védelmének és zöldfelületek védelme érdekében ezek a változatok elvetésre kerültek.)

**Összefoglalva, a jelenleg hatályos országos és kerületi jogszabályok által meghatározott keretek között a funkcióváltáshoz kötődően többlet parkolási kapacitás létesítésére nincs szükség, azonban javasolt a ténylegesen várható forgalmat érdemben kiszolgáló felszíni parkolószám kialakítása telken belül, és amennyiben lehetséges részben közterületen a meglévő zöldfelületek és faállomány védelme mellett.**

# 3. melléklet

## Közútcsatlakozási nyilatkozat

Kedves Orsolya, kedves Kollégák!

Az ASCEND projekt keretében a 1044 Budapest, Megyeri út 45. szám alatt található felhagyott iskolaépület funkcióváltásának és felújításának tervezéséhez kapcsolódóan, a megküldött rajzon felvázolt, Megyeri úton létesítendő közútcsatlakozásnak a BKK Közterület- és Közlekedési Infrastruktúra-fejlesztés szakterület részéről **nincs elvi akadálya**.

Üdvözlettel,

**Csala Imre**
infrastruktúrafejlesztő munkatárs
Közterület- és Közlekedési Infrastruktúra-fejlesztés
Budapesti Közlekedési Központ

Mobil: +36 70 798 8723
E-mail: imre.csala@bkk.hu

# 4. melléklet

Közműnyilatkozatok

BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Érkezett: 2026.03.20
Iktató sz.: 78-5/2026
Szignó:

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK | Nemzetközi arany minősítésű szolgáltató

Szabó R.

Iktatószám: FV/5012/2026/152-2

5 202600 011706

**BFVT Kft.**
**Albrecht Ute ügyvezető részére**

**Budapest**
**Andrássy út 10.**

**1061**

Fővárosi Vízművek Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Heiszné Cseh Adrienn
Telefon: 465-2889
E-mail:
Adrienn.Heiszne@Vizmuvek.hu
Iktatószám: FV/5012/2026/152-2

**Tárgy: Budapest IV. kerület, Megyeri út 45. (hrsz.: 75603) szám alatti ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv**

Tisztelt Ügyvezető Asszony!

Hivatkozással a tárgyi témában megküldött 78-2/2026 iktatószámú levelükre, a tárgyi ingatlan vízellátásával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

A megkeresés szerint a tárgyi ingatlan területén 45-50 db lakás és 100 m² egyéb létesítmény építését tervezik.
A tervezett létesítmények ivó- és oltóvíz ellátásának lehetőségét kérik megvizsgálni. A terület vízigénye összesen: 22-25 m³/nap; a terület mértékadó oltóvíz igény 2100 l/perc.

**Műszaki térképes nyilvántartásunk szerint a tárgyi ingatlant határoló utcákban az alábbi vízvezetékek üzemelnek:**

- Fóti út páros oldal NA100 ac (azbesztcement) elosztóvezeték,
- Fóti út páratlan oldal NA800 öv (öntöttvas) főnyomó vezeték, NA80 öv (öntöttvas) elosztóvezeték,
- Megyeri út NA100 KPE elosztóvezeték,
- Csömödér utca NA100 KPE elosztóvezeték,

A terület a 20. Pesti alap nyomásövezetben helyezkedik el. A területet ellátó medence fenékszintje 149,07 m B.f.,

A megkeresésben megadott ivóvíz mennyiség biztosításához az ingatlant határoló, meglévő Fóti úti NA 100 ac (azbesztcement), Megyeri úti NA 100 KPE és a Csömödér utcai NA 100 KPE elosztó közcső (törzs) hálózatok állnak rendelkezésre.
Műszaki térképes nyilvántartásunk szerint a tárgyi ingatlannak jelenleg a Fóti úti NA 100 ac (azbesztcement) vízvezetékről meglévő vízbekötése van.
**A meglévő vízbekötés(ek) felhasználhatóságát, esetleges felbővítését, áthelyezését, megszüntetését, új vízbekötés létesítését, a vízmérési hely pontos helyének meghatározását és paramétereit, az ingatlanon belüli fogyasztói hálózat(ok) kialakítását, paramétereit a Műszaki Ügyfélszolgálati Teammel szükséges egyeztetni.**

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK | Nemzetközi arany minősítésű szolgáltató

A vízbekötés, vízmérési hely kialakítás, ill. a létesítményen belüli felhasználói vízhálózatok vonatkozásában a Műszaki Ügyfélszolgálati Team az illetékes. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértékével és megfizetésével kapcsolatban információ szintén a Műszaki Ügyfélszolgálati Team-tól kérhető. Részletes információk a Fővárosi Vízművek Zrt. honlapján érhetők el: www.vizmuvek.hu.

A 2100 l/perc oltóvíz mennyiség biztosításához - a műszaki térképes nyilvántartásunk szerint - a meglévő közcsőhálózaton lévő, az ingatlan 100 m-es megközelítési távolságán belül, 4 db meglévő közterületi tűzcsap áll rendelkezésre:

- Fóti úti NA100 ac (azbesztcement) vízvezetéken, a tárgyi ingatlan előtt;
- A Megyeri úti NA100 KPE vízvezetéken, a tárgyi ingatlan előtt;
- A Fóti úti NA 80 öv (öntöttvas) vízvezetéken, a Fóti út 45. számú ingatlan előtt;
- A Németi Ernő utcai NA 100 KPE vízvezetéken, a 6. számú ingatlan előtt.

**A meglévő tűzcsapok helyét és figyelembe vehetőségét az illetékes Tűzvédelmi Hatósággal kérjük egyeztetni.**

A védendő épület(ek) számára elfogadott és figyelembe vehető közterületi tűzcsapokról egyidejűleg ténylegesen levehető oltóvíz mennyiség tűzcsap vízhozam-méréssel igazolandó a Tűzvédelmi Hatóság felé. (Hivatkozás: 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet). A tűzcsap vízhozam-mérés a Fővárosi Vízművek Zrt-től rendelhető meg, részletes információk a Társaság honlapján állnak rendelkezésre:
https://www.vizmuvek.hu/hu/kezdolap/vizplusz-pro-uzleti/muszaki-szolgaltatasok/tuzcsap-vizhozammeres

**A tervezett új létesítmény tűzvédelmének részletes feltételeit az illetékes Tűzvédelmi Hatósággal kérjük előzetesen egyeztetni** (közcsőhálózaton, illetve létesítményen belül szükséges föld feletti tűzcsapok száma és helye, továbbá a jelentős kiterjedésű, vagy speciális besorolású létesítmények esetén a területen belüli tűzvédelmi rendszerek kialakítása).

Az ingatlanon belüli ivóvíz- és oltóvíz hálózat megfelelő kialakításának tervezése a belső gépészet tervezőjének feladata.

**A tervezett beépítések konkrét vízellátási- és oltóvíz ellátási feltételeinek meghatározásához a megfelelő tervfázisban, Társaságunk ismételt megkeresése (elvi nyilatkozat kérelem benyújtása) lesz szükséges.**
Az elvi nyilatkozat kérelemről, a benyújtás módjáról, annak tartalmi és formai követelményeiről részletes információk a Fővárosi Vízművek Zrt. honlapján szerepelnek:
https://www.vizmuvek.hu/hu/kezdolap/ugyintezes/uj-szerzodes-igenybejelentes/elvi-nyilatkozat

A tervezés során kérjük az **MSZ 7487:2021** szabvány szerinti előírások és védőtávolságok betartását, valamint azok meglétének igazolását a tervdokumentációban, mind a meglévő, mind a tervezett közcső (törzs) hálózat vonatkozásában.

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK | Nemzetközi arany minősítésű szolgáltató

**A tervezéshez szükséges közműadatok**, valamint a tárgyi terület környezetében lévő ivóvízvezetékekkel kapcsolatos információk **Társaságunk Közműnyilvántartó csoportjánál** (e-mail: kozmunyilvantartas@vizmuvek.hu) **beszerezhetőek.**

**A fentiekkel kapcsolatos költségek a tervezett tárgyi létesítmény(ek) beruházóját terhelik.**

A tárgyi tervezési területet érintő fejlesztést jelenleg saját forrásból nem tervez Társaságunk.

Szíves tájékoztatásul közöljük, hogy az alábbi tervdokumentációk elkészítését, teljes körű engedélyeztetését Társaságunk térítés ellenében vállalja (kontakt: tervezesmszo@vizmuvek.hu).

- víziközmű törzsvezeték létesítésének kiviteli tervdokumentációja
- vízkiközmű bekötő-vezeték kiviteli tervdokumentációja
- vízkiközmű bekötő-vezetékhez kapcsolódó ideiglenes forgalomkorlátozási terv és közműegyeztetés (K+F)

Nyilatkozatunk 2 évig érvényes!

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2026. március 13.

Tisztelettel:

Tóth Zsolt
Digitálisan aláírta: Tóth Zsolt
Dátum: 2026.03.13 14:47:07 +01'00'

Tóth Zsolt
mérnökszolgálati osztályvezető

Kiss György
Digitálisan aláírta: Kiss György
Dátum: 2026.03.13 14:41:54 +01'00'

Kiss György
mérnökszolgálati osztályvezető-helyettes

Fővárosi Vízművek Zrt. • Székhely: Budapest XIII., Váci út 182. • Postacím: 1397 Budapest, Pf. 512 • Telefon: +36 1 465 2400 • www.vizmuvek.hu
Bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11794008-20510491 • Cégbíróság: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság • Cégjegyzékszám: 01-10-042451

VSZ-67-BA/2026.

Szabó K.

BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Érkezett: 2026.03.31.
Iktató sz.: 78-6/2026.
Szignó:

**Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.**

***Regisztrációs szám:*** R-2600048694
***Iktatószám:*** I-26290525/HFCS2026
***Ügyszám:*** 014078/2026
***Ügyfélkód:*** 451350088
***Ügyintézőnk:*** Kaltenecker Péter
***Telefon:*** 455-4292
***E-mail:*** kalteneckerp@fcsm.hu
***Szervezeti egységünk neve, címe:***
Hálózatüzemeltetési Igazgatóság
1426 Budapest 72 Pf:114

***Levelük kelte:*** 2026.02.25.
***Levelük száma:*** **78-3**/2026

***Ügyintézőjük:*** Szabó Krisztián
***Telefon:*** +36-1-557-5578
***E-mail:*** szabo@bfvt.hu

**Albrecht Ute**
**ügyvezető**
**Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.**
1061 Budapest, Andrássy út 10.

**Tárgy:** Budapest IV. kerület, Megyeri út 45. (hrsz.: 75603) szám alatti ingatlan területére vonatkozó telepítési tanulmányterv – Előzetes tájékoztatás

**Tisztelt Címzett!**

Megkeresésére az alábbiakat hozzuk szíves tudomására.

A telepítési tanulmányterv az egykori Déri Miksa Szakközép- és Szakiskola épületének funkcióváltását, lakhatási és egyéb célú hasznosítását vizsgálja, az alábbiak szerint.

Az épületben 45-50 db lakás kialakítását és 100 $m^2$ területen egyéb rendeltetésű helyiségek létesítését tervezik, $Q_m$=22-25 $m^3$/nap szennyvízelvezetési igénnyel. Az ingatlan területén keletkező csapadékvíz mértékadó mennyisége $Q_{cs}$= 65 l/s.

A tárgyi ingatlan egyesített rendszer szerint csatornázandó, szenny- és csapadékvíz-elvezetés szempontjából az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep vízgyűjtő területéhez tartozik.

A tanulmánytervben szereplő ingatlan előtt, a Fóti úton 60/90 cm Tb. gyűjtő csatorna, a Megyeri úton Ø60 – 60/90 cm Tb. gyűjtő csatorna és Ø210 cm vb. főgyűjtő csatorna, a Németi Ernő utcában Ø40 PVC közcsatorna húzódik. Fentieken túl a Fóti úton és a 75604 helyrajzi számú,

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

közterületi ingatlanon egy üzemen kívüli DN300 mm ac. nyomóvezeték található. Térképi nyilvántartásunk szerint a tárgyi ingatlan 1-1 db meglévő házi bekötővezetékkel csatlakozik a Fóti úti 60/90 cm Tb. és a Megyeri úti 60/90 cm Tb. gyűjtőkhöz.

Szennyvízelvezetés:

A tárgyi ingatlanon keletkező szennyvizet (a tanulmányterv szerint: $Q_m$=22-25 $m^3$/nap) az egyesített rendszerű közcsatorna-hálózat fogadni tudja, az alábbi feltételekkel.

A meglévő bekötések felhasználhatóságával, új bekötések létesítésével kapcsolatban a tervezést megelőzően Hálózatmérnöki Csoportunkkal egyeztetni szükséges.

A házi bekötőcsatornák vízszállító képességének leellenőrzése tervezői feladat.

Csapadékvíz-elvezetés:

**A tárgyi ingatlanra vonatkozó szolgáltatói hozzájárulás-kérelem benyújtásakor, a házi csatornahálózat tervén meg kell adni a csapadékvíz-kezelés módját, melyet mind a rajzi részeken meg kell jeleníteni, mind a műszaki leírásban részletesen ismertetni kell.**

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

A csapadékvíz-elvezetés megtervezése során kérjük, hogy az ezzel kapcsolatos műszaki megoldásokat mutassák be, és víztani számításokkal támasszák alá a csapadékvíz-elvezető rendszer fenti jogszabályi előírásnak való megfelelőségét.

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

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

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

Amennyiben a csapadékvizek tárgyi ingatlan területén belül történő elhelyezése – a fenti jogszabályi előírással összhangban – műszakilag indokoltan nem biztosítható, az érintett ingatlan teljes területéről (T) egyidejűleg az α=0,5 lefolyási tényezővel számolt (általános terv szerint *„Intézményterület"* övezeti besorolás), 2 éves gyakoriságú, 15 perces (I=152 l/s/ha) intenzitású csapadékvíz elvezetésére van lehetőség ($Q_{bev}$=T*α*I).

Az elöntésmentes üzemi viszonyok biztosítása érdekében az ingatlanról csak a fentiek szerinti hidraulikai méretezés alapján számított vízhozamok vezethetők a közcsatorna-hálózatba. A többlet csapadékvíz elhelyezését az ingatlan területén belül kell megoldani (pl. tározás, szikkasztás).

Fentiek teljesülését vízmérleggel igazolni kell, ez tervezői feladat. A vízmérleget kérjük az ingatlan teljes területére vonatkozóan elkészíteni, abban figyelembe kell venni az ingatlan összes olyan burkolt felületét, melyekről csapadékvíz kerül a közcsatornába bevezetésre.

A műszaki leírásban kérjük ismertetni a részletes csapadékvíz számítást, továbbá a tározóról részletrajzot kérünk mellékelni. A részletrajzon szerepeltetni kell az összes be- és kifolyó ágat szintadatokkal, a szivattyú(ka)t és az úszókapcsoló(k) kapcsolási szintjét.

A csapadékvíz számításhoz kérünk mellékelni olyan helyszínrajzot, melyen látható, mely területrészekről történik bevezetés (m²-ben és l/s intenzitással megadva), hol helyezik el a tározót, vagy szikkasztó műtárgyat (amennyiben szükséges), milyen a bevezetés módja, illetve tározás esetén a rendszer hol csatlakozik a közcsatorna hálózatunkhoz.

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.
- 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.
- Amennyiben állandó talaj- ill. szivárgóvíz bevezetését is tervezik az elvezetendő vizek mennyiségét a csapadékvízmérlegben figyelembe kell venni és azokat tározóműtárgyon keresztül kell a közcsatorna hálózatba vezetni.
- Zöldtetők vízmegtartó képessége az alábbi lefolyási tényezőkkel számítandó:

4

| Zöldtető fajták | Ültetőközeg rétegvastagsága (cm) | 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 |

Csapadékvíz-tározás esetén:

- Az ingatlan területén keletkező, tényleges csapadékvíz mennyiség ($Q_{tényl}$) üzemeltetési területünkön min. 4 éves gyakoriságú, 10 perces záporintenzitással (274 l/s/ha) az ingatlan valós fedettségének megfelelő lefolyási tényezőkkel számítandó.
- A tározó hasznos térfogatát úgy kell kiszámítani, hogy a többlet csapadékvíz mennyiséget figyelembe véve min. 30 percig tartó esőt feltételezve tudja a csapadékvizeket tározni: $V=(Q_{tényl}-Q_{bev})*60*30$. Ha a tározóra túlfolyót terveznek, akkor a tározó hasznos térfogatát a túlfolyócső folyásfenék szintjéig lehet figyelembe venni.
- Az ingatlanról a csapadékvíz a közcsatornába folyamatosan bevezethető, de maximum a fent kiszámított ($Q_{bev}$) bevezethető csapadékvíz intenzitással. A közcsatornába bevezetett csapadékvíz mennyisége akkor sem haladhatja meg a maximálisan bevezethető csapadékvíz mennyiségét ($Q_{bev}$), ha egyszerre több szivattyú együttesen üzemel, vagy a szivattyús üzem mellett közvetlen gravitációs bevezetés is történik. **Ennek teljesülését a csapadékvíz belső hálózaton a becsatlakozás közelében kialakított szelvényszűkítéssel kell biztosítani, amit a műszaki leírásban szerepeltetett számítással alá kell támasztani.**
- A hasznos tározási térfogat biztosítása érdekében a tározót minden csapadékesemény után le kell üríteni.
- A tározók méretezése Tervezői feladat és felelősség. A nem megfelelő méretű tározó okozta esetleges elöntésekért FCSM Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal. Az építés miatt

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

előforduló anyagi és erkölcsi károsodásból származó költségek Társaságunkat nem terhelhetik.

- Az egyes gyártók ajánlásai alapján, a szikkasztó blokkok fóliával történő borítást követően alkalmasak lehetnek tározónak. Figyelembe véve azt, hogy a szikkasztó blokkok fóliával történő telepítését követően nem biztosítható a borítás sérülésmentessége, vízzárósága, valamint azt, hogy belső műszaki kialakításuk miatt, a tározó térfogat ellenőrzése céljából vizsgálni nem lehet Társaságunknak nem áll módjában elfogadni ezt a technológiai kialakítást zárt tározóként. A szikkasztó blokkok telepítését – a különböző borításoktól függetlenül - kizárólag szikkasztási célok megvalósítására tudjuk elfogadni, a szikkasztónak a közcsatornával kapcsolata nem lehet.

Csapadékvíz-szikkasztás esetén:

- 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 (365 l/s/ha) csapadék mennyiség figyelembevételét. A szikkasztó méretezése Tervezői feladat és felelősség. A szikkasztó tervének véleményezése, ill. engedélyezése nem Társaságunk feladata, 223/2014. (IX. 4.) kormányrendeletben foglaltak szerint a Pest Vármegyei Kormányhivatal engedélyezi. A szikkasztásból adódó esetleges elöntésekért FCSM Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal. Az építés miatt előforduló anyagi és erkölcsi károsodásból származó költségek Társaságunkat nem terhelhetik.

A befogadó közcsatorna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építményrészek vízelvezetését elöntésmentesre kell tervezni és kialakítani. A választott megoldás tervezői feladat és felelősség. A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek- visszaáramlás-gátlók, elzárók stb. – üzemeltetése nem képezi Társaságunk feladatát. Ezek elhagyása az ingatlantulajdonos (fogyasztó) saját kockázata. Az esetleges elöntésekért Társaságunk semmilyen felelősséget nem vállal.

A közcsatornába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkor hatályos rendelet előírásait.

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