

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

a Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út, Keresztúri út, Gyakorló utca és Gyakorló köz által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről

I. Tartalmi összefoglaló

Az AmRest Kft. a 2. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervvvel új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készítését kezdeményezi a tulajdonában lévő 39210/101 hrsz-ú telket is tartalmazó területre.

A hatályos Budapest X. kerület, Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út – 39210/14 hrsz.-ú közterület – 39210/11 hrsz.-ú telek – 39210/55 hrsz.-ú telek – Gyakorló utca – Keresztúri út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2013. (II. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KSZT) alapján a KSZT területe telepszerű lakóterület és intézményi övezetbe tartozik.

Az AmRest Kft. előzetes elképzelései alapján a telken a meglévő benzinkút mellé új gyorséttermet kíván építeni. A hatályos KSZT szerint a telek beépítettsége és a zöldfelületi mutatója meghaladja az övezetre vonatkozó paramétereket, ezért új létesítményt nem lehet elhelyezni.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tkr.) 46. § (3) bekezdése alapján a hatályos KSZT már nem módosítható, új KÉSZ készítendő.

II. Hatásvizsgálat

A településrendezésre vonatkozó jogszabályok – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a és a Tkr. 15. §-a – tartalmazzák annak lehetőségét, hogy az önkormányzatnál telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezhető településrendezési terv készíttatése az erre vonatkozó településrendezési szerződés megkötésével.

Az egyes területekre hatályos kerületi szabályozási tervek módosítása helyett csak az új magasabb szintű jogszabályi környezetnek megfelelő új kerületi építési szabályzatok készíthetők.

III. A végrehajtás feltételei

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3.1. pontja alapján a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörben dönt a településrendezési terv készíttetésének kezdeményezéséről és a településrendezési terv programjáról, illetve a 3.2. pont szerint dönt a településrendezési eszköz finanszírozásának

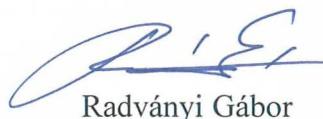
áthárításáról szóló szerződés megkötéséről, valamint a településrendezési szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A településrendezési eszköz nem önkormányzati finanszírozású módosítása esetén az Étv. 30/A. §-a szerint a területfejlesztőnek településrendezési szerződést kell kötnie az Önkormányzattal és tervezési szerződést a tervezővel, ezt követően indítható el a tervezési folyamat.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2018. május „18”.



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

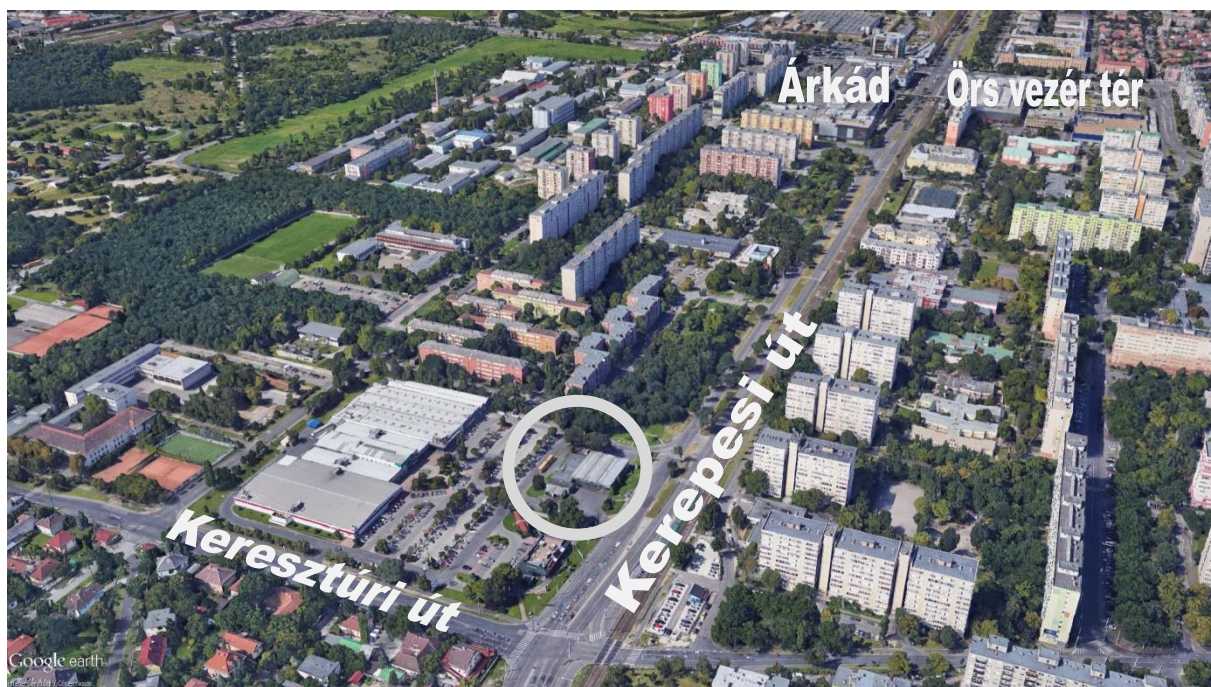
**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2018. (... ..) határozata

a Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út, Keresztúri út, Gyakorló utca és Gyakorló köz által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetért a Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út, Keresztúri út, Gyakorló utca és Gyakorló köz által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezésével.
2. A Bizottság felhatalmazza a polgármestert a szükséges településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője



TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Budapest, X. kerület Kőbánya

Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület



Pro Arch.
2018

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület

Megbízó:

AmRest Kft. 1135 Budapest, Teve utca 1/a-c 9. em.

Tervezők:

Pro Arch. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt.36.
T/F: 36-1-303-10-75, proarch@t-online.hu

R. Takács Eszter vezető városépítész, okl. építészmérnök
TT-1-01-2883/01

Kalász Nóra tájrendező-kertépítő mérnök
Leel-Óssy Zsolt tájrendező-kertépítő mérnök



Pro Arch.
2018.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület

Tartalomjegyzék

Bevezetés, munka célja

1. Vizsgálatok/a telek és a környezetének bemutatása/

- 1.1. Városszerkezeti helyzet
- 1.2. Jelenlegi környezeti struktúra történelmi kialakulása
- 1.3. A terület bemutatása
- 1.4. Jelenlegi szabályozás

2. A módosítás során elérendő célok

3. Telepítési terv

- 3.1. Javasolt beépítés
- 3.2. Szabályozási koncepció
- 3.3. Várható infrastrukturális igények
- 3.5. Környezeti hatások
- 3.6. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület

Bevezetés:



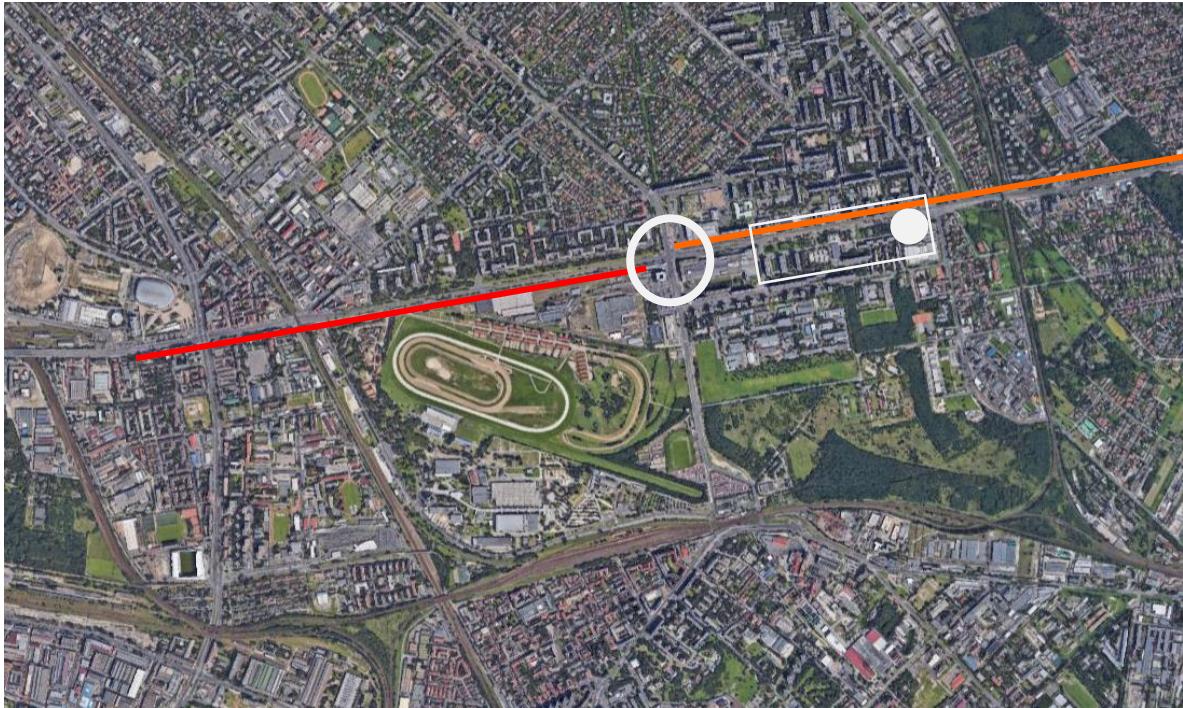
A tervezési terület a X. kerületben, Kőbányán, a Kerepesi út mellett található az Örs vezér terétől a városhatár felé vezető közút mellett. A telek a Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt tömbben helyezkedik el.

A telepítési tanulmány célja, hogy a területen tervezendő KFC gyorsétterem megvalósításának lehetőségét előkészítse, továbbá új Kerületi Szabályozási terv elkészítésének lehetőségét megvizsgálja.

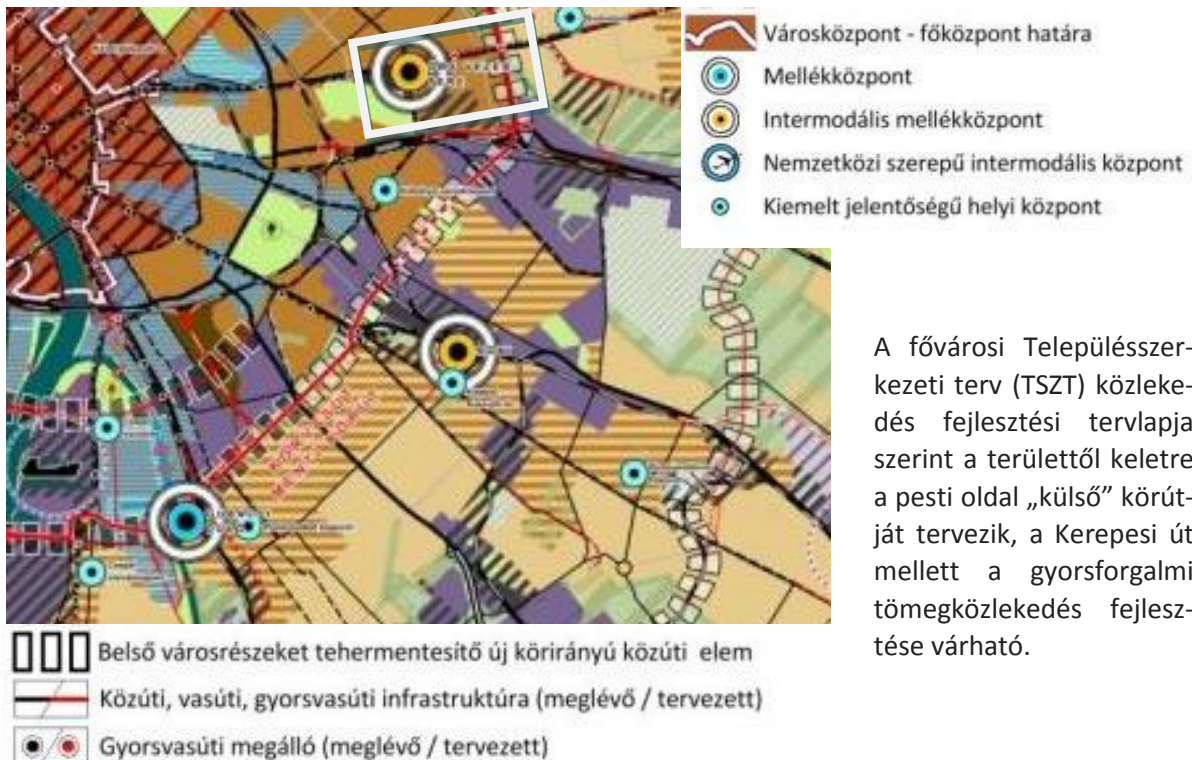


1. Vizsgálatok

1.1. Városszerkezeti helyzet



A vizsgált terület a Kerepesi út mellett található. A kerület északi határvonalán haladó főúttal párhuzamosan futnak a gödöllői, illetve csömöri HÉV vágányai. A terület nyugati határa mellett van az Örs vezér tér, a 2-es metróvonal végállomása. A területtől keletre a Rákos-patakot és a hozzá tartozó alacsony intenzitású lakóterületekkel beépült térséget találjuk. A tágabb térséget átszövik az országos vasút vonalak, így a terület kissé elszigetelten kapcsolódik a városi szövetbe.



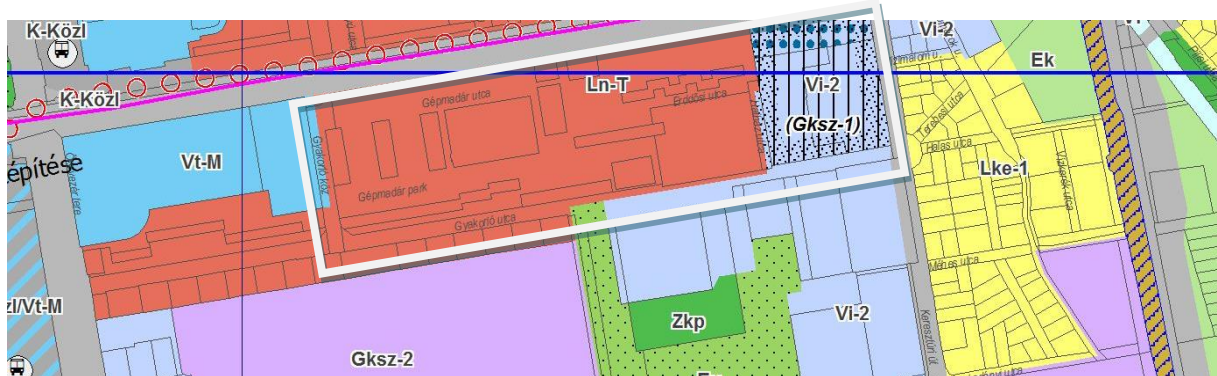
A fővárosi Településszerkezeti terv (TSZT) közlekedés fejlesztési tervlapja szerint a területtől keletre a pesti oldal „külső” körútját tervezik, a Kerepesi út mellett a gyorsforgalmi tömegközlekedés fejlesztése várható.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület

A Fővárosi Fejlesztési Stratégia alapján a terület Budapest úgynevezett átmeneti zónájában fekszik, a belső és a külső területek között. Ezen térségi részek az 50-es évek előtti várostest külső övezetei voltak, melyekben nagyobb iparterületi zónák alakultak ki. Napjainkban ezen a többségükben alulhasznosított zárvány területek átstrukturálódása folyik. Több új városszerkezeti közlekedési vonal kiépítése, új fejlesztési területek beépítése várható a stratégiai elképzelésekkel összhangban, - a terület környezetében is. Sajnálatos módon, nagyvonalú városszerkezeti stratégiai elképzelés (pld: zöld zóna, városi bevezető arculatot meghatározó beépítés) ezeken a területeken és a konkrét vizsgált tömbökben nem fogalmazódott meg.

FRSZ



Nagyvárosias lakóterület, vegyes-intézményi terület, mely gazdasági funkcióval is szabályozható. A területen változással érintett terület került kijelölésre a Keresztúri út mellett.



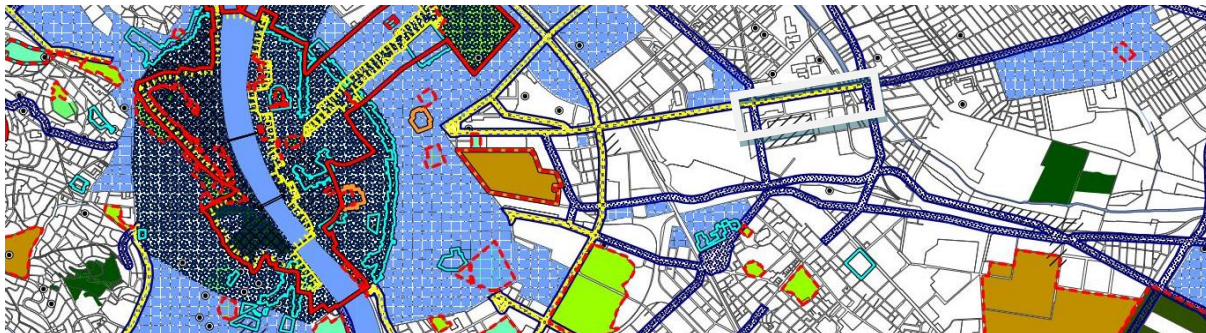
FSZKT- A terület L7 jelű, magas intenzitású lakóterületi és I jelű intézményi területfelhasználási egység kategóriában van sorolva.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület

Magassági szabályozás szempontjából a Kerepesi és a Keresztúri út kereszteződésénél a magassági értékek emelhetők.

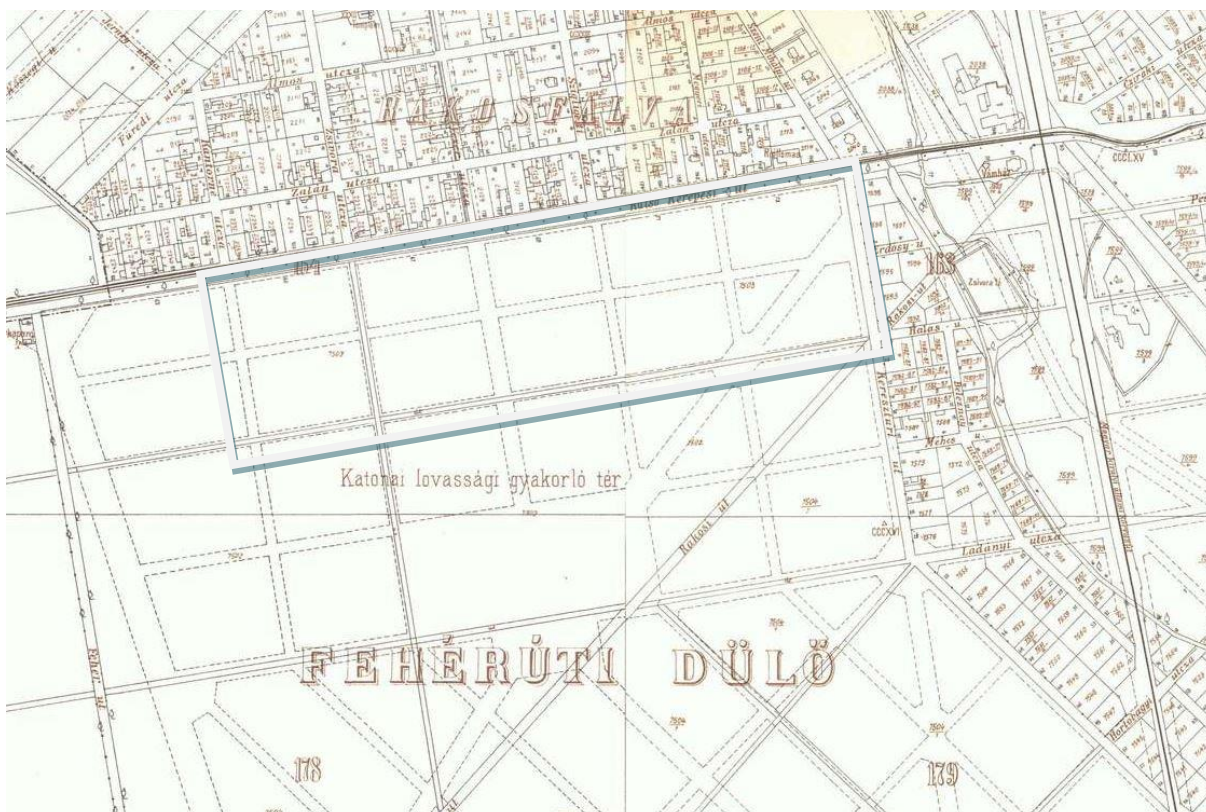


Örökség,- tájképvédelmi szempontból a területen nincs védendő elem, de a főút arculata a Főváros szempontjából fontos.

1.2. Jelenlegi környezeti struktúra történelmi kialakulása



Hajdan volt fasor, a terület beépítetlenül állt..



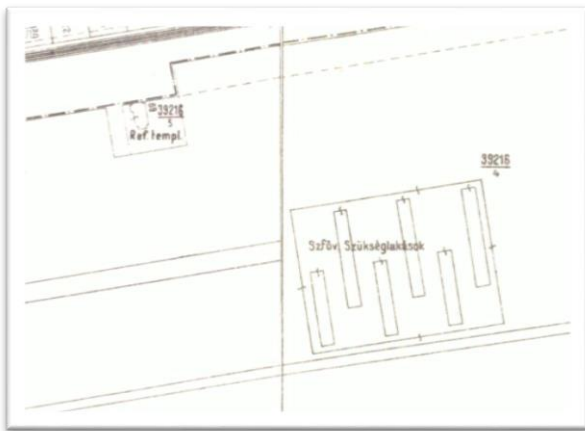
TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület

1887-es kataszteri térképen látható, hogy a terület teljes felosztását tervezik, de a legelő, rét használata a katonai lovassági gyakorló térhez tartozik.

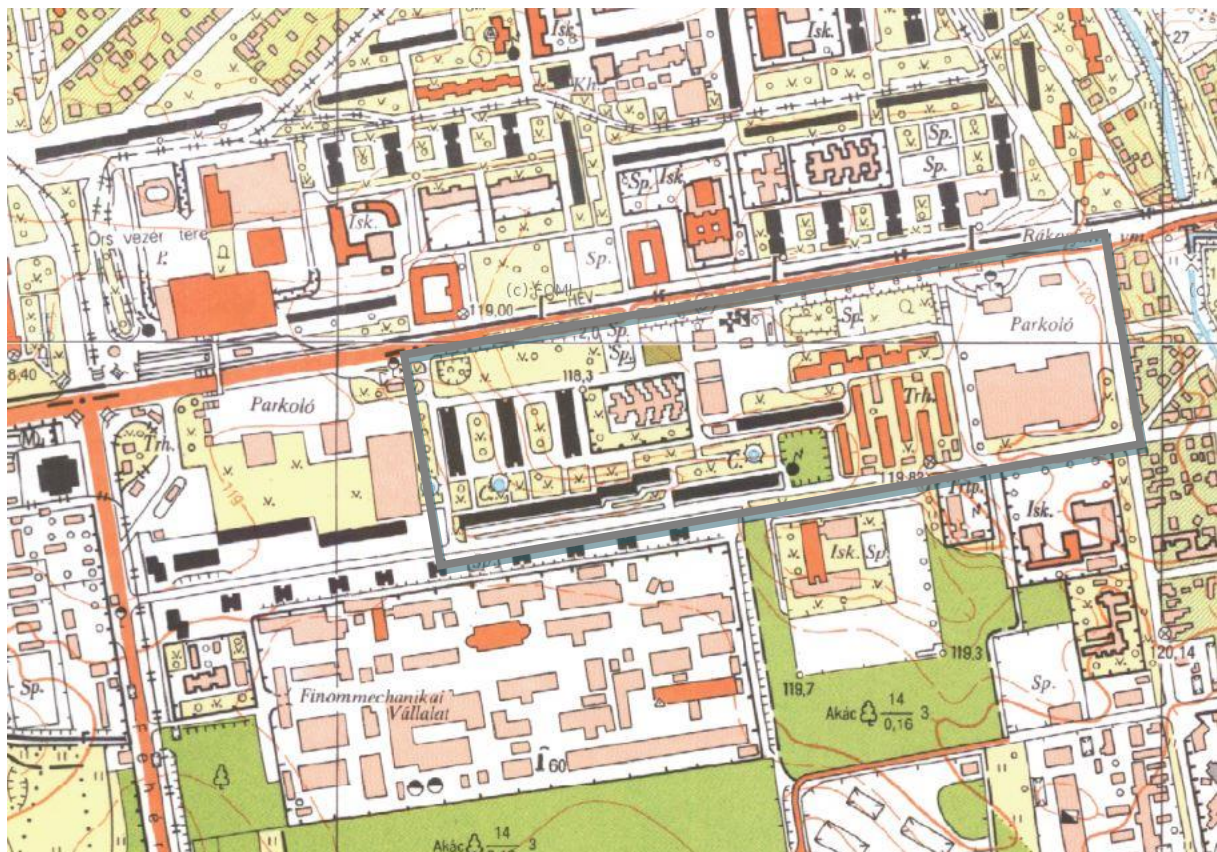


1937-es térkép rekonstrukció szerint, szükséglakások voltak a területen (Spar helyén) és állt a református templom.



Az eredeti 1937-es térképen látható a református templom és a szükség lakótelep.

1975 –ben készült, de ma is használatos katonai térkép a XX. század második felében felépült lakótelepi beépítést, oktatási létesítményeket is ábrázolja. Azonban hiányzik még a XXI. század elején készült Árkád bevásárló központot.



1.3. Jelenlegi területhasználat

A terület legrégebbi épületei a református templom és az egykori „szükség lakótelep” átépült házai a Gyakorló utca mellett.

A Kerepesi út mellett széles zöldsáv kíséri a lakótelep magas-házazs beépítését, a hangvédő dombként kialakított zöldterületbe parkok, kutya-futtató és parkolók ékelődnek be. A panel épületek f+10 szintesek, a 70-es években épültek, többségében úszó telkes beépítésűek. A Keresztúri út kereszteződésénél intézményi zóna alakult ki, itt jelenleg iparcikk és élelmiszerüzletek, étterem, gyors étterem, benzinkút, raktáráruháza található.

A terület középső zónájában (ahol a Kerepesi út túloldalán állt, régi, családiházazs területek súlypontja volt) néhány közintézmény épült fel, kisebb lakóterületi központot alkotva. Itt áll a házi-orvosi rendelő intézet, szakgimnázium, étterem (Don Pepe) ettől nincs messze az általános iskola bejárata a tervezési terület mellett.

A Kerepesi út mellett, a Gyakorló köz túl oldalán az Árkád bevásárló központ található. A tömb a bevásárló központ épületével kapcsolódik a fővárosi, kerületi jelentőségű központi területhez, az Örs vezér térhez.

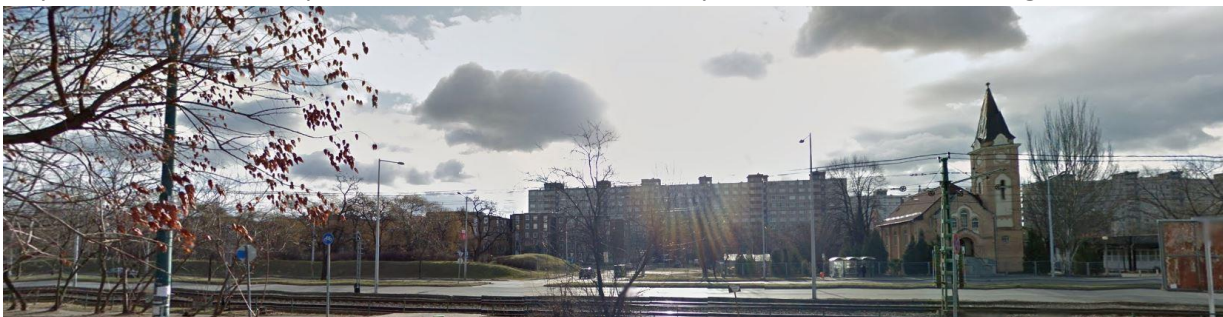
A vizsgált területet keletről családiházazs beépítés határolja, délen 10 szintes pontházazs épültek a volt Finommechanikai Vállalat telepének határára. A Gyakorló utca és a Keresztúri út sarkán lévő tömbben az 1970-80-as évek között több oktatási intézménynek és a transzformátor állomásnak alakítottak ki telkeket.



Gyakorló utca 10 szintes panelházazs



Gyakorló utca, 5 emeletes régi házazs



Kerepesi út, utcakép



A szabad közterek, parkok mellett jellemzően modern, szabadonálló beépítést találunk a tömbben. A legrégebbi épület a múlt század elején épült református templom.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület



A tanulmány tárgya elsősorban a benzinkút telkének tervezett átépítése. A meglévő autómosó és a benzinkút egy egytömegű beépítés a Kerepesi út mellett.



Meglévő, megmaradó OMV benzinkút. Az autómosó a benzinkút kiszolgáló épületével egybe épült.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület

39210/101 HRSZ-ú telek területe 5000 m². A telekhatáron nincs kerítés, a közlekedési és zöldfelületek a közforgalom előtt megnyitottak. A földszintes épületek épület magassága 3,5-4,0 m.



Beépítettség: 1198,5 m²
Zöldterület: 1550 m²
Szintterületi mutató: 0,24

1.4. Jelenleg érvényben lévő szabályozás

A kerületi Építési Szabályzat jelenleg kerül átdolgozásra a megváltozott fővárosi szabályozás és az építési jog és jogalkalmazás változásai miatt. A tömbre készült, érvényben lévő KÉSZ a teljes átdolgozásnál nem része az új KÉSZ-nek. A területre a rendezési tervet, 9/2013 (02.25.) számon fogadták el, a terveket a MŰHELY KFT. Készítette, vezető tervező: Dr. Nagy Béla.

A vizsgált **I-X-02 jelű** intézményi terület övezeti besorolása

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek					szintterületi mutató	Az épület	
		legkisebb		legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelülete		építmény magassága	
		terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt			min	max
I-X-02	sz	3500	-	15	-	25	0,7	-	5,5

A tömbben jellemzően L7 jelű, nagyvárosias lakóterületi besorolású területeket szabályoztak, emellett két intézményi övezet és három lakótelepi zöldterület került kijelölésre. A vizsgált tömb északi szélén magassági korlátozás van jelölve, melyet ma már töröltek a fővárosi tervekben.

Az érvényben lévő KÉSZ készítése óta változtak az országos építési törvények, rendeletek és a Főváros új szerkezeti és szabályozási tervet fogadott el.

A 39210/101 HRSZ-ú telek jelenlegi beépítettsége, zöldfelületi mutatói az előírásoknak nem felelnek meg, ezek módosítása nélkül a területen új létesítmény nem építhető. Ezek alapján, új KÉSZ készítése szükséges a területen.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület

2. A módosítás során elérendő célok

A tanulmány elkészítésének elsődleges célja, hogy a részletesen bemutatott 39210/101 Hrsz-ú telken az autómosó épülete helyett új gyorsétterem létesítésének lehetőségeit feltárja. A tervezett beruházás megvalósítása érdekében a teleknek és környezetének a szabályozását felül kell vizsgálni.

3. Telepítési terv

3.1. Tervezett beépítés

39210/101 Hrsz-ú telken új gyorsétterem építését tervezik. A jelenlegi építési helyen a tervezett épület elhelyezhető. A meglévő üzletek, éttermek a parkolóból nyílnak ezekhez kapcsolódna az új létesítmény, s közöttük egy közös köztér alakul ki.

A létesítmény közúti megközelítése megoldott, a tervek szerint a szükséges parkolóhely fejlesztés biztosítható.



3.2 Szabályozási koncepció

A tervezett beruházás megvalósíthatóságának érdekében az I-X-02 övezet előírásainak módosítása szükséges.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek					szintterületi mutató	Az épület	
		legkisebb		legnagyobb beépítt-sége		legkisebb zöldfelü-lete		építmény magassága	
		terület	szélesség	terepszint felett	terep-szint alatt			min	max
I-X-02	sz	3500	-	15 35	-	25 20	0,7	-	5,5 6,5

A fővárosi tervekben a terület szerepe megváltozik, mivel a tervezett új közlekedési fejlesztéseknek hatása lesz a területre. A terület mellett tervezik a fővárosi külső körút kialakítását, a Kerepesi út mentén a tömegközlekedés javítása napirenden van. **A terület közlekedés fejlesztési koncepciója segítené a térségi fejlesztési elképzelések és a területi beruházások közlekedési rendszerének összehangolását.**

Továbbá az érvényben lévő törvényi előírások alapján a **kerület új szabályozásának részeként szükséges új KÉSZ készítése a területre. A terület szabályozását a megváltozott fővárosi szerkezeti és szabályozási tervekkel össze kell hangolni** (előírások pontosítása, magassági szabályozás, magassági korlátozás törlése).

Át kell gondolni a terület többi telkére, területére vonatkozó előírásokat, zöldfelületi mutatókat. Az övezeten belül egy szomszédos telek található, a 39210/102-es hrsz-ú. A telken jelenleg vendéglátó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt terület

ipari egység üzemel parkolóval és zöldfelülettel. A tervezett módosítások nem lennének komoly hatással a szomszéd telekre, ugyanis a megnövelt beépítettség, magasság, valamint az 5 %-kal csökkentett zöldfelület még így is elmarad közvetlen szomszédos I-X-03 övezet paramétereitől.

3.3 Várható infrastrukturális igények

A területet határoló főút alatt a közművek ki vannak építve. A tervezett gyorsétterem ellátása a közműhálózat bővítését nem igényli, a meglévő vezetésekről az étterem ellátható.

3.5. Környezeti hatások

Levegőszennyezés

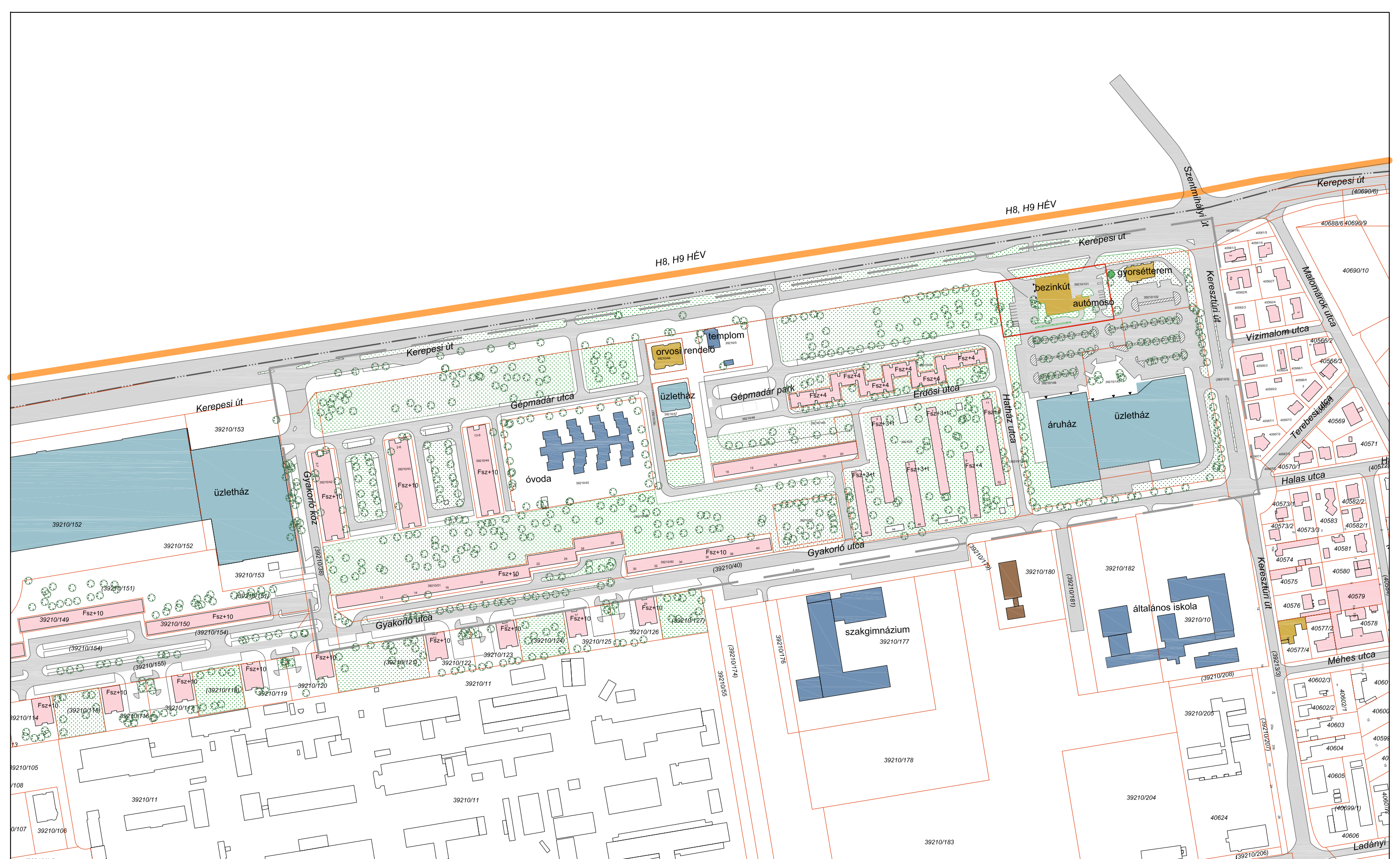
A tervezett beépítés a levegőszennyezést nem befolyásolja.

Zajterhelés

A közúti zajterhelés nappal a Kerepesi út mentén 55-60 dB, a tervezési területen 45-55 dB. A tervezett beépítés megvalósulása esetén sem fogja átlépni a megengedett határértékeket.

3.6. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Természeti és környezeti értékek, épített értékek a területen nincsenek.



- Tervezési terület
- Kerülethatár
- Telekhatár
- Lakó épület
- Intézményi épület
- Szolgáltatás
- Üzlet
- Közmű
- Közlekedési terület
- Zöldterület

Megbízó: **AmRest kft.**
1135 Budapest, Teve utca 1/a-c 9.em.

Tervező: **Pro Arch. Építész Stúdió**
1085 Budapest, József krt. 36 4/21
Vezető tervező: R. Takács Eszter TT1-2883/01
Tervező munkatársak: Kalász Nóra, Leel-Óssy Zsolt

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY
Budapest főváros X. kerület Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca -
Gyakorló köz által határolt területre

JELENLÉGI TERÜLETHASZNÁLAT
1:3000



2018. január

L7-X-01	SZ	70	8,0
	33,0	1600	20

L7-X-01INT	SZ	25	0,5
	10,5	1600	60

I-X-03	Z	35	0,41
	10,5	7500	20

Övezeti paraméterek:

övezet jele	beépítési mód	legnagyobb beépítés (%)	szinterületi mutató (m2/m2)
	legnagyobb építmény-magasság (m)	legkisebb telekterület (m2)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)

L7-X-02	SZ	25	2,5
	33,0	1600	35

L7-X-02INT	SZ	70	1,5
	10,5	800	15

L7-X-01Z	SZ	10	0,1
	4,5	-	85°

L7-X-03	SZ	40	2,5
	16,5	5000	40

I-X-01	SZ	40	1,5
	10,5	1600	35

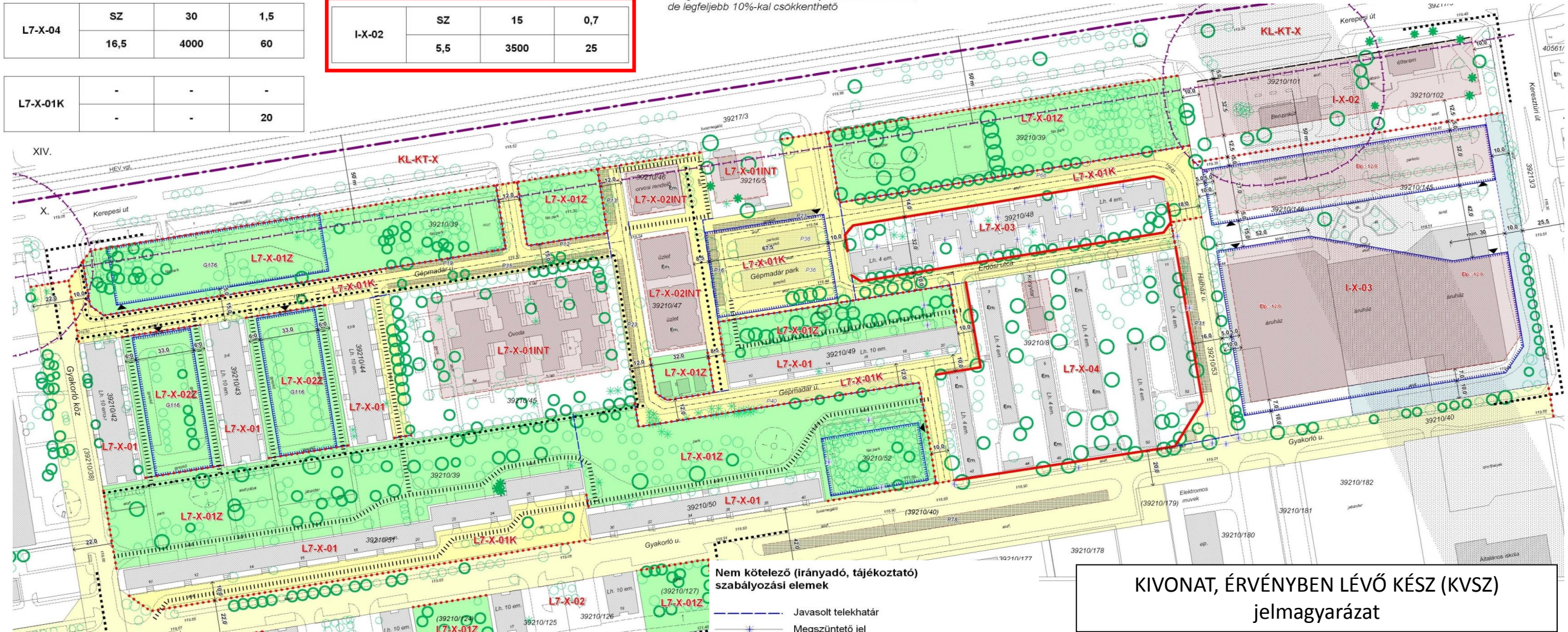
L7-X-02Z	SZ	10	0,1
	4,5	3500	40°

L7-X-04	SZ	30	1,5
	16,5	4000	60

I-X-02	SZ	15	0,7
	5,5	3500	25

* a legkisebb zöldfelület értéke a játszótér területével, de legfeljebb 10%-kal csökkenthető

L7-X-01K	-	-	-
	-	-	20



KIVONAT, ÉRVÉNYBEN LÉVŐ KÉSZ (KVSZ) jelmagyarázat

Jelmagyarázat

Alaptérképi elemek:

- 39210/47 Meglévő telek határa és helyrajzi száma
- Geodéziailag bemért, meglévő épület
- Lépcső, támfal, egyéb építmény
- 104,74 Magasságpont (mB.f)
- Kerülethatár
- Burkolatszegély
- Kerítés
- Töltés, rézsú tető- és lábvonala
- Villamos vágánytengely

Kötelezően betartandó szabályozási elemek

- Tervezési terület határa
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- L7-X-01K** Építési övezet, övezet jele
- 16,0 Szabályozási szélesség, előírt távolság
- Építési hely
- ÉLP** Építmény legmagasabb pontja (m)
- Közhasználat céljára átadott terület időbeni korlátozás nélkül
- Beültetési kötelezettségű terület
- Terepszint alatti járműtároló elhelyezésére kijelölt terület

Nem kötelező (irányadó, tájékoztató) szabályozási elemek

- Javasolt telekhatár
- Megszüntetendő jel
- L7 keretövezetbe sorolt közhasználatú zöldterület
- L7 keretövezetbe sorolt közlekedési célú közterület
- Keretövezetbe nem sorolt közlekedési célú közterület
- Gépjárműforgalmi út tengelye
- Vegyesforgalmú út- / túzoltó feltáróút tengelye
- Gyalogos tengely
- Terepszint alatti járműtároló megközelítése
- Meglévő felszíni parkoló és kapacitása
- Tervezett felszíni parkoló és kapacitása
- Magassági korlátozási zóna (mikrohullámú sáv)
- Védőtávolság, védősáv határa
- Felmért fa, fasor
- Értékes fa, fasor
- Beteg / kiszáradt / kiszáradó fa
- Emeletráépítés megengedett

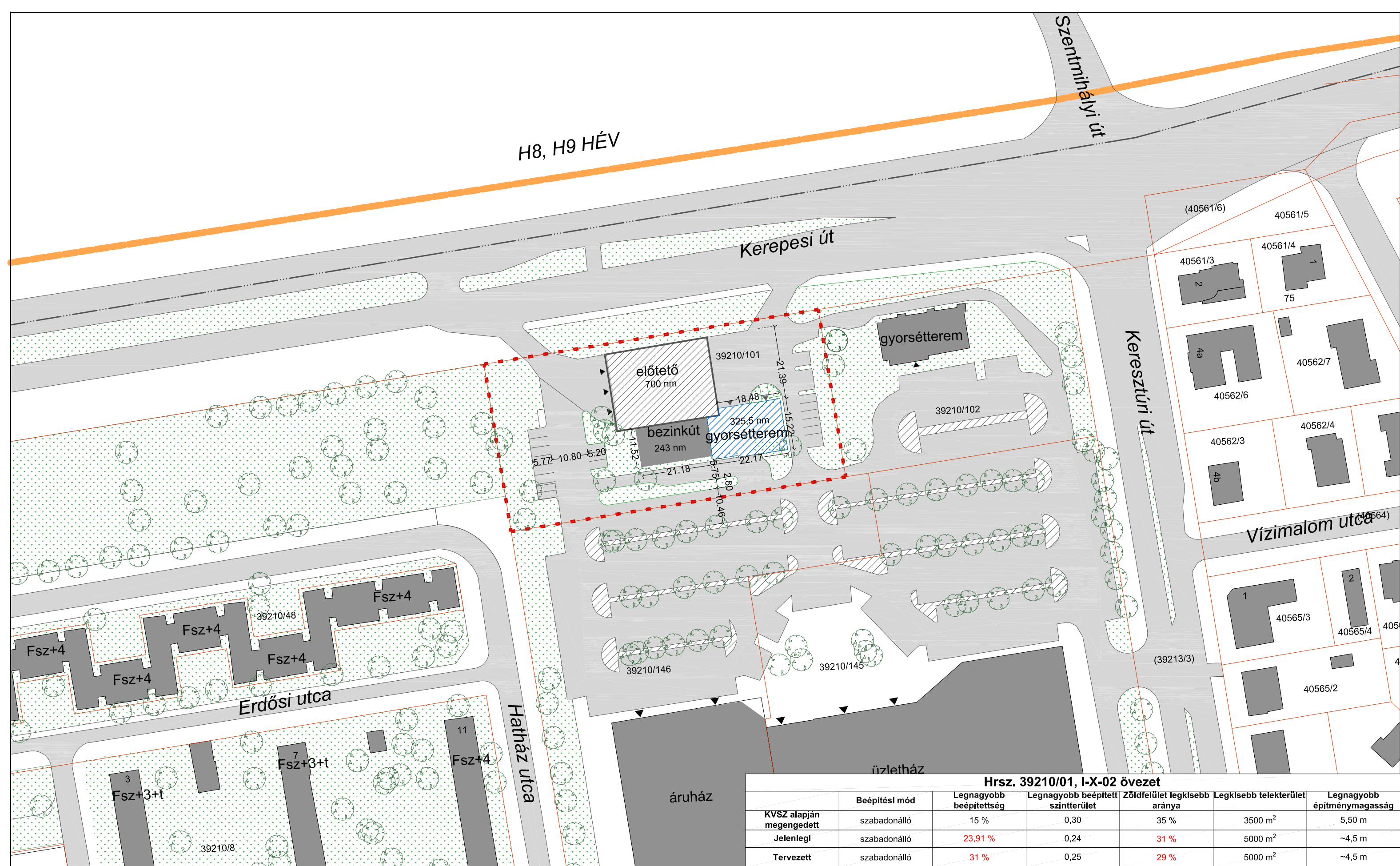
A 9/2013. (02.25.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyva

EZ A TERV A MŰ-HELY ZRT. SZELLEMI TULAJDONA, VÉDELMÉT A 7/1978/II.1./MT RENDELET BIZTOSÍTJA

MŰ - HELY ZRT. Tervező és Tanácsadó Részvénytársaság 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31.		BUDAPEST, X. KERÜLET KEREPESEI ÚT - GYAKORLÓ KÖZ - GYAKORLÓ UTCA - FEHER ÚT - 39210/14 HRSZ-Ú KÖZTERÜLET - 39210/11 HRSZ-Ú TELEK - 39210/55 HRSZ-Ú TELEK - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTURI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (KSZT)	
		SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	

TERVEZŐ:	Gyimóthy Ákos	VJG:	Nagy Béla dr	LEPTÉK:	M = 1 : 1.000
	TT/IE 01-3702		TT/IE 01-0022	DÁTUM:	2013. FEBRUÁR HÓ

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNEI ELLENŐRIZENDŐKÉ



Hrsz. 39210/01, I-X-02 övezet

	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb beépített szintterület	Zöldfelület legkisebb aránya	Legkisebb telekterület	Legnagyobb építménymagasság
KVSZ alapján megengedett	szabadonálló	15 %	0,30	35 %	3500 m ²	5,50 m
Jelenlegi	szabadonálló	23,91 %	0,24	31 %	5000 m ²	~4,5 m
Tervezett	szabadonálló	31 %	0,25	29 %	5000 m ²	~4,5 m

- Vizsgált telek
- Kerülethatar
- Telekhatár
- Meglévő beépítés
- Tervezett épület
- Közlekedési terület
- Zöldterület

Megbízó: **AmRest kft.**
1135 Budapest, Teve utca 1/a-c 9.em.

Tervező: **Pro Arch. Építész Stúdió**
1085 Budapest, József krt. 36 4/21
Vezető tervező: R. Takács Eszter TT1-2883/01
Tervező munkatársak: Kalász Nóra, Leel-Óssy Zsolt

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY
Budapest főváros X. kerület Kerepesi út - Keresztúri út - Gyakorló utca -
Gyakorló köz által határolt területre

TERVEZETT BEÉPÍTÉS ÉS KÖRNYEZETE
1:1000



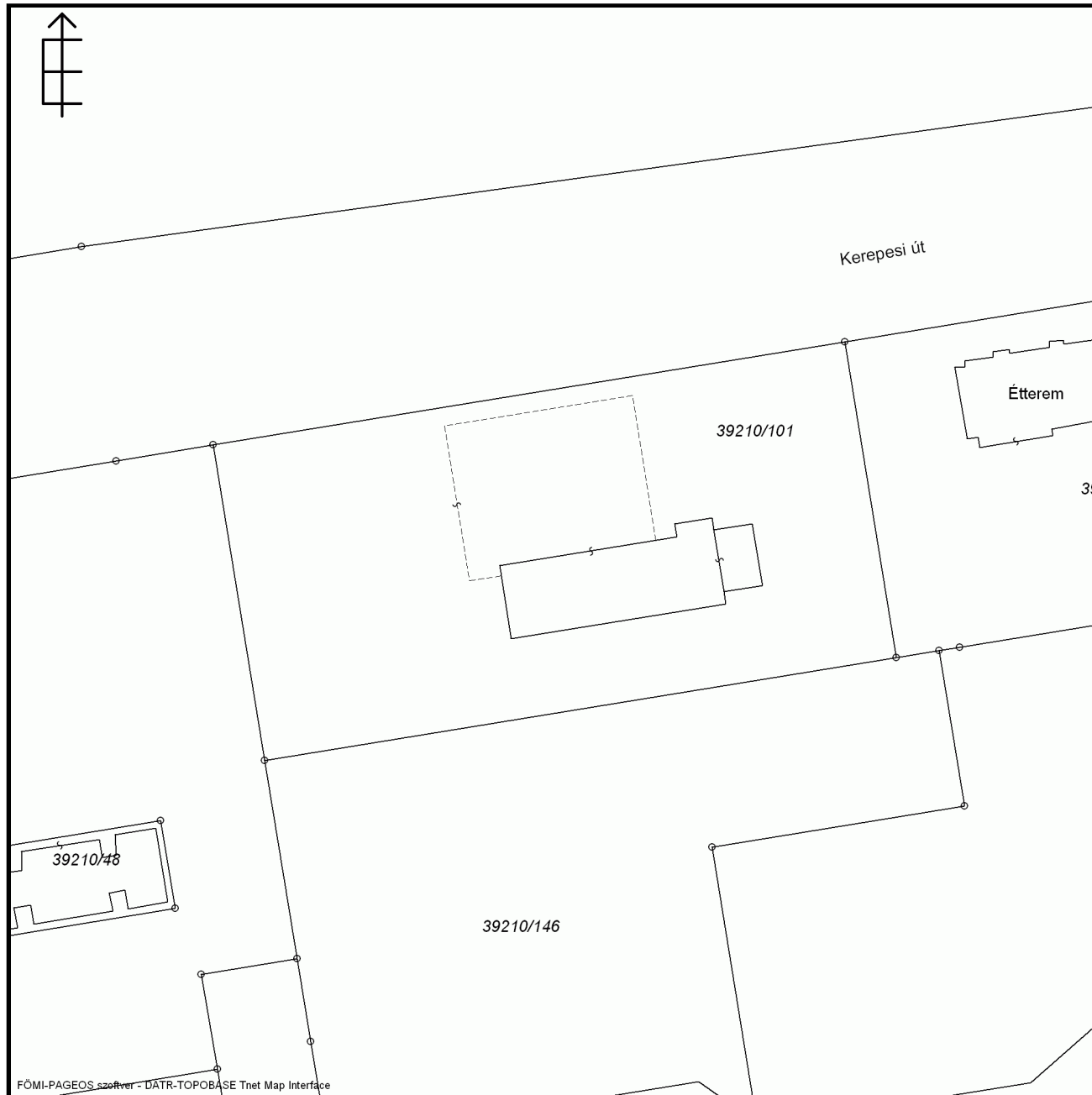
E-hiteles térképmásolat

2018.01.05 10:30:59

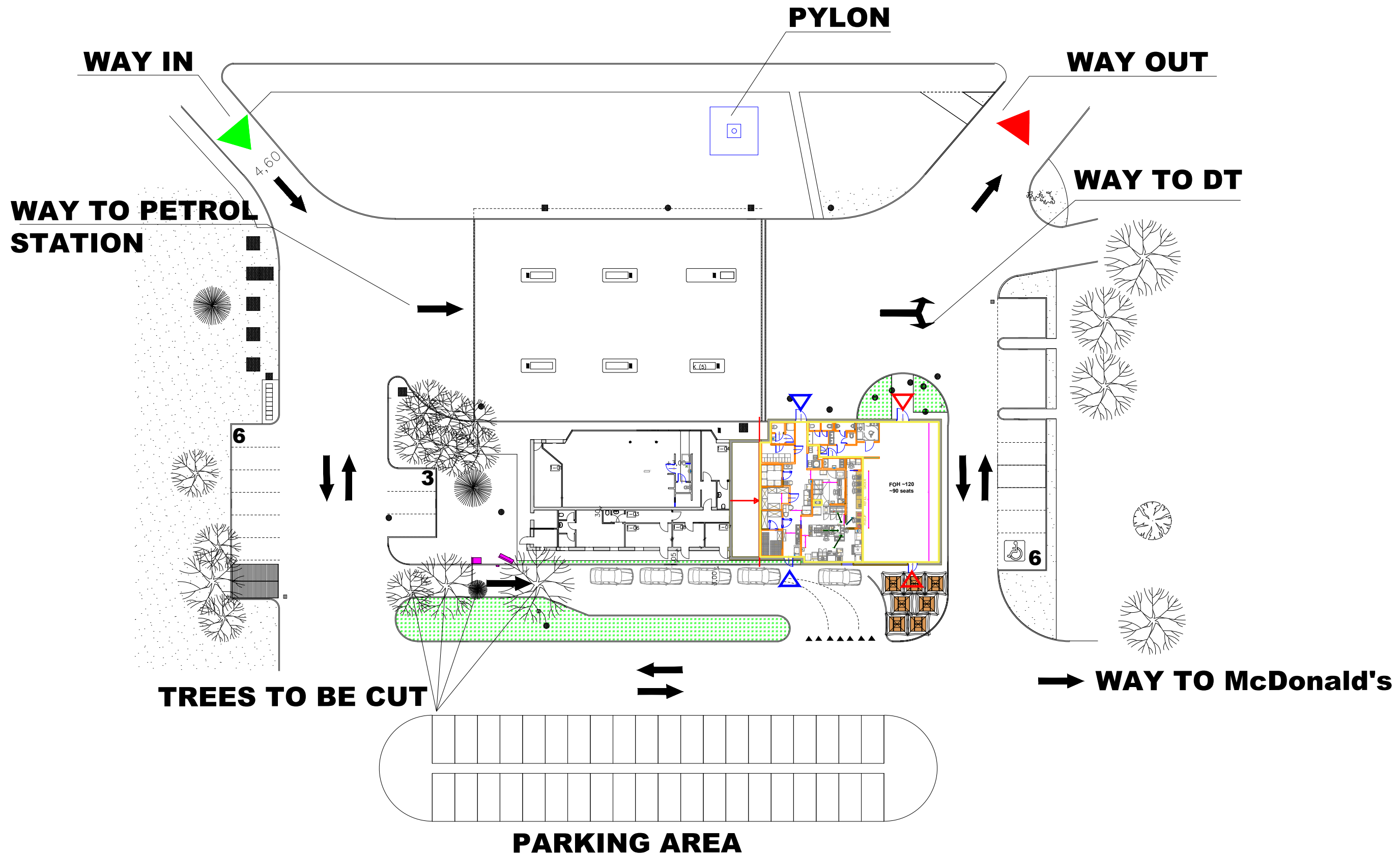
Helyrajzi szám: BUDAPEST X.KER. belterület 39210/101

Megrendelés szám: 9000/156/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



REMARKS
!!!SITE SOLUTIONS NEED TO BE CHECKED
ACCORDING TO INVENTORY DRAWINGS.

SITE NAME	
TESTFIT HUN_KFC_Budapest_Kerepesi_DT	
REVISION No.	
DESCRIPTION	DATE
ORDER RECEIVED	18-12-2016
LAYOUT PREPARED	10-01-2017

FC ADDITIONAL DATA	
RENT AREA POWIERZCHNIA	≈266 m ²
HOH AREA POW. HOH	≈135 m ²
FOH AREA POW. FOH	≈131 m ²
DT WINDOW OKNO DRIVE	YES
TRAYS CLEANING POM. MYCIA TAC	YES
LOCKER ROOM / STAFF SZATNIA / SOCIAL	YES

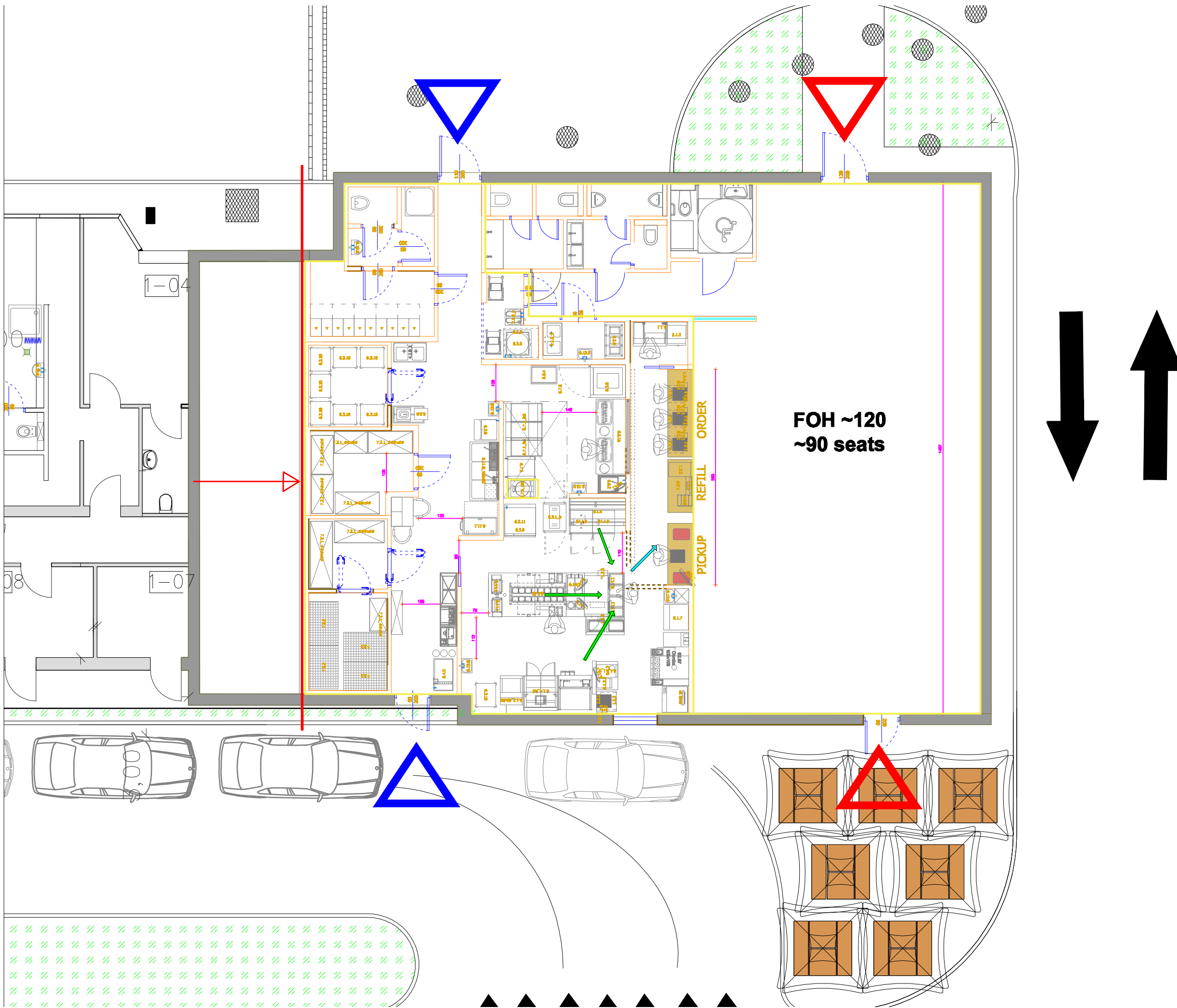
REVISIONS	
REV C	

LEGEND	
---	SITE BORDER
■	ARRANGED GREENERY
●	EXISTING TREES
□	DESIGNED SIDEWALK
▲	BUILDING ENTRY (CUSTOMERS/DELIVERY)
▼	SITE ACCESS IN/OUT
DRIVE THRU ELEMENTS:	
■	HEIGHT LIMITER
■	MICROPHONE/SPEAKER
■	MENU BOARD
SCALE:	1:400

APPROVAL	
DESIGNER	Magdalena Klepacz
BRAND PRESIDENT	Olgierd Danielewicz
DATE	
SIGNATURE	

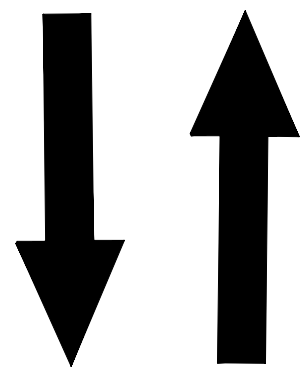
AmRest Sp. z o.o.
 pl. Grunwaldzki 25-27
 50-365 Wrocław, Poland
 NIP: 526-021-11-04

THESE PLANS AND SPECIFICATIONS ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF AMREST. ANY REPRODUCTION, MODIFICATION, DISCLOSURE OR USE OF THESE MATERIALS WITHOUT PRIOR WRITTEN CONSENT IS STRICTLY PROHIBITED.



-  DESIGNED BUILDINGS
-  SITE BORDER
-  ARRANGED GREENERY
-  DESIGNED SIDEWALK
-   BUILDING ENTRY
(CUSTOMERS/DELIVERY)
-   SITE ACCESS IN/OUT

- DRIVE THRU ELEMENTS:
-  HEIGHT LIMITER
-  MICROPHONE/SPEAKER
-  MENU BOARD
-  FLAG
-  BANNER
-  HORIZONTAL DIRECTIONAL SIGNAGE
-  VERTICAL DIRECTIONAL SIGNAGE
-  PLACE FOR SPECIAL ORDERS



temat:	HU_KFC_Budapest_Keresepel_DT	
rysunek:	ARRANGEMENT	A3
skala:	1:100	strona: 1
brand architekt:	Ewa Lenozuk Strzyżewska	
architekt projekt:	Róża Domonkos	
data:	20.03.2017 r.	
 AMREST SP. Z O.O. pl. Grunwaldzki 25-27 00-908 Warszawa		