



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

# KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

## II. KÖTET

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

**MEGBÍZÓ:** BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

**GENERÁLTERVEZŐ:** CDC-ACZÉL KONZORCIUM

**ÉPÍTÉSZET, VÁROSÉPÍTÉSZET:**

**C.D.C. KFT.; ACZÉL VÁROSÉPÍTÉSZ BT.**

Aczél Gábor (TT1/É1 01-0057)

Kerekes György (TT1/É1 01-2777)

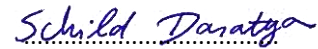
Márton Melinda

Schild Dorottya









**KÖZMŰVEK:**

**KÉSZ TERVEZŐ KFT.**

Hanczár Zsoltné (TE/TH/TV 01-2418)

Ördög-Beke Ágnes

Csima-Takács Judit





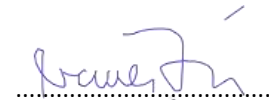


**ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM:**

**VÁR-KERT KFT.**

Nemes Zoltán (K1 01-5053)

Dobos Ivett (TK 01-5255)





**KÖZLEKEDÉS:**

**KÖZLEKEDÉS KFT.**


Rhorer Ádám (Tkö 01-3157)

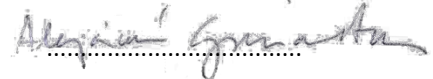


**ÖRÖKSÉGVÉDELEM:**

dr. Haris Andrea (21-0060)

Adorjáné dr. Gyuricza Anna (B5COGJ)





**VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG**

2018. június

<b>1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. A TERÜLETRENDEZÉS TERVEZÉSI GYAKORLATÁNAK MEGVÁLTOZÁSA, A FELÜLVIZSGÁLAT MÓDSZERTANA .....</b>	<b>5</b>
1.1.1. Az országos jogszabályi környezet megváltozása .....	5
1.1.2. Fővárosi településrendezési eszközök változása .....	6
1.1.1. Az új kerületi építési szabályzat készítésének metodikája .....	6
<b>1.2. A KÉSZ SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE .....</b>	<b>9</b>
1.2.1. A rendelet struktúrája .....	9
1.2.2. A rendelet mellékletei .....	11
<b>1.3. ELŐÍRÁSOK ÉS FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK VÁLTOZÁSA .....</b>	<b>12</b>
1.3.1. OTÉK előírások és fogalom-meghatározások változása .....	12
1.3.2. TSZT zöldfelületi átlagérték figyelembe vétele .....	16
<b>1.4. A KÉSZ ÉS A FŐVÁROSI TERVEK (TSZT, FRSZ) KÖZÖTTI ÖSSZHANG BEMUTATÁSA .....</b>	<b>16</b>
1.4.1. Jelentős változással érintett területek .....	16
1.4.2. Szintterületi sűrűség és zöldfelületi átlagérték .....	18
<b>1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....</b>	<b>19</b>
1.5.1. A szabályozás alapelvei .....	19
1.5.2. Az épületek magasságának szabályozása .....	20
1.5.3. Az épületek telken belüli elhelyezése .....	20
1.5.4. Úszótelkes lakótelepek szabályozása .....	20
<b>1.6. A VÁROSSZERKEZET ALAKÍTÁSA .....</b>	<b>22</b>
1.6.1. A városszerkezetet meghatározó úthálózat .....	22
<b>1.7. AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE .....</b>	<b>23</b>
1.7.1. A területfelhasználás alakítása .....	23
1.7.1.1. Területfelhasználási változások az ÚKVSZ-hez képest .....	23
1.7.1.2. A területre vonatkozó hatályos Kerületi Szabályozási Tervek beemelése a KÉSZ-be .....	27
1.7.2. Az építési övezetek jele (övezet kódja) .....	32
1.7.3. Lakóterületek .....	32
1.7.3.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln-3) .....	32
1.7.3.2. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) .....	32
1.7.3.3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) .....	33
1.7.3.4. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) .....	33
1.7.4. Intézményterületek .....	34
1.7.4.1. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) .....	34
1.7.4.2. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) .....	37
1.7.5. Gazdasági területek .....	38
1.7.5.1. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) .....	38
1.7.6. Különleges területek .....	39
1.7.6.1. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) .....	39
1.7.6.2. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl) .....	39
<b>1.8. AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE .....</b>	<b>40</b>
1.8.1. A területfelhasználás alakítása .....	40

**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

---

1.8.2.	Az övezetek jele (övezet kódja) .....	40
1.8.3.	Közlekedési területek .....	41
1.8.3.1.	Közúti közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu) .....	41
1.8.3.2.	Kötőttpályás közlekedési területek (KÖk) .....	41
1.8.4.	Zöldterületek (Zkp, Kt-Z).....	42
1.8.4.1.	Közparkok övezetei .....	42
1.8.4.2.	Közkertek övezetei .....	42
1.8.4.3.	Fásított sétány övezete (Fs).....	43
1.8.5.	Erdőterületek .....	43
1.8.5.1.	Közjóléti erdőterületek (Ek) .....	43
1.8.5.2.	Védelmi erdőterületek (Ev) .....	43
1.8.6.	Vízgazdálkodási területek .....	43
1.8.6.1.	Folyóvizek medre és partja (Vf).....	43
1.8.7.	Összefoglaló .....	44
<b>1.9.</b>	<b>TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT .....</b>	<b>45</b>
1.9.1.	Természetvédelem-tájrendezés .....	45
1.9.1.1.	Megőrzendő táji és természeti értékekre vonatkozó szakági javaslatok .....	45
1.9.1.2.	Természetvédelmi javaslat .....	46
1.9.1.3.	Közparkok- közkertek fejlesztése .....	46
1.9.1.4.	Fasorok fejlesztése .....	47
1.9.2.	Környezetvédelmi javaslat .....	48
1.9.2.1.	Zaj és rezgésvédelem .....	48
1.9.2.2.	Levegőtisztaság elleni védekezés .....	48
1.9.2.3.	Vízvédelem-talajvédelem .....	49
1.9.2.4.	Hulladékkezelés.....	49
<b>1.10.</b>	<b>KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....</b>	<b>51</b>
1.10.1.	Közúti hálózati kapcsolatok .....	51
1.10.2.	Közösségi közlekedés .....	51
1.10.3.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	52
1.10.4.	Parkolás.....	52
<b>1.11.</b>	<b>KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT .....</b>	<b>55</b>
1.11.1.	Közműfejlesztési feladatok .....	55
1.11.2.	Vízellátás .....	57
1.11.3.	Vízvezetés .....	58
1.11.4.	Energiaellátás.....	58
1.11.5.	Elektronikus hírközlés .....	58
<b>1.12.</b>	<b>Összefoglalás .....</b>	<b>66</b>

## 1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ

### 1.1.A TERÜLETRENDEZÉS TERVEZÉSI GYAKORLATÁNAK MEGVÁLTOZÁSA, A FELÜLVIZSGÁLAT MÓDSZERTANA

#### 1.1.1. Az országos jogszabályi környezet megváltozása

##### ► Az OTÉK és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletet

A Kormány 2012-ben megalkotta a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletet „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” (továbbiakban: Trk.).

A Trk. megalkotásával a településtervezésre vonatkozó előírások helye és tartalma megváltozott:

- Korábban az „1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről” (továbbiakban Étv.) határozta meg mind a településfejlesztési dokumentumok, mind a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. E szabályok átkerültek a Trk.-ba (VI. fejezet).
- Korábban a „253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről” (OTÉK) tartalmazta a településrendezési eszközök jelmagyarázatát, amely a Kormányrendelet 6. mellékletébe került.
- Az OTÉK 1. számú melléklete, a fogalom-meghatározások több pontban is módosultak (bővebben lásd később.)

A Trk. – jelen dokumentáció készítésének időpontjában hatályos – átmeneti rendelkezései alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök – melyek az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos (továbbiakban: régi OTÉK) településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készültek – 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Azonban a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök a régi OTÉK szerint csak 2016. december 31-ig módosíthatóak a Trk. VI. fejezetének eljárási szabályai szerint. 2017. január 1-től a régi OTÉK szerint készült tervek módosítása már csak a Trk. tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

##### ► Településképi törvény és a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet módosítása

Jelen terv készítésének ideje alatt (a munka 2016 januárjában indult) a kormány – 2016. június 23-án kihirdetve – új törvényt alkotott a településképi védelméről (2016. évi LXXIV. törvény), melynek előírásai alapján az önkormányzatok 2017. szeptember 30-ig alkalmazhatják a településképre vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletet is). Az új településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében minden településnek és fővárosi kerületnek el kellett készítenie saját Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK) és új településképi rendeletét. A TAK tartalmi követelményeit a Trk. 2016. decemberében kihirdetett, és 2017. január 1-től hatályos módosítása tartalmazza. Az előbbieket okán a KÉSZ-ek településképre, városképre, illeszkedésre vonatkozó előírásokat a továbbiakban nem tartalmazhatnak.

### **1.1.2. Fővárosi településrendezési eszközök változása**

---

A közelmúltban megváltozott országos jogszabályi háttér szükségessé tette Budapest új településszerkezeti tervének (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) elkészítését is a főváros teljes közigazgatási területére.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 60. § (7) bekezdése szerint „A főváros településszerkezeti tervét és a főváros rendezési szabályzatát 2014. június 30-ig el kell fogadni”, másrészt biztosítandó az összhang a fővárosi településrendezési tervezési eszközök és a vonatkozó területrendezési tervek között:

- 2011. szeptember 1-jén hatályba léptek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban BATrT) módosított rendelkezései.
- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTrT) vonatkozó előírásait és szabályait is alkalmazni kellett. Az új fővárosi tervek ennek megfelelően a 2014. január 1. óta hatályban lévő, módosított OTrT-vel összhangban készültek.

A TSZT és az FRSZ az Étv.-ben rögzített követelmények és a főváros 2013 áprilisában elfogadott új hosszú távú városfejlesztési koncepciójában (Budapest 2030) lefektetett célok teljesítése érdekében határoz meg egyes jellemzőket és paramétereket, amelyeket a kerületi szabályozás során figyelembe kell venni.

Az 50/2015. (I.28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott új TSZT ennek megfelelően a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését határozza meg.

Az FRSZ a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az OTÉK, valamint a TSZT-nek megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A TSZT által megfogalmazottakat általános, jellemzően szerkezeti típusú és a területfelhasználással összefüggő témakörökben a TSZT leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket az FRSZ közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához.

A három fővárosi rendezési eszköz (TSZT – FRSZ – KÉSZ) közötti összhang megteremtését – az Étv. előírásaink figyelembevételével – az FRSZ rendeleti szinten biztosítja (5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet).

A TSZT számos, a kerületi tervezési eszközben rugalmasan kezelhető elemet is tartalmaz a Szerkezeti terv tervlapjain és leírásában, amelyek részben a területfelhasználás leírásának figyelembevételétől érvényesülnek, részben maga az FRSZ tartalmaz ezekre vonatkozó rendelkezéseket, paramétereket.

#### **1.1.1. Az új kerületi építési szabályzat készítésének metodikája**

---

##### **► Fővárosi tervi megfelelés**

Az új TSZT és az FRSZ elfogadásával hatályát veszítette a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet, és Budapest Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv

(FSZKT), illetve a kerületi településrendezési eszközök összhangját a korábbi rendszerben biztosító 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a hatályos kerületi terveknek – mind az Újpest Városrendezési és Építési Szabályzat (továbbiakban: ÚKVSZ), mind pedig a részletes Kerületi Szabályozási Terveknek (továbbiakban: KSZT) – az alapját képezték.

Mivel a jelenleg hatályos ÚKVSZ-t a képviselő-testület 20/2014. (VI.27.) számú ök. rendelettel hagyta jóvá, ezért fontos szempont volt, hogy a frissen keletkezett jogok minél kisebb arányban – csak a legszükségesebb esetekben – módosuljanak. Szükséges volt továbbá a BVKSZ jelenleg is érvényesnek tekinthető rendelkezéseit átültetni a kerületi szabályzatba.

**Jelen dokumentum a főváros új településrendezési eszközeinek megfelelően készült. A Káposztásmegyer városszerkezeti egység területére készített kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) elsődleges célja volt, hogy a korábbi – jelenleg még hatályos ÚKVSZ és KSZT-k – rendelkezéseit figyelembe véve az új fővárosi településrendezési terveknek és magasabb jogszabályoknak megfeleljen.**

► **A Trk. a kerületi településrendezési terv tartalmára vonatkozó előírásainak figyelembe vétele**

A helyi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a **Trk. 11-13.§-a**, a főváros területére vonatkozó eltérő rendelkezéseket a **20.§** tartalmazza.

A kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) részletes tartalmi követelményeit a **Trk. 5. melléklete** tartalmazza.

► **A jogszabályszerkesztés szabályainak figyelembe vétele**

A korábbi gyakorlattól eltérően a jogszabályszerkesztésről szóló **61/2009. (XII.14.) IRM rendelet** alapján a rendelet szövege nem tartalmazhat sem táblázatokat, sem pedig ábrákat. Az egyes építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tehát a részletes övezeti előírások helyett a rendelet mellékleteként kell szerepeltetni.

► **A TAK és a TKR kerületi településrendezési terv tartalmára vonatkozó előírásainak figyelembe vétele**

A helyi építési szabályzat és a településképi rendelet egymással mellérendelt kapcsolatban állnak, szabályozási jogkörük eltérő, azonban bizonyos kérdéskörök mindkét rendeletben (más-más szempontból) szabályozandóak. Az előbbieken leírtak miatt fontos tehát, hogy a két tervtípus elhatározásai egymással összhangban legyenek, egymást támogatni tudják.

A két terv közti összhang vizsgálatát a következő táblázatban kívánjuk bemutatni:

TKR előírása	KÉSZ-ben szabályozzuk?	KÉSZ vonatkozó rendelkezése
"56.§ (1) Többszintes épületek homlokzatán a loggiák (az erkélyek) utólagos – részleges vagy teljes – beépítése, továbbá erkélyek és loggiák fölött eső-, illetve napvédő tető, valamint hasonló célú rögzített ernyőszerkezet csak az épület	IGEN	"az épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakulnak tekintendők, a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest csak a hőszigeteléshez, a loggiák és

**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

<p>építészeti megjelenéséhez, a meglévő és érintett épületrészek, illetve szerkezeti elemek kialakításához, tagolásához, anyaghasználatához és színezéséhez illeszkedve valósítható meg, illetve létesíthető."</p>		<p>árkádok beépítéséhez, a hulladék tároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető"</p>
<p>"56.§ (2) A loggiákat (erkélyeket) utólagosan beépíteni csak abban az esetben lehet, ha a be- építés eredményeként a loggia (erkély) mögötti helyiség közvetlen természetes szellőzése és megvilágítása a beépítés után is biztosított marad."</p>	IGEN	<p>"az épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakulnak tekintendők, a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest csak a hőszigeteléshez, a loggiák és árkdok beépítéséhez, a hulladék tároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető"</p>
<p>"56.§ (4) Napelem, elhelyezése, tetőkert kialakítás, teljes homlokzati felújítás, festés, hőszigetelés, a meglévő nyílásrendszert megváltoztató nyílászáró csere, továbbá a homlokzati falon új terasz kialakítása, bejárati előtető, közös szeméttároló építése csak egységesen megtervezett terv alapján, településképi bejelentési eljárás után kivitelezhető. A terv megvalósítása teljes homlokzati falanként szakaszolható."</p>	IGEN	<p>"az épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakulnak tekintendők, a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest csak a hőszigeteléshez, a loggiák és árkdok beépítéséhez, a hulladék tároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető"</p>
<p>"56.§ (5) Telepszerű beépítések esetén a klímaberendezést erkéllyel rendelkező lakások esetén csak erkélyre és takart módon lehet kihelyezni úgy, hogy a szomszédos lakásokat ne zavarja.</p>	NEM	NINCS
<p>"56.§ (6) Erkéllyel nem rendelkező lakások esetében a klímaberendezések a homlokzaton függőlegesen egymás alatt helyezhetők el, a teljes épülethomlokzaton. Ettől eltérő megoldás esetén a teljes homlokzati falra készített terv szerint helyezhetők el.</p>	NEM	NINCS



**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

"57.§ A terület közterületein legfeljebb kétszintes parkolólemezek zöldtetővel fedetten elhelyezhetőek."	IGEN	(2) Az övezet „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területén :  d) felszíni parkoló, több járműtároló egységet tartalmazó járműtároló építmény,  e) terepszint alatti járműtároló (mélygarázs és a zöldfelületet nem csökkentő módon kialakított parkolólemez),  létesíthetők.
"60.§ (1) a) az egy tömbben levő épületek építészeti formálását és színezését össze kell hangolni"	NEM	NINCS
"60.§ (1) b) a beépítetlen területek fejlesztésénél az új épületek, létesítmények arcukat a mai kor követelményeinek figyelembe vételével, a meglévő építészeti környezettel összhangban kell kialakítani,"	NEM	NINCS
"60.§ (1) c) a magastetős épületek tetőszintjei beépíthetők, de új önálló lakás nem építhető."	IGEN	"c) új beépített magastetőt létesíteni nem lehet, d) a meglévő magastetők beépíthetők, amennyiben ezáltal új önálló lakás nem jön létre,"

A fentiek alapján jól látható, hogy a kerületi építési szabályzat rendelkezései összhangban állnak a településképi rendelet előírásaival.

## **1.2. A KÉSZ SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE**

### **1.2.1. A rendelet struktúrája**

#### **ELSŐ RÉSZ – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

##### **I. FEJEZET – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. A rendelet alkalmazása és hatálya
2. Értelmező rendelkezések

##### **II. FEJEZET – KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások
4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások
5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás

- 6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek
- III. FEJEZET – EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK
  - 7. Telekalakítás
- IV. FEJEZET – KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI
- V. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI
  - 8. A beépítésre vonatkozó előírások
  - 9. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés
  - 10. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások
  - 11. A terepszint alatti beépítés szabályai
  - 12. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése
- VI. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK
  - 13. A kötöttpályás közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok
  - 14. P+R parkoló létesítés szabályai
  - 15. Egyéb előírások
- VII. FEJEZET A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI
  - 16. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai
  - 17. A szükséges kerékpártárlók biztosításának szabályai

#### **MÁSODIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

- VIII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA
  - 20. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások
- IX. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
- X. FEJEZET NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK
  - 21. Nagyvárosias lakóterületek általános előírásai (Ln)
  - 22. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek előírásai (Ln-3)
  - 23. Nagyvárosias, telepszerű lakóterületek előírásai (Ln-T/IV-9)
- XI. FEJEZET KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK
  - 24. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/IV-9)
- XII. FEJEZET KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK
  - 25. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/IV-9)
- XIII. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET
  - 26. Intézményi területek általános előírásai (Vi)
  - 27. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-9)
  - 28. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/IV-9)

**XIV. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEI**

29. Mellékközponti általános előírásai (Vt-M)

**XV. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET**

30. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-9)

**XVI. FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

31. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek előírásai (K-Rek/IV-9)

32. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek általános előírásai (K-Közl/IV-9)

**HARMADIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

**XVII. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK**

33. Közjóléti erdőterületek általános előírásai (Ek/IV-9)

34. Védelmi erdőterületek előírásai (Ev/IV-9)

**XVIII. FEJEZET VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

35. Folyóvizek medre és partja (Vf/IV-9)

**XIX.. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

36. Kötőtpályás közlekedési területek (KÖk/IV-9)

37. Közúti közlekedési területek (KÖu/IV-9, Kt-Köu/IV-9)

38. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-KÖu)

**XX. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK**

39. Zöldterületek általános előírásai (Zkp/IV-9, Kt-Z/IV-9)

40. Közparkok területe (Zkp/IV-9/Kp, Kt-Z/IV-9/Kp)

41. Közkertek területe (Zkp/IV-9/Kk, Kt-Z/IV-9/Kk)

42. Egyéb zöldterületek (Kt-Z/IV-9/Ez)

**NEGYEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

43. Hatályba lépés

44. Hatályon kívül helyező rendelkezések

**A RENDELET MELLÉKLETEI**

**1.2.2. A rendelet mellékletei**

---

Mivel jelen szabályzat kizárólag a Káposztásmegyer városszerkezeti egység területére érvényes, ezért a rendelet a szabályzat hatálya alá tartozó városszerkezeti egység elhelyezkedését és sorszámát (ennek az övezeti jel alakulásánál lesz még szerepe) tartalmazó ábrát mellékletként tartalmazza.

Az IRM rendelet előírásait figyelembe véve, a szabályozási határértékek a rendelet mellékletébe kerültek.

A Trk. 13.§ (3) bekezdés szerinti szabályozási tervi tartalmakat a bekezdés a) és b) pontja szerint a jobb olvashatóság érdekében javasolt szétválasztani. Ennek megfelelően a rendeletnek két – együtt alkalmazandó – szabályozási tervlap melléklete készült.

A fentieknek megfelelően a szabályzat mellékletei:

- 1. melléklet:** A településszerkezeti egység lehatárolása
- 2. melléklet:** Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- 3A. melléklet:** Szabályozási terv – Szabályozási elemek (1:4000)
- 3B. melléklet:** Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek (1:4000)
- 4. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók számának megállapítása
- 5. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma
- 6. melléklet:** Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
- 7. melléklet:** Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek
- 8. melléklet:** Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek

### 1.3. ELŐÍRÁSOK ÉS FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK VÁLTOZÁSA

#### 1.3.1. OTÉK előírások és fogalom-meghatározások változása

A kerületi terveszközök készítésére kiható fogalmi változások az alábbiak:

##### ► Szintterületi-sűrűség helyett beépítési sűrűség:

A két fogalom közötti alapvető különbség a közterületek beszámításából adódik:

Régi OTÉK szerinti meghatározás:

*„91. Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egysége területének viszonyszáma.”*

Új OTÉK szerinti meghatározás:

*„13. Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”*

Az FRSZ egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ a beépítési sűrűséget kétféle értékben határozza meg annak érdekében, hogy területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítását támogassa. Ennek megfelelően az FRSZ (4.§. (2) bekezdés) rögzíti, hogy a beépítési sűrűség értéke

- ⇒ a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (továbbiakban: bsá), és
- ⇒ a parolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (bsp) tevődik össze.

A kerületi tervnek az FRSZ határértékeinek úgy kell megfelelnie, hogy az adott területen belüli építési telkekre (övezetekre) jutó (beépített tényleges és építhető sűrűség) bruttó szintterületeinek összege nem haladhatja meg a területfelhasználási egységre meghatározott értéket.

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

#### ► A szintterületi mutató meghatározása

Régi OTÉK szerinti meghatározás:

*„90. Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.”*

Új OTÉK szerinti meghatározás:

*„110. Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.”*

A két fogalom közötti alapvető különbség az összes építményszint bruttó alapterületének értelmezésében rejlik. Korábban a BVKSZ felhatalmazása alapján az épület bruttó szintterületébe nem kellett beszámítani az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit; az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakáshoz tartozó tároló-helyiségeit; a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig; továbbá az előbbi mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét. A BVKSZ megszűnésével, azonban az eddigi gyakorlattal ellentétben a szintterület számítása az OTÉK mindenkor előírásainak figyelembe vételével kell, hogy történjen, így a korábban figyelmen kívül hagyott/hagyható területek az új rendszerben az összes szintterület értékét növelik.

Kerületi szinten az övezeti paraméterek meghatározásánál a beépítési sűrűség nem alkalmazható, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni. A sűrűség igazolására éppen ezért a KÉSZ szintjén továbbra is megfelelő mutatószám a BVKSZ által alkalmazott **szintterületi mutató**. A BVKSZ megszűnését követően tehát javasolt továbbra is alkalmazni a beépítési paraméterek között a jogbiztonság, az építéshatósági munka megkönnyítése érdekében (is). Mivel a szintterületi mutató fogalmát sem az OTÉK, sem pedig a Trk. nem használja, így a KÉSZ-ben került „újrdefiniálásra”, figyelembe véve az FRSZ szerinti sűrűségi osztást is, melynek megfelelően a szintterületi mutató szintén két részből: **általános szintterületi mutató (szmá)** és **parkolási szintterületi mutató értékéből (szmp) tevődik össze**.

► **Beépítési magasság, mint gyűjtőfogalom**

A korábbi OTÉK szerinti „építménymagasság („H”)” fogalmát a beépítési magasság gyűjtőfogalom váltotta fel:

**„12a. Beépítési magasság:** az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.”

A korábbi építménymagasság névváltozással (épületmagasság) beintegrálódott a gyűjtőfogalom alá, tehát továbbra is használható (a korábbi számításnak megfelelően), de mellé bevezetésre került még a homlokzatmagasság és a párkánymagasság fogalma is:

**„33. Épületmagasság („Ém”):** az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének ( $F$ ) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével ( $L$ ) való osztásából ( $F/L$ ) eredő érték.”

**„52. Homlokzatmagasság ( $H_m$ ):** az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó  $F/L$  érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
- b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
- c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú
  - ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
  - cb) a terepbeugrás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
- d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.”

**„98. Párkánymagasság:** az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszészvonala, valamint magastető épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszészvonala, lapostető épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszészvonala közötti függőlegesen mért távolság.”

Az OTÉK a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékét a **megengedett legnagyobb beépítési magassággal** határozza meg. Az OTÉK 7.§ (3a) bekezdése azt is kimondja, hogy „A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett építménymagasságot: az épületmagasság, a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság alkalmazásával”. Ennek alapján az egyes építési szabályzatok kizárólag egy magassági fogalmat alkalmazhatnak.

A fent leírtaktól eltérően az FRSZ 5.§ (2) bekezdése kimondja, hogy:

**„A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”**

Ennek megfelelően Újpest Káposztásmegyer területén minden esetben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a karaktervédelmet/formálást legjobban elősegítő beépítési magasság került alkalmazásra.

A beépítés magasságának jobb kontrollálhatósága érdekében az OTÉK felhatalmazást ad, hogy a helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írjon elő.

*„32. Épület legmagasabb pontja: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak - kupola, saroktorony - valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.”*

#### ► Zöldterületek és új különleges beépítésre nem szánt területek

A **zöldterületek** tekintetében az egyik jelentős változás, hogy az új OTÉK a zöldterületekre meghatározott **megengedett legnagyobb beépítettséget 3%-ra** emelte (korábban 2% volt).

Meghatározásra került továbbá a **zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya**, mely közkert esetében 60% (BVKSZ: 50%), közpark esetében pedig 70% (BVKSZ: 75%).

Az új OTÉK továbbá lehetőséget biztosít olyan új különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák definiálására, amelyekben az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek (bővebben: OTÉK 30/B. §.). (A TSZT e felhatalmazás alapján a szabályozással érintett városrész területén nem hozott létre új területfelhasználási egységet.)

A különleges beépítésre nem szánt területek fajtái között azonban új elemként jelenik meg a **burkolt közér**, és a korábban a BVKSZ-ben alkalmazott **fásított köztér, sétány**. Mindkettő beépíthetősége 5%-ban maximált; a fásított köztér esetében a legkisebb zöldfelület mértéke – eltérően a korábban a BVKSZ-ben rögzített 15%-tól – 20%-ban lett megállapítva.

A TSZT nem használja a fenti kategóriákat, azonban a KÉSZ-ben a beépítésre nem szánt közterületek között lehetőség van az alkalmazásukra. Használatuk azért is indokolt, mivel a TSZT a 25 hektárnál kisebb zöldterületeket – beleértve a korábban fásított köztérként kijelölt területeket is – **Közkert, közpark (Zkp)** területfelhasználási egységbe sorolta. Így a KÉSZ feladata volt a Zkp területfelhasználási egységen belül a **differenciált zöldterületek megállapítása**. Ennek megfelelően a Zkp területfelhasználási egységbe sorolt zöldterületek között jelen szabályozási terv alkalmazásában megkülönböztetésre került a közkert (Kk) és a közpark (Kp). A Zkp területfelhasználási egységbe nem sorolt egyéb közterületek (Kt-Z) között is megjelenik a közkert és a közpark, illetve új elemként jelenik meg a gyalogos sétány övezete (Gys).

A zöldterületek ilyen fajta megkülönböztetésére azért is volt szükség, mivel több olyan eset is előfordul, hogy a TSZT egy – a kerületi tervben zöldterületként jelölt – területet nem jelölt Zkp övezetként, tehát a biológiai aktivitásérték számításánál nem kerültek zöldterületként beszámításra. Ez természetesen nem azt jelenti, hogy ami korábban zöldterületként volt szabályozva, azt innentől kezdve figyelmen kívül lehet hagyni. A TSZT ugyanis kimondja, hogy a tervben nem jelölt

zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de összességében területük – a kerület közigazgatási területét tekintve – csak indokolt esetben csökkenhet (lásd: TSZT leírás 56. oldal).

Változtak az OTÉK **tetőkertek és vízfelületek beszámíthatóságára vonatkozó előírásai** (OTÉK 5. melléklet): a zöldfelületbe az egyéb zöldfelületek közül a jövőben csak a tetőkert (kikerült a többszintes beültetés és a zöldhomlokzat után járó kedvezmény) és a vízfelület (csak az állandó vízborítottságú, állandó vízi élővilággal rendelkező természetes és mesterséges vízfelületek) számíthatók be. A tetőkertek beszámíthatóságának az aránya (%) emellett azonban növekedett.

### 1.3.2. TSZT zöldfelületi átlagérték figyelembe vétele

A TSZT – a zöldfelületi intenzitás növelése érdekében – azokra a területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan, ahol az OTÉK Budapest viszonylatában az építési telekre jelentősen alacsonyabb legkisebb zöldfelület értéket határoz meg, a területfelhasználási egységre **legkisebb zöldfelületi átlagértéket** állapít meg (ez alól kivételt képeznek a lakótelepek, ahol az átlagérték a teljes területi egységre vonatkozik). Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a kerületi településrendezési terveszközből természetesen differenciáltan állapítható meg.

A városrész területén alkalmazott területfelhasználási egységek zöldfelületi átlagértéke:

Területfelhasználási egység		Zöldfelületi átlagérték
Ln-3	Nagyvárosias lakóterület	30%
Lk-2	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	35%
Ln-T	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	35%
Vi-2	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	25%
Vi-3	Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	20%

### 1.4. A KÉSZ ÉS A FŐVÁROSI TERVEK (TSZT, FRSZ) KÖZÖTTI ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A KÉSZ az új fővárosi tervekkel összhangban készült (a Trk. 20.§ (1) bekezdésének megfelelően). Az új fővárosi szerkezeti terv több olyan módosítást is tartalmaz a korábbi tervhez képest, amit az új kerületi tervben szükséges volt követni (bővebben lásd. az I. kötet: Alátámasztó vizsgálati munkarészek „1.6. A városszerkezeti egység településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata c.” fejezetben, illetve az I. kötet 1. mellékletében, ami részletesen bemutatja a korábban hatályos kerületi terv és az új fővárosi tervek közötti kapcsolatot, és a tervezés során figyelembe veendő változásokat).

A KÉSZ építési övezetei és övezetei a TSZT-ben meghatározott, az OTÉK rendszerében előírt területfelhasználási egységeknek megfelelően kerültek kijelölésre.

#### 1.4.1. Jelentős változással érintett területek

Jelen KÉSZ hatálya alá tartozó területen jelentős változással érintett területek az Óceánárok utca menti BKV végállomástól északnyugatra elhelyezkedő vegyes intézményi terület (Vi-2), az Óceánárok - Megyeri út csomópontjánál elhelyezkedő vegyes területek (Vi-2), az Íves utca két oldalán elterülő , jelenleg beépítetlen Vi-2-es vegyes intézményi területek, a Homoktövis utcai buszforduló területének



egy része (Vi-2) valamint az Intermodális közlekedési csomópont és környezetének különleges közlekedési területei (K-Közl).

Az FRSZ vonatkozó előírásai:

*„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:*

.....

*(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:*

*a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,”*

Alapvetően nem a KÉSZ hatásköre eldönteni a közösségi közlekedés megállóhelyeinek helyét, az érintett területeken a környező közterületek szabályozási szélessége megfelelő – szükség esetén – további busz megállóhelyek kialakítására.

*"b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,"*

A kialakult új tömbök egyikének hossza sem éri el a 250,0 métert.

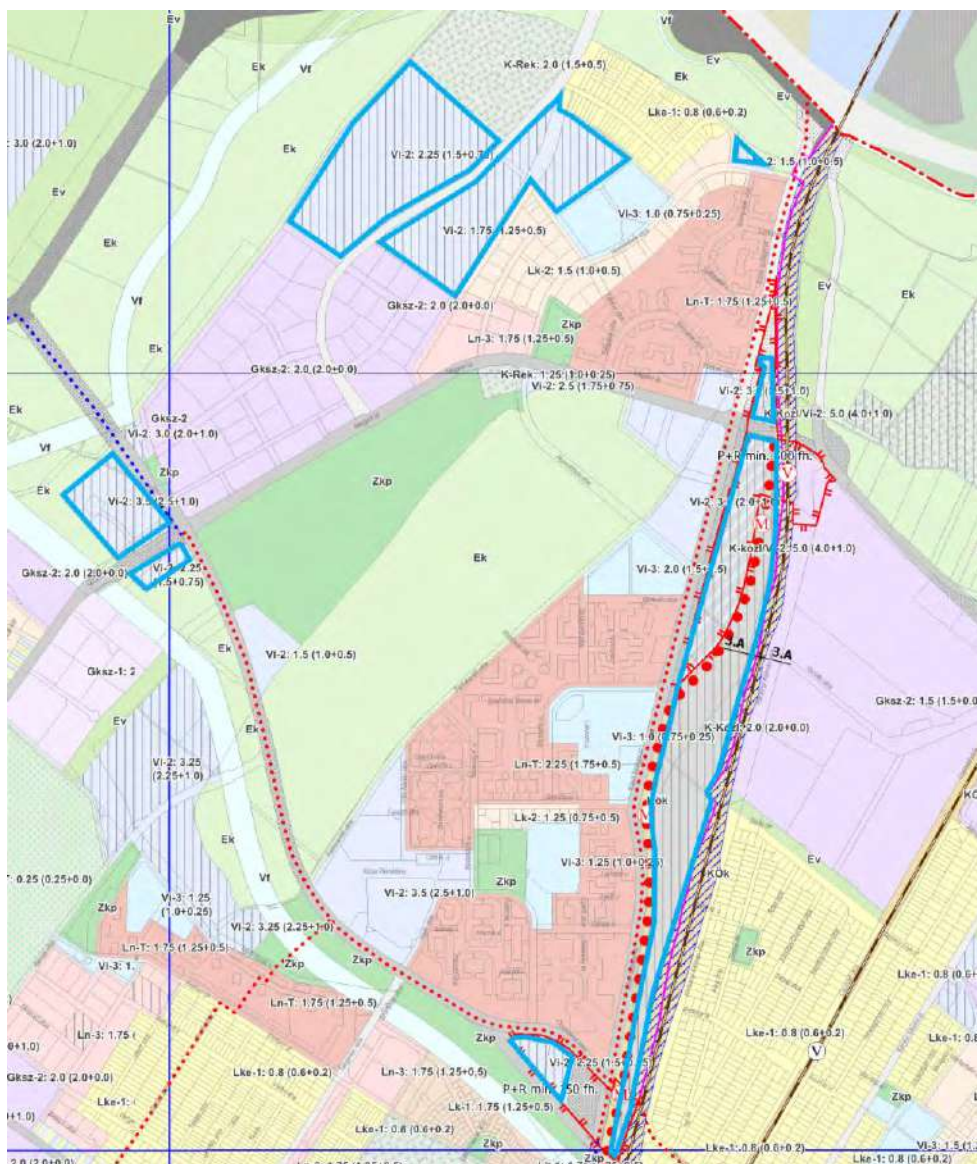
*"c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével. ...."*

A gyalogos infrastruktúra helyigénye biztosított.

*"19.§ (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott*

*a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”*

A jelentős változással érintett területek KÉSZ szerinti építési övezeteinek meghatározása a fejlesztési irányoknak megfelelően, a TSZT területfelhasználási egységeihez igazodva történt.



#### 1.4.2. Szintterületi sűrűség és zöldfelületi átlagérték

A KÉSZ övezeti határértékeinek megállapításánál figyelembe vettük a ma még hatályos kerületi terveszközökben szereplő határértékeket és a kialakult állapotot. Az összes területfelhasználási egység területén a beépítési paramétereket úgy alakítottuk ki, hogy mindenhol az FRSZ-ben meghatározott határértékek alatt maradjanak, illetve az egyes területfelhasználási egységekre teljesüljön a TSZT-ben előírt legkisebb zöldfelületi átlagérték is. (Ennek igazoló számításait az 2. számú „A beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagértékek igazolása területfelhasználási egységenként” című melléklet tartalmazza. A számításoknál – a saroktelkek kedvezményrel érintett zártsorú építési övezetek esetén – a saroktelkek összterülete a kedvezmény igénybevehetőségének maximális telekmérete és a lehetséges saroktelkek száma alapján került meghatározásra.)

A határértékek alapján néhány terület esetében (Homoktövis utca menti intézményi területek) az FRSZ miatt a korábbi paraméterekhez képest csak alacsonyabb szintterületi mutató volt megállapítható.

Több építési övezetben magasabb zöldfelületi mértéket volt szükséges megállapítani (jellemzően max. 5%-os emelés történt), egyrészt a TSZT adott területfelhasználási kategóriára megállapított átlagértéke, másrészt az intézményi területfelhasználású övezetekben az OTÉK előírásai miatt (a korábbi szabályzatban a zöldfelületi értékek nem minden esetben érték el a be nem építhető terület 50%-át). Az utóbbi esetekben néhány építési övezetnél (ahol a városépítéssel is elfogadható volt és a TSZT sem indokolta) a zöldfelület növelése mellett a beépítési százalék minimális növelésére is sor került („arany középút”).

## 1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### 1.5.1. A szabályozás alapelvei

Minden városrendezési szabályozás tulajdonképpen az egyes ingatlanok felhasználásának bizonyos mértékű korlátozását tartalmazza. Mivel az esetek túlnyomó részében magántulajdonban lévő ingatlanokról van szó, a korlátozásoknak kényes határa van, azokat csak indokolt esetekben lehet alkalmazni. Indokolt eset lehet a közérdek és a szomszédsági együttélés szabályainak előírása, amelyek betartásához minden ingatlantulajdonosnak – végső soron még a korlátozással érintettnek is – érdeke fűződik. A korlátozások valójában három területen jelentkeznek:

1. **Milyen funkciók** helyezhetők el az adott ingatlanon?
2. **Milyen mértékben** építhető be az adott ingatlan?
3. **Hogyan kell alkalmazkodni** a meglévő, vagy a tervezett városképhez, építészeti környezethez?

A szabályozás (korlátozás) helyes mértékének megtalálása a városrendezési terv egyik alapvető feladata. A túlzottan megengedő korlátozás könnyen kijátszható, és az a közérdek, vagy a szomszédsági együttélés területén konfliktusokhoz vezethet. A túlzottan merev, „túlszabályozott” terv indokolatlanul korlátozhatja az ingatlantulajdonosok jogait, és a területen alkotó építész tervezői szabadságát, ezáltal sablonos megoldásokhoz, végső soron az épített környezet gyenge minőségéhez vezethet.

**A jelenlegi hazai gyakorlatot a „túlszabályozott” tervek jellemzik.** Ezekben az esetekben a városrendező ambíciója túlterjed a „városépítéssel” kompetenciáján, és olyan részletkérdéseket is szabályozni kíván, amelyek már az építéssel területébe tartoznak (pl. homlokzatképzés, anyaghasználat, színezés, stb.). Természetesen bizonyos esetekben helye lehet ilyen előírásoknak is, alaphelyzetben azonban helytelen azzal a feltételezéssel élni, hogy az építetők és/vagy tervezők a részletes előírások hiánya miatt választanak rossz megoldásokat. (Ezek kiküszöbölésére nem az előírások bonyolítása, sokkal inkább az építészeti tervek szakmai zsűri előtti bemutatása és véleményeztetése az alkalmas megoldás.)

Tulajdonképpen minden egyes ingatlan beépítése egyedi probléma, amit lehetetlen előre látni, és főleg lehetetlen azokra előre meghatározni a kedvező megoldást. Viszont alkalmas eszköz lehet a kerületben már alkalmazott „beépítési előírás” és a „településképi véleményezési eljárás”, ahol a főépítész, illetve egy erre felhatalmazott szakmai grémium (Tervtanács) segítheti hozzá az építetőt / tervezőt a kedvező megoldás megtalálásához.

**Jelen KÉSZ-ben tudatosan törekedtünk a túlszabályozás elkerülésére**, ezért igyekeztünk egyszerűbb, áttekinthetőbb tervlapok és előírások készítésére. Az alábbiakban a szabályozás néhány fontos eszközének indoklását mutatjuk be.

#### **1.5.2. Az épületek magasságának szabályozása**

---

A Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) – az OTÉK alóli eltérési engedély alapján – lehetőséget biztosít arra, hogy a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ) az épületek magasságának (beépítési magasság) szabályozására az alábbi eszközök közül az adott helyzetnek leginkább megfelelőt válasszák:

- épületmagasság
- homlokzatmagasság
- párkánymagasság.

Újpest – Káposztásmegyer esetében minden esetben épületmagasság került alkalmazásra.

#### **1.5.3. Az épületek telken belüli elhelyezése**

---

Az épületek telken belüli helyének kijelölésére az „építési vonal”, és az „építési hely” eszközök használatosak. Jelen szabályozásban mindkét elem alkalmazásra került, de a tervlapon csak a speciális – szövegesen nehezen megfogható - helyeken tüntettük fel rajzilag, a könnyebb átláthatóság kedvéért. Egyéb esetben (is) a rendelet szövege pontosan leírja az ezekkel kapcsolatos szabályokat. Az építési hely meghatározása különösen az újonnan beépülő, vagy jelentős mértékben átépülő területeken válik jelentőssé.

#### **1.5.4. Úszótelkes lakótelepek szabályozása**

---

A rendszerváltás előtt kialakult „tömbtelkes-úszótelkes” lakótelepek jogi státusza valójában mindig is ellentmondásos volt, csak azok állami tulajdona ezeket az ellentmondásokat sokáig elfedte. A rendszerváltást már megelőzően megkezdődött lakás-privatizáció azonban a problémákat felszínre hozta. A 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról a következőket mondja:

- Tömbtelek: az 1998. január 1-je előtti előírások alapján már kialakított, több épülettel beépített **építési telek**
- Úszótelek: a tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított telek.

Vagyis a lakótelep épületei valójában egyszerre két telken is állnak, ráadásul az úszótelek a privatizált társasházak tulajdonában, a tömbtelek pedig a helyi önkormányzat tulajdonában van! Az ÉTV 2011. január 1-től hatályba lépő rendelkezése a helyzetet tovább bonyolította, amikor újradefiniálta a közterület fogalmát, és közterületként határozta meg a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Eszerint viszont a lakótelepek egykori tömbtelkei **közterületté** váltak, és azok az önkormányzatok vagyona-kataszterében így is szerepelnek. A jelenlegi helyzet tehát ellentmondásos, mivel minden egyes úszótelek közterületen, és egyben építési telken áll, közel 100%-os beépítéssel. Szabályozás-technikailag az így kialakult jogi helyzet kezelése nem egyértelmű. Ezért az állami

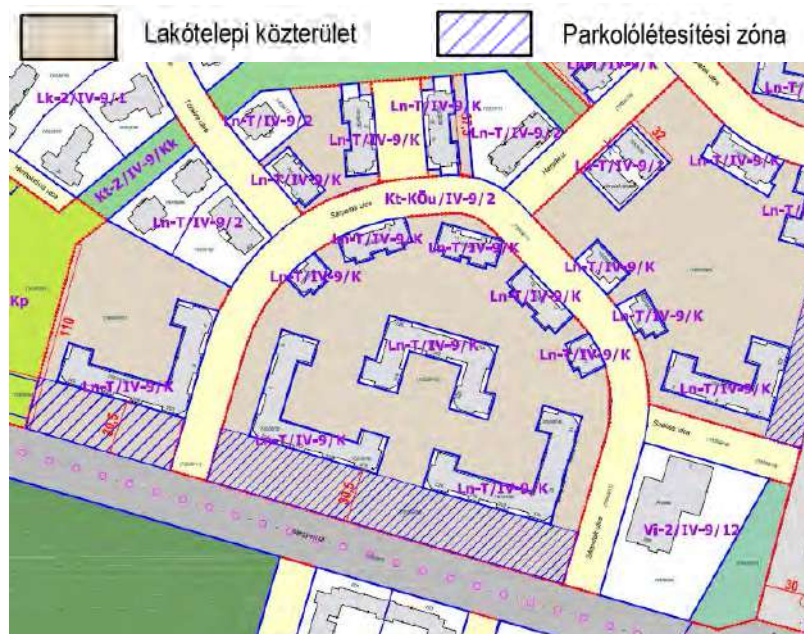
főépítéssel konzultációt folytattunk, és annak alapján a lakótelepek szabályozására az alábbi javaslatot tettük:

A lakótelep területén belül megkülönböztettük az egyes épületek elhelyezésére szolgáló úszótelkeket, és a „lakótelepi közterületeket”, amelyek a lakótelep területének „maradék” részét jelentik. A korlátlan használatú közterület és a korlátozott használatú magánterület között meglévő szabályozási vonal (jogi telekhatár) húzódik, így minden egyes úszótelket szabályozási vonal választ el a „lakótelepi közterülettől”. A közlekedési célú közterületek és a „lakótelepi közterületek” viszont eltérő övezetbe soroltak, így közöttük övezeti határvonal húzódik.

A lakótelep szabályozása állami főépítési szakvélemény alapján került kidolgozásra. A kialakulnak tekinthető úszótelkes lakótelepi tömbök kialakult paraméterekkel kerültek szabályozásra. Ettől eltérően csak az intézmények övezetei, valamint az újonnan beépítésre kerülő telkek kerültek szabályozásra, ahol konkrét övezeti paraméterek is meghatározásra kerültek.

A szabályzat alapján a „lakótelepi közterületek” területén park, játszótér, a játszótérhez kapcsolódó, azt kiszolgáló épület, valamint sportpálya, gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló, terepszint alatti járműtároló, köztéri műalkotások, lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő építmények helyezhetők el. A parkolólétesítmények elhelyezésére alkalmas területeket a szabályozási terv külön jelöli.

#### Telepszerű lakóterület szabályozása konkrét példán keresztül



A bemutatott lakótelepi tömb teljes területe 34038 m<sup>2</sup>, amelyből 8997 m<sup>2</sup> Ln-T/IV-9/K beépített úszótelkek. A "lakótelepi közterület" 25041 m<sup>2</sup>. A szabályzat alapján a lakótelepi közterület összterületének a 5%-a építhető csak be a meghatározott funkciókhoz kapcsolódó építményekkel, kivéve a parkolási létesítményeket. A parkoló létesítmények elhelyezésére alkalmas területeket a szabályozási terv külön jelöli. A beépítettség ilyen esetben az egész közterületi telkekre számítottan terepszint felett maximum 15%-os, terepszint alatt maximum 30 % lehet. A kialakult zöldfelületek mértéke nem csökkenhet.

## 1.6. A VÁROSSZERKEZET ALAKÍTÁSA

### 1.6.1. A városszerkezetet meghatározó úthálózat

---

Újpest – Káposztásmegyer városrész településszerkezete kialakultnak tekinthető, azon változtatni nem szükséges. A kialakult utcahálózat elemei korszerűek, képesek biztosítani a városrész jó működését. A beépítés intenzitásának elfogadható mértékét az egyes építési övezetekben meghatározott paraméterek betartása biztosítja.

Az egyes utcák szerep körét részben Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) határozza meg, az alábbiak szerint:

- településszerkezeti jelentőségű utak:
  - KÖu-1: M0 környéke
  - KÖu-2: Külső Szilágyi út, Óceánárok utca, Megyeri út
  - KÖu-3: Íves út
- kerületi jelentőségű utak:
  - Farkaserdő utca, Homoktövis utca, Ipari park utca.

## 1.7. AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE

### 1.7.1. A területfelhasználás alakítása

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Káposztásmegyer területén az alábbi beépítésre szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln-3)
- Nagyvárosias teleszerű lakóterület (Ln-T)
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Lk-2)
- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)
- Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)
- Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)
- Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

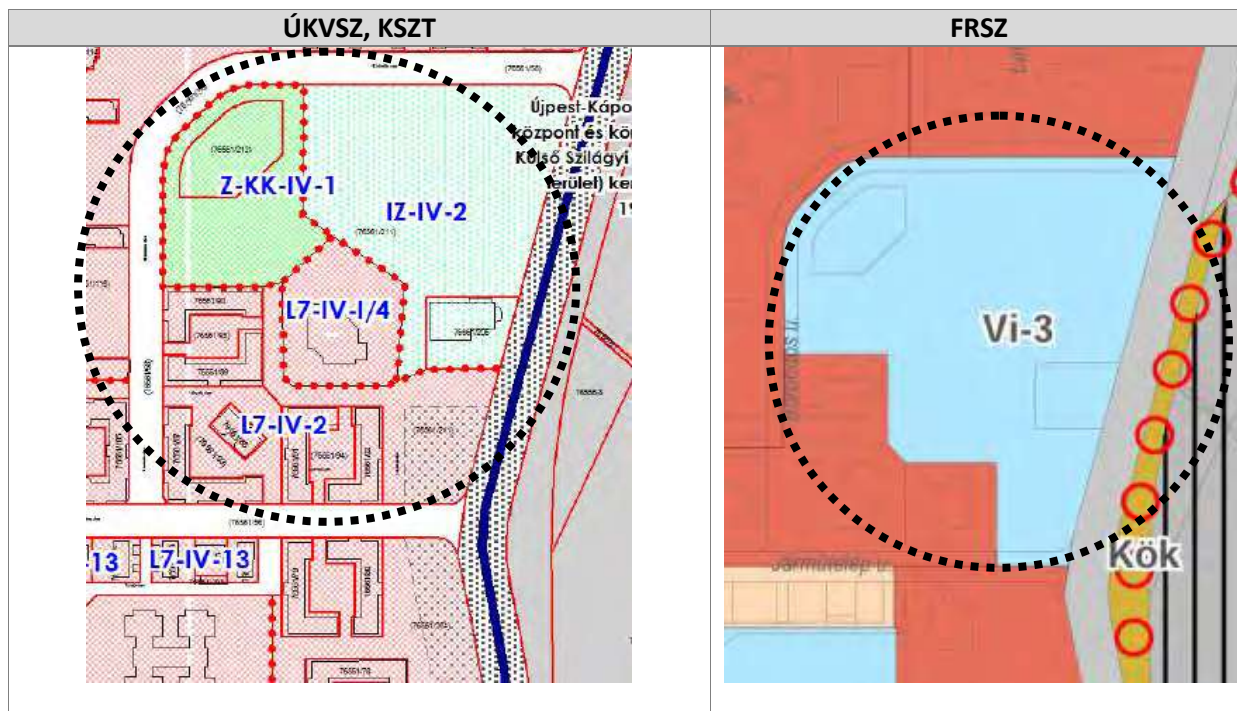
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Káposztásmegyer területén az alábbi beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)
- Közkert, közpark (Zkp)
- Közjóléti erdőterület (Ek)
- Folyóvizek medre és partja (Vf)

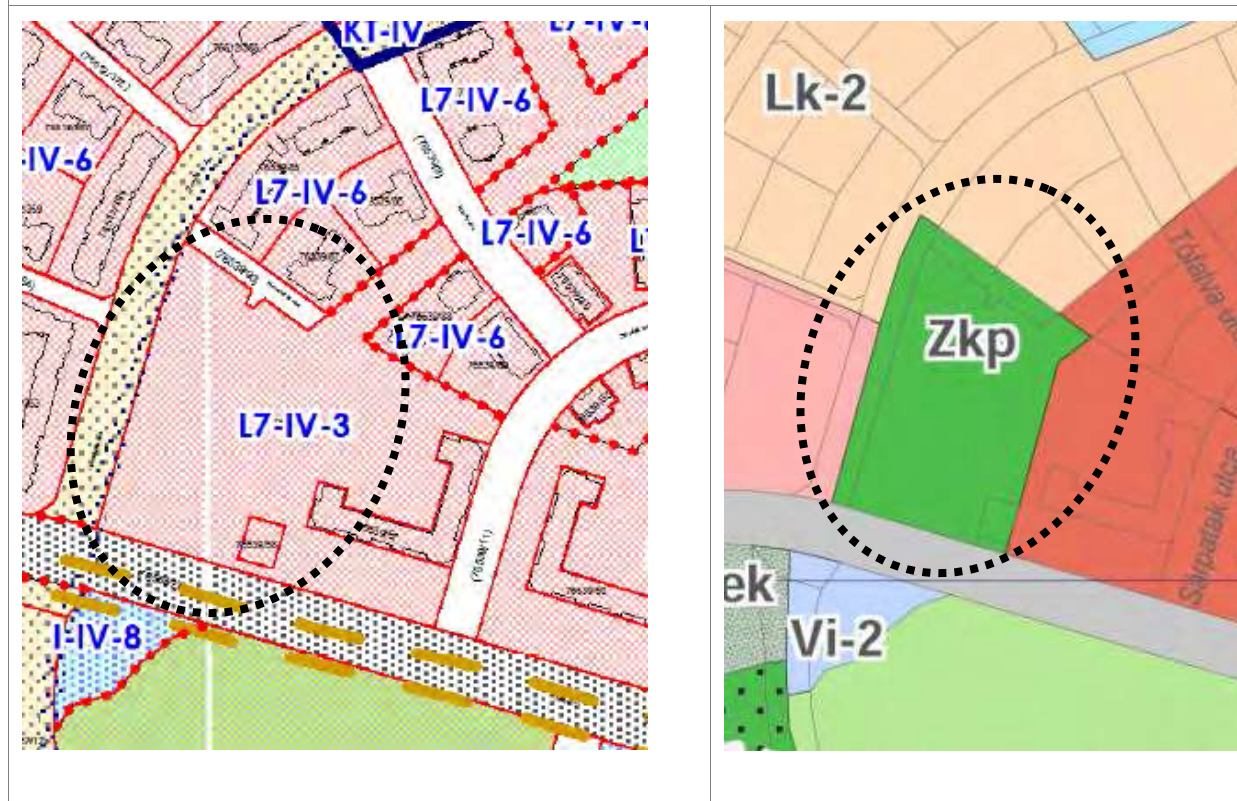
#### ***1.7.1.1. Területfelhasználási változások az ÚKVSZ-hez képest***

A beépítésre szánt építési övezeteket, illetve a beépítésre nem szánt övezeteket kötelező jelleggel a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek alapján kell kijelölni. A TSZT több esetben területfelhasználási változásokateszközölt az ÚKVSZ-hez képest. Az alábbiakban néhány példát emeltünk ki az ilyen területekre. Az övezetek meghatározásánál több esetben is előfordult „látszólagos logikátlanság” (például a Hargitai utcai háziorvosi rendelőt lakóövezetbe kellett sorolni).

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



Az Külső-Szilágyi út és a Böröndös utca közt elterülő tömb nagy részét (a kialakult lakóterületet leszámítva) a TSZT Vi-3 területfelhasználási egységbe sorolta.

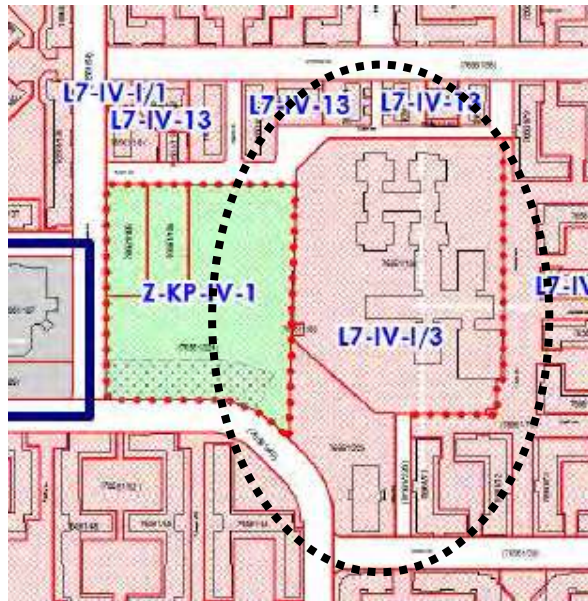


A Megyeri út és a Homoktövis utca kereszteződésénél elhelyezkedő beépítetlen, parkosított területet a valós használatnak megfelelően a TSZT Zkp területfelhasználási egységbe sorolta.



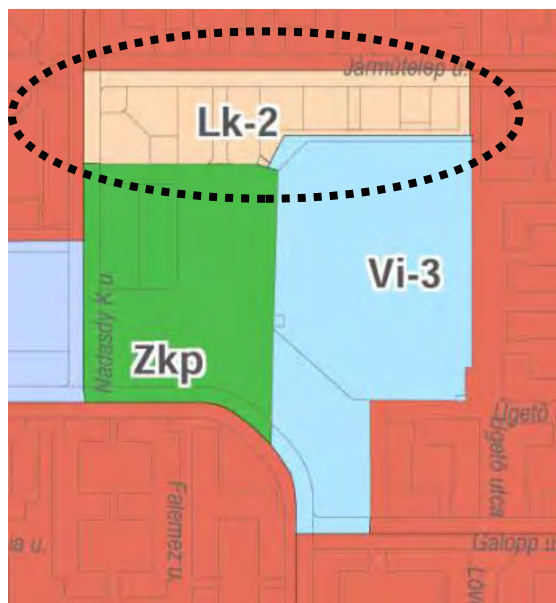
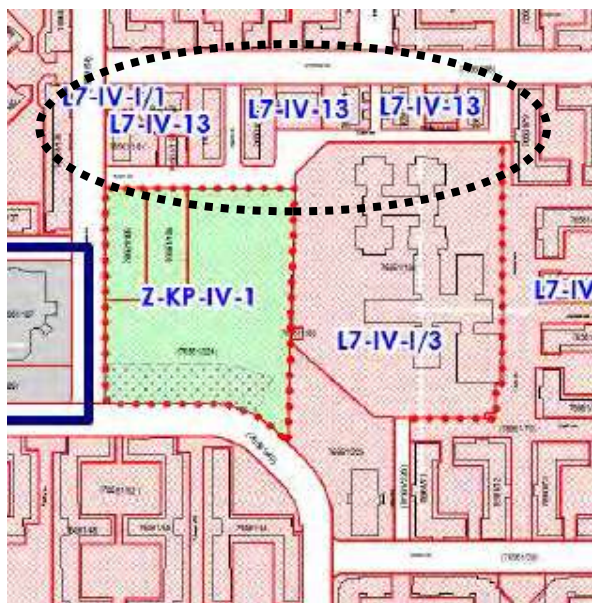


A Homoktövis utca és a Külső-Szilágyi út kereszteződésénél elhelyezkedő, korábban L7-es telepszerű lakóterület a TSZT területfelhasználás terlapján Vi-2 vegyes területfelhasználási egységbe került, és kontúrja is változott.

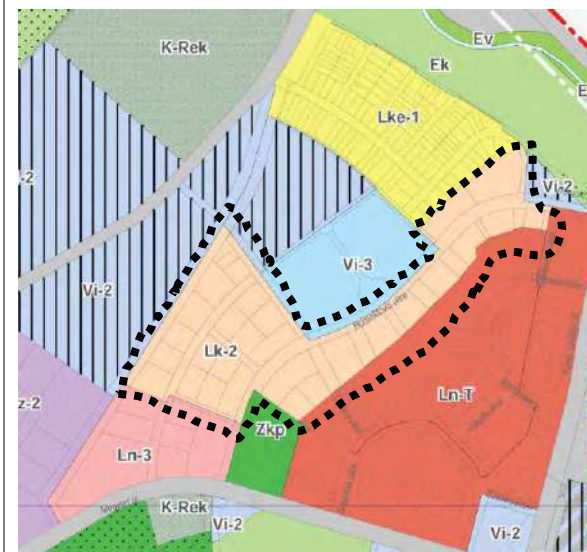
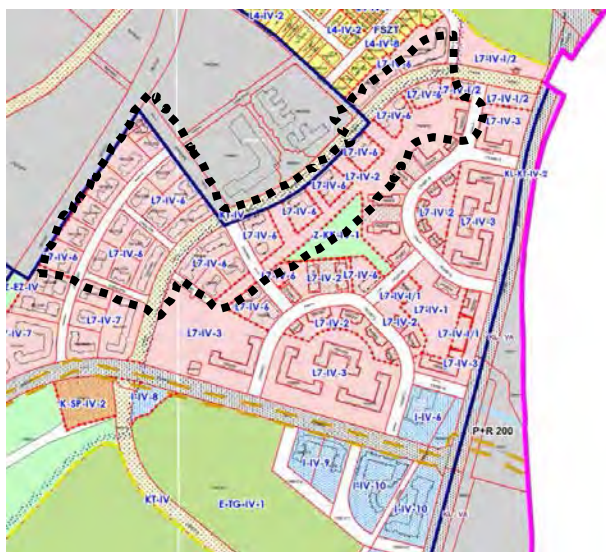


A Park Óvoda és a Csillagberek Waldorf Általános Iskola övezete a korábbi L7-es övezetből Vi-3-as alapfokú oktatási intézmények elhelyezésére szolgáló vegyes területbe került a TSZT-ben

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



A Jármutelep utca menti, korábban L7-es teletszerű lakóterületbe sorolt tömbök a TSZT-ben Lk-2, kiskvárosias területfelhasználási egységbe kerültek



A Homoktövis utca menti L7 besorolású tömböket Lk-2, kiskvárosias területfelhasználási egységbe sorolta át a TSZT

**1.7.1.2. A területre vonatkozó hatályos Kerületi Szabályozási Tervek beemelése a KÉSZ-be**

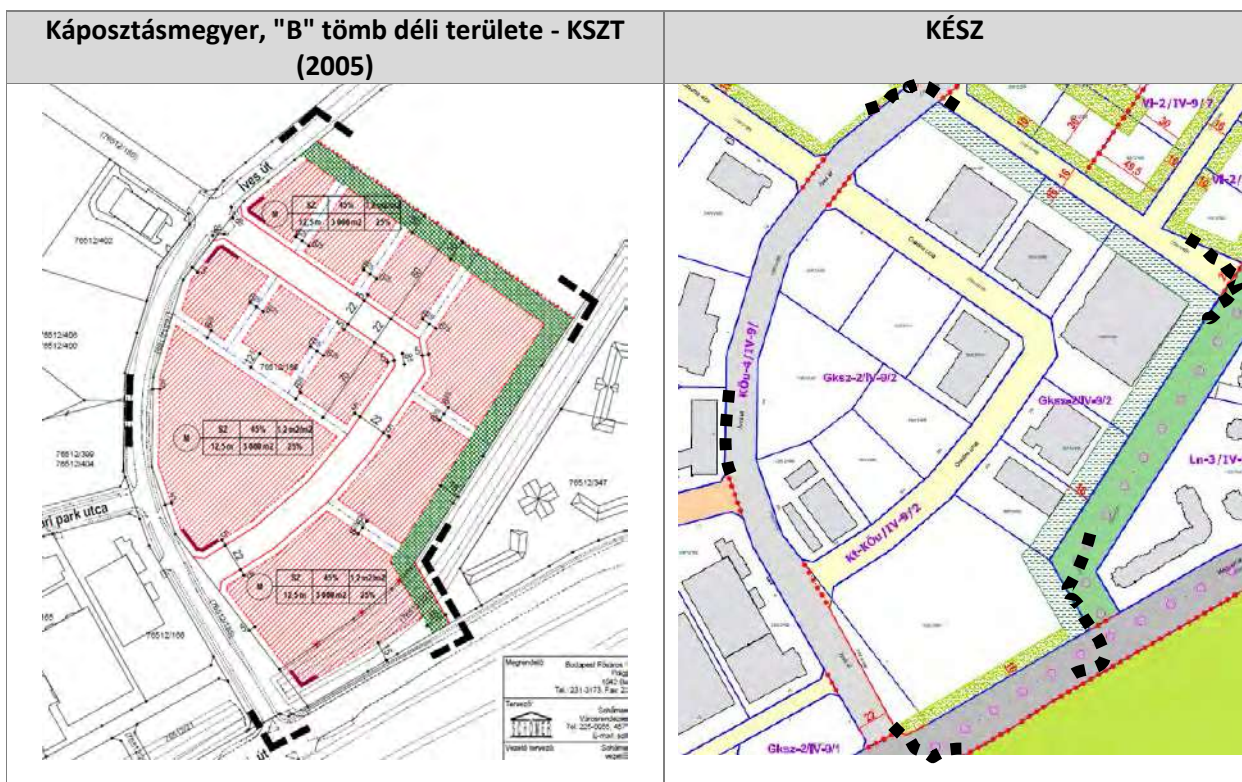
A tervezési területen 6 területre van hatályban kerületi szabályozási terv.

A jogok keletkezésétől számított 7 évet figyelembe véve a tervezési területen belül 4 olyan szabályozási terv van hatályban, amely ezen időtávon belül került elfogadásra, vagyis szigorítás esetén kártalanítási igény merülhet fel. A további 2 db szabályozási terv és az ÚKVSZ Övezeti terve által szabályozott területeken azonban csak abban az esetben állna fenn hasonló helyzet, ha a jelenlegi használatot korlátozzák vagy kizárják az új szabályozási feltételek és paraméterek.

A területre készülő új KÉSZ egyik feladata a hatályos tervek egyes szabályozási (kötelező) elemeit, és természetesen a kívánatos építési paramétereit, egyedi előírásait egy egységes tartalmi és rajzi szerkezetbe rendezni.

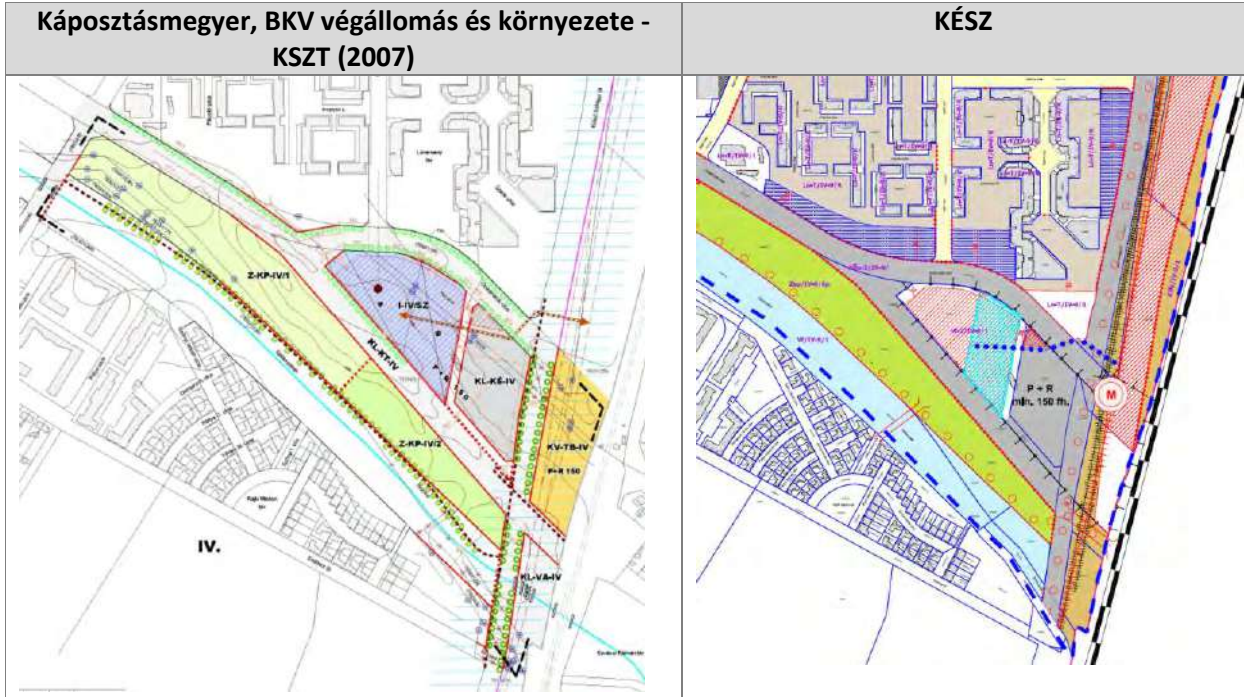
Az új KÉSZ esetében, s annak mellékletét képező szabályozási terven feltüntetésre kerültek a szabályozási tervek egyes kötelező elemei (szabályozási vonal, szabályozási szélesség, építési övezet, övezet határa és jele, kötelező megszüntetés, építési hely, telek be nem építhető része, stb.).

A hatályos szabályozási tervek egyes elemei az alábbiak szerint került beépítésre az új KÉSZ-be:

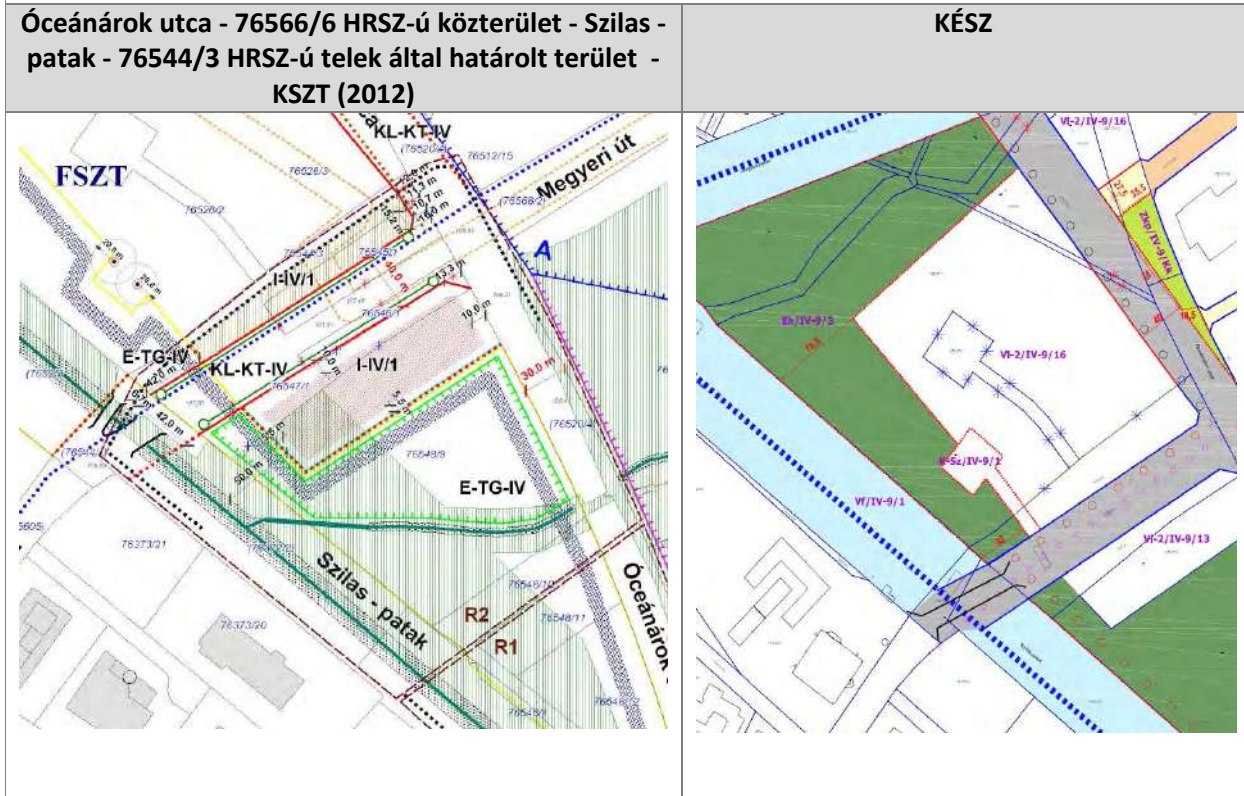


A KSZT a tervezési területet M-IV-1 jelű, „munkahelyi terület” építési övezetbe sorolta (még a BVKSZ szerint). A terv javasolt telekhatárokat és azokon belül építési helyeket, építési vonalat is meghatározott, továbbá előírta a terület északi és keleti oldalán egy 16 m-es zöldsáv telepítését, az érintett telkeken belül. A terület egy része – a szabályozási tervnek megfelelően – kiépült, más része azonban ma még üresen áll. A KÉSZ-ben a javasolt telekhatárokat, az építési helyeket és az építési vonalat elhagytuk (azt a rendeleti előírások, annak hiányában pedig az OTÉK szabályozza), mivel azok szerepeltetése szükségtelen, a kialakulatlan telekstruktúra miatt pedig nem is célszerű. Az észak-keleti 16 m-es zöldsáv továbbra is megjelenik a KÉSZ-ben kötelező zöldfelületként. Új szabályozási elemként a KÉSZ-ben az Íves út szabályozási vonala is kiigazításra került.


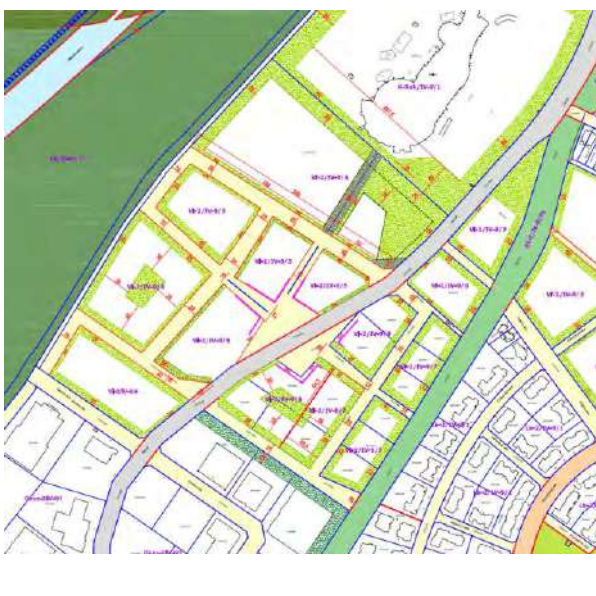
**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



A KSZT-ben a KL-KÉ-IV jelű övezet a közlekedéssel kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál. A területen autóbusz-végállomás, P+R parkoló (150 férőhely kapacitással) és benzinkút tervezett. Az I-IV/SZ és KL-KÉ-IV övezetekben építési hely került ábrázolásra, köztük pedig gyalogos kapcsolat biztosítása jelölt. A KÉSZ-be ezen elemek mindegyike áttemelésre került. A Megtartandó és telepítendő fasorok nem kerültek ábrázolásra az új szabályozási terven. A terület északi részén, a lakótelepi közterületek mentén tervezett szabályozási vonalat ábrázol a KSZT, melyet a KÉSZ törölt, mivel két közterület között húzódik.



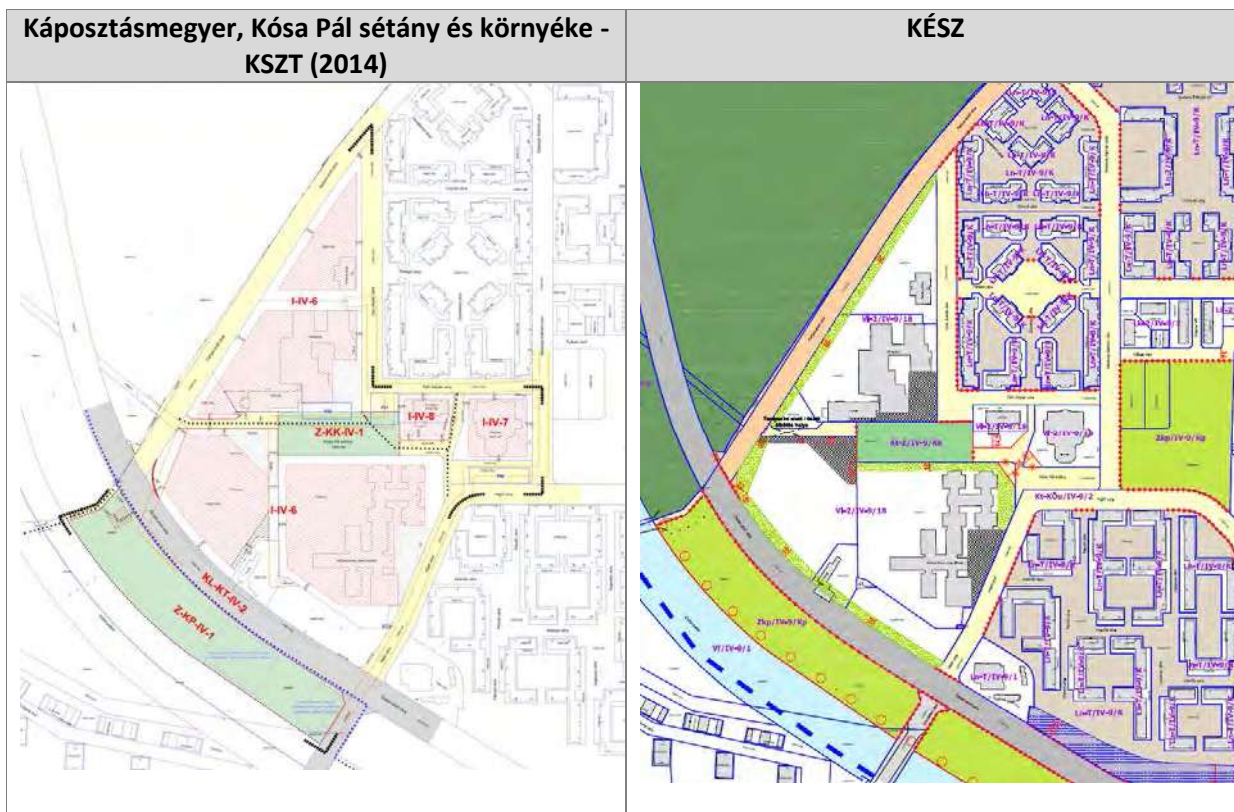
A KSZT-ből megvalósult a Megyeri út folytatásának kiszabályozása, mindkét oldali csatlakozó területeket azonos intézményi övezetbe sorolta. A KSZT-hez készült környezetalakítási és a közlekedésfejlesztési javaslat szerint a telek egésze elsősorban zöldterületként funkcionálna, illetve az észak-nyugati határos terület (jelenlegi szennyvíz-átemelő területe) funkcióváltása és fejlesztése esetén a telken keresztül biztosítható annak megközelítése. Ennek értelmében kétféle megoldás képzelhető el: 1. a telket a mellette lévő fejlesztési terület tekével összevonva, tehát a Vi-2/IV-9/16 jelű övezetként kell kezelni a telekegyesítést célszerű szolgáltatni (amennyiben külön tulajdon jelenleg); 2. a telket közterületként kell kezelni. A KÉSZ a 1. változatot tartalmazza. A közterületen telepítendő fasorok, valamint a patak menti erdőterületen jelölt "Előfásítás területe" elem a készülő szabályozási tervbe nem kerültek be.

Káposztásmegyer, Íves utca - KSZT (2012)	KÉSZ
	

A KSZT a tervezési területen „intézményterület”, „jelentős zöldfelületű intézményterület” építési övezeteket, valamint Z-EV-IV jelű övezetet jelöl ki. Az I-IV jelű intézményterületek az Íves úttól észak-nyugatra kialakított tömbökben helyezkednek el, az Íves úttól dél-keletre tervezett tömbök az IZ-IV jelű, jelentős zöldfelületű intézmények és lakások befogadását szolgálják. A KSZT az Íves út két oldalán közterületeket szabályoz ki (ezek közül az Íves út keleti oldalán lévő telkek kialakításra is kerültek). Az így kialakuló építési tömbök közterületi határa mentén különböző szélességű be nem építhető telekrészeket jelöl a terv, néhány tömbbelsőben pedig kötelezően kialakítandó zöldfelületeket. A központi tér megfogására javasolt építési vonalakat is meghatároz a terv. A KÉSZ ezen elemeket átvette, azonban a közterületi fásítást, a "városképiles hangsúlyos elem" valamint a "Földszinten csak közcélú helyiségek és/vagy rendeltetési egységek helyezhetőek el" jelölést nem használja. A KSZT rendeleti részében a területre lakásszám korlátozás volt előírva, melynek egy részét a KÉSZ feloldott, más tervi elhatározásokat viszont továbbra is fennmaradtak.

Az Íves út déli oldalra telepítési tanulmányterv készült, melynek figyelembe vételével készült a KÉSZ.

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



A KSZT a jelenleg még befejezetlenné ható terület rendezését, a még megvalósítható beépítések meghatározását, a belső – elsősorban közlekedési – infrastruktúra kialakítását célozza. A már megvalósult és a még megvalósítható létesítmények elhelyezésére I-IV jelű intézményterületeket jelöl ki. A terület súlypontjában megjelenő markáns elem egy központi park (Z-KK-IV-1 jelű övezet), amely lényegében valamennyi környező intézménnyel kapcsolatot teremt. A terület belsejét gyalogutak hálózák be, az épületek bejárat felőli részén közhasználat számára átadott telekrészeket jelöl. Az Óceánárok utca és a Szilas patak közti terület teljes egészében közpark-funkciót lát el (Z-KP-IV-1 jelű övezet). A KÉSZ a szabályozási terv a telepítendő fasorok, pakolóként igénybe vehető területek valamint az építési helyeket nem vette át, kijelölt azonban be nem építhető területsávokat a telekhatárok 10 méteres környezetében.

Káposztásmegyer, Intermodális központ - KSZT (2014)	KÉSZ
	
<p>A terv az intermodális csomópont előkészítése érdekében a IV. és a XV. kerület érintett területeivel egyaránt foglalkozik, egy egységes terv keretében. A területen a közlekedési létesítmények megvalósítása – az intermodális csomópont, a metróvonal és a metró járműtelepe, autóbussz-végállomás, P+R parkoló, stb. – élvez prioritást. A XV. kerülettel való szorosabb kapcsolatot a tervezett közúti aluljáróval kialakított különszintű közlekedési csomópont biztosítja a Megyeri út és a vasútvonal keresztezésénél. A KSZT előírt kötelező elemek mind átvételre kerültek a KÉSZ készítése során. Az övezetek paramétereit a KÉSZ változtatások nélkül alkalmazza, a TSZT/FRSZ által meghatározott többszintű területfelhasználáshoz igazodva.</p>	

### 1.7.2. Az építési övezetek jele (övezet kódja)

Újpest – Káposztásmegyer területén alkalmazott építési övezeteket kódjai az alábbiak szerint alakultak:

- a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) meghatározott területfelhasználási egység jele, (pl. **Ln-3/□-□/□**),
- kerületi azonosító kód (□/IV-□/□),
- városrészi azonosító kód (pl. □/□-9/□),
- városrészi (építési) övezeti, övezeti azonosító sorszám vagy betűjel (pl. □/□-□/1)

### 1.7.3. Lakóterületek

#### 1.7.3.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln-3)

##### Ln-3/IV-9/1 jelű építési övezet

Az építési övezet az északi városrészben, a Csíksomlyó utca déli szakaszán, annak két oldalán helyezkedik el. Az övezetben F+4 szintes, magastetős épületek (sávházak és pontházak) állnak, önálló telkeken. Egy telken egy, vagy két épület áll, az épületek nagyobb része több lépcsőházas. Az övezetek beépítése gyakorlatilag kialakult, újabb épületek elhelyezésére nincs lehetőség.

#### 1.7.3.2. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

A telepszerű lakóterületek két nagy csoportban helyezkednek el a lakótelep északi és déli részén. Az északi részen több kisebb, önállóan komponált egységet alkotnak, amelyeket kellemes, íves vonalvezetésű utak választanak el egymástól. A magasabb (F+10 szintes), magas- tetővel ellátott épületek a Külső Szilágyi út és a Megyeri út mentén helyezkednek el. A belső területeken alacsonyabb, F+3, F+4 szintes épületek találhatóak. A terület beépítése nagyrészt kialakult, új beépítésre csak a Külső Szilágyi út – Homoktövis utca sarkán, illetve a Hargitai utca mellett van lehetőség.

A lakótelep déli részén is egymástól jól elkülönülő, önállóan komponált egységek alkotják a telepszerű beépítéseket. A magasabb (F+10 szintes), lapostetős épületek két nagy bokorban helyezkednek el: a Farkaserdő utca északi szakaszának keleti oldalán, illetve az Óceánárok utca déli szakaszától északra. Ezekhez a bokrokhoz F+4 szintes, (többségükben) szintén lapostetős épületek együttese kapcsolódik. Az újabb beépítésű területeken F+3, F+4 szintes, magastetős házak épültek. A terület beépítése nagyrészt kialakult, új épületek elhelyezésére csak a Külső Szilágyi út, illetve az Óceánárok utca mellett nyílik lehetőség.

##### Ln-T/IV-9/K jelű építési övezet

Az építési övezetbe a káposztásmegyeri posztmodern lakótelep egyedi koncepcióval és építészeti részletekkel felépített, úszótelkes telekrendszerű, paneles lakóterülete tartozik. Az építészeti jelek, mint például a harangláb, és maguk az épületek posztmodern formái megőrzendő értékek. Ennek megfelelően a lakótelep szabályozása alapvetően a kialakult paraméterekkel történik. Új beépítést és szintterületnövekedést a szabályzat csak korlátozottan tesz lehetővé, például árkádok és loggiák



beépítése esetén, a településképi rendelettel összhangban. Ennek részletei már kifejtésre kerültek az új kerületi építési szabályzat metodikája című fejezetben. A lakótelepi közterületeken (lásd: Úszótelkes lakótelepek szabályozása című fejezet) a kialakult zöldfelületek mértéke összességében nem csökkenhet.

#### **Ln-T/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe a lakótelep kisebb kereskedelmi és intézményi területei tartoznak, melyek elsősorban a helyi lakosság ellátásra szolgálnak. Ilyen például a lakótelep északi részén található Hargita utcai egészségügyi intézmény, vagy az Óceánárok utca mentén elhelyezkedő földszintes kereskedelmi létesítmények. Ebbe az övezetbe tartozik még három, jelenleg beépítetlen telek a Külső-Szilágyi út mentén.

#### **Ln-T/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe az északi városrészben, a Sárpatok utca északi oldalán álló, F+3 szintes, sajáttelkes, magastetős lakóépületekkel beépített lakóterületek tartoznak.

#### **Ln-T/IV-9/3 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe az Óceánárok utca és a Külső-Szilágyi út mentén kiszabályozott építési telek tartozik, mely alkalmas lehet új építészeti hangsúlyként megvalósuló fejlesztésre.

### ***1.7.3.3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)***

A kisvárosias lakóterületek döntő többségében Káposztásmegyer északi részén, a lakótelep befejezésekként épültek ki. A beépítés struktúrája nagyon hasonló a lakótelepéhez, azonban a kisvárosias területeken elhelyezkedő lakóépületek alacsonyabbak és saját telkesek. További kisvárosias, sorházi jellegű épületek találhatóak Káposztásmegyer déli részén Jármű utcában is.

#### **Lk-2/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az övezet telkei az északi városrészben helyezkednek el, a Homoktövis utca, illetve a Csíksomlyó utca két oldalán. Az épületek jellemzően F+3, F+4 szintesek, magastetővel ellátottak. Az övezet beépítése kialakult, újabb építési helyek kijelölése nem lehetséges.

#### **Lk-2/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az övezet telkei a déli városrészben helyezkednek el, a Járműtelep utca déli oldalán. A jellemzően földszint plusz tetőtér beépítéses sorházak kellemes lakókörnyezetet jelentenek. Az övezet beépítése kialakult.

### ***1.7.3.4. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)***

A kertvárosias lakóterületek kizárólag az északi városrészben találhatóak, annak északi határánál helyezkednek el. A telepszerűen kialakított területen F+1 szintes sorházak, ikerházak és családi házak épültek.

#### **Lke-1/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az övezet telkei ikerházas beépítésű, F+1 szintes lakóépületekkel beépültek, tehát a beépítés kialakult.

#### **Lke-1/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az övezet telkei sorházas beépítésű, F+1 szintes lakóépületekkel beépültek, tehát a beépítés kialakult.

#### **Lke-1/IV-9/3 jelű építési övezet**

Az övezetben F+1 szintes társasházak épültek. Az övezet beépítése kialakult.

### **1.7.4. Intézményterületek**

---

#### **1.7.4.1. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)**

Vegyes intézményi területek elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vagy intézményi funkció területek, ahol általános szabály szerint lakófunkció is elhelyezhető. Ezen területek Káposztásmegyer területén igen elszórtan jelennek meg.

#### **Vi-2/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Óceánárok utca – Külső Szilágyi út csomópontjánál, a buszvégállomás szomszédságában található. A jelenleg üres, beépítetlen területen a buszvégállomáshoz kapcsolódó, elsősorban közlekedési, kereskedelmi jellegű funkciók telepítése lehetséges. Az övezetben a lakásépítés nem megengedett.

#### **Vi-2/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Csíksomlyó utcától észak-nyugatra helyezkedik el. Elsősorban a Homoktövis utca és a Csíksomlyó utca között megépült alapfokú intézményekhez kapcsolódó funkciók elhelyezésére szolgál, azonban – ha a szándék úgy hozza – az övezetben a lakásépítés is megengedett.

#### **Vi-2/IV-9/3 és Vi-2/IV-9/5 jelű építési övezetek**

Az Íves út és a Székelyszenttamás utca között elhelyezkedő építési övezetekben az intézményi/igazgatási funkciók (elsősorban iroda, kereskedelem-szolgáltatás a földszinteken) mellett a lakásépítés is megengedett. A megengedett lakásszám telekhányad alapján alakul. Az övezetekben a fő rendeltetést kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem létesíthető. Cél, hogy a terület egységes építészeti koncepció alapján épüljön be, a városkép védelmében a „toldalék-építészeti” nem megengedett.

#### **Vi-2/IV-9/4 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Óradna utcától északra, a Székelyszenttamás utca és az Íves út között helyezkedik el. Az övezetben – a korábbi részletes szabályozási terv elhatárolása szerint – a lakásépítés nem megengedett, tekintettel arra, hogy a terület az Újpesti Ipari Park közvetlen szomszédságában van, annak egy lehetséges „soft irányzatú” bővítési területként is funkcionálhat.

#### **Vi-2/IV-9/6 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Aquaworld területétől délre helyezkedik el közvetlenül kapcsolódik (része) az Íves út menti fejlesztési területekhez. A terület elsősorban az Aquaworld bővítését, vagy ahhoz kapcsolódó funkció elhelyezését szolgálja, azonban a lakásépítési itt is – adott telekterületenként 1 lakás elhelyezésével – korlátozott.

#### **Vi-2/IV-9/7 jelű építési övezet**

Az építési övezet tömbjei a Csiksomlyó utca menti lakóterületek mögött kialakított gyalogos sétány észak-nyugati oldala mentén helyezkednek el. A terület jelenleg beépítetlen, jelentős mértékben beerdősült. Az övezetben a lakásépítés megengedett, azonban itt már alacsonyabb intenzitással, mint az Íves út nyugati oldala menti fejlesztési területen, ezzel képezve megfelelő átmenetet a szomszédos csatlakozó kisvárosias, szabadonálló társasházias lakóövezethez. Lakóterületi fejlesztés esetén javasolt a szomszédos – a sétány túldoldalához illeszkedő, legfeljebb 3-4 szintes, magastetős épületek elhelyezése (ezt az illeszkedést a beépítési magasság megfelelően szabályozza).

#### **Vi-2/IV-9/8 és Vi-2/IV-9/9 jelű építési övezetek**

Az építési övezetek az Íves út keleti oldala mentén húzódó, jelenleg beépítetlen fejlesztési terület telkei egy részének építési övezetei. A Vi-2/IV-9/8 jelű építési övezetben a lakásépítés is megengedett a hatályos szabályozási előírások keretei között.

#### **Vi-2/IV-9/10 jelű építési övezet**

A Vi-2/IV-9/10 jelű övezet a lakosság ellátását szolgáló intézmények területe, ahol új lakás építése nem lehetséges a Külső-Szilágyi út mentén. Ebbe az övezetbe tartozik a Külső-Szilágyi út mentén elhelyezkedő Jégpalota tömbje is.

#### **Vi-2/IV-9/11 jelű építési övezet**

Az építési övezetek a Megyeri út – Külső Szilágyi út csomópont térségében kiépült – építészeti nívódíjas – 4-6 szintes lakóépületekkel beépült tömbök építési övezete. A Megyeri út melletti tömb déli irányban nyitott a Farkaserdő felé, az üres terület beépítése – még ha a beépítési mérték azt lehetővé is teszi – ennek ellenére nem javasolt, tehát a beépítés kialakulnak tekintendő.

#### **Vi-2/IV-9/12 jelű építési övezet**

Az építési övezet a lakosság ellátását szolgáló intézmények, valamint lakások elhelyezésére szolgál. Ebbe az övezetbe tartozik a Külső-Szilágyi út és Megyeri út sarkán elhelyezkedő Spar élelmiszerbolt telke, valamint a Megyeri út- Homoktövis utca sarkán található, lakóval vegyes kereskedelmi funkciójú területe is.

A Spar élelmiszer-áruház földszintes épülete a Megyeri út - Külső Szilágyi út – Székes utca – Sárpatak utca által határolt tömbben található. A terület fekvése a lakótelep északi részének kapujánál igen frekvenciált, értékes, ezért itt indokolt a beépítési lehetőség (intenzitás) megemlése, fejlesztési lehetőség biztosítása.

#### **Vi-2/IV-9/13 jelű építési övezet**

Az övezet a Megyeri út Káposztásmegyere belépő szakaszának két oldalán, az Óceánárok utcától délre található, jelenleg beépítetlen terület építési övezete. Az övezetben benzinkút létesítése megengedett.

#### **Vi-2/IV-9/14 jelű építési övezet**

Az építési övezetben a Rex Kutyaotthon Alapítvány létesítményei találhatóak. Az övezet paraméterei lehetőséget adnak a létesítmény bővítésére.

#### **Vi-2/IV-9/15 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Homoktövis utca és a Kőrösbánya utca találkozásánál található háromszög alakú, jelenleg közterületi földrészlet. A terület része a meglévő autóbusz végállomásnak, melynek keleti része az új fővárosi tervekben erdőterületi besorolást kapott. Az építési övezet jelentős része beerdősült, tehát ez a „földrészlet” inkább az erdő részét képezi, ellentétben a ténylegesen erdőbe sorolt buszforduló közlekedési területeivel. Ezért a terület beépítése alapvetően nem javasolható, azonban a beépítését a KÉSZ továbbra is lehetővé teszi. Beépítés esetén a területen a szomszédos F+3, illetve F+4 szintes beépítéshez igazodó magasságú és tömegű épületek elhelyezése lehetséges.

#### **Vi-2/IV-9/16 jelű építési övezet**

A Szilas-patak – Megyeri út térségében, a Megyeri út észak-nyugati oldalán kijelölt – jelenleg beépítetlen – terület a korábbi elképzelések (övezeti előírások) szerint jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgált. Az terület alapfokú intézményi felhasználása szakmailag semmilyen indokkal nem volt alátámasztva, ugyanakkor az Önkormányzat kérésének megfelelően az övezet előírásain a KÉSZ nem változtatott. Mindazonáltal fontos kiemelni a területtel kapcsolatban, hogy itt található a kerület északi részéről a központ irányába vezető egyesített rendszerű főgyűjtő-csatorna átemelője is, melynek elméleti védőtávolsága a tele(ke)k jelentős részét lefedi. Az ingatlan hasznosítását tovább korlátozzák a területen áthaladó közművek: az itt egyesülő nagyközép-nyomású földgázvezetékek, valamint 10 kV-os villamosvezetékek. Az előbbieken leírtak ellenére az övezet beépítését továbbra is lehetővé tettük, feltételezve, hogy egy jelentősebb beruházás „elbírja” a közműkiváltások költségeit.

#### **Vi-2/IV-9/17 jelű építési övezet**

Az Óceánárok utca keleti oldalán, a Mogyoródi patakig húzódó jelenleg üres terület építési telke. A terület a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgál. Lakófunkció az építési övezetben nem létesíthető.

#### **Vi-2/IV-9/18 jelű építési övezet**

Az építési övezet telkein működő intézmények:

- Halassy Olivér Városi uszoda és sportközpont
- Babits Mihály Gimnázium
- Szentháromság templom

A Halassy Olivér Városi uszoda és sportközpont, a Babits Mihály Gimnázium és a Szentháromság templom telkének beépítése kialakulnak tekinthető, a szabályozás a kismértékű bővítés lehetőségét biztosítja.

#### **Vi-2/IV-9/19 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe az ún. MATÁV ház telke tartozik, ahol a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények helyezhetők el. Lakórendeltetés az övezetben nem létesíthető.

#### **Vi-2/IV-9/20 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Íves út keleti oldala mentén húzódó, jelenleg beépítetlen fejlesztési terület telkei egy részének építési övezete, melyben lakásépítés – a hatályos előírásokkal összhangban – nem megengedett.

#### **1.7.4.2. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)**

A Vi-3 területfelhasználási egységbe tartozó övezetek a helyi lakosság alapellátásra szolgáló intézményi, kereskedelmi-szolgáltató funkciójú épületek elhelyezésére szolgálnak. Ezen területek Káposztásmegyer területén igen elszórtan jelennek meg.

#### **Vi-3/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az övezet a Külső Szilágyi út – Bőröndös utca – Járműtelep utca által határolt tömb észak-keleti részén fekszik. A terület nagy része jelenleg beépítetlen, csupán középső részén – a Külső Szilágyi út mentén – épült meg egy Spar áruház. A szabályozási terv visszafogottan, csupán a Külső Szilágyi út mentén teszi lehetővé intézményi beépítést. A terület nagyobb részén – a tömbbelsőben, a református templom mögött – a kialakult park bővítését javasolja.

#### **Vi-3/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az építési övezetben a Homoktövis Általános Iskola, Óvoda és Bölcsődék telkei és épületei helyezkednek el. Az övezet beépítése kialakult, a meglévő intézmények esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

#### **Vi-3/IV-9/3 jelű építési övezet**

Az építési övezetben található a Bőrfestő Óvoda és a Csokonai Vitéz Mihály Általános Iskola telke és épületei, melyek beépítése kialakult, a meglévő intézmények esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

Az óvoda Külső Szilágyi út felőli része jelenleg beépítetlen, melynek – telekosztást követően – egyéb önálló intézményi hasznosítása is elképzelhető, de figyelembe kell venni a Külső Szilágyi út környezeti terhelését. Ezért a telken csak valamilyen kisebb léptékű, kereskedelmi-szolgáltató létesítmény helyezhető el (1-2 szinten). Tekintettel arra, hogy a területen jelentős faállomány található, indokolható lehet annak közhasználatú zöldterültként való megtartása is. Ebben az esetben akár tartalékként is szolgálhatna egy esetlegesen szükségessé váló zöldterületi cserére, vagy az óvoda bővítésére.

#### **Vi-3/IV-9/4 jelű építési övezet**

Az építési övezetben a Csillagberek Waldorf Általános Iskola, valamint az újpesti önkormányzat gazdasági intézményének telke és épületei helyezkedik el. Az övezet beépítése kialakult, a meglévő intézmény esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

#### **Vi-3/IV-9/5 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe a Park óvoda telke tartozik. Az övezet beépítése kialakult, a meglévő intézmény esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

#### **Vi-3/IV-9/6 jelű építési övezet**

Az építési övezetben a Káposztásmegyeri református templom telke és épülete helyezkedik el. A templom telke korábban közkert övezetben „úszott”. Az ellentmondás kezelését az intézményi területfelhasználásba való sorolással a TSZT lehetővé tette. Az úszótelek megszüntetésre kerülhet (indokolt) oly módon, hogy a templom előtti – jelenleg is az intézmény parkolójának helyet adó – teleksáv a templom telkéhez csatolható (javasolt telekhatár megszüntetés). Az övezet beépítése alapvetően kialakult, az esetleg szükségessé váló kismértékű bővítést a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

### **1.7.5. Gazdasági területek**

---

#### ***1.7.5.1. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)***

A Gksz-2 gazdasági területfelhasználású építési övezetek elsősorban raktározásra és termelésre szolgálnak. Ezek a területek Káposztásmegyer észak-nyugati részén, a lakóterületektől távolabb, egy tömbben helyezkednek el.

#### **Gksz-2/IV-5/1 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Újpesti Ipari Park – Megyeri út - Íves út - Óradna utca - Székelyszenttamás utca - Óceánárok utca által határolt terület – építési övezete. Az övezet telkeinek nagy része már beépült, de néhány ingatlan fejlesztése még nem történt meg.

#### **Gksz-2/IV-5/2 jelű építési övezet**

Az építési övezet az ipari park Íves úttól keletre elhelyezkedő – még zömében fejlesztésre váró – tömbjeinek építési övezete. A területet keleti határa mentén széles zöldsáv (gyalogos sétány) választja el a szomszédos lakóterületektől. A szabályozási terv – a korábbi részletes szabályozási tervben foglaltakat figyelembe véve – 16 m széles kötelezően telepítendő védőzöldsávot ír elő az a sétány, valamint a területtől észak-keletre elhelyezkedő vegyes rendeltetésű fejlesztési területek közé. A zöldsávnak jelentős szerepe van a környező területek védelmében. Az övezet telkein az építési helyet a szabályzatban meghatározott elő-, oldal- és hátsókert méretek, illetve a be nem építhető területek jelölik ki (a védőzöldsáv mellett a Megyeri út mentén 15 m-es előkertet kell biztosítani).

### 1.7.6. Különleges területek

#### 1.7.6.1. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területek Káposztásmegyer városrészben viszonylag kis arányban jelennek meg, elsősorban a Farkaserdőhöz kapcsolódóan.

##### **K-Rek/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Aquaworld területének építési övezete, ahol a szabadidős komplexum épületei és létesítményei, felszíni parkolói találhatóak. Az övezet beépítése kialakultnak tekinthető, a meglévő épületek és/vagy létesítmények esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik. (Jelentősebb bővítésre a jelenlegi ingatlantól délre nagy szabad területek állnak rendelkezésre.)

##### **K-Rek/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Megyeri út és a Homoktövis utca csomópontjánál Farkaserdő „kapujában” található. Az övezetben az erdő, illetve a Megyeri út menti közparkként tervezett terület látogatóközpontját (turistákat fogadó épülete), vagy szabadidős tevékenységet szolgáló építmény(ek) (pl. sport-létesítmény) elhelyezése javasolt.

#### 1.7.6.2. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

Az építési övezetek a Káposztásmegyeri intermodális csomópont (metró, elővárosi vasút, külön szintű vasúti és főközlekedési út kereszteződése) területének építési övezetei. A területre XV. kerülettel közös munka eredményeként 2014-ben elfogadott részletes szabályozási terv (KSZT) készült, melynek elhatározásait az új jogrendszernek, illetve a KÉSZ hatáskörének megfelelően változtatás nélkül átvett az új terv.

Az építési övezetekben lakóépület, lakó rendeltetési egység (kivéve szolgálati lakás) nem létesíthető.

##### **K-Közl/IV-9/1 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Külső Szilágyi út és a Megyeri út csomópontjánál tervezett új metró végállomás, illetve a hozzá kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

A közlekedési funkciót kiegészítő rendeltetésű épületek számára az övezetben meghatározott szintterületi mutató 100%-a felhasználható.

A Külső Szilágyi út menti telkeken létesülő épületek személybejáratait a főút felől is biztosítani kell, továbbá az épületek erre tájolt földszinti homlokzatának legalább 50 %-án közcélra megnyitható helyiségeket kell kialakítani. Ettől csak akkor szabad eltekinteni, ha előbbi az épület rendeltetése miatt nem lehetséges vagy jelentős korlátozást jelentene az üzemeltetés során.

##### **K-Közl/IV-9/2 jelű építési övezet**

Az övezetbe a Külső Szilágyi út és a Külső Szilágyi úttól keletre tervezett feltáró út közötti terület tartozik.

Az övezetben a közlekedési funkciót kiegészítő rendeltetésű épületek számára az övezetben meghatározott szintterületi mutató 100%-a felhasználható.

A zárt sorú beépítési módú övezetben az épületek zárt sora minden két-két telek után épületközzel megszakítandó. A Külső-Szilágyi út mentén az épületeket úgy kell kialakítani, hogy azok földszintjének legalább 25 %-án kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény, illetve közforgalmú iroda létesüljön.

A Külső-Szilágyi út felől a telkek megközelítésére teherbejárat, valamint az épületek előtt rakodóterület nem létesíthető. A telkek tehergépkocsival történő megközelítése, rakodóterület és teherbejárat kialakítása kizárólag a telkeket keleti oldalon határoló közterület, valamint a Külső-Szilágyi út felől takart oldalkert felől megengedett.

### **K-Közl/IV-9/3 jelű építési övezet**

Az övezetbe a Külső szilágyi úttól keletre tervezett feltáró út és a kerülethatár közötti terület építési övezete, ahol kizárólag a tömegközlekedés járműtelepei, karbantartó telepei helyezhetők el.

## **1.8. AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE**

### **1.8.1. A területfelhasználás alakítása**

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Káposztásmegyer területén az alábbi beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)
- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Közkert, közpark (Zkp)
- Közjóléti erdőterület (Ek)
- Folyóvizek medre és partja (Vf)
- Különleges beépítésre nem szánt területek – Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-KÖu)
- Különleges beépítésre nem szánt területek – Kerületi jelentőségű zöldterületek (Kt-Z)

A beépítésre nem szánt övezeteket kötelező jelleggel a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek alapján kell kijelölni. Ezért azokat a közlekedési és zöldterületeket, amelyeket a TSZT nem jelölt, de jelentőségük kerületi szinten nagy, a „Különleges beépítésre nem szánt területek” között kellett feltüntetni.

### **1.8.2. Az övezetek jele (övezet kódja)**

A beépítésre nem szánt közlekedési és zöldterületek övezeteinél két nagyobb halmazt különböztethetünk meg:

1. A TSZT által kijelölt övezetek (KÖu, Zkp)
2. A TSZT-ben nem jelölt, kerületi szinten kijelölt közterületek (Kt)



A fent leírtaknak megfelelően az övezetek kódjai – kis eltéréssel – az építési övezetek kódolását követi, azzal a különbséggel, hogy a TSZT által meghatározott területfelhasználási egység helyén „Kt” betűjel is állhat:

- a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) meghatározott területfelhasználási egység jele, (pl. **Zkp/□-□/□**), a kerületi tervben kijelölt különleges beépítésre nem szánt terület esetén **Kt-□/□-□/□**
- kerületi azonosító kód (pl. **□/IV-□/□**),
- városrészi azonosító kód (pl. **□/□-9/□**),
- városrészi övezeti azonosító sorszám vagy betűjel (pl. **□/□-□/□p**)

### 1.8.3. Közlekedési területek

---

#### 1.8.3.1. Közúti közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu)

##### **KÖu-1/IV-5/ jelű övezet**

Az övezetbe a TSZT szerinti gyorsforgalmi utak területe tartozik: M0-ás körgyűrű (városrészt határoló szakasza).

##### **KÖu-3/IV-5/ jelű övezet**

Az övezetbe a TSZT szerinti Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak területe tartozik: Megyeri út, Külső Szilágyi út (Óceánárok utca és Megyeri út közötti szakasza), Óceánárok utca.

##### **KÖu-4/IV-9/ jelű övezet**

Az övezetbe a településszerkezeti jelentőségű főutak területe tartozik: Íves út, Külső Szilágyi út (Mogyeri út és M0-ás körgyűrű közötti szakasza).

##### **Kt-KÖu/IV-9/1 jelű övezet**

Az övezetbe azoknak a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutaknak a területe tartozik, amelyeket a TSZT nem jelölt meg, de amelyek – szélességüknél és városszerkezeti helyzetüknél fogva – alkalmasak arra, hogy a városrészen belüli forgalmat lebonyolítsák: Homoktövis utca, Farkaserdő utca, Ipari park utca.

##### **Kt-KÖu/IV-9/2 jelű övezet**

Az övezetbe a még fel nem sorolt közutak területe tartozik, amelyek jellemzően célforgalmat bonyolítanak le, forgalmi terhelésük kisebb, ezért esetenként forgalomcsillapított övezetek létrehozására is alkalmasak lehetnek.

#### 1.8.3.2. Kötőpályás közlekedési területek (KÖk)

### **KÖk/IV-9/1 jelű övezet**

Az övezetbe a tervezett metróvonal felszíni szakasza tartozik, a Külső Szilágyi úton.

## **1.8.4. Zöldterületek (Zkp, Kt-Z)**

### **1.8.4.1. Közparkok övezetei**

#### **Zkp/IV-9/Kp jelű övezet**

A **Zkp/IV-9/Kp** jelű övezet a TSZT szerint közpark, közkert övezetbe sorolt **közparkok** területe, melyek az általában 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldfelületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb.

A városrész területén az alábbi területek kaptak közpark besorolást:

- Farkaserdő északnyugati része
- Óceánárok utca és Szilas patak közötti terület (a Megyeri út és a Külső szilágyi út között)
- Megyeri út – Homoktövis utca – Sárpatok utca – Tófalva utca által határolt tömb délnyugati része
- Nádasdy Kálmán utca – Hajtó utca – Ügető utca – Tulipán kert által határolt terület

#### **Kt-Z/IV-9/Kp jelű övezet**

Az övezetbe a TSZT által Zkp övezetbe nem sorolt, de kerületi szinten – a korábbi rendezési tervekben is – közparkként szabályozott közterületi zöldfelületek tartoznak:

- Homoktövis utca – Széppatak utca – Hargita utca – Sárpatok utca – Tófalva utca által határolt tömbbelső területe
- Bőröndös utca – Járműtelep utca – Külső Szilágyi út által határolt tömbben lévő – a szabályozási tervlap szerint lehatárolt – terület

### **1.8.4.2. Közkertek övezetei**

#### **Zkp/IV-9/Kk jelű övezet**

Az övezet a TSZT szerint szintén közpark, közkert övezetbe sorolt **közkertek** övezete. Az övezetbe általában az 1 ha-nál kisebb zöldfelületek tartoznak. A városrész területén egyedül az Íves út és a Somlyói Nagy Sándor utca közötti – jelenleg kevésbé rendezett – terület kapott ilyen besorolást.

#### **Kt-Z/IV-9/Kk jelű övezet**

Az övezetbe a TSZT által Zkp övezetbe nem sorolt, de kerületi szinten – a korábbi rendezési tervekben is – közkertként szabályozott közterületi zöldfelületek tartoznak:

Az övezetbe az alábbi közkertek területe tartozik:

- a Kósa Pál sétány mentén – a szabályozási tervlap szerint lehatárolt – közkert területe,
- a Járműtelep utca – Nádasdy Kálmán utca csomópontjánál lévő, egyetlen kis saroktelek területe, melynek beépítése a rajta átmenő közművek miatt nem javasolt,

- a Megyeri út és a Homoktövis utca kereszteződésénél található, jelenleg beépítetlen tisztás, a Farkaserdő szélén, melynek beépítése nem javasolt,
- az Óceánárok utca – Ipari park utca csomópontjánál található kisméretű telek, amelyet sűrű növényzet borít, ezért beépítése nem javasolható.

#### **1.8.4.3. Fásított sétány övezete (Fs)**

##### **Kt-Z/IV-9/Fs jelű övezet**

Az övezetbe a Megyeri út és az Íves út között kialakított természetközeli gyalogos sétány területe tartozik, amely az északi városrészben a lakóterületet választja el a gazdasági és a vegyes intézményi területektől. A sétány területén kizárólag a gyalogos és kerékpáros közlekedés megengedett. Az övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke 70%.

#### **1.8.5. Erdőterületek**

---

##### **1.8.5.1. Közjóléti erdőterületek (Ek)**

##### **Ek/IV-9/1 jelű övezet**

Az övezetbe a Megyeri út – Óceánárok utca – Baross utca – Szilas patak közötti erdőterület tartozik.

##### **Ek/IV-9/2 jelű övezet**

Az övezetbe a Farkaserdő keleti része, valamint a Mogyoródi patak és a Székelyszenttamás utca közötti terület déli része tartozik

##### **Ek/IV-9/3 jelű övezet**

Az övezetbe a Megyeri út – Óceánárok utca – Mogyoródi patak – Szilas patak által határolt terület szabályozási terven lehatárolt része tartozik.

##### **Ek/IV-9/4 jelű övezet**

Az övezetbe a Mogyoródi patak és lakótelepi beépítés északi, valamint nyugati határa közötti terület tartozik.

##### **1.8.5.2. Védelmi erdőterületek (Ev)**

##### **Ev/IV-9/1 jelű övezet**

Az övezetbe az M0 körgyűrűt kísérő erdősávok tartoznak.

#### **1.8.6. Vízgazdálkodási területek**

---

##### **1.8.6.1. Folyóvizek medre és partja (Vf)**

#### Vf/IV-9/1 jelű övezet

Az övezetbe a Mogyoródi patak és a Szilas patak medre és partja tartozik.

#### 1.8.7. Összefoglaló

---

Összességében a szabályozási terv hatálya alá tartozó területen jelentős fejlesztésekre van lehetőség, elsősorban az Íves út menti területeken, illetve – kisebb mértékben – a Külső Szilágyi út mentén. A legjelentősebb, öszvárosi érdekű fejlesztési terület a Külső Szilágyi út menti intermodális csomópont és kapcsolódó területei. A fejlesztés megvalósulásával (metró meghosszabbítása, vasútvonal felújítása) Káposztásmegyer kedvezőbb helyzetbe fog kerülni, így a még be nem épített – és beépítésre szánt – területek fokozatos felértékelődésére is számítani lehet. A városrész meglévő lakóterületei – főleg a lakótelepek – beálltak, azokon jelentősebb változások nem várhatóak. A terület utcahálózata megfelelően kiépített, a közművesítettség mértéke teljes. A szabályozás végrehajtásánál nagy figyelmet kell fordítani a városrész területén található, nagy kiterjedésű természetközeli, valamint zöldterületek védelmére.

## 1.9. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 1.9.1. Természetvédelem-tájrendezés

A szabályozási terv alapvető tájrendezési- természetvédelmi célkitűzése Káposztásmegyer jó, a Főváros és a IV. kerület egészének környezeti állapotával összevetve kiemelkedően kedvező zöldfelületi és környezetvédelmi adottságainak megőrzése és értéknövelő fejlesztése.

#### 1.9.1.1. Megőrzendő táji és természeti értékekre vonatkozó szakági javaslatok

##### **Farkaserdő:**

A Káposztásmegyeri városrész legjelentősebb, helyi védelemre javasolt összefüggő zöldfelülete a Farkaserdő területe. A helyi védelembe vonást indokolja, hogy az összefüggő erdőterület (mintegy 14,0 ha), mely egyike észak Pest legnagyobb összefüggő fás növényzettel borított területeinek, lakóterületekkel és kereskedelmi-gazdasági területekkel közvetlenül érintkezik, azok által közrefogott. Szigetszerű volta és állandó látogatottsága, valamint jelentős forgalmú közutakkal közrefogott helyzete önfenntartó képességét csökkenti.

A természetvédelmi státusz lehetővé tenné, hogy a védett területekre vonatkozó jogszabályi korlátozások és a természetvédelmi célokat is követő, a kezelésre vonatkozó előírások betartása mellett lehetne a terület közjóléti hasznosítását és a természetvédelmi értékek megőrzését egyidejűleg érvényesíteni. A helyi védelembe vonásról a kerületi képviselő testületnek önálló határozatban kell döntenie, a természetvédelmi hatóságokkal egyetértésben.

A Farkaserdőben sétautak, kis területű pihenőhelyek, esőbeállók, tanösvény, ismertető táblák elhelyezését, illetve fenntartását javasoljuk. A Megyeri út és a Homoktövis utca találkozásánál lévő, különleges rekreációs területen az erdő használatát elősegítő szabadidős terület létesítésére is mód nyílik, a beépítéstől megkímélve a tényleges erdőterületet.

A Farkaserdő területén kiemelt feladatnak kell tekinteni az illegális hulladéklerakás és az erdő szélén történő illegális gépkocsi parkolás, rongálás távoltartását a területtől. Az erdőterület megújítását, a faállomány fokozatos cseréjét szakszerű, a fatermesztési szempontok és az örök erdő fenntartási elveinek együttes alkalmazása mellett, erdészeti üzemtervek alapján kell végezni.

##### **Mogyoródi patakot kísérő erdőterület:**

A Mogyoródi patakot kísérő 35-40 m széles, 2,2 km hosszú erdősáv feladata többszörös. Egyrészt kíséri a mesterséges mederbe szorított kisvízfolyást, annak galéria erdejét alkotva. Másrészt kiegészítő szabadidős lehetőséget nyújt a lakóterületek népes lakossága részére. Harmadrészt az északi szakaszon takarja, védi a lakóterületeket az M0 autópálya Dunakeszi és Káposztásmegyer között elhaladó szakasza irányából. Az „L” alakban Káposztásmegyert nyugatról és északról övező erdőterület segíti a lakó és munkahelyi területek átszellőzését is, lombtömegben átszűrve és hűtve a nyugati és északi irányból a lakóterület felé érkező friss levegőt.

Fentiek miatt ennek az erdősávnak a kezelésénél a minél zártabb, vegyes lombhullató faállományú, elsősorban védelmi funkciót szolgáló erdőkezelést kell megvalósítani, szélein záró cserjesávokkal.

Ezért a hosszú erdősáv megbontása áttörésekkel csak néhány ponton javasolt. Sétautat, futó utat, kerékpár utat hosszanti vonalvezetéssel csak a patakparton javaslunk kialakítani, illetve fenntartani.

Erdő és parksáv kíséri a Szilas pataknak a Káposztásmegyer déli szélén haladó kisvízfolyását mintegy 40 m szélességben és 1,6 km hosszban. A zöldfelület itt is az eredeti patak menti galéria erdőket hivatott pótolni, egyben zárja Káposztásmegyer déli szegélyét. A patak völgye egyben fontos nyugat-keleti átszellőző sáv is, ezért fenntartásánál és betelepítésénél zárt, tömbszerű faállomány létrehozására kell törekedni. Szabadidős létesítmények elhelyezésére csak a kiszélesedő területszakaszokon javaslunk helyet adni.

Az erdőterületek használatánál figyelembe kell venni, hogy a Mogyoródi patak, az Óceán árok és a Szilas patak kísérőzónája, továbbá a Farkaserdő erdőterültének nyugati oldali egyharmada része az Országos Ökológiai Hálózatnak is, továbbá, hogy a Farkaserdő térsége része az országos jelentőségű tájképvédelmi övezetek térségének. Mindez inkább a természeti elemek erősítését és a műszaki jellegű fejlesztések mérséklését teszi kiemelt feladattá.

#### **Védelmi célú erdők:**

A szabályozási terv javaslata szerint kizárólag védelmi célra szolgáló védősáv csak a Mogyoródi patak északi sávja mellett maradna meg, az erdőterületek további- túlnyomó része szabályozási szempontból közjóléti erdő, illetve közpark kategóriába kerül. Mindez azonban a fent elemzett környezetvédelmi, tájképvédelmi célok feladását nem jelenti, mert a terv fejlesztéseket csak az ökológiai szempontok egyidejű érvényesítése mellett enged.

A javasolt szabályozás szerint az erdőterületek – a Mogyoródi patak melletti keskeny ( 25-40 m)- es védőerdő sáv kivételével – egységesen, a tényleges használatot figyelembe véve jóléti erdő kategóriába ( övezetbe) soroltak. Az eltérő telekméretből fakadó telekredezési lehetőségeket a szabályozási javaslat alövezetek létrehozásával teremti meg.

#### ***1.9.1.2. Természetvédelmi javaslat***

Káposztásmegyer jelenlegi tájvédelmi és természetvédelmi lehatárolásainak megtartása javasolt. A védelemre javasolt Farkaserdő helyi természetvédelmi területté minősítése szakmai szempontból szükséges.

#### ***1.9.1.3. Közparkok- közkertek fejlesztése***

##### **Káposztásmegyer déli I. részterület:**

Káposztásmegyer déli lakóterületi tömbjét a keretes jellegű beépítések közötti 1200-1500 m<sup>2</sup>-es lakóterületi közkertek rendszere, az azokat összekötő négyzethálós gyalogos hálózat, a találkozási pontokon kis burkolt fásított közterek és egy-egy nagyobb, összetett funkciójú park együttese alkotja.

##### ***Közparkok***

###### ***Böröndös utca- Lakkozó utcai közpark***

A területen működő, közel 0,8 ha területű parkban a meglévő játszótér és labdapálya fenntartása, szakszerű üzemeltetése továbbra is indokolt. A terület növényzetének folyamatos felújításáról, kezeléséről gondoskodni kell. A közpark zöldfelülettel fedett területe nem csökkenthető, a park keleti

szélén lévő burkolt területek helyén korszerű, többfunkciós, bekerített, a lakosság részére korlátozás nélkül használható sportpálya fejlesztését javasoljuk. A templomhoz csatlakozó zöldfelületen a templomkerttel együtt szervesen működő dísz és pihenőpark fenntartása indokolt.

Nádasdy Kálmán utca- Hajló utca- Ügető utcai 0,8 ha-os közpark sport és játszóterületeinek helyben történő felújítása indokolt. A terület keleti szélén lévő kutyafuttató megtartása, vagy átépítése meggondolandó feladat. A szobrot körülvevő díszpark rész és a tulipános kert, a parkbútorzat és a növényzet felújítandó.

#### *Lakóterületi közkertek*

A lakóházak közötti kis lakókertek elsősorban a közvetlen környezet esztétikai értékének növelését, humanizálását szolgálják. A kisebb játszóterek, pihenőhelyek megtartása indokolt, felújításuk szükséges. A lakókerteket összefűző gyalogos felületek, sétányrendszer értékét az össze-vissza parkoló autók jelentős részben lerontják. Ezért a parkolás zöldfelületeken kívüli rendezés előfeltétele a sétányok és kis terek felújításának.

#### **Káposztásmegyer északi II. részterület:**

Az északi lakóterületek zöldfelületi rendszerét a társasházi telkek és sorházak magánkertjei, az úszótelkes tömb-lakóházak korlátlan közhasználatú lakókertjei, valamint a Homoktövis utca két vége közötti az egykori patakmeder helyén kialakított, egészen a Farkaserdő északi sarkáig elfutó kert-park hálózat alkotja.

#### *Közkertek- park*

A lakóterületi közkertek kis játszó és pihenő kertrészei felújítandók.

A parkként szabályozott kiemelkedően értékes növényzetű zöldsáv közepén található, jelenleg funkció nélküli sportterület felújítandó és ismét használatba veendő. A parkhálózaton végigfutó, északkelet-délnyugati irányú sétány is felújítandó, a parksáv déli végénél pihenőpark funkciójú részterület kialakítását javasoljuk.

#### *Fásított közterület*

A Mádéfalva utca és a Koszterna Gyula utca között északi irányba átvezető, a társasházi telkek között haladó, a telkek feltárásában szerepet nem játszó, mintegy 850 m hosszú közterület fásított sétányként történő hasznosítását javasoljuk. Itt gördeszka pálya, kerékpáros akadálypálya is létesíthető.

#### **1.9.1.4. Fasorok fejlesztése**

Új fasorok létesítését és a meglévők kiegészítését, felújítását javasoljuk a Külső Szilágyi út mellett. Itt számolni kell a vasútvonal és a Külső Szilágyi út közötti, ma még extenzív zöldfelületnek tekintendő terület közlekedési üzemi területté alakításával. Ezért az út keleti oldalán új fasor telepítését tartjuk szükségesnek.

Karakteres új fasor létesítését javasoljuk a meglévő faállomány felhasználásával az Óceánárok utca, a Homoktövis utca és a Megyeri út mellett.

Az új fasorok telepítésénél, illetve a meglévők kiegészítésénél a kerületben beválnak tekinthető, várostűrő fafajok és fajták telepítését javasoljuk.

#### *Parkolófásítás*

Az Óceánárok utca és a Külső Szilágyi út találkozásánál tervezett P+R parkoló kialakításánál a szabvány szerinti fásítás létrehozásával kell a kiterjedt burkolt területet környezetébe illeszteni. A parkoló fásításnál a kiemelkedően várostűrő fajok nagy árnyékoló lombkoronát nevelő fajaiból javasolunk választani.

### **1.9.2. Környezetvédelmi javaslat**

#### **1.9.2.1. Zaj és rezgésvédelem**

Káposztásmegyer zajvizsgálatát a Fővárosi stratégiai zajtérkép közlekedési zajforrásokra vonatkozó adatai alapján elemeztük és mutattuk be a vizsgálati munkarészben, mivel a területen számottevő ipari- üzemi jellegű pontforrás nincs. A jellemzően határérték alatti közúti forgalomból származó zajterhelés határértékek feletti túllépésével ma csak a lakóterületeken kívül, az M0 autópálya észak pesti rövid szakasza mellett kell a jelenlegi helyzetben számolni. A főforgalmi utak melletti terhelés is kívül marad a lakóépületek védendő homlokzati sávján.

A vasúti forgalomból származó zajterhelés az északi lakóterületi tömb végénél számottevő, ahol a Budapest- Szob vasútvonal megközelíti a Külső Szilágyi utat és a mellette lévő lakóépületek homlokzatát. Egyéb szakaszokon nem jelentkezik határérték feletti terhelés, mivel a vasút és a lakóterületek között 80-200 m széles védősáv van. Ennek jellege ma még extenzív, némileg fásodott-cserjés zöldfelület, így a zajvédő hatás mind a távolság, mind a növényzet miatt jelentős.

A szabályozási tervben kialakuló új területhasználat azonban ezen a helyzeten gyökeresen változtat, mivel a mai extenzív zöldfelületet közlekedési üzemi területté minősíti, helyet adva a metró vonal Káposztásmegyerig történő kiépítése esetén új forgalmi telephely és végállomás létrehozására. Ennek megvalósulása esetén a Külső Szilágyi út keleti, lakóépületekkel átellenes szélén zajvédő berendezés (8 fal) létesítését tartjuk szükségesnek, mely mind a vasúti zaj, mind a telephely üzemi zajának mérséklését szolgálja. A fal kialakításánál a Külső Szilágyi út melletti közúti zaj visszhangjának kiküszöbölésére is törekedni kell. A méretezésnél a magasabban lévő lakásállomány védelmét kell figyelembe venni.

Káposztásmegyer egyéb területrészein külön védelmi berendezés létesítésére nincs szükség, amennyiben az egyes intézmények és létesítmények működésére vonatkozó zajvédelmi előírások betartása biztosított lesz.

#### **1.9.2.2. Levegőszennyezés elleni védekezés**

Káposztásmegyer területe ma Budapest egyik legkedvezőbb levegőminőségű lakóterülete. Ezt mind a kedvező területhasználat, mind a magas növényzeti borítottság, mind az átszellőzöttség következménye.

A szabályozási terv fenti tényezőkön nem változtat. Sem új ipari levegőszennyező források telepítésével, sem a növényi borítottság csökkenésével nem számolunk, így hosszú távon is megőrizhető a mai kedvező helyzet.



A lakóterületek belsejében tapasztalható kaotikus parkolás rendezésével a lakóházak közvetlen környezetében lévő levegőminőség és zajterhelés is kedvezően befolyásolható.

#### ***1.9.2.3. Vízárvédelem-talajvédelem***

A tervezési terület szélén végighaladó kisvízfolyások (Mogyoródi patak, Szilas patak) ma kiépített, rendezett mederben futnak. Ezen a helyzeten a terv nem kíván változtatni. A terület csatornázottsága kialakított, ezért szennyvizek bevezetése sem valószínűsíthető a patakokba. Ezért víz és talajvédelmi konfliktusokkal nem kell Káposztásmegyeren számolni. A kiterjedt zöldfelületek, erdő területek potenciális helyei az illegális hulladéklerakásnak, ez által a talaj szennyezésének. Az ellenőrzéssel és az esetleges szennyezések felszámolásával kell a problémát elhárítani.

#### ***1.9.2.4. Hulladékkezelés***

Káposztásmegyeren a kommunális hulladékok szervezett gyűjtését és elszállítását az FKF Nonprofit Zrt végzi. A lakóterületek és intézmények hulladékainak elszállítása továbbra is ezen a módon megoldottnak tekinthető.

Javasoljuk a szelektív hulladékgyűjtés lehetőségeinek bővítését, kiterjesztését.

A tervezési területen a szabályozási terv számottevő veszélyes hulladék keletkezését okozó tevékenység létesítését nem támogatja, ezért ezzel távlatban sem kell számolni.



- |                                 |                                 |                                 |                                 |                                  |                                  |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Tervezési terület határa        | Védelmi erdő                    | Közpark                         | Lakóterületi zöldfelület        | Kertes lakóterület               | Kerületi jelentőségű zöldterület |
| Védelmi erdő                    | Közpark                         | Lakóterületi zöldfelület        | Kertes lakóterület              | Kerületi jelentőségű zöldterület |                                  |
| Intézménykert                   | Sétány, burkolt tér             | Parkoló                         | Védendő fa                      | Játszótér                        |                                  |
| Kutyafuttató                    | Sétány, burkolt tér             | Parkoló                         | Védendő fa                      | Játszótér                        |                                  |
| Sétány, burkolt tér             | Védendő fa                      | Játszótér                       |                                 |                                  |                                  |
| Labdapálya                      | Felújítandó sportterület        | Javasolt fasor                  | Felújítandó, létesítendő sétány | Javasolt esőbeálló               | Javasolt zajvédő fal             |
| Felújítandó sportterület        | Javasolt fasor                  | Felújítandó, létesítendő sétány | Javasolt esőbeálló              | Javasolt zajvédő fal             | Meglévő kerékpárút (TSZT)        |
| Javasolt fasor                  | Felújítandó, létesítendő sétány | Javasolt esőbeálló              | Javasolt zajvédő fal            | Meglévő kerékpárút (TSZT)        | Tervezett kerékpárút (TSZT)      |
| Felújítandó, létesítendő sétány | Javasolt esőbeálló              | Javasolt zajvédő fal            | Meglévő kerékpárút (TSZT)       | Tervezett kerékpárút (TSZT)      |                                  |
| Javasolt esőbeálló              | Javasolt zajvédő fal            | Meglévő kerékpárút (TSZT)       | Tervezett kerékpárút (TSZT)     |                                  |                                  |
| Javasolt zajvédő fal            | Meglévő kerékpárút (TSZT)       | Tervezett kerékpárút (TSZT)     |                                 |                                  |                                  |
| Meglévő kerékpárút (TSZT)       | Tervezett kerékpárút (TSZT)     |                                 |                                 |                                  |                                  |
| Tervezett kerékpárút (TSZT)     |                                 |                                 |                                 |                                  |                                  |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER  
városzerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI  
JAVASLATA

CDC-ACZÉL Konzorcium	Projekt szám: <b>27</b>	Ábratípus: <b>M=1:10000</b>

Ábráról az állam igazgatási feladataiban a mérési és felmérési eljárásokkal

## 1.10. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

### 1.10.1. Közúti hálózati kapcsolatok

Káposztásmegyer külső közúti kapcsolatainak bővítését két irányban tartalmazzák a fejlesztési tervek:

- A XV. kerület felé a MÁV Budapest – Szob vonalának különszintű keresztezéseinek kialakítása két helyen szerepel:
  - A Megyeri út keleti meghosszabbítása a vasútvonal alatti közúti aluljárón Káposztásmegyer intermodális csomópontához kapcsolódó fejlesztés. A XV. kerületben a Dunakeszi úthoz csatlakozva biztosítja a rákospalotai ipartelep felé.
  - Káposztásmegyer déli határán az Óceán-árok utca – Közvágóhíd utca kapcsolata a Szilas-patak északi oldalán aluljárón halad át. Megvalósításával megszűnik a Töltés utcai szintbeni átjáró.
- Káposztásmegyer és Megyer Kertváros közötti kapcsolatok fejlesztése a Baross utcának az Erdősor utca és Óceánárok utca közötti szakasza kiépítésével biztosítható.

A városrész belső úthálózatának fejlesztése az Íves út menti területek beépítéséhez kapcsolódó kiszolgáló utak megvalósításával várható.

A Megyeri úti metró végállomás környezetében tervezett intézményterület kiszolgálást, a Külső Szilágyi úttól keletre, a metró terület határán kijelölt kiszolgáló út biztosítja.

A IV. kerület közlekedési rendszerének fejlesztési terve Káposztásmegyeren a főutak (Megyeri út, Külső Szilágyi út) csomópontjainak fejlesztését irányozza elő.

A terület útjainak tervezési osztályba sorolása:

- |                     |           |
|---------------------|-----------|
| - M0 autóút         | K.II.A.   |
| - Külső Szilágyi út | B.IV.b.B. |
| - Megyeri út        | B.IV.b.B. |
| - Óceánárok utca    | B.IV.b.B. |
| - Íves utca         | B.V.c.B.  |
| - Homoktövis utca   | B.V.c.B.  |
| - Farkaserdő út     | B.V.c.B.  |
| - Ipari park utca   | B.V.c.B.  |
| - Kiszolgáló utak   | B.VI.d.C. |

### 1.10.2. Közösségi közlekedés

Káposztásmegyer közösségi közlekedésének fejlesztési tervei elsősorban a Főváros központja felé a szolgáltatási színvonalat növelő projekteket tartalmaznak:

- A MÁV Budapest – Vác vasútvonali fejlesztés keretében megvalósítandó Káposztásmegyer vasúti megálló a tervezett intermodális csomópontozatához kapcsolódik.

A Megyeri út térségében tervezett megálló a városrész intézményközpontját és II. ütemét közvetlenül is kiszolgálja. A vasútvonalon az elővárosi vasúti koncepció ('S'-bahn) keretében, az érintett szakaszon további 2 vágány kiépítését tervezik.

- Az M3 metróvonal északi meghosszabbítása Újpest központ és Káposztásmegyer intermodális központ között az Árpád út – Szilágyi út mentén épül ki, végállomása a Megyeri útnál az intermodális csomópontba csatlakozik. A metróvonal káposztásmegyeri felszíni szakaszán, az I. ütem mentén két megállója létesül a Böröndös utca és az Óceánárok utca környezetében.

Az M3 metróvonal káposztásmegyeri szakaszának megvalósításával egy ütemben a Külső Szilágyi úti villamospálya elbontandó.

A Megyeri úti tervezett intermodális csomóponthoz kapcsolódva az autóbuszvonal hálózat módosítása várható: az északi, Homoktövis utcai végállomás megszűnik, a déli, Óceánárok utcai végállomás csökkentendő, funkcióik a Megyeri úthoz kerülnek át. Ehhez kapcsolódik a XV. kerület felől a Megyeri úti aluljárón át meghosszabbítandó autóbuszvonal.

### **1.10.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A városrész kerékpáros hálózatának fő irányai:

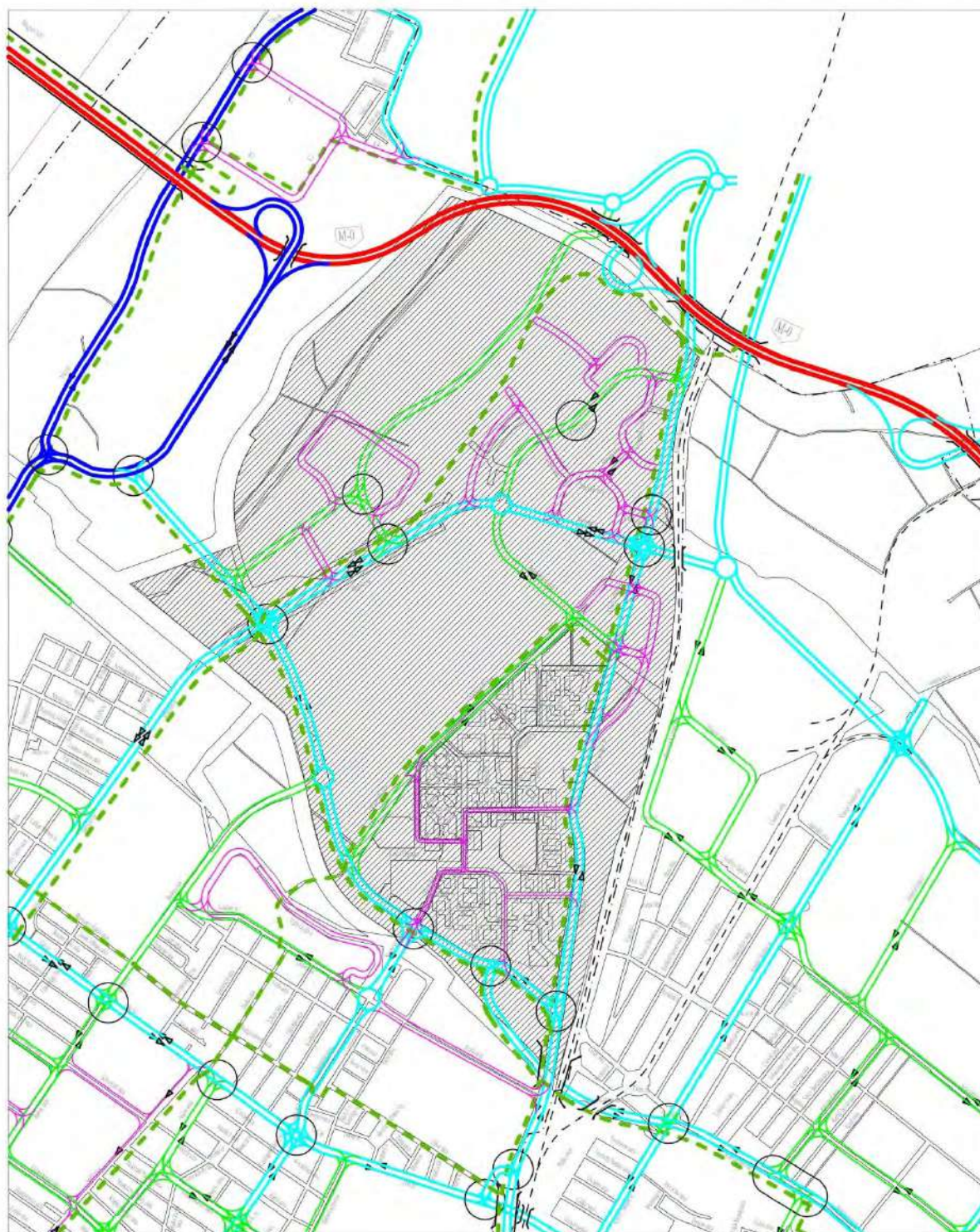
- A Külső Szilágyi úti kerékpáros útvonal az Óceánárok utcától délre megépült kerékpárút meghosszabbítása a városhatárig, kerékpársávként.
- Az Óceánárok utca Váci út és Megyeri út között megvalósult kerékpárút szakaszhoz kapcsolódóan a Külső Szilágyi útig tervezett útvonal biztosítja összefüggő hálózat kialakítását.
- A Megyeri út mentén tervezett kerékpárút a volt 'Y' út – Íves út vonalán éri el a Mogyoródi patakot, amelynek árvédelmi töltésén halad a Külső Szilágyi útig.

A kerékpáros és gyalogos infrastruktúra jelentős elemei lesznek az intermodális csomóponthoz kapcsolódó B+R rendszer és a közösségi közlekedési állomások külön szintű gyalogos rendszere.

### **1.10.4. Parkolás**









A M3 metróvonal meghosszabbítása és Káposztásmegyer vasúti megálló megvalósítása lehetőséget ad az intermodális csomóponthoz kapcsolódó P+R rendszer kialakítására, mint a káposztásmegyeri, mind a XV. kerületi oldalon. (összesen 500 fh.)

Az Óceánárok utcánál tervezett metróállomáshoz kapcsolódva 150 férőhelyes P+R parkoló kialakítását írja elő a településszerkezeti terv.



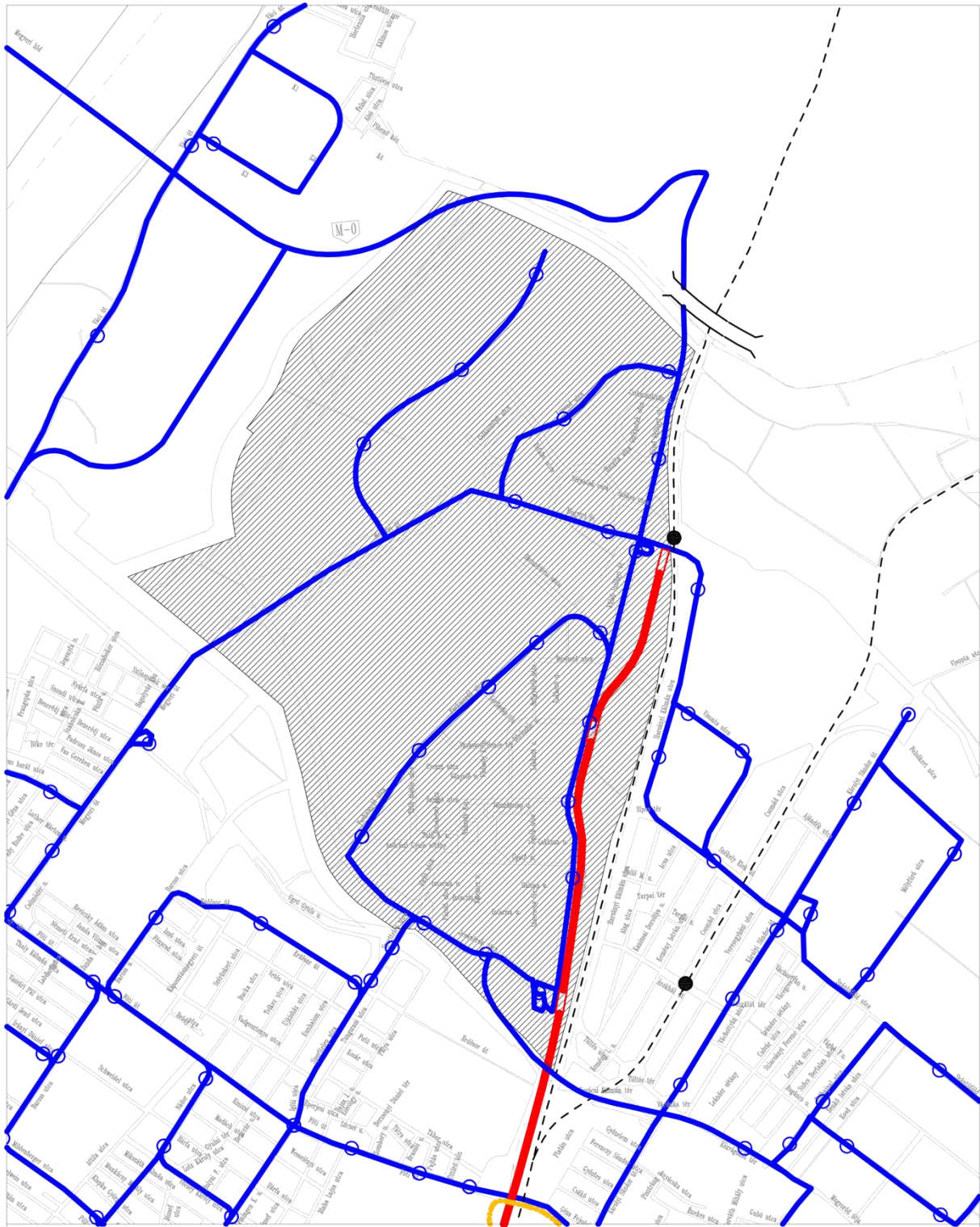
0m 200 400 600 800 1000

Jelmagyarázat:

			
tervezési terület	autópálya, autóút	elsőrendű főút	másodrendű főút
			
gyűjtő út	kiszolgáló út	jeizólámpás csp.	kerékpáros útvonal



Tervezett közúti hálózat

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



0m 200 400 600 800 1000

Jelmagyarázat:

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| tervezési terület   | gyorsvasút vonal  | közúti gyorsvasút vonal   | autóbusz vonal  |
|  |  |  |   |
| trolibusz vonal   | közúti vasút vonal  | vasút vonal   |   |

Tervezett  
közösségi közlekedési  
hálózat

 KÖZLEKEDÉS  
FOVÁRSZTI TERVEZŐ IRODA KFT.

## 1.11. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

### 1.11.1. Közműfejlesztési feladatok

A közművesítést érintő fejlesztések általános célja, hogy a területhasznosítás funkcionális igényéhez szükséges optimális közműellátás a környezet legkisebb károsításával kerüljön megvalósításra. Ehhez szükséges a városrész-szintű közművesítés megoldása, amely Káposztásmegyer lakótelep számára már jelenleg is rendelkezésre áll. A teljes közműellátás biztosításával a „mennyiségi” közműellátás ugyan a városrészben megoldott, a „minőségi” közműellátás igénye azonban közműfejlesztési feladatokkal jelentkezik, amely a komfortérzet javítását, az élhetőbb környezeti állapotok biztosítását és a fenntarthatóbb fejlődést szolgálják. A közműfejlesztési feladatokat a városrész fejlesztési igényei, elvárásai határozzák meg, ezzel a közműveket érintő fejlesztési feladatok célja a városrész fejlesztésének szolgálata.

Közműfejlesztési feladat:

- *Új fejlesztésre, funkcióváltásra, építési lehetőség bővítésére javasolt telkeken jelentkező új közműigények kielégítése*

A városrész területén új fejlesztéssel, funkcióváltással, a megengedett építési lehetőség igénybevételével megvalósításra kerülő beruházások számára a teljes közműellátás biztosítása szükséges. Mivel a kerület már jelenleg is jól közművesített, az így jelentkező közműigények kisebb-nagyobb hálózatépítéssel kielégíthetők.

- *A közművek jelenlétével, műszaki állapotával, azok elhelyezésével, elrendezésével okozott környezetterhelés*

A városrész közművezetékei nem öregek, azonban az anyaguk miatt a rekonstrukció igénye lassan előtérbe fog kerülni. A vízelosztó hálózatban túlnyomóan ac anyagú vezeték üzemel, amely az anyaga miatt ma már nem tekinthető korszerűnek.

A közművek jelenlétével okozott környezetterhelés relatív, a városi átlaghoz képest alacsony, mivel új hálózatfejlesztés eredményeként épült ki viszonylag korszerű hálózatfejlesztéssel a közműellátás. Kivétel a távhő tervezési területre érkezése. A városrészt e vonatkozásban kellemetlenül terhelő a föld felett haladó közmű az oszlopokra, bakokra fektetett, Külső Szilágyi út mentén haladó távhő gerinc vezeték pár.

- *A fenntartási költségek csökkentését szolgáló közműfejlesztés feladatok*

A fenntartási költségek csökkentése legegyszerűbben közművenként a személyes takarékosagra törekvéssel és a takarékos fogyasztású berendezések alkalmazásával érhető el. Ehhez nem szükséges közműépítés, csak a fogyasztóknak a közművekkel kapcsolatos tudat és szemléletformálása.

A hatékonyabb fenntartási költségcsökkentést a jelentősebb közműköltségeket okozó az energiaellátás területén kellene elérni. Különös tekintettel arra, hogy a klimatizáció iránti növekedő igény egyre több villamosenergia fogyasztással elégíthető ki.

Az energiaigény folyamatosan növekszik az alkalmazott új technológiák és a lakásfelszereltség (klímaberendezés) fejlődésével, s ez egyre költségigényesebb üzemeltetéssel elégíthető ki. Az így

növekvő költség-terhelés a fenntartható fejlődési folyamat fékezőjévé vált, ennek megállítása társadalmi-gazdasági feladat.

Ezért megoldást kell keresni - a komfortszint, és a termelőképeség csökkentése nélkül - az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő. Az első lépést jelentő energiatakarékosságra való törekvést követően megoldást a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával lehet elérni. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. Alkalmazásra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható. A napenergia hasznosítás egyedi alkalmazása jelenleg a legeredményesebb. A tetőszerkezetre szerelt napkollektorok, napelemek az adott ingatlan energiaellátásában jelentős szerepet tölthetnek be.

A lakótelepen élők számára a legfontosabb közműfejlesztési igény a távhőszolgáltatással szemben van, ezért nagyon fontos a távhőszolgáltatás gazdaságosságának javítása. A fenntartási költségeket érdemileg csökkenteni a hőfogyasztás csökkentésével lehet. A hőfogyasztás csökkenthető az egyes épületek hőszigetelésének javításával és nyílás záróinak a cseréjével, továbbá épületgépészeti felújításokkal, fogyasztás mérés kiépítésével. Ezt meghaladó eredmények érdekében a megújuló energiahordozók alkalmazásának kiépítését kell biztosítani.

A lakótelepen a napenergia hasznosításának lehetősége biztosított. Az épületek lapos teteje kínálja a lehetőséget a napkollektorok, napelemek elhelyezésére. A távhőszolgáltatóval együttműködve ezek alkalmazásával jelentős energiaköltség takarítható meg és ezzel a fenntartási költségek is javíthatók.

A panelos lakótelep nagy problémája a nyári időszakban az épületek túlmelegedése. Ez ellen a lakók egyedi klímaberendezésekkel védekeznek, amely a fenntartási költségeket jelentősen növeli. Célszerű lenne kihasználni a távhőszolgáltatásban rejlő lehetőséget, hogy azzal a központi hűtés is kialakítható.

Víziközműveket érintően is jelentkeznek fenntartási költségeket csökkentő fejlesztési igények. Ezek közül elsődleges feladat, hogy a közüzemű víz felhasználása ténylegesen csak azokon a fogyasztási helyeken történjen, ahol az ivóvíz minőségű vízre szükség van. A nagyobb vízfogyasztású gazdasági telkeken valamint a lakótelep zöldfelületeinél fenntartási költségek csökkentésére helyi egyedi vízbeszerzés kiépítése javasolt. A házi kutak, locsoló vízvételi lehetőségek kiépítésének segítségével a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégíthető, csökkentve ezzel a drágább ivóvíz fogyasztását.

- *A klímaváltozás hatásainak kezelését segítő közműfejlesztési feladatok*

A klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A városrészben élő és dolgozó emberek számára az élhetőséget szolgáló elvárt életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb közmű infrastruktúra ellátással elégíthető ki.

A klímaváltozás két fő hatását: a megváltozott csapadék-viszonyokat és a hőmérséklet-növekedést, kompenzálni csak közműfejlesztésekkel lehet. A szélsőséges időjárás okozta nagyobb csapadékesemények, vagy tartósabb csapadékhiány és az általános felmelegedés előfordulása



mellett is az élıhetőség fenntartása, az épített és természetes környezet védelmének biztosítása szükséges, amely a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

Változnak a csapadék viszonyok, egyrészt rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet is. A városrészben a csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű csatorna hálózat szolgál.

A nagyobb intenzitású záporok, előforduló „villámárvíz” fogadására, elvezetésére hosszabb távú előre-gondolással célszerű lenne a helyi víz-visszatartás megoldása. Új beruházásoknál már elvárásként fogalmazható meg a helyi, telken belül kialakítandó vízvisszatartás igénye.

A klímaváltozás okozta hatás, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, ez a természeti környezetben okozna jelentős károkat. A helyi záportározók ennek a hatásnak a kompenzációját is szolgálhatnák.

A klímaváltozás másik jelentős hatásterülete a változással járó felmelegedés, amelynek kezelése kiemelt feladat lesz. A felmelegedést kiváltó napsugárzás hatása a legegyszerűbben árnyékolással kompenzálható, ezért a fasorok telepítési igénye fog előtérbe kerülni. Ezzel elérhető mikrokörnyezeti állapot javítható.

A klímaváltozás okozta hatáskompenzálás általában épületen belül energiaigény növelő beruházással, klímaberendezés alkalmazásával kompenzálható. Az energiaigény növekedése egyre költségigényesebb energiatermelő beruházással és üzemeltetéssel elégíthető ki. Erre is megoldást az energiaellátásban a megújuló energiahordozók szélesebb körű bevonása jelenthet.

A helyzetfeltáró vizsgálatban megállapítást nyert, hogy megújuló energiahordozók közül érdemi hasznosításra a napenergia alkalmas. A napenergia passzív és aktív hasznosítási lehetőségét is célszerű hasznosítani. A napenergia passzív hasznosítása különösen új beépítésnél alkalmazható, ahol az épülettájolással, energiatudatos épület kialakítással, és megfelelő növénytakarással, árnyékolással jelentős energiafogyasztás megtakarítás érhető el.

A napenergia aktív hasznosítására a napkollektorok és napelemek alkalmazása áll rendelkezésre. Napkollektorral a napenergia termikus hasznosításra hasznosítható. Napelem közvetlen villamosenergia termelést tesz lehetővé, amely a felmelegedést kompenzáló klímaberendezés villamosenergia igényeinek kielégítésére hasznosítható. A kiépítendő ad-vesz rendszer segítségével szinte a közhálózatról energiafogyasztás többlet nélkül, ezzel jelentősebb költségnövekedés nélkül tudja a felmelegedés kompenzálását épületen belül biztosítani.

### **1.11.2. Vízellátás**

Az ivóvíz minőségű vízellátás biztosítása egyre igényesebb vízkezeléssel oldható meg, ezért a takarékosagra törekvés ösztársadalmi-gazdasági érdek is. A tudatos víztakarékosságra nevelés-törekvés mellett a vízfogyasztás csökkentése érdekében a nem ivóvíz minőségű vízellátás egyéb vízbeszerzéssel való megoldásának előtérbe állítása fontos. Az ivóvíz fogyasztás csökkentésével a hálózatterhelés csökkenthető, a felszabadítható kapacitás az új fejlesztési területek, funkcióváltó területek ellátásánál hasznosíthatók anélkül, hogy jelentősebb hálózatfejlesztést kellene beruházni.

Az ivóvíz ellátását szolgáló hálózatnál közműfejlesztési feladatként az új ellátást igénylő területek számára kiépítendő új hálózati kapcsolatok kiépítése mellett, a hálózati rekonstrukció igénye kerül

előtérbe. A vízelosztó hálózatban több ac anyagú vezeték üzemel, amelyeknek rekonstrukcióját részben a cső anyaga, részben a paramétere teszi szükségessé.

### **1.11.3. Vízelvezetés**

A vízelvezetés a városrész területének döntő hányadán, elválasztott rendszerű csatornahálózattal megoldott.

Közműfejlesztési feladat a városrész csapadékvíz elvezetési rendszerét a szélsőséges csapadékeseményekre is felkészíteni, amelynek fontos lépése a helyi vízvisszatartás megoldása. Ezért az új beruházásoknál a helyi víz visszatartás megoldása nemcsak egyéni, hanem egyben közérdek is.

A lakótelep fejlesztésénél nagyon fontos, hogy a burkolt felületek aránya ne növekedje, vagy többszintű növényzettel kompenzálják, hogy az elvezetendő csapadékvíz mennyisége ne növekedjen.

### **1.11.4. Energiaellátás**

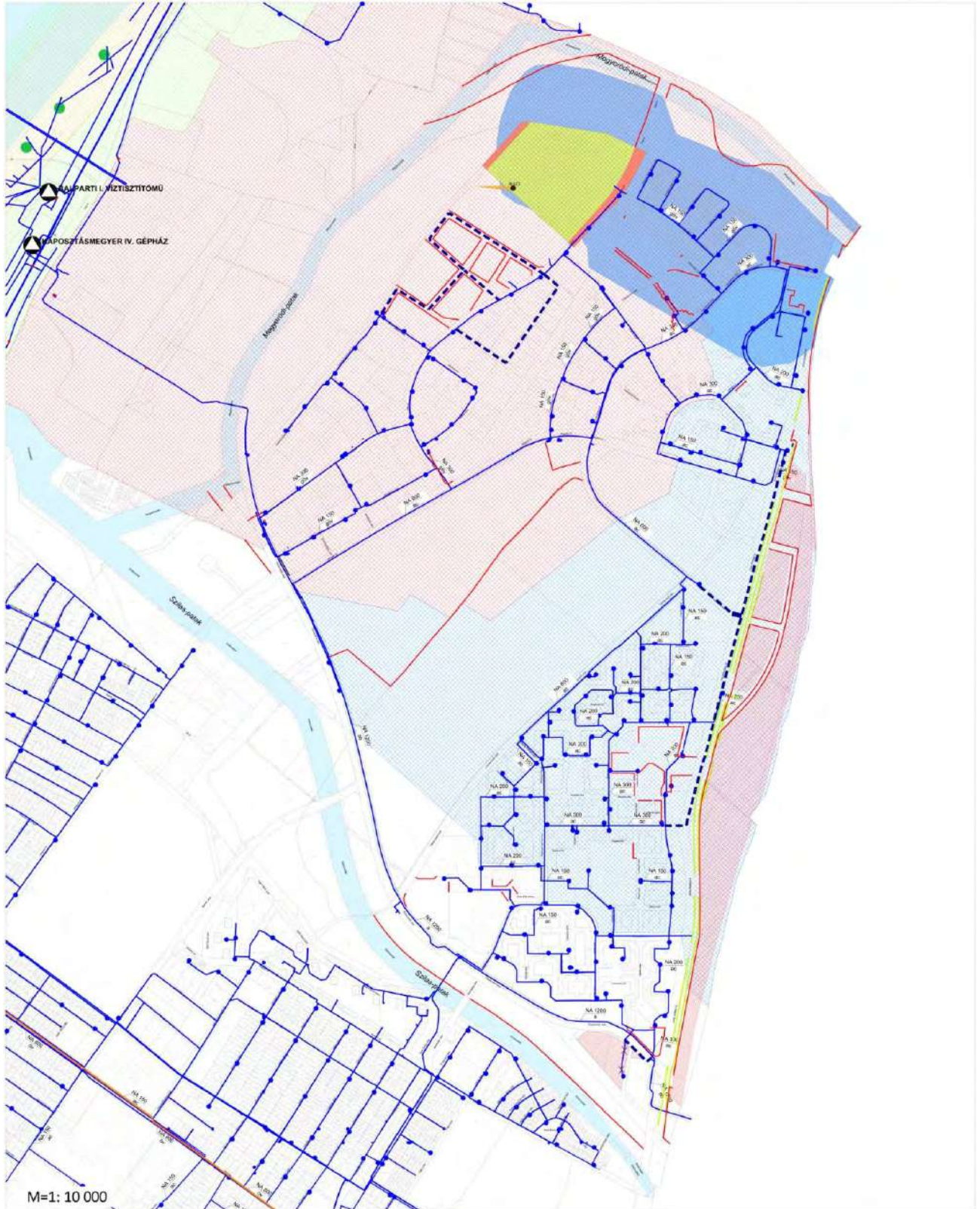
Energiaközműveknél a közműfejlesztés a komfortosabb, élhetőbb életkörülmény és a fokozottabb környezetvédelem érdekeit szolgálja.

A kerületben a közvilágítás is fejlesztést igényel, nemcsak a takarékos energiagazdálkodás elérése érdekében, hanem az egyes városrészek arculatformálás érdekében is.

### **1.11.5. Elektronikus hírközlés**

Elektronikus hírközlés területén fejlesztési feladat, (a városfejlesztés eszköze is és az Európai Unió elvárása is) a nagysebességű, szélessávú internet kerület szintű elérési lehetőségének biztosítása, amelyhez a megfelelő műszaki háttér telepítéséről a településrendezési eszközök rendelkezhetnek.

**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**



**JELMAGYARÁZAT:**

IVÓVÍZVEZETÉK	VÍZMŰKÜT BELSŐ HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET	B-121 SZÁMÚ B-122 SZÁMÚ KARSKTÚT:
TERVEZETT IVÓVÍZVEZETÉK	VÍZMŰKÜT KÜLSŐ HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET	B-121 SZÁMÚ KARSKTÚT BELSŐ VÉDŐÖVEZETE
IPARVÍZVEZETÉK	VÍZMŰKÜT "A" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET	B-121 SZÁMÚ KARSKTÚT KÜLSŐ VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETÜLETE
TŰZCSAP	VÍZMŰKÜT "B" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET	B-121 SZÁMÚ KARSKTÚT "A" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETÜLETE
VÍZMŰKÜT	VÍZ-FOLYÁS MEDÉRKARBANTARTÁSI SÁVVAL	B-121 SZÁMÚ KARSKTÚT "B" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETÜLETE
KIVÁLTANDÓ VEZETÉKSZAKASZ	FEJLESZTÉSI TERÜLET	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

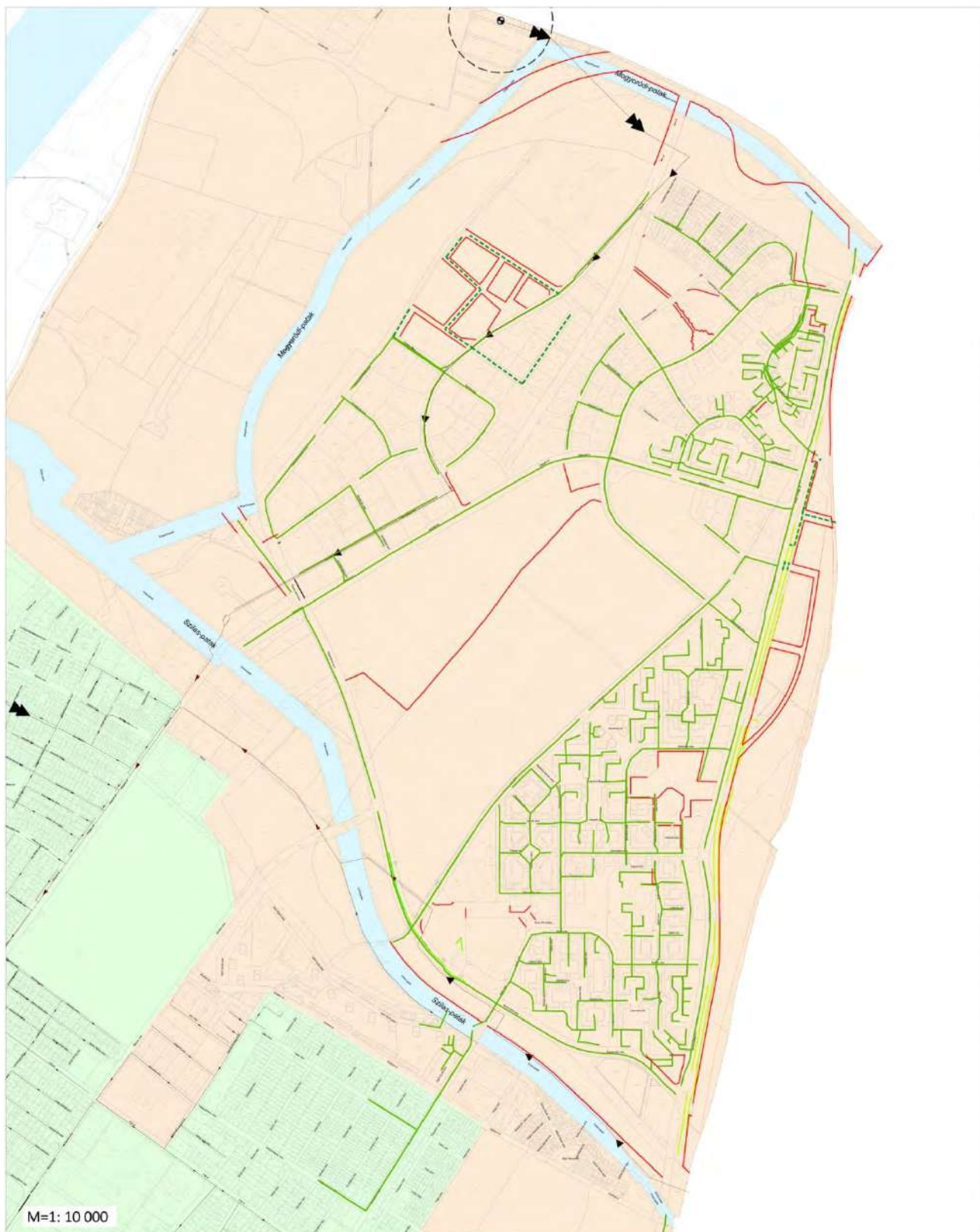
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-VÍZELLÁTÁS

**KÉSZ**  
TERVEZŐ KFT.

**KF-01**

Készült az állam- és településszervezési eljárásokról szóló 2006. évi LXXV. törvény 10. §-ának a) pontjában előírtaknak megfelelően.

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



M=1: 10 000

JELMAGYARÁZAT:

- |                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| ZÁRT CSAPADÉKVÍZ CSATORNA      | RÁKOS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE    |
| TERVEZETT CSAPADÉKVÍZ CSATORNA | SZILAS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE   |
| NYÍLT CSAPADÉKVÍZ CSATORNA     | SZABÁLYOZÁSI VONAL                  |
| EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA  | VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL |
| ÁTEMELŐ, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL  | TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA            |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

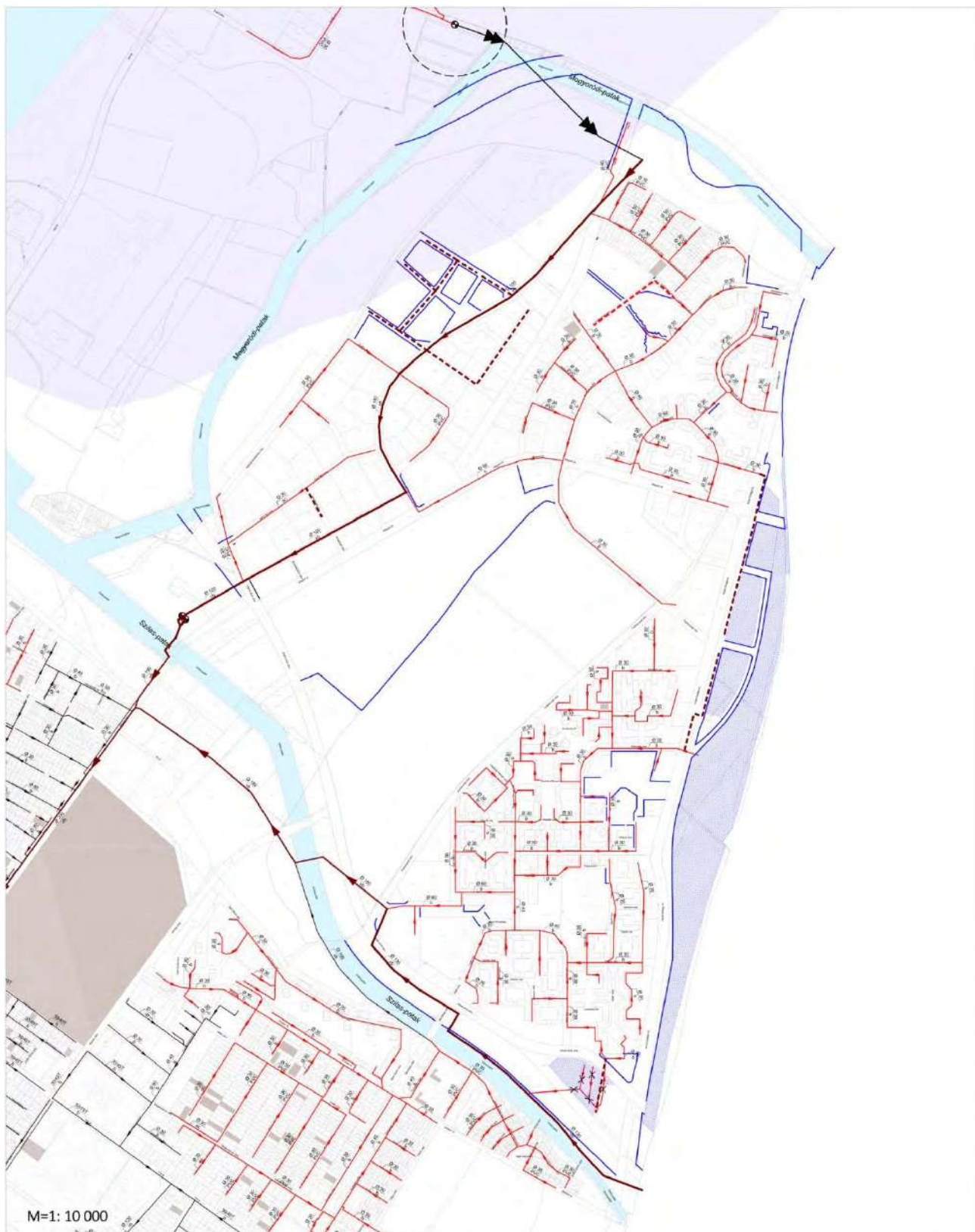
KÖZMŰÉPÍTÉSI JAVASLAT-CSAPADÉKVÉLVEZETÉS

KÉSZ  
TERVEZŐ KFT.

KF-02

Készült az államalapítási évforduló alkalmából. A műterv a helyszínen előkészített.

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



JELMAGYARÁZAT:

- |   |  |   |
|---|--|---|
| EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŪJTÓCSATORNA                   | KIVÁLTANDÓ CSATORNA                                | SZABÁLYOZÁSI VONAL                            |
| EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA                           | ORSZÁGOS FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLETE | KÖZCSATORNÁHOZ NEM CSATLAKOZÓ INGATLAN (2015) |
| SZENNYVÍZCSATORNA                                       | ÁTEMELŐ  |   |
| TERVEZETT SZENNYVÍZCSATORNA                             | VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL                |   |
| FCSM ZRT. ÁLTAL TERVEZETT EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA | TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA                           |   |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

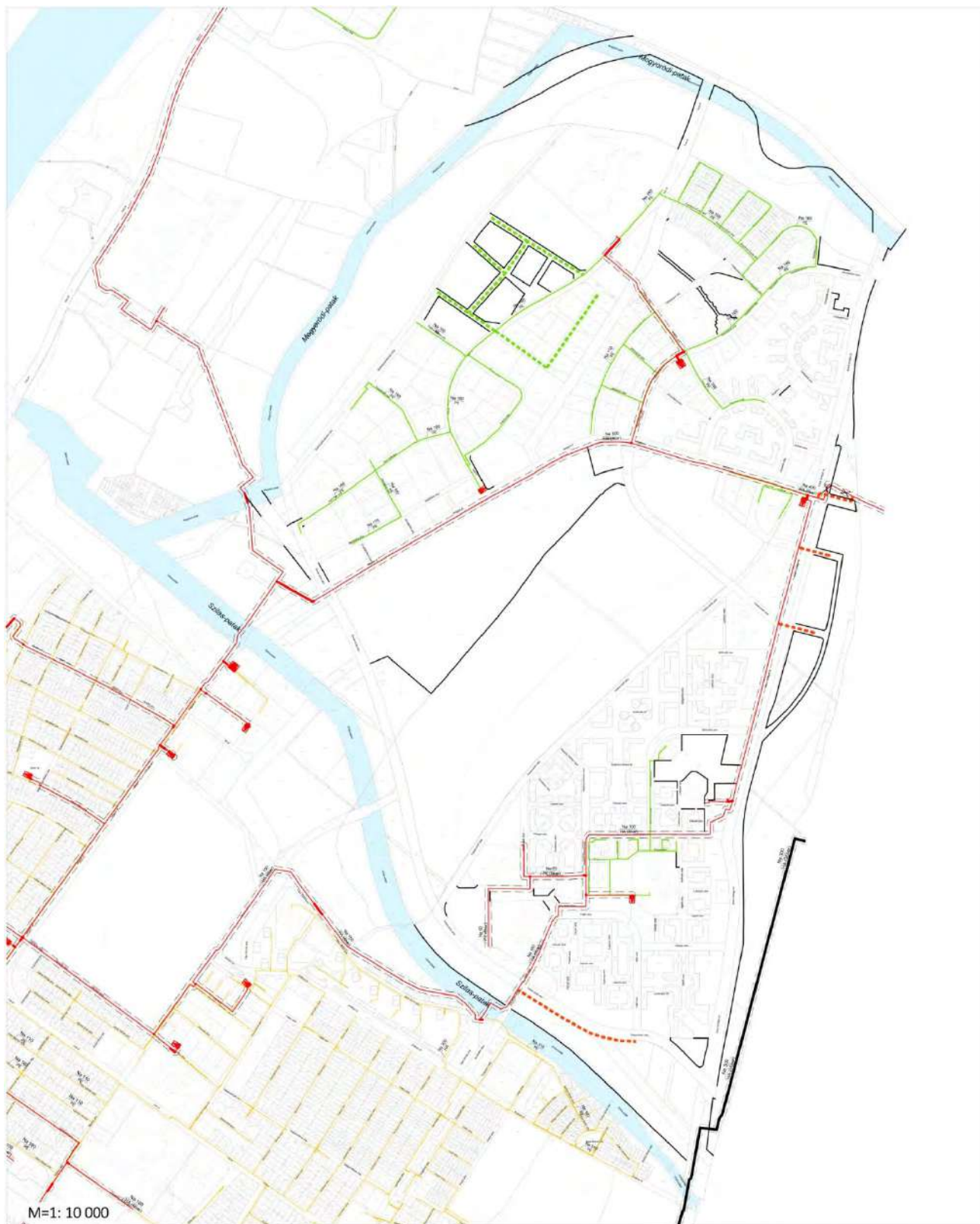
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-SZENNYVÍZELVEZETÉS

**KÉSZ**  
TERVEZŐ KFT.

**KF-03**

Készült az előző kiadásokhoz képest módosítottan. A módosítások helyszínen rögzítve vannak.

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



JELMAGYARÁZAT:

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL       | NYOMÁSSZABÁLYOZÓ                    |
| NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL | KIVÁLTANDÓ VEZETÉKSZAKASZ           |
| TERVEZETT NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK             | SZABÁLYOZÁSI VONAL                  |
| NÖVELT KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK                       | VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL |
| TERVEZETT NÖVELT KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK             | TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA            |
| KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK                              |                                     |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

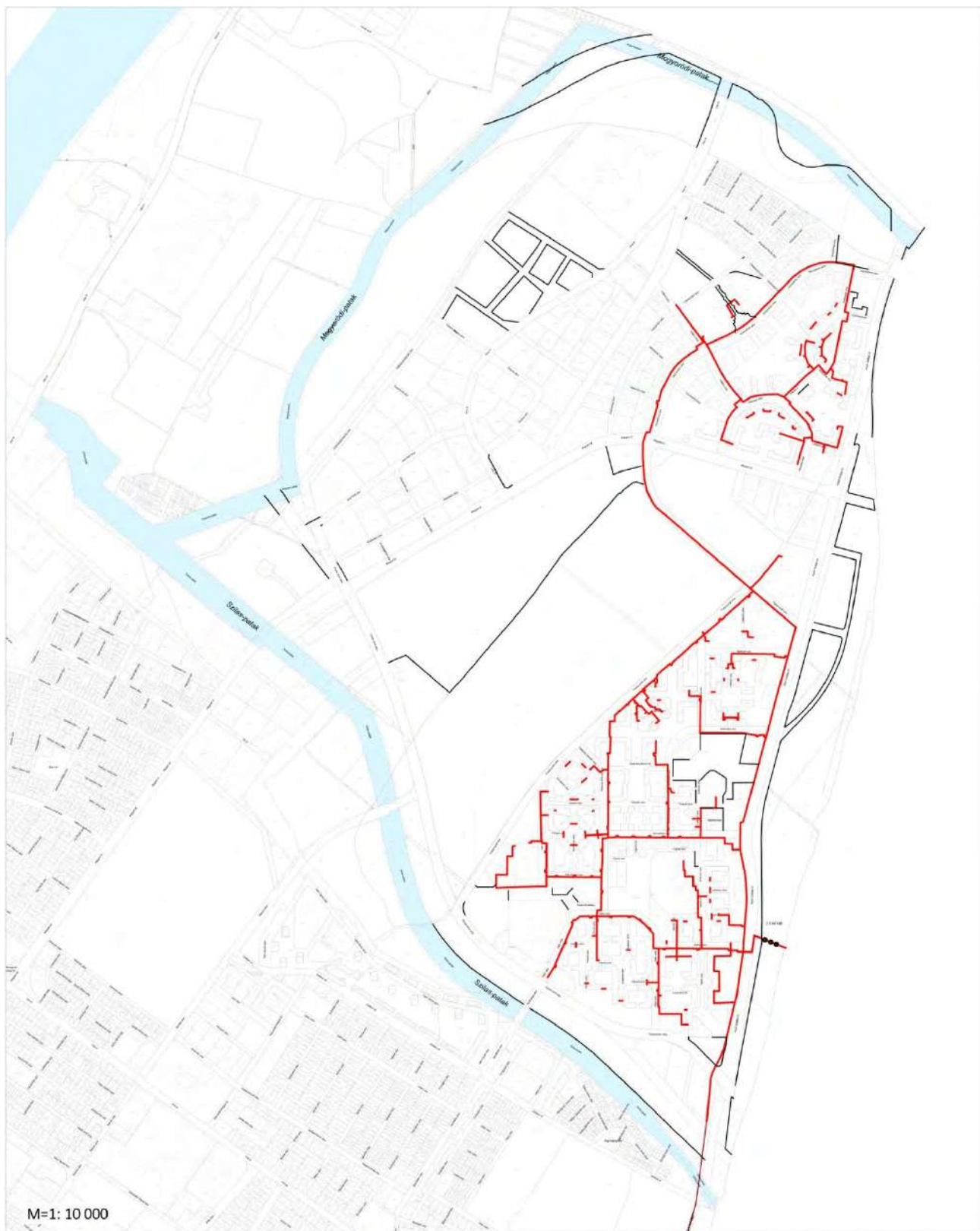
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-GÁZELLÁTÁS

**KÉSZ**  
TERVEZŐ KFT.

**KF-04**

Készült az állam alapjainak felújítására. A munkák a költségvetés keretében valósulnak meg.

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



JELMAGYARÁZAT:

- |   |   |
|---|---|
|  FÖLD ALATTI TÁVHŐVEZETÉK  |  SZABÁLYOZÁSI VONAL                  |
|  FÖLD FELETTI TÁVHŐVEZETÉK |  VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL |
|  VÉDELEMBE HELYEZENDŐ      |  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA            |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-TÁVHŐELLÁTÁS

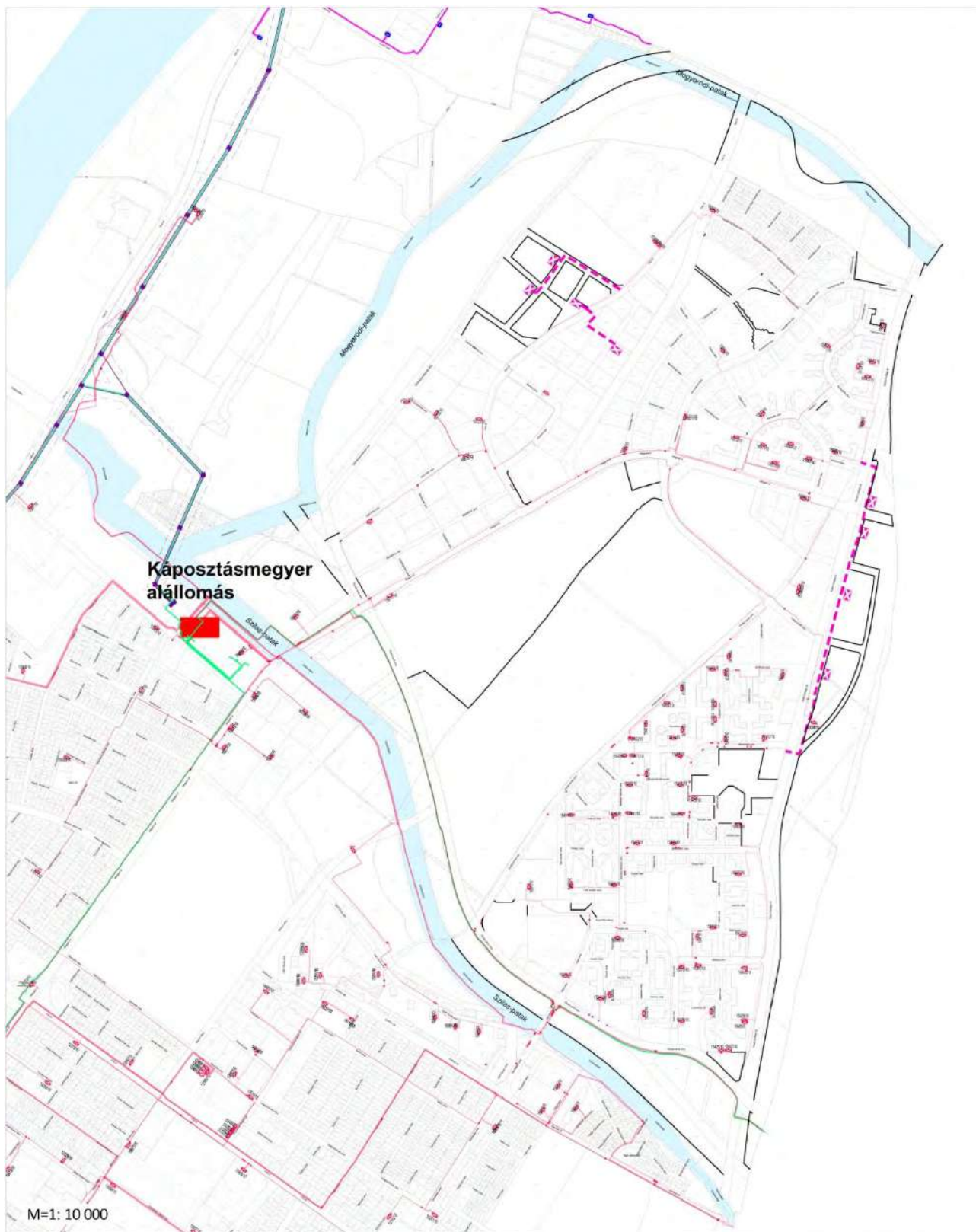


**KÉSZ**  
TERVEZŐ KFT.

**KF-05**


Készült az állam feladatainak teljesítéséhez a 4/2011. (II.18.) Korm. rendelettel módosított 2/2009. (I.27.) Korm. rendelet alapján.

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



M=1: 10 000

JELMAGYARÁZAT:

- |  |   |
|--|---|
|  132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELSZTŐ HÁLÓZAT           |  TERVEZETT 10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR |
|  132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELSZTŐ HÁLÓZAT FÖLDKÁBEL |  ELMŰ OPTIKAI FÖLDKÁBEL                |
|  10 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL                   |  SZABÁLYOZÁSI VONAL                    |
|  TERVEZETT 10 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL         |  VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL   |
|  10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR                          |  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA              |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

KÉSZ  
TERVEZŐ KFT.

KF-06

Készült az előttről levezetett (szabványosított) és a méretek a terjesztési előírásoknak megfelelően.



ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



JELMAGYARÁZAT:

- |  |   |
|--|---|
|  VODAFONE ANTENNA         |  SZABÁLYOZÁSI VONAL                  |
|  TELENOR ANTENNA          |  VÍZFOLYÁS MEDERKARBANTARTÁSI SÁVVAL |
|  MAGYAR TELEKOM ANTENNA   |   |
|  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA |   |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAPÓTELEP  
városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

**KÉSZ**  
TERVEZŐ KFT.

**KF-07**

Készült az előző kiadásból a módosításokkal. A módosítások a helyszínen ellenőrizhetők!

## 1.12. Összefoglalás

Az elkészített megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek alapján is jól megállapítható, hogy Újpest Káposztásmegyer városrésze több, jól elkülönülő részre tagolódik. Egyértelműen megkülönböztethető a lakótelep első és második üteme, az Íves út tágabb térsége, az ipari park, az intermodális térség, a Farkas-erdő és a Szilas-patak térsége.

A szabályozási terv hatálya alá tartozó területen jelentős fejlesztésekre van lehetőség az Íves út menti területeken, valamint a Külső-Szilágyi út mentén. Összvárosi érdekű fejlesztési terület a városrész határán húzódó intermodális csomópont területe. A városrész meglévő lakóterületei nagyrészt kialakultak, jelentős változás ezeken a területeken nem várható. Káposztásmegyer utcahálózata megfelelően kiépített, közművesítettsége teljes.

### Városrendezési javaslatok célja:

- a magasabb szintű jogszabályok meghatározta keretek között és az új településfejlesztési koncepció és fővárosi tervek alapján felülvizsgálni a tervezési területen jelenleg hatályos szabályozási tervek előírásait,
- meglévő építési jogok korlátozásának elkerülésére,
- lakótelep kialakult területként való szabályozása,
- ipari park fejlesztési lehetőségeinek fenntartása,
- Íves út menti fejlesztések kereteinek meghatározása,
- intermodális csomóponttal kapcsolatos fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- szükséges közúti fejlesztések helyigényének biztosítása,

### Természetvédelemi, tájrendezési javaslatok célja:

A szabályozási terv alapvető tájrendezési, természetvédelmi célkitűzése Káposztásmegyer jó, a Főváros és Újpest egészének környezeti állapotával összevetve kiemelkedően kedvező zöldfelületi és környezetvédelmi adottságainak megőrzése és értéknövelő fejlesztése.

### Közlekedési javaslatok célja:

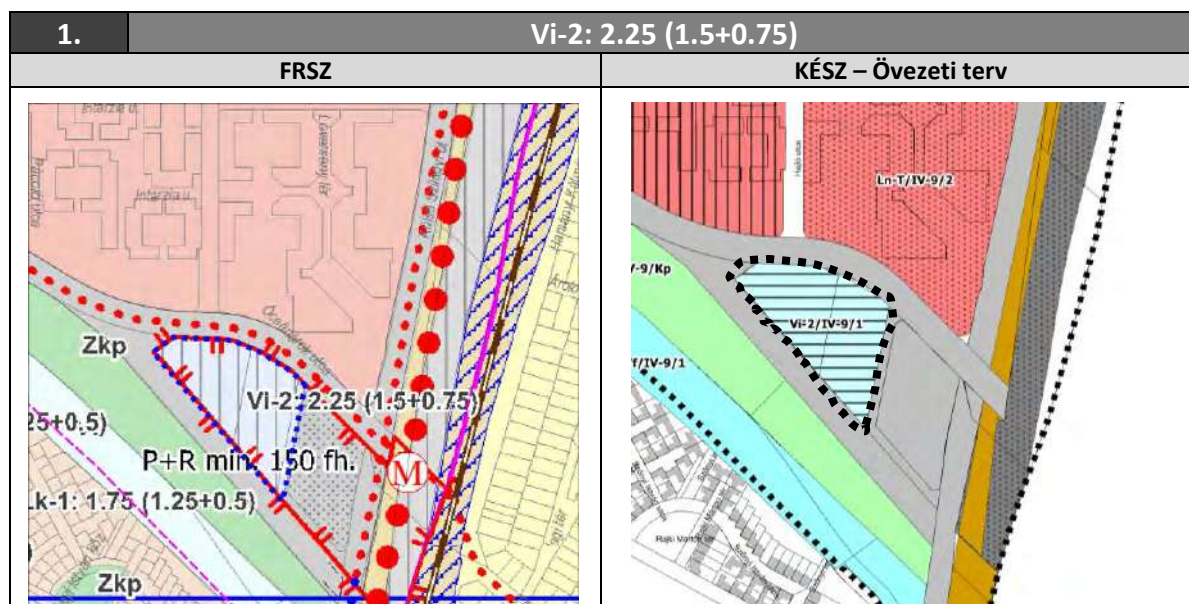
A településrész közúthálózati rendszere nagyrészt megfelelően kiépült, illetve a nagyobb hálózati elemek külső tervezett kapcsolatait (különszintű vasúti átjárók), valamint az új beépítésre szánt fejlesztési területek (Íves utca menti területek) közötti kiszolgálását a hatályos tervek megfelelően tartalmazzák, azokban változtatás nem tervezett. A terület kedvezőbb feltárására az M3 metróvonal hosszabbítás, és a végállomásánál tervezett intermodális csomópont javaslata szerepel, mely az átmenő forgalom csökkentésére P+R férőhely kiépítést is tartalmaz.

### Közműfejlesztési javaslatok célja:

A közművesítést érintő fejlesztések általános célja, hogy a területhasznosítás funkcionális igényéhez szükséges optimális közműellátás a környezet legkisebb károsításával kerüljön megvalósításra. Ehhez szükséges a városrészi szintű közművesítés megoldása, amely Káposztásmegyer lakótelep számára már jelenleg is rendelkezésre áll. A teljes közműellátás biztosításával a „menyiségi” közműellátás ugyan a városrészben megoldott, a „minőségi” közműellátás igénye azonban közműfejlesztési feladatokkal jelentkezik, amely a komfortérzet javítását, az élhetőbb környezeti állapotok biztosítását és a fenntarthatóbb fejlődést szolgálják.

**BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET**  
**KÁPOSZTÁSMEGYER KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE**

**1. melléklet**



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	15 992	1,5	0,75	23 988,4	11 994,2
	Σ				35 982,6	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		Vi-2/IV-9/1	14 644	1,5	0,75	21 966
	KÖZLEKEDÉSI TER.	1 348	-	-	-	-
	Σ	15 992			<b>22 033,4</b>	<b>10 983</b>

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
23 988,4	>	22 033,4
11 994,2	>	10 983
<b>MEGFELEL</b>		

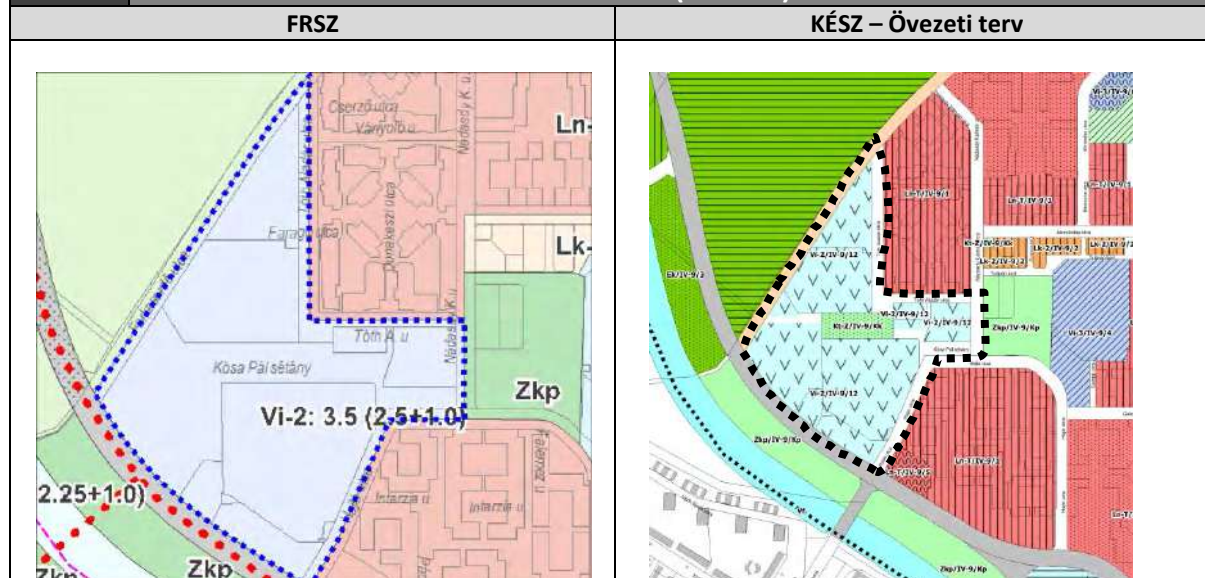
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	%
	Vi-2/IV-9/1	35%	14 644	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	1 348	
	<b>Σ</b>		<b>15 992</b>	<b>32%</b>
<b>MEGFELEL</b>				

2.

Vi-2: 3.5 (2.5+1.0)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		105 766	2,5	1,0	264 415,1
Σ					370 181,1	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/12		80 657	2,5	1,0	201 642,5
KÖZLEKEDÉSI TER.		19 379	-	-	-	-
Σ		105 766			201 642,5	80 657

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
264 415,1	>	201 642,5
105 766	>	80 657
<b>MEGFELEL</b>		

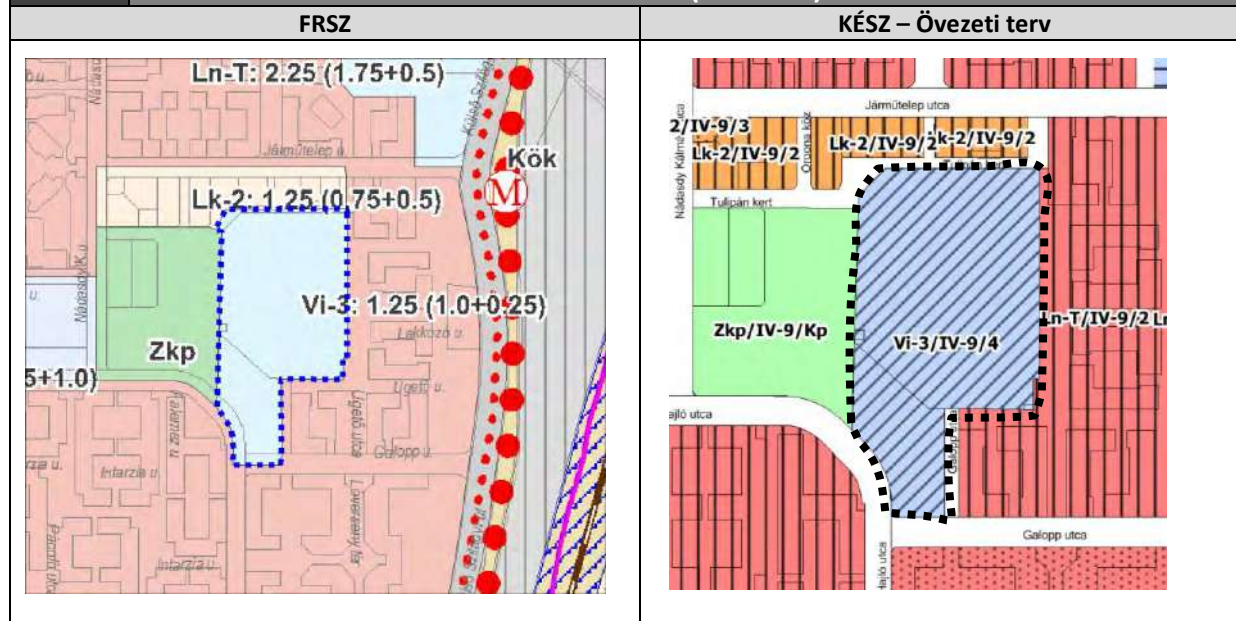
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	Vi-2/IV-9/12	35%	80 657	28 229,95	
	Kt-Z	50%	5 730	2 865	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	19 379	-	
	<b>Σ</b>		<b>105 766</b>	<b>31 094,95</b>	<b>29,3%</b>
<b>MEGFELEL</b>					

3.

Vi-3: 1.25 (1.0+0.25)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-3	30 964	1,0	0,25	30 964	7741
	Σ				38705	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-3/IV-9/4	28787,7	1,0	0,25	28787,7	7196,925
	KÖZLEKEDÉSI TER.	2176,3	-	-	-	-
	Σ	30 964			<b>28787,7</b>	<b>7196,925</b>

## FRSZ megfeleltetés

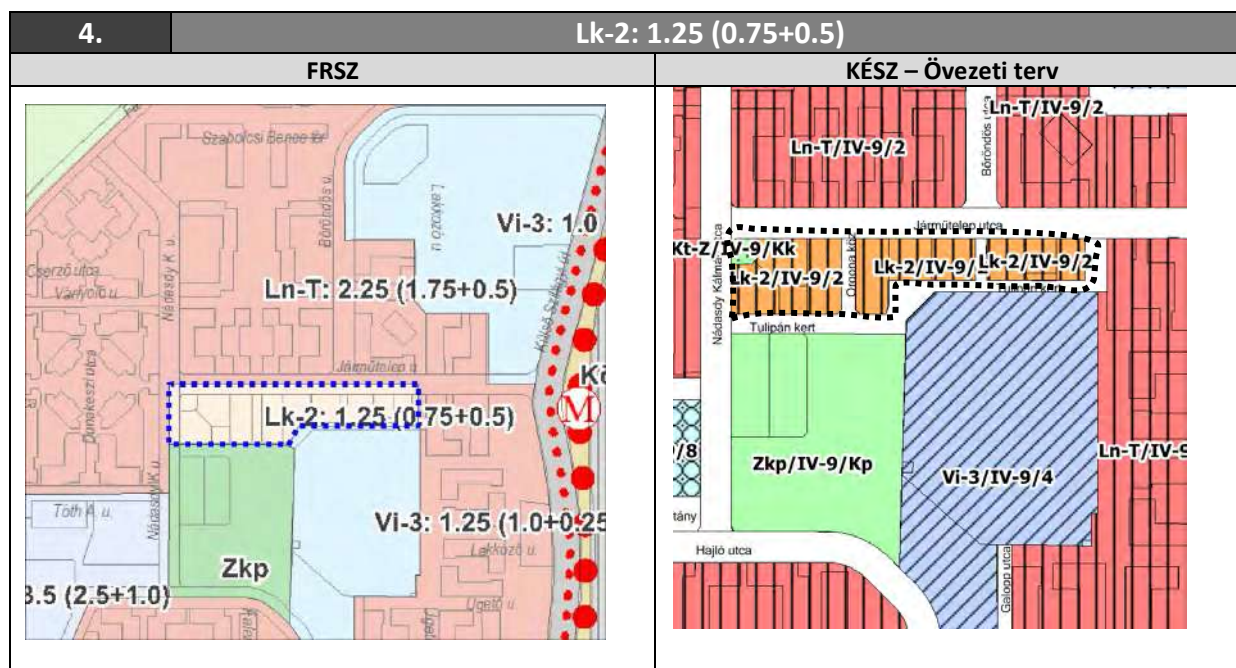
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
30 964	>	<b>28 787,7</b>
7 741	>	<b>7 196,925</b>
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-3</b>	<b>20%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m2</b>	<b>%</b>
	L7-IV-1/3	35%	28787,7	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	2176,3	
	<b>Σ</b>		28787,7	<b>32,5%</b>
	<b>MEGFELEL</b>			





#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-2	11 218	0,75	0,5	11 199	7 466
	Σ				18 665	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-2/IV-9/2	9053,56	0,5	0,5	4526,78	4526,78
	KÖZLEKEDÉSI TER.	1842,63	-	-	-	-
	Σ	11 218			<b>4526,78</b>	<b>4526,78</b>

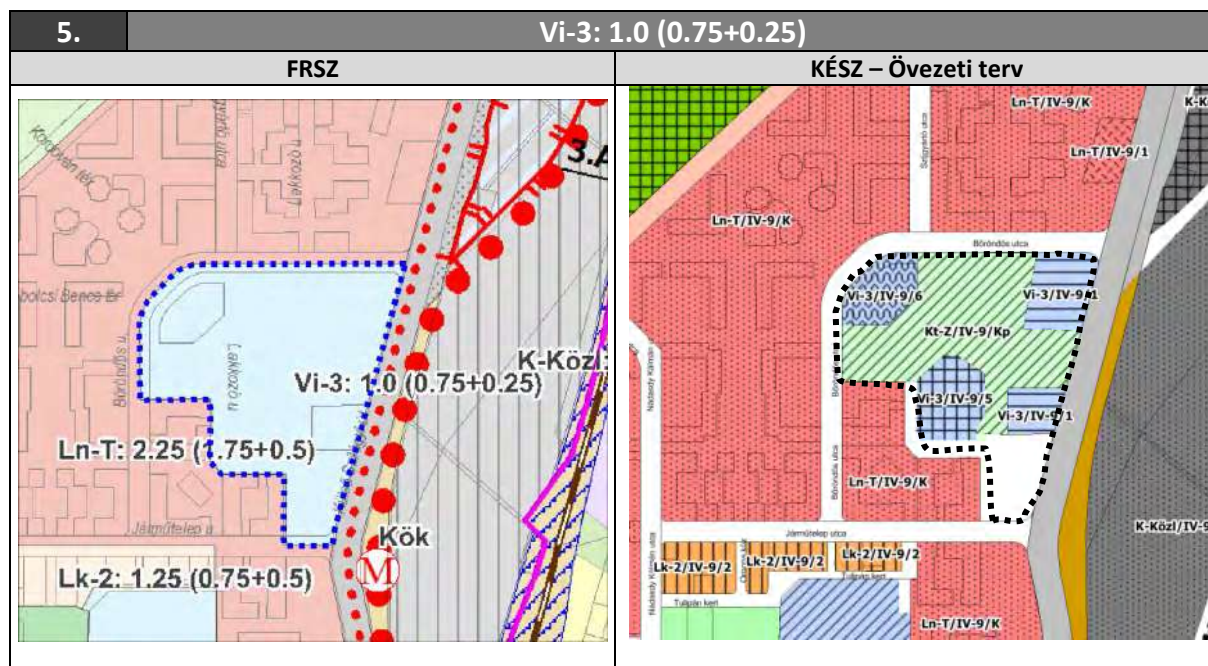
#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
11 199	>		4 526,78
7 466	>		4 526,78
<b>MEGFELEL</b>			

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Lk-2	35%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Kt-Z/IV-9/Kk	60	321,81	193,086	
	Lk-2/IV-9/2	45	9053,56	4074,102	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	1842,63	0	
	<b>Σ</b>		11 218	4267,188	<b>38%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-3	54 296	0,75	0,25	40 721,9	13 574,0
	Σ				54 295,8	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-3/IV-9/1	7921,24	1,5	0,25	11881,86	1980,31
	Vi-3/IV-9/5	5474,16	0,8	0,25	4379,328	1368,54
	Vi-3/IV-9/6	4469,7	0,8	0,25	3575,76	1117,425
	Kt-Z/IV-9/Kp	14366,82				
	KÖZLEKEDÉSI TER.	22064,08	-	-	-	-
	Σ	54 296			26 770,833	4466,275

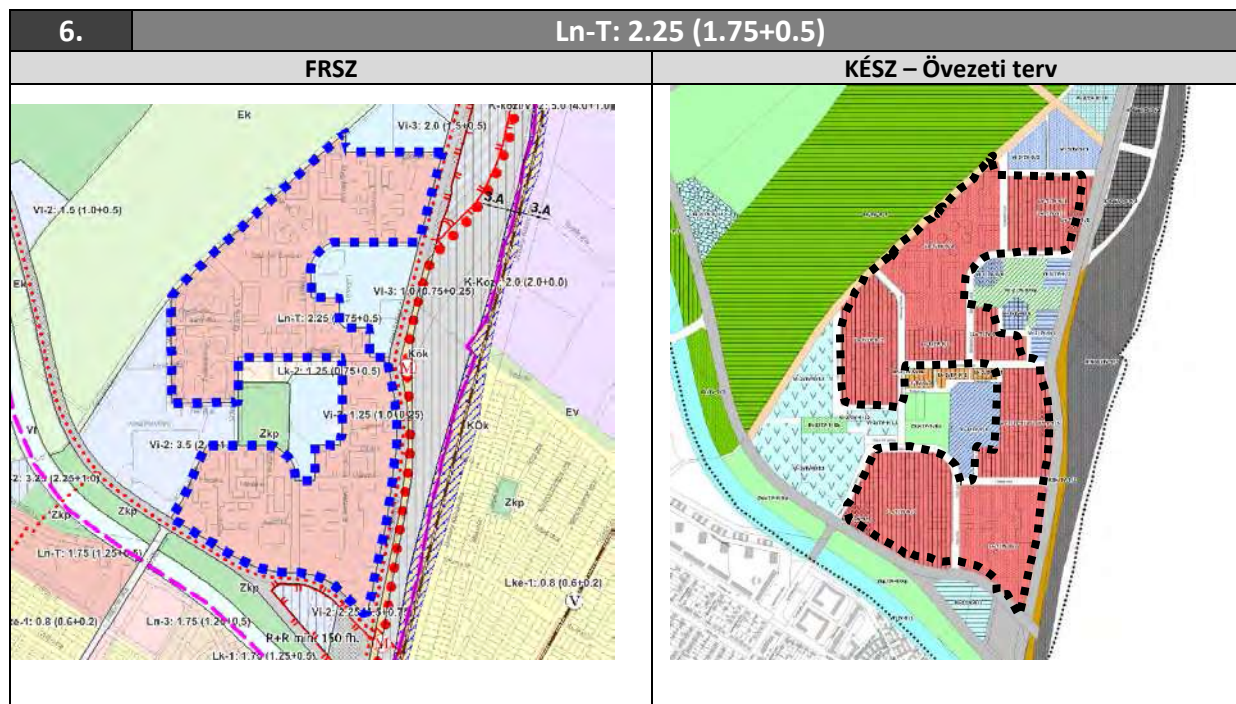
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
40 721,9	>	19836,948
13 574,0	>	4466,275
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-3</b>	<b>20%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>Vi-3/IV-9/1</b>	50	7921,24	3960,62	
	<b>Vi-3/IV-9/5</b>	35	4 379,328	1 532,7648	
	<b>Vi-3/IV-9/6</b>	50	3575,76	1 787,88	
	<b>Kt-Z/IV-9/Kp</b>	60	14366,82	8 620,092	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	-	22064,08	-	
	<b>Σ</b>			<b>15 901,3568</b>	<b>29%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Ln-T		436 341	1,75	0,5	763 597,1
	Σ				981 767,7	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Ln-T/IV-9/K	375828,81	K (1,53)	K	K (551 229,22)	K
Ln-T/IV-9/1	9378,577	1,5	0,5	14 067,8655	69 159,35	
Ln-T/IV-9/3	3663,17	3,0	0,5	10 989,51	2 197,902	
KÖZLEKEDÉSI TER.	45861,263	-	-	-	-	
	Σ	436 341			576 286,5955	71 357,252

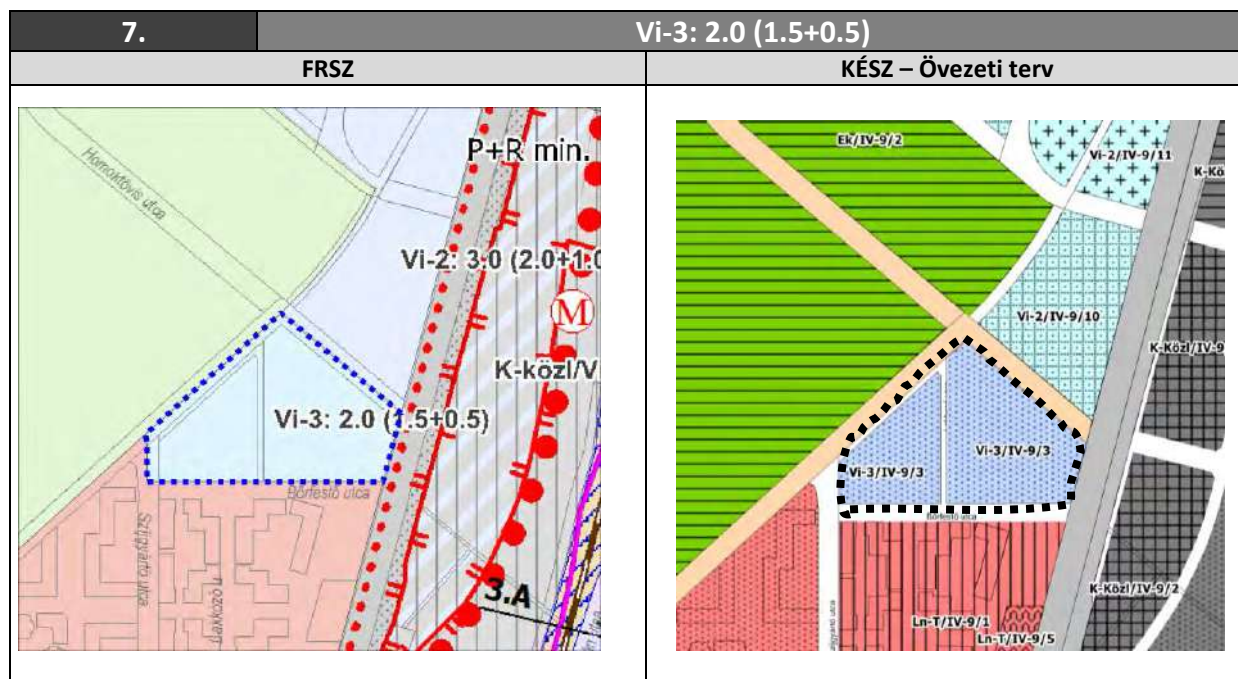
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ		KÉSZ	
763 597,1	>	576 286,5955	
218 170,6	>	71 357,252	
<b>MEGFELEL</b>			

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Ln-T	35%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m2	%
	Ln-T/IV-9/K	(K) 40	375828,81	131540,0835
	Ln-T/IV-9/1	30	9378,577	2813,5731
	Ln-T/IV-9/3	40	5272,35	2108,94
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	48 931,79	
	<b>Σ</b>		<b>436 341</b>	<b>35,5%</b>



### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-3		33 071	1,5	0,5	49 605,9
	Σ				66 141,2	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-3/IV-9/3		27150,1	1,5	0,5	40 725,15
KÖZLEKEDÉSI TER.		5920,9	-	-	-	-
	Σ	33071			40 725,15	13 575,05

### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
49 605,9	>		40 725,15
16 535,3	>		13 575,05
<b>MEGFELEL</b>			

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

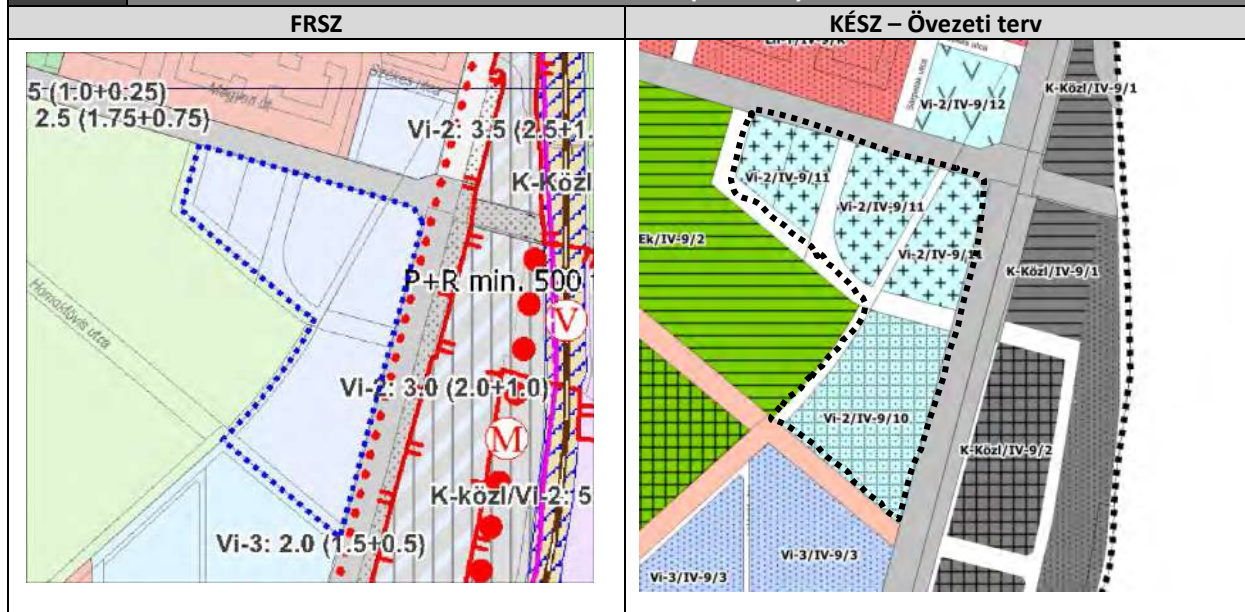
<b>TSZT</b>	<b>Vi-3</b>	<b>20%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>Vi-3/IV-9/3</b>	35%	27150,1	9502,535	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	-	5920,9	-	
	<b>Σ</b>		27150,1	<b>9502,535</b>	<b>28,7%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



7.

Vi-2: 3:0 (2.0+1.0)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		56 263	2,0	1,0	112 526,1
	Σ				168 789,2	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/10		27746,3	2,0	0,6	55 492,6
Vi-2/IV-9/11		17304,6	3,0	1,0	51 913,8	17 304,6
KÖZLEKEDÉSI TER.		11212,1	-	-	-	-
	Σ	56263			107 406,4	33 952,38

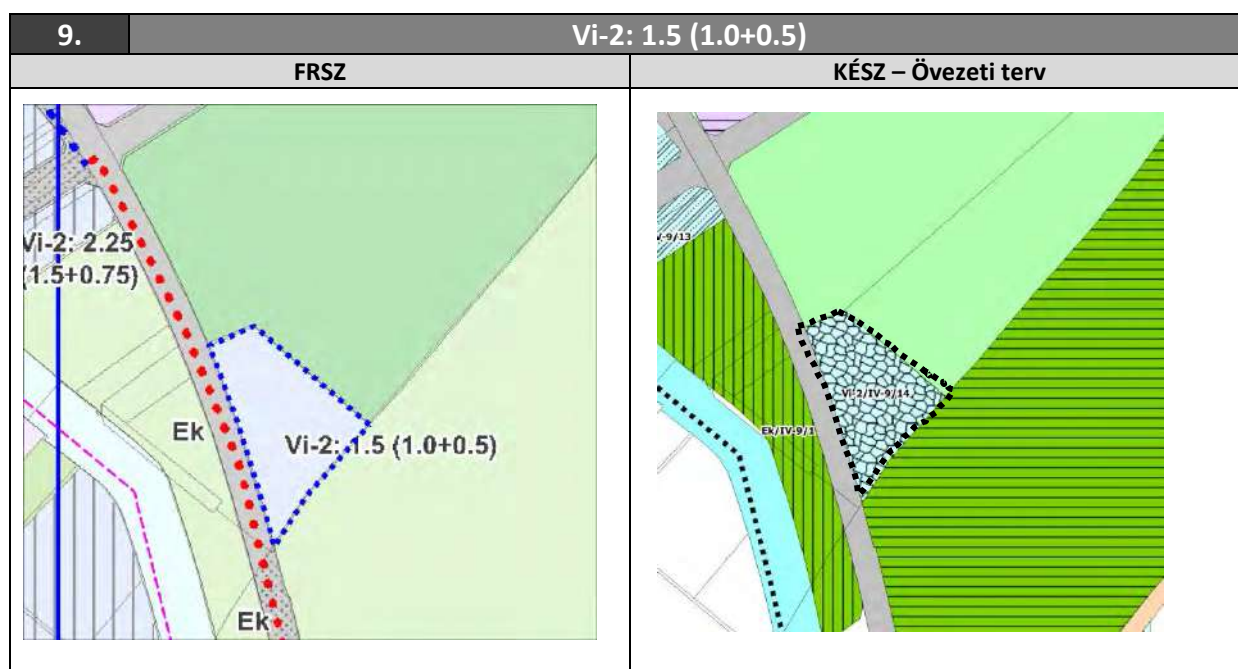
## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
112 526,1	>	107 406,4
56 263,1	>	33 952,38
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>Vi-2/IV-9/10</b>	35%	27746,3	9711,205	
	<b>Vi-2/IV-9/11</b>	35%	17304,6	6056,61	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	-	11212,1	-	
	<b>Σ</b>		<b>19244</b>	<b>9612</b>	<b>28%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	19 271,3	1,0	0,5	19 271,3	9 635,65
	Σ				28 906,95	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		Vi-2/IV-9/14	19 271,3	1,0	0,5	19 271,3
	Σ				19 271,3	

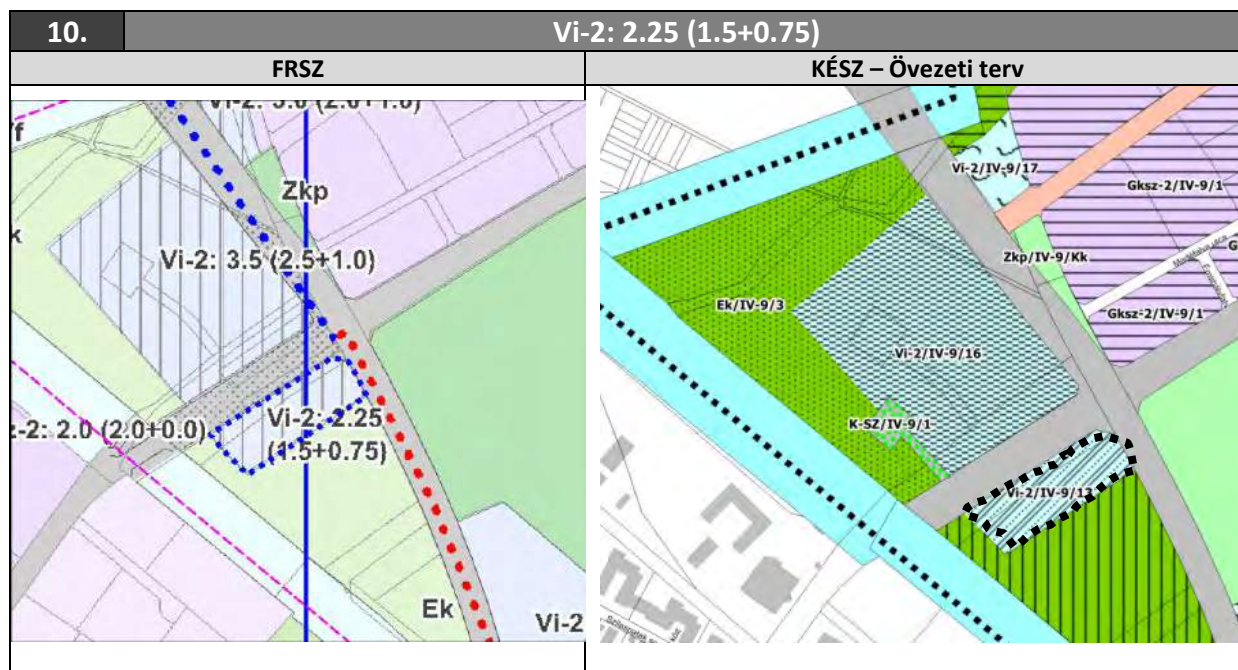
#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ	=	KÉSZ	
19 271,3	=	19 271,3	
9 635,65	=	9 635,65	
<b>MEGFELEL</b>			

#### TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Vi-2/IV-9/14	50%	19 271,3	9635,65	
	Σ		19 271,3	9635,65	<b>50%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	9 225	1,5	0,75	13837,5	6918,75
	Σ				20756,25	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/13	9 225	1,0	0,5	9 225	4612,5
	Σ	9 225			9 225	

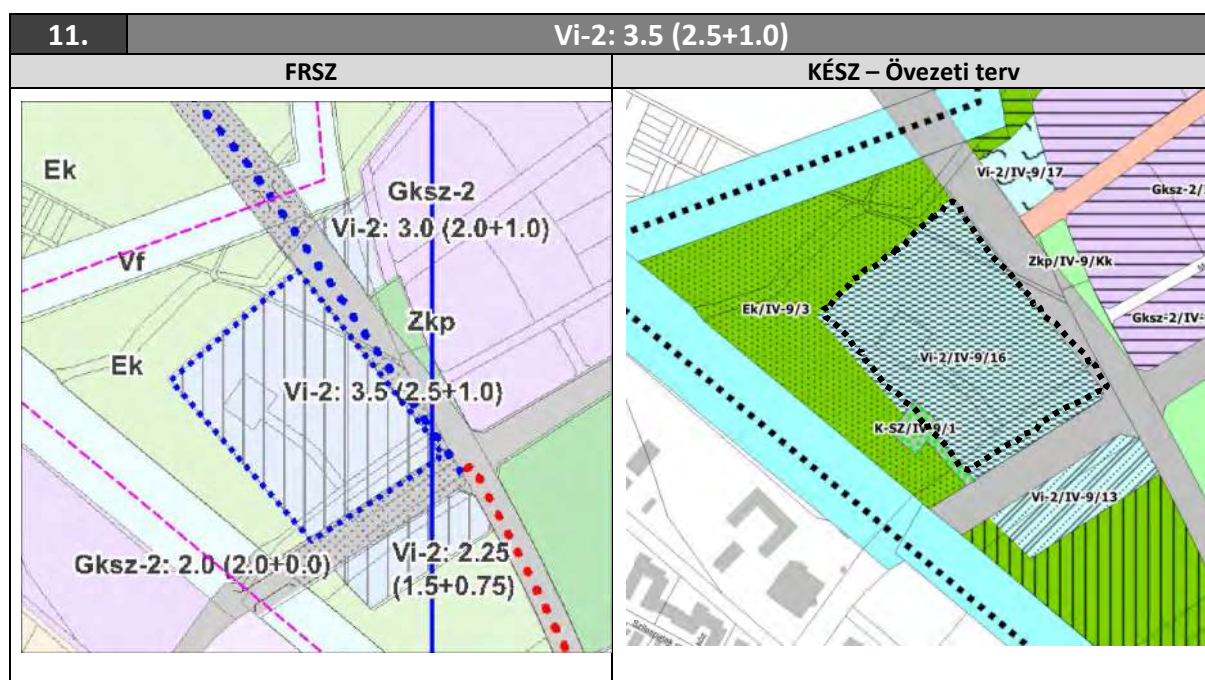
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
13 837,5	>	9 225
4612,5	>	4612,5
<b>MEGFELEL</b>		

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
		Vi-2/IV-9/13	35%	9 225	3228,75
	Σ		9 225	3228,75	<b>35%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		41 527	2,5	1,0	103 817,5
Σ					145344,5	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/16		41 527	2,5	0,6	103 817,5
Σ		41 527			103 817,5	41 527

#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ	=	KÉSZ
103 817,5	=	103 817,5
41 527	=	41 527
<b>MEGFELEL</b>		

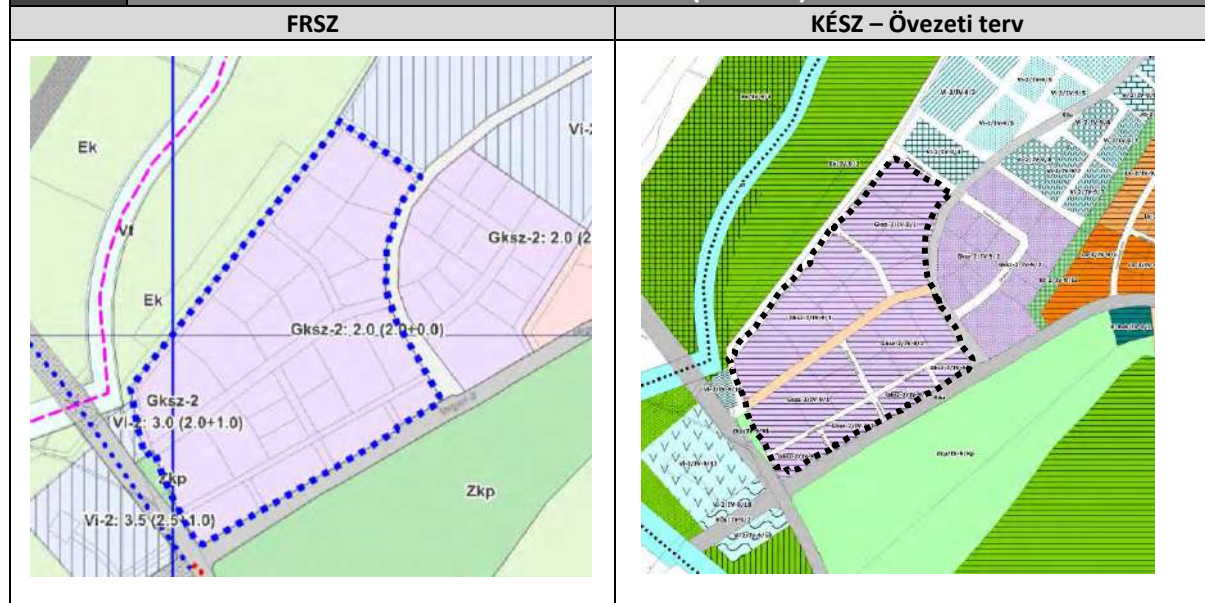
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>Vi-2/IV-9/12</b>	25%	41527		
	<b>Σ</b>				<b>25%</b>
	<b>MEGFELEL</b>				

12.

Gksz-2: 2.0 (2.0+0.0)



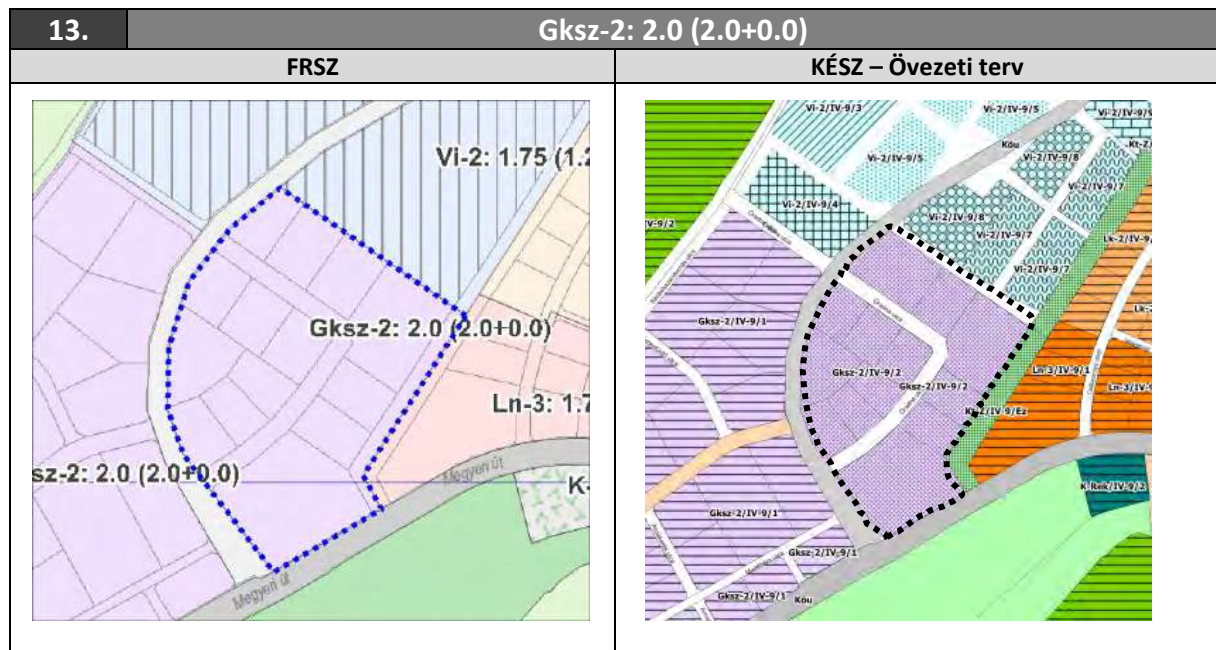
## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Gksz-2		224 456,8	2,0	0,0	448 913,6
Σ					448 913,6	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Gksz-2/IV-9/1		186 234	1,5	0,0	279 351
KÖZLEKEDÉSI TER.		38 222,8	-	-	-	-
Σ		224 456,8			279 351	-

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
448 913,6	>	279 351
<b>MEGFELEL</b>		



### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

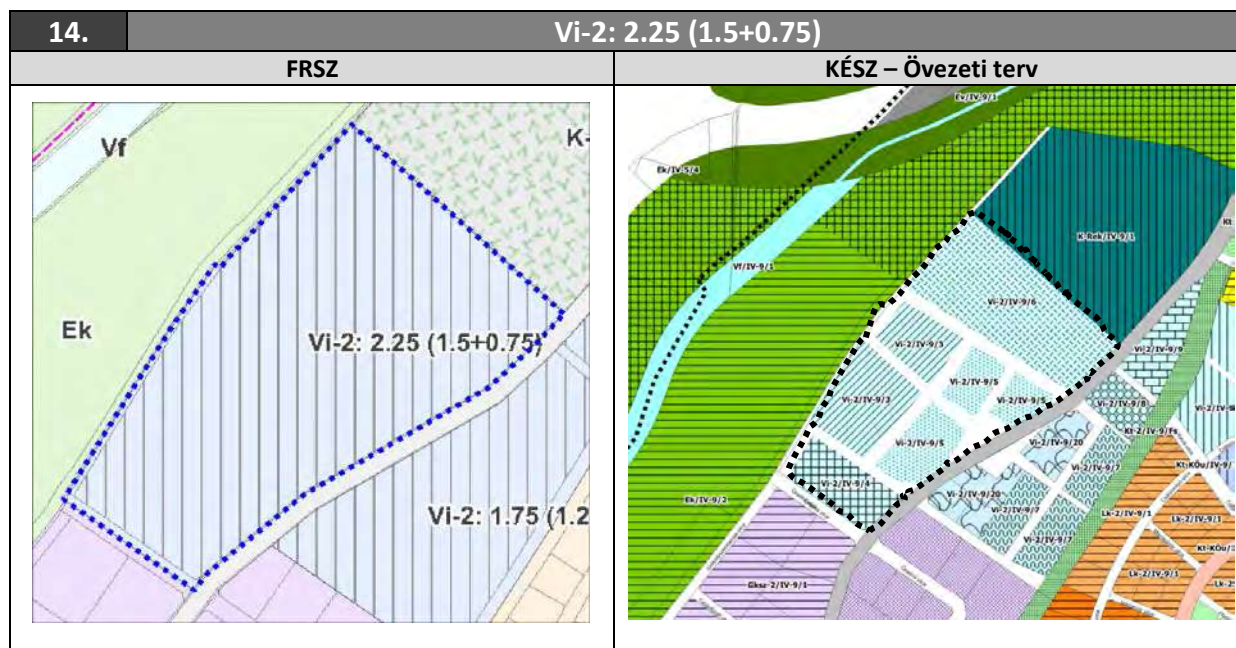
FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Gksz-2		87 624	2,0	0,0	175 247,3
Σ					175 247,3	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Gksz-2/IV-9/2		74 397,7	1,2	0,0	89 277,24
KÖZLEKEDÉSI TER.		13 226,3	-	-	-	-
Σ		87 624			89 277,24	-

### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
175 247,3	>	89 277,24
<b>MEGFELEL</b>		





**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		136 973	1,5	0,75	205 459,5
Σ					308189,25	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/3		27 663,7	1,50	0,75	41 495,55
Vi-2/IV-9/4		13 247,6	1,00	0,75	13 247,6	9 935,7
Vi-2/IV-9/5		21 714,2	1,75	0,75	37 999,85	16 285,65
Vi-2/IV-9/6		42 907,8	1,25	0,75	53 634,75	32 180,85
KÖZLEKEDÉSI TER.		31 439,7	-	-	-	-
Σ		136 973			146 377,75	79 149,975

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
205 459,5	>	146 377,75
102 729,75	>	79 149,975
<b>MEGFELEL</b>		

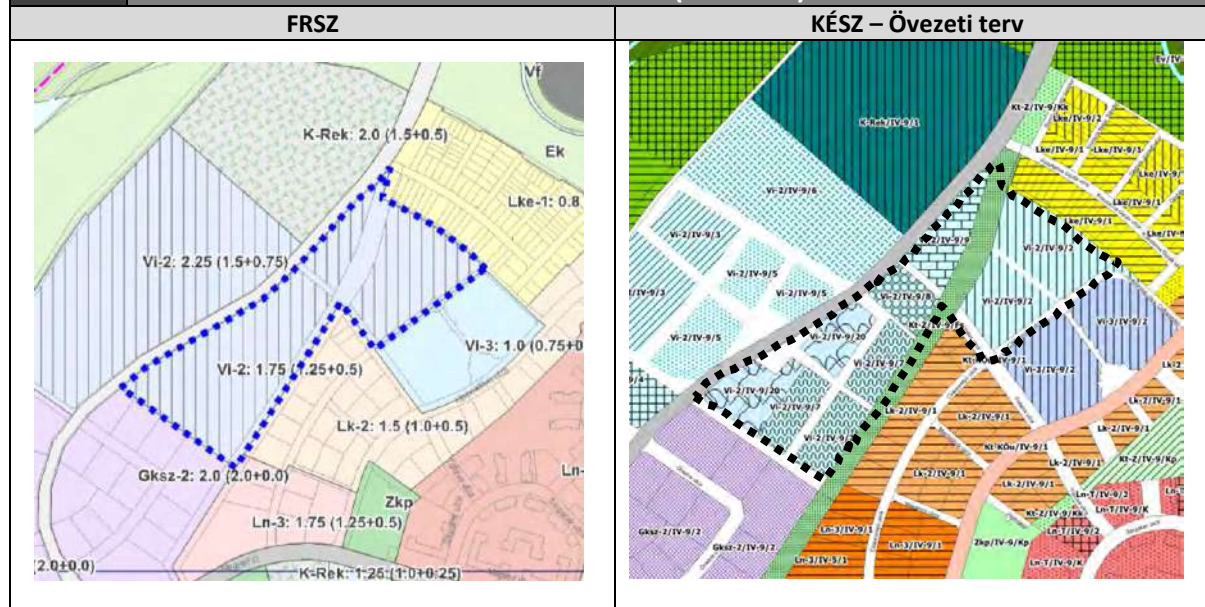
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>Vi-2/IV-9/3</b>	35%	27 663,7	9682,295	
	<b>Vi-2/IV-9/4</b>	35%	13 247,6	4636,66	
	<b>Vi-2/IV-9/5</b>	35%	21 714,2	7599,97	
	<b>Vi-2/IV-9/6</b>	35%	42 907,8	15017,73	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	0	31 439,7	0	
	<b>Σ</b>		<b>105 533,3</b>	<b>36936,655</b>	<b>26,9%</b>
<b>MEGFELEL</b>					

15.

Vi-2: 1.75 (1.25+0.5)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	114 388	1,25	0,5	142 985	57 194
	Σ				200 179	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/7	20687,8	0,75	0,5	15515,85	10343,9
	Vi-2/IV-9/8	6468,5	1,0	0,5	6468,5	8325,1
	Vi-2/IV-9/9	16250,8	1,50	0,5	24376,2	8125,4
	Vi-2/IV-9/2	28053,3	0,8	0,5	21039,975	14026,65
	Vi-2/IV-9/20	16650,16	1,75	0,5	29137,78	
	Kt-Z/IV-9/Fs	13501,84	-	-	-	-
	KÖZLEKEDÉSI TER.	19244,06	-	-	-	-
	Σ	114 388			96 538,305	40 821,05

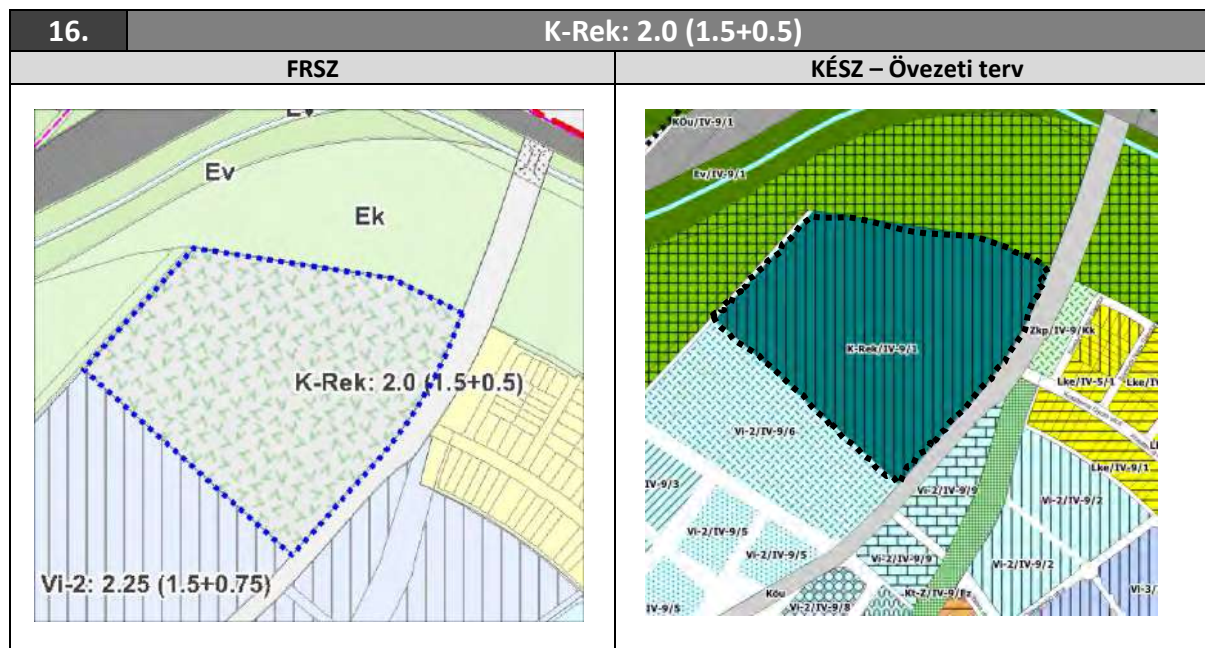
## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
142 985	>	96 538,305
57 194	>	40 821,05
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	Vi-2/IV-9/7	50%	20 687,8	10 343,9	
	Vi-2/IV-9/8	50%	16 650,2	8 325,1	
	Vi-2/IV-9/9	50%	16 250,8	8 125,4	
	Vi-2/IV-9/2	50%	28 053,3	14 026,65	
	Kt-Z/IV-9/Fs	70%	13 501,84	9451,288	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	0%	19 244,06	-	
	<b>Σ</b>		<b>114 388</b>	<b>50 272,338</b>	<b>43,9%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



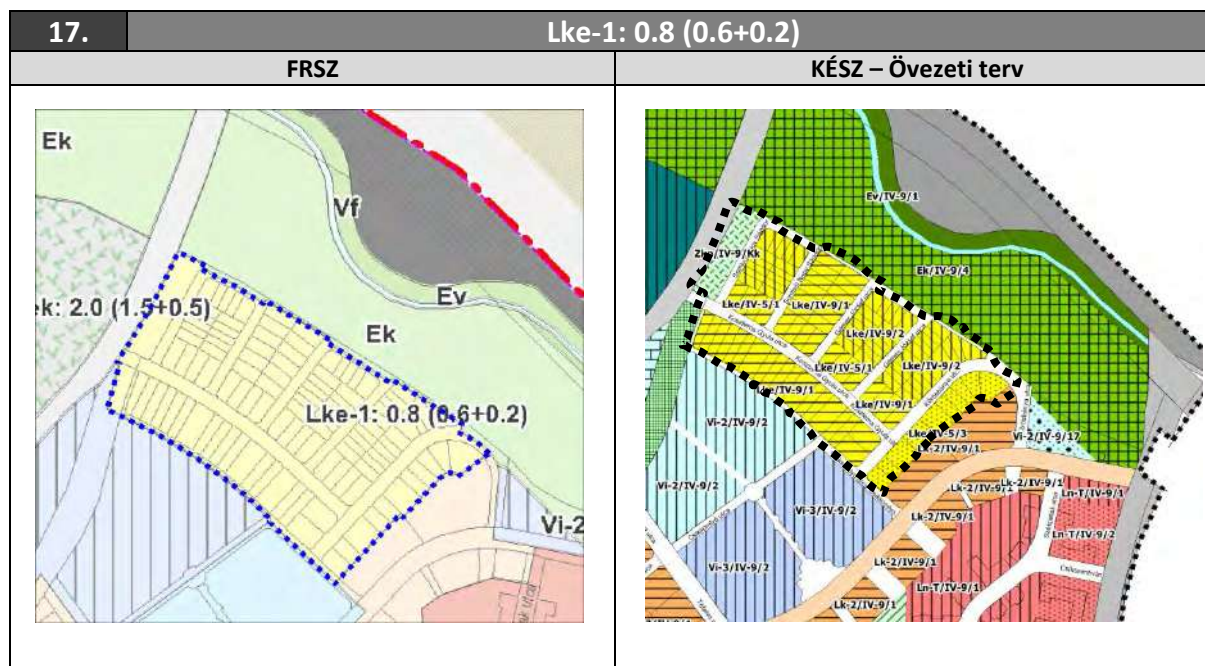
**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
		K-Rek	87 469,1	1,5	0,5	131 203,65
	Σ				174938,2	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		K-Rek/IV-9/1	86 877,0	1,5	0,5	130 315,5
	KÖZLEKEDÉSI TER.	592,1	-	-	-	-
	Σ	87 469,1			130 315,5	43 438,5

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
131 203,65	>		130 315,5
43 734,55	>		43 438,5
<b>MEGFELEL</b>			



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

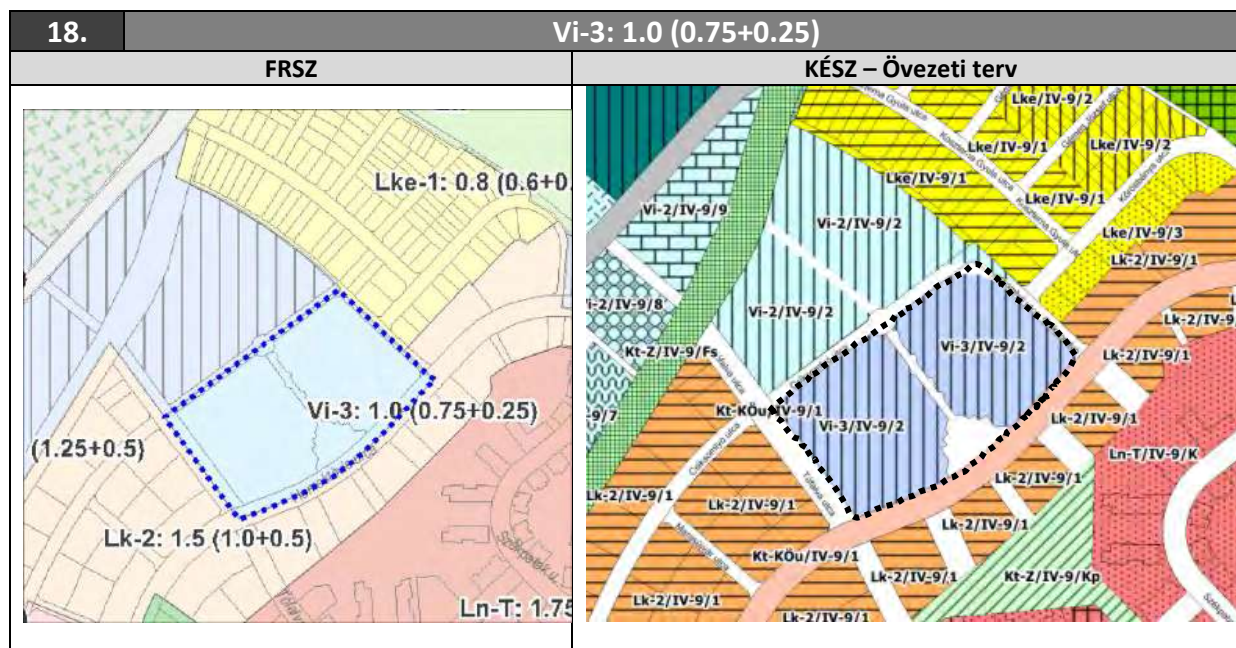
FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lke-1	76 787	0,6	0,2	46 072,2	15 357,4
	Σ				61429,6	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lke-1/IV-9/2	17775,28	1,0	0,3	17 775,28	5 332,584
	Lke-1/IV-9/3	7226,87	0,7	0,2	5 058,809	1 445,374
	Lke-1/IV-9/1	28914,21	0,7	0,2	20 239,947	5 782,842
	Kt-Z	3953,6369	-	-	-	-
	Kt-KÖu	18917,0031	-	-	-	-
	Σ	76787			43 074,036	12 560,8

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
46 072,2	>	43 074,036
15 357,4	>	10 783,272

**MEGFELEL**



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Vi-3	42 020	0,75	0,25
Σ					42 020	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
			Vi-3/IV-9/2	31 774	0,8	0,3
KÖZLEKEDÉSI TER.	10 246	-	-	-	-	
Σ	42 020			25 419,2	9 532,2	

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
31 515		>	25 419,2
10 505		>	9 532,2
<b>MEGFELEL</b>			

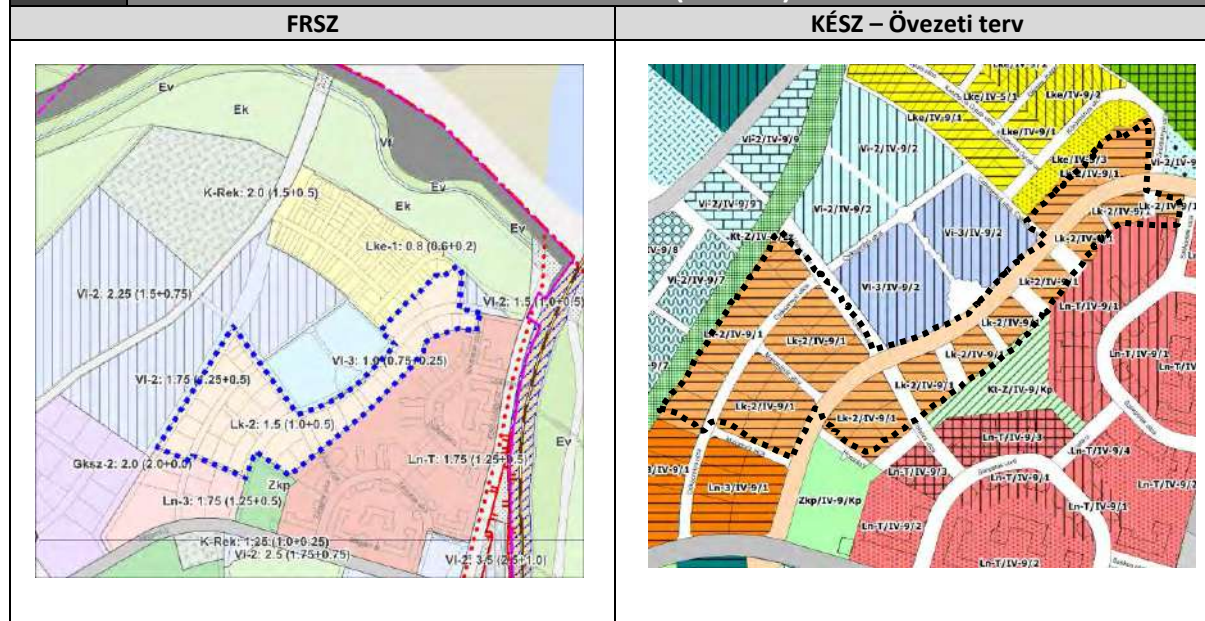
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Vi-3	20%
-------------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Vi-3/IV-9/2	35%	31 774	11120,9	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	0	10 246	0	
	Σ		31 774	11120,9	26,4%
<b>MEGFELEL</b>					

19.

Lk-2: 1.5 (1.0+0.5)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-2	107 135	1,0	0,5	107 135	53 567,5
	Σ				160 702,5	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		Lk-2/IV-9/1	78 366,69	1,2	0,5	94 040,028
	KÖZLEKEDÉSI TER.	28 768,31	-	-	-	-
	Σ	107 135			94 040,028	

## FRSZ megfeleltetés

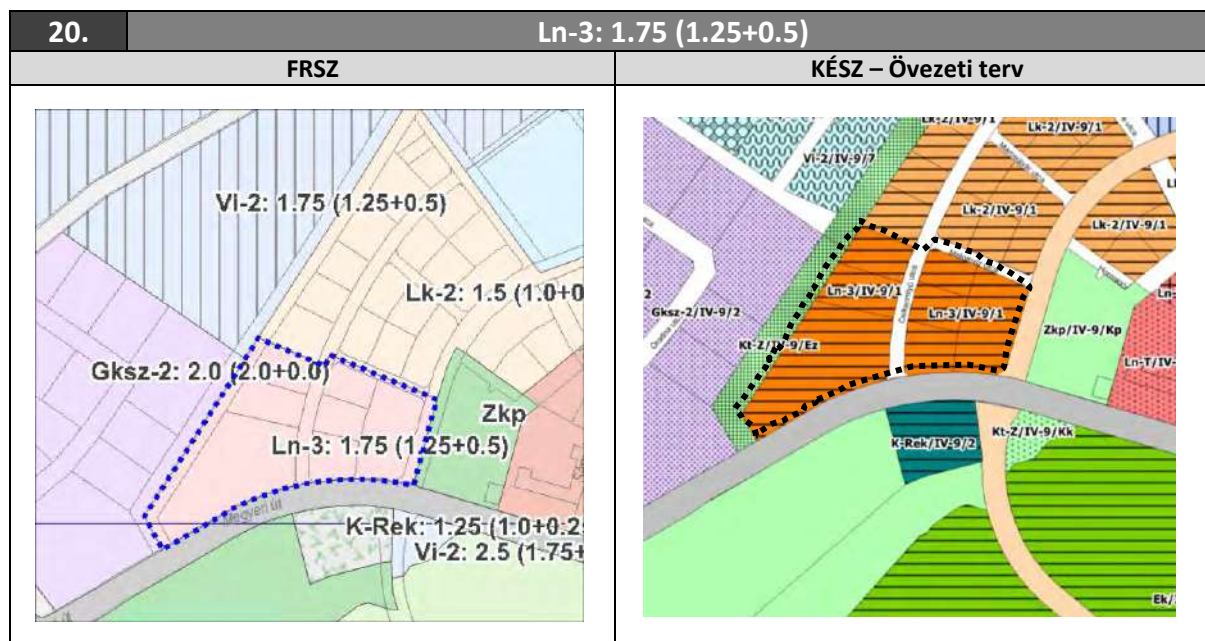
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
107 135	>	94 040,028
53 567,5	>	35 642,195
<b>MEGFELEL</b>		



**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Lk-2	35%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Lk-2/IV-9/1	45%	78 366,69		
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	28 768,31		
	<b>Σ</b>		107 135		<b>35,2%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Ln-3		40 607	1,25	0,5	50 758,75
	Σ				71062,25	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Ln-3/IV-9/1		32 180,59	1,5	0,6	48 270,885
KÖZLEKEDÉSI TER.		4488,01	-	-	-	-
	Σ	40 607			48 270,885	19 308,354

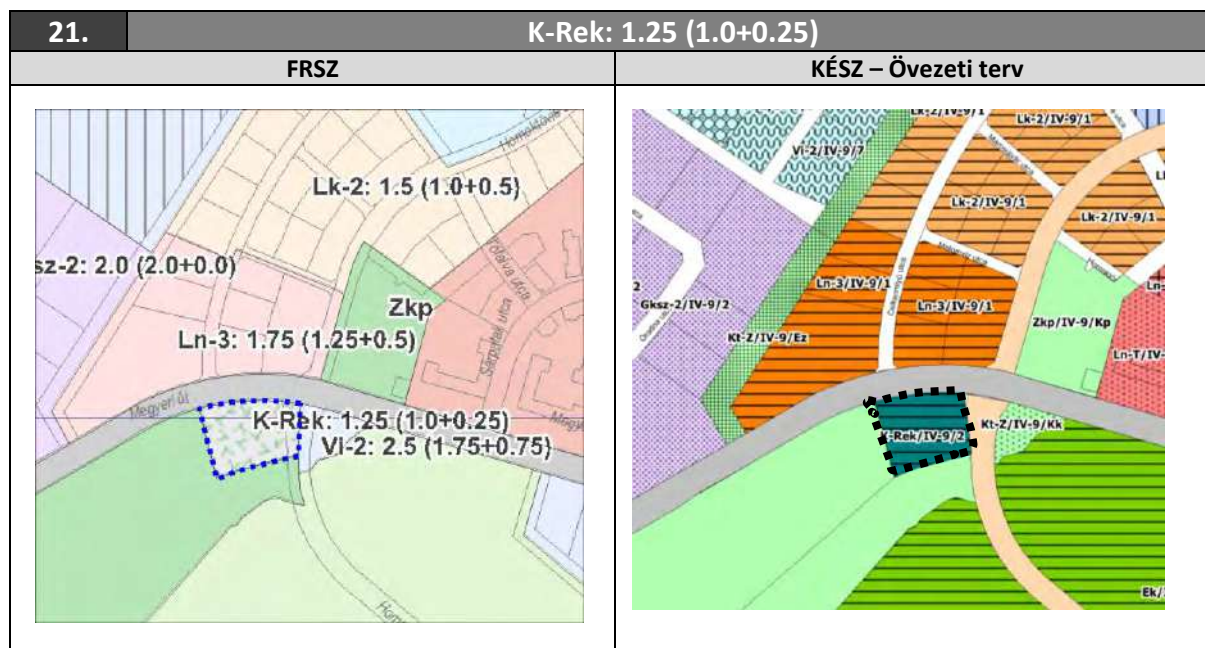
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
50 758,75	>		48 692,21
20 303,5	>		19 308,354
<b>MEGFELEL</b>			

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Ln-3</b>	<b>30%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>Ln-3/IV-9/1</b>	35%	32 180,59	11263,2065	
	<b>Kt-Z/IV-9/Ez</b>	70%	3938,4	2756,88	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	0%	4488,01		
	<b>Σ</b>		40 607	11263,2065	<b>34,5%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



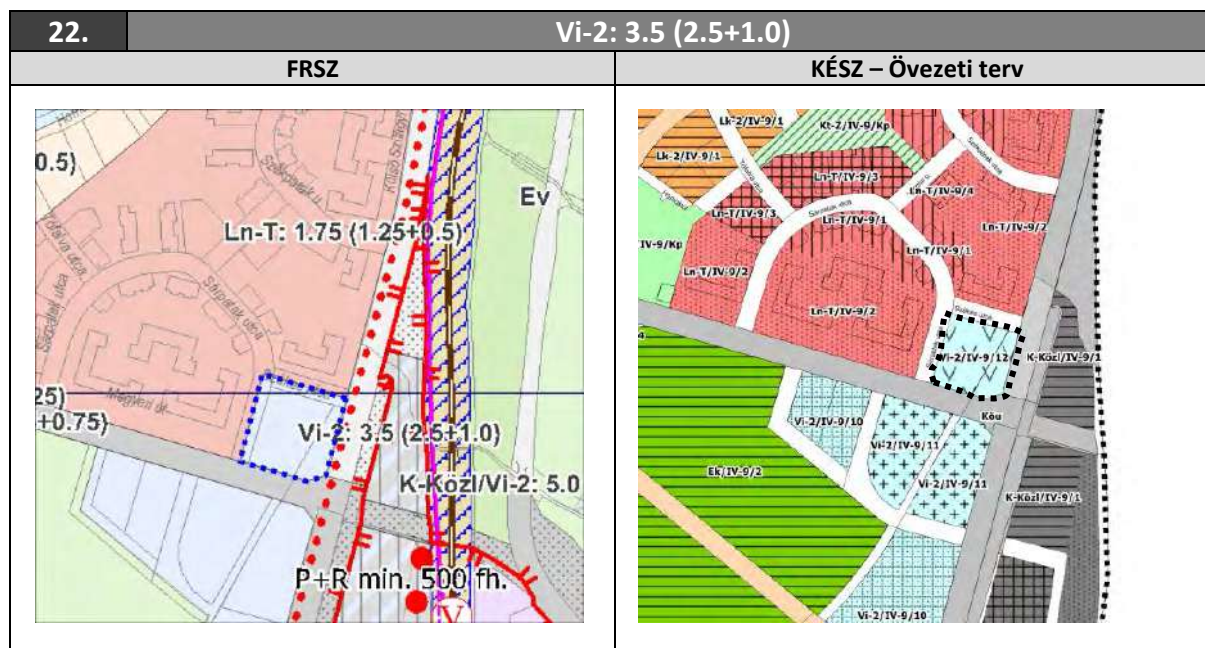
**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
		K-Rek	7 856	1,0	0,25	7 856
	Σ				9 820	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		K-Rek/IV-9/2	6843,91	1,0	0,25	6 843,91
	KÖZLEKEDÉSI TER.	1012,09	-	-	-	-
	Σ				<b>6 843,91</b>	<b>1 710,9775</b>

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
7 856	>		<b>6 843,91</b>
1 964	>		<b>1 710,9775</b>
<b>MEGFELEL</b>			



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		10 179	2,5	1,0	25 447,5
Σ					35 626,5	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/12		8 046,56	2,5	1,0	20 116,4
KÖZLEKEDÉSI TER.		2132,44	-	-	-	-
Σ		10 179			20 116,4	8 046,56

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
25 447,5	>		20 223,022
10 179	>		8 046,56
<b>MEGFELEL</b>			

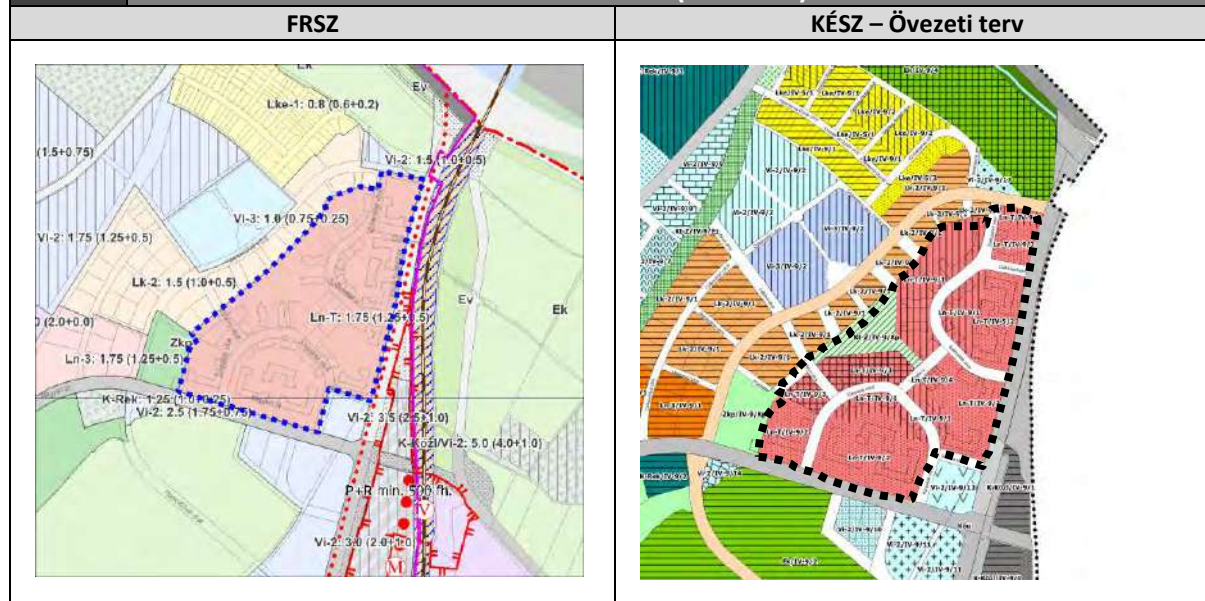
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Vi-2/IV-9/12	35%	8 046,56	2816,296	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	0%	2132,44		
	Σ		10 179	2816,296	<b>27,7%</b>
<b>MEGFELEL</b>					

23.

Ln-T: 1.75 (1.25+0.5)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Ln-T összes		178 838	1,25	0,5	223 547,5
Σ						

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Ln-T/IV-9/K		107 668,41	K (1,6)	K	K (172 269,456)
Ln-T/IV-9/1		1 288,6	1,5	0,5	1932,9	644,3
Ln-T/IV-9/2		20 220,279	2,0	0,5	40 440,558	30 329,1
KÖZLEKEDÉSI TER.		33 027,988	-	-	-	-
Kt-Z/IV-9/Kp		16 632,723	-	-	-	-
Σ					214 642,914	30 973,4

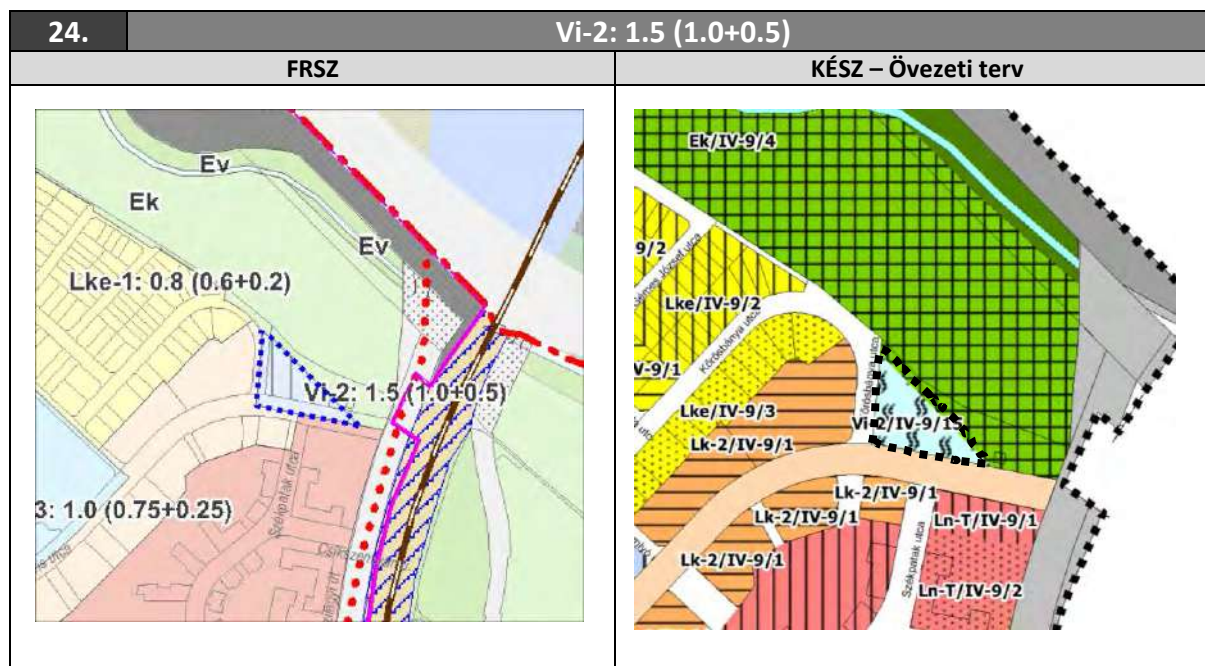
## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
223 547,5	>	214 642,914
89 419	>	30 973,4
<b>MEGFELEL</b>		

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Ln-T	35%
-------------	------	-----

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Ln-T/IV-9/K	K (40)	107668,41	43 067,364	
	Ln-T/IV-9/1	25%	1 288,6	322,15	
	Ln-T/IV-9/2	40%	20 220,279	8088,1116	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	33 027,988	-	
	Kt-Z/IV-9/Kp	70%	16 632,723	11 642,9061	
	<b>Σ</b>		<b>178 838</b>	<b>62 120,5317</b>	<b>35,3%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	5 242	1,0	0,5	5 242	2 621
	Σ				7 863	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/15	3 227,2	1,0	0,5	3 227,2	1 129,52
	KÖZLEKEDÉSI TER.	2014,8	-	-	-	-
	Σ				<b>3 227,2</b>	<b>1 129,52</b>

#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
5 242	>		<b>3 227,2</b>
2 621	>		<b>1 129,52</b>
<b>MEGFELEL</b>			

#### TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

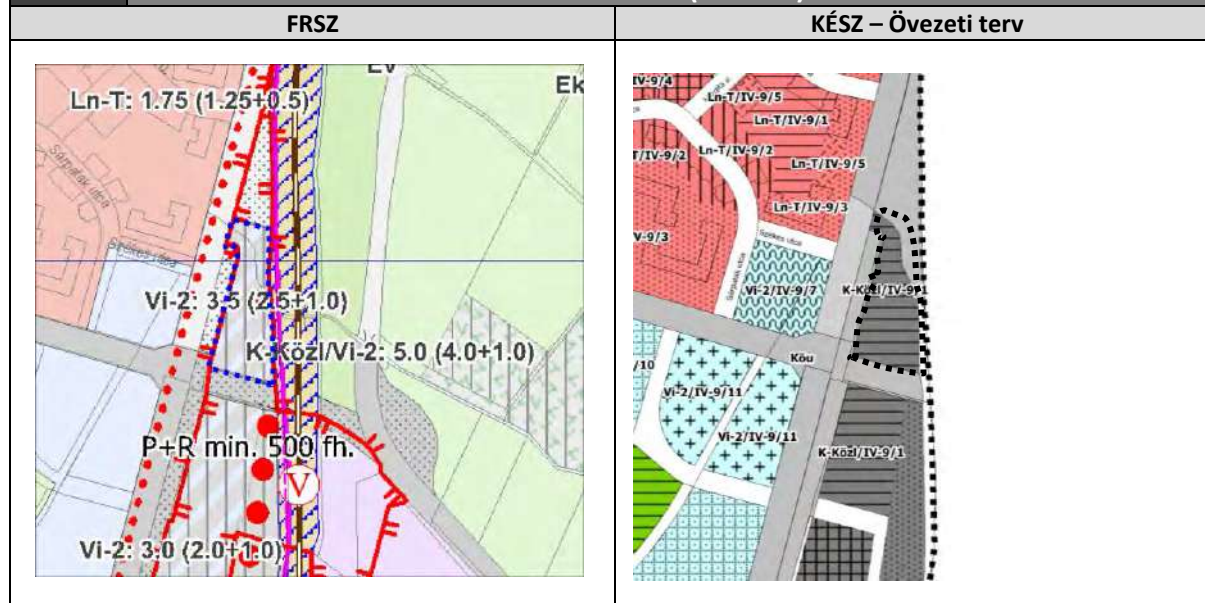
TSZT	Vi-2	25%

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
		Vi-2/IV-9/15	50%	3 227,2	1 129,52
	KÖZLEKEDÉSI TER.	-	2014,8		
	Σ		<b>5 242</b>	1 129,52	<b>30,7%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



25.

K-Közl: 5.0 (4.0+1.0)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	K-Közl		9 359	4,0	1,0	37 436
Σ					46 795	

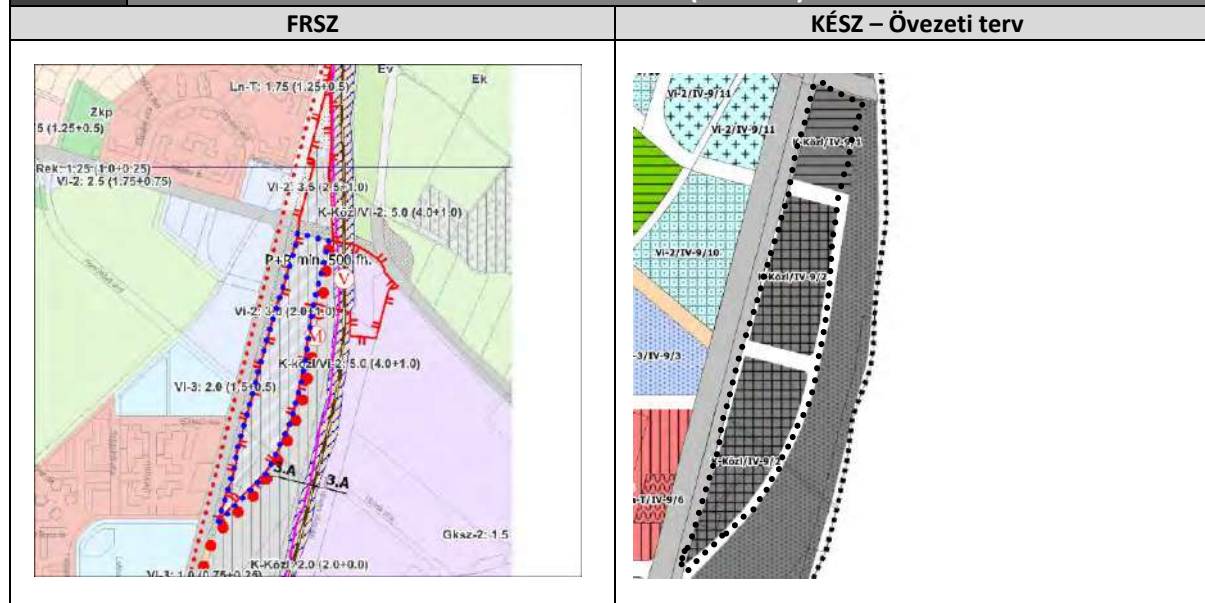
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	K-Közl/IV-9/1		9 359	4,0	1,0	37 436
Σ					37 436	9 359

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ	=	KÉSZ
37 436	=	37 436
9 359	=	9 359
<b>MEGFELEL</b>		

26.

K-Közl: 5.0 (4.0+1.0)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	K-Közl		54 055,8	4,00	1,0	216 223,2
	Σ				270 279	

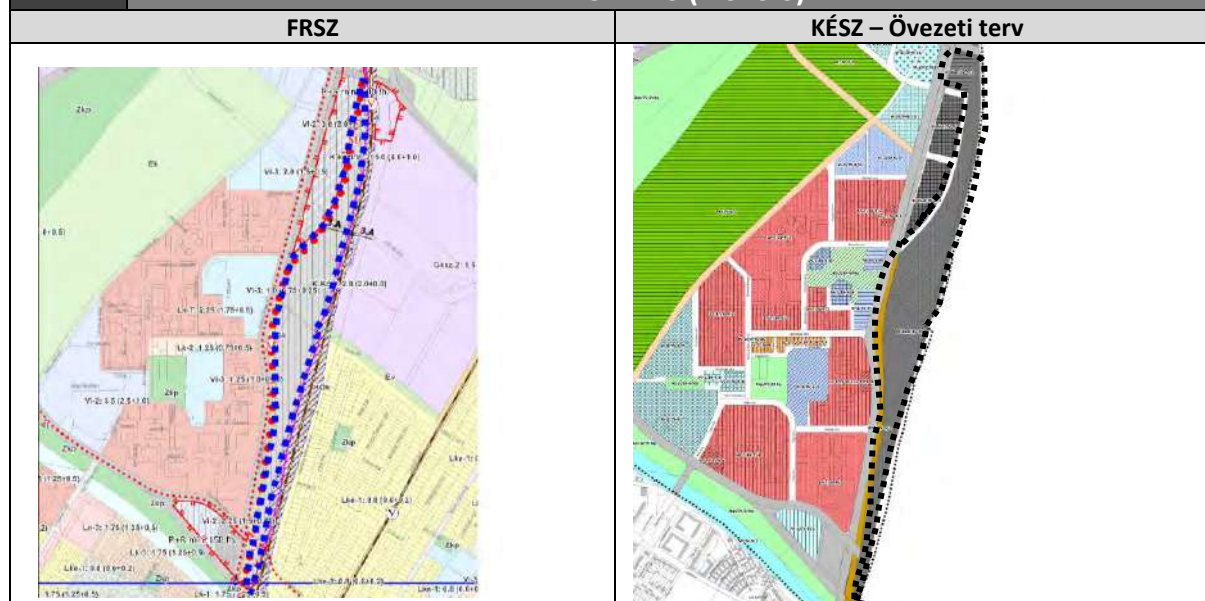
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	K-Közl/IV-9/1		9 425,9	4,0	1,0	37 703,6
K-Közl/IV-9/2		35 319,42	3,5	1,0	123 617,97	35 319,42
KÖZLEKEDÉSI TER.		9310,48	-	-	-	-
	Σ				161 321,57	44 745,32

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
216 223,2	>	161 321,57
54 055,8	>	44 745,32
<b>MEGFELEL</b>		

27.

K-Közl: 2.0 (2.0+0.0)



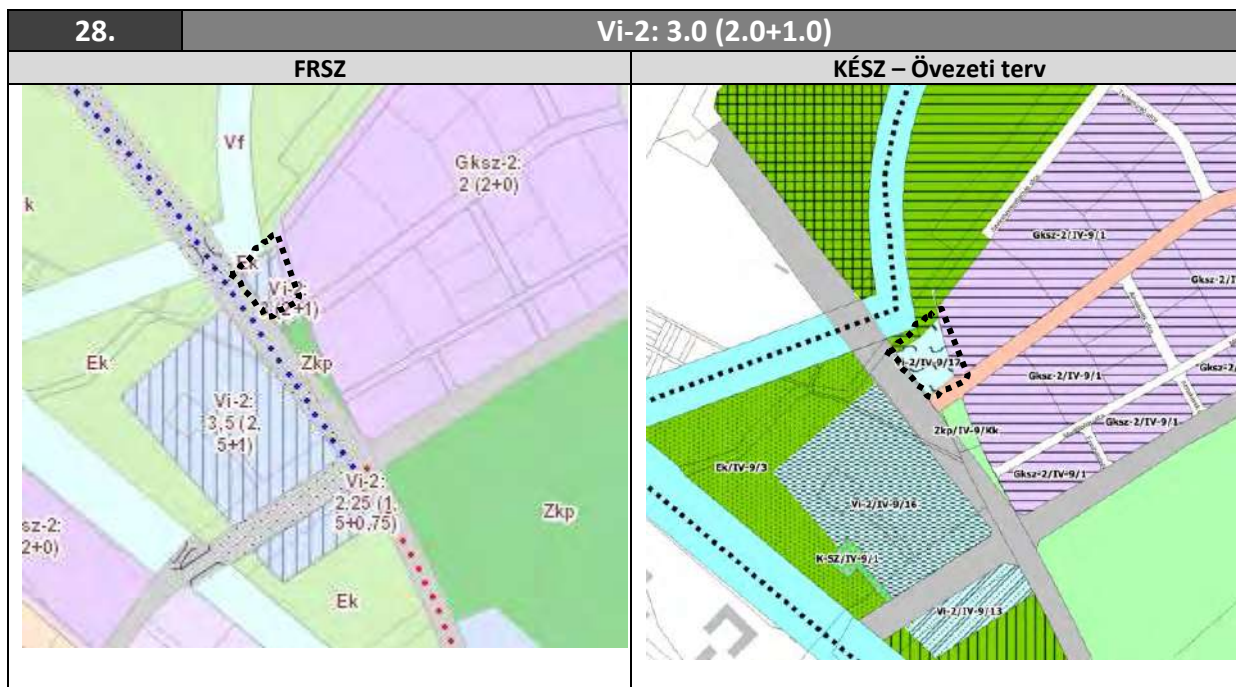
## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	K-Közl	150 964,6	2,00	0,0	301 929,2	–
	Σ				301 929,2	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	K-Közl/IV-9/3	150 964,6	2,00	0,0	301 929,2	–
	Σ	150 964,6			301 929,2	

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ	=	KÉSZ
301 929,2	=	301 929,2
-	=	-
<b>MEGFELEL</b>		



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		4020,7	2,00	1,0	8041,4
Σ					12062,1	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-9/17		4020,7	2,00	1,0	8041,4
Σ		150 964,6			301 929,2	

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ	=	KÉSZ
8041,4	=	8041,4
4020,7	=	4020,7
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Vi-2/IV-9/17	50%	4020,7		
	Σ		5 242		<b>50%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-1/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-2/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p>	<p><b>Nagyvárosi lakóterületek (L-3/TV-9/1)</b></p> <p>11</p>	<p><b>Teljeskörű lakóterületek (L-1/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p>	<p><b>Értéktudományi (szabadonálló) terület (V-1/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezet, közpark (Kb-1/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Egyéb zöldterületek</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Víznyelvények, csatorna (V)</b></p> <p>11</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-2/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-3/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-4/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-5/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-6/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-7/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-8/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-9/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-10/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-11/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-12/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-13/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-14/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-15/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-16/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-17/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-18/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-19/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-20/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-21/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-22/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-23/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-24/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>	<p><b>Környezetvédelmi lakóterületek (Kb-25/TV-9/1)</b></p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p>
--	--	---	---	--	--	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

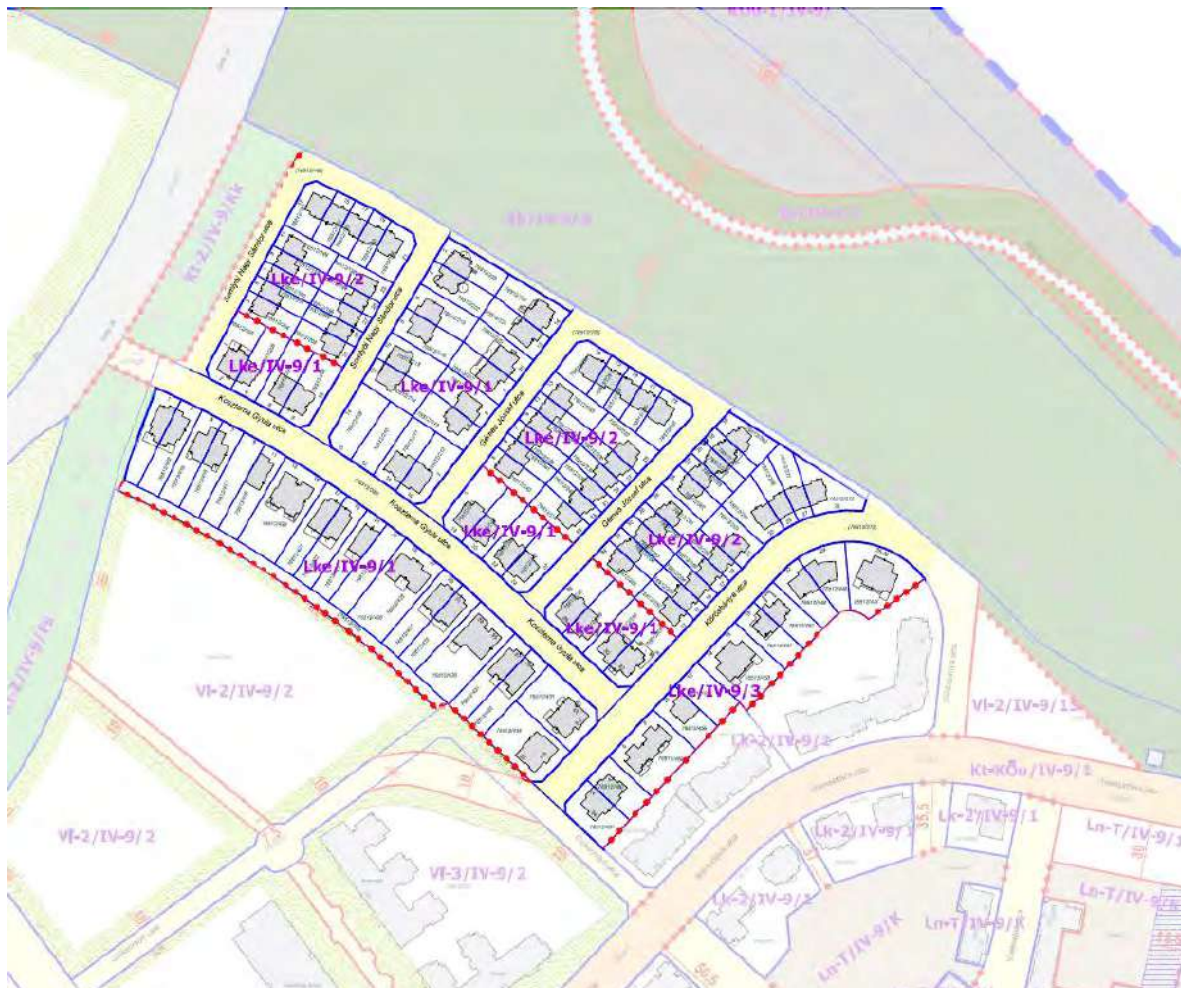
**OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSI KÉRELEM**

**A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA:** Az Lke-1/IV-9/1, Lke-1/IV-9/2 és Lke-1/IV-9/3 jelű építési övezetek telkein a legnagyobb terepszint feletti beépítettség mértéke 35%-ra emelése

Az Lke-1/IV-9/1, Lke-1/IV-9/2 és Lke-1/IV-9/3 építési övezetek Újpest Káposztásmegyér városrészének északi részén helyezkednek el. Az intenzív beépítésű, teleszerűen kialakított F+1 szintes sorházas, ikerházas és családi házas kertvárosias lakóterület utcahálózata és beépítése **kialakult**. A meglévő beépítettség a telkek közel egyharmadánál meghaladja az OTÉK által megengedett 30%-ot. Ezekon a területeken a BVKSZ keretértéke – az OTÉK 30%-os értékétől eltérően – nagyobb, legfeljebb 35 %-os beépítettséget engedett meg. Ennek megfelelően a kerületi városépítési szabályzat (ÚKVSZ) ezen építési övezetekben a 35%-os legnagyobb terepszint feletti beépítettséget határozott meg. A BVKSZ megszűnésével a kedvezmény biztosíthatósága is megszűnt. A kért eltérés **közérdeket nem sért**, hiszen meglévő, beállt, magántulajdonú területekre vonatkozik.

**Az érintett terület lehatárolása ortofotón**

## Az érintett terület a szabályozási terven



Az OTÉK 111.§ (2) bekezdés alapján a meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja (jelen esetben az utóbbi áll fenn), továbbá ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul (314/2012. Kr. 28.§ (4) bekezdés).

**Az előbbieken ismertetett – közérdeket nem sértő – okok miatt javasolt a Lke-1/IV-9/1, Lke-1/IV-9/2 és Lke-1/IV-9/3 jelű építési övezetekben a terepszint felett megengedett legnagyobb beépítettség mértékét 35%-ban megállapítani.**

A KÉSZ 2. számú melléklet 4. pontjának 3. sorának D oszlopának a terepszint feletti értéke, 4. sorának D oszlopának a terepszint feletti értéke és 5. sorának D oszlopának a terepszint feletti értéke az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

#### 4. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1.	<b>Lke-1</b>	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Beépítési magasság (m) (épület=É homlokzat=H párány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Építési övezet jele		Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.	
3.	Lke-1/IV-9/1	ikres	400	-	25	-	35	50	0,7	0,2	3,5	6,0	50
4.	Lke-1/IV-9/2	csoportházás	300	-	9	-	35	50	1,0	0,3	4,5	7,5	50
5.	Lke-1/IV-9/3	Szabadonálló	500	-	12	-	35	50	0,7	0,2	4,5	7,5	50



**A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA:** Az Ln-T/IV-9/1 és Ln-T/IV-9/2 jelű építési övezetek telkein a minimális beépítési magasságának 7,5 méterre és a maximális beépítési magasság 12,5 méterre való csökkentése.

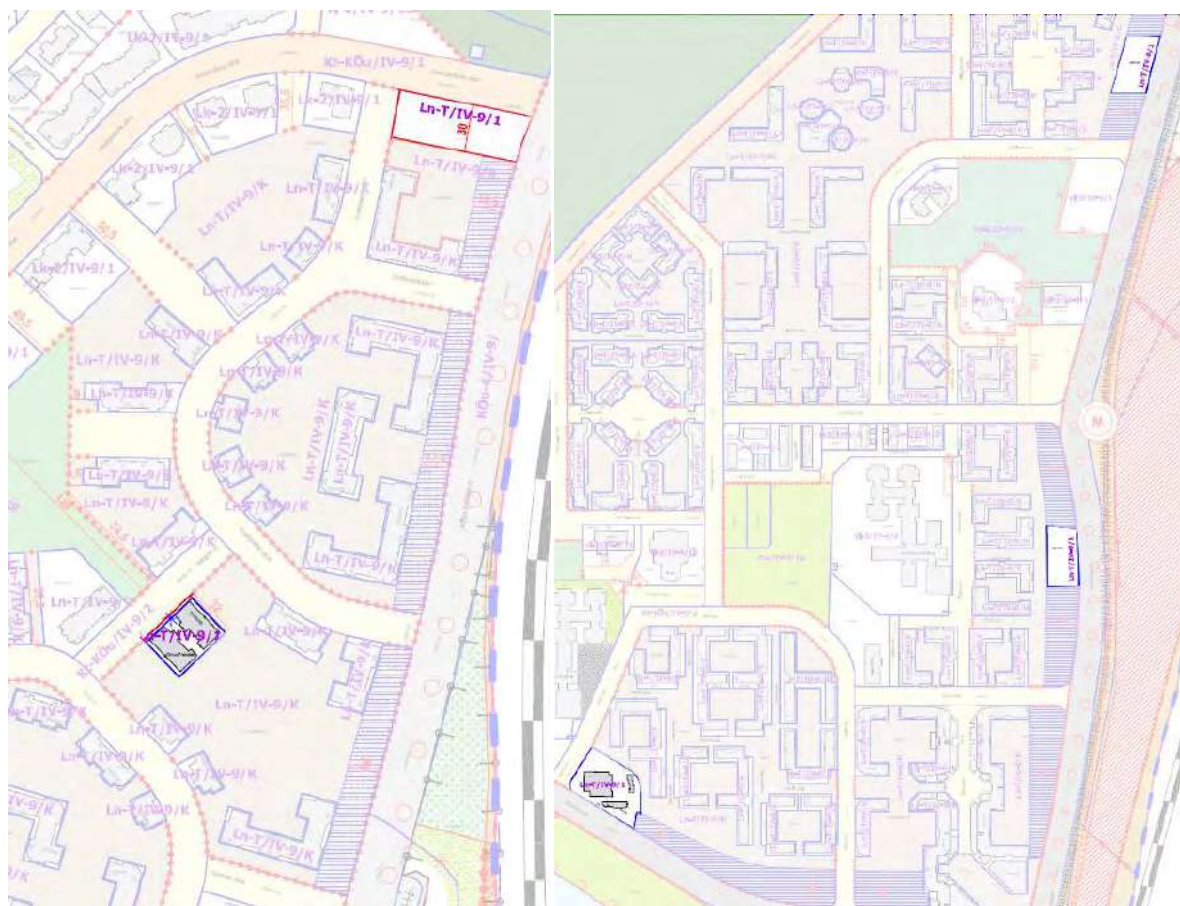
Az Ln-T/IV-9/1, és Ln-T/IV-9/2 építési övezetek Újpest Káposztásmegyer lakótelepi részeinek intézményi és kereskedelmi felhasználású telkei. A telkek beépítésének jellege egy részen kialakult, de esetleges fejlesztés vagy átépítés során sem célszerű, hogy beépítési magasságuk a 12,5 métert meghaladja. A nagyvárosias lakóterületek esetében az OTÉK 12,5 méter feletti beépítési magasságot állapít meg, azonban korábban a kerületi városépítési szabályzat (ÚKVSZ) is 12,5 méter alatti értékeket határozott meg ezen övezetek esetében.

#### Az érintett terület lehatárolása ortofotón



Az előbbiekben ismertetett – közérdeket nem sértő – okok miatt javasolt a Ln-T/IV-9/1 és Ln-T/IV-9/jelű építési övezetek telkein a minimális beépítési magasságának 7,5 méterre és a maximális beépítési magasság 12,5 méterre való csökkentése.

Az érintett terület a szabályozási terven



A KÉSZ 2. számú melléklet 2. pontjának 4. sorának és 5. sorának K és L oszlopának értéke az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

## 2. Nagyvárosias, telepszerű lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1.	Ln-T	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Beépítési magasság (m) (épület=É homlokzat=H párány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Építési övezet jele		Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.	
3.	Ln-T/IV-9/K	KA	-	-	-	-	KA	KA	KA	-	KA	KA	KA
4.	Ln-T/IV-9/1	szabadonálló	-	-	-	-	60	70	1,5	0,5	7,5	12,5	30
5.	Ln-T/IV-9/2	szabadonálló	-	-	-	-	55	55	2,0	0,5	7,5	12,5	40

**A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA:**

A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint feletti mértékének a K-Közl/IV-9/1 építési övezetben 80%-ra, K-Közl/IV-9/2 építési övezetben 45%-ra a K-Közl/IV-9/3 jelű építési övezet telkein 45 %-ra növelése,

valamint

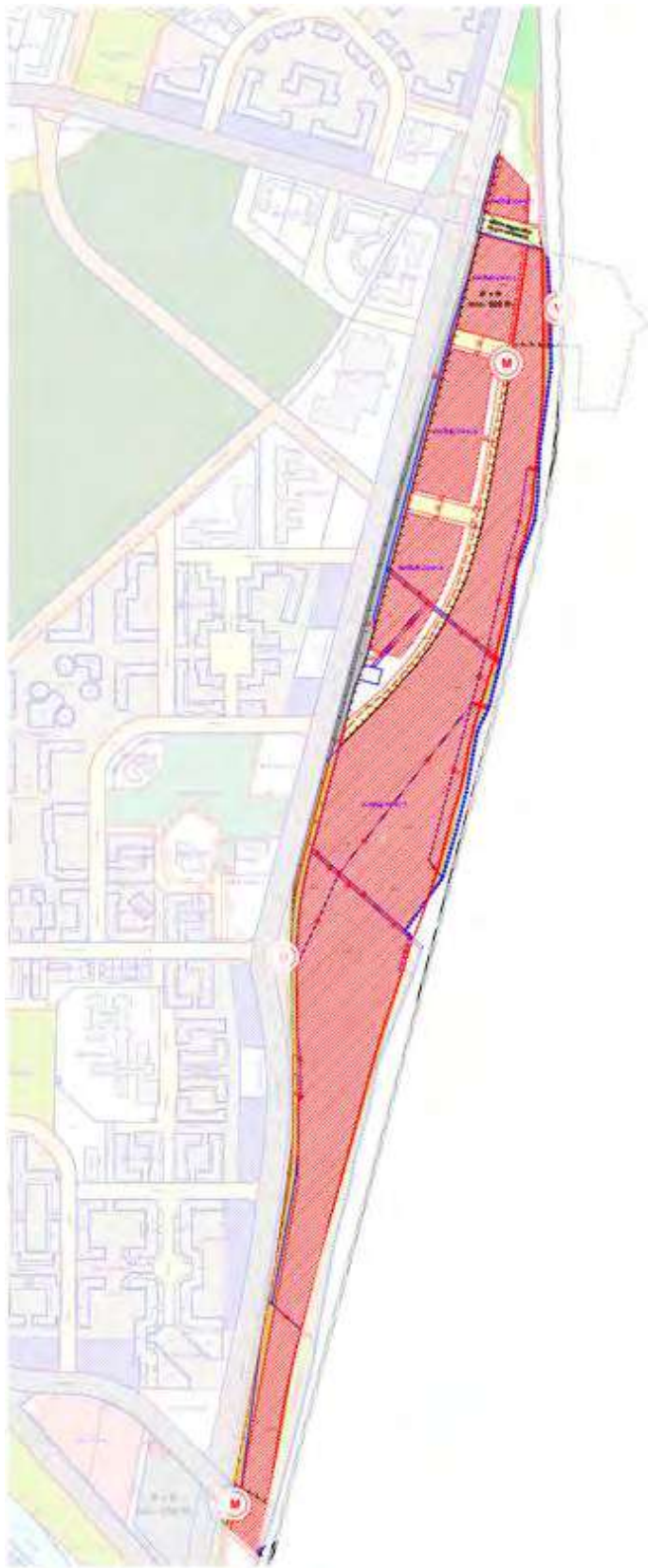
a legkisebb zöldfelület mértékének a K-Közl/IV-9/1 építési övezetben 15%-ra, K-Közl/IV-9/2 építési övezetben 20%-ra a K-Közl/IV-9/3 jelű építési övezet telkein pedig 10 %-ra csökkentése.

A **K-Közl/IV-9/1**, **K-Közl/IV-9/2** és **K-Közl/IV-9/3** építési övezetek Újpest Káposztásmegyer városrészének keleti határa mentén helyezkednek el. A területen, - Újpestet és Rákospalotát egyaránt érintően - intermodális közlekedési központ kiépítése tervezett. A fejlesztés jövőbeni megvalósításához 2014-ben szabályozási terv is készült. A hatályos terv szerinti építési jogok fenntartása, és a fejlesztés megvalósulása érdekében az OTÉK által különleges területekre meghatározott 40%-os legkisebb zöldfelületi mérték csökkentése, valamint a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint feletti mértékének növelése szükséges.

Az érintett terület lehatárolása ortofotón



Az érintett terület a szabályozási terven



A KÉSZ 2. számú melléklet 9. pontjának 3. sorának G és M oszlopában található értékei, 4. sorának G és M oszlopának értékei és 5. sorának G és M oszlopának értékei az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

**9. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek**

1.	A <b>K-Közl</b>	B Beépítési mód	C Kialakítható telek területe (m <sup>2</sup> )		D Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		E Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		F Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		G Sintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		H Beépítési magasság (m) ( <i>épület=É</i> <i>homlokzat=H</i> <i>párány=P</i> )		M Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.			
2.	Építési övezet jele														
3.	K-Közl/IV-9/1	zárt sorú	2500	-	-	-	80	100	4,0	1,0	6,0	30,0	15		
4.	K-Közl/IV-9/2	zárt sorú	2500	-	-	-	45	100	3,5	1,0	6,0	16,5	20		
5.	K-Közl/IV-9/3	szabadonálló	5000	-	-	-	45	55	2,0	0,0	6,0	30,0	10		