



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

# KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

## II. KÖTET

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

**KIVONAT**

**2018.október**

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)

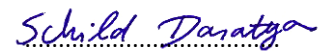
Márton Melinda

Schild Dorottya









**KÖZMŰVEK:**

**KÉSZ TERVEZŐ KFT.**

Hanczár Zsoltné (TE/TH/TV 01-2418)

Ördög-Beke Ágnes

Csima-Takács Judit





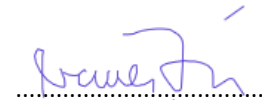


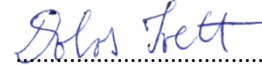
**ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM:**

**VÁR-KERT KFT.**

Nemes Zoltán (K1 01-5053)

Dobos Ivett (TK 01-5255)





**KÖZLEKEDÉS:**

**KÖZLEKEDÉS KFT.**

Rhorer Ádám (Tkö 01-3157)

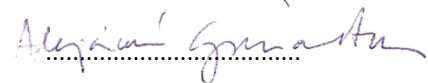


**ÖRÖKSÉGVÉDELEM:**

dr. Haris Andrea (21-0060)

Adorjáné dr. Gyuricza Anna (B5COGJ)





**ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG**

2018. október



Jelen dokumentáció csak a befogadott véleményeztetési szakaszban érkezett államigazgatási szervek, területi és települési önkormányzati, valamint egyéb véleményezőik véleményei, továbbá partnerségi észrevételek alapján megváltozott, alátámasztó javaslati munkarészek tartalmazza kivonatossan.

### **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. A területen tervezett egy kis léptékű új evangélikus templom építése, illetve a fennmaradó terület intézményi hasznosításra, bővítésre is alkalmas.

## **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 csomóponthoz 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, amely az Óceánárok utcához jelzőlámpás csomópontban csatlakozik.
- Forgalmbiztonsági fejlesztés a Farkaserdő utca – Óceánárok utca jelzőlámpás szabályozása.

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:

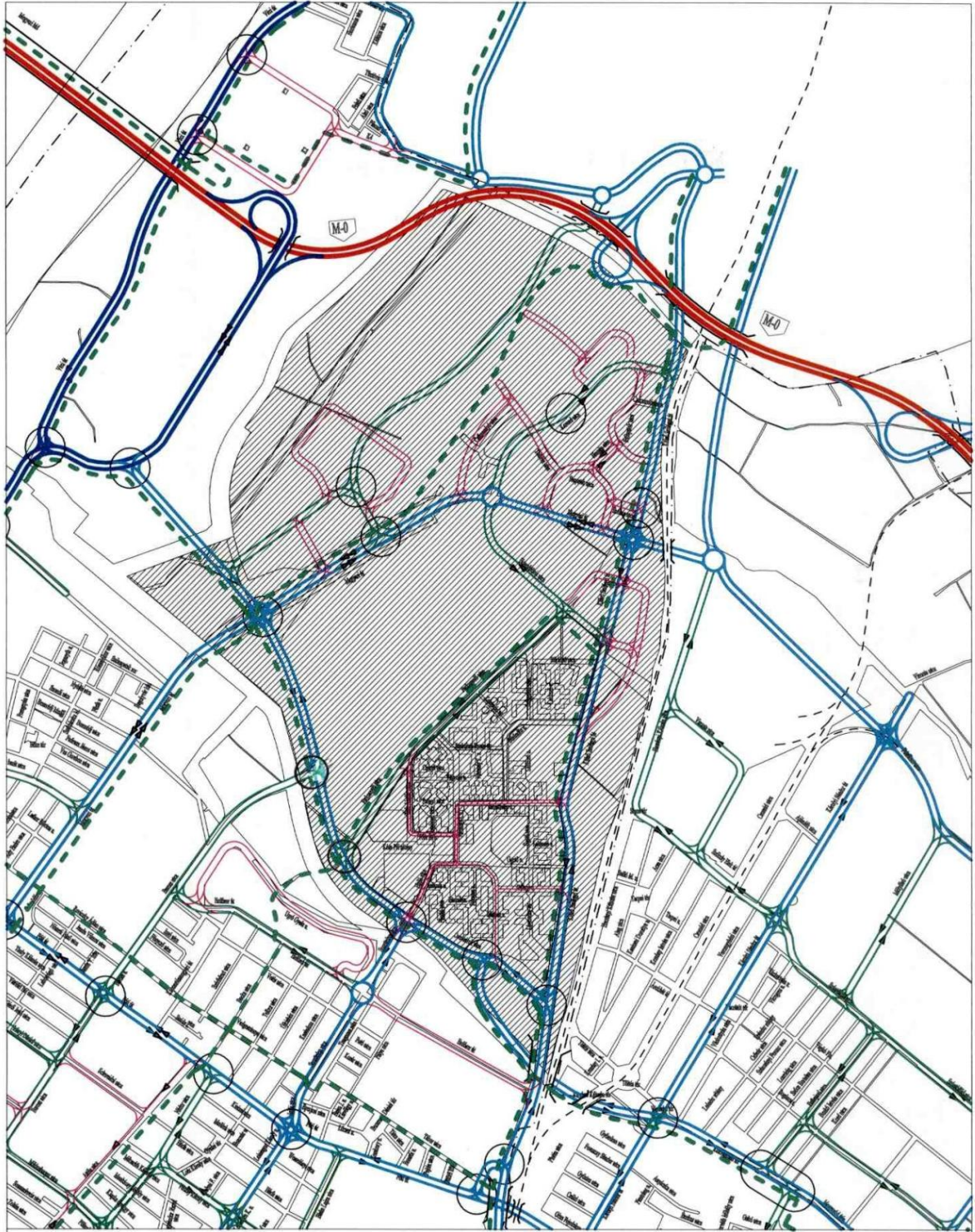
**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

---

- |                     |           |
|---------------------|-----------|
| - 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. |










ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



0m 200 400 600 800 1000

Jelmagyarázat:

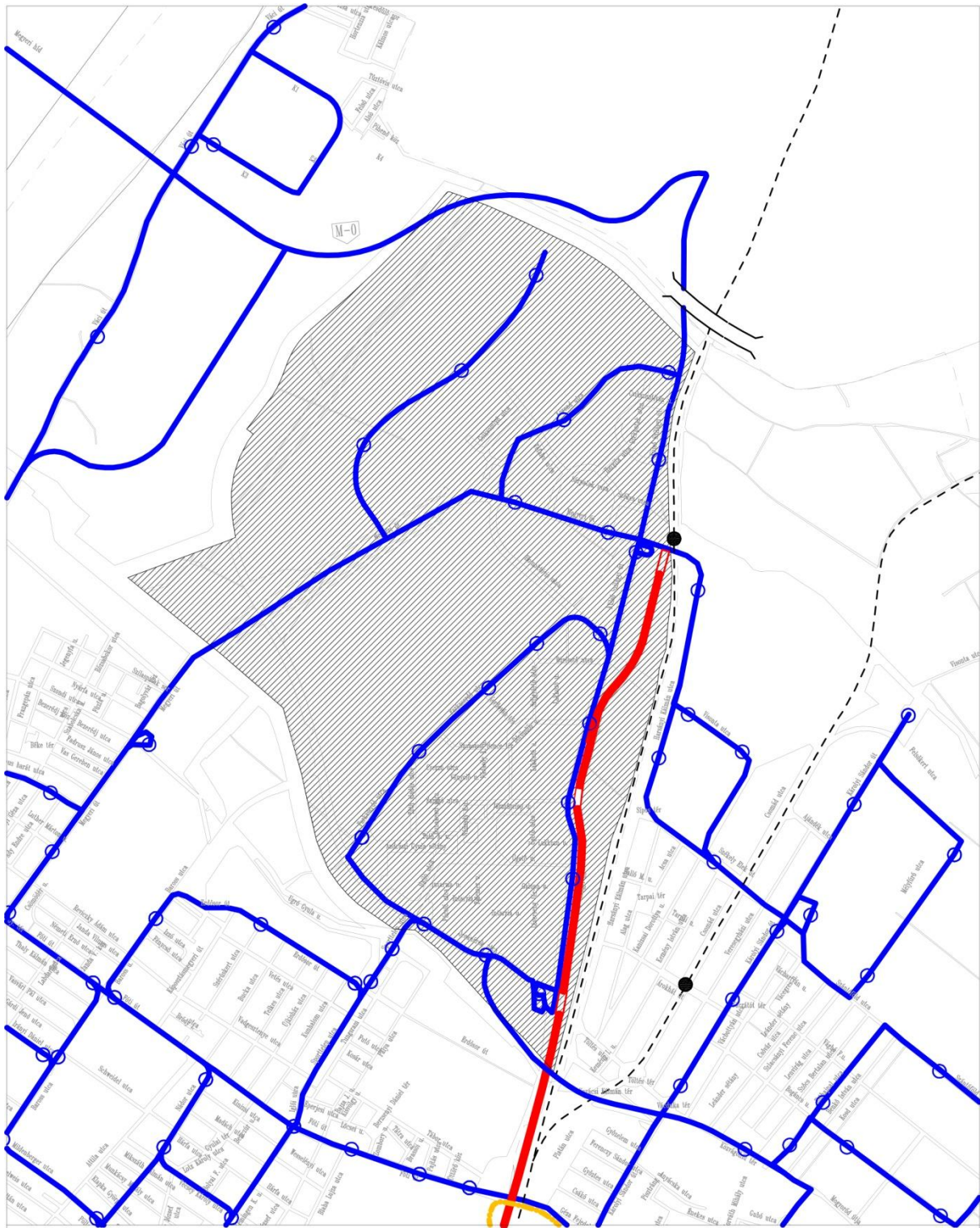
- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| tervezési terület   | autópálya, autópálya  | elsőrendű főút  | másodrendű főút   |
|  |  |  |  |
| gyűjtő út   | kiszolgáló út   | jelzőlámpás csp.  | kerékpáros útvonal  |

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**  
FŐVÁROSI TÁRSASÁG ZRT.



### **1.11.2. Vízellátás**

Az ivóvíz minőségű vízellátás biztosítása egyre igényesebb vízkezeléssel oldható meg, ezért a takarékosagra törekvés ösztönös-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 hálózatonál 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.

A Fővárosi Vízművek tervezési gyakorlatának megfelelően a felújítandó vezetékek kiválasztásánál a műszaki-, környezeti- és gazdaságossági szempontok együttesen kerülnek figyelembevételre. Ezek közül a jogszabályi kötelezettségek mellett a legfontosabb kockázati tényezők a következők:

Csőállapotot befolyásoló tényezők:

- meghibásodások száma és időbeli eloszlása
- a vezetéken végzett csőanyag vizsgálatok eredménye
- a vezetékek anyaga és kora
- a csőkörnyezet korrozivitása

Károkozás mértékét befolyásoló tényezők:

- személyi- és vagyoni károkozás
- tömegközlekedés akadályoztatása
- forgalomterelés
- tervezett útépités

A fenti szempontok alapján a Fővárosi Vízművek rangsorolja és ütemezi a szolgáltatási területén meghatározott feladatokat. Aktuális elemzéseik alapján a tervezési terület vízvezeték hálózata az alacsonyabb hibaszámmal üzemelő hálózat közé tartozik, így a rekonstrukciós feladatok csak hosszútávon tervezettek.

### **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. Az árvízi veszélyeztetettség érinti a tervezési terület határát, mint mentett oldali árteret. A csapadékvíz elvezetésének tervezésénél a nem közterületi ingatlanok esetében 2l/1000 m<sup>2</sup> levezethető intenzitással kell számolni.

### 1.1. Vizsgálati részek aktualizálása

A rendezési terv alapjául szolgáló vizsgálatok 2016. júniusában lezárultak, mely az adott időpillanat állapotát rögzítette. Az vizsgálati dokumentáció és a véleményezés közt eltelt több mint két év indokoltá tette a vizsgálati dokumentáció aktualizálást, melyet az alátámasztó munkarészekben, az alábbiakban kívánunk szerepeltetni:

- Közösségi közlekedés

Káposztásmegyer belső kapcsolatait és a ráhordást a villamosvonalra a 126 és 126A járatok biztosítják. A 296-os autóbuszjárat közvetlen kapcsolatot biztosít egyrészt Békásmegyer felé az M0 hídon át, másrészt a XV. kerület felé.

Az éjszakai közösségi közlekedést a Szilágyi út – Óceán árok utca irányban közlekedő 914 számú járat bonyolítja le.

Káposztásmegyeren 2 autóbuszvégállomás van, a városrész déli határán a Szilágyi utca – Óceánárok utca csomópontnál, illetve az északi határon a Szilágyi utca – Homoktövis utca csomópontnál.

A déli autóbuszvégállomás kapacitása a jelenlegi igényeket meghaladja, az északi végállomást csak tárolásra veszik igénybe, a 30, 122 és 126A járatok hurokszerűen vannak kialakítva, csak érintik a végállomást.

- Fővárosi TSZT és FRSZ kapcsán bekövetkezett változások

A vizsgálati anyag elkészülte után, 2017-ben a fővárosi TSZT és FRSZ módosításra került, mely csak kis mértékben érinti a tervezési területet. Az új TSZT és FRSZ a 48/2017. (XII.20.) Fővárosi rendelettel került elfogadásra.

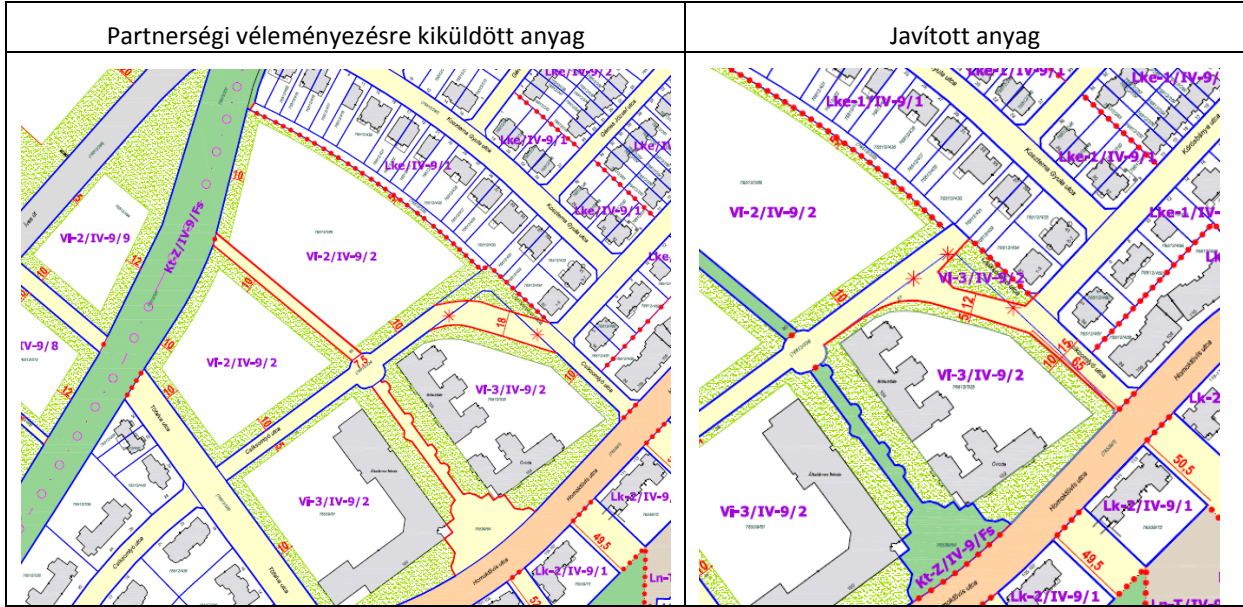
A tervezési területet érintő változás, hogy az intermodális csomópont TSZT szerinti területfelhasználási egysége K-Közl/Vi-2-ről K-Közl/Vt-H-ra változott. A TSZT alátámasztó munkarészeiben a következő indoklás olvasható a változás kapcsán: " *A központi szerepkör hangsúlyozása érdekében javasolt a K-Közl/Vt-H (kiemelt jelentőségű helyi központ területe) jelű területfelhasználás alkalmazása a korábbi K-Közl/Vi-2 (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület) jelű helyett*"



**1.2. A partnerségi egyeztetést követően változások bemutatása**

A partnerségi véleményezést követően a befogadott vélemények tükrében, valamint az önkormányzat által bekezezt javaslatok alapján a teljes dokumentáció javításra került. A főbb változások részletes bemutatása:

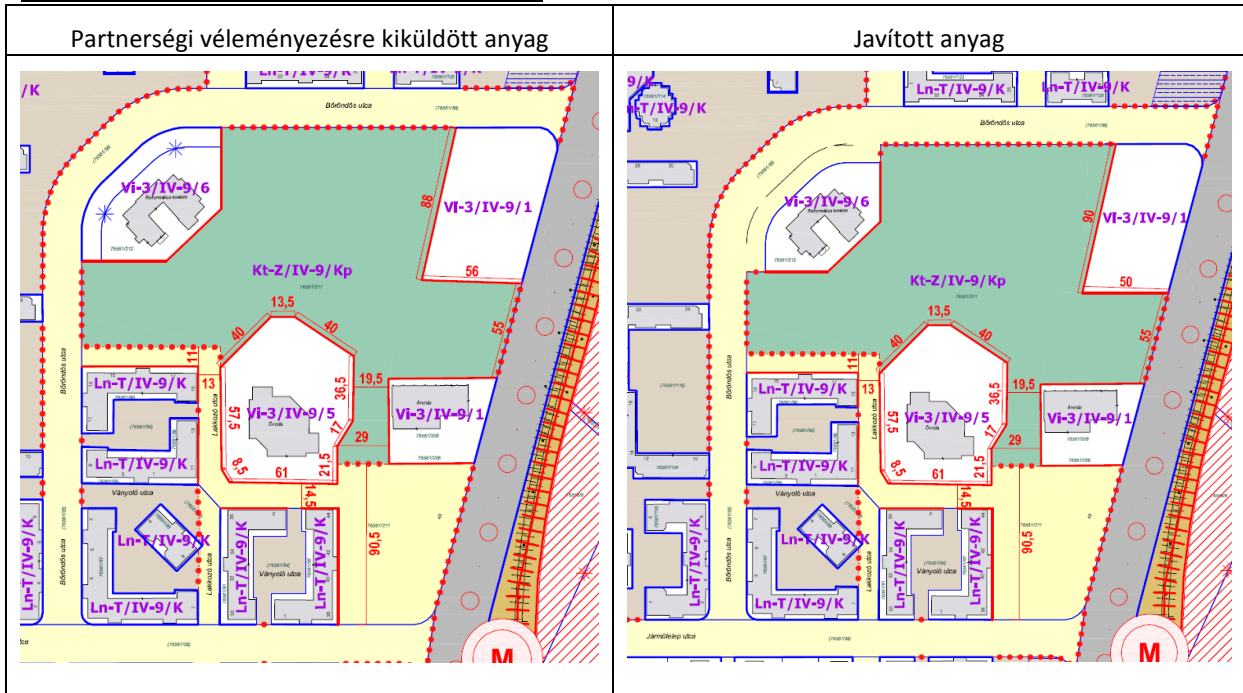
**1. Csíksomlyó utca szabályozási vonalának pontosítása**



**Indoklás:** Önkormányzat részéről megállapodás született a szomszédos telektulajdonosokkal a Csíksomlyó utca szabályozási vonalának felülvizsgálatával kapcsolatosan, mely figyelembe veszi a valós, kialakult állapotot és használatot.

**Módosítás helye:** Szabályozási tervlap (3A/1)

**2. Böröndös park szabályozási vonal pontosítás**



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

**Indoklás:** Ortofotó alapján a szabályozási vonal pontosításra került, igazítva a kutyafuttató kerítésének vonalához.

**Módosítás helye:** Szabályozási tervlap (3A/3)

**3. Csapadékvíz-tározás**

Partnerségi véleményezésre kiküldött anyag	Javított anyag
10.§(6)"Minden 25 m <sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m <sup>2</sup> -enként) valamint 25 m <sup>2</sup> burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m <sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat szerint. "	10.§(4)"A Gksz-2/IV-9/1, Gksz-2/IV-9/2 és Vi-2/IV-9/17 jelű építési övezetek kivételével minden 25 m <sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m <sup>2</sup> -enként) valamint 25 m <sup>2</sup> burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m <sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz a (6)-(7) bekezdés figyelembevételével."

**Indoklás:** Az ipari parkban önálló csapadékvíz elvezető rendszer és tározó van kialakítva a szomszédos, erdő besorolású területen. Ennek megfelelően az esőtározás az ipari park telkein nem szükséges. A szöveg további részei az Állami Főépítész véleménye alapján módosult.

**Módosítás helye:** Rendelet (10.§(4))

**4. Autóbusz-parkoló biztosításának szabályai**

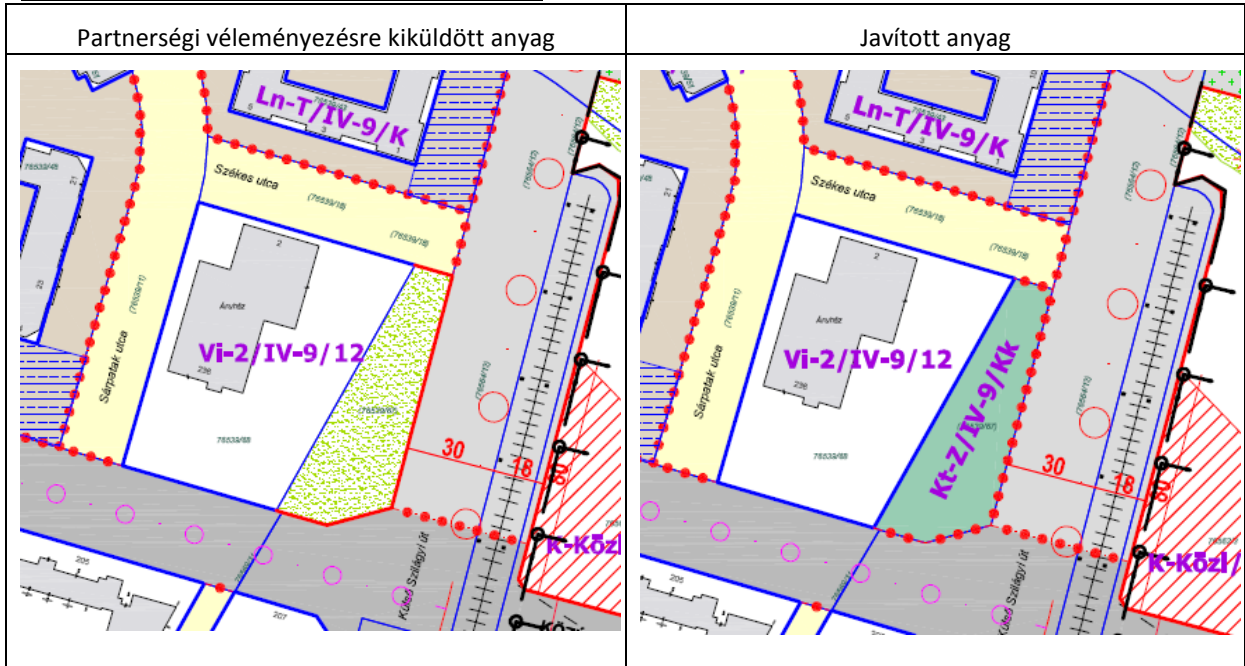
Partnerségi véleményezésre kiküldött anyag	Javított anyag
Nem szerepelt ilyen előírás.	<p style="text-align:center"><b>18. A szükséges autóbusz-parkoló biztosításának szabályai</b></p> <p style="text-align:center"><b>21. §</b></p> <p><b>1. §</b> (1) Új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 200 férőhelye után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével, az alábbi esetekben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű rendeltetési egységnél,</li><li>b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,</li><li>c) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.</li></ul> <p><b>2. §</b> (2) Úszótelek esetén a rendeltetésszerű használatához szükséges autóbusz parkolóhely létesítési kötelezettség 300 m-es körzetben közterületen is biztosítható.</p>

**Indoklás:** Több új KÉSZ már tartalmazza, így beépítésre került ebbe a szabályzatba is.

**Módosítás helye:** Rendelet (21.§)



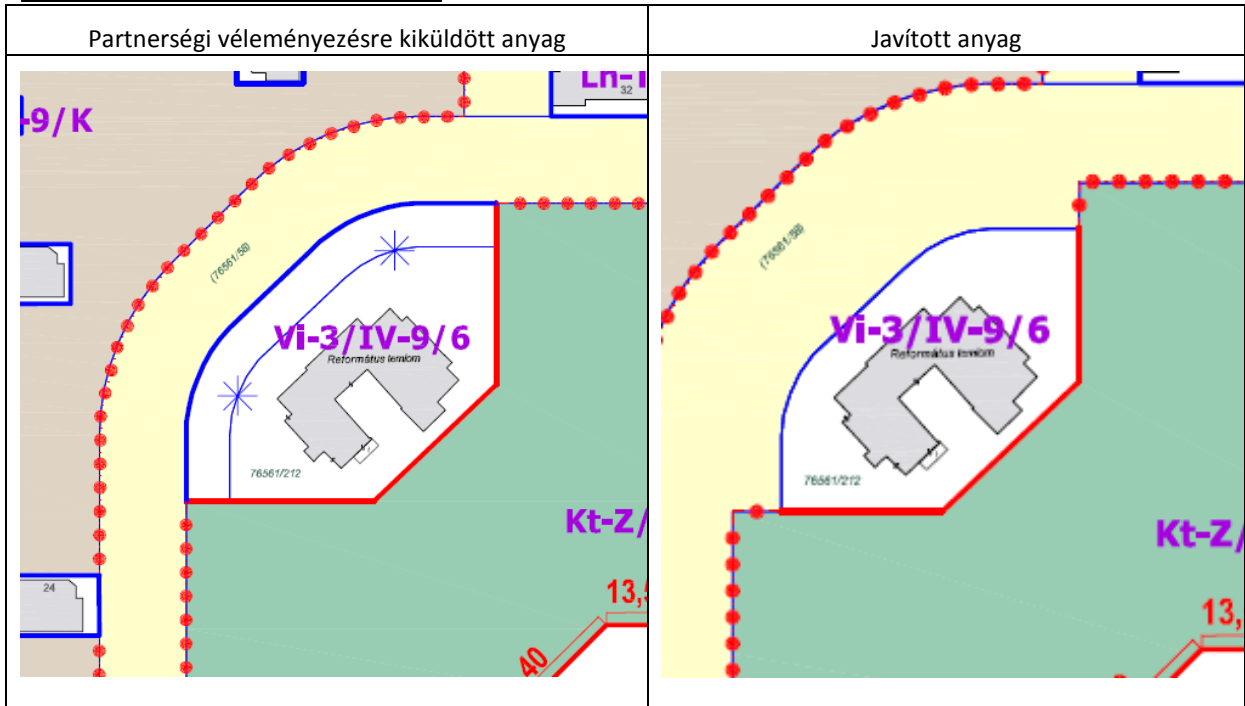
**5. Külső Szilágyi út - Megyeri út kereszteződése**



**Indoklás:** A partnerségi véleményezés során több lakos is kérte ezen terület zöldterületté való minősítését, melyet az önkormányzat a kialakult állapotra tekintettel befogadott. A telek korábban beépítésre szánt intézményterület volt (Vi-2/IV-9/12), a véleményeztetés feldolgozás során Kt-Z/IV-9/Kk övezetbe került.

**Módosítás helye:** Szabályozási tervlap (3A/1)

**6. Református templom előtti parkoló**



**Indoklás:** A partnerségi egyeztetésre kiküldött anyag a parkoló területét a református templomhoz szándékozta csatolni, azonban a lakossági észrevételek alapján az anyag módosításra került, úgy, hogy a parkoló területe közlekedési célú közterületként jelölt.

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

**Módosítás helye:** Szabályozási tervlap (3A/3)

**7. Parkolási szintterület meghatározása az Ln-T/IV-9/K övezetben**

Partnerségi véleményezésre kiküldött anyag	Javított anyag
Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: -	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,5

**Indoklás:** Az övezetben megengedett parkolási célú építmény elhelyezése, ezért indokolt meghatározni a parkolási szintterület maximális értékét.

**Módosítás helye:** Rendelet 2. melléklete

**8. Vi-2/IV-9/17 elhelyezhető funkciók köre**

Partnerségi véleményezésre kiküldött anyag	Javított anyag
"35.§(17) A <b>Vi-2/IV-9/16 és Vi-2/IV-9/17</b> jelű építési övezetek iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, valamint nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett."	"36.§(18) <b>Vi-2/IV-9/17</b> jelű építési övezet iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, raktározás és környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett."

**Indoklás:** A telek a szomszédos ipari parkhoz kapcsolódó funkciók elhelyezésére szánt, mely nem felel meg a hatályos jogszabályokban előírt megengedhető funkciónak. Az elhelyezhetőség biztosítása céljából OTÉK alóli felmentési kérelem kerül csatolásra az anyag mellé. A kérelem elfogadása esetén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági funkciók is elhelyezhetők lesznek a telken.

**Módosítás helye:** Rendelet 36.§ (18)

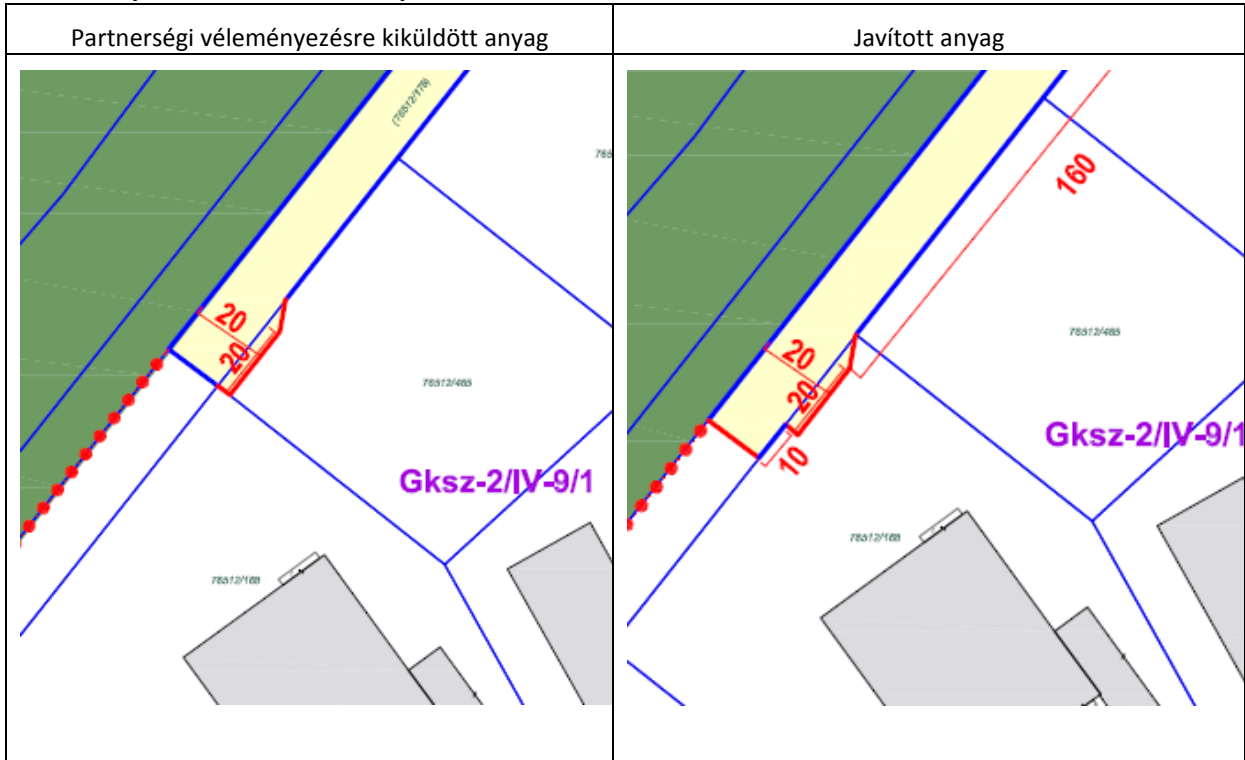
**9. Vi-3/IV-9/2 övezetbeépíthetőségének és legkisebb zöldfelületének módosítása**

Partnerségi véleményezésre kiküldött anyag	Javított anyag
Megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke terepszint felett:25% Zöldfelület legkisebb mértéke:50%	Megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke terepszint felett:35% Zöldfelület legkisebb mértéke:40%

**Indoklás:** A Csíksomlyó utca szabályozási vonalának kialakult állapot szerinti szabályozásával az óvoda telke kisebb lesz, így a meglévő beépíthetőség meghaladja a korábban előírt 25% százalékot. A kialakult állapotnak megfelelően a beépíthetőséget 35 %-ra, a legkisebb zöldfelületet 40%-ra csökkentettük.

**Módosítás helye:** Rendelet 2. melléklete

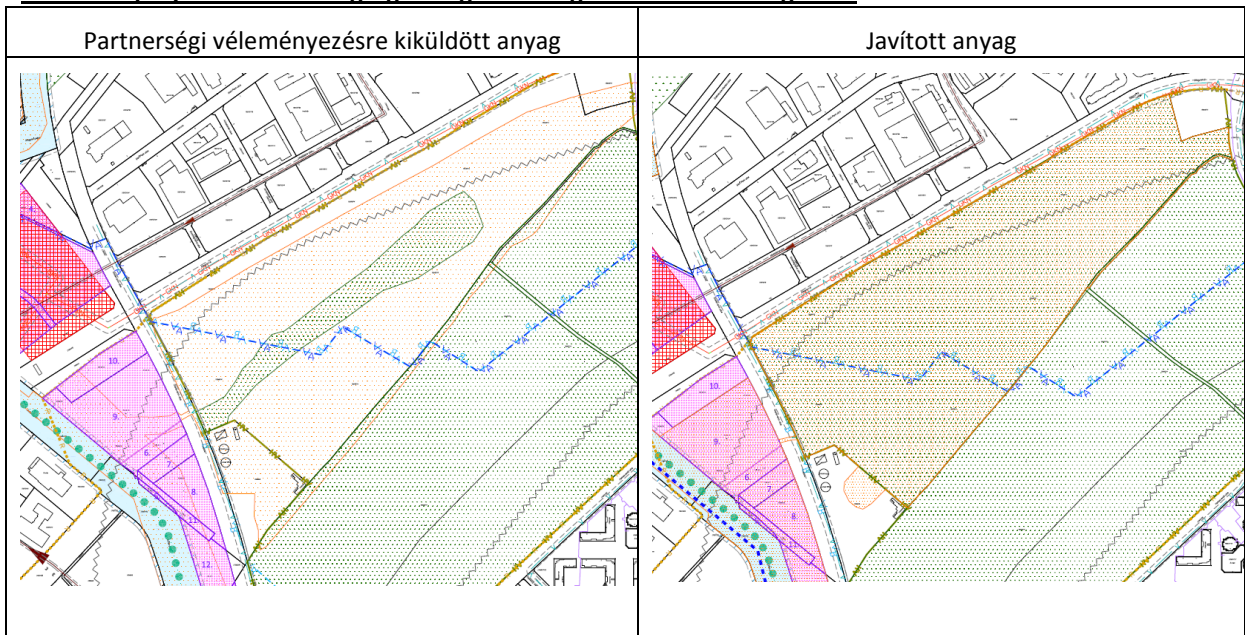
**10. Székelyszenttamás utca szabályozása**



**Indoklás:** Ortofotó alapján az út kiépített szakaszához igazodott a forduló szabályozási vonala, úgy, hogy további 10 méter közterület maradjon közműtorony elhelyezésére.

**Módosítás helye:** Szabályozási tervlap (3A/2)

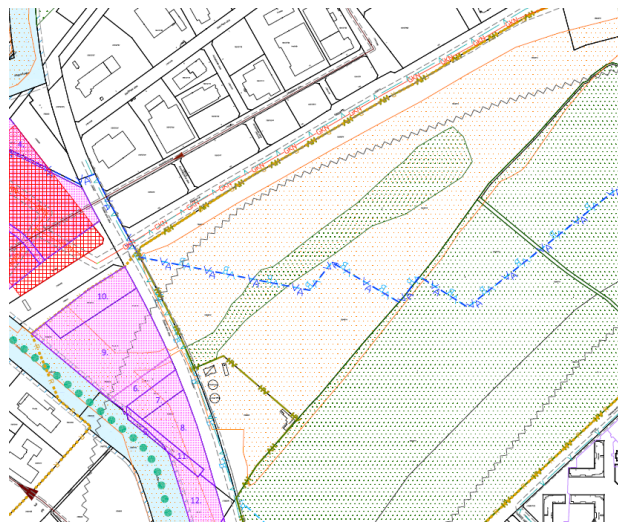
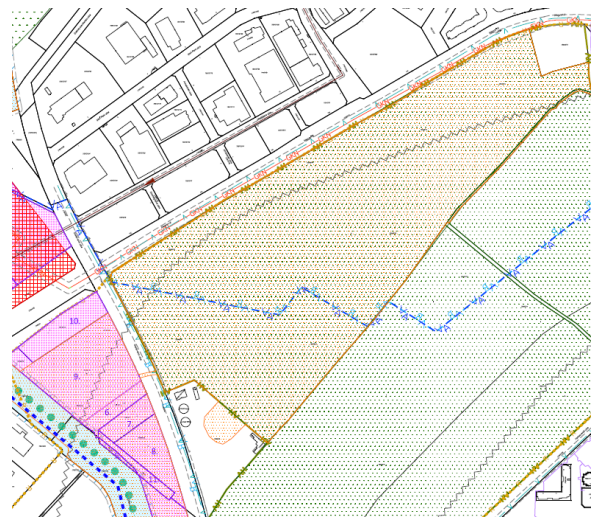
**11. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatásának feldolgozása**



**Indoklás:** A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága a partnerségi véleményezés során tájékoztatást adott arról, hogy az ökológia folyosó övezeti lehatárolása pontosításra került Káposztásmegyer területén. A Megküldött digitális állományok alapján a Védelmek és korlátozási tervlapok javításra kerültek. (Narancssárga pöttyözött jelölés)

**Módosítás helye:**Védelmek és korlátozások tervlap (3B/1, 3B/2, 3B/3)

**12. Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály adatszolgáltatásnak feldolgozása**

Partnerségi véleményezésre kiküldött anyag	Javított anyag
	

**Indoklás:** A Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály a partnerségi véleményezés során tájékoztatást adott arról, hogy a korábbi adatszolgáltatás alapján készült Védelmek és korlátozások tervlap néhány erdőrészletet nem, vagy nem helyesen ábrázol. Az észrevétel alapján a Védelmek és korlátozások tervlap javításra került (zöld pöttyözött jelölés)

**Módosítás helye:**Védelmek és korlátozások tervlap (3B/1, 3B/2, 3B/3)

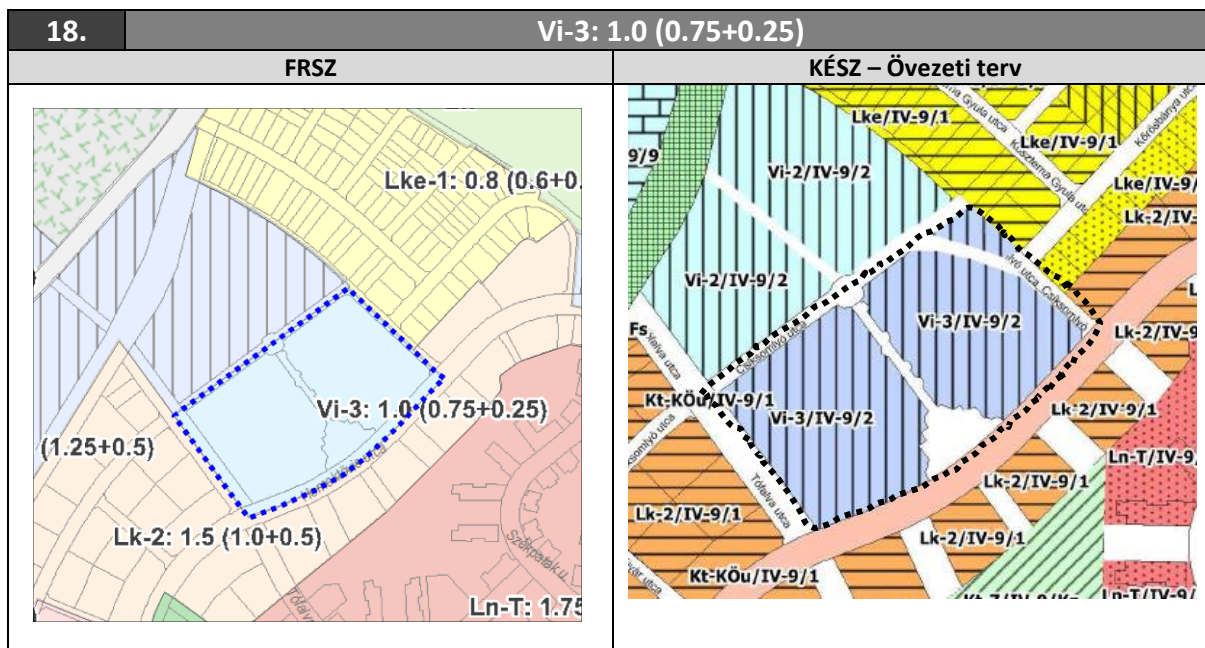
**TSZT-FRSZ MEGFELELÉSEK**

A változások több esetben a TSZT-FRSZ megfelelés-számítást is befolyásolták sűrűség és zöldfelületi átlagérték tekintetében. Az alátámasztó anyag 1. számú melléklete tartalmazza az új számításokat, melyek igazolják, hogy a terv a változások után is megfelel a hatályos TSZT-FRSZ-nek.

A kivonat a következőkben csak a változott számításokat tartalmazza!



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



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG**

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	31 515
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		32 924	0,8	0,3	26 339,2
KÖZLEKEDÉSI TER.		9096	-	-	-	-
Σ		42 020			26 339,2	9 877,2

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			KÉSZ
31 515	>		26 339,2
10 505	>		9 877,2
<b>MEGFELEL</b>			

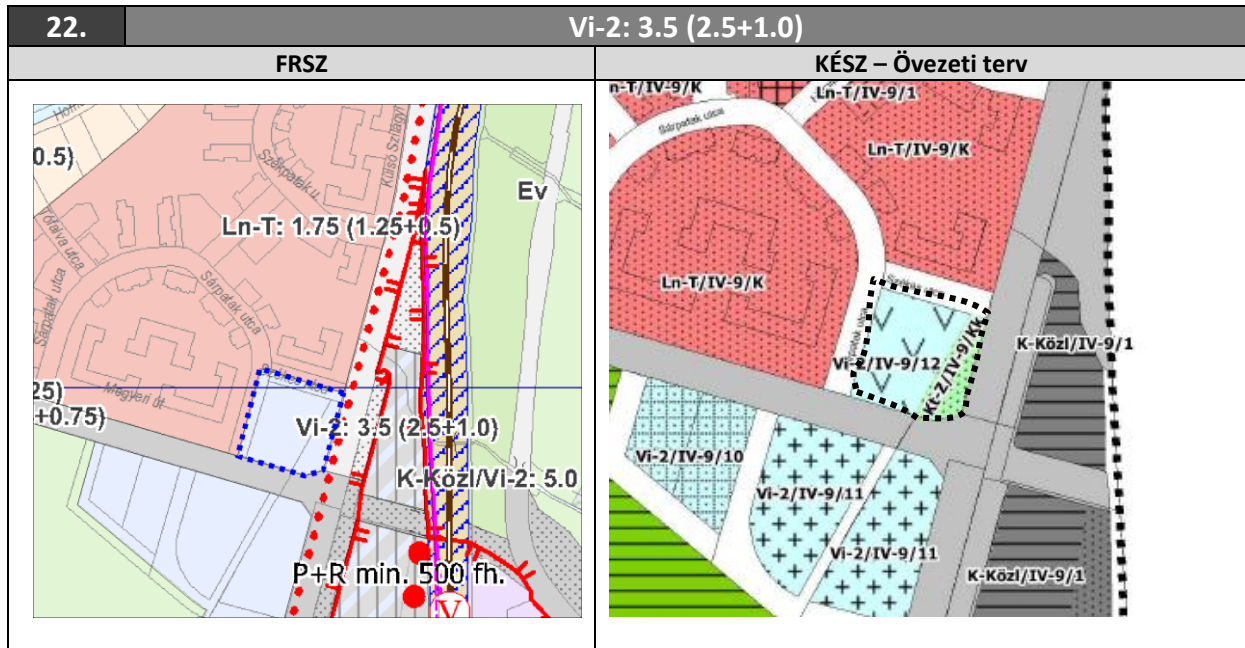
ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

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

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	Vi-3/IV-9/2	40%	32 924	13169,6	
	KÖZLEKEDÉSI TER.	0	12145,86	0	
	Σ		42 020	13169,6	<b>31,3%</b>
	<b>MEGFELEL</b>				

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



**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	10 179
	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	5870,56	2,5	1,0
Kt-Z/IV-9/Kk	2176					
KÖZLEKEDÉSI TER.	2132,44	-	-	-	-	
Σ	10 179			14 676,4	5 870,56	

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		KÉSZ
25 447,5	>	14 676,4
10 179	>	5 870,56
<b>MEGFELEL</b>		

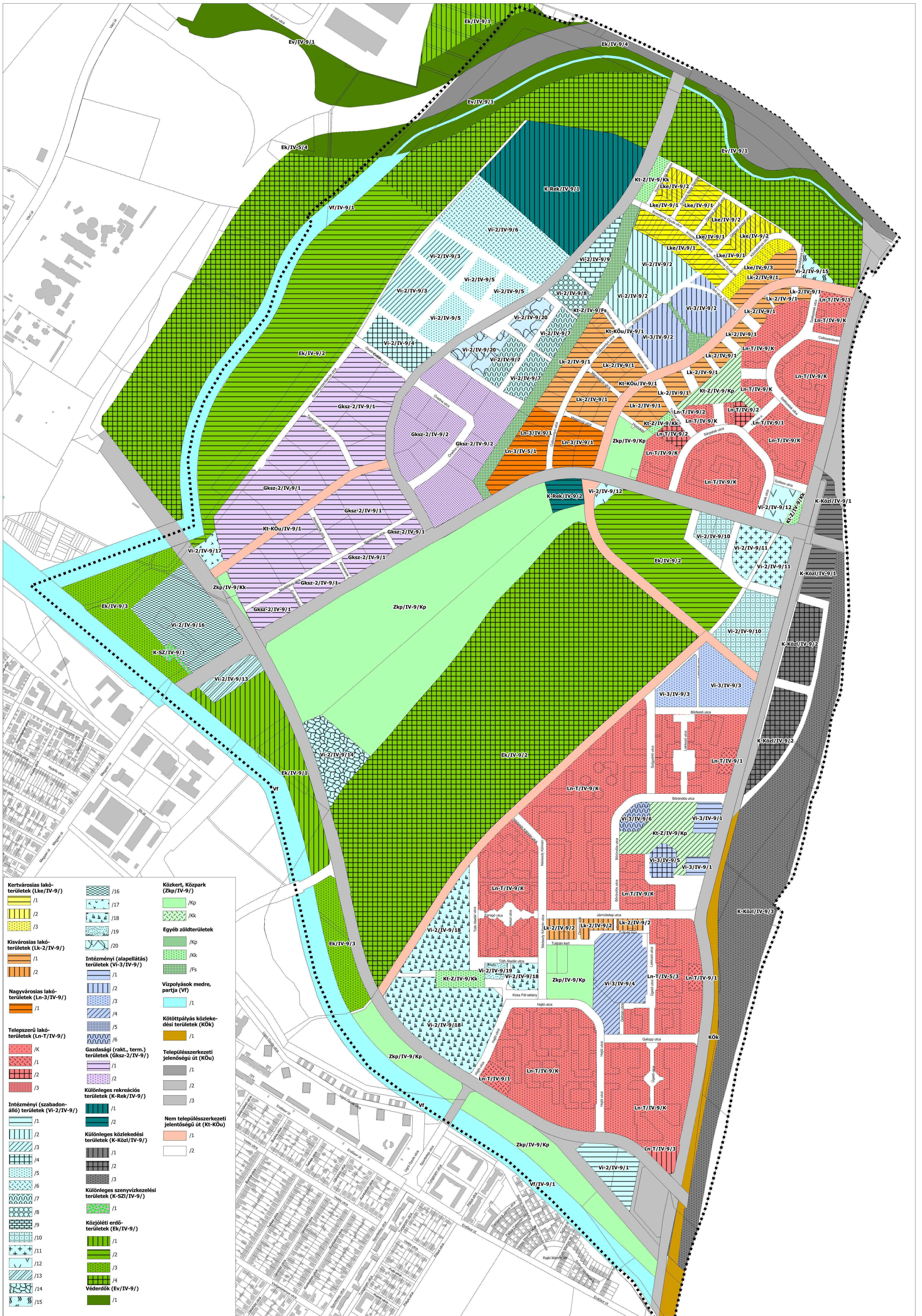
**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

**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>	35%	5870,56	2054,696	
	<b>Kt-Z/IV-9/Kk</b>	60%	2176	1305,6	
	<b>KÖZLEKEDÉSI TER.</b>	0%	2132,44	0	
	<b>Σ</b>		10 179	3360,296	<b>33,0%</b>
<b>MEGFELEL</b>					





<p><b>Kertvárosias lakóterületek (Lk-2/IV-9/)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> <li>/2</li> <li>/3</li> </ul>	<p><b>Kisvárosias lakóterületek (Lk-2/IV-9/)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> <li>/2</li> </ul>	<p><b>Nagyvárosias lakóterületek (Ln-3/IV-9/)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> </ul>	<p><b>Telepszerű lakóterületek (Ln-T/IV-9/)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/K</li> <li>/1</li> <li>/2</li> <li>/3</li> </ul>	<p><b>Intézményi (szabadonálló) területek (Vi-2/IV-9/)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> <li>/2</li> <li>/3</li> <li>/4</li> <li>/5</li> <li>/6</li> <li>/7</li> <li>/8</li> <li>/9</li> <li>/10</li> <li>/11</li> <li>/12</li> <li>/13</li> <li>/14</li> <li>/15</li> </ul>	<p><b>Közpark, Közpark (Zkp/IV-9/)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/Kp</li> <li>/Kk</li> </ul>	<p><b>Egyéb zöldterületek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/Kp</li> <li>/Kk</li> <li>/Fs</li> </ul>	<p><b>Vízpolyások medre, partja (Vf)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> </ul>	<p><b>Kötőpályás közlekedési területek (KÖK)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> </ul>	<p><b>Településszerkezeti jelentőségű út (Kt-KÖu)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> <li>/2</li> <li>/3</li> </ul>	<p><b>Nem településszerkezeti jelentőségű út (Kt-KÖu)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> <li>/2</li> </ul>	<p><b>Különleges közlekedési területek (K-Közi/IV-9/)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> <li>/2</li> <li>/3</li> </ul>	<p><b>Különleges szennyvízkezelési területek (K-SZ/IV-9/)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> </ul>	<p><b>Közjóléti erdőterületek (Ek/IV-9/)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> <li>/2</li> <li>/3</li> <li>/4</li> </ul>	<p><b>Véderdők (Ev/IV-9/)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> </ul>
--	---	--	--	---	---	---	---	---	--	--	--	--	---	--



**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

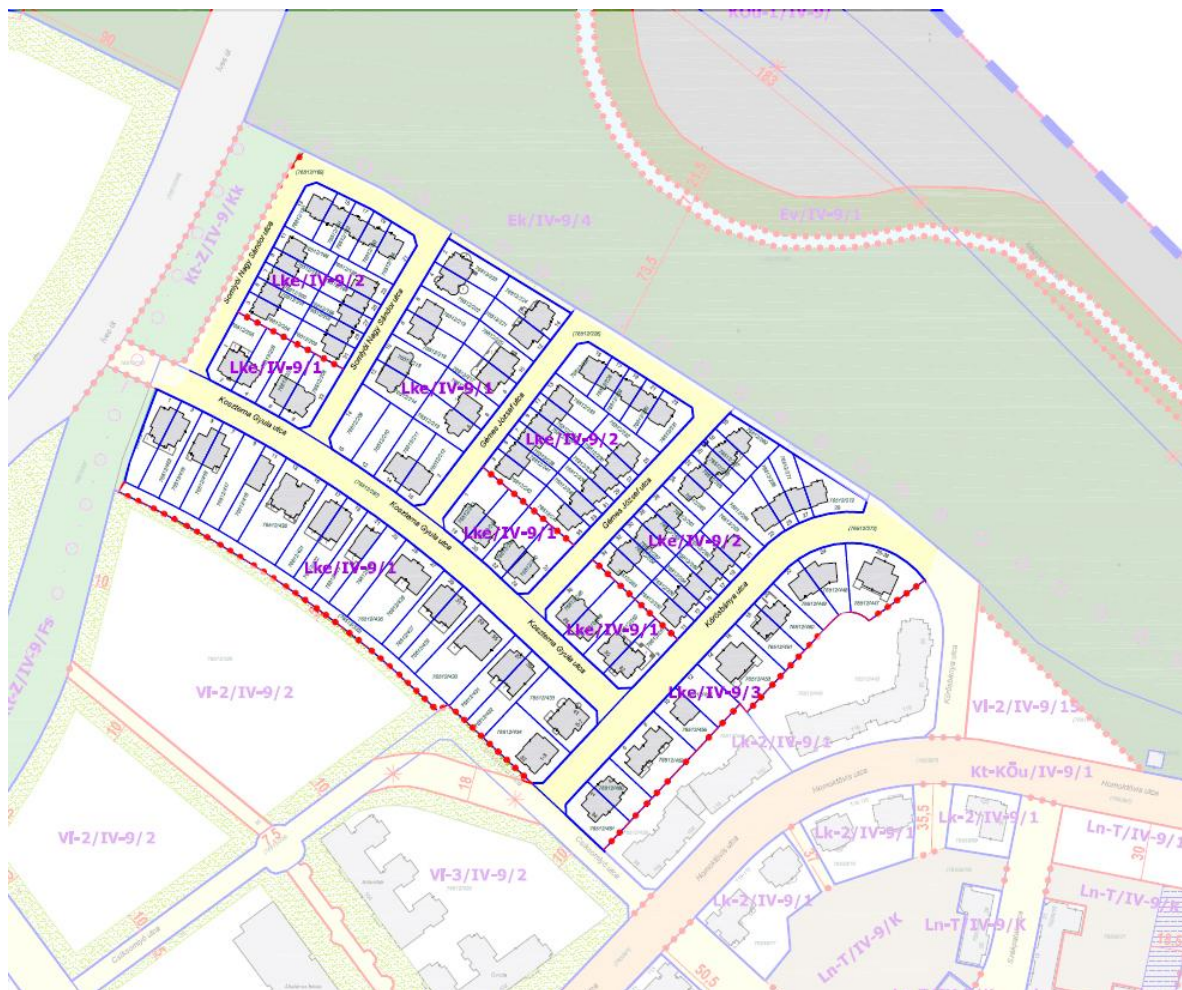
Az Lke-1/IV-9/1, Lke-1/IV-9/2 és Lke-1/IV-9/3 építési övezetek Újpest Káposztásmegyér városrészének északi részén helyezkednek el. Az intenzív beépítésű, teleszerűen kialakított F+1 szintes sorházas, ikerházas és családi házas kertvárosias lakóterület utcahálózata és beépítése **kialakult**. A meglévő beépítettség a telkek közel egyharmadánál meghaladja az OTÉK által megengedett 30%-ot. Ezeken 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.

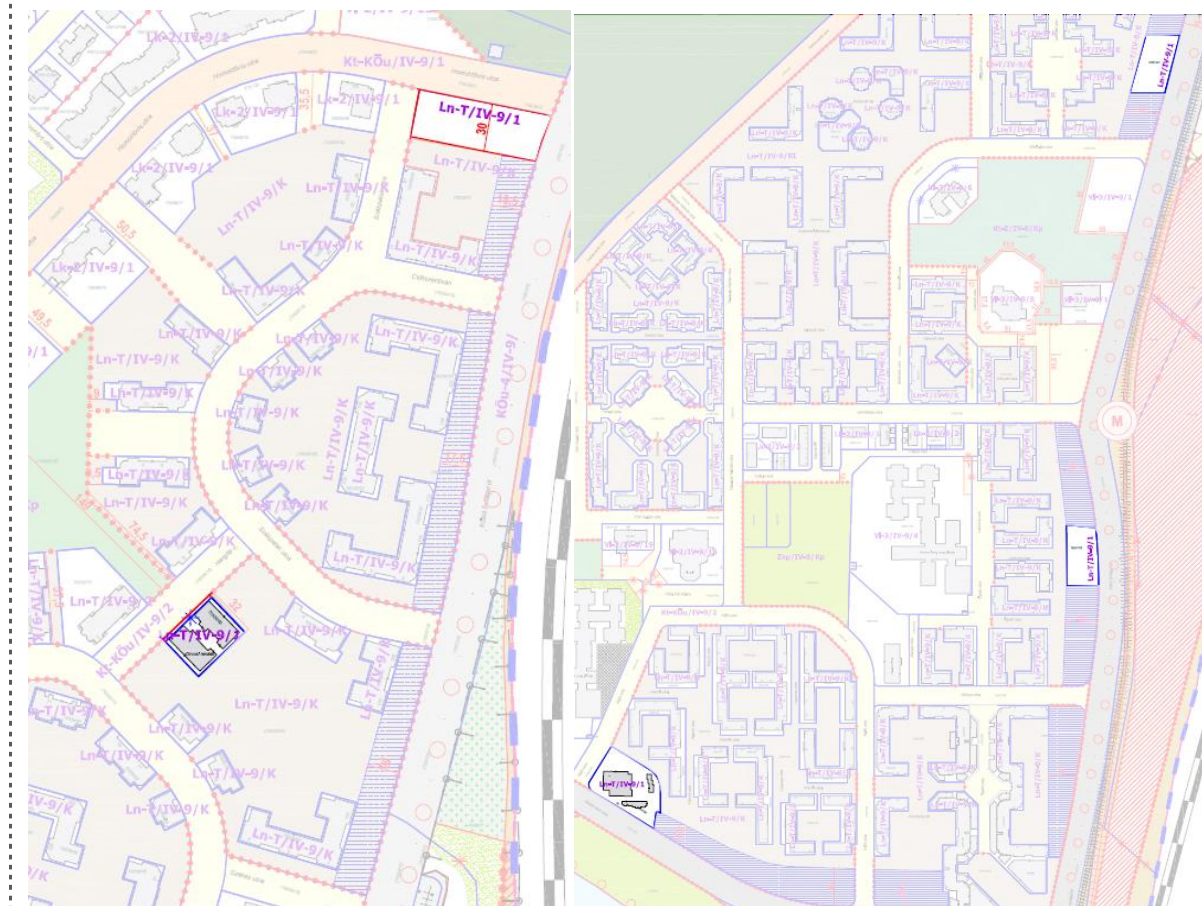
#### Az érintett terület lehatárolása ortofotón



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

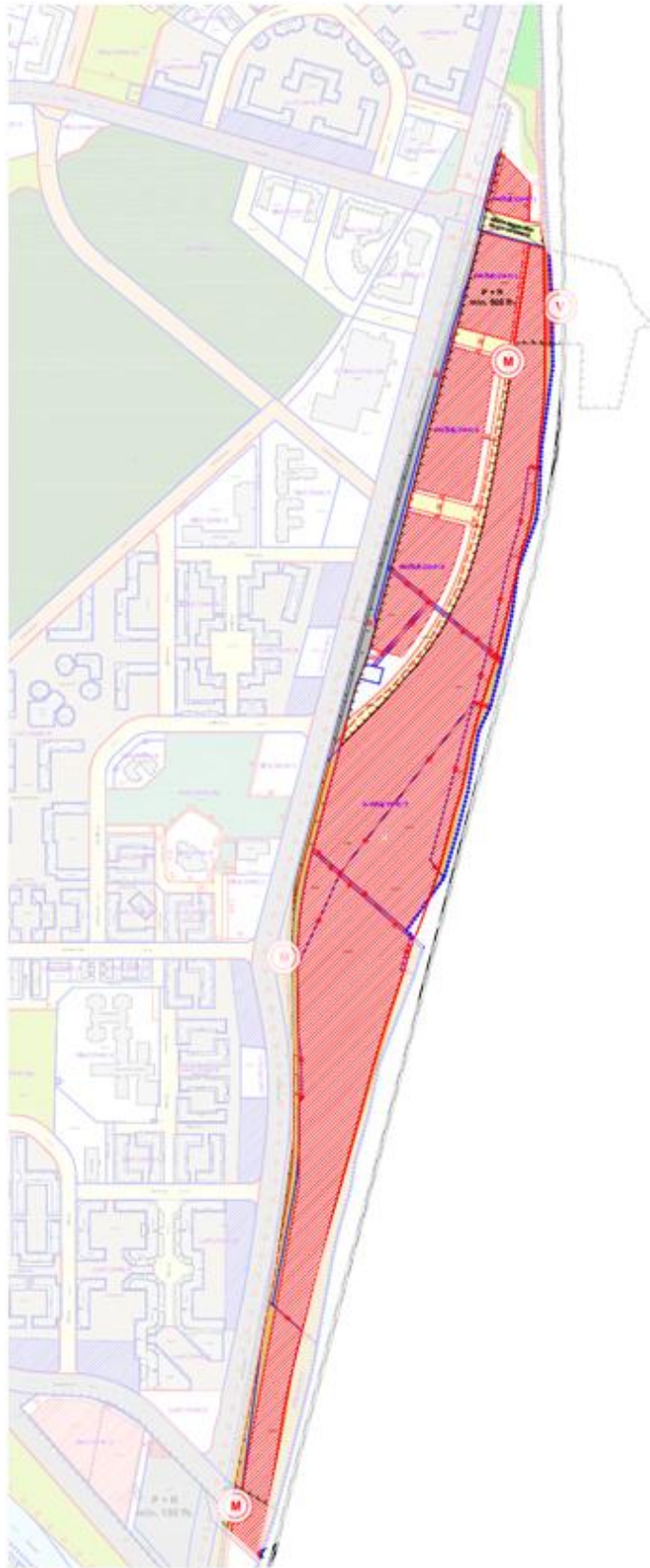
a legkisebb zöldfelület mértékének a K-Közl/IV-9/1 építési övezetben 15%-ra, K-Közl/IV-9/2 építési övezetben 20%-ra a K-Közl/IV-9/3 jelű építési övezet telkein pedig 10 %-ra csökkentése.

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 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		F Sintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		G Beépítési magasság (m) <i>(épület=É homlokzat=H 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

**A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA:** Az Vi-2/IV-9/17 építési övezetek telkein az elhelyezhető funkciók köre bővüljön a raktározás és környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezhetőségével.

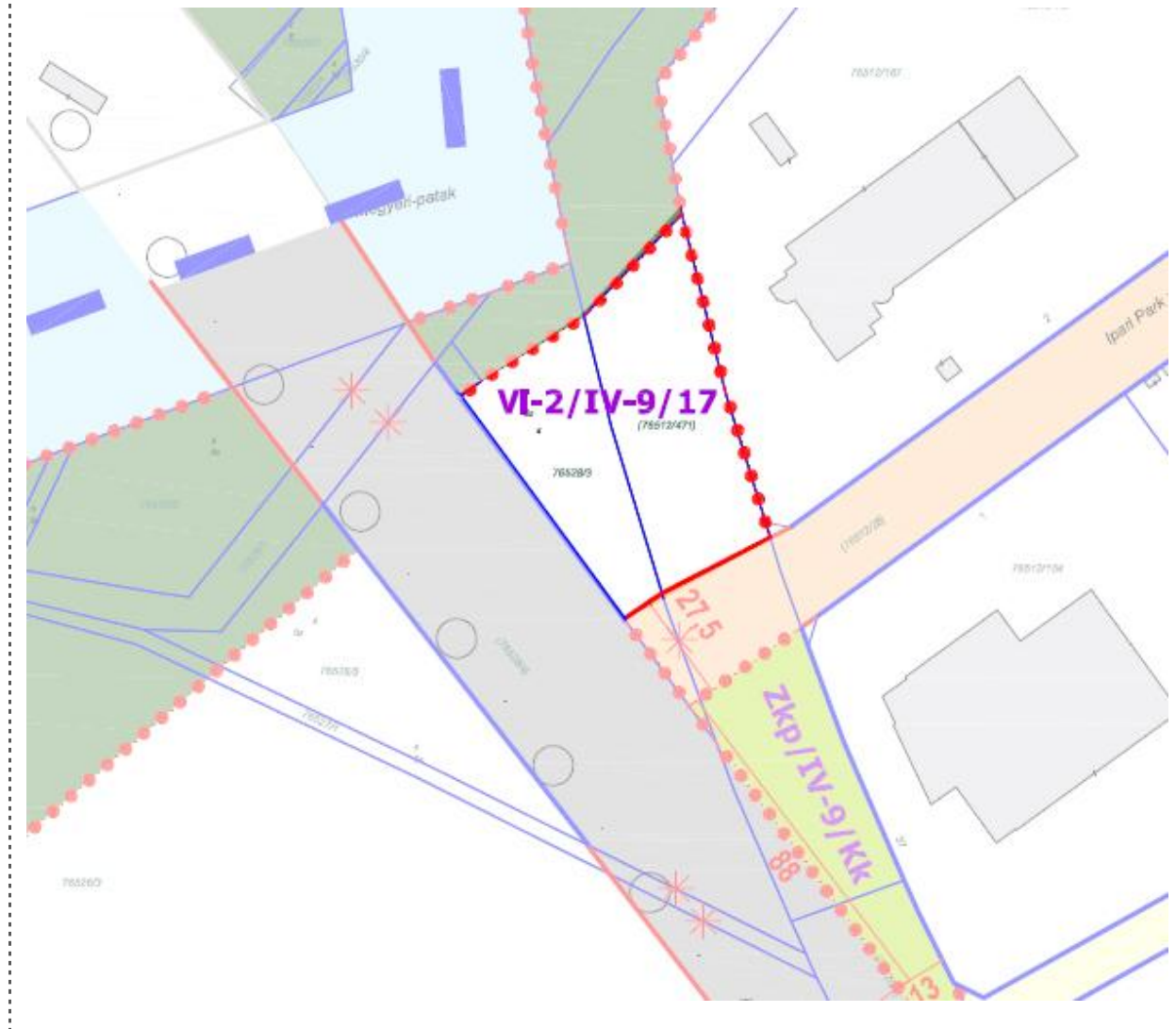
A Vi-2/IV-9/17 építési övezetek Újpest Káposztásmegyer városrészének északi részén, az park közvetlen szomszédságában helyezkednek el. A jelenleg beépítetlen telkek az ÚKVSZ alapján szomszédos ipari parkhoz kapcsolódó funkciók elhelyezésére szánt, azonos övezetbe sorolta őket (munkahelyi), azonban a TSZT Vi-2 építési övezetet határozott meg a telkek egy részére, így a korábban elhelyezhető funkciók nem teljes köre engedhető meg (OTÉK 17.§). Intézményi funkció létesítése a telek elhelyezkedéséből adódóan kevésbé kedvező. A korábbi építési jogok fenntartása céljából OTÉK alóli felmentési kérelem benyújtása vált szükségessé.

#### Az érintett terület lehatárolása ortofotón



Az előbbiekben ismertetett – közérdeket nem sértő – okok miatt javasolt a Vi-2/IV-9/17 jelű építési övezet telkein az elhelyezhető funkciók körét a raktározás és a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezhetőségével bővíteni.

### Az érintett terület a szabályozási terven



A **Rendelet 36.§ (18) bekezdése** az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

"(18) **VI-2/IV-9/17** jelű építési övezet iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, **raktározás és környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb gazdasági tevékenység elhelyezésére** szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett."