

**MÓDOSÍTÁS 1.0**

**004**

**BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET**

# **KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG**

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

Megyeri út – Irányi Dániel utca – 74325/2 és 74326 hrsz.-ú közterületek által határolt tömb területére vonatkozóan

**JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ**

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 29. pontja szerinti egyszerűsített eljárás



KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 1.0

MEGBÍZÓ

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata

1042 Budapest, István út 15.

GENERÁLTERVEZŐ



Aczel Városépítész Bt.

1029 Budapest, Badacsony utca 4.

TERVEZŐK

Településtervezés

Aczél Gábor DLA

ügyvezető

TT1/É1 01-0057

Márton Melinda

településrendezési felelős tervező

TT 01-6552

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

2022. október

## TARTALOM

<b>1. ELŐZMÉNYEK.....</b>	<b>4</b>
1.1. KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA.....	4
1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS RÖVID BEMUTATÁSA .....	5
1.2.1. Meglévő úthálózat.....	7
1.2.2. Meglévő közösségi közlekedés.....	7
1.2.3. Meglévő kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	8
1.2.4. Meglévő közművek.....	9
1.2.5. Környezetvédelem.....	10
1.2.6. Örökségi és környezeti értékek .....	13
1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK .....	14
1.3.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) 14	
1.3.2. Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ).....	23
<b>2. VÁROSRENDEZÉSI ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK .....</b>	<b>28</b>
2.1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLATOK .....	28
2.2. SZAKÁGI JAVASLATOK.....	31
2.2.1. A zöldfelületi rendszer fejlesztésére, ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok.....	31
2.2.2. Közlekedési javaslatok.....	31
2.2.3. Közművesítési javaslatok.....	31
2.2.4. Környezeti hatások és feltételek .....	32
<b>3. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA.....</b>	<b>33</b>
3.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	33
3.1.1. Kialakítható rendeltetések, funkciók.....	33
3.1.2. Beépítési határértékek vizsgálata, javasolt beépítési paraméterek.....	33
3.1.3. Lakásszám meghatározása .....	34
3.1.4. Egyéb szabályozási elemek, szükséges egyedi előírások.....	34
3.2. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA .....	35
3.3. A KÉSZ ÉS A TSZT/FRSZ ÖSSZHANGJA.....	37
<b>4. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK .....</b>	<b>38</b>
<b>5. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>44</b>

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egységre vonatkozóan elkészítette a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) szerinti új kerületi építési szabályzatát, amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 12/2018.(IV.3.) sz. ÖKT rendeletével hagyott jóvá és jelenleg is hatályos (továbbiakban: KÉSZ).

Az új KÉSZ elkészítését a megváltozott jogszabályi – és egyben tervi – háttér tette elsődlegesen szükségessé: az országos jogszabályi környezet változása eredményeképpen 2015-ben elkészült Budapest teljes közigazgatási területére a főváros új Településszerkezeti Terve (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ). Budapest esetében az új TSZT (a rendezési szabályzattal együtt) nem csak a korábban hatályos TSZT-t váltotta fel, hanem az egységes fővárosi szabályozást biztosító FSZKT-t és a BVKSZ-t is. A városrész területét érintő KÉSZ elkészítése az 50/2015. (I.28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott új TSZT-nek megfelelően indult el, azonban a tervekészítés ideje alatt már történt egy „generál” TSZT módosítás is, ami a 48/2017. (XII.20.) Fővárosi rendelettel került elfogadásra. A KÉSZ elfogadásával a kerületi önkormányzat megvárta a módosított fővárosi tervek elfogadását, és ezt követően – azzal összhangba hozva a tervét – fogadta csak el a városrész új szabályzatát. Az új KÉSZ alapvetően a korábbi KVSZ-ben foglalt építési jogokat hangolta össze az új fővárosi tervekkel, és a jogszabályokban meghatározott új metodika szerint egy új szabályozási rendszert alakított ki a jogfolytonosságot is biztosítva.

A városrész területén, a volt vágóhíd szomszédságában, a Megyeri út – Irányi Dániel utca – 74325/2 és 74326 hrsz.-ú közterületek által határolt területen belül található 74325/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítása kapcsán igényként merült fel, hogy területfelhasználás változtatása nélkül (vegyes intézményi terület) egy, a környezetéhez igazodó (elsősorban az Irányi Dániel utca menti lakóépületekhez illeszkedő) lakóterületi fejlesztésre is lehetőséget biztosítson a KÉSZ. A hatályos KÉSZ – annak készítése idején – a vágóhíd esetleges funkcióváltását előirányozva, a telket funkcionálisan a létesítményhez kapcsolta, és azon javasolta a parkolást megoldani. Az elmúlt pár évben láthatóvá vált azonban, hogy a városrendezési szándék nem tud megvalósulni, viszont az elhelyezhető rendeltetésben erősen korlátozott 74325/3-ú ingatlan (Vi-2/IV-4/6 építési övezet) lakófunkciójú hasznosítására lenne igény. Ennek lehetővé tétele azonban kizárólag a vonatkozó KÉSZ módosításával lehetséges.

Újpest Önkormányzatának képviselő-testülete – a fent leírtak okán – a 364/2021. (IX.2.) számú határozatával döntött a KÉSZ módosításának megindításáról (lásd: 1. melléklet: Előzetes településfejlesztési döntés).

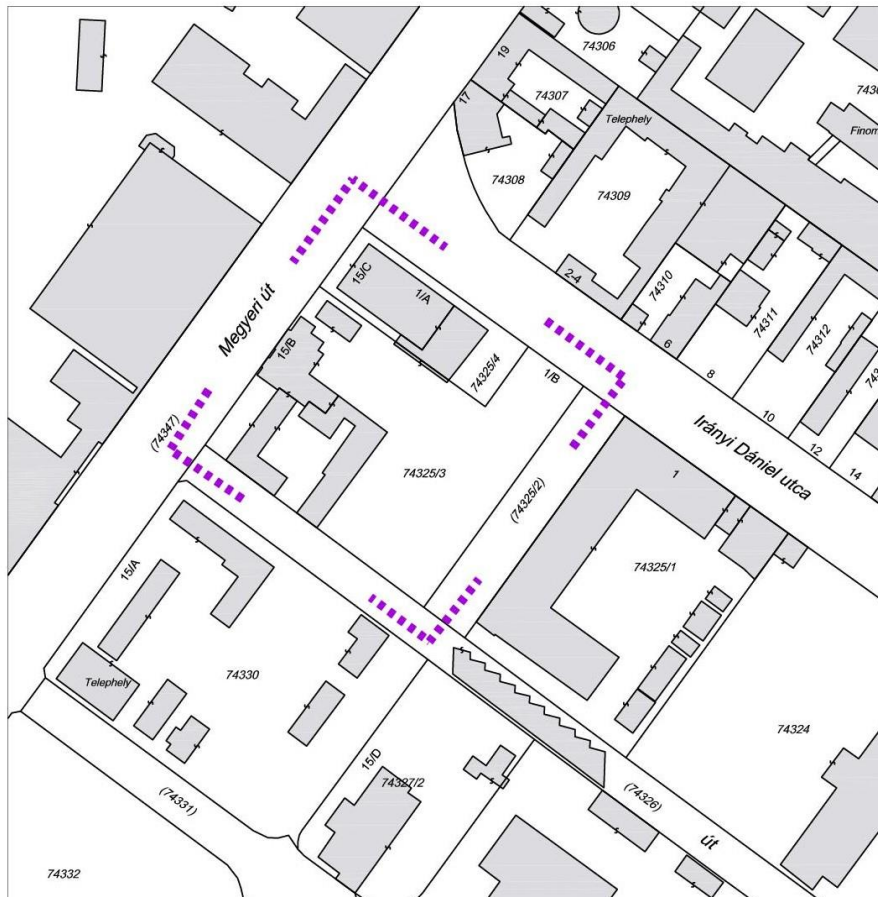
A KÉSZ módosítása a Vhr. 29. pontja (41.§) szerinti **egyszerűsített eljárásban** történik.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-hez 2017-ben elkészültek a Vhr. 1. melléklete szerinti alátámasztó vizsgálati munkarészek, azok jelenleg is aktuálisnak tekinthetők, így az érintett területre vonatkozóan további vizsgálati munkarészek elkészítését az Önkormányzat nem tartotta szükségesnek, az alátámasztó javaslati munkarészek közül is kizárólag a módosításhoz (döntéshez) szükséges mélységű és információ-tartalmú szabályozási javaslat kidolgozását kérte (lásd: 2. melléklet: A kerületi Főépítész Vhr. 3/C. § szerinti nyilatkozata a tartalmi elemek vonatkozásában).

A módosítás a Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT 2021) módosítását nem igényli.

## 1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS RÖVID BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület a Megyeri út – Irányi Dániel utca – 74325/2 és 74326 hrsz.-ú közterületek által határolt tömb területét foglalja magába. A tömböt két telek alkotja: a 74325/3 hrsz. telek Újpest Önkormányzatának tulajdonában van (a volt kispiac területe), a 74325/4 hrsz. telek pedig magántulajdonban van, jelenleg pékség üzemel a rajta álló épületben.



1. ábra: A tervezési terület lehatárolása földhivatali alaptérképen (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

A tervezési terület főépületeinek állaga közepes (épület-szerkezetek tekintetében még használható műszaki állapotban vannak, de erősen felújításra szorulnak). A főépületekhez toldalékként hozzáépített melléképítmények állaga és minősége is igen gyenge. A teljes terület jelenleg rendezetlen összképet mutat, átalakulása településképi szempontból is kedvező lenne. A rendezetlen állapotokat az alábbi ortofotó is jól mutatja.

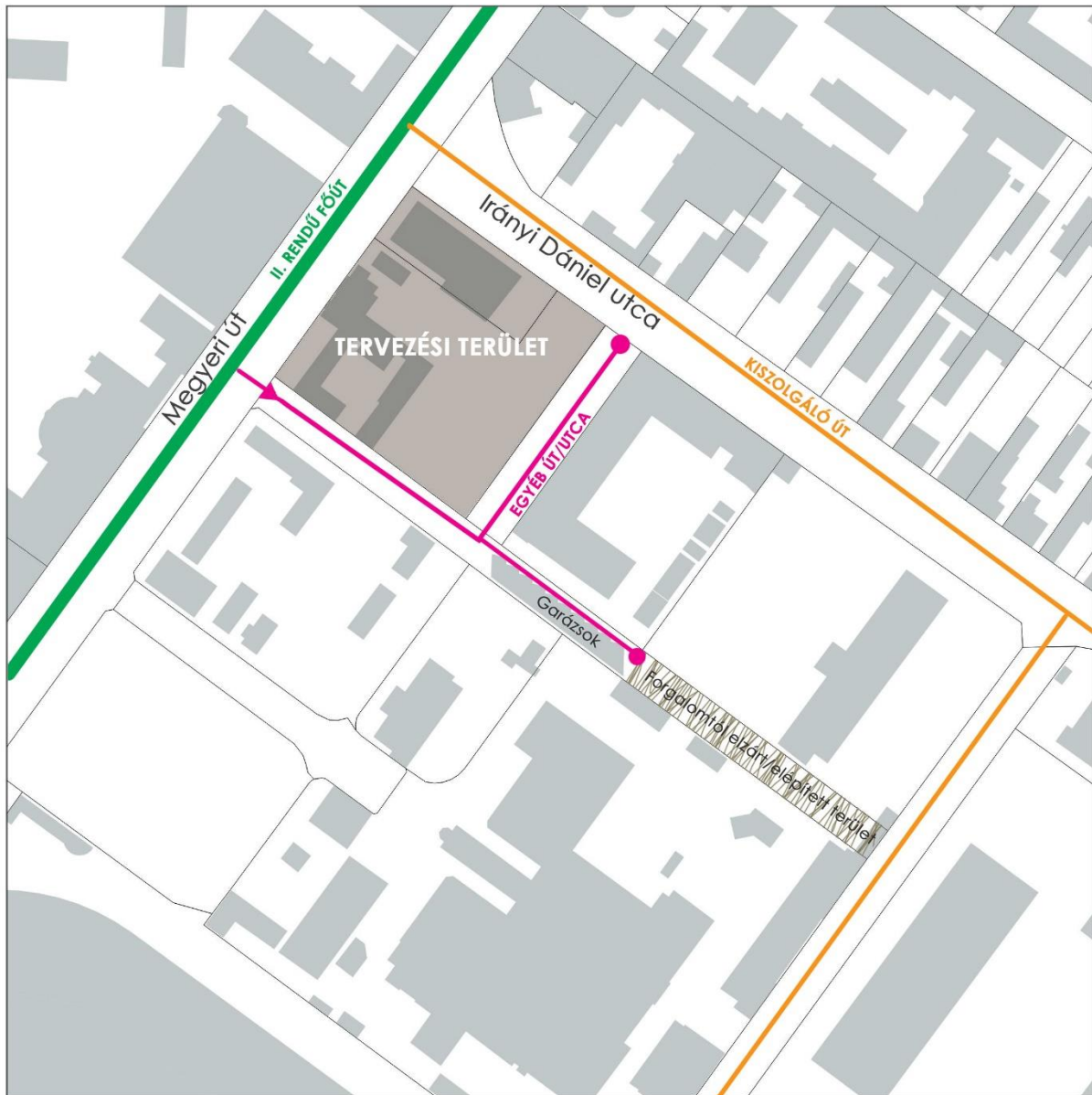
A területet észak-nyugatról határoló Megyeri út túloldalán az egykori Tungsram gyár területe található, az út mentén az érintett szakaszon régi földszintes, utcáról nyíló bejáratokkal rendelkező csarnoképületekkel, amelyekben jelenleg különböző gazdasági társaságok üzemelnek (kávégép szaküzlet, lapszabászat stb.). A területtől délre (a volt vágóhíd és a módosítással érintett terület közé ékelődve) egy autó- és gumiszervíz található. A területet az Irányi Dániel utca irányából lakóterületek határolják, közvetlen szomszédságában (a területet keletről határoló közterület túloldalán) egy 3 és 4 szintes épületrészeket is tartalmazó lakóépület található.



2. ábra: A tervezési terület lehatárolása 2021-es ortofotón (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

### 1.2.1. Meglévő úthálózat

A területet észak-nyugati irányból határoló Megyeri út II. rendű főút besorolású. A 2x1 forgalmi sávú út fővárosi jelentőségű forgalmi szerepet tölt be. A területet észak-nyugatról határoló Irányi Dániel utca kiszolgáló út szerepkörű. A területet dél-nyugatról, illetve keletről határoló névtelen, kavicsburkolattal ellátott zsákutca (74326 hrsz, 74325/2 hrsz.) a Megyeri útról nyílik, alapvetően a tömbben található telkek (elsősorban a 74325/1 hrsz-en található lakóház) hátsó megközelítésére és az utca nyugati oldalán található garázssor megközelítésére, parkolásra szolgál.



3. ábra: Meglévő úthálózat

### 1.2.2. Meglévő közösségi közlekedés

A terület utasforgalmának jelentős részét a Váci úton közlekedő autóbuszjáratok bonyolítják le, a tervezési terület térségében a Tungram, valamint Tímár utca megállóval (104, 104A, 204, 96, 196).

A Megyeri úton közlekedő 122-es járat északi irányba Káposztásmegyer felé, déli irányba pedig Újpest városkapu metróállomáshoz biztosít kapcsolatot. A 96-os járat a tervezési területet érintően a Fóti út – Megyeri út – Váci út nyomvonalon Újpalota irányába, valamint Újpest Kertváros városrész irányába biztosít közvetlen kapcsolatot. A szintén Újpalota irányába (Szentmihályi út) a kerületben a Fóti út – Megyeri út – Váci út – Árpád út nyomvonalon közlekedő 196-os járat a kerület központjával biztosít kapcsolatot. Mindhárom busz megáll a tervezési területtől 200 m-re található Szusza Ferenc Stadion megállóban.

A városrész észak-déli tengelyében, a Baross utcán közlekedő 147-es járat közvetlen kapcsolatot biztosít Újpest központ metróállomáshoz. A járat az északi végén az Irányi Dániel utca – Megyeri út irányban Megyer Kertváros felé közlekedik.

### **1.2.3. Meglévő kerékpáros és gyalogos közlekedés**

---

A Károlyi városnegyedben – így a tervezési terület környezetében is – teljesen hiányzik a kiépített kerékpáros infrastruktúra, azonban a kerület terveiben a Megyeri úton kerékpáros nyomvonal kialakítása szerepel.

A Megyeri úton, valamint az Irányi Dániel utcában a gyalogos közlekedésre alkalmas járdafelületek – a meglévő úttestekkel párhuzamosan – megfelelően kiépítettek. A területet dél-nyugati, illetve keleti irányból határoló névtelen utca kiépített gyalogos járdafelülettel nem rendelkezik.



### 1.2.4. Meglévő közművek

A tervezési terület és környezete közműekkel teljeskörűen ellátott. A fejlesztés megvalósításához teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyhez a határoló utcák meglévő közművezetékei rendelkezésre állnak.



4. ábra: A tervezési terület közművesítettége (forrás: ekozmu.e-epites.hu - 2022.01.04.)

## 1.2.5. Környezetvédelem

### 1.2.5.1. Zaj- és rezgésterhelés

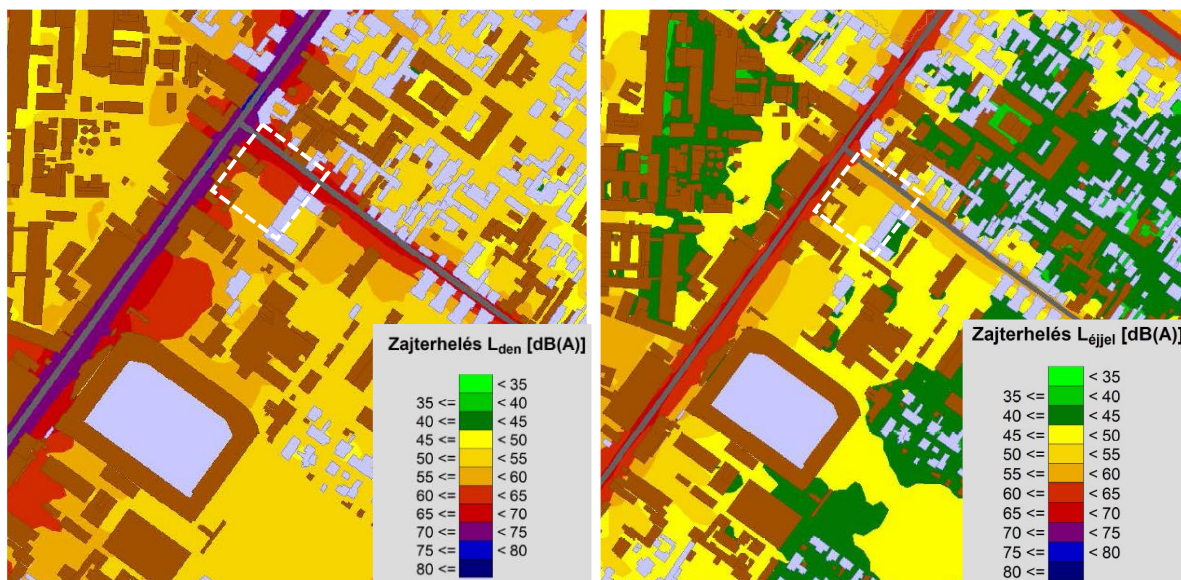
A vizsgált terület (térsg) zaj- és rezgésterhelését a rendezési terv módosítása kapcsán elsődlegesen a Vibrocomp Kft. által készített, nyilvánosan elérhető *fővárosi stratégiai zajtérkép 2017* adatai alapján vizsgáltuk (a zajtérkép elérhetősége: <https://zajterkepek.hu>).

A zajtérkép egyes környezeti zaj- és rezgésterhelési értékekeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékleteiben a *lakóterületi (nagyvárosias beépítésű) és vegyes területekre* vonatkozó határértékekkel vetettük össze. A zajtól védendő területeken meghatározott zajterhelési határértékeknek az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt kell teljesülniük.

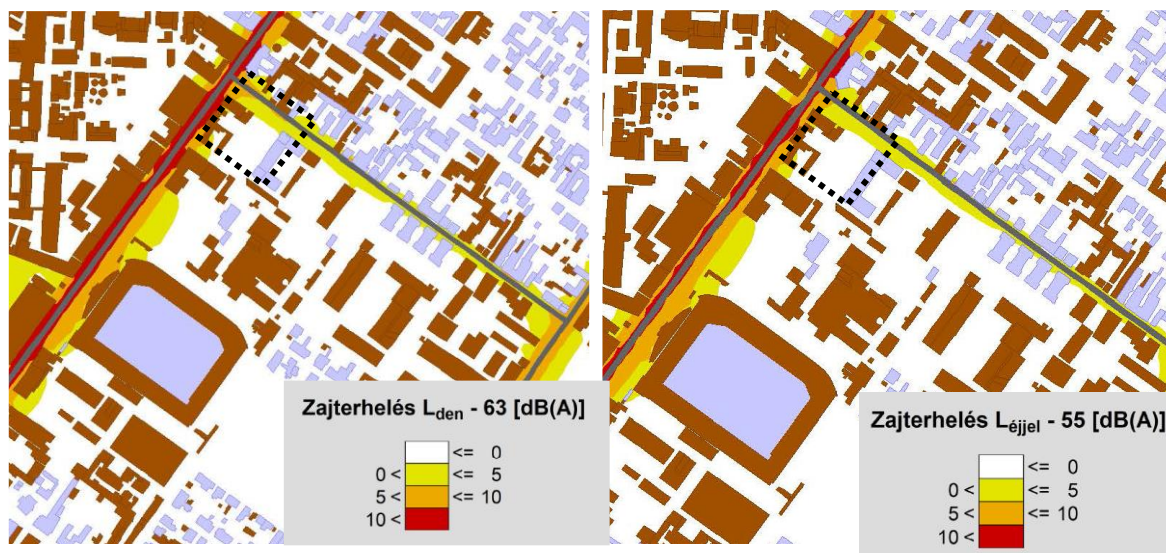
A területet vasúti eredetű, valamint repülési zajterhelés nem érinti.

A városrész üzemi eredetű zajterhelésének konfliktus területét a Tungsram Operations Kft. (volt Tungsram gyár) Megyeri úti telephelye és a hozzá kapcsolódó üzemi területek jelentik. A vizsgált terület is ezen konfliktustérsgben helyezkedik el, ahol a zajterhelés mind nappal, mind pedig éjszaka határérték feletti: a Megyeri út mentén 5-10 dB-lel, míg a telek belső – szinte teljes területén – 0-5 dB-lel haladja meg a lakóterületi funkciójú területekre meghatározott határértékeket (nappal: 55 dB, éjszaka: 45 dB).

**A vizsgált terület zajterhelésének jelentős részét azonban a Megyeri út közúti gépjármű forgalma okozza.** Az adatokból látható, hogy az út mellett előírt maximális nappali 65 dB határérték feletti zaj keletkezik (70-75 dB). Az Irányi Dániel utca mentén is – a Megyeri úti forgalmi zajterheléstől kissé alacsonyabb, de így is – határérték feletti a keletkezett zaj (65-70 dB).



A közúti eredetű zajterhelés a túlterhelt útszakaszokon és a mellettük húzódó épülethomlokzati sávokban több, mint 10 dB-lel lépi túl a lakóterületi funkciójú területekre meghatározott határértékeket (nappal: 65 dB, éjszaka: 55 dB).



Közúti zaj – Konfliktustérkép – IV. kerület részlet  
Egész nap –  $L_{den}$  (00-24 h)

Közúti zaj – Konfliktustérkép – IV. kerület részlet  
Éjjel –  $L_{éjje}$  (22-06 h)

Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás zajvédelmi szempontból a nappali és az éjszakai időszakban egyaránt védendő funkció létesítésével járna a területen, ezért az Önkormányzat megbízta a *WESSLING Hungary Kft*-t az érintett terület **alapállapot**i, illetve **távlati közúti zajterhelésének meghatározásával**, valamint a területre vonatkozó beépítési lehetőségek zajvédelmi szempontú bemutatásával. (A zajmérés időpontja: 2022. február.)

A megbízás keretében vizsgálatra került, hogy a távlati zajterhelések alapján lehetséges-e biztosítani az érintett ingatlanokon a közúti közlekedési zajra vonatkozó határértékek betartását, illetve, hogy a tervezési terület mely részei és milyen körülmények között (tájéolás, árnyékolás) alkalmasak védendő funkció kialakítására.

A vizsgált terület zajterhelését a Megyeri út közúti forgalma határozza meg, azonban az Irányi Dániel utca közúti forgalma befolyásolja. A két út eltérő jellegéből (belterületi másodrendű rendű főút – valamint önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőút) adódóan, eltérő zajterhelési határértékek vonatkoznak rájuk. Mivel a zajterhelést dominánsan a Megyeri út határozza meg az érintett ingatlanokon, a zajterhelési határértékek is ezen út jellege alapján kerültek meghatározásra.

**3. táblázat:** A vonatkozó zajterhelési határértékek

Vizsgált útszakasz zajvédelmi szempontú besorolása	Vizsgált ingatlanok zajvédelmi szempontú besorolása	Zajterhelési határérték $L_{TH}$ , dB	
		nappal	éjjel
belterületi másodrendű főút	vegyes terület	65	55

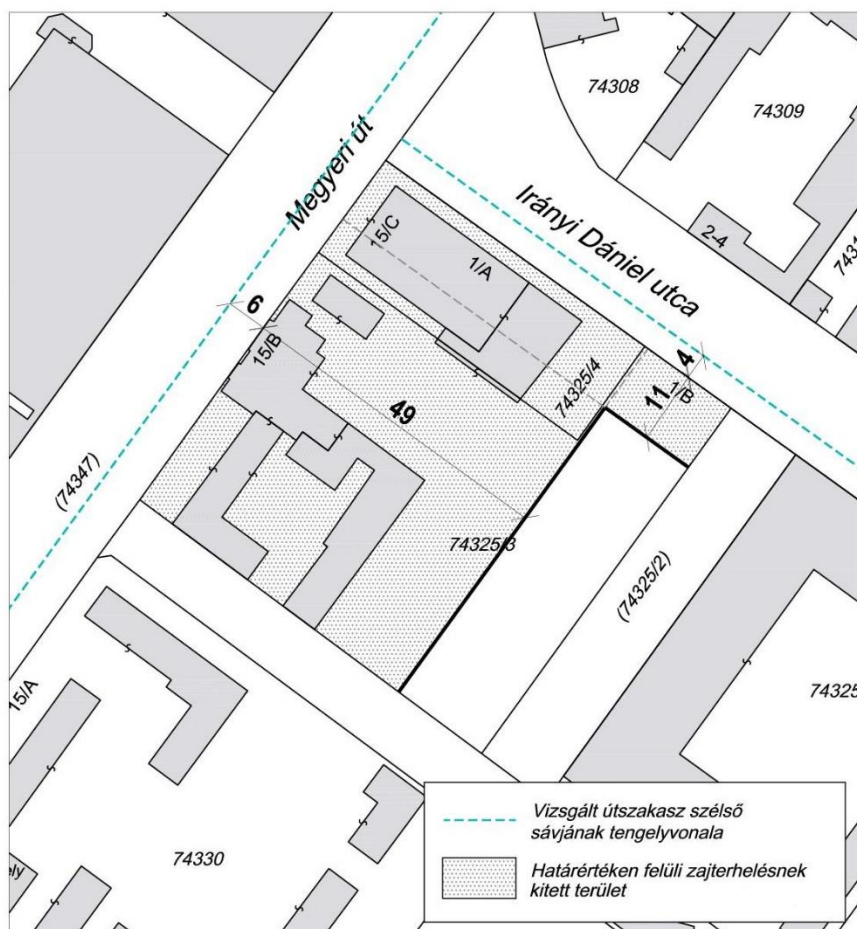
5. ábra: Vonatkozó zajterhelési határértékek (Forrás: Zajvédelmi terv - *WESSLING Hungary Kft.* - 2022.)

Az érintett útszakaszok által okozott jelenlegi közúti közlekedési zajterhelés mértékének meghatározása a tervezési terület felé eső forgalmi sáv középvonalától 7,5 méteres referencia

távolságban a vizsgálat során akkreditált műszeres méréssel történt. A jelenlegi forgalomra (2022) vonatkozó mérési eredmények alapján a 15 éves távlati forgalom (2037) által okozott várható zajterhelést műszaki számítással került meghatározásra a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 6. számú melléklet 5.2. pontja szerint.

A zajvédelmi terv összefoglaló értékelése alapján a vizsgált terület közúti közlekedési zajterhelése a jelenlegi állapotban, ill. a távlati forgalomnövekedésre vetített állapotban egyaránt meghaladja a vonatkozó, a védendő homlokzat előtt felvett vizsgálati pontokra meghatározott határértéket.

Beépítetlen állapotban, **akadálytalan terjedés esetén** a túllépés az ingatlan jelentős részén fennáll, a szükséges védőtávolságok a kritikus éjszakai zajterhelés figyelembe vételével a Megyeri út szélső sávjának tengelyétől 55 méter (a telekhatártól mérten 49 méter), míg az Irányi Dániel utca szélső sávjának tengelyétől 15 méter (a telekhatártól mérten 11 méter).



6. ábra: Zajvédelmi szempontból védendő funkcióval korlátozottan hasznosítható terület

Fontos hangsúlyozni, hogy az épületakusztika hangszigeteléssel foglalkozó területén két alapvető fogalmkörrel határozzák meg a szükséges védekezés elvárható nagyságát: a fentebb már taglalt zajhatárértékekkel, valamint az egyes építőanyagok hangszigetelési értékeivel. A megfelelő hanggátlásra (a zajhatárértékek teljesülésére) a biztosítékot nem csak az épület pozíciója, hanem a megfelelő hangszigetelésű határolószerkezetek jelenthetik. Az előírások, szabványok, rendeletek mind a hangszigetelés minimális nagyságára, mind a zajterhelések maximális nagyságára vonatkoznak.

Tehát **településrendezési szinten** a rendelkezésre álló adatok (zajvédelmi terv) alapján jelenleg a Megyeri út, valamint az Irányi Dániel utca menti azon területsáv jelölhető ki, ahol – a tervezett rendeltetéstől függően – **fokozott figyelemmel kell lenni az építészeti tervezés során a zajvédelmi határértékek teljesülésére.** (Vagyis a szabályozási terv alapvetően a figyelmet hívja fel a továbbtervezés során figyelembe veendő előírásokra).

Fontos még megemlíteni, hogy a tervezési terület közvetlen környezetében található a Szusza Ferenc Stadion. A szabadidős létesítményektől származó zajra az üzemi eredetű zajterheléssel azonos határértékek vonatkoznak. A stratégiai zajtérkép a szabadidős létesítményektől származó zajterhelésre vonatkozó adatokat (felmérést) nem tartalmaz, de a konkrét épület és funkciók tervezésénél az ebből az irányból (dél-nyugat) érkező időszakos zajjal is számolni kell (megjegyzendő, hogy a mérés időpontjában és az elmúlt években számottevő jelentősebb zajjal járó esemény a stadionban nem került megrendezésre).

#### 1.2.6. Örökségi és környezeti értékek

---

Védett vagy védendő művi örökségi érték a módosítással érintett területen nem található (a terület közvetlen szomszédságában található egykori Újpesti vágóhid épület-együttese és kapu-építménye műemléki védelmet élvez).

A területen védendő faegyed, zöldfelület nem található.

### 1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

#### 1.3.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Budapest új településszerkezeti terve (TSZT 2015) a rendezési szabályzattal (FRSZ) együtt a főváros teljes közigazgatási területére készült. Előbbi az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal, utóbbi pedig az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – megfelelő alapot kíván biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A Fővárosi Közgyűlés az 53/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával (a TSZT 2015 elfogadásával egyidőben) arról is döntést hozott, hogy az elfogadott településrendezési eszközöket **2015. évben felül kell vizsgálni.**

Az elfogadott dokumentumok 2015. március 18-án léptek hatályba. Ezt követően Budapest Főváros Önkormányzata 2015. áprilisában megindította Budapest Főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat felülvizsgálatát. A terv véleményezésére 2016. április-július között került sor, majd a Fővárosi Közgyűlés a módosított TSZT-t a **1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el** (továbbiakban: TSZT 2017). Az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ a TSZT felülvizsgálatával egyidejűleg, a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosult, majd ezt követően még egy „generál” módosításon esett át, amelyet a 20/2018. (VI. 19.) Főv. Kgy. rendelettel fogadtak el.

2018. december végén az Országgyűlés elfogadta a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (új OTrT)**. Az új törvény az eddig három külön törvényben szabályozott – országos és a két kiemelt térségre vonatkozó – területrendezési terveket (régii OTrT, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (2005. évi LXIV. törvény), Balaton-törvény (2000. évi CXII. törvény)), részben új részletszabályokat alkotva egy jogszabályban összefoglalva állapítja meg. Az új OTrT két lépcsőben lépett hatályba: a kisebb változások 2019. január 2-án, majd a korábbi országos és kiemelt térségi területrendezési tervek hatályon kívül helyezésével párhuzamosan, valamennyi rendelkezése 2019. március 15-én.

A törvényi megfeleltetés okán tehát a Főváros Önkormányzata a fővárosi településrendezési eszközök felülvizsgálatát — a 16/2019. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal – megindította. A TSZT a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal, az FRSZ pedig a 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosult. A módosított tervek **2021. április 4-től hatályosak.**

A legutolsó módosítás – a jogszabályi előírások okán – nagyobb volumenű változásokat jelentett a város teljes közigazgatási területét, így Újpest területét érintően is – elsősorban a zöldterületek, valamint a változással érintett területek kapcsán –, azonban a jelen módosítás tárgyát képező területet érintően a területfelhasználásban változás nem történt a korábbi tervekhez képest.

A dokumentum a későbbiekben a jelenleg hatályos TSZT (továbbiakban: TSZT 2021) vonatkozó tervlapkivágatait mutatja be.

### 1.3.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

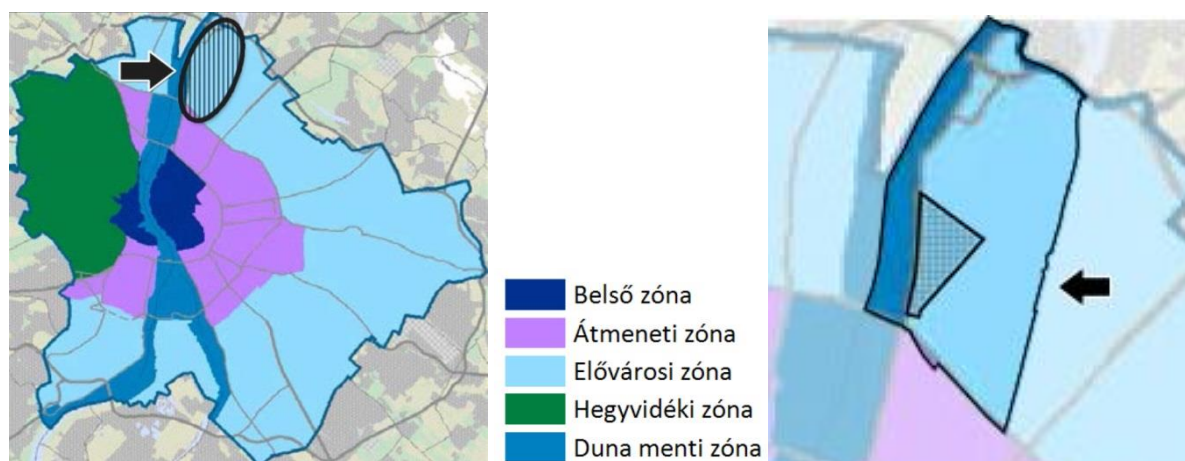
A TSZT az Étv. 2.§ valamint 10. §-a alapján a főváros – „Budapest 2030” elnevezésű – 2013 áprilisában elfogadott hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, a település szerkezetét, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését.

#### **Budapest zónarendszere**

Újpest Budapest zónarendszerében három zóna tekintetében érintett. A kerület jelentős része az *elővárosi zónában* helyezkedik el, a kerület déli részén a Dugonics utca – Új Palotai út (Mártírok útja folytatása) – vasútvonal (kerülethatár) által határolt terület már az *átmeneti zónába* tartozik, a Váci úttól nyugatra eső területei pedig a *Duna menti zónához* tartoznak.

A Károlyi városnegyed városszerkezeti egység egész területe, így a módosítással érintett terület rész is az *elővárosi zónán* helyezkedik el.

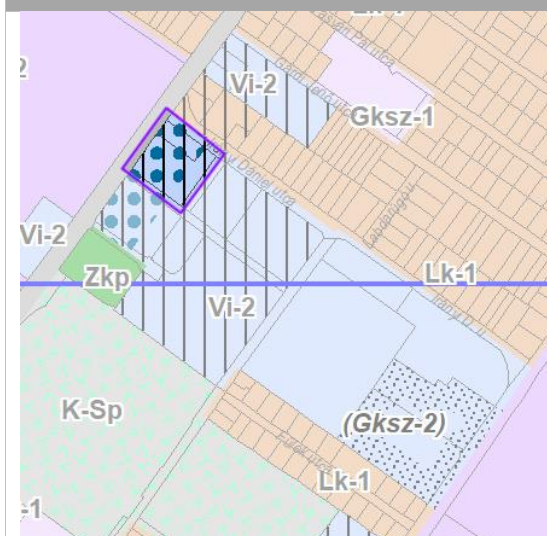
„Az **elővárosi zónát** a Budapesthez csatolt, korábban önálló települések gyűrűje alkotja.” (Forrás: TSZT leírás)



7. ábra: Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT – saját készítésű ábra)

## 1. Területfelhasználás

### Hatályos TSZT tervlap – kivonat



A módosítással érintett terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódik:

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### VEGYES TERÜLETEK

Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

#### EGYÉB ELEMEK

||| Jelentős változással érintett terület

••• Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján

### A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG FŐBB JELLEMZŐI (TSZT kivonat)

#### Vi-2

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,25 közötti értéknél.

#### Zöldfelületi átlagérték

Az egyes területfelhasználási egységek esetében az OTÉK a Budapesten kialakult állapothoz képest nagyon alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési telek helyi szabályozása esetében. A zöldfelületi intenzitás további fenntarthatósága érdekében a jellemzően magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a TSZT ún. *legkisebb zöldfelületi átlagértéket* (%) is meghatároz. A zöldfelületi átlagértéket a 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek, valamint kiterjedésüktől függetlenül a *jelentős változással érintett területek* és az *infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek* esetén kell figyelembe venni.

A Vi-2 területfelhasználási egység területén a zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a TSZT a legkisebb zöldfelületi átlagértéket **25%-ban állapítja meg**, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.



A vizsgált területfelhasználási egység területe nagyobb, mint 3 hektár, továbbá jelentős változással érintett terület is egyben, így a zöldfelületi átlagérték teljesülésére a szabályozás során tekintettel kell lenni.

**Jelentős változással érintett terület:**

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel a TSZT pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi terveszközben történhet.

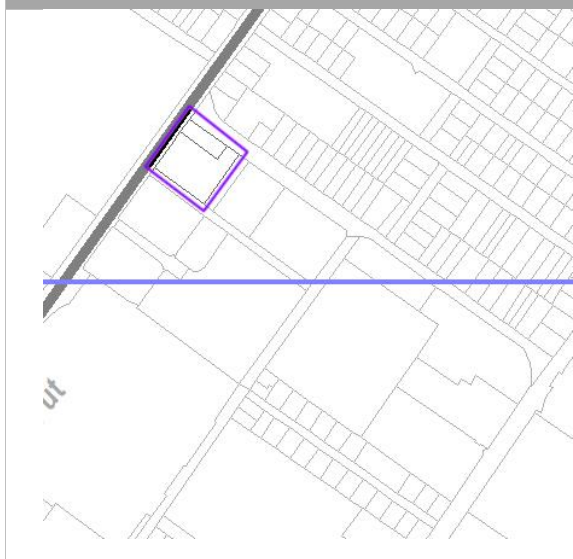
Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alakváltozása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.

**Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján:**

A változással érintett lakó- és intézményterületeken a terv **szimbolikusan jelölte** azokat a területsávokat, ahol a környezeti terhelés alapján a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos. Ez vonatkozik jellemzően a főutak és vasútvonalak menti fejlesztési területekre. A terhelés mértékétől függően kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni az érintett területet.

## 2. Közlekedési infrastruktúra

### Hatályos TSZT tervlap – kivonat



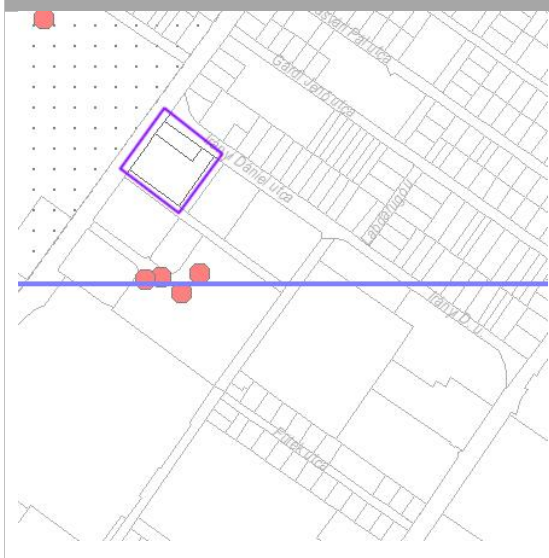
A módosítással érintett területet észak-nyugatról határoló **Megyeri út** szerkezeti jelentőségű **II. rendű főút**.

## 3. Az épített környezet értékeinek védelme

**3.a)** „A településszerkezeti terv a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és védelmének a területfelhasználással összefüggő módját.

A terv 3. Épített környezet értékeinek védelme **a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek szerkezeti tervlap** tájékoztató értékű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.”

### Hatályos TSZT tervlap – kivonat



A tervezési területet érintő más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemmel **nem érintett**.

**3.b)** „Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi összkép- és város sziluett-alakító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslatok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.

A terv vonatkozó rajzi elemeit a 3. Az épített környezet értékeinek védelme, **b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása** című szerkezeti tervlap tartalmazza.



A változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok a területek kerültek ebbe a kategóriába, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés a kerületi szabályozás során kerül meghatározásra (III. párkánymagassági kategória).

A teljes tervezés alá vont terület – összhangban a TSZT területfelhasználási tervlapjával – érintett a kategóriával.

**A TSZT-ben meghatározott, szabályozást igénylő területekre vonatkozó részletesebb rendelkezéseket az FRSZ tartalmazza.**

#### 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A tervlap **tájékoztató elemként** tartalmazza a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületeket vagy értékeket. A tervezési területet egyik kategória sem érinti.

A tervlap a tájékoztató elemek mellett a zöldfelületi rendszer megőrzése és fejlesztése érdekében **tervi elemeket** is tartalmaz.

##### Hatályos TSZT tervlap – kivonat



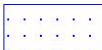
A módosítással érintett területet észak-nyugatról határoló Megyeri úti kétoldali meglévő fasort a terv **településképvédelmi jelentőségű fasorként** szerepelteti (a jelölt fasorokat tényleges állapotuknak megfelelően (telepítendő vagy megtartandó fasorként) kell feltüntetni a KÉSZ-ben).

#### 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

##### Hatályos TSZT tervlap – kivonat



##### MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

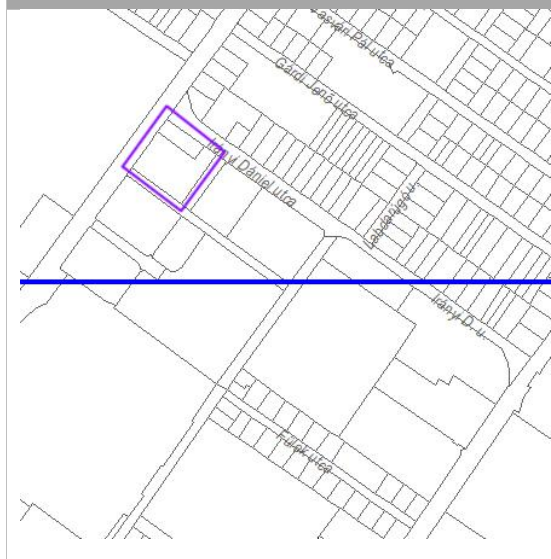
 Vízminőség-védelmi terület övezete  
(KDVI ZIG adatszolgáltatása)

A városrész területét az országos felszín alatti vízminőség védelmi övezet területe lefedi, továbbá a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a kerület, benne a városrész területe érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.

*(A Tungram gyár területe a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján küszöbérték alatti veszélyes üzemként van nyilvántartva)*

## 6. Védelmi, korlátozási területek

### Hatályos TSZT tervlap – kivonat



A módosítással érintett területet a TSZT vonatkozó tervlapjának kategóriái **nem érintik**.

### 1.3.1.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Az FRSZ elsődleges feladata a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása.

**„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.” (OTÉK)

Az OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget **minden építményszintet** számításba véve kell meghatározni, vagyis a – korábban érvényes BVKSZ szabályaitól eltérően – a lakossági tárolók és a garázsok is figyelembe veendőek. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

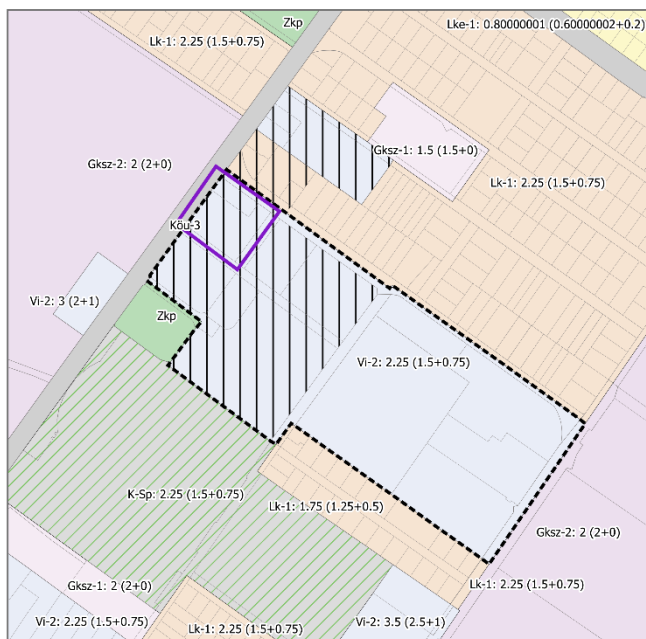
Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (**bsá**) érték és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (**bsp**) terület érték

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

## KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 1.0

### Hatályos FRSZ tervlap – kivonat



#### KÖTELEZŐ ELEMELK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMELK

##### A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

##### VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Jelentős változással érintett terület

Tervezési terület lehatárolása

Érintett területfelhasználási egység lehatárolása

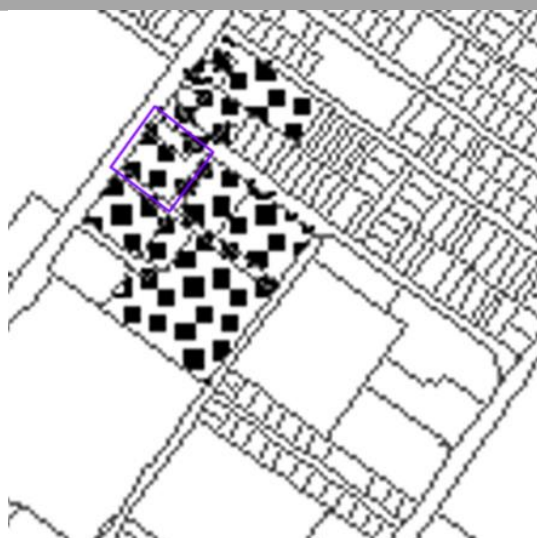
Területfelhasználási egység nagysága **84 816,404 m<sup>2</sup>**

bsá **1,5**

bsp **0,75**

Az „Egyes területek beépítési magassága és magaspépítmények számára kijelölt területe” c. tervlap (FRSZ 3. melléklete) a TSZT 3.b) tervlapját nem szigorítja tovább, azzal azonos módon a teljes területet III. párkánymagassági kategóriába sorolja.

### Hatályos FRSZ tervlap – kivonat



#### II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)

### 1.3.2. Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a 4. sorszámú, Újpest Károlyi Városnegyed városszerkezeti egységre vonatkozóan elkészítette a Vhr. szerinti új kerületi építési szabályzatát (KÉSZ), amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a **12/2018.(IV.3.) sz. önkormányzati rendeletével** hagyott jóvá és jelenleg is hatályos.

A KÉSZ a készítése idején hatályos **TSZT 2015-tel** és **FRSZ-szel összhangban** készült. A városrészt érintően a jelenleg hatályos TSZT 2021 nem tartalmaz a területfelhasználást érintő változást a 2015-ös tervhez képest, így a fővárosi terv módosításától függetlenül a hatályos KÉSZ és a felettes terv összhangja jelenleg is biztosított. A KÉSZ övezeti rendszere a TSZT-ben megállapított területfelhasználási kategóriáknak megfelelően került megállapításra, az építési övezetek szintterületi mutatója az FRSZ-ben meghatározott **beépítési sűrűségi mutatóknak** minden egyes területfelhasználási egység tekintetében **megfelel**.

A KÉSZ az alábbi melléleteket tartalmazza:

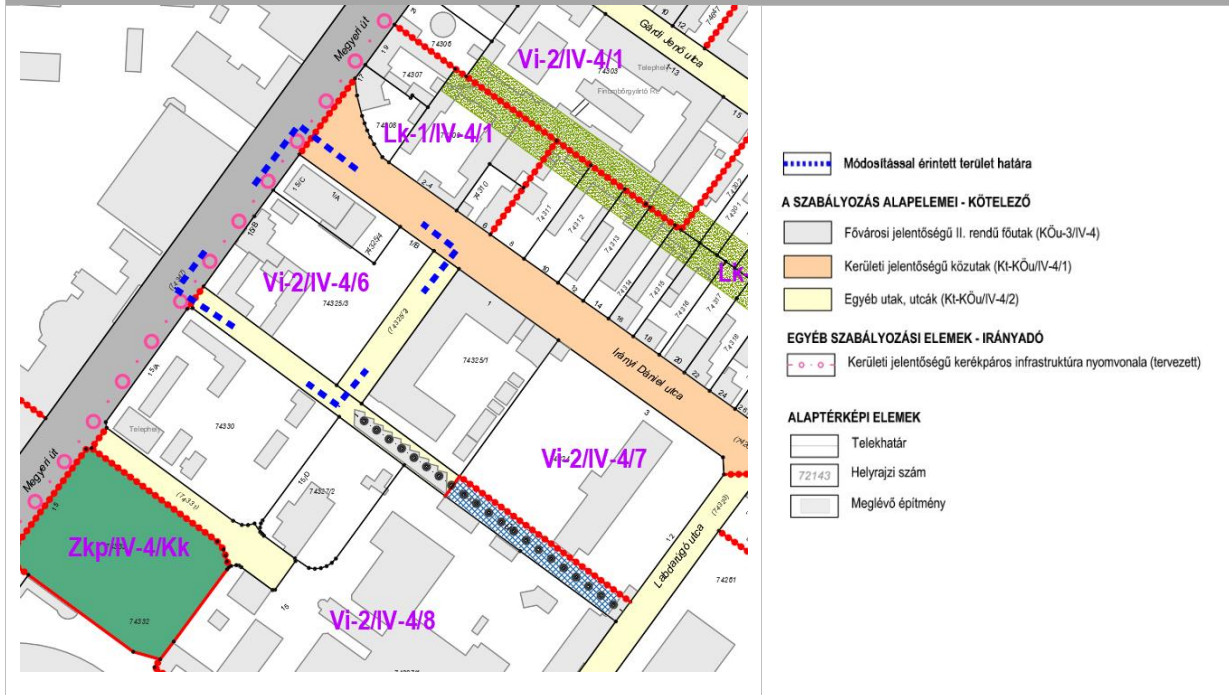
- 1. melléklet: A településszerkezeti egységek területi lehatárolása;
- 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
- 3A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek;
- 3B. melléklet: Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek;
- 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma;
- 5. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma;
- 6. melléklet: Megtartásra javasolt épületek;
- 7. melléklet: Kerületi elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- 8. melléklet: Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek;
- 9. melléklet: Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek.

A KÉSZ-hez – a jobb olvashatóság érdekében – két, annak mellékletét képező és együtt alkalmazandó, 1:4000-es méretarányú szabályozási tervlap tartozik:

- a 3A. mellékletét képező szabályozási tervlapja tartalmazza a szabályozási elemeket,
- a 3B. melléklet pedig a védelmeket, korlátozásokat és kötelezettségeket.

# KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 1.0

## Hatályos KÉSZ 3A. melléklet - kivonat



A módosítással érintett, két telek alkotta (74325/3, 74325/4 hrsz) tömb területe Vi-2/IV-4/6 jelű építési övezetbe sorolt. A KÉSZ 3A. mellékletét képező szabályozási tervlap az övezeti azonosítón túl további rajzos szabályozási elemet nem alkalmaz a területre vonatkozóan.

A KÉSZ-ben a Megyeri út – a TSZT-vel összhangban – fővárosi jelentőségű II. rendű főút területfelhasználásba sorolt (KÖu-3/IV-4). Az Irányi Dániel utca kerületi jelentőségű közút besorolású (Kt-KÖu/IV-4/1).

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei a KÉSZ 2. melléklete alapján az alábbiak:

4. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület		A		B		C		D		E		F		G	
Vi-2	Építési övezet jele	Beépítési mód		Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
				K*	S**	K	S	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	K	S
		K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S
6.	Vi-2/IV-4/6	szabadonálló (SZ)		3000		–		80	100	2,0	1,0	P=6,0	P=14,5	10	

\*K: közbelső telek  
\*\*S: saroktelek  
KA=kialakult

A KÉSZ területre vonatkozó általános előírásai az alábbiak:

### „21. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

#### 34. §

(1) A Vi jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.



(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- d) hitéleti rendeltetés,
- e) sport, valamint
- f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
- g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- h) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások megengedik.

(3) Az építési övezetek területén

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
  - b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
  - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
  - d) üzemanyagtöltő állomás
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni csak akkor lehet, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.

(4) Az övezetek területén melléképitmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, valamint zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 75 %-át építményben kell elhelyezni.

(6) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

### **23. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-4)**

#### **31. §**

(1) A Vi-2/IV-4 jelű építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgálnak, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.”

A KÉSZ a területen alkalmazott építési övezetekre vonatkozó egyedi (kiegészítő) előírásai az alábbiak:

#### **„32. §**

....

(8) A Vi-2/IV-4/6 jelű építési övezetben

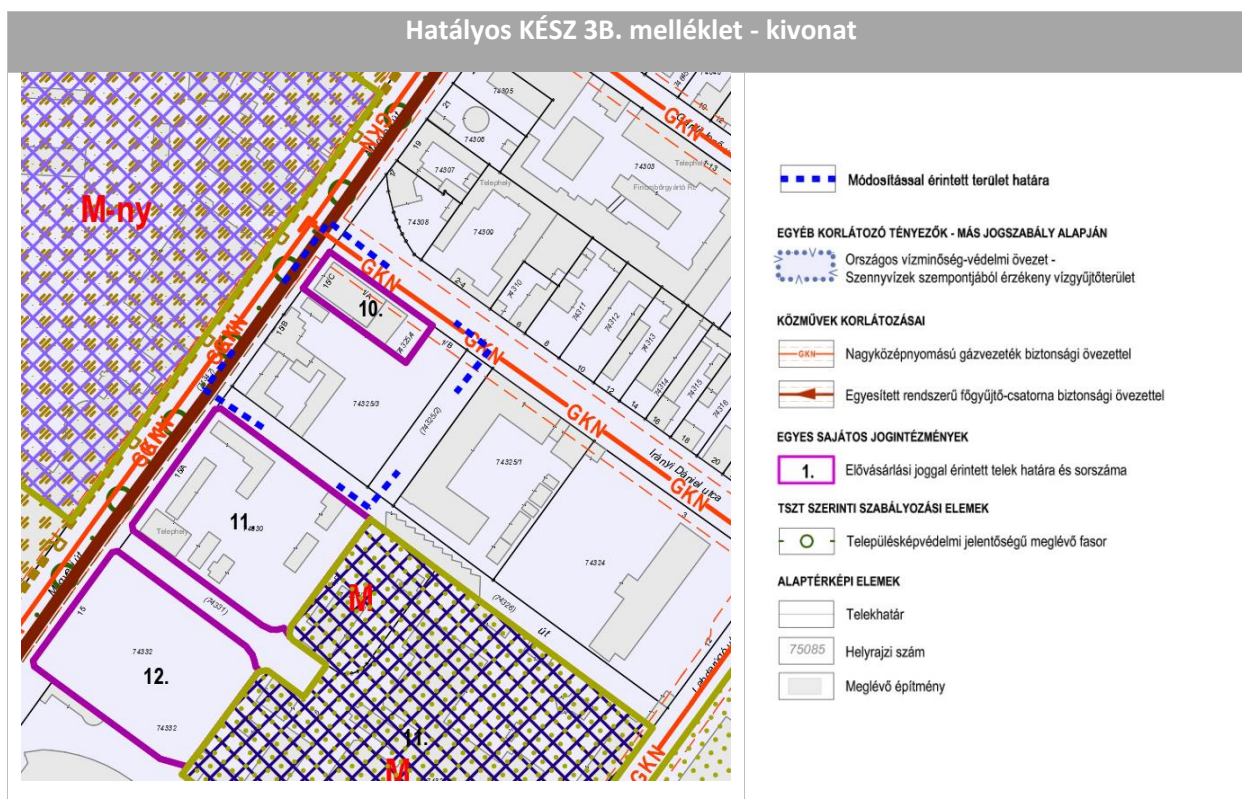
## KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 1.0

a) elsősorban önálló parkolási létesítmény elhelyezésére szolgál, ahol a parkolási létesítmény kialakításáig szintbeli parkoló alakítható ki;

b) a parkoló rendeltetésen túl kizárólag kereskedelmi, szolgáltató és iroda rendeltetés helyezhető el;

c) az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m.

.....”



A **3B. szabályozási tervlap** a más jogszabály (országos és helyi) szerint érvényesülő védelmeket, korlátozásokat és kötelezettségeket tartalmazza (a legfrissebb adatszolgáltatásokat figyelembe véve a KÉSZ elfogadása óta azok tartalmában, illetve kiterjedésében a módosítással érintett terület vonatkozásában változás nem történt).

A városrész szinte teljes területe, így a módosítással érintett terület is a szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterületen (országos vízminőség-védelmi övezet: érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület) helyezkedik el. Ezek a vízbázis védelmi adottságok különösen igénylik, hogy a szennyvíz kerületi szinten közcsatornával kerüljön elvezetésre.

A Megyeri úton nagyközépnomású gázvezeték, valamint egyesített rendszerű főgyűjtő-csatorna halad, melyek biztonsági övezete az út területére esik. Az Irányi Dániel utcában haladó nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezetének érintettsége előfordulhat (a részletes tervezés során a közmű-szolgáltatóval egyeztetni szükséges).

A KÉSZ vonatkozó tervlapján – a TSZT-vel összhangban – a Megyeri úti fasor településképvédelmi jelentőségű meglévő fasorként szerepel.

A KÉSZ **6. mellékletében** felsorolt megtartásra javasolt épület a módosítással érintett területen **nem található**.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25.§-a értelmében a települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében. A városrész területén önkormányzati elővásárlási joggal érintett (elővásárlási jog bejegyzésére javasolt) ingatlanok listáját, és a kapcsolódó megvalósítani kívánt településrendezési cél(oka)t a KÉSZ **7. melléklete** rögzíti, mely ingatlanokat a KÉSZ 3B. melléklete tájékoztató jelleggel rajzosan is lehatárolja. A módosítással érintett területen a 74325/4 hrsz. ingatlan – a KÉSZ készítésekor tervezett közcélú hasznosítás (parkoló) magvalósítását elősegítendő – önkormányzati **elővásárlási jog alapítására javasolt** (10. sorszámmal jelölve).

A KÉSZ-ben meghatározott és a **8. mellékletben** helyrajzi szám szerint rögzített „Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” között **nem szerepel a módosítás hatálya alá eső telek**.

A rendelet fentebb nem részletezett mellékletei általános érvényűek (elhelyezendő parkolószám, elhelyezendő kerékpártárolók száma, műhely rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenység).

## 2. VÁROSRENDEZÉSI ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK

### 2.1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A terület beépítési karakterét alapvetően az ide telepítendő funkciók fogják befolyásolni, tekintettel a területen érvényesülő zajterhelésre (konkrét építészeti szándék jelenleg nincs). Éppen ezért a szabályozás során a keretfeltételek meghatározásakor csak a leglényegesebb városrendezési elveket javasolt rögzíteni a tervben.

A két telek alkotta tömb átalakulása során alapvetően a szabadonálló beépítési mód preferálható az utcák irányába nyitott homlokzatokkal. Ugyanakkor a Megyeri úti zajterhelés lakórendeltetés esetén a homlokzatkialakítást, illetve a helyiség-kiosztást jelentős mértékben befolyásolhatja. A zajvédelemtől függetlenül is javasolható azonban, hogy a Megyeri út mentén – a kötelező minimum 5,0 méteres előkert megtartásával – fásított zöldsáv kerüljön kialakításra. Az így kialakuló területsávval az utcai térérzet kedvezőbben alakul. A 74325/2 hrsz. névtelen utca kialakítása gyalogos utcaként javasolt, melynek a szabályozási szélessége nem kívánja meg a jelenlegi 12,0 m szélességet, így javasolt az utca egy részét (felét) a fejlesztéssel érintett területhez csatolni, amely a későbbiekben a telek gyalogutca menti előkertjeként funkcionálna. Az így kialakuló gyalogút szabályozási szélessége 6,0 méter, ami bőségesen megfelel a gyalogút OTÉK szerint elvárt szélességének is (minimum 3,0 m). Az Irányi Dániel utca mentén javasolt az előkert méretét a szomszédos, szintén utcavonalon álló 74325/1 hrsz. ingatlanon álló lakóházhoz hasonlóan 0,0 m-ben meghatározni (az Irányi Dániel utca irányába a 74325/3 hrsz visszamaradó csonka telekrésze alapvetően beépítésre alkalmatlan, azt javasolt elsősorban zöldfelületként, felszíni parkoló kialakítási igény esetén legfeljebb fásított parkolóként kialakítani, amennyiben azonban a fejlesztés a 74325/4 hrsz-el együtt történik, úgy az utcavonalra való épület elhelyezés kedvezőbben illeszkedik a környező beépítéshez).

A terület gépjárművel történő megközelítését elsősorban a Megyeri úti, a terület szomszédságában lévő lakóház beközelítését/parkolását biztosító utca igénybevételével javasolt. Új gépjármű bejáratot a Megyeri útról nem javasolt kialakítani.

A gépjárműtárolást elsődlegesen az épületen belül javasolt megoldani.

A környező utcák/közterületek irányába a földszinten a lakófunkciót javasolt általánosan kizárni, ugyanakkor a tömb belseje felé, a manapság igen keresett kertkapcsolatos lakások kialakíthatóságát javasolt lehetővé tenni.

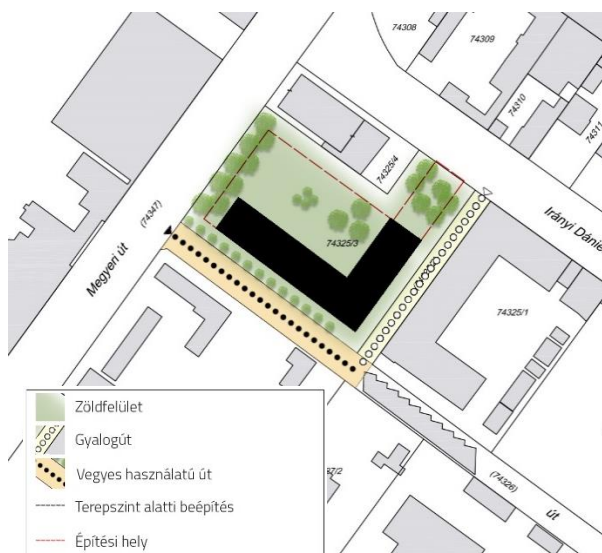
A beépítés magasságát tekintve – a környező beépítéseket és az új beépítés árnyékoló hatását is figyelembe véve – alapvetően a terepszint feletti 4, legfeljebb 5 szint kialakítása javasolható (14,5 m épületmagassággal).

A fent leírt alapelveket figyelembe véve többféle lehetséges épület-kialakítási/elhelyezési módot is vizsgáltunk, amelyek közül azt a két változatot mutatjuk be az alábbiakban, amelyek esetén a 74325/4 hrsz. telek egy későbbi, II. ütemben az épület kiegészítéseként hasznosítható lenne (természetesen ennek előfeltétele az esetleges későbbi bővítéshez szükséges ütemes tervezés is). Fontos hangsúlyozni azonban, hogy az ábrázolt épületkontúrok és az így kapott beépítési mutatók kihasználhatósága (rendeltetések aránya) nagyban függ a tervezés során alkalmazott zajvédelemi megoldásoktól. A vázlatokon az épületeket a Megyeri úttól 10 méteres zöldsáv választja el. Az egyes vázlatokhoz tartozó beépítési mutatók csak a telekkihasználtság nagyságrendjének megállapítását szolgálják a szabályozás

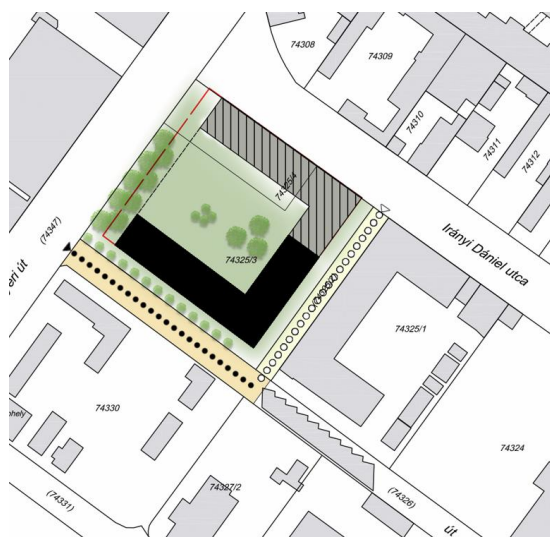
## KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 1.0

során alkalmazandó beépítési paraméterek meghatározását elősegítendő. A legkisebb zöldfelület kalkulációjánál a terepszint alatti nagyobb kiterjedésű teremgarázs, így aláépített (zöldtetős kialakítású) zöldfelülettel is számoltunk a teljes értékű zöldfelületek mellett.

**v1.- I. ütem**



**v1. – II. ütem**



**Telekterület:** **3647 m<sup>2</sup>**  
**Beépítettség:** **kb. 27%**  
**Általános szintterület (F+3 szint):** **kb.4000 m<sup>2</sup>**  
**Általános szintterületi mutató:** **1,1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>**  
**Parkolási szintterület (-1 szint):** **kb. 2000 m<sup>2</sup>**  
**Parkolási szintterületi mutató:** **0,55 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>**  
**Legkisebb zöldfelület:** **kb. 35%**

**Telekterület:** **4482 m<sup>2</sup>**  
**Beépítettség:** **kb. 40%**  
**Általános szintterület (F+3 szint):** **kb.6920 m<sup>2</sup>**  
**Általános szintterületi mutató:** **m<sup>2</sup>**  
**Parkolási szintterület (-1 szint):** **1,6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>**  
**Parkolási szintterületi mutató:** **m<sup>2</sup>**  
**Legkisebb zöldfelület:** **kb. 3200 m<sup>2</sup>**  
**0,7 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>**  
**kb. 35%**

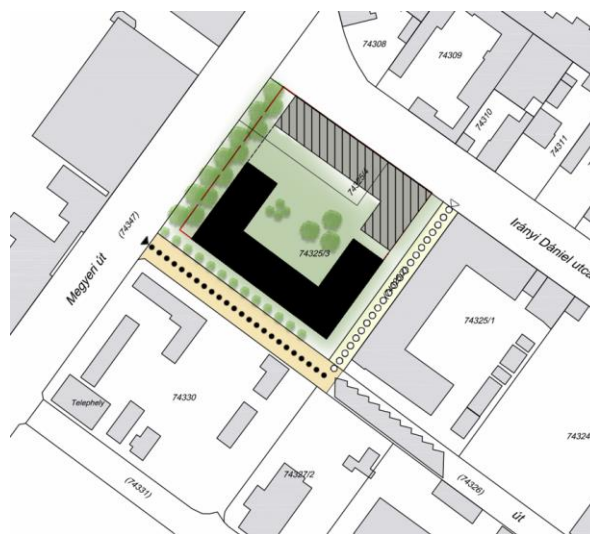
**KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 1.0**

**v2.-I. ütem**



<b>Telekterület:</b>	<b>3647 m<sup>2</sup></b>
<b>Beépítettség:</b>	<b>kb. 32%</b>
<b>Általános szintterület (F+3 szint):</b>	<b>kb.4560 m<sup>2</sup></b>
<b>Általános szintterületi mutató:</b>	<b>1,25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
<b>Parkolási szintterület (-1 szint):</b>	<b>kb. 2000 m<sup>2</sup></b>
<b>Parkolási szintterületi mutató:</b>	<b>0,55 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
<b>Legkisebb zöldfelület:</b>	<b>kb. 35%</b>

**v2. – II. ütem**



<b>Telekterület:</b>	<b>4482 m<sup>2</sup></b>
<b>Beépítettség:</b>	<b>kb. 40%</b>
<b>Általános szintterület (F+3 szint):</b>	<b>kb.7200 m<sup>2</sup></b>
<b>Általános szintterületi mutató:</b>	<b>1,6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
<b>Parkolási szintterület (-1 szint):</b>	<b>kb. 3200 m<sup>2</sup></b>
<b>Parkolási szintterületi mutató:</b>	<b>0,7 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
<b>Legkisebb zöldfelület:</b>	<b>kb. 35%</b>

A fenti beépítési mutatók vizsgálatával összességében az alábbi beépítési mutatók javasolhatók a területen (lehetőség szerint a városrészben már hasonló, vagy közelítőleg azonos mutatószámokkal rendelkező építési övezet alkalmazása javasolt):

Beépítési mód	szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett	35-45%
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt	60-75%
Szmá	1,5-2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Szmp	0,5-0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Beépítési magasság	14,5 m
Legkisebb zöldfelület	35%

## 2.2. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 2.2.1. A zöldfelületi rendszer fejlesztésére, ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A fejlesztési területen az intenzívebb telekkihasználtság (beépítési sűrűség) mellett a telken belül kialakítandó zöldfelületek arányát javasolt minél magasabban tartani. A telken belüli nagyarányú zöldfelületekkel hatékony kondicionáló hatású kertterület hozható létre, amely mikroklímatis szempontokból is kedvező hatást gyakorol nem csak a fejlesztési területre, hanem annak közvetlen környezetére is.

Az ökológiai szempontból hatékony zöldfelületek kialakításának legfőbb eszköze a megfelelő növényállomány megválasztása. A biológiailag sokszínű, többszintes növényállomány telepítése mellett a fenntarthatósági szempontokat is javasolt figyelembe venni (egynyári/évelő, őshonos/külhonos, alternatív gyepgazdálkodású terület stb.). Mesterségesen kialakított vízfelületekkel tovább fokozható a terület kondicionáló szerepe és esztétikai értéke.

A fejlesztés megvalósítását mindenképpen az Irányi Dániel utcai meglévő fasor sérülése nélkül szükséges megvalósítani, a terület utca irányából történő esetleges megközelítésének (ki-be hajtás) tervezése során tehát a fasor adottságként kezelendő.

A Megyeri út mentén – telken belül – nem csak zajvédelmi, de településképi szempontokból is javasolt a fasor telepítése. A fasorok esetében javasolt legalább kétszer iskolázott, jó várostűrő képességgel rendelkező, lehetőleg őshonos fajok alkalmazása. Az fásítás esetében a közműmentes élettér biztosítása mellett legalább 4 m<sup>2</sup> nagyságú ültetőközeget javasolt biztosítani.

A növényállomány telepítésénél kerülendő az allergén, erősen mérgező fajok, továbbá a lágú húsú, nagy terméssel rendelkező fajok.

### 2.2.2. Közlekedési javaslatok

A fejlesztési terület környezetében a **fő közúti közlekedés** hálózat kiépített, kapacitása megfelelő a fejlesztés befogadására (lásd. Meglévő úthálózat és közlekedés c. fejezet).

A terület megközelítése **tömegközlekedési eszközökkel** megfelelően biztosított (lásd. Meglévő közösségi közlekedés c. fejezet), további fejlesztést nem igényel.

A **gépjárműtárolást** elsődlegesen épületen belül javasolt megoldani, azonban közfunkció esetén a felszíni parkolási lehetőséget is biztosítani kell. Utóbbi kialakítását kizárólag fásított parkolóként javasolt megengedni.

### 2.2.3. Közművesítési javaslatok

A tervezési terület és környezete közművekkel jól ellátott. A fejlesztés megvalósításához teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyhez a határoló utcák meglévő közművezetékei rendelkezésre állnak (lásd: Meglévő közművek c. fejezet). A becsülhető tervezett igények biztosítása nem igényli a meglévő közmű infrastruktúra főhálózat bővítését.

A fejlesztés megvalósításánál javasolt a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonása (elsődlegesen napenergia). A hasznosításhoz szükséges beruházás ugyan költségigényesebb, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz képest kedvezőbb, tehát hosszabb távon kifizetődőbb.

A terület zöldfelületeinek fenntartási költsége helyi egyedi vízbeszerzési lehetőségek (házi kút, locsoló vízvételi lehetőség) kiépítésével, vagy esetleg szürkevíz hasznosítási megoldással kielégíthető, csökkentve ezzel a drágább, ivóvíz minőségű víz felhasználását.

Az éghajlatváltozás hatásának mérséklése érdekében javasolt helyi-vízvisszatartási megoldás alkalmazása. Az intenzívebb vízhozammal járó csapadékesemények előfordulása miatt bekövetkező „villámárvíz”, vagy a csapadék hiányának (szárazság) hatása záportározók kialakításával együttesen mérsékelhetők, kompenzálhatók.

#### 2.2.4. Környezeti hatások és feltételek

---

A terület beépítése országos, vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint, a tájképben, településképből jelentős változást nem okoz.

A beruházás megvalósításához kapcsolódó járulékos munkák a földtani közeget érintik, de azt károsan nem befolyásolják, megfelelő munkavégzési szabályokkal a közeg szennyezését meg lehet előzni.

Az épületgépészeti berendezések üzemeltetésből származó zaj, vagy rezgésterhelést azok épületen belüli megfelelő elhelyezésével, korszerű berendezések alkalmazásával minimalizálni lehet, de a gépészet tervezésénél alapkövetelmény, hogy a zajkibocsátás a legközelebbi védendő épületek előtt az előírt határértékek alatt maradjon.

A terület beruházás megvalósítását követő használata során kommunális jellegű hulladék keletkezik, melyet közszolgáltató szállít el.



### 3. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

#### 3.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

##### 3.1.1. Kialakítható rendeltetések, funkciók

A területen alapvetően – a szándék szerint is – a területfelhasználásnak megfelelő vegyes funkció kialakítása javasolt a jövőben is. A KÉSZ a vegyes intézményi területhasználatú területek esetén a lakófunkciót kizárólag abban az esetben engedi, amennyiben arról az adott övezet rendelkezik (tehát általános esetben – az OTÉK-kal összhangban – a lakófunkció az ilyen besorolású területeken nem megengedett). A szabályozás során tehát egyrészt lehetővé kell tenni a lakófunkció kialakíthatóságát, akár önálló lakóépület elhelyezésével (tekintettel a zajvédelmi követelmények teljesülésére!), másrészt azonban rendelkezni szükséges azokról a területekről, ahol a lakófunkció – a környezeti terheléstől függetlenül is – kizárt. Jelen esetben a határoló utcák irányába a földszinten lakófunkció kialakítása nem javasolt, helyette a Megyeri út mentén mindenképpen kiskereskedelmi, szolgáltató helyiségek (vagy akár iroda), a határoló kiszolgáló utcák mentén a lakossági tárolást, vagy parkolást szolgáló helyiségek (nem sorgarázs jelleggel!) kialakítása javasolt, legalább az utcai épületraktusban. Előbbiek mellett azonban a földszinten a telek belseje felé kertkapcsolatos lakások kialakításának a lehetőségét mindenképpen javasolt megteremteni, vagyis – az építészeti kialakítástól függően – a belső épületraktusokban a lakás kialakítását már a szabályozásban is célszerű lehetővé tenni.

Fontos, hogy az előbbiek mellett a lakófunkció (lakás) a zajvizsgálat alapján a Megyeri út szélső sávjának tengelyétől a telek belseje irányába mért 55 méteres (a telekhatártól mért 49 méter), az Irányi Dániel utca szélső sávjának tengelyétől pedig 15 méteres (a telekhatártól mért 12 méter) területsávban, tehát szinte a telek teljes területén kizárólag abban az esetben helyezhető el, amennyiben a vonatkozó jogszabály szerinti zajvédelmi határértékek maradéktalanul teljesülnek (mind az épület zajtól védendő homlokzata előtti, mind a beltéri zajterhelési határértékek).

##### 3.1.2. Beépítési határértékek vizsgálata, javasolt beépítési paraméterek

A területen a beépítési paraméterek meghatározása oly módon javasolt, hogy a kialakuló beépítés a szomszédos lakóterületek intenzitásához illeszkedve valósuljon meg. Tekintettel arra, hogy a jövőbeni fejlesztésre előirányozott terület egy – településképileg és beépítési karaktert tekintve is – igen vegyes képet mutató területen helyezkedik el, így javasolt egy olyan szabályozás létrehozása, amely megfelelő szabadságot biztosít az építész számára.

A városrendezési javaslatoknál vizsgált beépítési vázlatokból kalkulált beépítési mutatók alapján a területre egy új építési övezet bevezetése javasolt, ami alapvetően a szomszédos, Irányi Dániel utca 1. szám alatti lakóházra érvényben lévő Vi-2/IV-4/7 jelű építési övezet beépítési mutatóihoz hasonló értékeket határoz meg (egyedül a terepszint alatti és feletti beépítés mértékét határozza meg kis mértékben magasabb értékben). A már meglévő építési övezet azonban azért nem alkalmazható a területre, mivel a szükséges helyspecifikus egyedi előírások és a már létező övezetben alkalmazott előírások együtt nem alkalmazhatók.

A javasolt új **Vi-2/IV-4/16** jelű építési övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

Beépítési mód	szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett	45%
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt	75%
Szmá	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Szmp	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Beépítési magasság (épületmagasság) min.:	6,0 m
Beépítési magasság (épületmagasság) max.:	14,5 m
Legkisebb zöldfelület	35%

### 3.1.3. Lakásszám meghatározása

Tekintettel arra, hogy a terület zajvédelemmel fokozottan terhelt, ami a műszakilag kialakítható lakások számát is jelentős mértékben befolyásolja, így a területen további lakásszám-korlátozás alkalmazása nem javasolt.

### 3.1.4. Egyéb szabályozási elemek, szükséges egyedi előírások

Az építési hely meghatározásánál javasolt a szabadonálló beépítési módra vonatkozó, OTÉK paramétereitől eltérő előkert méreteket szövegesen rögzíteni a rendeletben a rajzos, sokkal kötöttebb építési hely alkalmazása helyett, az eddigieknek megfelelően.

A javaslat alapján az OTÉK szerinti kötelező elő-, oldal-, hátsóker és telepítési távolsági követelmények megtartása mellett az Irányi Dániel utca, valamint a 74325/2 hrsz. utca mentén az előkert méretének akár 0,0 m-re való csökkentését javasolt lehetővé tenni (tehát utóbbi nem kötelező érvénnyel, csak lehetőségként rögzítve a rendeletben). A Megyeri út mentén, valamint a 74326 hrsz. és a 74325/2 hrsz telekből visszamaradó gyalogutca irányába a minimum 5,0 méter előkert az elvárható. (A szomszédos 74325/4 hrsz. ingatlanon a meglévő beépítettséget figyelembe véve a minimum OTÉK szerint biztosítandó oldalkert mérete 6,0 m, azonban itt a kialakult állapotokat figyelembe véve a megfelelő telepítési távolságok megtartásával az épülethomlokzat nagyobb eltartást is igényelhet.)

A területen javasolt lehetővé tenni – a kedvezőbb és szabadabb építészeti koncepció kialakíthatósága érdekében – a telkeken akár több főépület elhelyezhetőségét. Előbbi egyrészt a későbbiekben a 74325/4 hrsz. telek bevonását is lehetővé teszi a fejlesztésbe, másrészt elképzelhető például olyan változat is a területen, ahol a Megyeri út irányába egy önálló irodaépület, vagy akár egy földszintes szolgáltatóház (boutique-sor), a mögöttes lakóterület irányába pedig több önálló, pontház-szerű lakóépület kerül elhelyezésre (amennyiben a telepítési távolságok azt lehetővé teszik).

### 3.2. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A szabályozási koncepcióban leírtak alapján

- a KÉSZ rendeleti szövegét, vagyis a 32.§-át a **Vi-2/IV-4/16** jelű építési övezetre vonatkozó egyedi előírásokkal javasolt kiegészíteni az alábbiak szerint:

„(19) A Vi-2/IV-4/16 jelű építési övezetben

a) lakás a b) és c) pontokban foglaltak figyelembevételével abban az esetben alakítható ki, amennyiben az épület zajtól védendő homlokzata előtt a zajtól védendő vegyes területre vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülnek;

b) a földszinten lakás a közterületek menti épületraktusokban nem létesíthető,

c) a földszinten a Megyeri út mentén a közterület felőli épületraktusokban kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, iroda rendeltetés alakítható ki, az egyéb határoló közterületek mentén az előbbieken túl lakossági tárolásra, járműtárolásra szolgáló helyiség is kialakítható;

d) az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m lehet;

e) az építési övezetben a 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken több főépület is elhelyezhető;

f) a megengedett épületek rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.”

- Tekintettel arra, hogy új Vi jelű építési övezet kerül bevezetésre, így a KÉSZ többletcsapadékvíz kezelésére vonatkozó **10.§ (4) bekezdését is szükséges kiegészíteni** az újonnan javasolt építési övezettel az alábbiak szerint:

„(4) A Vi-1/IV-4/1, Vi-1/IV-4/2, Vi-1/IV-4/3, Vi-1/IV-4/4, Vi-1/IV-4/5, Vt-M/IV-4/1, Vt-M/IV-4/2, Vi-2/IV-4/2, Vi-2/IV-4/10 és **Vi-2/IV-4/16** jelű építési övezetekben új beépítés esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”

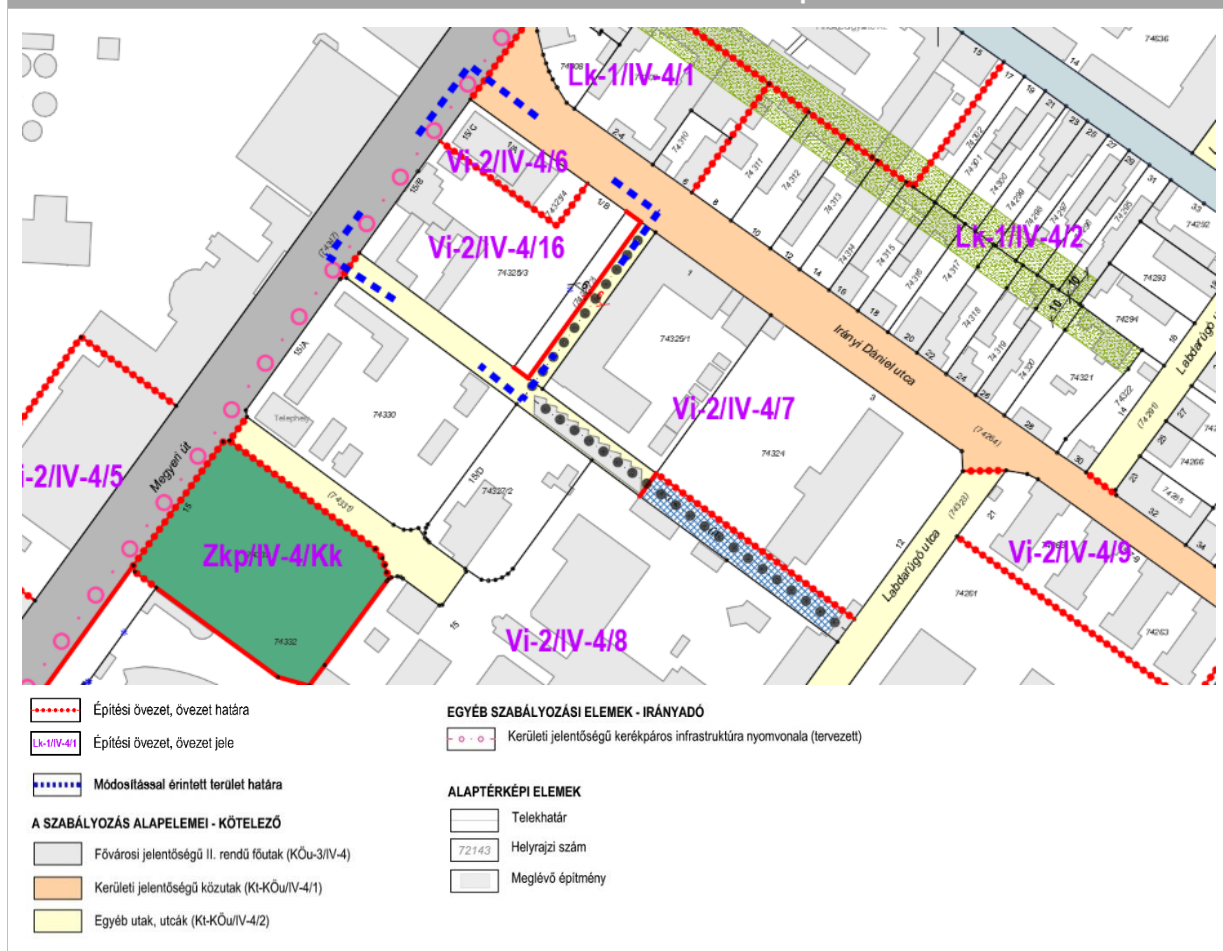
- a KÉSZ 1. mellékletének „4. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” táblázatát az alábbi 17. sorral javasolt kiegészíteni:

Vi-2	A		B		C		D				E				F		G	
	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Terepszint felett		Terepszint alatt		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)			
			K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	min.	max.	K	S
17.	Vi-2/IV-4/16	szabadonálló (SZ)	2500	-		45	75			2,0	0,75		É=6,0	É=14,5	35			

- a KÉSZ **3/A.** mellékletét képező **szabályozási tervlapjának módosítása válik szükségessé** az alábbiak szerint (a tervezés alá vont tömb két telkének övezethatárral történő elválasztása, övezeti jelek módosítása, szabályozási vonal módosítása):

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 1.0

KÉSZ 3A. melléklet – módosított tervlap kivonat



8. ábra: Szabályozási terv módosító javaslata

A módosítás jogtechnikailag – a KÉSZ egységes szerkezetének megőrzése érdekében – a fenti javaslat szerint módosított 3A. melléklet tervlap cseréjével történik (lásd. jóváhagyandó munkarészek).

- a KÉSZ 3/B. mellékletét képező szabályozási tervlapjának módosítása nem szükséges;
- a KÉSZ egyéb mellékleteinek módosítása nem szükséges.

### 3.3. A KÉSZ ÉS A TSZT/FRSZ ÖSSZHANGJA

#### Területfelhasználás (TSZT)

A KÉSZ módosítása nem tartalmaz a TSZT területfelhasználását igénylő módosítást, valamint nem tartalmaz kerületi jelentőségű (tehát a KÉSZ-ben korábban kijelölt) zöldterület megszüntetésére irányuló beavatkozást és nem jelöl ki újabb közösségi zöldterületet.

#### Zöldfelületi átlagérték (TSZT)

A módosítás tárgyát képező terület 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységen helyezkedik el, így a TSZT-ben meghatározott zöldfelületi átlagértéket a területen biztosítani (igazolni) kell.

A hatályos KÉSZ minden területfelhasználási egység tekintetében megfelel a TSZT zöldfelületi átlagérték biztosítására vonatkozó követelményének (a megfelelés igazolását az eredeti KÉSZ alátámasztó javaslati munkarésze tartalmazza). A tárgyi módosítással érintett terület esetében az építési övezetben meghatározott, az építési telken biztosítandó „zöldfelület legkisebb mértéke” 10%-ról **35%-ra emelkedik**.

A fent leírtak hatására tehát az érintett területfelhasználási egység zöldfelületi átlagértéke **növekszik**, tehát a KÉSZ a továbbiakban is **MEGFELEL** a TSZT-ben foglalt előírásnak.

#### Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján (TSZT):

A változással érintett lakó- és intézményterületeken a TSZT **szimbolikusan jelöli** azokat a területsávokat, ahol a környezeti terhelés alapján a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos. Ez vonatkozik a Megyeri út menti fejlesztési területekre. Az érintett területet a terhelés mértékétől függően a kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni.

A területre készített zajvédelmi dokumentáció alapján lehatárolásra került az a korlátozott területsáv, amelyen belül **a KÉSZ az építési övezetre alkalmazott egyedi rendelkezéssel a Megyeri út mentén** (valamint az Irányi Dániel utca mentén is) **a lakófunkció kialakíthatóságát a vonatkozó jogszabályok szerinti zajterhelési határértékek teljesüléséhez köti**.

Fenti rendelkezés alkalmazásával a KÉSZ **MEGFELEL** a TSZT-ben foglalt előírásnak.

#### Beépítési sűrűség változása (FRSZ)

A KÉSZ-ben megállapított szintterületi mutató értékekből eredeztetett, az egyes területfelhasználási egységekre összesítve számított építhető bruttó szintterület tekintetében a hatályos kerületi terveszköz megfelel az FRSZ-ben megállapított beépítési sűrűségi értékeknek (általános és parkolásra fordítható).

Jelen módosítás során a módosítással érintett építési övezetben az **általános szintterületi mutató értéke nem változik** (2,0=2,0), a **parkolásra fordítható szintterület mutatója** pedig kis mértékben **csökken** (1,0 ► 0,75).

Az előbbieken leírtak alapján megállapítható, hogy a KÉSZ a továbbiakban is **MEGFELEL** az FRSZ beépítési sűrűségi határértékeinek.

## 4. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
29./2022. (IX.29.) önkormányzati rendelete

**Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
12/2018. (IV.3.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdés és a 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja szerinti átmeneti rendelkezése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 28. § (1) bekezdése alapján – a 33.§ (5) bekezdés figyelembe vételével – a Rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek, továbbá Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (IV.28.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1. §

A Rendelet 10. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Vi-1/IV-4/1, Vi-1/IV-4/2, Vi-1/IV-4/3, Vi-1/IV-4/4, Vi-1/IV-4/5, Vt-M/IV-4/1, Vt-M/IV-4/2, Vi-2/IV-4/2, Vi-2/IV-4/10 és Vi-2/IV-4/16 jelű építési övezetekben új beépítés esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”

### 2. §

Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (IV.03.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 32. §-a a következő (19) bekezdéssel egészül ki:

„(19) A **Vi-2/IV-4/16** jelű építési övezetben

a) lakás a b) és c) pontokban foglaltak figyelembevételével abban az esetben alakítható ki, amennyiben az épület zajtól védendő homlokzata előtt a zajtól védendő vegyes területre vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülnek,

b) a földszinten lakás a közterület menti épületraktusban nem létesíthető,

c) a földszinten a Megyeri út mentén a közterület felőli épületraktusban kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, iroda rendeltetés alakítható ki, az egyéb határoló közterületek mentén az előbbieken túl lakossági tárolásra, járműtárolásra szolgáló helyiség is kialakítható,

d) az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m lehet,

**KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 1.0**

- e) az építési övezetben a 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken több főépület is elhelyezhető,  
f) a megengedett épületek rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.”

**3. §**

A Rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

**4. §**

A Rendelet 3/A. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

**5. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

**6. §**

E rendelet rendelkezéseit az e rendelet hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.



**Záradék**

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2022. szeptember 30. napján.



#### Általános indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pont értelmében az Önkormányzat felhatalmazást kapott kerületi építési szabályzat megállapítására. A módosító rendelet a kerületi tervrendszerhez illeszkedik, az érintett városszerkezeti egység, a 12/2018. (IV.03.) önkormányzati rendelet Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatról (a továbbiakban: a Rendelet) módosítását tartalmazza, a megfelelő építésjogi háttér biztosítása érdekében.

#### Részletes indokolás

##### 1. §- hoz

A Rendeletben az új építési övezetbe sorolt ingatlanon a csapadékvíz késleltetett módon történő elvezetésének előírása.

##### 2. §- hoz

A Rendeletben az új építési övezetbe sorolt ingatlanon történő fejlesztések számára a megfelelő építésjogi környezet biztosítása, a főutak közúti zajterhelésének a figyelembevételével.

##### 3. § - hoz

A módosítással érintett területen az építési övezetben a beépítési paraméterek módosítása a jogszabályi környezethez és fejlesztési igényekhez igazodva.

##### 4. § - hoz

A Szabályozási terv – Szabályozási elemek tervlapon a tervezett módosításokhoz tartozó rajzi elemek, új tervezett szabályozások feltüntetése.

##### Az 5. § - hoz

A Rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba annak érdekében, hogy az előírt módosítások minél hamarabb alkalmazhatóak legyenek.

##### 6. § - hoz

A Rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.



**Hatásvizsgálati lap**

a 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység,  
Megyeri út – Irányi Dániel utca – (74325/2) és (74326) hrsz. közterületek által határolt területére  
vonatkozó kerületi építési szabályzat módosításához

**A jogszabály előzetes hatásvizsgálata**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát az alábbiak szerint:

- a) a szabályozás várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:  
A módosítás a Megyeri út – Irányi Dániel utca – (74325/2) és (74326) hrsz. közterületek által határolt területen a rendezett településfejlődést szolgálja. Az új szabályozásnak várhatóan kerületi költségvetési hatása nem lesz.
- b) a szabályozás várható környezeti és egészségi következményei:  
Az elkészült módosítások alapvetően kedvező hatásokat kívánnak gyakorolni a környezet megjelenésére, a zöldfelületek minőségi kialakításával, a beépítések tájba, környezetbe illesztésével. A szabályozásnak közvetlen egészségi következményei nincsenek, a kialakuló zöldfelületek közvetve a társadalom egészségének megőrzését, javítását is elősegíthetik. A szabályozási környezet új lakófunkció elhelyezését a környező főutak közötti zaj terhelésének is a figyelembevételével teszi lehetővé.
- c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:  
A szabályozás az adminisztratív terheket jelentős mértékben nem változtatja meg.
- d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:  
A jogalkotás elmaradásának várható következménye lehet, hogy nem lesz megvalósítható a terület tervezett átalakulása a környező lakóterületekbe illeszkedően, és elmaradhat a telken belüli lehetséges zöldfelületi fejlesztés.
- e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:  
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak, az alkalmazás jelentősebb többletköltséggel nem jár.
- f) a tervezett jogszabály-módosítás egyéb jelentősnek ítélt hatásai:  
A módosításnak egyéb hatásai nincsenek.
- g) a tervezett jogszabály-módosítás adatvédelmi hatásai:  
A módosításnak adatvédelmi hatásai nincsenek.

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 1.0

1. melléklet a 29/2022. (IX.29.) önkormányzati rendelethez

„4. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

Vi-2		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )				Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
				K*	S**	K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.	K
1.	Vi-2/IV-4/1	zárt sorú (Z) kialakult (KA)	800	15	40	65	70	80	1,5	2,25	0,75	1,0	É=6,0	É=10,5	30	20		
2.	Vi-2/IV-4/2	zárt sorú (Z)	2000	–	50	80	2,5	1,5	P=6,0	P=12,5	35							
3.	Vi-2/IV-4/3	szabadonálló (SZ)	1000	20	50	65	2,25	1,1	É=6,0	É=14,5	35							
4.	Vi-2/IV-4/4	szabadonálló (SZ)	1000	20	45	65	1,4	0,75	P=4,5	P=7,5	35							
5.	Vi-2/IV-4/5	zárt sorú (Z)	3000	30	50	80	2,0	1,0	P=6,0	P=12,5	25							
6.	Vi-2/IV-4/6	szabadonálló (SZ)	3000	–	80	100	2,0	1,0	P=6,0	P=14,5	10							
7.	Vi-2/IV-4/7	szabadonálló (SZ)	2500	25	40	65	2,0	0,75	É=6,0	É=14,5	35							
8.	Vi-2/IV-4/8	szabadonálló (SZ)	15000	–	40	50	2,0	1,0	É=4,5	É=14,5	35							
9.	Vi-2/IV-4/9	kialakult (KA)	800	15	50	80	1,5	0,75	P=6,0	P=7,5	25							
10.	Vi-2/IV-4/10	zárt sorú (Z)	2500	35	40	70	1,5	1,2	P=6,0	P=12,5	30							
11.	Vi-2/IV-4/11	zárt sorú (Z) kialakult (KA)	1000	–	50	65	2,5	1,15	P=6,0	P=14,5	30							
12.	Vi-2/IV-4/12	szabadonálló (SZ)	2000	22	50	80	2,5	1,0	P=7,5	P=12,5	30							
13.	Vi-2/IV-4/13	zárt sorú (Z) kialakult (KA)	800	1000	15	22	50	75	75	80	1,5	2,0	0,5	0,75	P=4,5	P=8,0	25	20
14.	Vi-2/IV-4/14	szabadonálló (SZ)	2000	40	35	50	1,25	0,5	P=4,5	P=12,5	40							
15.	Vi-2/IV-4/15	szabadonálló (SZ)	5000	35	50	70	2,0	0,7	É=16,0	30								
16.	Vi-2/IV-4/EN	szabadonálló (SZ)	2000	40	50	60	1,15	0,75	É=5,0	É=14,5	25							
17.	Vi-2/IV-4/16	szabadonálló (SZ)	2500	–	45	75	2,0	0,75	É=6,0	É=14,5	35							

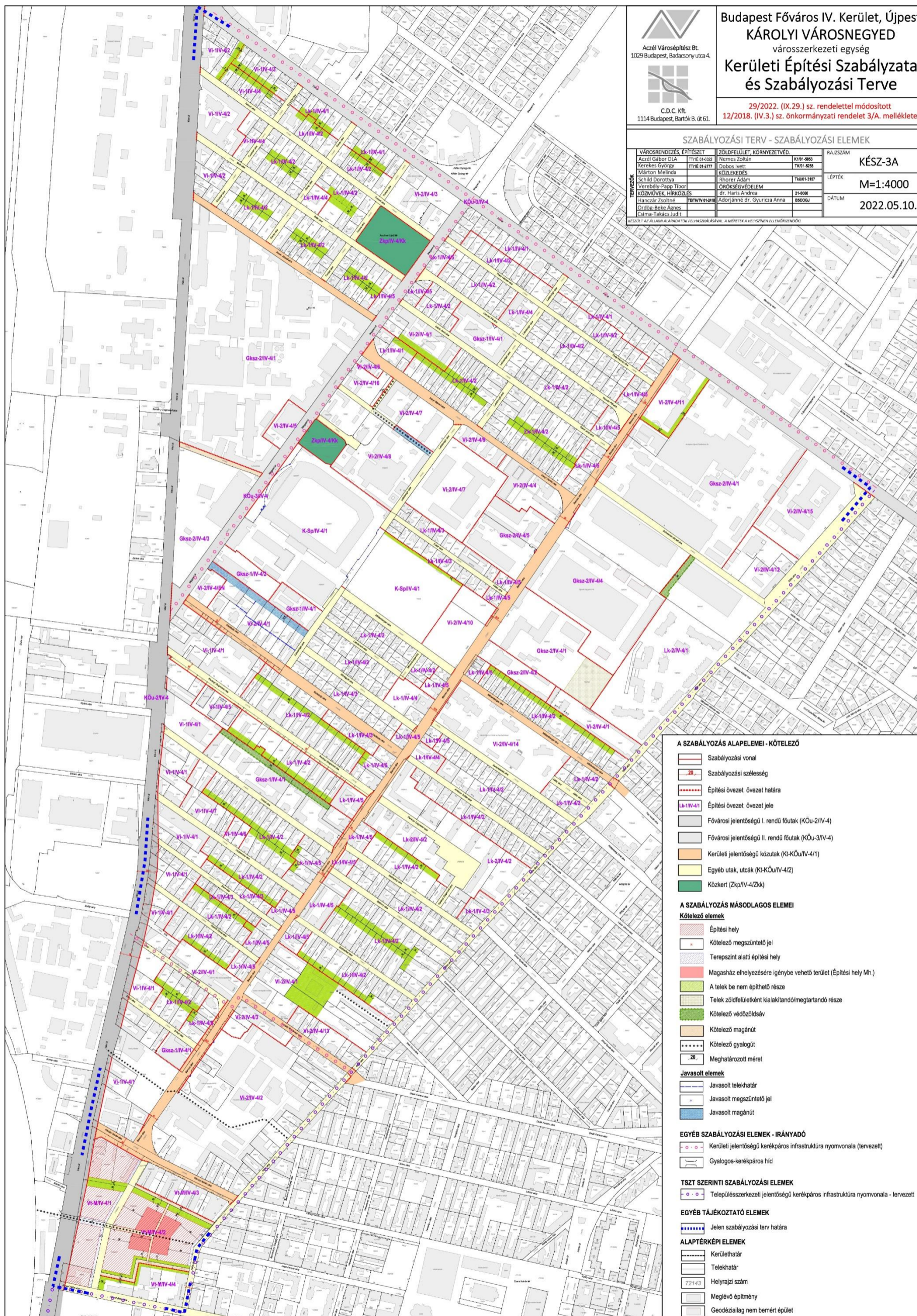
\*K: közbenső telek

\*\*S: saroktelek

KA=kialakult

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 1.0

2. melléklet a 29/2022. (IX.29.) önkormányzati rendelethez



**Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest**  
**KÁROLYI VÁROSNEGYED**  
városszerkezeti egység  
**Kerületi Építési Szabályzata**  
**és Szabályozási Terve**

29/2022. (IX.29.) sz. rendelettel módosított  
12/2018. (IV.3.) sz. önkormányzati rendelet 3/A. melléklete

C.D.C. Kft.  
1114 Budapest, Bartók B. út 61.

SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK			
<b>VÁROSSZERKEZÉS, ÉPÍTÉSZET</b>	<b>ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉD.</b>	<b>RAJZSZÁM</b>	<b>KÉSZ-3A</b>
Aczél Gábor DLA	Nemes Zoltán	K101-903	
Kerekes György	Dobos Levente	TK01-028	
Várton Mevencs	KÖZÉPKEZÉS	TK01-307	<b>LÉPTÉK:</b>
Schild Dorottya	Árpor Ádám	TK01-307	<b>M=1:4000</b>
Verebély Papp Tibor	OROKSGÉPVELEM	21-006	<b>DÁTUM:</b>
Hanczár Zsoltné	Adorjáné dr. Gyuricza Anna	85002	<b>2022.05.10.</b>
Orlóska Réka Ágnes			
Csima-Takács Judit			

- A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ**
- Szabályozási vonal
  - Szabályozási szélesség
  - Építési övezet, övezet határa
  - Építési övezet, övezet jele
  - Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖU-2/IV-4)
  - Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖU-3/IV-4)
  - Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KÖU/IV-4/1)
  - Egyéb utak, utcák (Kt-KÖU/IV-4/2)
  - Közkert (Zkp/IV-4/Zkk)
- A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**
- Kötelező elemek**
- Építési hely
  - Kötelező megszüntető jel
  - Terepszint alatti építési hely
  - Magasház elhelyezésére igénybe vehető terület (Építési hely Mh.)
  - A telek be nem építhető része
  - Telek zölcfelületként kialakítandó/meglartandó része
  - Kötelező védőzóna
  - Kötelező magánút
  - Kötelező gyalogút
  - Meghatározott méret
- Javasolt elemek**
- Javasolt telekhatár
  - Javasolt megszüntető jel
  - Javasolt magánút
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK - IRÁNYADÓ**
- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala (tervezett)
  - Gyalogos-kerékpáros híd
- TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - levezett
- EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK**
- Jelen szabályozási terv határa
- ALAPTÉRKEPI ELEMÉK**
- Kerülethatár
  - Telekhatár
  - Helyrajzi szám
  - Meglévő építmény
  - Geodéziailag nem bemért épület

5. MELLÉKLETEK

*1. melléklet: Településfejlesztési döntés*

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 364/2021.(IX.2.) határozata a 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység KÉSZ eseti, a Megyeri út – Irányi Dániel utca – (74325/2) és (74326) hrsz. alatti közterületek által határolt területen belül a 74325/3 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, a területfelhasználás változtatása nélkül, a Vi-2 övezetben egy, a környezetéhez igazodó, lakóterületi fejlesztést is lehetővé tevő építési övezet kialakítására vonatkozó kerületi építési szabályzat módosításának indításával kapcsolatban:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Újpest Károlyi Városnegyed KÉSZ-t érintően:

1. a Megyeri út – Irányi Dániel utca – (74325/2) és (74326) hrsz. alatti közterületek által határolt területen belül a 74325/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a területfelhasználás változtatása nélkül, a Vi-2 övezetben egy, a környezetéhez igazodó, lakóterületi fejlesztést is lehetővé tevő építési övezet kialakításának javaslatával egyetért, ezért szükségessé válik a hatályos terv szerinti előírások felülvizsgálata és módosítása; ezért
2. kezdeményezi a KÉSZ eseti, a 74325/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a területfelhasználás változtatása nélkül, a Vi-2 övezetben egy, a környezetéhez igazodó, lakóterületi fejlesztést is lehetővé tevő építési övezet kialakításának kiegészítését célzó módosítását, és
3. felhatalmazza a Polgármestert a KÉSZ eseti módosításával kapcsolatos ajánlatkérések beszerzésére, a szerződések, megállapodások aláírására, a KÉSZ eseti módosítása terveztetésének megindítására és elkészíttetésére, valamint a KÉSZ módosítás véleményeztetésre történő kiküldésére és a véleményeztetés zárásának előterjesztésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. március 31.

(14 igen, 5 nem, elfogadva)

## 2. melléklet: Főépítész tartalmat meghatározó nyilatkozata

 Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat POLGÁRMESTERI HIVATAL	 ID 114 601 0024 Munkadokumentum Készítve: 2022.02.23 Validum: 2022.03.23
✉ 1042 Budapest, István út 15. ☎ 231-3173, Fax.: 231-3175 foepitesz.iroda@ujpest.hu Hivatali ügyfélkapu elérhetőség: IVKERPMH, KRID: 701127129	<b>POLGÁRMESTERI KABINET</b> <b>FŐÉPÍTÉSZI IRODA</b>
Tárgy:	Főépítész nyilatkozat a tervek tartalmáról Budapest Főváros IV. kerület Megyeri út – Irányi Dániel utca – (74325/2) és (74326) hrsz.-ú közterületek által határolt területre hatályos KÉSZ módosítás
Ügyintéző:	Korodi Zsolt
Telefonszám/mellék:	231-3173
Ügyirat száma:	KP/1170-45/2022
Hivatkozási szám:	
Melléklet:	

Budapest, 2022. február 24.

**FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT**  
**A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL**  
(Hivatkozás: 314/2012.(XI.08.) Korm. rendelet 3/C. §)

**Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység**  
**Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítása**

**a Megyeri út – Irányi Dániel utca – 74325/2 és 74326 hrsz.-ú közterületek által határolt terület vonatkozásában.**

**1. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálatok tekintetében**

A városrész területére elkészített és 2018 áprilisában jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzathoz a Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálati munkarészek elkészültek, melyek a tárgyi módosításhoz megfelelő alapot jelentenek. Elégséges tehát a helyszín rövid vizsgálati bemutatása, valamint a módosítás eredményét esetlegesen befolyásoló tényezők ismertetése.

**2. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. melléklet szerinti alátámasztó munkarészek tekintetében**

A módosítással érintett területre vonatkozó, 2018-ban jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzathoz a Korm. rendelet szerinti alátámasztó szakági munkarészek elkészültek, amelyek a továbbiakban is aktuálisak. Előbbiek mellett az Önkormányzat a módosítás tárgyát képező terület lakóterületi hasznosítása kapcsán önálló zajvédelmi vizsgálatokat és zajvédelmi tervet készített, melynek eredményeinek felhasználásával készülhet el a véleményeztetési tervdokumentáció. Valamint a zajvédelemmel kapcsolatos munkarészek elkészítéséhez a Budapest Főváros Stratégiai zajtérképét is fel lehet/kell használni.

Előbbiekre való tekintettel elegendő az előzmények rövid ismertetése, a módosítással érintett területeknek a döntéshez szükséges mélységű bemutatása és a szabályozási koncepció ismertetése.

A vizsgálati és javaslati munkarészek összevonhatók, átcsoportosíthatók.



**Mártonffy István**  
irodavezető, főépítész

### 3. melléklet: Partnerség dokumentálása

#### 3.1. A véleményezési szakaszra beérkezett vélemények összefoglalása (162/2022. (VIII.25.) határozattal elfogadva)

##### A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

„A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogi intézkedésekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) 41. §-ban foglaltaknak megfelelően Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest-Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (IV.03.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Károlyi, KESZ) a Megyeri út – Irányi Dániel utca – 74325/2 és 74326 hrsz-ú közterületek által határolt több területére vonatkozó módosítás kapcsán lefolytatott **egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszára** (a KP/1170-60/2022 ügyiratszámmon megküldött megkeresésre) a Rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek és a kerületi Önkormányzatának a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (IV.28.) rendelethez kérték a vélemények kikérése során beérkezett vélemények összefoglalását:

Címzettség	CÍMZETT	Válasz kélt	ÉSZREVÉTELEK	ÖNKORMÁNYZATI VÁLASZ	elfogadás és indoklás
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK (a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklete alapján az egyes/tetési eljárásban résztvevők)					
10250-2/2022/h	<b>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály</b> 1055 Budapest, Balaton utca 7-11. Üi.: Csáder Zsuzsanna főhadnagy Tel.: 06-1/474-1218 E-mail: zsuzsanna.csader@gmail.com	2022.06.30.	A módosítás tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály <b>észrevételet nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.</b>	választ nem igényel	elfogadva
9-14/2022	<b>Pest Megyei Főépítész</b> 1052 Budapest, Városház utca 7. Üi.: Pányi Zsuzsanna főépítész Tel.: 06-1/233-6861 E-mail: panyiz@pestmegye.hu	2022.07.05.	Mivel a településrendezési eszközök módosítása nem teszi szükségessé a fővárosi településrendezési eszközök módosítását, és így megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak, ezért a termódosítás képviselő-testületi <b>jóváhagyása ellen kifogást nem emel.</b>	választ nem igényel	elfogadva
10350-2/2022/h	<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b> 1055 Budapest, Balaton utca 7-11. Üi.: Jakabné Papp Anita alezredek Tel.: 06-1/414-1100/22-679 E-mail: hm.hf@hm.gov.hu	2022.07.06.	<b>Tájékoztató, a tervezett módosítások a honvédelem érdekeit nem érintik, külön észrevételet nem tesznek.</b>	választ nem igényel	elfogadva

1 Az összefoglalás csak a tervezés során figyelembe veendő, az alkalmazandó jogszabályokon kívüli további észrevételeket rögzíti. Azon véleményeket, amelyek nem a véleményezett tervvezet tartalmára terjednek ki, továbbá a vélemény és a tervezet közötti közvetlen összefüggés nincsen az az eljárás szempontjából az Önkormányzat nem elfogadott véleményként kezeli (a beérkezett eredeti véleményeket a dokumentációhoz mellékelte „Tervezők” című mappája tartalmazza).

**KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 1.0**

BP/1701/00465-2/2022	Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész Üi.: Sipos Katalin Tel.: 06-1/896-1501 E-mail: sipos.katalin@bfkh.gov.hu	2022.07.06.	Tájékoztató az általános egyeztetési eljárásra és elfogadásra vonatkozó követelményekről (314/2012. Kr. VI. fejezet eljárásrendi szabályai alkalmazandók), a rendelet készítésével kapcsolatos jogszabályokról, és a tervezettel kapcsolatos jogszabályokról.  A megküldött és áttanulmányozott tervezettel kapcsolatban <b>észrevéteit nem tesz.</b>  Felhívja a figyelmet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. (v. 2.§ (4) bekezdés b) pontjában foglaltakra, mely értelmében a fővárosi területi önkormányzat képviselő-testülete által alkotott rendeletek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.  <b>Tájékoztató, a tervezett módosításokkal kapcsolatban közlekedésrendészeti szempontból kifogással nem élnek.</b>  Kéri, hogy a későbbiekben az említett terület rendezése során minden közúti érintő forgalomtechnikai változástól készített tervet írásos formában küldjenek meg részükre.	választ nem igényel	elfogadva
01000/35213-1/2022.álf.	Budapesti Rendőr- Főkapitányság Rendészeti Szervek Közlekedésrendészeti Főosztály Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály 1557 Budapest Pf.: 1 Üi.: Veiner Júlia örnagy Tel.: 06-1/273-4000/63-340 E-mail: veinerj@budapest.police.hu	2022.07.07.		választ nem igényel	elfogadva
FV/910/2022/1070-2	Fővárosi Vízművek Zrt. Mérnökszolgálati Osztály Üi.: Heiszné Csuh Adrienn Tel.: 06-1/465-2568 E-mail: adrienn.heiszne@vizmuvek.hu	2022.07.08.	Tájékoztató, a tervezési területen a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában, használatában álló ingatlan nem található, a tömböt határoló utcákban a fővárosi víziközmű rendszerhez tartozó ivóvíz-hálózatot tüzemeltet.  A településrendezési eszköz módosításához érdemi észrevéteit nem tesz, az elfogadás ellen <b>kifogást nem emel.</b>  Kéri a megfelelő tervfázisban elvi nyilatkozat kérelem benyújtását lárságuk részére, az ivóvíz- és oltóvíz-ellátás részletes feltételeinek meghatározásához.  A Bányalelőgyelet a tárgyi KfjSz módosítása ellen <b>nem emel kifogást.</b>	választ nem igényel	elfogadva
SZTFH-BANYASZ/7579-2/2022	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Főosztály 1051 Budapest, Sas utca 20- 22. Üi.: Németh Károly Tel.: 06-1/550-2500 E-mail: szfth@szfth.hu	2022.07.11.	Tájékoztató, hogy az érintett terület nem felszámozás-veszélyes, bányászati tevékenységgel nem érintett, a területen bányatelek, valamint nyilvántartott ásványvagyon nincs.	választ nem igényel	elfogadva

**KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 1.0**

DINA-1/4151-1/2022	<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b> 2509 Esztergom, Strázsa-hegy 1121 Budapest, Költő utca 21. Üi.: Ronyecz Zsófia Tel.: 06-1/391-4610 E-mail: dinpi@dinpi.hu	2022.07.12	A tervek dokumentáció szerinti módosítás új- és természetvédelmi szempontból elfogadható, a tervezett módosításokkal kapcsolatban <b>kifogást nem emelnek.</b>	választ nem igényel	elfogadva
BKM1007/8-2/2022	<b>BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság FŐTÁV Távhőszolgáltató Divízió</b> 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31. Üi.: Fényes Pál Tel.: 06-20/221-4435 E-mail: fotav@fotav.hu	2022.07.11.	A módosítással érintett területen a BKM TÖKERT divízió kezelésében lévő földterület nem található, továbbá a tárgyított terület nem tartozik a BKM FŐTÁV divízió távhőszolgáltatási ellátási körzetébe és nem szerepel a jövőbeni ellátási területbővítési tervekben.  A tervezett módosításokkal kapcsolatban véleményt, észrevételt nem tesz, az elfogadás ellen <b>kifogást nem emel.</b>	választ nem igényel	elfogadva
02879-0008/2022	<b>Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság Budapest</b> 1088 Budapest, Rákóczi út 41. Fai.: Márton Anikó Tel.: 06-1/477-3500 E-mail: titkarsag@kdvvizig.hu	2022.07.18.	<b>Tájékoztat.</b> a tervezett módosításokkal kapcsolatban <b>kifogást nem emelnek.</b>	választ nem igényel	elfogadva
10689-3/2022/h	<b>Honvédelmi Minisztériumi Hatósági Főosztály</b> 1055 Budapest, Balaton u. 7-11. Üi.: Jakabné Papp Anita Tel.: 06-1/474-1680 E-mail: hm.mf@hm.gov.hu	2022.07.06.	Észrevételt nem tesznek, a tervezett módosításokkal kapcsolatban <b>kifogással nem élnek.</b>	választ nem igényel	elfogadva
042107/2022	<b>Főváros Csatornázási Művek Zrt.</b> 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. Üi.: Kellner Dávid Tel.: 06-1/455-4368 E-mail: kellnerd@fcsm.hu	2022.07.19.	Tájékoztatást nyújt a tervezési terület érintő csatornázásáról, továbbá a víziközművek részletes tervezése során figyelembe vevendő jogszabályokról és szabványokról: - A tervezési terület az Észak-Budapesti Szennyvíztisztítótelep vízgőyjű területéhez tartozik. A terület meglévő közesatorna hálózattal rendelkezik, melynek állapotára vonatkozóan a Hálózatüzemeltetési Igazgatóságuk véleményét kell kikérni.  - Budapest IV. kerület, Újpest csatornázását a 2006. májusban készített általános csatornázási terv határozza meg. A tárgyított terület intézményterület övezetbe van sorolva. Az övezeti besorolás alapján a fűlágos mértékadó szennyvízmemennyiség: 0,55 l/s ha – 20 m <sup>2</sup> /nap. A csapadékvíz 0,5 l/folyási tőnyezővel, 2 éves gyakorisággal, 15 perces (152 l/s/ha) időtartamra lett figyelembe véve. A közesatornahálózatba csak az általánosan meghatározott minőségű és	választ nem igényel	elfogadva



**KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 1.0**

		<p>menyiségű vízhozamok vezethetők, a többit mennyiséget pedig az ingatlanon belül kell elhelyezni.</p> <p>A KÉSZ közmű munkáiról nyomatott formában kéri be véleményezésre, valamint igényt tartanak minden olyan munkaközi és tervezői egyeztetésre, mely valamilyen formában érinti a esatormákat.</p> <p>A tervezett módosítással kapcsolatban <b>észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.</b></p> <p><b>Tájékoztató az általános vonatkozó jogszabályokról.</b></p> <p>A tervezési terület közelében az OAH hatáskörébe tartozó Energiatanulmányi Kutatóközpont kutatóreaktora, a Budapesti Műszaki Egyetem kutatóreaktora és a Püspökszilágy határában található Rádoaktiv Ittlladékt Feldolgozó és Tároló üzemel. Tájékoztató, hogy a IIESZ-ben történt módosítások a <b>feladatkitöréseket közvetlenül nem érintik.</b></p> <p>Az elfogadott településrendezési eszközökről tájékoztatást kérnek.</p>	választ nem igényel	elfogadva
OAH-2022-00070-0771/2022	<p><b>Országos Atomenergia Hivatal</b> 1325 Budapest, Pf.: 107. Üi.: Gábor Anita Tel.: 06-1/436-4801 E-mail: haca@haca.gov.hu</p>	2022.07.21.		
BP04ONKO	<p><b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b> 1081 Budapest, Dologház utca 1. Üi.: Nagy László Zoltán úi. örgy. Tel.: +36-1/459-2450 E-mail: fktikarsag@katved.gov.hu</p>	2022.07.26.	Tájékoztató az általános tüzoltási, tűzvédelmi szabályokról, előírásokról.	elfogadva
500378/1/2022	<p><b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> 1051 Budapest Sas utca 19. Üi.: Cseri Zoltán földhivatali osztályvezető Tel.: 06-1/354-2963 E-mail: cseri.zoltan@bih.gov.hu</p>	2022.07.01.	Tájékoztató továbbá, hogy a módosítással érintett terület vízbázist nem érint, ugyanakkor felszín alatti vízminőségvédelmi szempontból érzékeny. A terület nagyvízi medret és parti sávot nem érint. <p>A módosításokkal kapcsolatban <b>kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.</b></p> <p>A további megküldendő dokumentációkat elektronikus formában kéri.</p> <p>A Kormányhivatal megállapítja, hogy az érintett területen nem található a Ttv. hatálya alá, valamint a termőföld fogalmi körébe tartozó földrészlet.</p> <p>A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások ellen <b>kifogást nem emelnek és az eljárás további szakaszában nem indokolt, hogy részt vegyen.</b></p>	választ nem igényel az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni
K-42251/2022	<p><b>NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő ZRT.</b> 1134 Budapest Váci út 45. Üi.: Bartkó Gábor Tel:06-20/260-3230 Email: bartko.gabor@nif.hu</p>	2022.08.02.	Jelezzük, hogy a területért írtó projekt Társaságunknál, a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő ZRT-nél jelenleg nincs folyamatban, az eljárásban észrevételt nem teszünk.	választ nem igényel elfogadva

# KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 1.0

TERÜLETI ÉS TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK	
<p><b>Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Főpolgármesteri Iroda</b> 1052 Budapest, Városház utca 9-11. Ü.i.: Pártos Judit Tel.: 06-1/327-1168 E-mail: Partos.Judit@budapest.hu</p>	<p>Tájékoztató az általános jogszabályokról. A dokumentációt alapos és igényes munkának tartja és véleménye szerint összhangban van az Othon Budapest Integrált Településfejlesztési Stratégia fővárosi célkitűzéseivel.</p> <p>1. Javaslata szerint a mért zajterhelés mértékét összevetve a jogszabályokkal a Megyeri út felől egy nem lakórendeltetési, zártosított épületrész és zajjányelkötő kialakításával lehet mentesíteni a zajterheléstől. Viszont az önálló zajjányelkötő fal építése városias környezetben funkcionális és településképi okokból nem javasolt.</p> <p>2. Az alátámasztó munkarészben alaposan elemzik az üzemi és a közúti zajterhelés hatását az ingatlanra. Javasolja a vizsgálatokat kiterjeszteni a Szusza Terenc stadion felé is, annak időszakos nagyobb mértékű zaj- és fényszennyezettsége miatt.</p>
<p>2022.07.14.</p>	<p>1. elfogadva</p> <p>2. nincs elfogadva <i>(nem a KÉSZ tervezetével összefüggő konkrét észrevételt, nem a KÉSZ hatáskörébe tartozó javaslat)</i></p>
<p>1. A javaslattal egyetértünk, a lehetséges beépítések között vizsgáltnak és elképzelhetőnek tartjuk ezt a fajta megoldást, éppen ezért teszi lehetővé a KÉSZ a telken több épület elhelyezhetőségét.</p> <p>2. A Szusza Stadion közelsége és az ebből kifolyólag előforduló szabadidős zajterhelés tudott, egy korábbi változata az anyagnak az erre vonatkozó figyelemfelhívást tartalmazta is. A szabadidős létesítményektől származó zajra az üzemi eredetű zajterheléssel azonos határértékek vonatkoznak. A stratégiai zajterhelés a szabadidős létesítményektől származó zajterhelésre vonatkozó adatokat (telmérejt) azonban nem tartalmaz, továbbá a területre készített zajmérés időpontjában mérhető esemény nem volt (a stadionban éves szinten 2-3 nagyobb eseményről beszélhetünk a vírus előtti, a vírus óta ilyenről sincs tudomásunk (a meccsnaptár jelenleg is üres).</p> <p>A fényszennyezéssel kapcsolatosan szintén nem állnak rendelkezésre adatok, továbbá azok szabályozása nem helyi építési szabályzat hatáskörébe tartozik (a szabályozás kereteci elmulasztott már biztosítottak a környezetvédelmi jogban (a környezetet védelméről szóló 1995. évi LIII. törvény 32.§-a).</p> <p>A zajmérés a fővárosi tervi összhang biztosítása, a fővárosi tervben korlátozást jelentő fontak és vasútvonalak menti, tehát jelen esetben a közúti zajterhelés miatti korlátozott terület megállapítása érdekében, illetve a céllal készült, hogy az ingatlan értékesítésekor a beépíthetőség feltételei maradéktalanul tisztázottak legyenek. A fővárosi terv a szabadidős zajhatásra és fényszennyezésre vonatkozóan nem tartalmaz előírásokat, korlátozásokat.</p>	<p>1. A javaslattal egyetértünk, a lehetséges beépítések között vizsgáltnak és elképzelhetőnek tartjuk ezt a fajta megoldást, éppen ezért teszi lehetővé a KÉSZ a telken több épület elhelyezhetőségét.</p> <p>2. A Szusza Stadion közelsége és az ebből kifolyólag előforduló szabadidős zajterhelés tudott, egy korábbi változata az anyagnak az erre vonatkozó figyelemfelhívást tartalmazta is. A szabadidős létesítményektől származó zajra az üzemi eredetű zajterheléssel azonos határértékek vonatkoznak. A stratégiai zajterhelés a szabadidős létesítményektől származó zajterhelésre vonatkozó adatokat (telmérejt) azonban nem tartalmaz, továbbá a területre készített zajmérés időpontjában mérhető esemény nem volt (a stadionban éves szinten 2-3 nagyobb eseményről beszélhetünk a vírus előtti, a vírus óta ilyenről sincs tudomásunk (a meccsnaptár jelenleg is üres).</p> <p>A fényszennyezéssel kapcsolatosan szintén nem állnak rendelkezésre adatok, továbbá azok szabályozása nem helyi építési szabályzat hatáskörébe tartozik (a szabályozás kereteci elmulasztott már biztosítottak a környezetvédelmi jogban (a környezetet védelméről szóló 1995. évi LIII. törvény 32.§-a).</p> <p>A zajmérés a fővárosi tervi összhang biztosítása, a fővárosi tervben korlátozást jelentő fontak és vasútvonalak menti, tehát jelen esetben a közúti zajterhelés miatti korlátozott terület megállapítása érdekében, illetve a céllal készült, hogy az ingatlan értékesítésekor a beépíthetőség feltételei maradéktalanul tisztázottak legyenek. A fővárosi terv a szabadidős zajhatásra és fényszennyezésre vonatkozóan nem tartalmaz előírásokat, korlátozásokat.</p>

# KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 1.0

<p>3. Kéri, hogy az alátámasztó és jóváhagyandó munkarész is készítségére kerüljön a vághíd esetleges funkcióváltásával a tervezési területen megvalósítandó parkoló igények egyéb módon történő kielégítésére (hol és hogyan).</p>	<p>3. A volt Vághíd műemléki együttesének funkcióváltó hasznosítására a KÉSZ tervezői tettek javaslatot, amelyet az Önkormányzat az akkori környezetben elfogadott és támogatott. Ugyanakkor az azóta elfelt időben beláthatóvá vált, hogy egyrészt a Magyar Állam tulajdonában lévő együtteshez kapcsolódó fejlesztésekre az Önkormányzatnak hatása nincsen, a szándékok jelenleg sem ismertek. A parkoló kialakítását a telk s/oms/údságában lévő magáncélok köz (önkormányzati vagy állami) tulajdonba kerülésével lehetne megvalósítható, a tulajdonszerzésre azonban reális lehetőség nem adódott és a jövőben sem várható (éppen ezért a módosítás sem tudja az egész tömböt együtt kezelni, csak egy későbbi egyesítéssel tud számolni). Így az Önkormányzat úgy döntött, hogy a helyi vagyongazdálkodás szempontjait szem előtt tartva a piaci igényekhez igazítottan módosítja a koncepcióját a terület hasznosításával kapcsolatban. Nem ismert távlati fejlesztési szándékokra parkolóhely igényt nem lehet számolni. Mindazonáltal a kért vizsgálatok a szerződött tervezési feladaton is túlmúlnak.</p>	<p>3. nincs elfogadva (nem a KÉSZ módosítás hatálya alá tartozó területre vonatkozó javaslat, nem a KÉSZ tervezéssel összerhangzó konkrét észrevétel)</p>
<p>4. Hiányolja a létesíthető lakásszámra való korlátozást és az infrastruktúra kapacitások rendelkezésre állásának igazolását, a kiemelten humán infrastruktúra vonatkozásában.</p>	<p>4. A lakásszám további korlátozását – ahogy az alátámasztó munkarész is tartalmazza – a zajterhelésből adódó korlátozás miatt nem tartottuk szükségesnek és céltan vezetőnek. A humán infrastruktúra fejlesztési igény a területre a konkrét építészeti kialakítás, rendeltetés-összetétel, stb. nem ismerete okán jelenleg nem állapítható meg, az a konkrét építlet-tervezés során szükséges kimutatni és a szükséges lépéseket a majdani beruházónak ezzel kapcsolatban az Önkormányzat felé megtenni.</p>	<p>4. nincs elfogadva (a KÉSZ jelenlegi fázisában nem ismert információk vizsgálatára, továbbtervezésre vonatkozó észrevétel).</p>
<p>5. Észrevételeket tesz a jóváhagyandó munkarészhez: javasolja a módosító rendelet-tervezet 1. §-ban javasolt a) előírás elhagyását és helyette a telek teljes területére vonatkozóan meghatározni a lakó rendeltetés zajterhelési határérték teljesítéséhez köztér kialakíthatóságát. Felhívja a figyelmet továbbá, hogy az új építési övezetel a KÉSZ 10.§ (4) bekezdését is ki kell egészíteni. <b>A javasolt módosítások a TSZT 2021-el és az FRSZ-el összhangban vannak, de kéri a lakó rendeltetések elhelyezésének környezeti feltételeire vonatkozó szabályok pontosítását, kiegészítését az 5. pontban megfogalmazottak szerint.</b> A Várostervezési Főosztály részére a jóváhagyott terve egy digitális példányát kéri eljuttatni.</p>	<p>5. A jóváhagyandó munkarészre tett javaslatoknak megfelelően a tervezetet korrigáltuk.</p>	<p>5. elfogadva</p>

**KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 1.0**

II/401-2/2022	<b>Budapest Főváros XIII. Kerületi Polgármesteri Hivatal</b> Főépítési Iroda 1139 Budapest, Béke tér 3. Ü.i.: Szántai Linda Tel.: 06-1/474-1680 E-mail: foepitesz@bp13.hu	2022.07.04.	Tájékoztató, a tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogással nem élnek. Kéri, hogy az elfogadott rendeletet digitális formában küldjék meg egy digitális link megadásával.	választ nem igényel	elfogadva
I/742-2/2022	<b>Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal</b> 1033 Budapest, Fő tér 2. Ü.i.: Láng Andrea Tel.: 06-437-8602 E-mail: lang.andrea@obuda.hu	2022.07.11.	A módosítással kapcsolatban kifogást nem emel, az államigazgatási egyeztetési eljárás további menelében részt kíván venni.	választ nem igényel	elfogadva
3/1954-2/2022-	<b>Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal</b> 1153 Budapest, Booskai utca 1-3. Ü.i.: Kutas Dóra Tel.: 06-1/305-3352 E-mail: foepitesz@bp15.hu	2022.07.11.	A tervezéssel érintett terület szabályozása nem érinti a kerület infrastrukturális kapcsolatait, illetve nem gyakorol környezeti hatást a kerületre, ezáltal a KÉSZ módosítással kapcsolatban észrevételt nem tesznek.	választ nem igényel	elfogadva
FE/454-4/2022	<b>Dunakeszi Város Önkormányzata</b> 2120 Dunakeszi, Fő út 25. Ü.i.: Passa Gábor főépítész Tel.: 06-27341-303 E-mail: foepitesz@dunakeszi.hu	2022.07.07.	Tájékoztató, hogy Dunakeszi város Önkormányzatának településrendezési eszközei módosításáról már döntés született, melynek a tervezési területre gyakorolt hatása nem várható. A rendelet módosítása ellen nem emel kifogást. Az eljárás további menetében nem kíván részt venni.	választ nem igényel az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni	elfogadva

### 3.2. Lakossági fórum dokumentumai

#### H I R D E T M É N Y

#### Értesítés partnerségi egyeztetésről volt Kispiac tömb, Károlyi városnegyed KÉSZ módosítás 1.0 elkészített anyagainak véleményezhetőségéről tájékoztatás

Ezúton értesítem a lakosságot, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018.(IV.3) ÖKT rendelet (továbbiakban: KÉSZ) módosítás 1.0 elkészült.

#### **A felülvizsgálat célja, területe:**

A Tömb a VI-2/IV-4/6 jelű építési övezetben helyezkedik el, mely elsősorban önálló parkolási létesítmények elhelyezésére szolgál, ahol a parkoló rendeltetésen túl a kereskedelmi, szolgáltató és iroda rendeltetés helyezhető el, lakó funkció nem. A Tömb hosszabb ideje alulhasznosított, az építmények és a környezete egyre rosszabb állapotú. A jelenleg lehetséges funkció teljesen ellehetetleníti a rentábilis hasznosítást.

A Képviselő-testület a 2021. szeptember 2. napján megtartott ülésén – a 364/2021. (IX.2.) számú határozattal – a 4. számú Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység KÉSZ módosítás kezdeményezését elfogadta a Tömbön belül a 74325/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a területfelhasználás változtatása nélkül, mely szerint a VI-2 övezetben egy, a környezetéhez igazodó, lakóterületi fejlesztést is lehetővé tevő építési övezet kialakítására legyen lehetőség.

Budapest Főváros IV. kerület Megyeri út – Irányi Dániel utca – (74325/2) és (74326) hrsz.-ú közterületek által határolt terület.

#### **Felhívás a partnerségi részvételre:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a 314/2012.(XI.8.) kormányrendeletben és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (IV.28.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint kíván partnerségi egyeztetést lefolytatni abból a célból, hogy a jogszabály alapján előírt egyeztetések során biztosítani lehessen a véleményező partnerek bevonását, és a tervezett módosítás nyilvánosságát.

Kérem, hogy ha Önök is részt kívánnak venni a munkában, ha Önök is fontosnak tartják, a közösség igényeinek döntéshozók elé tárását, akkor tanulmányozzák át az ezzel kapcsolatban elkészített tervdokumentációt, mely elektronikus formában az alábbi linkről érhető el:

<https://ujpest.hu/foepiteszi-iroda/#1606389410535-c9e7720e-fe48>

és küldjék meg a módosításban megfogalmazottakkal kapcsolatban közösségi javaslataikat, észrevételeiket 2022. augusztus 8-ig az alábbi elérhetőségek valamelyikére:

E-mail: [foepitesz.iroda@ujpest.hu](mailto:foepitesz.iroda@ujpest.hu)  
postacím: 1042 Budapest István út 15. Főépítési Iroda.

Az ügyben lakossági fórum összehívását kezdeményezzük az alábbiak szerint:

**2022. július 27-én (szerdán) 16.00 órától**

**1042 Budapest István út 15. III. emeleti tárgyalójában megartandó tervismertető fórum keretében**  
(tervezett időtartam 1 óra).

A rendezvény megszervezésének célja a KÉSZ módosításban foglalt változtatási javaslatok rövid ismertetését követően a részt vevő lakosok, partnerek észrevételeinek, véleményeinek megismerése. Erre a fórum keretében kérdés-felelet formájában lesz lehetőség. A fórum rögzítésre kerül.

#### **A KÉSZ módosítás készítésének, véleményeztetésének módja:**

A dokumentumok kidolgozása, véleményeztetése és elfogadása a Korm. rendelet előírásai szerint történik. Az elfogadással kapcsolatban várható, hogy a módosítás véleményeztetése az év első felében megtörténik, és akkor előreláthatólag 2022. harmadik negyedévében megtörténik annak jóváhagyása.

A módosítás véleményezésében számítok megtisztelő részvételükre!

Újpest 2022. június 30.



# KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 1.0

## FELJEGYZÉS

volt Kispiac tömb, Károlyi városnegyed KÉSZ módosítás 1.0  
Budapest Főváros IV. kerület Megyeri út – Irányi Dániel utca – (74325/2) és (74326) hrsz.-ú  
közterületek által határolt terület  
ügyében meghirdetett tervismertető lakossági fórumáról

Helye: Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
1042 Budapest, István út 15. III. em. – tárgyaló

Ideje: 2022. július 27. szerda 16:00 órától

Jelen vannak:

1. Márton Melinda, tervező
2. Mártonffy István, Újpest főépítésze
3. Korodi Zsolt, UPH Főépítész Iroda

Mártonffy István 16:00 megnyitja az ülést. Megállapította, hogy a lakossági fórumon érdeklődők, lakosok nem jelentek meg.

Érdeklődés hiányában a lakossági fórumot 16:10-kor Mártonffy István bezárta.

– k m f –



A feljegyzést összeállította: Korodi Zsolt

**KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 1.0**

**JELENLÉTI ÍV**

időpont	2022-07-27 16 <sup>00</sup>	helyszín	ISTVÁN UT. K. M. em. ÚJF. PH.
tárgy	KUSPACTÖMB KÉP VÁLTOZTATÁS AKADÉMIAI FORUM		

résztevők		aláírás	
neve	MARTONNYI ISTVÁN	☎	[Signature]
képviselt szerv	FŐÉPÍTŐSZ	e-mail	
neve	MARTON MELINDA	☎	[Signature]
képviselt szerv	TERVEZŐ	e-mail	
neve	KARON ZSÓFI	☎	[Signature]
képviselt szerv	ÚJF. PH. FŐÉP. M.	e-mail	
neve		☎	
képviselt szerv		e-mail	
neve		☎	
képviselt szerv		e-mail	
neve		☎	
képviselt szerv		e-mail	
neve		☎	
képviselt szerv		e-mail	
neve		☎	
képviselt szerv		e-mail	
neve		☎	
képviselt szerv		e-mail	

3.3. A Partnerség zárása

 <p>Budapest Főváros IV. kerület ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT</p>	 <p>ID 91 A101100 0250 Management System MSZ EN ISO 9001:2015 Valid until: 2025.06.25.</p>
<p>☒ 1041 Budapest, István út 14. ☎ 231-3197, Fax.: 231-3199 ✉ <a href="mailto:jegyzo@ujpest.hu">jegyzo@ujpest.hu</a> Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség: IVKERPMH, KRID: 701127129</p>	<p><b>JEGYZŐI KABINET</b></p>

K I V O N A T

Készült a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének  
2022. augusztus 25-én (csütörtök) 14,00 órai kezdettel a Polgármesteri Hivatal  
(Budapest, IV. ker. István út 14. II. em.) Dísztermében tartott ülésének jegyzőkönyvéből

Napirend

1. **Javaslat a 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység KÉSZ 1.0 módosítása tárgyában a véleményezési szakaszban beérkezett vélemények elfogadására**  
Előterjesztő: Déri Tibor polgármester

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 162/2022.(VIII.25.) határozata a 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység KÉSZ 1.0 módosítása tárgyában a véleményezési szakaszban beérkezett vélemények elfogadására**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete az Újpest Károlyi Városnegyed KÉSZ Megyeri út – Irányi Dániel utca – (74325/2) és (74326) hrsz. közterületek által határolt területet érintő kerületi építési szabályzat módosításának tárgyában úgy dönt, hogy

1. a véleményezési szakaszban beérkezett vélemények összefoglaló táblázatában foglaltak szerint a javításokat, és az el nem fogadott válaszok indoklásait elfogadja a lakossági fórum jegyzőkönyvének tudomásulvételével a korrektúrázott rendelet-tervezetben, valamint a módosított alátámasztó munkarészben foglaltak szerint;
2. felkéri a Polgármestert a döntés dokumentálására és közzétételére, valamint az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi kormányhivatal végső szakmai véleményének megkérésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. szeptember 15.  
(18 igen, elfogadva)

K.m.f.

Dr. Dallos Andrea s.k.  
jegyző

Déri Tibor s.k.  
polgármester

A kivonat hiteles  
Budapest, 2022. augusztus 29.  
Szabolcsai Róza



#### 4. melléklet: Záró szakmai vélemény



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Déri Tibor Polgármester Úr  
részére

Budapest Főváros IV. Újpest Önkormányzata  
1041 Budapest,  
István út 14.

Iktatószám: **BP/1002/00465-4/2022**  
Ügyintéző: Vancza Dominika Livia  
Telefonszám: 06-1/485 69 16  
E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budapest Főváros IV. kerület Károlyi városnegyed KÉSZ  
módosítása a volt Kispiac területére vonatkozóan  
**záró vélemény - egyszerűsített eljárásban**  
Hiv. szám: KP/1170-107/2022

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Tárgyi településrendezési eszközök egyeztetése és elfogadása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kom. rendelet 78. § (1) bekezdéseinek előírásai alapján a Trk. VI. fejezetében foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhetett.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának polgármestere KP/1170-107/2022 iktatószámú, 2022. augusztus 29-i keltezésű levelében kezdeményezte a végső véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, így a Trk. 40. § (3) bekezdésében foglaltak szerint záró szakmai vélemény adható.

A megküldött dokumentumok alapján a tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, egyszerűsített eljárással történt.

oldal: 2 / 2

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2017. (IV.28.) rendeletével jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint lezajlott. Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete 162/2022. (VIII.25.) sz. határozatában döntött. Az el nem fogadott véleményeket a Képviselő-testület döntéseiben indokolta.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak szerint történt. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem vált szükségessé.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a Trk. 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvételre kerültek.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményekben észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

*Budapest, Dátum a digitális aláírás szerint.*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán  
megbízásából:

Iványi Gyöngyvér  
Dátum: 2022.09.12 09:24:50 +02'00'  
Iványi Gyöngyvér  
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár