

BFVT Kft.

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

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

**FÓTI ÚT – FIUMEI ÚT – JULIANUS BARÁT UTCA – VÁCI ÚT ÁLTAL
HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest 2022. november

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
7. SZÁMÚ, MEGYER KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
FÓTI ÚT – FIUMEI ÚT – JULIANUS BARÁT UTCA – VÁCI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMB
TELEKHATÁR-RENDEZÉSI LEHETŐSÉGEK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNY

BFVT tsz: I-754-1/2022

Településrendezés:

Albrecht Ute
TT/É 01-0517

Teremy Viktória
TT 01-6760

Balla Mariann
TT/É 01-4620

Molnár-Tűzkő Eszter

Közlekedés:

Pető Zoltán
Tkö 01-2321

Közművek:

Vízellátás, csatornázás

Szabó Krisztián
TV 01-16166

**Energiaellátás, elektronikus
hírközlés:**

Orosz István
TE, TH 01-67717

**Zöldfelület és
környezetvédelem:**

Zétényi Dávid
TK-01-5307

Ügyvezető:

Albrecht Ute

Handwritten signatures in blue ink, each on a dotted line, corresponding to the names listed in the table.

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

Budapest, 2022. november

Tartalom

Bevezetés.....	4
1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....	5
1.1. Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása.....	5
1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata.....	11
Telekadottságok	11
Tulajdonviszonyok	12
1.3. Építmények vizsgálata	13
1.4. Közlekedési vizsgálatok	15
1.5. Közművizsgálatok.....	17
Vízellátás.....	17
Csatornázás (szenny- és csapadékvízvezetés)	18
Villamosenergia-ellátás	19
Gázellátás	20
Távhőellátás.....	20
Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei...	21
Elektronikus hírközlés.....	21
1.6. Környezeti állapot vizsgálata.....	22
1.7. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai	24
Településszerkezeti terv	24
Megyer kertváros kerületi építési szabályzat (KÉSZ).....	26
2. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....	28
2.1. Az iparikút használatának és telkének szabályozási lehetősége.....	29
2.2. A Fóti út menti teleksor és a Banka Kristóf Sportközpont között kialakult eltérő telekhasználatok szabályozási lehetőségei	30
3. Szabályozási koncepció	31
3.1. Építési övezetekre vonatkozó szabályozási javaslatok	31
Szöveges rendelkezések javasolt módosítása	31
A 2. mellékletben szabályozási határértékek javasolt módosítása	32
A szabályozási koncepció megfelelése a KÉSZ 8. § (7) bekezdésének.....	33
3.2. A szabályozási tervlap javasolt módosítása	34
3.3. A közlekedési területekre és a közlekedésre vonatkozó előírás javaslatok.....	36
3.4. Közművekre vonatkozó javaslatok.....	36
3.5. Zöldfelületekre és környezetre vonatkozó javaslatok	36
3.6. Várható környezeti hatások	37
Infrastruktúra igények	37
Örökségi értékek sérülésének lehetőségei.....	37
Környezeti értékek sérülésének lehetőségei.....	37
Melléklet – főépítési nyilatkozat a tartalomról	38

Bevezetés

Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömbben az előzetes vizsgálatok alapján a kialakult telekhasználat és a földhivatali nyilvántartásban szereplő telekhatárok több helyen eltérést mutatnak. A területen hatályos kerületi építési szabályzat (Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2018. (VI.11.) önkormányzati rendelete, Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: KÉSZ)) a tömbön belül övezethatárokat rögzít. A KÉSZ 8. § (4) bekezdése alapján „övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet”, valamint a KÉSZ 8. § (5) bekezdése alapján „olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon”. Tehát a KÉSZ a jogi telekállapotot rögzíti és a jelenlegi rendelkezései nem teszik lehetővé a kialakult állapotnak megfelelő telekhatár-rendezéseket. A tervezés célja olyan telekhatár-rendezéssel kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció elkészítése, amely lehetővé teszi a szabályozási környezet módosítását, annak érdekében, hogy a jelenlegihez képest rugalmasabb telekhatár-rendezési lehetőségeket biztosítson a tömbön belül.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megalapozásához és a kerületi rendezésiterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmányterv készült. A telepítési tanulmányterv az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozta meg a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján, ezt a tanulmányterv melléklete tartalmazza.



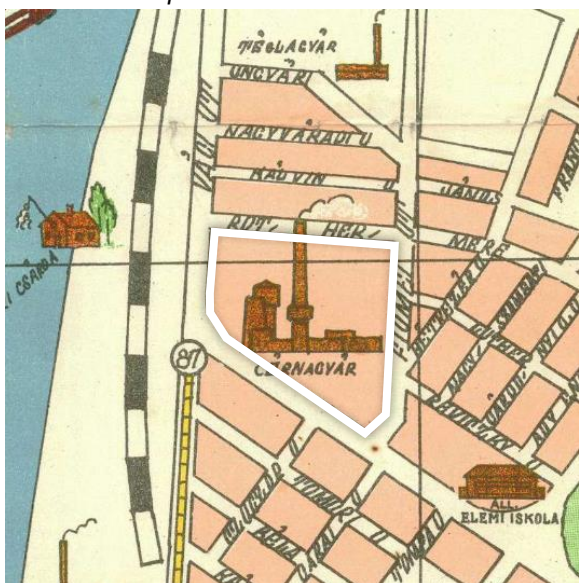
Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út –
Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által
határolt tömb
(a térképen fehér kontúrral)

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

1.1. Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása

Az „Angol-Magyar Cérnagyár Rt. Újpest, Váci út 91. 1923-ban alapítottatott. Jelenleg többszáz alkalmazottat foglalkoztat. A gyár modernül van berendezve és több szociális intézményt tart fenn.” írta ezt 1939-ben a „Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye és Kecskemét th. jogú város adattára. Az 1929-es „Újpest megyei város szemléltető térképen” is látszik, hogy a teljes tömböt a Cérnagyár területeként jelölik, az 1928-as részletesebb ábrázolású térképről leolvasható, hogy a térség ekkoriban kezdett kiépülni, és a mai Váci út mentén már működött a gyár egykori iparvágánya és megépültek az első üzemi létesítmények is, míg a mai Fóti út mentén az ipartól eltérő hasznosítást jelölt a térkép.

Történeti térképek a területről



1929, Újpest megyei város szemléltető térképe
BFL XV.16.f.289/7; KSH TC 463; Újpesti HtGy. 92.4.1.



1928,
<https://villamosok.hu/balazs/teher/ipvgk/cerna/1928.jpg>

A későbbi légi felvételekről leolvasható, hogy a Fiumei út mentén sportterület épült ki, az úgy nevezett Cérna pályák itt kaptak helyet, valamint a Fóti út mentén továbbra is megmaradtak, már a felvételekről egyértelmű telekhasználati tagoltsággal leolvasható, különböző funkciójú kisebb telkek. A Cérnagyár azok közé az ipari létesítmények közé tartozik, amelyek a mai napig működnek, ma Coats Magyarország Kft. néven varrócérnák és len cérnák előállításával foglalkozik. A gyárhoz egykor még kapcsolódó intézményterületeket azonban már nem a vállalat tartja fenn. A Cérna pályákat 2013 óta az UTE üzemelteti és fejleszti az utánpótlás bázisaként, Bánka Kristóf Sportközpont néven. 2020-ban egy jelentősebb fejlesztés keretében alakítottak ki új műfüves pályát, fejlesztették a klub épületet, az elérhető szolgáltatások körét. A beruházás üzembe helyezését követő legalább 15 évben az ingatlan sportcélú, elsődlegesen piaci alapon történő hasznosítását fenn kell tartani (1996. évi LXXXI. törvény 22/C. § (6) bek.)

A tömb Julianus barát utca menti részén egy 2018-as telekrendezés során a '65-'90 között épült társasház telkének egy részéből önálló telket alakítottak ki (75831/8 és 75831/9 hrsz.), amelyre 2019-ben adtak ki építési engedélyt egy 49 lakásos társasház építésére. A Cérnagyár és a Sportközpont között elhelyezkedő Julianus házat 2021-ben adták át.



Julianus ház a sportpálya felől

Történeti légi felvételek a területről



1944-es légifotó a tömb déli részéről, *Magyar Királyi Honvéd Légierő, hungaricana.hu*



1963, *fentrol.hu*



1996, *fentrol.hu*

Fényképek a jelenlegi, kialakult állapotról



75831/6 hrsz. ingatlan – Bánka Kristóf Sportközpont



75831/5 hrsz. ingatlan

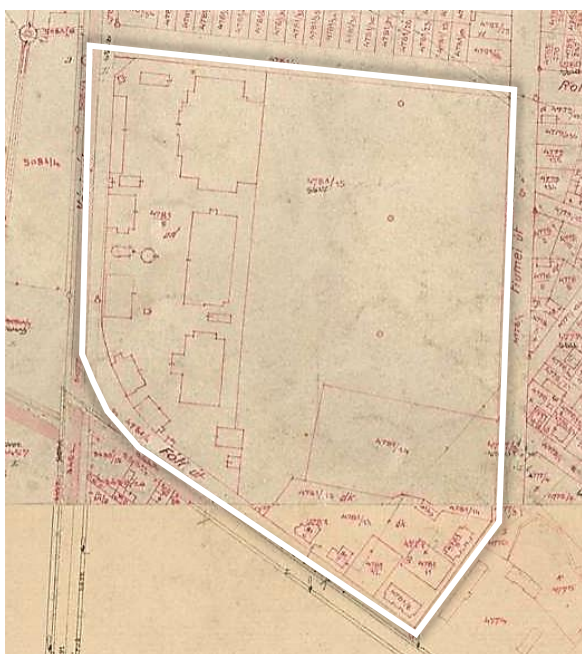


75831/1 hrsz. ingatlanon elhelyezkedő iparikút

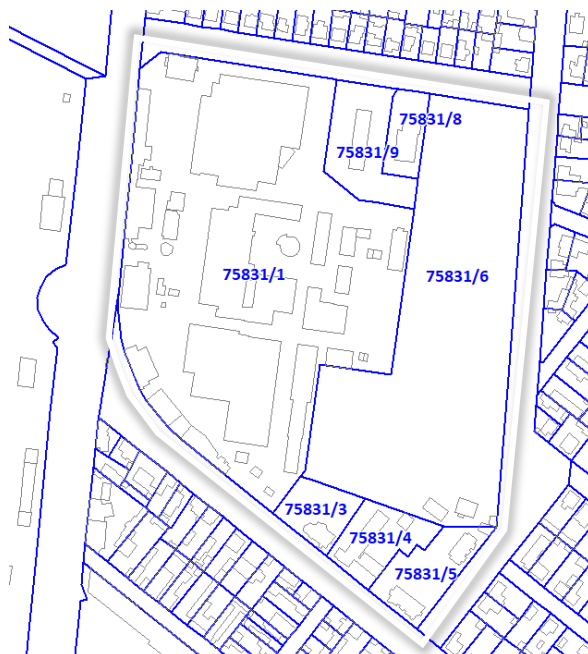
75831/3 hrsz. ingatlan

75831/4 hrsz. ingatlan

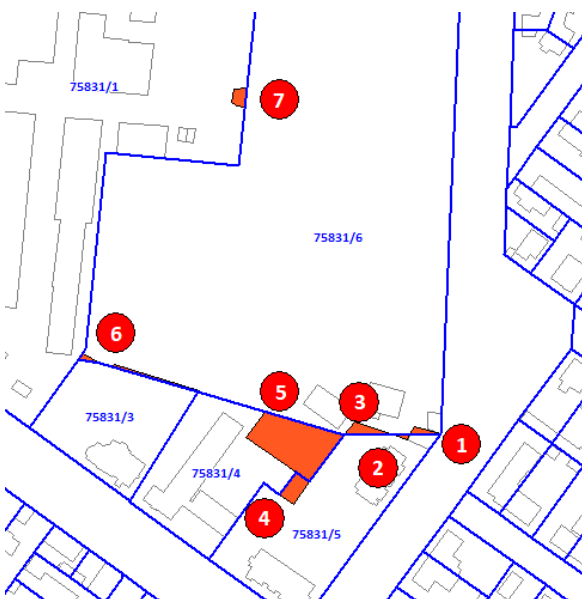
A fizikailag kialakult telekhasználati határok jelenleg nincsenek összhangban a földhivatali nyilvántartásban szereplő telekhatárokkal. Az eltérések a mai Bánka Kristóf Sportközpont kerítése mentén alakultak ki. A fellelt történeti térképek között a telekhatár-rendezések egyik korai ábrázolása Pest-Pilis-Solt-Kis Kun megye Újpest Nagyközség 1883-as térképe, amely ábrázolja, hogy az egykori telektömböt (5517 hrsz.) 15 darab külön telekre tagolták (4781/1 - /15 hrsz.), amelyekből 11 darab képezte a kialakuló tömb területét. Ekkor szabályozták ki a határoló közterületek jelentős részét. A Váci út és a Fóti út mentén ábrázolt épületkontúrok jelentős átfedést mutatnak a mai épületállománnyal. A mai földhivatali nyilvántartás szerint a tömb területe ma 7 db telekre tagolódik. A kialakult kerítés vonalak azonban több helyen is eltérnek a kiszabályozott telekhatároktól, amelyek a fellelt légi felvételek alapján lehetséges, hogy sosem voltak összhangban a valós használattal. A kerítések helyéről nem áll rendelkezésre pontos geodéziai felmérés, ezért az eltérő telekhasználatok mértéke a légi felvételek és a helyszíni szemle alapján becsült értékek.



1883, Pest-Pilis-Solt-Kis Kun megye Újpest Nagyközség térkép, A m.k. államnyomda Budapesten, arcanum.hu

















2021, Földhivatalban nyilvántartott telekhatárok



Az nyilvántartott telekhatárok és a kialakult telekhasználat közötti eltérések becsült mértéke

ssz.	hrsz.	75831/6
1	75831/5	~+ 18-20 m ²
2		~ - 9-10 m ²
3		~ + 50-52 m ²
4		~ - 77-80 m ²
5	75831/4	~ - 540-550 m ²
6	75831/3	~ + 50 m ²
7	75831/1	~ - 30 m ²

ssz	Eltérés leírása	Fénykép a helyszínről	
1	A 75831/5 hrsz.-ú ingatlanon megépült társasházakhoz kapcsolódó garázsok részben a 75831/6 hrsz.-ú sportterület telkén helyezkednek el. Az eltérés becslés nagyságrendje ~18-20 m ² , amely a garázsépületekkel teljesen beépített.		
2	Beépítetlen, ~ 9-10 m ² -nyi szabadterület, amely természetben a 75831/6 hrsz.-ú sportterület használ, pedig a 75831/5 hrsz.-ú ingatlan része.		
3	Beépítetlen, ~ 50-52 m ² -nyi szabadterület, amely természetben a 75831/5 hrsz.-ú ingatlan kertje, pedig a 75831/6 hrsz.-ú telek része.		
4	Beépítetlen, ~ 77-80 m ² -nyi szabadterület, amely egy régi kapubejáró része volt, jelenleg a sportterületről megközelíthető használaton kívüli terület. A földhivatali nyilvántartás szerint a 75831/5 hrsz.-ú ingatlan része.		
5	A területen beazonosítható legjelentősebb eltérés, ~ 540- 550 m ² -nyi, részben beépített terület, amelyet a Bánka Kristóf Sportközpont hasznosít, pedig a 75831/4 hrsz.-ú telek része.		
6	Beépítetlen, ~ 50 m ² -nyi szabadterület, amely természetben a 75831/3 hrsz.-ú ingatlan kertje, pedig a 75831/6 hrsz.-ú telek része.		
7	A Cérnagyár telkén (75831/1 hrsz.) elhelyezkedő iparikút, amelyet ma a sportterület fenntartásához hasznosítanak, így természetben a 75831/6 hrsz.-ú sportterülethez csatoltak. Az elkerített terület nagyságrendje ~ 30 m ² .		

A terület légi felvétele (forrás Google Earth), fehér kontúrral a nyilvántartott telekhatárok és piros kitöltéssel az eltérő telekhasználatok



1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata

Telekadottságok

A tervezési területen hét telek helyezkedik el. A legnagyobb alapterülettel a 75831/1 helyrajzi számú Coats Magyarország Cérnagyártó Kft. rendelkezik, mely 44123 m². A 75831/6 helyrajzi számú Bánka Kristóf Sportközpont 29635 m² alapterületű. A többi ingatlan jellemzően 4000 m²-nél kisebb alapterülettel rendelkezik. A telkek geometriája szabálytalan, a tömb belsejében húzódó telekhatár több törésponttal rendelkezik. A környező telkek mérete jellemzően 2000 m²-nél kisebb, kivétel ez alól a tervezési területtől nyugatra található Fővárosi Vízmű Zrt. telke, mely 167116 m².

A tervezési területen lévő telkek adatai:

Helyrajzi szám	Cím	Terület	Megnevezés
75831/1	Váci út 91.	48123 m ²	ipartelep
75831/3	Fóti út 4.	2054 m ²	ipartelep
75831/4	Fóti út 6.	2769 m ²	irodaház
75831/5	Fóti út 10.	3164 m ²	lakóház
75831/6	Fiumei út 2.	29635 m ²	sporttelep
75831/8	Julianus barát u. 36.	1657 m ²	társasház
75831/9	Julianus barát u. 34.	3920 m ²	üzemi épület



Tulajdonviszonyok

A tervezési területen a 75831/3 helyrajzi számú ingatlan a TWIST Olivér Alapítvány tulajdonában, a 75831/8 és 75831/9 helyrajzi számú telkek társasházi tulajdonban, a 75831/1, 75831/4, 75831/5 és 75831/6 helyrajzi számú ingatlanok magántulajdonban állnak.

A környező telkek jellemzően magán vagy társasházi tulajdonban vannak. A tervezési területtől nyugatra található terület a Fővárosi Vízmű Zrt., fővárosi tulajdonú gazdasági társaság tulajdonát képezi.

A tervezési területet határoló utak a Fővárosi önkormányzat, illetve az Újpest Önkormányzat tulajdonát képezik.



A telekadottság és tulajdonviszony vizsgálat 2022. októberi földhivatali ingatlan-nyilvántartás alapján készült.

1.3. Építmények vizsgálata

75831/1 hrsz.: Fóti út – Váci út – Julianus barát u. (Coats Magyarország Cérnagyártó Kft. épületei): A legnagyobb alapterületű telken több épület áll. Utcafronton jellemzően földszintes, lapostetős üzemi épületek állnak. A telken három nagyobb (3934 m², 4221 m², 5265 m²) alapterületű, földszintes, csarnok jellegű ipari épület, illetve további szabadonálló, földszintes üzemi épületek helyezkednek el, amelyek elsősorban raktározási szerepkörrel rendelkeznek. A Váci út mentén a „Váci úti parazita víztorony” néven ismert víztorony emelkedik ki a földszintes épületek között.

75831/3 hrsz.: Fóti út 4.: Az oldalhatáron álló, szabálytalan alaprajzú, két szintes épület részben magastetős, részben lapostetős. Az épület homlokzata, nyílászárói jó állaggal rendelkeznek. Az épület jelenleg a Twist Olivér Alapítványnak ad otthont a földhivatali lekérdezés alapján.

75831/4 hrsz.: Fóti út 6.: A telken egy kétszintes, magastetős épület áll, melyhez földszintes hosszan elnyúló épületrészek csatlakoznak. Az épület a Corsium Faktor Ház Kft. irodájaként funkcionál. Ezen az ingatlanon található továbbá a Bánka Kristóf Sportközpont (hrsz.: 75831/6) által használt kétszintes, elsősorban tárolásra használt épület.

75831/5 hrsz.: Lakóépületek a Fóti út és a Fiumei út sarkán: Az ingatlanon két darab kétszintes, magastetős lakóépület áll. Az egyik épület bejárata a Fóti útra, a másik a Fiumei útra szerveződik. Az épületek egy stílusban, azonos időben épültek, belső helyiségei az Fóti út 10. sz. esetben északkelet-délnyugati a Fiumei út 2. sz. épület esetében északnyugat-délkeleti. Az épületek közepes állapotúak. A telken található két garázssor. Az ingatlan északi részében található gépjármű tároló építmény részben a szomszédos telken helyezkedik el.

75831/6 hrsz.: Újpesti Torna Egylet sporttelep épületei: A jelentős méretű telken mindössze kettő kisebb alapterületű épület található, melyek funkciójukat tekintve az ingatlanon folytatott sporttevékenységekhez köthetők. A lapostetős, szabadonálló épületek felújítottak, jó állapotúak.

75831/8 hrsz.: Társasház a Julianus barát utca 36.: A társasház új építésű, jó állagú, téglány alaprajzú, négyszintes épület. A lakóház alatt mélygarázs került kialakításra. A szabadonálló, lapos tetős épület belső helyiségei keleti és nyugati tájolásúak, ezen irányokba a lakások erkéllyel rendelkeznek.

75831/9 hrsz.: Társasház a Julianus barát utca 34.: Ötszintes, pincével rendelkező, téglány alaprajzú, hasáb formájú épület. A felújított, jó állagú, lapostetős panel épület észak – dél tájolású, belső helyiségei keleti és nyugati tájolásúak. A szabadonálló lakóház körül parkolók kerültek kialakításra, melyek az ott lakókat szolgálják ki.

A tervezési területet övező teleksor vizsgálata: A tervezési területet északi, déli és nyugati irányból főként lakóházak övezik. Az épületek jellemzően oldalhatáron álló, földszintes vagy kétszintes, magastetős épületek. Nyugati irányban, a Váci út túl oldalán a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemi, raktározási épületei találhatóak, melyek többnyire magastetős, földszintes vagy kétszintes épületek.

Fényképek a tervezési terület építményeiről



*75831/5 hrsz. ingatlan
épületállománya*



75831/6 hrsz. ingatlan épületállománya

*75831/4 hrsz. ingatlan
épületállománya*



*75831/8 hrsz. ingatlan
épületállománya*

75831/9 hrsz. ingatlan épületállománya



75831/1 hrsz. ingatlan épületállománya

1.4. Közlekedési vizsgálatok

A tervezési terület és környezetének hálózati kapcsolatrendszerét közlekedési szempontból a Váci út határozza meg, amely Budapest egyik legfontosabb főútjaként a főváros számos kerületének elérésén túl térségi és országos kapcsolatokat is biztosít az agglomeráció Duna kanyarban lévő településeivel, valamint Észak-Magyarország felé. Lényegesen kisebb jelentőségű a Fóti út, amely Újpest egyik körirányú útvonalaként csupán IV. és a XV. kerület közötti kapcsolatot jelent.

Közüthálózat. A tömböt nyugatról a 2x2 sávós Váci út határolja, amelynek forgalomterhelése mintegy 26.000 E/nap. Az I. rendű hálózati szerepet betöltő főútvonal területének szélessége az érintett szakaszom 40 m, területigénnyel járó fejlesztése a településszerkezeti terv szerint nem tervezett.

A tömböt délről határoló Fóti út 2x2 sávós, amelynek forgalomterhelése mintegy 6.000 E/nap. A II. rendű hálózati szerepet betöltő főútvonal területének szélessége az érintett szakaszom 25 m, területigénnyel járó fejlesztése a településszerkezeti terv szerint nem tervezett.

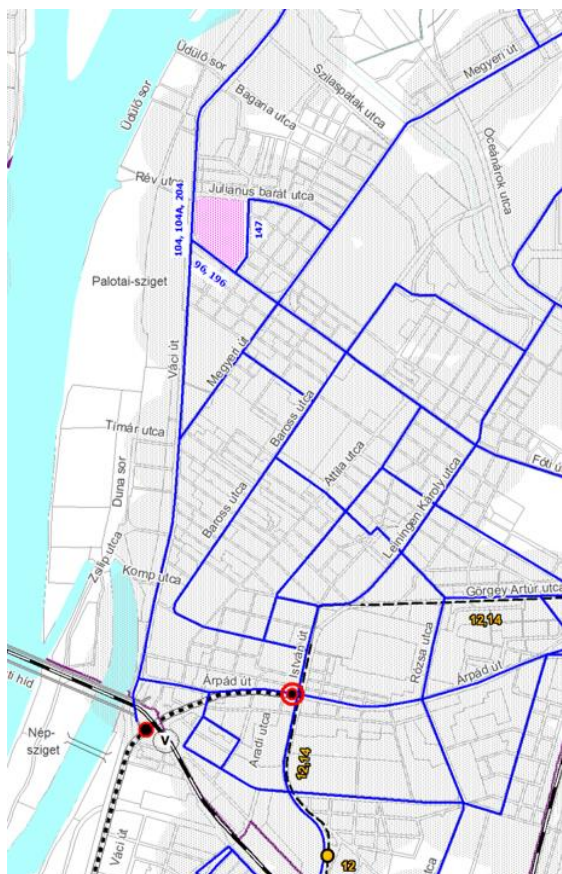
A busz közlekedéssel érintett Fiumei út és a Váci út jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontján keresztül minden forgalmi áramlat számára elérhető Julianus barát utca gyűjtőúti szerepet tölt be, ezzel nincsen összhangban, hogy az utóbbi jelenleg tempó 30-as zónába sorolt. A két gyűjtőút a jelentős közterületi szélessége folytán komoly zöldfelülettel is rendelkezik.



Közösségi közlekedés. A tömb ellátását kizárólag az autóbusz-hálózat biztosítja. A Meghatározó a Megyeri út – Fóti út – Váci út tömbje körül visszaforduló, a IV. és a XV. kerület közötti kapcsolatokat szolgáló 96, 196 járat.

A Váci úton közlekedő 104, 104A, 204 buszcsalád, valamint a Fiumei úton közlekedő 147-es viszonylat egyaránt Újpest-központ és az M3 metró elérését biztosító ún. ráhordó járat.

Az autóbuszok együttes, reggeli csúcsidőben 3 perces követési ideje kedvező színvonalú ellátást biztosít a terület számára.



Jelenlegi és tervezett közösségi közlekedés hálózata

-  Metró vonal
-  Vasútvonal felszínen
-  Közúti vasút (villamos) vonal
-  Autóúszvonal
-  Duna híd
-  Metró megálló
-  Vasúti megálló
-  közösségi közlekedéssel ellátott terület (megálló 300 m-es körzete)
-  Telekhatár
-  Tervezési terület

Jármű tárolás. A tömb területének mintegy felét kitevő Bánka Kristóf Sportközpont és a Fóti út melletti három ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges személygépjármű és kerékpár tárolási igények elvileg telken belül biztosítottak. A Váci út mellett elterülő Cérnagyár esetében a dolgozói igényeket maradéktalanul biztosító telken belüli parkolási lehetőség nem áll rendelkezésre.

A Fóti út szélső forgalmi sávja részben kényelmi szempontból, részben a környező beépítések telken belüli parkolási hiányosságai miatt kezd parkoló sávra átalakulni, amely az egyébként alacsony forgalom lebonyolódását nem akadályozza.

Kerékpáros közlekedés. Önálló kerékpáros infrastruktúra – kétirányú kerékpáros forgalomra szolgáló, egyoldali kerékpárút – csak a Váci úton található. Kerékpársávok kialakítása a Fóti úton is indokolt lenne, az ehhez szükséges közterületi szélességet a főút közepső, mintegy 3 m széles, burkolt elválasztó sávjának megszüntetése lehetővé tenné (az elválasztó sáv megtartása felesleges.)

Gyalogos közlekedés. A tömböt határoló közterületeken kétoldali járda szolgálja a gyaloglási igényeket, amely a feltárt területek alacsony beépítési intenzitása következtében nem jelentős, nagyobb részben az autóbusz megállókhöz kapcsolódik.

1.5. Közművizsgálatok

Vízellátás

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

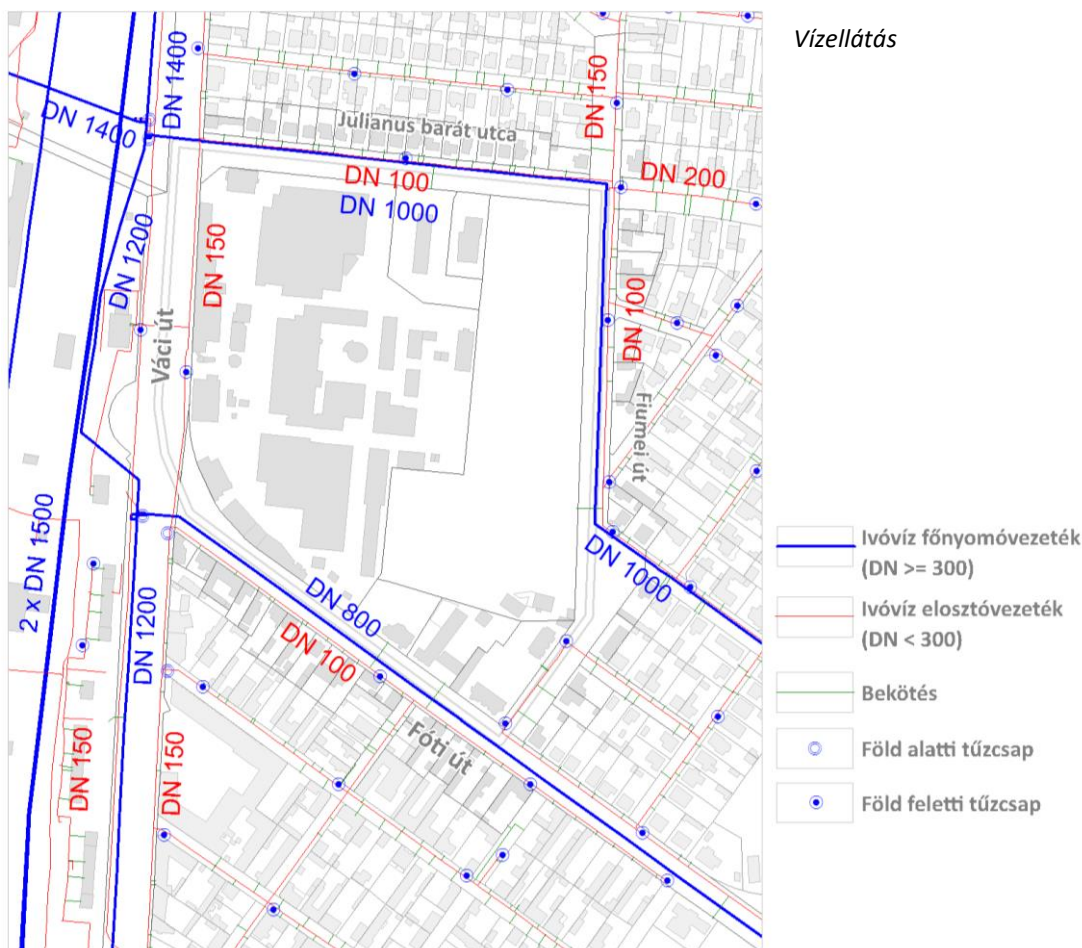
A terület közelében található nagyobb átmérőjű főnyomóvezetékek a következők:

- Juliánus barát utca – Fiumei út – Reviczky utca nyomvonalon: DN 1000-es méretű, sentab anyagú főnyomóvezeték,
- Fóti úton: DN 800-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték.

A terület és környezetének elosztóhálózata (DN < 300) jellemzően DN 200-as, DN 150-es és DN 100-as mérettel épült ki, anyagát tekintve pedig öntött vas, gömbgrafitos öntött vas, KPE és eternit.

A területen és térségében ipari vízvezeték nem található. A területet vízbázis védőterületek (belső, külső, hidrogeológiai „A”, hidrogeológiai „B”) nem érintik, azonban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt vízminőség-védelmi terület övezetében található.

A területet határoló utcákban és a környékén föld alatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzvíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a területen található olyan terület, amely területet nem fedi le a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete. Ezért az oltóvíz biztosítását a területen belül tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani, mert biztosítani kell a 100 m-es ellátási körzetet és jelenleg a közterületen található tűzcsapok ezt nem teszik lehetővé.



Csatornázás (szenny- és csapadékvízvezetés)

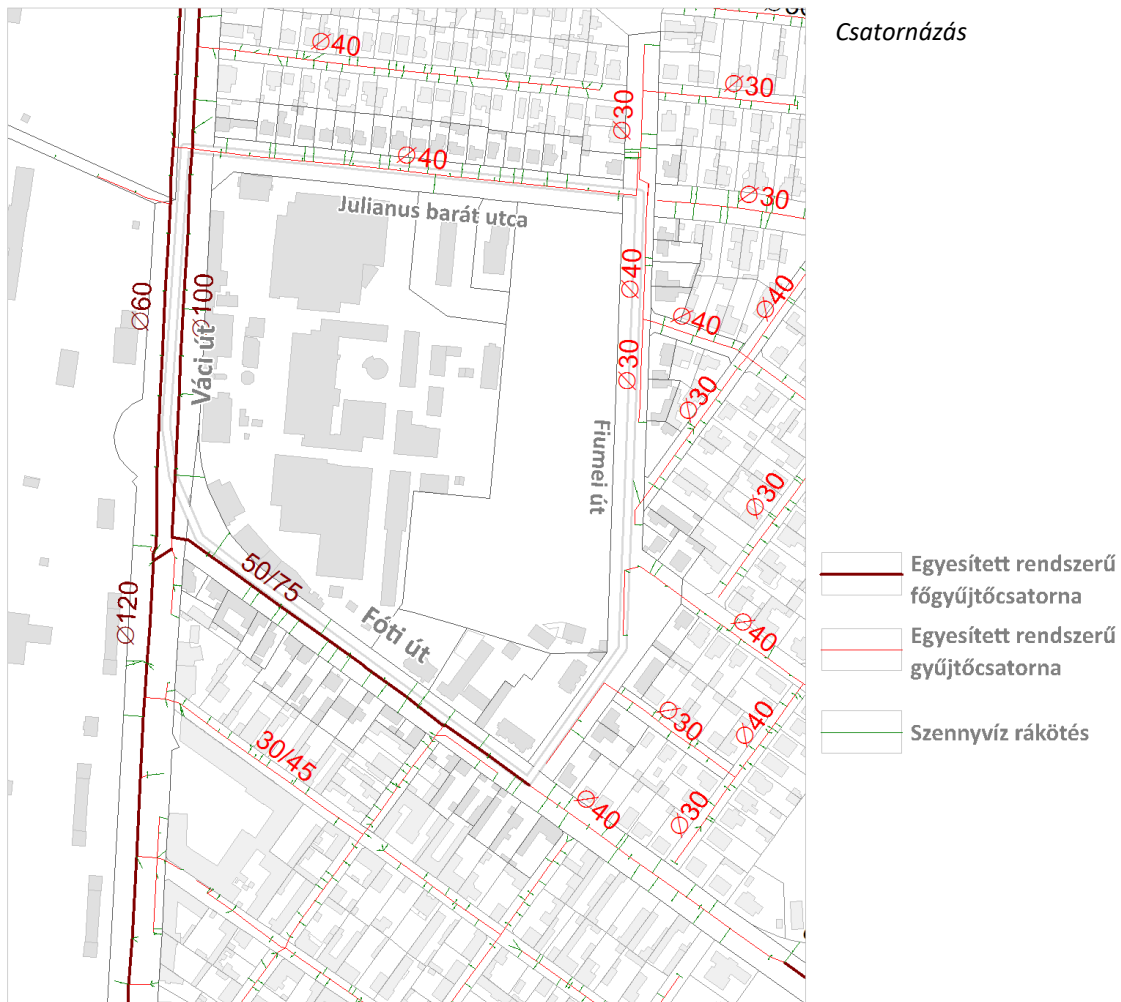
A terület és térségének a csapadék- és szennyvíz összegyűjtése egyesített rendszerű csatornahálózattal történik, mind a szennyvízvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. Az egyesített csatornahálózatok által összegyűjtött vizek befogadja az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep, ahol a szennyvizek megtisztításra kerülnek.

A terület és közelében az alábbi nagyobb átmérőjű csatornák épültek ki:

- Váci úton: párhuzamosan egy Ø60-as méretű, PVC anyagú és egy Ø100-as méretű, vasbeton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Fóti úton: 50/75-ös méretű, ÜPE anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

A terület közelében található egyesített rendszerű gyűjtőcsatornák jellemzően Ø30-as és Ø40-es méretűek, anyagát tekintve pedig eternit, PVC és beton.

A környező egyesített rendszerű csatornák (főgyűjtőcsatornák és gyűjtőcsatornák) gravitációs jellegűek, átemelő a közelben nem található.

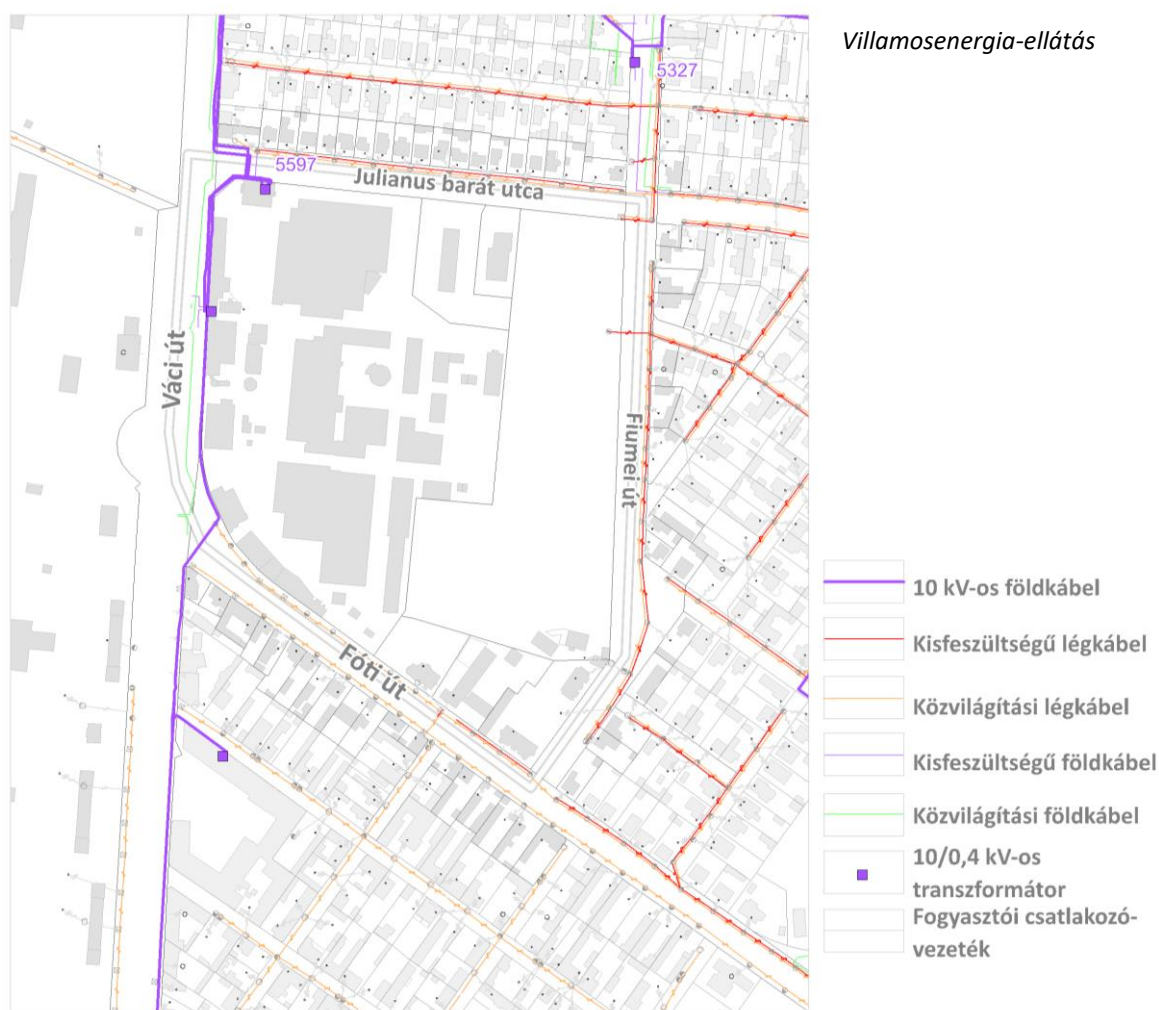


Villamosenergia-ellátás

Újpest villamosenergia-ellátására 10 kV-os közepfeszültségű földkábelhálózat létesült, amelynek táppontjai a Káposztásmegyer alállomás, az Újpest alállomás, valamint az Angyalföld alállomás. A vizsgálati terület északi részén üzemel a Káposztásmegyer 120/10 kV-os elosztóhálózati alállomás 2x63 MVA beépített teljesítménnyel. Az alállomás a nagyfeszültségű elosztóhálózatra 120 kV-os légvezetékkel kapcsolódik, amelynek nyomvonala a vizsgálati területet nem érinti.

A kerület energiaellátását biztosító alállomások éves átlagos kiterheltsége, valamint a kiépült hálózatok alapján Újpesten a villamosenergia-hálózata tartalékkapacitásokkal bír, a területi lefedettség a jelenlegi igényeknek megfelelő.

Az alállomások táplálják meg a közcélú KöF/0,4 kV-os transzformátorokat, amelyek a fogyasztói igényeket elégtik ki kiefeszültségen.



A kiefeszültségű hálózat vegyes képet mutat, megtalálhatóak légvezetékes kialakítású és földkábeles hálózatok egyaránt.

A térségben a közvilágítás jellemzően légvezetékes kialakítású, a kiefeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott. A földkábeles közvilágítási hálózat – kandeláberekben elhelyezett lámpatestek alkalmazásával – a Váci út mentén létesült.

Gázellátás

A térség gázfogyasztóinak ellátása a Főgáz 6 bar nagyközépnomású gázvezeték-hálózatáról történik. Ennek DN 400 HA gerinciránya a Megyeri úton található, a rendszernek a Nyárfa utcában DN 100, a Calvin János utcában DN 110, a Reviczky Ádám utca – Fiumei út – Julianus barát utcában DN 100 leágazása van.



A 75831/8 hrsz.-ú telken elhelyezett lemezhasas gáznyomásszabályzó betáplálása a 75831/6 hrsz.-ú ingatlan telkét átszelő nagyközépnomású gázvezetékéről valósul meg, amely így korlátozásként van jelen a sportterületen. Nagyközépnomású gázvezeték és egyedi gáznyomásszabályzó üzemel a Bánka Kristóf Sportközpont telkén, amelyből az ingatlantól délre található Fóti út 10. sz. alatti épület ellátása is megvalósul. A Julianus barát utca Váci út és Fiumei út közötti szakaszán, valamint a Reviczky Ádám utcában a közterületen üzemelő nagyközépnomású gázvezetékéről a fogyasztók egyedi gáznyomásszabályzókon keresztül vételeznek.

Távhőellátás

Újpesten a BKM FŐTÁV távhőhálózata üzemel, a hálózat hőközpontja az Újpesti Erőmű és a rákospalotai Hulladékhasznosító Mű.

A vizsgálati területen távhőellátás nem elérhető, a legközelebbi távhővel lefedett terület a Farkas-erdő területétől északra és DNY-i irányban található. A rendszer gerinciránya a Külső Szilágyi út – Homoktövis utca nyomvonalon létesült.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei
Újpesten a megújuló energiaforrások hasznosítása napelemes rendszerekkel, hőszivattyús geotermikus rendszerekkel, valamint az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepen biogáz termeléssel valósul meg.

A villamosenergia-elosztóhálózatra több háztartási méretű kiserőmű csatlakozik, amelyek jellemzően tetőszerkezetre telepített napelemek. Ilyen található a vizsgálati terület 75831/4 hrsz-ú telkének egyik épületén is.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A terület felhasználóit a Káposztásmegyer RSS szolgálja ki, kültéri nagyelosztós rendszerű, rézkábelrel kiépített hálózaton keresztül. A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben, helyenként közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű és valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik. A Vodafone Magyarország Zrt. (korábban: UPC Magyarország Kft.) telekommunikációs hálózata a terület határában, a Fóti út – Fiumei út mentén alépítményben került elhelyezésre. A Digi Kft. hálózata szintén megtalálható a térségben, a kábeltelevízió, internet és telefonszolgáltatás a Fóti út, Fiumei út térségében elérhető.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A kerületben mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült. A 75831/1 hrsz-ú telken mobil bázisállomás szektorsugárzóit üzemelnek, kíményen elhelyezve. A Magyar Telekom Nyrt., a Vodafone Magyarország Zrt., valamint a Yettel Magyarország Zrt. mobil szolgáltatásait 2G, 4G/LTE technológiával nyújtják. A DIGI lefedettségét 4G technológiával nyújtott mobil szolgáltatása szintén elérhető a területen és térségében. Hálózataik fejlesztését a szolgáltatók mind vezetékes, mind vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében az új igények megjelenésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából, saját beruházásban végzik. Magassági korlátozást jelentő mikrohullámú pont-pont összeköttetés a területen nem található.



Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

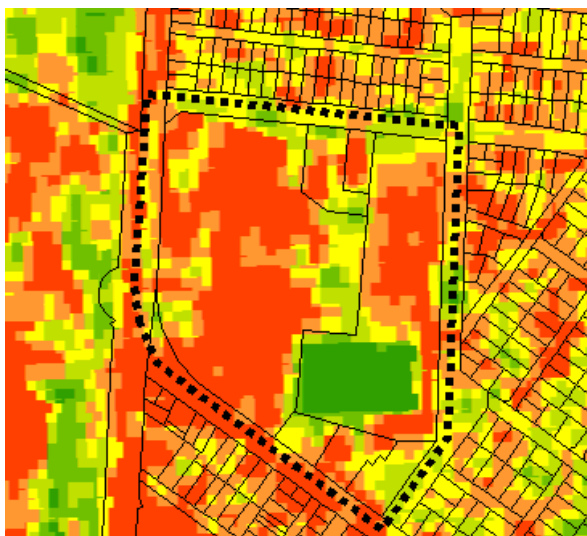
1.6. Környezeti állapot vizsgálata

Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

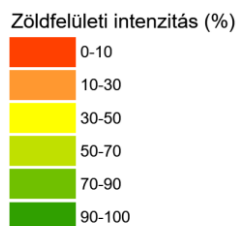
A vizsgált terület antropogén hatások által jelentősen átalakított, nagy részben beépített, ahol természetes vegetáció nem található, táj- és természetvédelmi szempontból nem értékes, természetközeli élőhelyekkel nem bír.

A terület zöldfelületi szempontból alacsony intenzitású. Az egyes ingatlanok zöldfelületi szempontból az alábbiak szerint jellemezhetők:

- 75831/1 hrsz. (Coats Magyarország Cérnagyártó Kft. telephelye): a zöldfelületek aránya alacsony (~25%), a nagyfokú beépítettséget és burkolt felületeket a fejlett lombos faállomány hatása mérsékli.
- 75831/6 hrsz. (Újpesti Torna Egylet sporttelep): a terület nagyrészt beépítetlen, az ingatlan nagy részét a kültéri sportpályák adják, amelyek részben műfüves kialakításúak. A területen a zöldfelületek aránya kb. 50%-os a természetes füves sportpályát is beleszámítva. A sporttelep nyugati határán keskeny fás-cserjés védőzöldsáv került kialakításra.
- 75831/8 és /9 hrsz. (Julianus barát utcai társasházak ingatlanjai): alacsony mértékű (~30%-os), de intenzíven fenntartott zöldfelületek, fiatal faállománnyal.
- 75831/3 hrsz. (Twist Olivér Alapítvány ingatlanja a Fóti úton): az ingatlan mérsékelt beépítettségű, nyugati fele parkolóként hasznosított. A fennmaradó rész zöldfelületként fenntartott (~45%-os zf. arány), jelentős, koros faállománnyal, nagy lombkorona-borítottsággal.
- 75831/4 hrsz. (Corsium Faktor Ház Kft. irodaház ingatlanja a Fóti úton): jelentős beépítettségű ingatlan, alacsony (~25%-os) zöldfelületi aránnyal, kerti medencével.
- 75831/5 hrsz. (Fóti út és a Fiumei út sarkán lakóépületek ingatlanja): az ingatlanon két lakóépület áll, a telken található két garázssor. A telek jelentős (~45%-os) zöldfelületi aránnyal rendelkezik, a faállománya ugyanakkor nem jelentős.



A területről készített 2020-as műholdfelvételen alapuló zöldfelületi intenzitás (ZFI) térképén jól kirajzolódik a terület zöldfelületi viszonyai. A tömb átlagos ZFI értéke 27,5. Legkedvezőbb értékek a természetes gyepvel borított sportpálya területén mutatkozik.



Zöldfelületi intenzitás, 2020.

A határoló közterület-szakaszok különböző sűrűségben fásítottak. A TSZT a Váci és a Fóti úton jelöli a településképvédelmi jelentőségű fasorokat. A Váci út mentén széles zöldsávba összefüggően telepített, fiatal nyugati ostorfasor (*Celtis occidentalis*) található. A Fóti út mentén fiatal gömbakác (*Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera') faegyedek kisebb zöldsávba telepítettek. A Fiumei út mentén a sportterületet kísérő széles zöldsávba vegyes kor- és fajösszetételű fasor, jellemzően korai juhar

(Acer platanoides), de az útszakasz északi felén jelentős a fásítatlan zöldsáv hossza. A Julianus barát utcában fiatal egyedekkel kiegészített, zöldsávba telepített, vegyes fajösszetételű fasor található.

Környezetvédelem

A vizsgált területen eredetinek mondható, bolygatatlan **talajfelszín** nem található, jelentős a burkolt, beépített felületek aránya. A Coats cérnagyár telephelye és környéke potenciálisan talajszennyezett az itt évtizedekig folytatott ipari tevékenységekből fakadóan. A területre vonatkozóan aktuális talajállapot-felmérés nem áll rendelkezésre, kármentesítési eljárással nem érintett.

A 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet alapján Újpest egész területe a **felszín alatti víz** minősége szempontjából a kiemelten érzékeny kategóriába sorolt. A vizsgált területet ugyanakkor nem érinti vízbázisvédelmi, hidrogeológiai védőterület. A térségben az MFGI mérnökgeológiai térképe alapján a talajvíz átlagosan 2,5-5 m mélységben fekszik. A területen élővízfolyás, állóvíz nem található.

A tervezési terület **légszennyezettségi** állapotának jellemzése a terület határától kb. 2 km távolságban lévő, 2010-ben üzembe állított káposztásmegyeri automata mérőállomás adatai alapján lehetséges. A sok éves adatok alapján elmondható, hogy a térségben (ahogyan az egész fővárosban) az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO₂) és a szálló por (PM₁₀) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A többi – rendszeresen vizsgált és értékelt – légszennyezőanyag esetében nincs, vagy kisebb jelentőségű a probléma, többnyire teljesülnek a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértékek. A tervezési területen meghatározó légszennyezési forrásként a nagy forgalmú utak (Váci út, Megyeri út, Fóti út) értékelhetők, amelyek mentén a káposztásmegyerinél kedvezőtlenebb értékek valószínűsíthetők elsősorban a nitrogén-oxidok tekintetében. A területre hatással lévő jelentős pontforrásként a Váci út mellett elhelyezkedő COATS cérnagyár és attól északra a Váci út 117. szám alatt működő MESSER gázkészítő üzemegységei (nitrogén-oxidok, szén-monoxid kibocsátás) említhetők meg.

A terület **zajterhelésének** vizsgálata a 2017-ben elkészült Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép adatai alapján lehetséges. A jelentős konfliktustényezőként értékelhető zajterhelés a tervezési területen a gépjárműforgalomból ered alapvetően. A stratégiai zajtérkép szerint a Váci út és Fóti út mentén jelentkezik a határértékeket meghaladó zajszint nappal és az éjszakai időszakban egyaránt. A lakóterületekre vonatkozó nappali 65 dB határértéket a prognosztizált zajszintek 10-15 dB-el lépik túl. Kedvező módon a Váci út mentén nem található zajtól védendő objektum, a Fóti út mentén található kisebb zajkonfliktussal érintett lakóépületek, amelyek a zajterhelés ellen tömör kerítéssel és hangszigetelt nyílászárókkal védekeznek.

A térség települési **hulladékait** a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatója, a BKM Zrt. szervezeten gyűjti és gondoskodik az ártalmatlanításukról illetve hasznosításukról. A gazdasági területen képződő, részben veszélyes hulladékok kezeléséről hulladékgazdálkodási engedély alapján gondoskodik.

A Coats cérnagyára nem minősül a **katasztrófavédelmi** szempontból veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemnek.

1.7. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai

Településszerkezeti terv

Budapest hatályos településrendezési eszközeinek területi hatálya a város teljes közigazgatási területét lefedi. Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT és az 5/2015 (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ) együtt kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A településszerkezeti terv a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

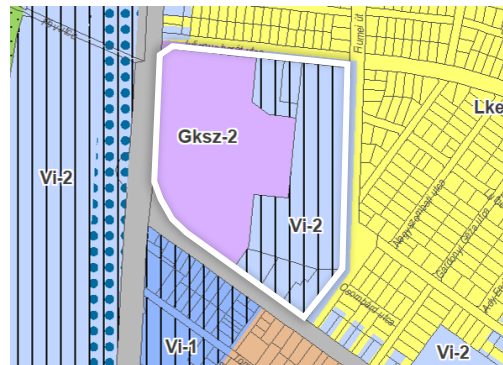
A TSZT Szerkezeti tervlap **1. Területfelhasználás** tervlapja alapján a tömb keleti része jelentős változással érintett Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), míg nyugati része Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2). A két területfelhasználási egység határvonala a Coats telekhatára. Ezt a határt a KÉSZ-ben is övezethatáráként kötelező kijelölni.

A tömb környezetét a Váci út irányából a szerkezeti terv szintén Vi-2 jelű területfelhasználásba sorolja, míg északról és keletről kertvárosias lakóterületek (Lke) határolják.

A TSZT Szerkezeti tervlap **2. Közlekedési infrastruktúra** tervlapja szerint a tömböt érintő Váci út I. rendű főút, a Fóti út II. rendű főútként jelölt.

A TSZT Szerkezeti tervlap **3. Épített környezet értékeinek védelme a)** Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja szerint a tömb teljes területe nyilvántartott régészeti lelőhely területe.

A Váci út nyugati oldalán, a tömb szomszédságában lévő telek műemléki környezet területe.



Területfelhasználási tervlap kivonat
(forrás: TSZT)



Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat
(forrás: TSZT)



Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat
(forrás: TSZT)

A TSZT Szerkezeti tervlap **3. Az épített környezet értékeinek védelme b)** Épített környezet védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása tervlapja alapján a tömbben, az egykori Cérnagyár telkének kivételével, egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória) jelölt.

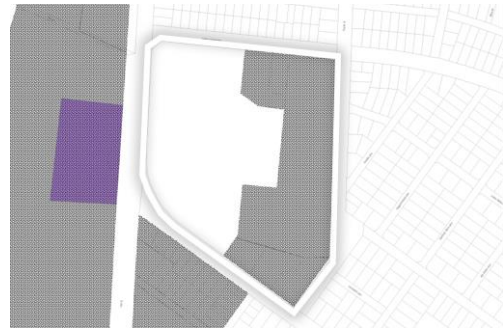
A Váci út nyugati oldalán a tömb szomszédságában magasház elhelyezésére kijelölt terület van, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter.

A TSZT Szerkezeti tervlap **4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** tervlapja alapján a Fóti úton településképvédelmi jelentőségű meglévő fásor, a Váci út mentén Településképvédelmi jelentőségű tervezett fásor jelölt.

A TSZT Szerkezeti tervlap **5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek** tervlapja szerint a teljes vizsgált terület potenciálisan talajszennyezett terület, a korábbi iparhasznosítás miatt, illetve vízminőség-védelmi terület övezetében található.

Az **FRSZ 1. melléklet** – a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlapja – alapján a vizsgált terület teljes egészében beépítésre szánt terület, ahol a következő sűrűségi értékek kerültek meghatározásra (bs (bsá+bsp)):

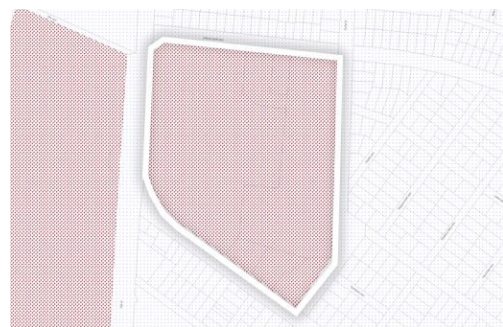
1. Jelentős változással érintett intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2: 2,5 (1,75+0,75))
2. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2: 2,0 (2,0+0,0))



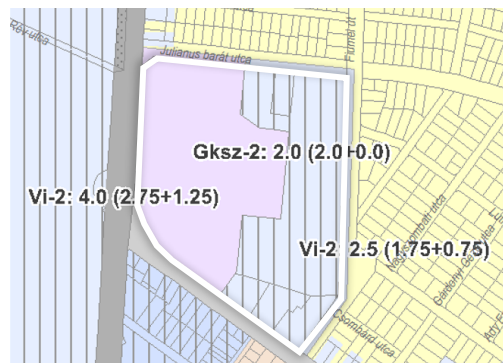
Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat
(forrás: TSZT)



Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat
(forrás: TSZT)



Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap kivonat (forrás: TSZT)



FRSZ 1. mellékletének Fehérdűlő területére vonatkozó tervlap kivonata

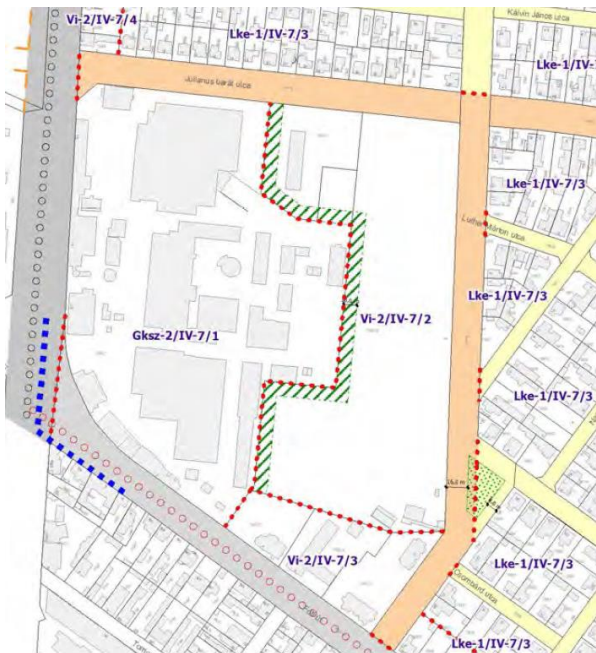
Megyer kertváros kerületi építési szabályzat (KÉSZ)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2018. (VI.11.) önkormányzati rendelete, Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról

A 2018-ban elfogadott, hatályos KÉSZ a jogbiztonság és a jogfolytonosság érdekében a 2018-as országos jogszabályi környezethez illeszkedve őrizte meg a területre meghatározott építési jogokat, előírásokat, az akkor hatályos ÚKVSZ alapján. Ennek megfelelően a tömb területén differenciáltan, három építési övezetet határoz meg, amelyek elkülönítésére a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatárok mentén rögzíti az építési övezet határokat. A kialakult használathoz és a fővárosi településszerkezeti tervhez illeszkedve

- a Coats területét Gksz-2/IV-7/1 jelű építési övezetbe sorolja, amely a Váci út menti gazdasági területek építési övezete, jellemzően a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál;
- a tömbben a Fóti út mentén kialakult három telek területét Vi-2/IV-7/3 jelű építési övezetbe sorolja, amely a Fóti út, Megyeri út és Váci út menti intézményi, szabadonálló jellegű terület;
- a Bánka Kristóf Sportközpont és a Julianus barát utca menti lakó telkek területét Vi-2/IV-7/2 jelű építési övezetbe sorolja, amely a városszerkezetben való elhelyezkedése vagy rendeltetése miatt jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgál, ahol lakórendeltetés is elhelyezhető.

A szabályozási tervlap a gazdasági és vegyes intézményi területek közé kötelező védőzöldsávot jelöl ki.









3a. melléklet, Szabályozási terv – Szabályozási elemek

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ	A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI
 Építési övezet, övezet határa	 Kötelező védőzöldsáv
 Építési övezet, övezet jele	



3b. melléklet, Szabályozási terv – Védelmi és korlátozó elemek

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEK	TERVI ELEMEK
 Nyilvántartott régészeti lelőhely	 Szerkezeti jelentőségű meglévő/tervezett fasor
 Kerületi helyi védett érték	 Egyéb tájékoztató elemek
 Nagyközépnomású gázvezeték biztonságági övezete	 Megtartásra javasolt építmény telke

A tömb északi és keleti szomszédságát a KÉSZ a fővárosi rendezési tervekhez illeszkedve Lke-1/IV-7/3 jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja, míg a Váci út mentén intézményi építési övezeteket jelöl ki.

A tömb területén érintett építési övezetekre meghatározott határértékek (2. melléklet):

Vi	Építési övezet jele	Beépítési mód	Telek pozíciója	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épületmagasság, P: Párkány-magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
						Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
4.	Vi-2/IV-7/2	szabadonálló		1000	22	25**/35	65	1,0**/2,0	0,65	4,5	10,5	50
5.	Vi-2/IV-7/3	kialakult	közbenső	800	18	40	70	1,2	0,3	4,5	7,5	30
			sarok	1000		65	80	1,2	0,4			20

** lakó rendeltetés esetén

Gksz	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
3.	Gksz-2/IV-7/1	szabadonálló	5000	35	45	60	2,0	0,0	4,0	20,0	25

A KÉSZ-ben meghatározott építési határértékek alapján a telekmérettől függő építési lehetőségek az érintett ingatlanokon:

építési övezet jele	hrs.	telekméret* (m ²)	lehetséges legnagyobb beépítettség (m ²)		építhető szintterület (m ²)		legkisebb zöldfelület (m ²)
			terezsint felett	terezsint alatt	általános	parkolásra	
Vi-2/IV-7/2	75831/9	3920	980**/1372	2548	3920**/7840	2548	1960
	75831/8	1657	414,25**/579,95	1077,05	1657**/3314	1077,05	828,5
	75831/6	29635	7408,75**/10372,25	19262,75	29635**/59270	19262,75	14817,5
Vi-2/IV-7/3	75831/5	3165	1516	2315,5	3798	1049,5	849,5
	75831/4	2769	1107,6	1938,3	3322,8	830,7	830,7
	75831/3	2054	821,6	1437,8	2464,8	616,2	616,2
Gksz-2/IV-7/1	75831/1	48123	21655,35	28873,8	96246	0	12030,75

* Földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint

** Lakó rendeltetés esetén

A két érintett Vi-2 jelű építési övezetre eltérő szöveges rendelkezéseket is rögzít a KÉSZ:

Vi-2/IV-7/2	Vi-2/IV-7/3
lakó rendeltetés is elhelyezhető	lakásrendeltetés megengedett, de közterület felé földszinti lakóhelyiség nem helyezhető el, meglévő épület közterület felőli földszinti épületraktusában lakás célú funkcióváltás nem lehetséges
minden teljes 80 m ² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el	minden teljes 80 m ² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el
500 m ² -t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, vagy épület részét képező rendeltetési egység nem helyezhető el	2000 m ² -nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető
a létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót terepszinten is el lehet helyezni, de kizárólag fásított parkolóként kialakítva	új, többszintes épület létesítése a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 50 %-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni
sport rendeltetésű épület létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott legkisebb megengedett épületmagasság figyelmen kívül hagyható	-
a parkolásra fordítható szintterületi mutató terepszint feletti beépítés esetén is felhasználható	a parkolásra fordítható szintterületi mutató terepszint feletti beépítés esetén is felhasználható
-	a saroktelek kedvezményes beépítési paraméterei legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékéig alkalmazhatók
új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre	új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre
az 500 m ² -nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni	az 500 m ² -nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni

A táblázatban szürkítve szerepelnek a mindkét építési övezetre azonos szöveges rendelkezések.

2. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervezés célja olyan telekhatár-rendezéssel kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció elkészítése, amely lehetővé teszi a szabályozási környezet módosítását, annak érdekében, hogy a jelenlegihez képest rugalmasabb telekhatár-rendezési lehetőségeket biztosítson a tömbön belül, a szerzett építési jogok megváltoztatásának minimalizálásával.

A rendezési tervekben meghatározott építési határértékek jelentős mennyiségben függenek a telekterülettől: a telekmérettel arányosan változik a beépíthető alapterület, az elhelyezhető szintterület és a kialakítandó legkisebb zöldfelület mérete is. A KÉSZ 8. § (4) bekezdése alapján „*övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet*”, valamint a KÉSZ 8. § (5) bekezdése alapján „*olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon*”. Tehát a KÉSZ-ben meghatározott építési övezet határ kötelezően telekhatár is egyben. A hatályos KÉSZ telekalakítási előírásai a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás szabályairól is rendelkezik (8.§ (7) bek.):

„Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha

- a) *a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek;*
- b) *a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak;*
- c) *a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható.”*

Emellett a meghatározott építési övezet határa miatt a telekhatárok nem rendezhetők (KÉSZ 8.§ (5) bek.), emiatt szükséges az építési övezet határ módosítása a tervezési területen.

A különböző településrendezési szakmai lehetséges változatok eltérő előnyökkel és hátrányokkal rendelkeznek, a KÉSZ módosítására vonatkozó önkormányzati döntésnek a területen lévő telektulajdonosok számára elfogadható, támogatható tartalmat kell tükröznie, a meglévő állapot jobbá tételét, rendezhetőségének elősegítését kell szolgálnia, az eltérő telekhasználatok miatt kialakult konfliktusokat szükséges enyhíteni.

A tervezés idején tudomásunk szerint a tulajdonosok között nem történt megállapodás, ezért a KÉSZ módosítása esetén célszerű olyan szabályozási környezetet alkotni, amely a közérdekűséget szem előtt tartva több eltérő telekhatár-rendezési lehetőséget is biztosít a tulajdonosok számára. Tehát a rugalmasabb szabályozási környezetben biztosítható a lehetőség, hogy a tulajdonosok megállapodása esetén a telekhasználatokat a jogi telekhatár szerint rendezzék, vagy a jogi telekhatárokat rendezzék a kialakult telekhasználat alapján, vagy területcserés megoldással kialakíthassák a számukra kedvező határokat. A cél, hogy mindezt a közérdek sérelme nélkül tehessék, tehát a tömb belsőben megtörténő telekhatár-rendezések többek között ne érintsenek közhasználatú területet és ne tegyék lehetővé a tömb összességére számítva az építhető szintterület növekedését, vagy a kialakult környezetállapot romlását.

A módosítás során elérendő célok két területegységre különíthetők el: egyrészt a tömb közepén lévő iparikúttal kapcsolatos telekalakítási lehetőségre, másrészt a Fóti út menti teleksor és a Bánka Kristóf Sportközpont közötti telekhatár-rendezési lehetőségekre.

2.1. Az iparikút használatának és telkének szabályozási lehetősége

Hatályos szabályozási tervlap részlete
a kút szimbolikus jelölésével



A Cérnagár telkén (Gksz-2/IV-7/1 jelű építési övezet) elhelyezkedő iparikutat jelenleg a Bánka Kristóf Sportközpont használja, a terület és sportpályák üzemeltetéséhez, locsolásához. A kerítés is ennek megfelelően lett elhelyezve (ld. 8-10. oldal), tehát természetben az iparikút a sportterületről megközelíthető, a cérnagár területéről nem (ld. 1. fejezet 7. eltérés).

A két telek közötti telekhatár a KÉSZ-ben kijelölt építési övezet és a fővárosi rendezési tervek szerint területfelhasználási egység határa is egyben.

Az építési törvény 2. § szerint az iparikút sajátos építményfajtának minősül. *„Sajátos építményfajták: többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányászati tevékenységgel és a bányászati hulladék kezelésével kapcsolatos, atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények, amelyek létesítésekor - az építményekre, építési tevékenységekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményrendszeren túlmenően - eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség.”* (1997. évi LXXVIII. törvény - az épített környezet alakításáról és védelméről 2. § 18.)

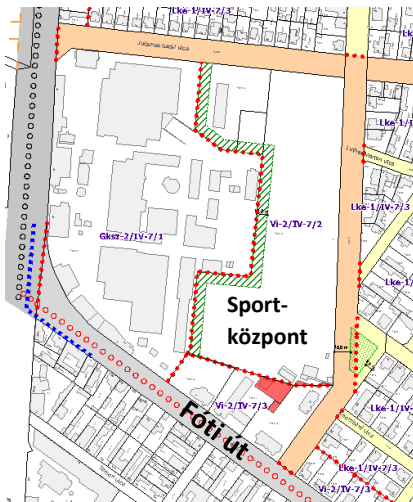
A hatályos KÉSZ 8. § (8) bekezdése alapján *„A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott "a kialakítható legkisebb telek" területe, legkisebb telekszélesség, és mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges - méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik.”*

Jelen helyzetben a kút pozíciója alapján a közterületi kapcsolat vagy magánút kialakítása nem biztosítható, ezért a sajátos építményfajta számára az önálló telekalakítására a hatályos KÉSZ alapján nincs lehetőség. Ezért amennyiben tulajdonosi szándék, hogy a kialakult állapot szerint rendezésre kerüljön a nyilvántartott telekhatár is, akkor a KÉSZ 8. § (8) bekezdésének módosításával lehetségessé válhat az ivókút számára az önálló telek kialakítása, ebben az esetben az érintett Gksz-2/IV-7/1 építési övezetet – a kialakult állapotra való tekintettel – kivételként szükséges kezelni a magánút és közterületi kapcsolat biztosítása alól.

Az övezethatár módosítására ezen a területen kizárólag a fővárosi településszerkezeti terv és fővárosi rendezési szabályzat módosítását követően lenne lehetőség, mert az övezethatár egyben telekhatár is. A módosítás nagyságrendjének azonban nincs településszerkezeti jelentősége, ezért a rendezési lehetősége a kerületi építési szabályzat jogkörén belül javasolt biztosítani.

2.2. A Fóti út menti teleksor és a Bánka Kristóf Sportközpont között kialakult eltérő telekhasználatok szabályozási lehetőségei

Hatályos szabályozási tervlap részlete az eltérések szimbolikus jelölésével



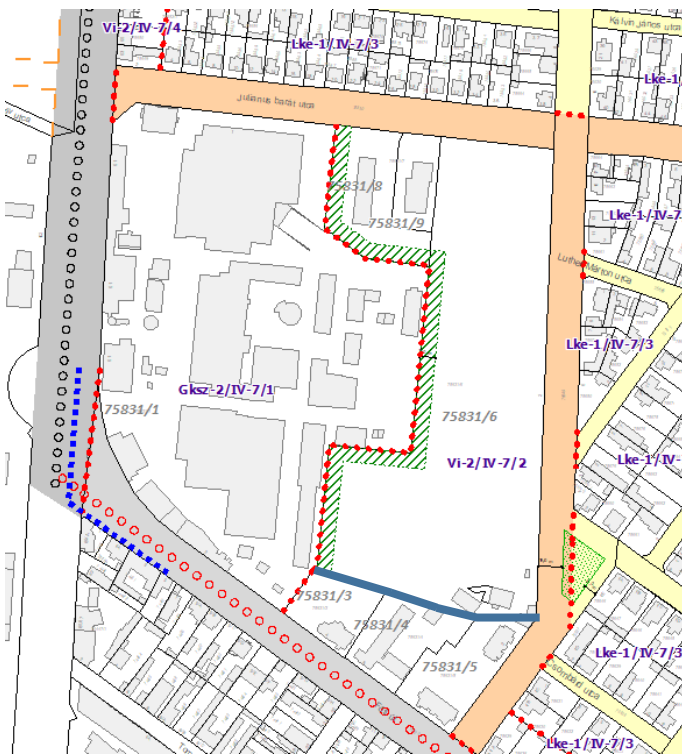
A Fóti út menti három telek és a Bánka Kristóf Sportközpont telekhasználati és ingatlan-nyilvántartási telekhatárai között számos helyen eltérések azonosíthatók (ld. 1. fejezet 1-6. eltérés).

A hatályos KÉSZ-ben kijelölt övezethatár az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekhatárok mentén került meghatározásra. Eszerint telekalakítási kötelezettséget nem keletkeztet, a telkek építésjogi szempontból rendezettnek minősülnek. A kialakult telekhasználat szerint azonban a telekhatárok nem rendezhetők a KÉSZ 8. § (5) bekezdése alapján, avagy „*olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon*”.

A Vi-2/IV-2/2 jelű építési övezet a KÉSZ területi hatályán belül kizárólag ezen a területen van alkalmazva, így a tervezési terület vonatkozásában a két övezet összevonása a Vi-2/IV-7/2 jelű építési övezet egységes alkalmazásával lehetséges. Ennek az építési övezetnek a paramétersorának és az övezeti előírásoknak a módosítása nem okoz más területen is változást.

A módosítási javaslat garantálja a településszerkezet és közérdek szempontjából szükséges, a hatályos szabályozással megegyező, azonos keretfeltételeket, a belső telekrendezésekre pedig ezek keretei között az érintett tulajdonosoknak megfelelő lehetőségeket biztosít.

3/A. melléklet lehetséges módosítása



Törlésre javasolt övezethatár

Módosítás miatti változások összegzése

A módosítást követően a KÉSZ nem jelöl ki kötelező telekhatárt a Fóti út menti teleksor és a Bánka Kristóf Sportközpont közé. Ezáltal nem dönti el, hogy a kialakult telekhatárokat kell-e megőrizni (hatályos KÉSZ szerint), vagy a kialakult állapot szerint kell rendezni, vagy egy telekcsere eljárással kell rendezni.

Az építési övezetbe meghatározott szabályozási határértékek és a kapcsolódó szöveges előírás javaslatok a hatályos építési jogok megőrzését biztosítják.

Eszerint a tulajdonosok a jövőbeli megállapodásaik szerint a hatályos keretek (pl. kialakítható legkisebb telekterület) figyelembevételével rendezhetik a telken belüli telekhatárokat.

3. Szabályozási koncepció

3.1. Építési övezetekre vonatkozó szabályozási javaslatok

Szöveges rendelkezések javasolt módosítása

(Kék betűszínnel jelölve a módosítás során változással javasolt szövegrészek)

1. Az iparikút vonatkozásában a KÉSZ 8. § (8) bekezdésének módosítása szükséges, az érintett Gksz-2/IV-7/1 építési övezetet – a kialakult állapotra való tekintettel – kivételként szükséges kezelni a magánút és közterületi kapcsolat biztosítása alól:

A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott "a kialakítható legkisebb telek" területe, legkisebb telekszélesség, és mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges - méretű telek kialakítható, ~~de kizárólag abban az esetben, ha a. Közműberendezés~~ részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal ~~kell rendelkeznie~~ kivéve a Gksz-2/IV-7/1 jelű építési övezetben.

2. A tömb területén kijelölt Vi-2/IV-7/2 jelű építési övezetre vonatkozóan a KÉSZ 33. § (2) bekezdésének módosítása szükséges, amelynek területe a szabályozási tervlap javasolt módosításával bővül a Fóti út menti teleksorral:

33.§ (2) A Vi-2/IV-7/2 jelű építési övezet területén

- a) *lakásrendeltetés megengedett, de a Fóti út felé földszinti lakóhelyiség nem helyezhető el,*
- b) *a Fóti út mentén meglévő épület közterület felőli földszinti épülettraktusában lakás célú funkcióváltás nem lehetséges,*
- c) *minden teljes 80 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,*
- d) *500 m²-t meghaladó nettó szintterületű kereskedelmi célú épület, vagy épület részét képező rendeltetési egység kizárólag a Fóti út mentén helyezhető el,*
- e) *a létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót terepszinten is el lehet helyezni, de kizárólag fásított parkolóként kialakítva, kivéve a Fóti út menti telkek esetén, ahol új, többszintes épület létesítése a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 50 %-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni,*
- f) *amikor a tíz évnél régebben fennálló tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás történik az oldal- és a hátsókert meglévő épület esetén az épület és a tényleges területhasználat határa szerinti kerítésvonal közötti távolság.*
- g) *sport rendeltetésű épület létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott legkisebb megengedett épületmagasság figyelmen kívül hagyható,*
- h) *a 2. mellékletben meghatározott Fóti út menti saroktelek kedvezményes beépítési paraméterek legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékéig alkalmazhatók.*

A 2. mellékletben szabályozási határértékek javasolt módosítása

Vi	A	B	C	D	E		F		G		H
	Beépítési mód	Telek pozíciója	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Sztinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épület-magasság, P: Párkány-magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min	max	
hatályos	szabadonálló		1000	22	35/L:25	65	2,0/L:1,0	0,65	4,5	10,5	50
	kialakult	közbenső	800	18	40	70	1,2	0,3	4,5	7,5	30
	sarok	1000	65		80	1,2	0,4	20			
javasolt	kialakult	közbenső	1000 FK: 800	22 F: 18	35/L:25/ FK:40	65/FK:70	2,0/L:1,0/ F:1,2	0,65/FK:0,3	4,5/ SP: 0,0	10,5/ F:7,5	50/FK:30
		sarok	1000		35/L:25/ FS:65	65/FS:80		0,65/FS:0,4			50/FS:20

F: Fóti út menti közbenső és saroktelekre vonatkozó határérték,

FK: Fóti út menti közbenső telekre vonatkozó határérték

FS: Fóti út menti saroktelekre vonatkozó határérték

SP: Sport rendeltetésre vonatkozó határérték

L: Fóti úttal nem szomszédos telekre vonatkozó határérték lakó rendeltetés esetén

Javasolt paraméter módosítások részletesen:

	Hatályos paraméter						Javaslat
	75831/9	75831/8	75831/6	75831/5 (saroktelek)	75831/4	75831/3	2. mellékletben javasolt paraméter
beépítési mód	szabadonálló			kialakult			kialakult*
telek pozíciója	-						-
kialakítható telek	legkisebb területe	1000 m ²		K: 800 m ² / S: 1000 m ²		1000 m ² / FK: 800 m ²	
	megengedett legkisebb szélessége	22 m		18 m		22 m / F: 18 m	
megengedett legnagyobb beépítettség	terepszint felett	35 % / L: 25 %		K: 40 % / S: 65 %		35 % / L: 25 % / FK: 40% / FS: 65%	
	terepszint alatt	65 %		K: 70 % / S: 80 %		65 % / FK: 70 % / FS: 80 %	
sztinterületi mutató	általános (szmá)	2,0 / L: 1,0		1,2		2,0 / L: 1,0 / F: 1,2	
	parkolásra fordítható többlet (szmp)	0,65		K: 0,3 / S: 0,4		0,65 / FK: 0,3 / FS: 0,4	
épület-magasság	min.	4,5					4,5 m / Sp: 0,0 m
	max.	10,5		7,5		10,5 m / F: 7,5 m	
zöldfelület legkisebb mértéke	50 %		30 % / S 20 %		50 % / FK: 30% / FS: 20%		

F: Fóti út menti közbenső és saroktelekre vonatkozó határérték,

FK: Fóti út menti közbenső telekre vonatkozó határérték

FS: Fóti út menti saroktelekre vonatkozó határérték

SP: Sport rendeltetésre vonatkozó határérték

L: Fóti úttal nem szomszédos telekre vonatkozó határérték lakó rendeltetés esetén

* A jelenleg szabadonálló beépítési móddal szabályozott három ingatlan kialakult beépítési módja szabadonálló.

A szabályozási határértékekre vonatkozó módosítási javaslatok azt a célt szolgálják, hogy az építési övezet határok megváltoztatása után is az érintett építési telkeken a KÉSZ módosítás előtti határértékek legyenek minden esetben meghatározva, tehát egyik telken se történjen emiatt változás.

Megjegyzendő, hogy bár ebben az esetben a szabályozási terv nem rögzíti a lehetséges telekalakítást, azonban lehetőség van arra, hogy a KÉSZ-től független önálló eljárásban telekhatár-rendezések valósuljanak meg, amelyek során a változó telekméreteket miatti mennyiségi építési lehetőségek is változnak. A tömb területén összességében ez nem okoz változást, de a telkek közötti megoszlásban viszont eredményezhet.

A szabályozási koncepció megfelelése a KÉSZ 8. § (7) bekezdésének

KÉSZ 8. § (7) bekezdése	Megfelelés, indokolás
„Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha	A légi felvételek alapján a tényleges területhasználat és a jogi telekhatárok közötti eltérések tíz évnél régebb óta fennállnak, így ha az érintett tulajdonosok abban állapodnak meg, hogy a kialakult állapot alapján rendezik az érintett telekhatárokat, akkor ennek az előírásnak meg kell felelniük.
a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek;	Részletesen következő táblázatban.
b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak;	A 33. § (2) f) pontjaként javasolt új előírás biztosítja.
c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható.”	A kialakult állapot ennek megfelelő, a közmű bekötéseket, ellátást nem érintik a belső telekhatár eltérések.

A kialakult telekhasználat és a jogi telekhatárok között azonosított eltéréssel rendelkező telkek kialakult telekhasználat szerinti rendezése esetén a paramétereknek való megfelelés:

	telekméret		beépítettség		szintterületi mutató		zöldfelület mértéke		
	kialakítható legkisebb területe	tényleges használat alapján kialakuló*	megengedett legnagyobb terepszint felett	kialakuló terepszint felett*	megengedett legnagyobb általános (szmá)	kialakuló*	kialakítható legkisebb	kialakuló*	
75831/6	1000	30140	35% (10549 m ²)	~1,5% (~454 m ²)	2,0 (60280 m ²)	~0,02 (~700 m ²)	50% (15070 m ²)	50%	✓
75831/5	1000	3133	1000 m ² -ig 65%, az afeletti telekrész 40% (1503,2 m ²)	~27% (~847 m ²)	1,2 (3759,6 m ²)	~0,45 (~1397 m ²)	1000 m ² -ig 20%, az afeletti telekrész 30% (840 m ²)	45%	✓
75831/4	800	2227	40% (890,8 m ²)	~30% (~669 m ²)	1,2 (2672,4 m ²)	~0,34 (~766 m ²)	30% (668 m ²)	30%	✓
75831/3	800	2113	40% (845,2 m ²)	~12% (~252 m ²)	1,2 (2535,6 m ²)	~0,3 (~630 m ²)	30% (634 m ²)	45%	✓

* Geodéziai felmérés hiányában légi felvétel alapján becsült értékek.

** Az épület északi oldalán épített (a földhivatali alaptérképen nem szereplő) tető/fedett építmény nélkül, amely az OTÉK 1. sz. mellékletének 114. pontja alapján nem számít bele a „telek beépített területébe”, mert nem épület.

Beszámítás esetén ~ 39,5%.

*** A földhivatali alaptérképen nem szereplő garázsokkal számítva.

A kialakult állapot alapján a telekszélességek nem változnak.

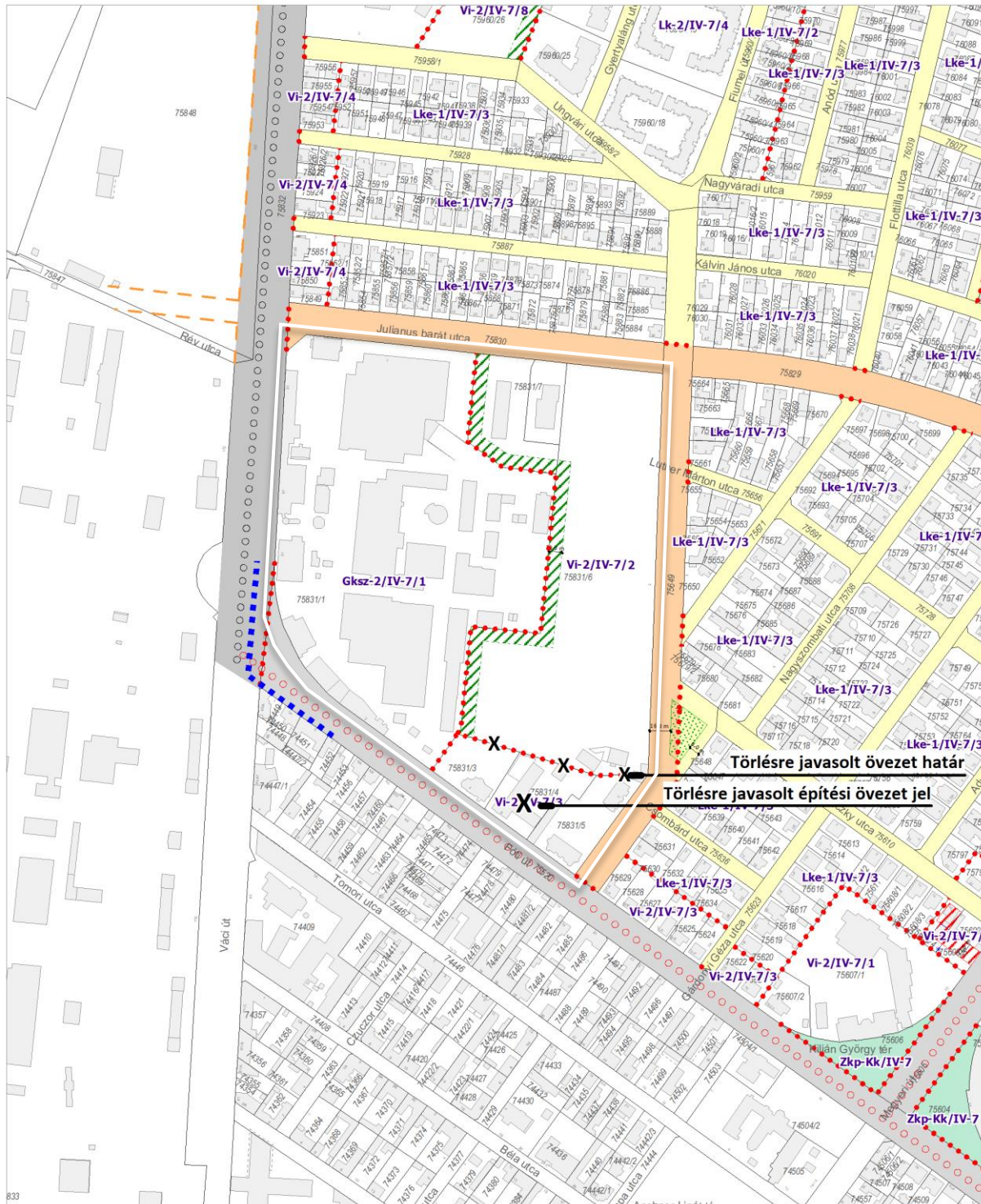
A terepszint alatti beépítettségre nem állnak rendelkezésre adatok, de a helyszíni felmérés alapján nem haladja meg a terepszint felett kialakult értéket.

A kialakult szintterületi mutató számítása során nem különböztetjük meg a parkolás céljára fordítottat az általánostól.

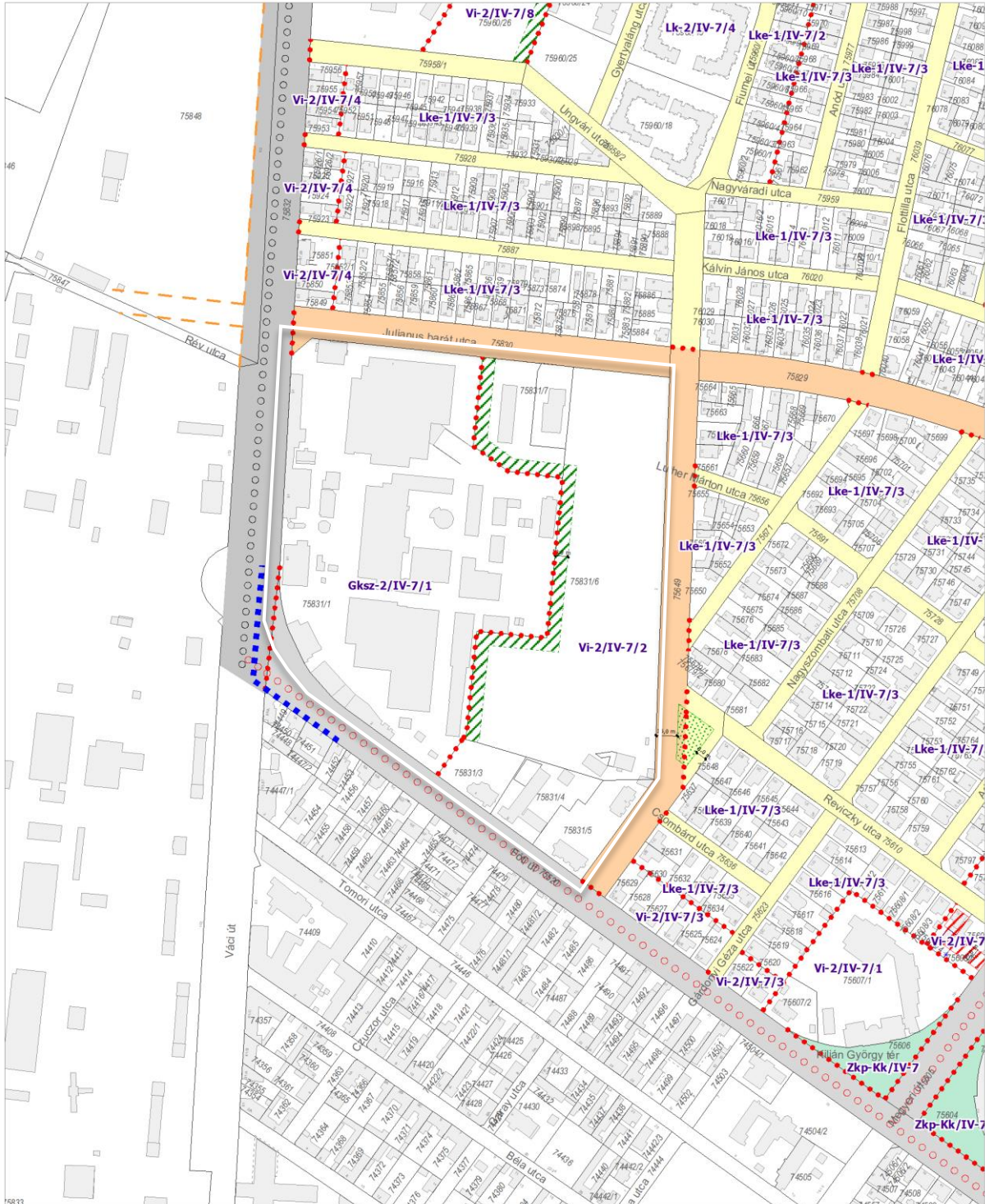
A telekhatár-rendezések miatt a kialakult épületmagasságok nem változnak.

3.2. A szabályozási tervlap javasolt módosítása

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2018. (VI.11.) számú rendelet 3A. mellékletének részlete a javasolt módosítással: a módosítással érintett terület lehatárolása fehér kontúrral és a módosítási javaslatok fekete felirattal jelölve:



Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2018. (VI.11.) számú rendelet 3A. mellékletének részlete átszerkesztve a javasolt módosítással: a módosítással érintett terület lehatárolása fehér kontúrral jelölve:



3.3. A közlekedési területekre és a közlekedésre vonatkozó előírás javaslatok

A tömböt határoló főhálózati elemek fejlesztése nem terezett a hatályos településszerkezeti terv szerint, ezért a 40m széles Váci út és a 25m széles Fóti út érintett szakaszain a közterületek szélesítését biztosító szabályozási vonal nem található a KÉSZ-ben. A tömböt határoló mellékút hálózati elemek fejlesztése sem tervezett a hatályos KÉSZ szerint, ezért a forgalmi gyűjtőút szerepet betöltő 22m széles Fiumei és a 23m széles Julianus barát utcák esetében sincs szélesítésüket biztosító szabályozási vonal. A 2. fejezetben nevesített konkrét rendezési elképzelések elérése érdekében, illetve a 3.1-3.2 alfejezetekben javasolt KÉSZ módosítás miatt új szabályozási vonal meghatározása nem szükséges.

A 7. számú szerkezeti egységet jelentő Megyer kertváros területére vonatkozóan érvényes, a közlekedést szolgáló előírások módosítása (magánút és közhasználat céljára átadott területek, valamint a közlekedési területek övezeteinek kialakítása, a légi közlekedéshez kapcsolódó létesítmények, továbbá a szükséges parkolóhelyek, kerékpártárolók, autóbusz és tehergépjármű tárolók biztosítása) nem szükséges a 2. fejezetben nevesített konkrét rendezési elképzelések elérése érdekében, illetve a 3.1-3.2 alfejezetekben javasolt KÉSZ módosítás miatt.

3.4. Közművekre vonatkozó javaslatok

A tervezési terület által érintett ingatlanok teljes közművesítettsége jelenleg is biztosított, a módosítás hatására többlet közműigények nem várhatóak.

3.5. Zöldfelületekre és környezetre vonatkozó javaslatok

Zöldfelületi javaslatok

A tervezési területen kialakult területhasználatú ingatlanok találhatóak, beállt zöldfelületi aránnyal, fás szárú állománnyal. A szabályozás az ingatlanok zöldfelületi mutatóiban nem eredményez érdemi változást, a zöldfelületi arány szinten tartása a szabályozás által biztosított. A sportterületen további műfüves sportpálya kialakítását a vonatkozó paraméterek nem teszik lehetővé. A hatályos szabályozásban részben rögzített védőzöldsáv fenntartása távlatban is indokolt az eltérő területhasználatok határán, azaz a gazdasági / sportcélú / lakóingatlanok között a konfliktusok csökkentése érdekében.

Az ingatlanokon belüli faállomány megőrzendő, illetve a balesetveszélyből és egyéb okból szükségszerű kivágásokat pótolni kell a vonatkozó önkormányzati rendelet¹ előírásainak megfelelően.

A közterületi fasorok a zöldfelületi rendszer szerves részét képezik. Különös jelentőséggel bírnak ezen a sűrű beépítettségű területen, ahol a közhasználatú zöldfelületek aránya alacsony. A TSZT a Váci és a Fóti út mentén jelöli a településképvédelmi jelentőségű fasorokat, ezeket a jelenlegi állapotuknak megfelelően jelöli a szabályozási terv is. A határoló közterületeken a fasorok további fejlesztése javasolt, különösen a hiányos fásítottságú Fiumei út mentén.

Környezetvédelmi javaslatok

A gazdasági területen a környezetet jelentős mértékben terhelő gazdasági funkció továbbra sem telepíthető, a lakóterületektől való megfelelő elhatárolás biztosítható a szabályozás alapján.

A határoló útszakaszokon a **zajterhelést** eredményező forgalom nagysága számottevően nem korlátozható, ezért az érintett lakóterületeken csak az épületakusztikai védekezés (homlokzatszigetelés, nyílászáró csere) nyújt lehetőséget a beltéri zaj határértékek betartására. A

¹ Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testület 27/2021. (VII. 29.) önkormányzati rendelete a fás szárú növények védelméről

környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a jogszabályi követelményeknek.

A **levegő védelmével** kapcsolatos *egyes szabályokról* szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A vonatkozó immissziós és emissziós határértékeket *a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet tartalmazza.

A terület potenciális **talajszennyezettsége** miatt a Coats gyárterület területén a jövőben tervezett fejlesztéseket megelőzően talaj- és talajvízállapot felméréseket kell végezni, a kármentesítés szükségességének megállapítása érdekében.

3.6. Várható környezeti hatások

Infrastruktúra igények

A KÉSZ javasolt módosítása nem keletkeztet új közlekedési és közmű infrastruktúra igényeket, mivel a változtatások kizárólag a hosszú idő óta fennálló jelenlegi állapot további fenntarthatóságát szolgálják. Ezek a Bánka Kristóf Sportközpont esetében a pályák fenntartásához szükséges iparkút helyzetének rendezése a Cérnagárral, valamint a ténylegesen használt területek tulajdoni rendezése a Fóti út melletti három lakóingatlannal.

A KÉSZ javasolt módosítása következtében a tömb területét lefedő építési övezetek száma ugyan háromról kettőre csökken, de ez a változás nem eredményezi a területen lehetséges beépítés volumenének érdemi változását.

Örökségi értékek sérülésének lehetőségei

A KÉSZ javasolt módosítása a jelen állapothoz képest és a szabályozás alapján megvalósítható fejlesztések szempontjából nem okoz változást az örökségi értékek tekintetében.

Környezeti értékek sérülésének lehetőségei

A KÉSZ javasolt módosítása a jelen állapothoz képest és a szabályozás alapján megvalósítható fejlesztések szempontjából nem okoz a környezeti állapotban változást. A zöldfelületi arány jelenlegi szinten tartása a szabályozás által biztosított.

Melléklet – főépítési nyilatkozat a tartalomról



✉ 1042 Budapest, István út 15.
☎ 231-3173, Fax.: 231-3175
foepitesz.iroda@ujpest.hu
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:
IVKERPMH, KRID: 701127129

POLGÁRMESTERI KABINET
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

ID 92 A101100 0250
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2025.06.25

Tárgy:	Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus Barát utca – Váci út által határolt tömb vonatkozásában készítendő telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeinek meghatározása
Ügyintéző:	Korodi Zsolt
Telefonszám/mellék:	231-3173
Ügyirat száma:	KP/35464-5/2022
Hivatkozási szám:	
Melléklet:	

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus Barát utca – Váci út által határolt tömb vonatkozásában készítendő telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeinek meghatározásáról

Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömbben az előzetes vizsgálatok alapján a kialakult telekhasználat és a földhivatali nyilvántartásban szereplő telekhatárok több helyen eltérést mutatnak. A területen hatályos kerületi építési szabályzat (Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2018. (VI.11.) önkormányzati rendelete, Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városzerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: KÉSZ) a tömbön belül övezethatárokat rögzít. A KÉSZ 8. § (4) bekezdése alapján „övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet”, valamint a KÉSZ 8. § (5) bekezdése alapján „olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon”. Tehát a KÉSZ a jogi telekállapotot rögzíti és a jelenlegi rendelkezései nem teszik lehetővé a kialakult állapotnak megfelelő telekhatár-rendezéseket. A tervezés célja olyan szabályozási környezet megalkotása, amely a jelenlegihez képest rugalmasabban lehetővé teszi a tömbön belül a telekhatár-rendezési lehetőségeket.

A telepítési tanulmányterv az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez	A tanulmány tartalmi követelménye az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján
1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza	Bevezetés
a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

	<p>Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb és vele szomszédos egy teleksor vonatkozásában</p> <p>1.1. Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása (történeti előzmények, kialakult használat és jogi telekállapot)</p> <p>1.3. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata</p> <p>1.4. Építmények vizsgálata</p> <p>1.5. Közlekedési vizsgálatok</p> <p>1.6. Közművizsgálat</p> <p>1.7. Környezeti állapot vizsgálata</p> <p>1.8. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai</p>
b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	<p>2. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása</p> <p>A tervezés célja olyan szabályozási környezet megalkotása, amely a jelenlegihez képest rugalmasabban lehetővé teszi a tömbön belül a telekhatár-rendezési lehetőségeket, ezért a telepítési tanulmánytervben beépítési terv nem készül.</p>
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	
d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	
e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	<p>3. Szabályozási koncepció</p> <p>3.1. Építési övezetekre vonatkozó szabályozási javaslatok</p> <p>3.2. A szabályozási tervlap javasolt módosítása</p> <p>3.3. A közlekedési területekre és a közlekedésre vonatkozó előírás javaslatok</p> <p>3.4. Közművekre vonatkozó javaslatok</p> <p>3.5. Zöldfelületekre és környezetre vonatkozó javaslatok</p> <p>3.6. Várható környezeti hatások (infrastruktúra igények, örökségi és környezeti értékek sérülésének lehetőségei)</p>
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja	<p>A tervezés célja olyan szabályozási környezet megalkotása, amely a jelenlegihez képest rugalmasabban lehetővé teszi a tömbön belül a telekhatár-rendezési lehetőségeket, ezért a telepítési tanulmánytervben beépítési terv és környezetalakítási terv nem készül.</p>
a) a beépítés javaslatát,	
b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,	
c) a zöldfelületek kialakításának módját,	
d) a közlekedési és parkolási rendet,	
e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.	
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.	

2022. szeptember 27.



Mártonffy István
Mártonffy István
 főépítész, irodavezető