

**FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS**  
**A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TARTALMÁRÓL ÉS**  
**ELKÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL**  
**(Hivatkozás: 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés a) pont)**

**Újpest Káposztásmegyeri Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) Íves út – 76512/327 hrsz. névtelen gyalogút - 76512/523 hrsz. gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt területre vonatkozó módosítási eljárásának dokumentációjához**

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új R.) 11.§ (5) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat módosítása csak legalább telektömbre készülhet, amely az Étv. 2.§ 26. pontjának veszélyhelyzet ideje alatt az 525/2022. (XII.16.) Korm. rendelettel elrendelt eltérő alkalmazásában a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt,

- legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,
- legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy
- több mint nyolc telekből álló telekcsoport lehet.

Tekintettel arra, hogy ugyan az érintett ingatlan tömbteleknek minősül, azonban területe nem éri el az 1 hektárt, a Káposztásmegyeri Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) módosításának hatálya az Íves út, a 76512/327 hrsz. névtelen gyalogút, a 76512/523 hrsz. gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt két tömbtelek területére és a közöttük lévő 76512/493 hrsz. közterületi földrészletre terjed ki, azonban a módosítás kizárólag a 76512/513 hrsz. ingatlan beépítési előírásait érinti, egyéb változtatás nem tervezett. A kijelölt terület ezzel megfelel a legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport előírásnak.

A 76512/513 hrsz. ingatlan területén – az érvényes építési engedélynek megfelelően – 60 lakásos társasház megvalósítása van folyamatban (a kivitelezés jelenleg az utolsó fázisban tart). A beruházással érintett ingatlan területét a KÉSZ olyan építési övezetbe sorolja, amelyben a földszinten lakás kialakítása nem megengedett. Szándék szerint a módosítással az Íves út, valamint a Sándor István utca menti épületraktusok földszintjén az eredetileg tervezett 4 db üzlethelyiség továbbiakban is megmaradna, azonban a korábbi 12 db iroda helyett az áttervezést követően 12 db lakás kapna helyet a földszinten a közös belső kert, valamint a határoló gyalogutak irányába (tehát a tervezett rendeltetésszám változatlan maradna). A rendeltetés-összetétel változtatása kizárólag a KÉSZ ez irányú módosításával biztosítható.

Az új R. 68.§ (1) b) bb) pontja értelmében a településrendezési tervek módosítása egyszerűsített eljárásban történhet.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ 2012. augusztus 6-át követően, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: régi R.) tartalmi követelményeinek megfelelően készült, így a KÉSZ jelen módosítása az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével történhet.

A módosítás nem igényli a Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT 2021), valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítását.

A szükséges dokumentáció tartalmát tekintve nem terjed ki *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti értékelés elkészítésére, valamint a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÖVr.) szerinti örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére. Előbbiek

szükségességéről a rendezési tervek módosításának megindításakor az illetékes szakhatóság rendelkezik, ugyanakkor előzetesen megállapítható, hogy sem az SKVr. szerinti környezeti értékelés elkészítése és az eljárás lefolytatása, sem örökségvédelmi hatástanulmány készítése nem indokolt a tárgyi részmodosítások jellege kapcsán.

A KÉSZ módosításához kapcsolódó feladatok és a dokumentáció tartalma tekintetében megállapítható, hogy a régi R. *1. melléklete* szerinti megalapozó vizsgálatok és *3. melléklet* szerinti alátámasztó javaslatok 2019-ben elkészültek, azok 7 éven belüliek, és azok megfelelő alátámasztást biztosítanak a terveszköz módosításához, így – a szerzői jogi szabályok betartása mellett – a településrendezési eszközök módosításához felhasználhatók (hivatkozás: új R. 7.§ (5) bekezdés).

Előbbieket figyelembe véve a KÉSZ módosításához szükséges tervdokumentációt az alábbi tartalommal javasolt elkészíteni:

#### 1. ELŐZEMÉNYEK

- Közvetlen előzmények, a módosítás célja
- A módosítással érintett területek lehatárolása és rövid bemutatása
- Településrendezési tervi előzmények
  - o Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) vonatkozó megállapításai
  - o Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) vonatkozó megállapításai

#### 2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

- Szabályozási koncepció
- A KÉSZ és a TSZT/FRSZ összhangja

A vizsgálati és javaslati munkarészek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Budapest, 2023. digitális aláírás szerint

**Mártonffy István**  
főépítész, irodavezető