



MÓDOSÍTÁS 4.0

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Az Íves út – a 76512/493 hrsz. névtelen gyalogút – a Megyeri utat és az Íves utat észak-déli irányban összekötő gyalogos-kerékpáros sétány (76512/327 hrsz.) – Sándor István utca által határolt 76512/513 hrsz. ingatlan területére vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás



**KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ
MÓDOSÍTÁS 4.0**

MEGBÍZÓ

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
1042 Budapest, István út 15.

TERVEZŐ



Aczél Városépítész Kft.
1029 Budapest, Badacsony utca 4.

TERVEZŐK

Településtervezés

Márton Melinda

településrendezési felelős tervező

TT 01-6552

Márton Melinda

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2023. december 6.

TARTALOM

1. ELŐZMÉNYEK	4
1.1. KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA	4
1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS RÖVID BEMUTATÁSA	6
1.2.1. A módosítással érintett terület lehatárolása	6
1.2.2. Meglévő úthálózat	7
1.2.3. Meglévő közösségi közlekedés	7
1.2.4. Meglévő gyalogközlekedés	9
1.2.5. Meglévő közművek	9
1.2.6. Örökségi és környezeti értékek	9
1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK	10
1.3.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	10
1.3.2. Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ)	18
2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA	22
2.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	22
2.2. A KÉSZ ÉS A TSZT/FRSZ ÖSSZHANGJA	23
3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	24
4. MELLÉKLETEK	25

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Az ÍVES LIGET Kft. (továbbiakban: Beruházó) Budapest IV. kerület, Újpest közigazgatási területén, az Íves út – a 76512/493 hrsz. névtelen gyalogút – a Megyeri utat és az Íves utat észak-déli irányban összekötő gyalogos-kerékpáros sétány (76512/327 hrsz.) – Sándor István utca által határolt, **76512/513 hrsz.** 6469 m² nagyságú ingatlan területén megvalósított 60 lakásos társasház épületére 2023 szeptemberében használatbavételi engedélyt szerzett.

Az ingatlan a **Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet** (továbbiakban: KÉSZ) hatálya alá tartozik, amely a beruházással érintett ingatlan területét Vi-2/IV-9/8 jelű építési övezetbe sorolja, amely építési övezetben a földszinten lakás kialakítása nem megengedett.

Az eredeti engedéllyel rendelkező terv a hatályos KÉSZ jelenlegi előírásainak eleget téve – a térszínen két épülettömegből álló – az épület földszintjének 100%-án (még a közös tetőkertre néző traktusokban is) üzlethelyiségeket, valamint irodákat tartalmaz (12 db iroda és 4 db üzlet). Az épület kivitelezése az előbbieknél megfelelően vette kezdetét 2021 februárjában, illetve fejeződött be 2023 őszén (a SYMBISTER tervezőiroda által készített Építési engedélyezési tervdokumentáció tervezett helyszínrajzát az **1. melléklet** tartalmazza).

Az ingatlanpiaci igények ismeretében ezen a helyszínen az iroda funkcióra a kereslet nem realizálható, ugyanakkor a napjainkban igen keresett kertkapcsolatos lakások kialakítására igen, amelyre a telek belseje irányába néző épület-traktusokban, valamint a területet határoló kerékpáros-gyalogos sétány irányába lehetőség nyílna (hangsúlyozandó, hogy utóbbi esetben a sétány nem sétáló utca jellegű). A kertkapcsolatos lakásokkal az épületben egy sokkal zártabb, biztonságosabb, használati konfliktusoktól mentesebb tömbbelső, ezáltal kedvezőbb és minőségibb lakókörnyezet tudna kialakulni. A területet határoló gyalogút irányába – mivel a terület ezekből az irányokból gépjárművel nem megközelíthető – iroda, valamint üzlet kialakítása a lehetséges ügyfélforgalom miatt nem működőképes.

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 sétány irányába, tehát a tervezett rendeltetésszám változatlan maradna (a tervezett rendeltetés-összetétel változást a **2. melléklet** ábrái szemléltetik).

Az **épület rendeltetés-összetételének változtatásának kezdeményezése kizárólag a hatályos KÉSZ módosításával lehetséges.** A hatályos KÉSZ módosítását és annak hatályba lépését követően tudja csak Beruházó – településképi bejelentési eljárás keretében – kezdeményezni a rendeltetés-váltást.

Előbbieken okán Beruházó az érvényes KÉSZ módosításának kezdeményezése céljából telepítési tanulmánytervet készítettett cégünkkel. A telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat a **179/2023. (IX.28.) számú határozatával** elfogadta és egyben felhatalmazta a Polgármestert a KÉSZ módosításához szükséges szerződések (Településrendezési Szerződés és Háromoldalú tervezési szerződés) aláírására, valamint a KÉSZ módosítás eljárásának lefolytatására (lásd. **3. melléklet**).

Az új R. 7.§ (7) bekezdés szerinti, a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslati munkarészek tartalmi követelményeinek meghatározására vonatkozó főépítési feljegyzés (lásd. **4. melléklet**) elfogadására vonatkozó döntést szintén a 179/2023. (IX.28.) számú határozat tartalmazza.

KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

A KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 68.§-a szerinti **egyszerűsített eljárásban** történik.

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 annak 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 hatályos Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT 2021), valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítását.

1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS RÖVID BEMUTATÁSA

1.2.1. A módosítással érintett terület lehatárolása

A tervezés alá vont terület (76512/513 hrsz ingatlan) az Íves út középső szakaszán, az út dél-keleti oldalán helyezkedik el és minden irányból közterület határolja (Íves út, a 76512/493 hrsz. 76512/327 hrsz. névtelen gyalogutak, Sándor István utca). 76512/513 hrsz. 6469 m² nagyságú ingatlan területén egy – az érvényes építési engedélynek megfelelő - 60 lakásos társasház kivitelezése valósult meg (a 2020. június 19-én kelt építési engedély eredetileg 66 db lakást magába foglaló épületegyüttes megvalósítására vonatkozott, azonban a kivitelezés közben - lakásösszevonási igények okán a keletkező lakásszám 60 db-ra módosult).

Az 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,

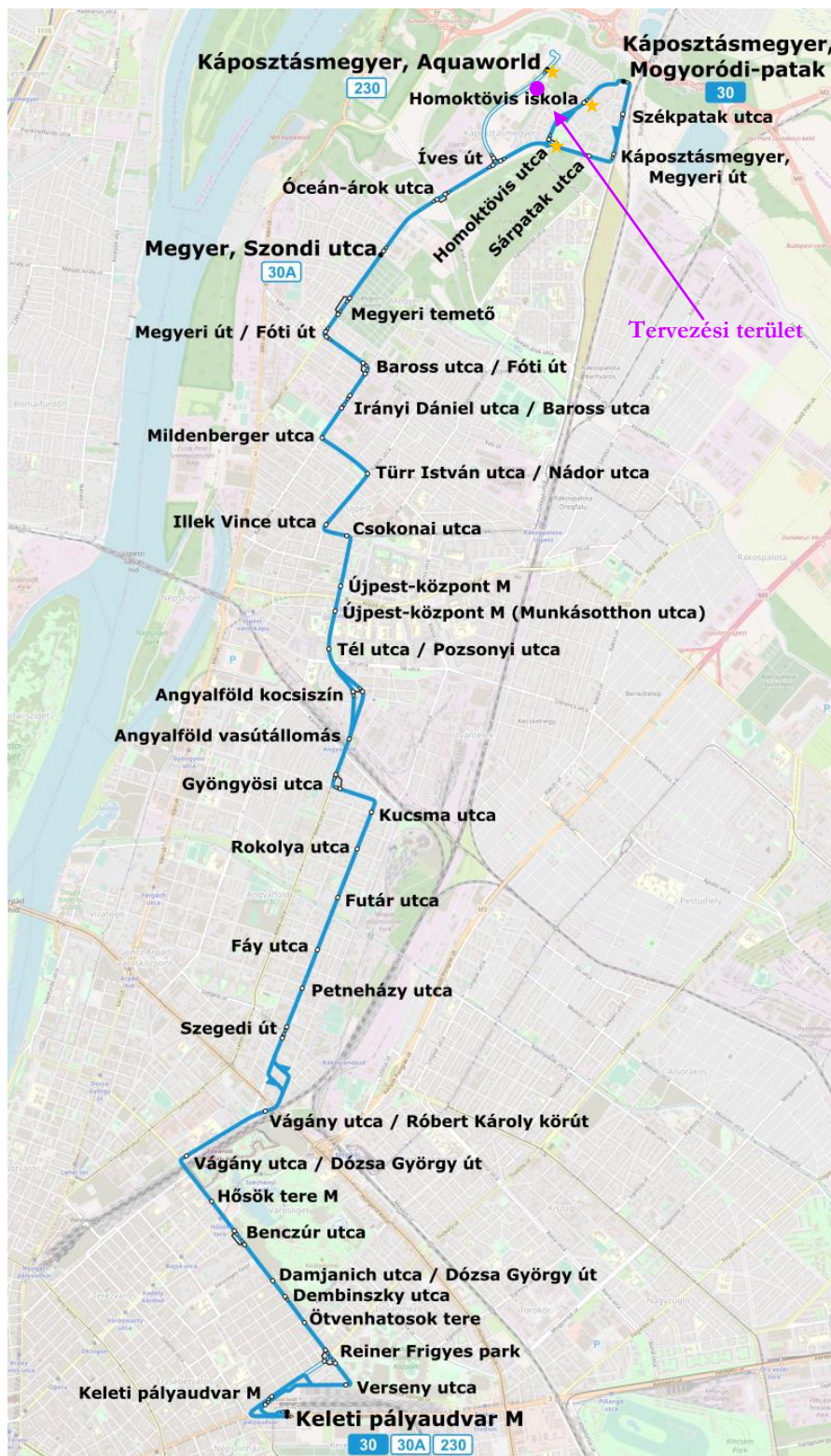
- legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,
- legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy
- több mint nyolc telekből álló telekcsoport lehet.

Előbbiek okán – tekintettel arra, hogy ugyan az érintett ingatlan tömbteleknek minősül, azonban területe nem éri el az 1 hektárt – a KÉSZ módosításának hatálya eljárásilag az Íves út – 76512/327 hrsz. névtelen gyalogút - 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 tárgyi 76512/513 hrsz. ingatlan beépítési feltételeit érinti, egyéb változtatás nem tervezett.



1. ábra: A tervezési terület lehatárolása 2021-es ortofotón (forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása)

lakóterületi fejlődése okán azonban javasolt az Íves utat aktívabban bekapcsolni a közösségi közlekedésbe: vagy a 230-as buszjárat sűrítésével, vagy új buszjárat indításával, vagy – lehetőségekhez mérten – a meglévő járat(ok) nyomvonal-korrekciója is javasolható.



3. ábra: a 30-as buszcsalád (30, 30A, 230) útvonala (forrás: wikipedia.org)

1.2.4. Meglévő gyalogosközlekedés

A területen kiépített gyalogos közlekedésre alkalmas járda felületek az úttessel párhuzamosan (Íves út, Sándor István utca) a telekhatárok előtt kiépítettek. Az fejlesztéssel érintett ingatlant észak-keletről – a Tófalva utca Íves útig való meghosszabbításában, – valamint délről-keletről szintén kiépített gyalogos-kerékpáros utca/sétány határolja.

1.2.5. Meglévő közművek

A területen belüli útépítéshez kapcsolódóan elkészült a terület teljes közmű főhálózatának kiépítése, amelyre a fejlesztéssel érintett ingatlan csatlakoztatható.



4. ábra: A tervezési terület közművesítettsége (forrás: ekoizmu.e-epites.hu – 2023.08.30.)

1.2.6. Örökségi és környezeti értékek

A teljes városrész, így a tervezési terület is nyilvántartott régészeti lelőhelyen fekszik. Egyéb védett vagy védendő művi örökségi érték nincs. A területen védendő faegyed nem található.

1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

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

Budapest 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 véleményezése 2016. április-július között került lefolytatásra, 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 érintően, 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 jelenleg hatályos TSZT (továbbiakban: TSZT 2021) vonatkozó tervlapkivágatait mutatja be.

1.3.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

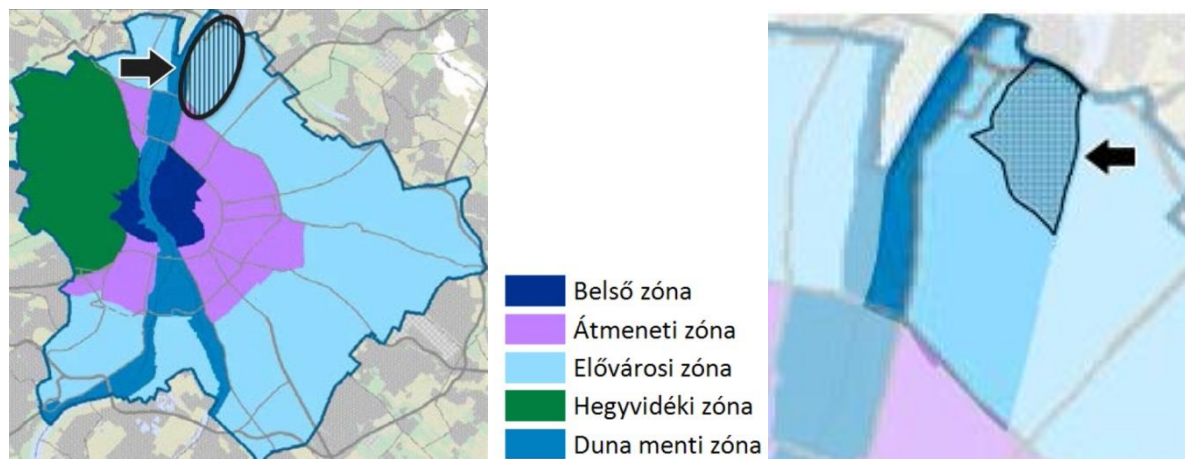
A TSZT az Étv. 2.§ valamint 10. §-a alapján a főváros – „Budapest 2030” elnevezésű – 2013 áprilisában elfogadott – hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési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

Káposztásmegyer városzerkezeti egység egész területe, így a módosítással érintett területrész is az elővárosi zónán helyezkedik el.

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

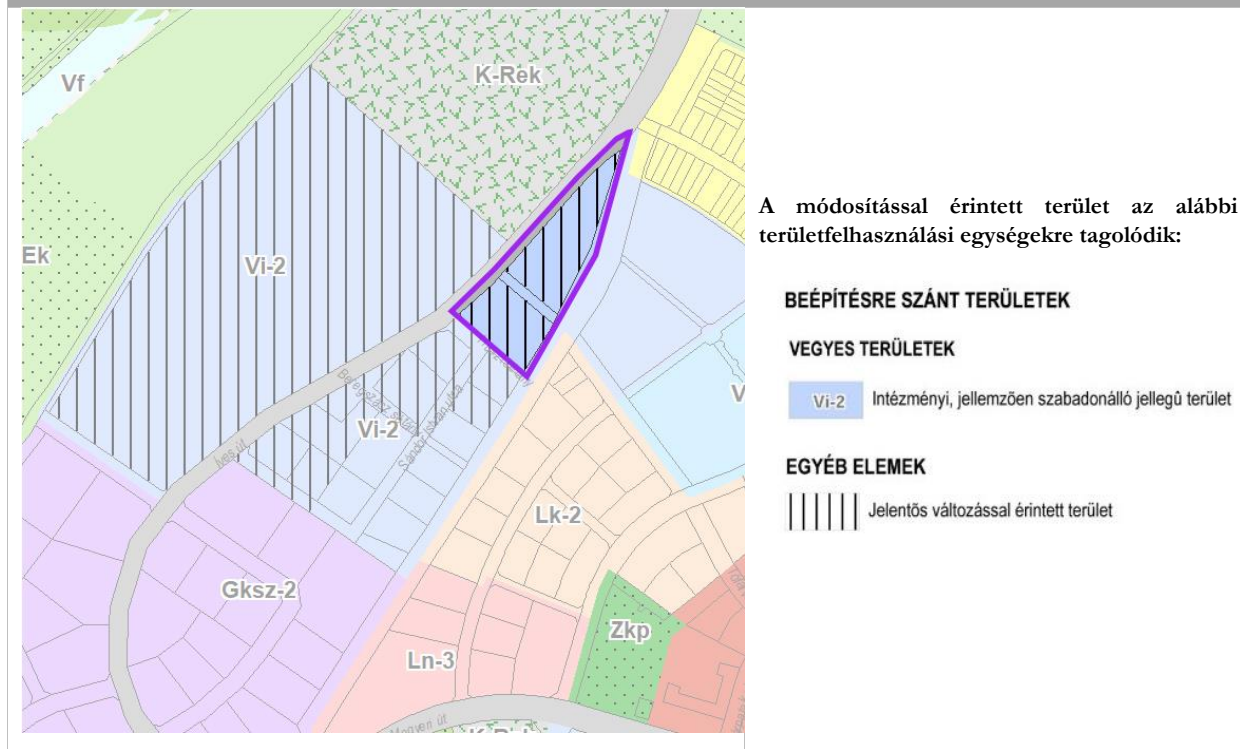


5. ábra: Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT – saját készítésű ábra)

KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

1. Területfelhasználás

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



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

Vi-2

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egységbe sorolt terület 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.

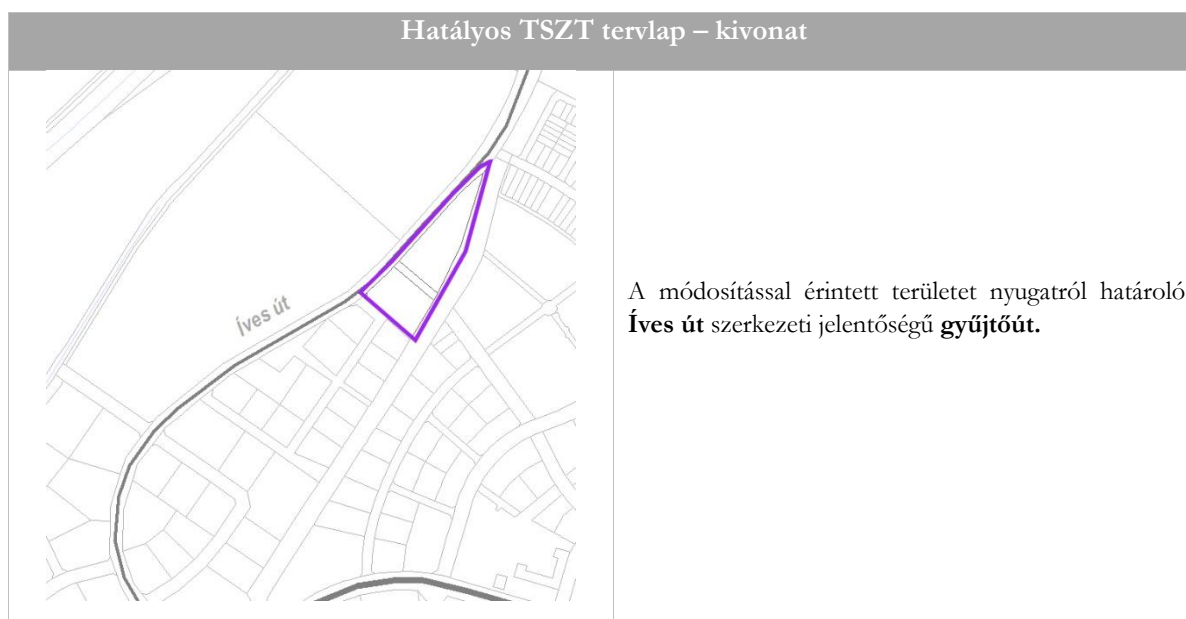
A **Vi-2** területfelhasználási egység területén a zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a TSZT a legkisebb zöldfelületi átlagértéket **25%-ban állapítja meg**, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

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 alakai változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.

2. Közlekedési infrastruktúra



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.”

KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

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

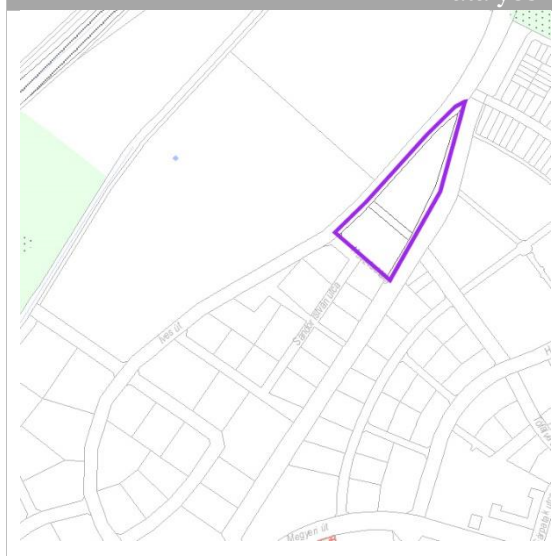
A TSZT-ben meghatározott, szabályozást igénylő területekre vonatkozó részletesebb rendelkezéseket az FRSZ tartalmazza.

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.

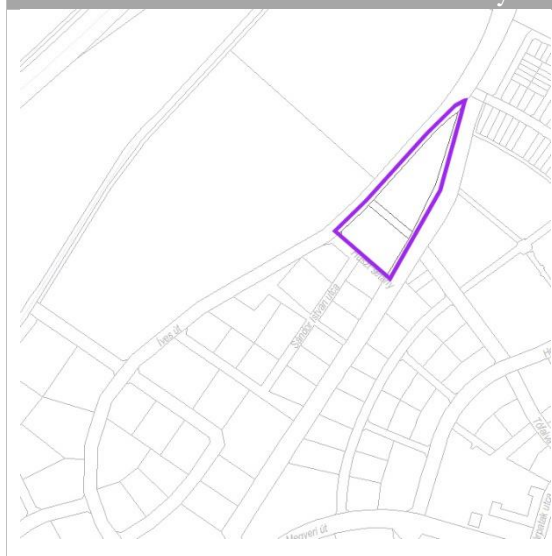
Hatályos TSZT tervlap – kivonat



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

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

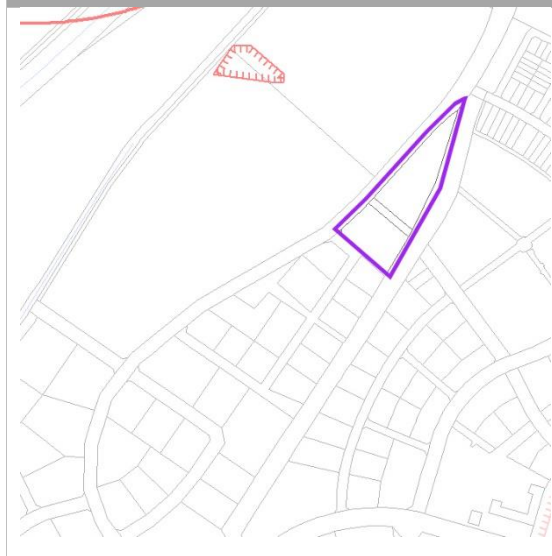
Hatályos TSZT tervlap – kivonat



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

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 közöttük 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 garázsszintek 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.

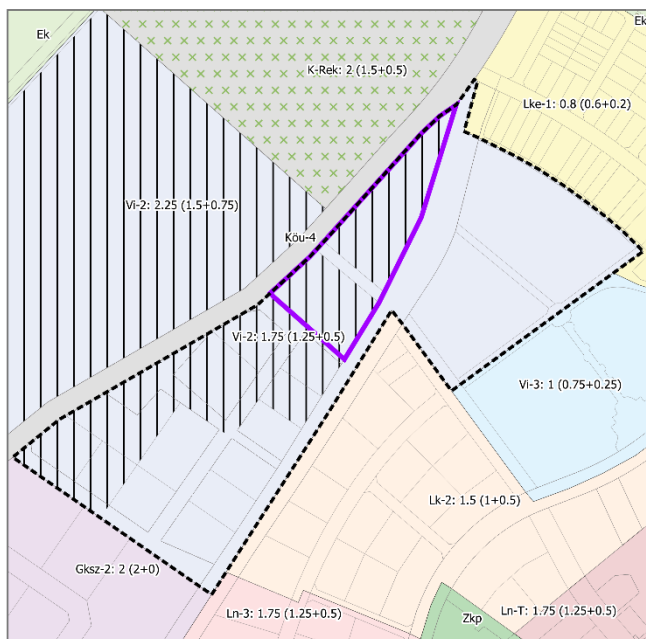
Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- 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.

KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

Hatályos FRSZ tervlap – kivonat



KÖTELEZŐ ELEMOK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMOK

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	114 388 m²
bsá	1,25
bsp	0,5

Az „*Egyes területek beépítési magassága és magaséptípmények 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 Káposztásmegyer Lakótelep városszerkezeti egységre vonatkozóan elkészítette a régi R. szerinti új kerületi építési szabályzatát (KÉSZ), amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a **3/2019.(I.30.) sz. ÖKT rendeletével** hagyott jóvá és jelenleg is hatályos.

A KÉSZ a készítése idején hatályos **TSZT 2015-el** és **FRSZ-szel összhangban** készült. A tervezési területet érintően a jelenleg hatályos TSZT 2021 nem tartalmaz a szabályozást 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**.

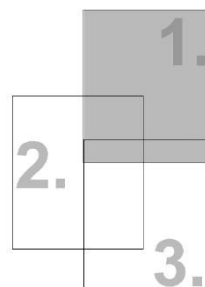
A KÉSZ az alábbi mellékleteket tartalmazza:

- 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: Kerületi elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- 7. melléklet: Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek;
- 8. melléklet: Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek.

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

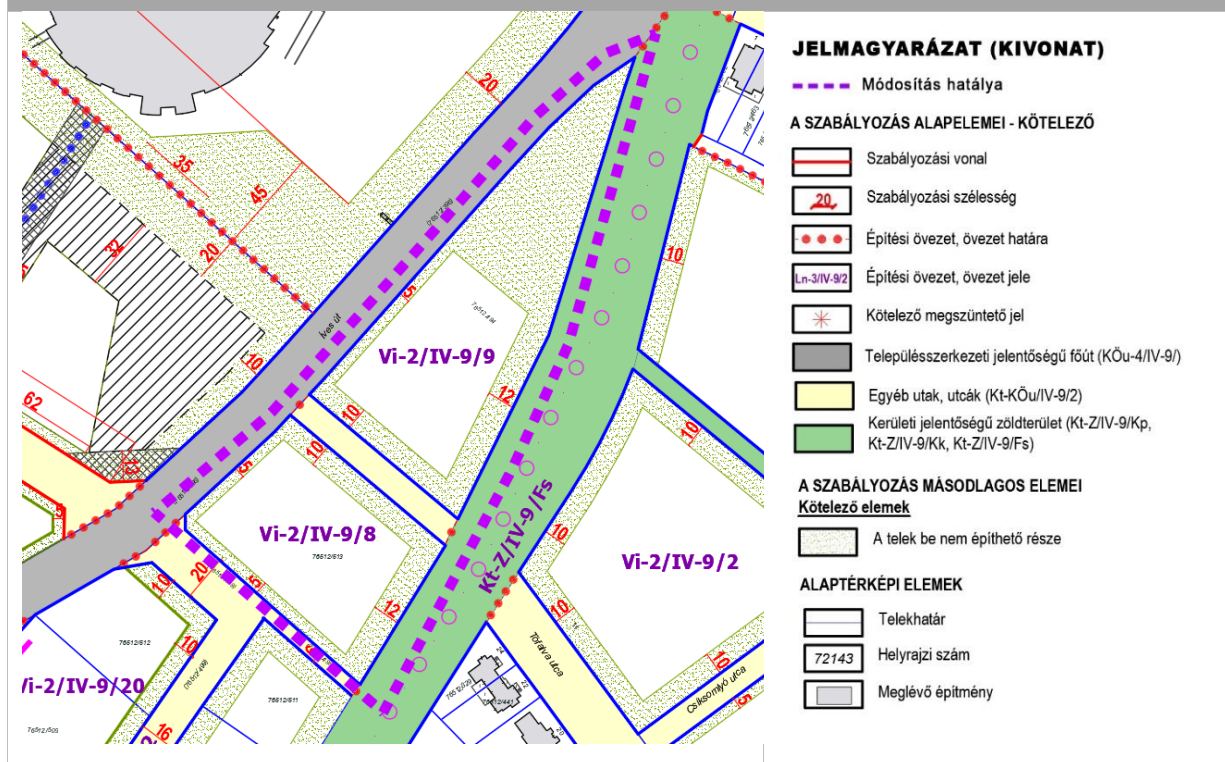
- a 3A. mellékletét képező szabályozási tervlapja tartalmazza a szabályozási elemeket,
- a 3B. melléklet pedig a védelmeket, korlátozásokat és kötelezettségeket.

A tervlapok – a városrész méretéből adódóan – 3 db, 1:4000-es méretarányú szelvényből épülnek fel, amelyek közül a módosítással érintett terület az 1. sorszámmal jelölt tervlapon helyezkedik el.



KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

Hatályos KÉSZ 3A. melléklet - kivonat



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

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
2.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épületmagasság)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.	
10.	Vi-2/IV-9/8	szabadonálló	2500	-	30	-	35	60	1,0	0,5	7,5	16,0	50
11.	Vi-2/IV-9/9	szabadonálló	2000	-	30	-	30	50	1,5	0,5	4,5	20,5	50

A KÉSZ területre vonatkozó általános előírásai az alábbiak:

„25. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

34. §

(1) A Vi építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és hitéleti rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(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) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- g) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások kifejezetten megengedik.

(3) Az építési övezetek területén, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik

- 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) üzemanyag-töltőállomás
- e) parkolóház

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(4) Az övezetek területén melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) folyadék- és gáztároló
- e) kerti építmény, valamint
- f) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

(6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 75%-át a főrendeltetésű épületen belül, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni.”

26. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-9)

35. §

(1) A Vi-2/IV-9 jelű építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgálnak, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.

(2) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

(3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.”

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

„36. §

(8) A **Vi-2/IV-9/8** jelű építési övezetben

a) új, többszintes épület létesítése esetén a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 75 %-át a főrendeltetésű épületen belül, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni,

b) egy telken egy főépület építhető,

c) lakásépítés megengedett oly módon, hogy a lakás padlószerkezet magassága legalább + 3,50 méter padlószerkezet magassággal lehet,

d) minden megkezdett 90 m² telekterület után legfeljebb egy rendeltetési egység létesíthető a földszinti és pincészerkezet nem lakó rendeltetés kivételével,

e) a lakásokhoz tartozó parkolókat terepszint alatt kötelező kialakítani,

f) nem zárt, fedett parkolóként legfeljebb telkeként 10 parkolóhely alakítható ki,

KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

g) az épület földszinti alapterületének legalább 60%-án iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, sport rendeltetést kell kialakítani,

h) többszintes épületek földszintjének az Íves út közterülete felőli szakaszát úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 60%-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen,

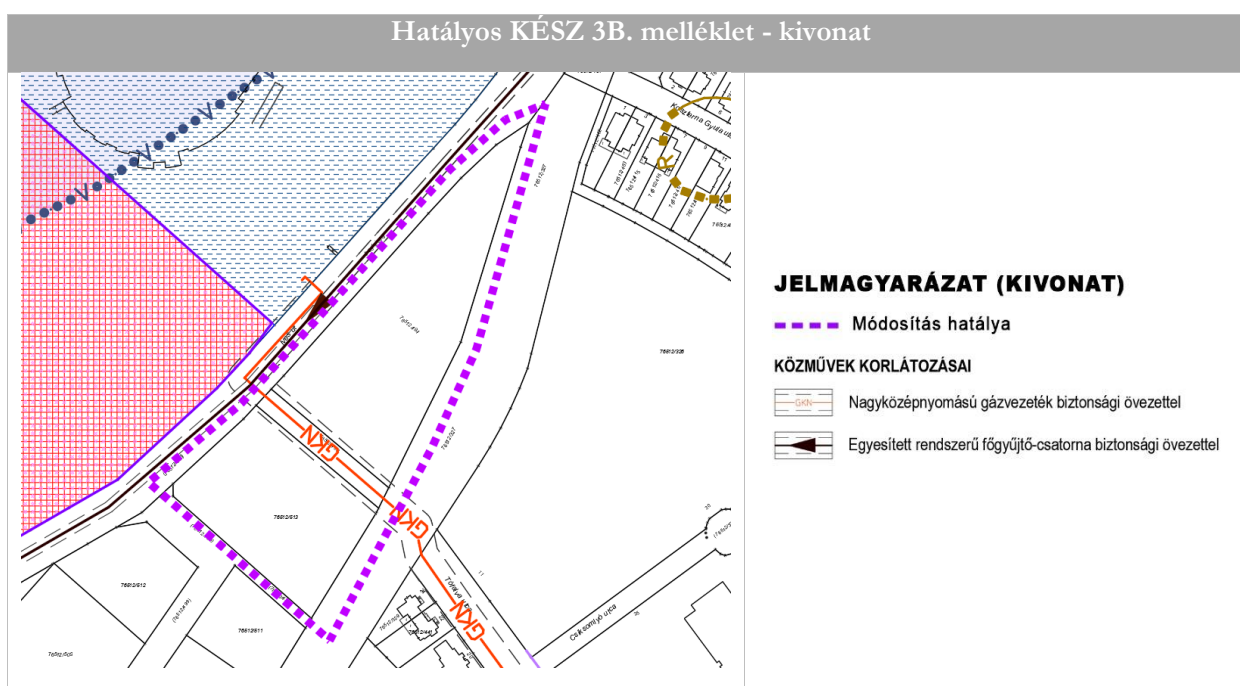
i) az épületek legmagasabb pontja 27,0 m lehet.

(9) A Vi-2/IV-9/9 jelű építési övezetben

a) a fő rendeltetést kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el,

b) az épületek legmagasabb pontja 27,0 m lehet,

c) új, többszintes épület létesítése esetén személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni.”



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

A módosítással érintett területen belül:

Az Íves út alatt **egyesített rendszerű meglévő szennyvíz főgyűjtő csatorna** nyomvonala húzódik. A csatorna biztonsági övezete az út telkére esik, így a **fejlesztési terület beépíthetőségére korlátozó hatása nincs.**

Az ingatlant észak-keleti irányból határoló gyalogos közterület alatt **nagyközépnomású földgázvezeték** húzódik, melynek jogszabály szerint kijelölt biztonsági övezete az ingatlan be nem építhető területére esik, így **a fejlesztési terület hasznosítására korlátozó hatása nincs** (a biztonsági övezetek minden esetben tájékoztató jellegűek, a konkrét beruházás kapcsán a szolgáltatóval történő egyeztetés szükséges azok pontosítása érdekében).

KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

A városrész szinte teljes területe a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemeltetésében lévő Balpart I-II. vízbázis vízműkútjainak **hidrogeológiai 'A' és 'B' védőövezetén** belül helyezkedik el. A védőövezetre vonatkozóan a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendeletben és a hidrogeológiai védőterületet kijelölő KTVF 846-11/2012. sz. határozatban rögzített korlátozásokat, valamint a Smaragd-GSH Kft által készített „Balpart II. vízműtelep (Dunakeszi), Balpart I vízműtelep (Bp. IV. ker) vízbázisának diagnosztikai vizsgálat, állapotértékelés és biztonságba helyezési záródokumentáció” c. dokumentációt a terület beépítésénél figyelembe kell venni. (Ezekből a legfontosabb, hogy a szennyvíz közcsatornás elvezetését biztosítani kell és semmilyen szennyezés nem juthat a talajba.)

A városrész teljes területe **nyilvántartott régészeti lelőhelyen** fekszik, amely a kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján általános védelem alatt áll, ahol bármilyen beruházás megvalósításához az illetékes szakhatóság engedélye vagy nyilatkozata szükséges.

A módosítással érintett terület az előbbieken túl semmilyen, **a módosítást befolyásoló korlátozással, védelemmel, vagy kötelezéssel nem érintett.**

A módosítással érintett területen **nem található** a KÉSZ 6. melléklete szerinti **elővásárlási joggal érintett ingatlan.**

A KÉSZ-ben meghatározott és a **7. mellékletben** helyrajzi szám szerint rögzített „Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” között **nem szerepelnek a módosítás hatálya alá eső telkek.**

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

2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

2.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Tekintettel arra, hogy a **Vi-2/IV-9/8** jelű építési övezet kizárólag az érintett ingatlan területére került alkalmazásra, így elégséges a KÉSZ övezetre vonatkozó egyedi előírásait módosítani az alábbiak szerint:

- a földszinti rendeltetés-korlátozás feloldására a **KÉSZ 36.§ (8) bekezdésének c) pontját javasolt törölni:**

e) lakásépítés megengedett oly módon, hogy a lakás padlószinti magassága legalább +3,50 méter padlószinti magassággal lehet,

továbbá

- a földszint alapterületének iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, sport kialakítására vonatkozó százalékos arányt (60%) rögzítő **KÉSZ 36.§ (8) bekezdés g) alpontját javasolt törölni a h) alpont megtartása és annak az alábbiak szerinti kismértékű módosítása mellett:**

g) az épület földszinti alapterületének legalább 60%-án iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, sport rendeltetést kell kialakítani,

h) többszintes épületek földszintjének az Íves út mentén a közterület felőli épületraktusban földszinten lakás nem létesíthető és az épület földszintjét az Íves út közterülete felől úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 60%-án kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetés kialakítására lehetőség legyen,

KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

A KÉSZ 36.§ (8) bekezdés h) alpontja rögzíti az Íves út közterület felőli földszinti homlokzatának a kialakításának módját, így a g) pont előírásaitól el lehet tekinteni. Javasolt a földszint Íves út felőli kialakításáról egységesen rendelkezni, a földszint alapterületi arányának százalékos meghatározásánál kedvezőbb és jogértelmezés tekintetében is egzaktabb megfogalmazás az épületraktusra vonatkozó hivatkozás.

A módosítás **nem igényli a hatályos KÉSZ egyéb elemeinek, mellékleteinek** – ide értve az építési övezetre meghatározott beépítési paramétereket, valamint a szabályozási tervlapokat is – **módosítását**.

2.2. 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 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*” nem változik (a továbbiakban is 50%).

A fent leírtak hatására tehát az érintett területfelhasználási egységek zöldfelületi átlagértéke **nem változik**, tehát a KÉSZ a továbbiakban is **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).

Tekintettel arra, hogy a módosítás tárgyát képező Vi-2/IV-9/8 jelű építési övezetre meghatározott beépítési paraméterek, így a szintterületi mutató sem változik, ezáltal a módosítással **a KÉSZ az FRSZ-nek a továbbiakban is MEGFELEL**.

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

RENDELET-TERVEZET

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
..../2023.(....) számú rendelete

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
3/2019. (I.30.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete 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 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdése alapján a 11. melléklet szerinti államigazgatási szervek, továbbá a kerület Önkormányzatának a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (IV.28.) rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Káposztásmegyer KÉSZ) 36. § (8) bekezdés h) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„h) az Íves út mentén a közterület felőli épületraktusban földszinten lakás nem létesíthető és az épület földszintjét az Íves út közterülete felől úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 60%-án kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetés kialakítására lehetőség legyen,”

Záró rendelkezések

2. §

Hatályát veszti a Káposztásmegyer KÉSZ 36.§ (8) bekezdés c) és g) alpontja.

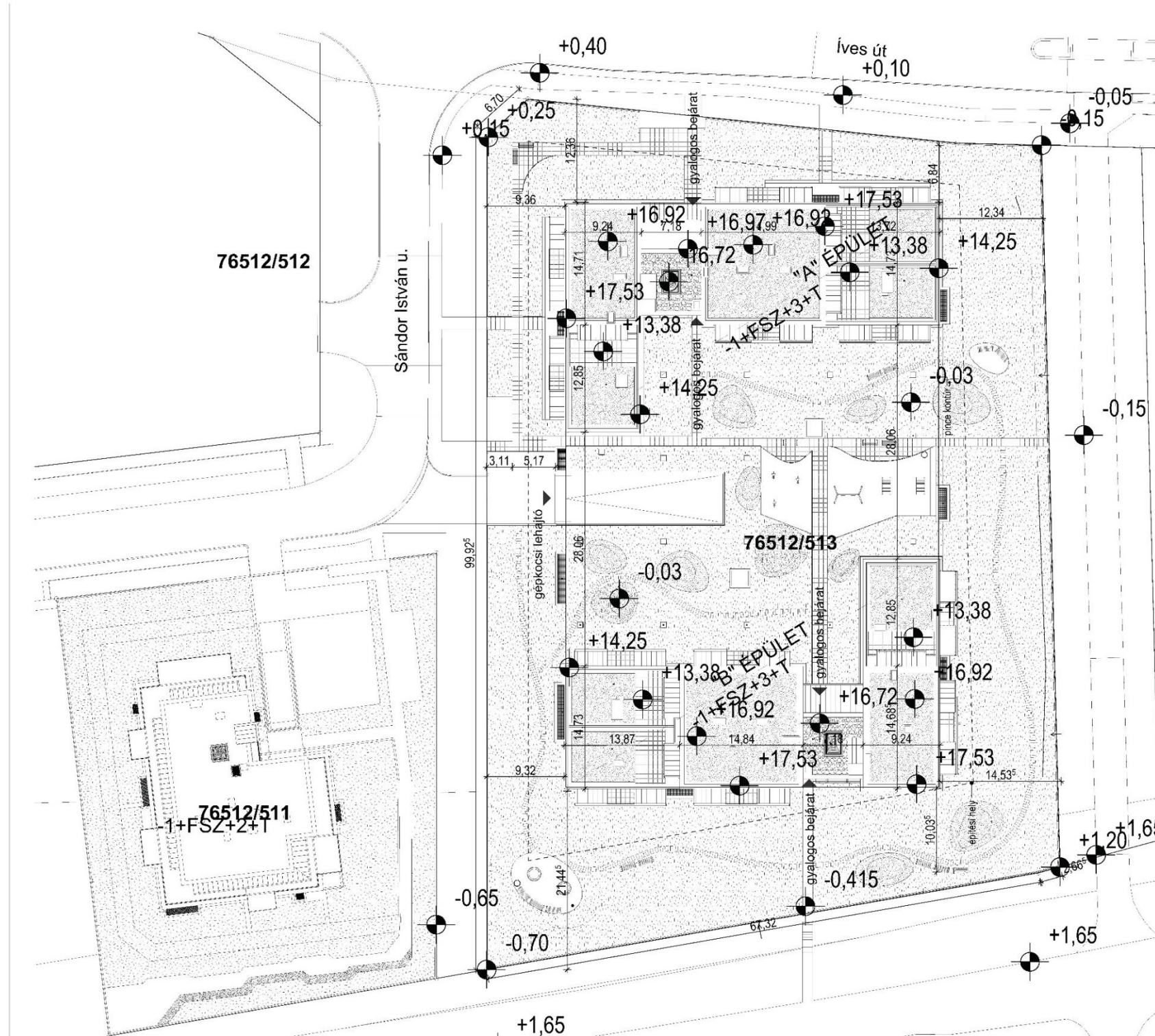
3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 1. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

4. MELLÉKLETEK

1. melléklet: TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ

(forrás: SYMBISTER tervezőiroda - Építési engedélyezési tervdokumentáció)



ALAPADATOK

Telekterület: 6469 m²
Beépítési keretövezet: Vi-2/IV-9/8
Beépítés módja: szabadonálló
Terepszint alatti beépítettség max.: 60 %
Földszint feletti beépítettség max.: 35 %
Szintterületi mutató max.: 1,0 (+0,5 parkolási)
Épületmagasság max.: 16 m
Zöldfelületi mutató min.: 50 %
Szükséges parkolók száma: 91
helyi építési szabályzat: -
szabályozási terv: 3/2019. (I.30.)

TERVEZETT

Szintszám: P+F+3+T
Rendeltetés: 60 db lakás + 12 IRODA + 4 ÜZLET
Terepszint alatti beépítettség: 48,29 %
Földszint feletti beépítettség: 24 %
Szintterületi mutató: 0,996 + (0,47 parkolási)
Épületmagasság: 15,88m
Zöldfelületi mutató: 50,53 %
Beállók épületben: 98
Beállók felszínen: 0

±0,00 = +105,60

Általános:	VEGYES RENDELTETTESŰ ÉPÜLET ÉS LIFT
círcs:	1044 BP., IV. SÁNDOR ISTVÁN U. 19.
círcs:	76512/513
építők:	ÍVES LIGET KFT.
círcs:	1135 BP., JÁSZ U. 80. FSZ. 12.
építők:	DIENES JÁNOS NOVÁK FRUZZSINA
círcs:	ZELEI PÉTER
építők:	MÖRÉ MIHÁLY
círcs:	MARTON IMRE
círcs:	CSUBA BENEDEGÚZ MAKAI ATTILA
círcs:	CSEREKLEI JÁNOS
círcs:	KARÁDI GÁBOR
círcs:	756_kt/2021.02.15.
círcs:	KIV.TERV
círcs:	1:500
círcs:	2021. FEBR.
círcs:	ÉPÍTÉSZET
círcs:	HELYSZÍNRAJZ

É02

	Előírt/Tervezett terület	Előírt határérték:	Tervezett érték:
Ingtatlan alapterülete:	6469 m ²		
Terepszint feletti beépítettség max:	2264,15 m ² / 1570,53 m ²	35 %	24,28 %
Terepszint alatti beépítettség max:	3881,4 m ² / 3119,35 m ²	60 %	48,22 %
Legnagyobb épületmagasság:		16 m	15,86 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	3234,5 m ² / 3268,8 m ²	50 %	50,53 %
Szintterületi mutató - általános:	6469 m ² / 6488,39 m ²	1,0	0,996
Szintterületi mutató - parkolási:	3234,5 m ² / 3052,84 m ²	0,5	0,47

2. melléklet: RENDELTETÉS-ÖSSZETÉTEL VÁLTOZÁS



3. melléklet: TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

 Budapest Főváros IV. kerület ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT	 ID 91 A101100 0250 Management System MSZ EN ISO 9001:2015 valid until: 2025.04.25.
☒ 1041 Budapest, István út 14. ☎ 231-3197, Fax.: 231-3199 jegyzo@ujpest.hu Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség: IVKERPMH, KRID: 701127129	JEGYZŐI KABINET

K I V O N A T

Készült a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. szeptember 28-án (csütörtök) **14:00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal
(Budapest, IV. ker. István út 14. II. em.) Dísztermében tartott ülésének
jegyzőkönyvéből

Napirendi pont:

3. **Döntés az Íves út és Sándor István utca keresztezésének észak-keleti oldalán lévő ingatlanon épülő társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett kialakítandó 12 db lakás településrendezést érintő módosításainak Telepítési Tanulmánytervével és Településrendezési Szerződésével kapcsolatban**
Előterjesztő: Déri Tibor polgármester

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 179/2023.(IX.28.) határozata a Budapest IV. kerület, Újpest Íves út 17. és Sándor István utca 19. szám alatti 76512/513 hrsz-ú ingatlan hasznosításához kapcsolódó településrendezést érintő módosítások Telepítési Tanulmánytervéről és Településrendezési Szerződés-tervezetéről

- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy
- Budapest IV. kerület, Újpest Íves út 17. és Sándor István utca 19. szám alatti, 76512/513 hrsz-ú ingatlan hasznosításához kapcsolódó településrendezést érintő módosítások Telepítési Tanulmánytervéről és Településrendezési Szerződés-tervezetéről szóló előterjesztésben szereplő tájékoztatást elfogadja;
 - a 2023. áprilisában elkészített, „TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - Budapest IV. kerület, Újpest Sándor István utca 19. szám alatti 76512/513 hrsz. ingatlan hasznosításához kapcsolódóan” című tervdokumentációt elfogadja;
 - jóváhagyja a hatályos - Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelete - , KÉSZ módosítására vonatkozó Főépítési feljegyzést - A megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmáról és elkészítésének szükségességéről (Hivatkozás: 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés a) pont);
 - felhatalmazza a Polgármestert a Településrendezési Szerződés aláírására;
 - felhatalmazza a Polgármestert a háromoldalú Tervezési Szerződés aláírására;
 - felkéri a Polgármestert a Telepítési Tanulmánytervben szereplő javaslatok szerinti hatályos KÉSZ módosítás véleményeztetési eljárás lefolytatására.

Felelős: Polgármester

Határidők:

- pont: azonnal.
 - pont: azonnal.
 - pont: azonnal.
 - pont: 2023. október 30.
 - pont: 2024. január 30.
 - pont: 2024. december 31.
- (17 igen, 3 tartózkodással, elfogadva)

K.m.f.

Dr. Moldván Tünde sk.



Déri Tibor sk.
polgármester

A kivonat hiteles
Budapest, 2023. október. 27.
Dr. Moldván Tünde sk.

4. melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**FŐÉPÍTÉSZI 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

KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

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 rész módosítások 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
2023.09.22 09:12:00 +02'00'

Mártonffy István
főépítész, irodavezető