

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- Településrendezési szerződés megalapozásához -

Újpest, Ezred u. 11. sz. (76588/34 hrsz-ú) ingatlanon álló  
4 db legénységi szállásépület átalakítása  
többlakásos társasházzá



2024. január

## TARTALOM

1.	Bevezetés.....	4
2.	A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....	4
2.1.	Terület elhelyezkedése.....	4
2.2.	Közlekedés vizsgálat .....	6
2.3.	Infrastrukturális adottságok .....	6
2.4.1.	Vízellátás.....	6
2.4.2.	Szennyvíz- és ivóvíz hálózat.....	7
2.4.3.	Csapadékvízvíz hálózat .....	8
2.4.4.	Villamos energia .....	9
2.4.5.	Gáz ellátás.....	11
2.4.6.	Meglévő megújuló energiaforrások vizsgálata.....	12
2.4.7.	Hírközlés .....	12
2.4.	Természet-, környezetvédelem és egyéb korlátozások vizsgálata.....	13
2.4.8.	Örökségvédelem.....	13
2.4.9.	Egyéb korlátozások.....	13
3.	Hatályos terület- és településfejlesztési, terület- és településrendezési eszközök .....	16
3.1.	Hatályos területfejlesztési dokumentumok .....	16
3.2.	Hatályos településrendezési tervek .....	20
3.3.	Helyi építési szabályzat.....	20
4.	Fejlesztési elképzelés és javaslat bemutatása .....	30
4.1	Beépítési terv.....	30
4.2.	Szabályozási javaslat.....	34
5.	Infrastrukturális igények.....	36
5.1.	Közlekedésfejlesztés.....	36
5.2.	Közműfejlesztés .....	36
5.3.	Intézményi infrastruktúra.....	37
6.	A módosítás várható hatásai .....	38
6.1.	A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló.....	38
6.2.	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló .....	39
6.3.	Településrendezési összefoglaló .....	39

MEGBÍZÓ:

HYDRÓPLASZTIKA GYÁRTÓ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDŐ KFT.  
4025 Debrecen, Simonffy u. 33. fsz. 3.

TERVEZŐK:

Településtervezés: Poltrade Bt.  
1096 Budapest, Telepy u. 23.

*Mohácsi Katalin*

Mohácsi Katalin  
okl. településmérnök,  
településtervező TT01-6108  
1096 Budapest, Telepy u. 23.  
mohacsi@uld.hu

*Tölgyesi Diána*

Tölgyesi Diána  
okl. településmérnök,  
településtervező TT13-1374

FELHASZNÁLT ANYAGOK:

Építészeti tervek,  
kertészeti terv: Attila és Attila Építész Iroda Kft.

Csapadékvíz elvezetés,  
útterv: Fővárosi Vízművek Zrt. Tervezési csoport

Egyedi kockázatértékelési  
vizsgálat: Smaragd GSH Kft.

Közlekedési hatástanulmány: Via Project & Plan Kft.

## 1. BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv Hydróplasztika Gyártó, Szolgáltató és Kereskedő Kft. megbízására készült, a településrendezési szerződés megkötésének mellékleteként. A tanulmányterv tárgya a korábbi 76588/32, 76588/33, 76588/34 -es helyrajzi számú telkek összevonásából létrejövő **76588/34** helyrajzi számú telekre tervezett, az adottságok maximális kihasználásával, egy modern jegyeket tükröző összesen 100 lakásos lakópark kialakítása, mely a korábbi 76588/34 helyrajzi számú telken lévő összes épület tartószerkezetét megtartva egy 46 lakásos („A” jelű épület) illetve a korábbi 76588/32 helyrajzi számú telken meglévő 3 db 18 lakásos („B-C-D”-jelű) épületből áll. Jelenleg az épületek lakatlanok, rossz állapotúak. A területet a 76/2016. (I.27.) Főv. Kgy. határozatának mellékletét képező, Barnamezős területek katasztere című dokumentumának 2022-es frissítése is barnamezős területként tartja nyilván.



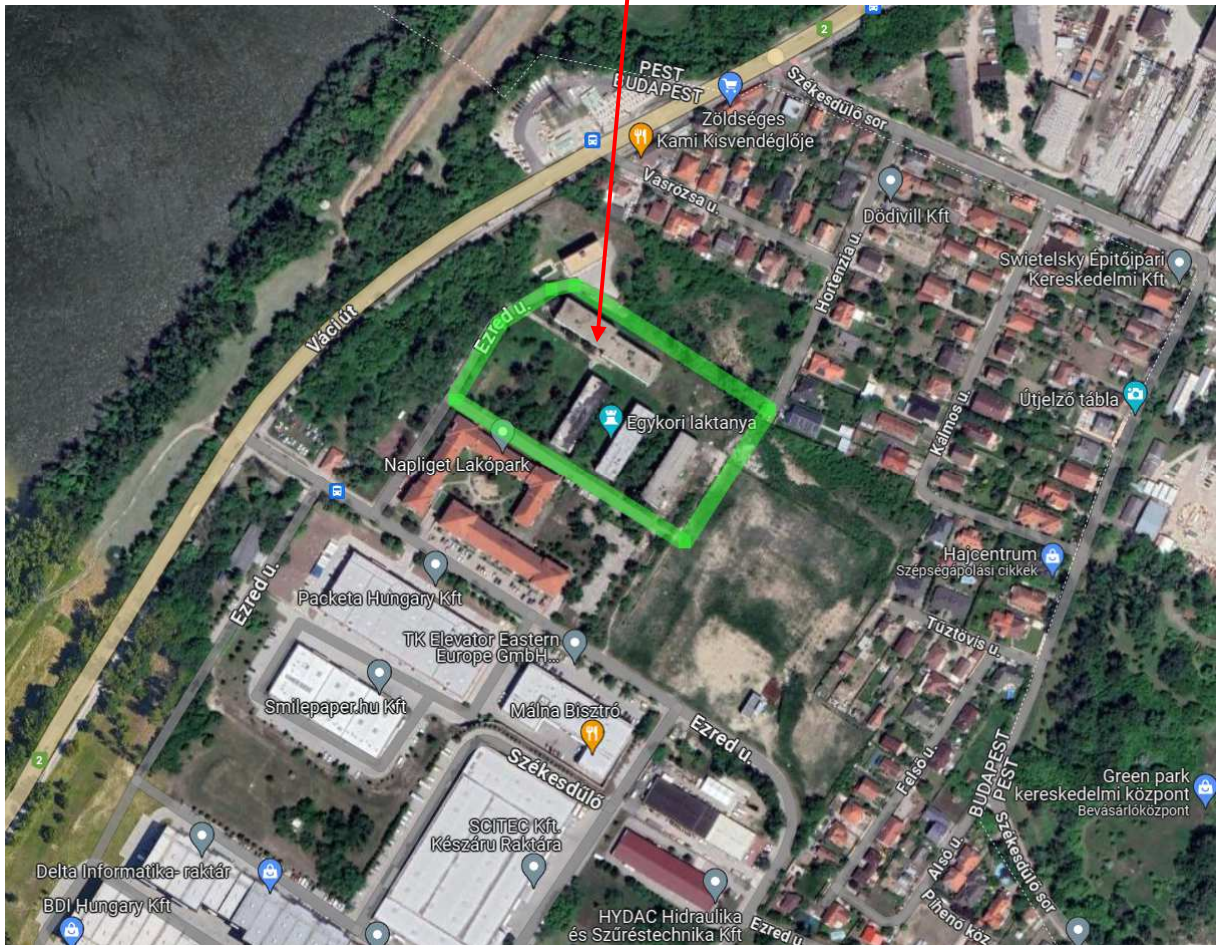
A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült.

**Jelen telepítési tanulmányterv nem ad új szabályozási tervi javaslatot, mert a beruházás a kerület hatályos Kerületi Építési Szabályzatának keretein belül készül.** A tanulmányterv legfőbb célja e keretrendszerbe való illeszkedés bemutatása, igazolása.

## 2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

### 2.1. TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Budapest közigazgatási határának északi sarkában, Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Székesdűlő kerületrészben fekszik, a Napliget lakópark mellett, a régi Dobó laktanya helyén. A Budapest és Dunakeszi közötti szakaszon lévő terület autóval kiválóan megközelíthető az M0-s autópályáról lehajtva, a Váci út külső szakaszáról, a Megyeri hídról, tömegközlekedéssel pedig az Ezred utca mellett lévő 104-es buszmegállóról. A Budapest-Dunakeszit összekötő önálló kerékpárút a tervezési terület szomszédságában, a Váci úton halad. A volt laktanyát északi és keleti irányból Székesdűlő kertvárosias lakóterületei, déli oldalról a Napliget lakópark tömbje, majd pedig szintén a volt laktanya területén egy több mint 22,5 hektáros kiépült logisztikai és ipari park, míg nyugatról a Váci út– 2. számú főút, mögötte az út túloldalán a Duna és part menti sávja határolja. A laktanya egykori épületeiből a Napliget lakópark 2005-ös felépülésével már csak a most átalakításra kerülő 4 épület maradt meg használaton kívül.



(forrás: Google map)

## 2.2. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

A tervezési terület közlekedési vizsgálatával külön közlekedési hatásvizsgálat foglalkozik.

A tervezési terület közösségi közlekedési eszközökkel, illetve gépjárművel is jól megközelíthető. A Váci út – Ezred utca jelenlegi csomópontjai a fejlesztés által generált forgalom többletet elviseli, kapacitási problémák nem jelentkezhetnek. A közösségi közlekedés szempontjából megfelelően ellátott, a meglévő buszviszonylatok megállóinak áthelyezésére és kiegészítésére előreláthatóan nincs szükség. A terület fejlesztettségének egyik meghatározó eleme a fejlesztési terület Ezred utcával való összekapcsolása, mely egy új magánút kialakításával lehetséges. Az Ezred utcára merőleges irányban a Napliget lakóparktól keletre húzódó, meglévő „magánút jellegű” telek tengelyének kiterjesztése a Tűztövis és Hortenzia utcák meghosszabbításának csomópontjáig javasolt, ezzel olyan kapcsolati hálózatot kialakítva, mely optimálisan feltárja a fejlesztési területet, egyúttal a helyi geomorfológiai adottságokra is érzékenyen reagál, ezzel minimalizálva a szükséges földmunkákat.

A meglévő gyalogos kapcsolatok kiegészítése javasolt a fejlesztési terület felé, valamint növekvő gyalogos forgalom számára a meglévő létesítmények korszerűsítése javasolt.

Az új kiszolgáló utcákat az igényekhez igazítva kell kialakítani. A lakóterület üzemeltetésére alkalmas úthálózatot kell kialakítani, hogy pl. a személyszállítás, költöztető autó közlekedése biztosítható legyen (körbejárhatóság vagy forduló kiépítése).

A parkolás telken belül térszínen lett tervezve. Többlet parkolási igény a közterületen nem keletkezik. A parkolók kialakítása a hatályos jogszabályok szerint biztosítható, beleértve a megfelelő helyszükségletet, fásítást, elektromobilitást.

A közvetlen közelben levő területekre gépjárművel érkezők igényeit a környező utak jelenleg is megfelelően kiszolgálják. A jelenlegi buszjáratok és megállóhelyek a közösségi közlekedési kritériumokat teljesítik. A járatok igényekhez igazítását a beruházást követően vizsgálni javasolt.

**Összességében elmondható, hogy a tervezett beruházás által keltett forgalomnak a jelenlegi forgalomra való ráterhelése lényeges forgalomművekedést a tervezési terület környezetében nem okoz, mivel az utak és csomópontjaik kapacitása jelenleg és távlatban is megfelelő.**

## 2.3. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK

*(a közmű térképek forrása: e-közmű adatszolgáltatás)*

### 2.4.1. Vízellátás

A Fővárosi Vízművek tájékoztatása jelenleg az általuk üzemeltetett ivóvíz törzshálózat a hrsz.: 76588/20 ingatlan előtt található. A hrsz.: 76588/34 ingatlan előtt jelenleg ivóvíz törzshálózat nem üzemel. A terület a 20. Pesti alap nyomásövezetben helyezkedik el. A területet ellátó medence fenékszintje 149,07 m B.f. A Fővárosi Vízművek Zrt. elvi nyilatkozata alapján a négy épületre számított, összesen 44,8 m<sup>3</sup>/nap ivóvíz, a bekötésről igényelt oltóvíz (300 l/perc) és a közterületi tűzcsapról igényelt oltóvíz (0 l/perc) a Hortenzia utcai NA 100 mm-es, vagy az Ezred utcai NA 200 mm-es meglévő törzshálózatról vízzel ellátható. Nyilatkozatukban felhívták a figyelmet arra, hogy a vízhálózat továbbvezetéséhez, épületen belüli szereléséhez, átalakításához Társaságuk hozzájárulása szükséges. Az ivóvíz hálózat tervei a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel együttműködve készülnek el.

A tűzivíz ellátás általánosan az ivóvíz hálózatra telepített tűzcsapokkal megoldott. Az ivó- és oltóvíz igény biztosításához új D225 KPE (PE 100, PN 16) vezetékkel kell építeni közterületen, a meglévő Ezred u-i D 200 KPE vezetéktől kiindulva, a tervezett utolsó vízbekötés utáni +4 m-ig, végtűzcsap beépítésével.



#### 2.4.2. Szennyvíz- és ivóvíz hálózat

Beruházó megkeresésére a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatást adott a közcsatorna építés lehetőségeiről és feltételeiről a 76588/34 hrsz. ingatlan vonatkozásában. A tárgyi terület elválasztott rendszer szerint csatornázandó. Szennyvízelvezetés szempontjából az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep vízgyűjtő területéhez tartozik.

Tájékoztatásuk alapján a tárgyi ingatlanon tervezett 100 lakás kb. 40 m<sup>3</sup>/nap kommunális szennyvízmennyiségét a területen lévő közcsatorna hálózat fogadni tudja. A 76588/34 hrsz. ingatlan közműves szennyvízelvezetésének feltételeként egy Ø 300 mm szennyvíz közcsatorna kiépítését határozták meg a szükséges hosszban, az Ezred utcai Ø 300 mm PVC elválasztott rendszerű szennyvíz közcsatornáig. A szükséges műszaki megoldást, valamint a meglévő csatornára történő rácsatlakozást, amely tervezői feladat, Hálózatfejlesztési Csoportunkkal, valamint Hálózatmérnöki Csoportunkkal egyeztetni szükséges.



### 2.4.3. Csapadékvízvíz hálózat

A csapadékvíz befogadására 2021-ben a WIPEUROPA Kft. előzetes befogadói nyilatkozatot adott a Hydróplasztika Kft. részére. A WIPEUROPA Kft. vízjogi engedélyes kiépített csapadécsatornával rendelkezik a területen, amelynek a befogadója a Mogyoródi-patak. 2022-ben a Hydróplasztika Kft. újfent felkereste a WING Zrt.-t (a WIPEUROPA Kft. tulajdonosát), hogy új befogadói nyilatkozatot kérjen. A WIPEUROPA Kft. ekkor azt a tájékoztatást adta, hogy már nincs kapacitásuk befogadni a tárgyi területről elvezetett csapadékvizet.

A Hydróplasztika Kft. a csapadékvíz elvezetésére számba vette a további lehetőségeket, amelyek az alábbiak:

- Az Önkormányzatnak nincs csapadékelvezető hálózata a területen.
- A külső védőterületen lévő, környező ingatlanokon helyben történik a csapadékvíz elszikkasztása, így a szomszédos Napliget lakóparkban is. Önálló csapadék elvezető csatornával a külső védőterületen csak a fent említett WIPEUROPA Kft. rendelkezik.

Rácsatlakozási lehetőség más csapadékelvezető csatornára nem lehetséges, mert nincs.

- A vízbázis védelmi Határozatban előírt, a belső és külső védőterület határán futó Váci útra kiépítendő csapadékvíz elvezető csatorna nem épült meg és nem is tervezik. Kiépülése esetén pedig ez alkalmas befogadó lehetne.
- A csapadékvíz elvezetésének a Duna nem lehet befogadója, mert a vízbázis külső és belső védőterületén a csapadékvízcsatornát nem lehet átvezetni.
- A Mogyoródi-patak nem lehet befogadó. Az elvezető nyomócső nyomvonal kiválasztása bonyolult, az MO körgyűrű alatt, vagy a Bevásárlóközpont bevezető útja mellett vezetve érheti el a patakot a nyomócső. Mindkettő hosszadalmas, bonyolult vizsgálatokat, egyeztetéseket igényel, és költséges.
- A csapadékvíz elvezetésének megoldására a Hydróplasztika Kft. felkereste a Főváros Csatornázási Műveket. Információjuk alapján nincs a tulajdonukban a közelben csapadékvíz csatorna.



A fentiek alapján a csapadékvíz szikkasztásra kerül oly módon, hogy szétválasztásra kerül a tetőkről levezetett szennyezésmentes csapadékvíz, valamint a burkolt felületű parkolóról elvezetett, olajfogóval megtisztított csapadékvíz.

A tetőkről levezetett tiszta, szennyezésmentes csapadékvíz el lehet szikkasztani, ez vízbázisvédelmi szempontból nem jelent veszélyt. A tetőkről elvezetett tiszta csapadékvíz szikkasztását sem a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet 12. § paragrafusa, sem az 5. melléklet nem tiltja még külső védőterületen sem. A háztetőkről levezetett, és a csatornák melletti közvetlen elszikkasztásra igen alkalmasak a homokos fedőrétegek (ld. 7.2.2 fejezet). A talajvíz a területen 5,0 m körüli mélységben valószínűsíthető (ld. 7.2.3 fejezet). A 2022. március 3-i fúrások alkalmával a megütött talajvízszint 6,30-6,70 m-es felszín alatti mélységben volt. A csapadékvíz helyszíni elszikkasztása vízháztartási szempontból kedvező.

A potenciálisan olajjal szennyeződhető, a fedetlen parkolókról származó megtisztított csapadékvíz a külső védőterületről ki tervezik vezetni és a 76588/19 hrsz. számú ingatlanon, a hidrogeológiai „A” védőterületen tervezik elszikkasztani. A 76588/19 hrsz. számú ingatlanon keresztül kerülnek a közművek behozatalra a fejlesztési területre (ld. 4.4.1 fejezet). Itt kiépíthető egy fedett szikkasztó árok. A 76588/19 hrsz. ingatlan tulajdonosa a csapadékvíz szikkasztáshoz tulajdonosi hozzájárulását megadta (4. Melléklet). A 76588/19 hrsz. út jelenlegi szélessége 6-8 m. A szükséges, metszeti ábrán (5. Melléklet) szereplő 12 m szélesség a szomszédos 76588/20 hrsz. ingatlan felől lesz biztosítva. Az ingatlan területéből a tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata alapján geodéziai bemérés és változási vázrajz elkészítését követően eladásra kerül a Beruházó részére a 12 méteres útszélesség kialakításához szükséges terület.

A csapadékvíz szikkasztás vízjogi engedélyköteles tevékenység.

#### 2.4.4. Villamos energia

A főváros villamosenergia-ellátását az ELMŰ Elosztóhálózati Kft biztosítja. A szolgáltató a villamosenergiát a MAVIR Zrt által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál. Az iparági alállomásokról induló 132 kV-os főelosztó hálózat táplálja a szolgáltatás hálózati rendszerének bázisainak tekinthető alállomásokat.

A IV. kerületet ellátó Göd felől érkező 132 kV-os főelosztó hálózat, többrendszerű nyomvonala végighalad oszlopokra helyezve a vizsgált területen a Váci út mentén jelentős területfoglalással. Ez a hálózat táplálja a kerület területén is üzemelő alállomásokat. Ennek föld felett tartása ma már nem indokolt. Helyben maradását csak a kiváltás költség-volumene indokolja.

A vizsgált területen belül jelenleg alállomás nem üzemel.

A Székesdűlő városrész villamosenergia ellátásának bázisa a szomszédos Dunakeszi településen üzemelő ún. Dunakeszi 132/22 kV-os alállomás, ahonnan kiépített, részben oszlopokra helyezett, részben földalatti elhelyezésű 22 kV-os hálózatok fűzik fel az igények kielégítéséhez szükséges, a vizsgált városrész területén belül, részben oszlopokra helyezett, részben szabadon álló fogyasztói transzformátorokat.



A közvilágítás az Ezred utcában táphálózata földalatti, a Váci úton részben föld feletti, részben földalatti elhelyezéssel épült. A közvilágításra pedig a kábeles területen önálló lámpatesteket telepítettek, a föld felett haladó hálózatoknál a kifeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejek biztosítják a közterületek megvilágítását. A tervezési területi egyéb magánútjain a közvilágítás kialakítása tervezett.



*Ezred utca közvilágítása*



*Váci út közvilágítása*

#### 2.4.5. Gáz ellátás

A főváros földgázellátásának egyetemes szolgáltatója a NKM Zrt, a hálózat üzemeltetője is az NKM Földgázelosztási Kft. A főváros gázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki. A IV. kerület és benne a vizsgált terület gázellátása is a fővárosi egységes hálózati rendszerének részeként üzemel.

A gázszolgáltatás a kerületben a fővárosi nagynyomású körvezeték északi szektoráról épült ki, amelynek gázátadó állomása a szomszédos XV. kerület területén üzemel. A XV. kerületi gázátadó mellé telepített nyomáscsökkentőről indul, a DN 400-as gerinc nagyközép-nyomású földgázvezeték, amely a IV. kerület, benne a vizsgált városrész területén gázt igénylő fogyasztóinak gázellátási gerince. Erről a Megyeri úton haladó gerincvezetékéről ágazik le az Óceán-árok utcánál az a nagyközép-nyomású elosztóhálózat, amely az Óceán-árok utca nyomvonalán éri el a vizsgált városrész területét, majd végighalad a Váci úton és fűzi fel a Székesdűlő városrészben üzemelő körzeti nyomáscsökkentőket, illetve a nagyobb fogyasztók ellátása közvetlenül a nagyközép-nyomású hálózatról kiépített bekötésekkel megoldott. Nagy-középnomású nyomásszabályzó (NKM) található a Váci útnál, a tervezési terület mellett is.

A városrész fogyasztóinak gázellátása részben körzeti nyomáscsökkentőről részben telken belül elhelyezett házi nyomáscsökkentőről ellátott. A körzeti nyomáscsökkentőről táplált, kiépített növelt-kisnyomású elosztóhálózatról látják el a kisebb fogyasztókat. A növelt kisnyomású elosztóhálózat minden olyan utcában kiépítésre került, ahol fogyasztói gázigény felmerült.

Azok a nagyobb gázfogyasztók, amelyeknek gázellátása közvetlen a nagyközép-nyomású gerincvezetékéről táplált bekötéssel biztosított, telken belül elhelyezett egyedi nagyközép/kisnyomású nyomásszabályzókat üzemeltetnek, ahonnan a telken belüli elosztás igény szerint, mint belső hálózat üzemel.



Az Újpesti Erőműből táplált hőelosztó hálózat a vizsgált városrész területét nem éri el, nincs távhő ellátás.

#### 2.4.6. Meglévő megújuló energiaforrások vizsgálata

A tervezési terület közvetlen környezetében (Napliget lakópark, gazdasági területek, kertvárosias lakóterület) nem találunk megújuló energia hasznosítására utaló jeleket. Az épületeken nincsenek napelemek elhelyezve.

#### 2.4.7. Hírközlés

##### Vezetékes elektronikus hírközlés

Budapest, benne a IV. kerület és a vizsgált területen is a vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

Budapest IV. kerület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága megfelelő, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

A kedvező műsorvétel érdekében kiépített műsorelosztó kábelhálózat is a tágabb térségben áll rendelkezésre.

Az Ezred utcában nincs légkábel, földalatti kiépítés a jellemző, ami településképileg is kedvezőbb.

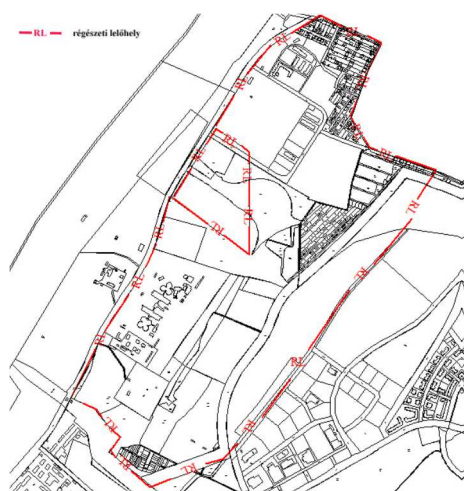
##### Vezetéknélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest IV. kerület területén valamennyi vezeték nélküli táv- (Telekom, Telenor, Vodafone) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.



## 2.4. TERMÉSZET-, KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS EGYÉB KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

### 2.4.8. Örökségvédelem



A vizsgálat alá vont terület része a Miniszterelnöki Hivatal Kulturális Örökségvédelemért Felelős Államtitkárság által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásában szereplő 66162 számon nyilvántartott régészeti lelőhelynek, melynek határai a nyilvántartás szerint Bp. IV. Váci út- Megyeri-út- Szilas patak- Külső Szilágyi út- Budapest közigazgatási határa- kerülethatár. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a 2001. évi LXIV. tv. 11. §-a alapján ex lege védettek.

Világörökségi és világörökségi várományos területtel a vizsgált városszerkezeti egység nem érintett.

Műemlék nincs a tervezési területen és műemléki környezettel sem érintett.

A volt laktanya területe főváros által elrendelt helyi védelemmel nem érintett.

Székesdűlő és Megyeri hídfő területén a településkép védelméről szóló 22/2021. (VI.24.) önkormányzati rendelet 2. számú, a „Helyi kerületi egyedi védett épületek, építmények, építményrészek, egyéb elemek jegyzéke” megnevezésű melléklete alapján helyi védelemmel érintett objektum nem található.

### 2.4.9. Egyéb korlátozások

A Duna közelsége és annak értékes vízbázisával, a Duna-parti kútsorral való érintettség okán a *vízbázis külső védőidomával*, valamint a *felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „A” védőövezetével* érintett területeken tervezett bármilyen beavatkozás csak a vonatkozó, *A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet* korlátozásainak és előírásainak figyelembevételével és betartásával lehetséges. Ezzel a korlátozással szinte az egész Váci út menti meghatározott sáv érintett.

A tervezési terület a fakadóvízzel veszélyeztetett terület 110 m-es sávjába tartozik, így felszín alatti építési tevékenység csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető.



## MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK

### örökségvédelem



nyilvántartott régészeti lelőhely

### közművek korlátozásai



132 kV-os villamosenergia fősorozathálózat nyomvonala és biztonsági övezete

### egyéb korlátozó tényezők



vízbázis belső védőövezete



vízbázis külső védőövezete



vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezete



I. rendű árvízvédelmi fővédvonal  
- árvízi védekezési terület határa



fakadóvízzel veszélyeztetett terület



vízgazdálkodási terület és mederkarbantartó sávja

### TERVI ELEMOK



szerkezeti jelentőségű meglévő/tervezett fasor

### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK



tervezett kerületi elővásárlási joggal érintett terület határa és sorszáma

### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM



nagyvízi meder területe

## 2.5. TERÜLETHASZNÁLAT

A tervezési terület a volt Dobó laktanya területén, Székesdűlő és Megyeri hídfő városszerkezeti egységben helyezkedik el. Ez a városrész térben és használatban jelentősen eltérő területegységekből tevődik össze, melyek sokszínűségéből adódóan az egyes területhasználatok egymáshoz való kapcsolódása mindenféle átmenet nélkül történik. A városszerkezeti egység működését nagymértékű elszigeteltség jellemzi, ami kihatott a terület jelenlegi állapotának kialakulására, és oldása a közeljövőben sem várható. A városzéli pozíció, a főváros közigazgatási határvonalának térbeli helyzete sok szempontból befolyásolja a tervezési területen létrejövő lakó használat működését is.

A terület ellátatlansága közúti és környezeti túlterheltséggel is jár tekintettel a helyi lakosság ingázásának permanens voltára. E tényezők a városszerkezeti egység élhetőségének egyértelmű kedvezőtlen tényezői, így a kialakult állapot tovább romlásának megakadályozása, a romló tendencia folyamatának visszafordítása rövid és hosszú távon is egyaránt szükséges.

A jelenleg használaton kívüli, Dobó laktanya területén funkcióváltás igen, de szerkezeti átalakítás nem javasolt a Duna menti vízműutak külső védőidomával való érintettségre való tekintettel. Ennek

megfelelően a meglévő épületek felújítása, átalakítása célszerű a környező természeti értékek megőrzésének szem előtt tartásával, új, a védődídot esetleg veszélyeztető beépítés lehetősége elvetésre került.

### 3. HATÁLYOS TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI, TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

#### 3.1. HATÁLYOS TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

- A terület vonatkozó fejlesztési dokumentumai:
  - Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK),
  - Budapest Területfejlesztési Konceptiója (BTFK), valamint a
  - Budapest Területfejlesztési Programja (FŐTEP),
  - Újpest Integrált Településfejlesztési Sztatégiája 2027.,
  - Újpest Településfejlesztési Konceptió 2030.

#### TERÜLETFEJLESZTÉS

##### NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 – ORSZÁGOS FEJLESZTÉSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (OFTK)

Az Országgyűlés 1/2014.(I.3.) OGY határozatával fogadta el a „Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptiót (OFTK)”, mely az ország társadalmi, gazdasági, valamint ágazati és területi fejlesztési szükségleteiből kiindulva egy hosszú távú jövőképet, valamint fejlesztéspolitikai célokat és elveket határoz meg.

##### Célrendszer

A Nemzeti Fejlesztés 2030 jövőképe szerint Magyarország 2030-ban Kelet-Közép-Európa egyik vezető gazdasági és szellemi központja lesz, lakosságának biztonságos megélhetést biztosító, az erőforrások fenntartható használatára épülő versenyképes gazdasággal, azzal összefüggésben gyarapodó népességgel, megerősödött közösségekkel, javuló életminőséggel és környezeti állapottal.

Fentiek elérését szolgálják a hosszú távú átfogó célok:

- értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,
- természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme,
- térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

A hosszú távú átfogó célokon belül specifikus célok kerültek meghatározásra, ezeken alapulnak a 2014-2020 közötti időszak nemzeti prioritásai. A fejlesztési célok és prioritások teljesülésének három kiemelt, horizontális szempont érvényesítése is feltétele. A horizontális szempontok az átfogó gazdasági környezeti és társadalmi szempontokat jelenítik meg, amelyeket a fejlesztéspolitika, a programtervezés és a megvalósítás egészében érvényesíteni kell:

- befogadás – társadalmi felzárkózás, esélyegyenlőség megteremtése
- fenntartható fejlődés – fenntartható növekedés
- értékmegőrző és intelligens növekedés.

A három horizontális szemponton túl mind a területi, mind a szakágazati fejlesztéspolitikában kiemelt figyelmet kell fordítani a térszerkezeti és térhasználati elvek érvényesítésére:

- takarékos és átgondolt területhasználat (termőföld védelme, ökológiai szempontból jelentős területek megőrzése)



- települések szétterülésének megakadályozása
- biztonságos hozzáférés az infrastrukturális rendszerekhez
- értékörzés mellett a fenntarthatóság (természeti, táji, kulturális örökség)
- helyi gazdaság fejlesztése helyi erőforrásokra alapozva.

#### Budapest és a metropolis térség fejlesztése

A fejlesztések során nagy hangsúlyt kell fektetni:

- a globális munkamegosztásra,
- a többközpontúságra,
- az európai integrációra,
- az építészeti és kulturális örökség értékeinek megőrzésére,
- a kulturális központi szerep erősítésére, valamint
- a tervezet városfejlesztések érték alapú, integrált és innovatív megvalósítására.

#### Budapest főváros területfejlesztési igényei és feladatai az alábbi pontokban foglalhatók össze:

- a térségi pozíció erősítése a földrajzi, geopolitikai adottságok kihasználásával;
- összehangolt fejlesztések a várostérségben – feladatmegosztás megszervezése;
- egységes Budapest – hatékony közigazgatási rendszerrel;
- a népesség megtartása vonzó, egészséges életkörülmények biztosításával, az esélyegyenlőség megerősítésével és a rugalmas lakásstruktúra kialakításával;
- kezdeményező város- és térségfejlesztés, tudás- és készség alapú gazdaságfejlesztés, a zöld gazdasági kultúra meggyökereztetése, valamint a turizmusban rejlő gazdasági lehetőségek kihasználása;
- a gazdasági fejlődést lehetővé tevő differenciált területi kínálat biztosítása;
- a város és a Duna együttélésének megteremtése;
- kiegyensúlyozott városi térszerkezet kialakítása differenciált központrendszerrel, a kompakt város elvének megvalósítása;
- a területhasználat és a közlekedés integrált fejlesztése, a városi közösségi közlekedés súlyának növelése; valamint
- az összmagyarság identitásának erősítése, a Kárpát-medence kulturális központjaként.

## **TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS**

### **BUDAPEST TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA (BTFK)**

A 1213/2014. (VI.30.) Főv. Kgy. határozattal került elfogadásra Budapest Területfejlesztési Konceptiója (BTFK), melynek javaslata megfogalmazza a térség 2030-ra elérni kívánt jövőképét, térstruktúráját, valamint a 2020-ra szóló átfogó és stratégiai célokban előirányzott célállapotot.

A koncepciók tervi műfajának megfelelően e dokumentum is jövőképre és az annak eléréséhez szükséges célok rendszerbefoglalására bontható.

#### Jövőkép

A jövőkép szerint Budapest egy élhető és vonzó, egyedi karakterű főváros, mely az ország és a várostérség innovatív gazdasági és kulturális központjaként az európai városhálózat megbecsült tagja.

#### Célrendszer

##### **Átfogó célok**

A jövőkép elérése érdekében az alábbi átfogó célok teljesítése szükséges:

- Budapest az európai városhálózat erős tagja;
- gazdasága fenntartható, érték és tudás alapú;
- városi környezete egészséges, harmonikus és sokszínű;
- a benne élők alkalmasak a harmonikus együttélésre, életminőségük javuló tendenciát mutat.

Az átfogó célok Budapest meglévő értékeire és sokszínűségére alapoznak, meghatározva azokat az irányokat, melyek az integrált fejlesztési elvek érvényesülése mellett Budapest jövőjének fejlesztési alapjait képezik.

### **Célok**

A jövőkép eléréséhez szükséges célok a következőképp alakulnak:

- kezdeményező, együttműködő terület-, város- és térségfejlesztés;
- tudásalapú, versenyképes, innovatív és „zöld” gazdaság;
- partnerség – a jövő közös tervezése, összehangolt fejlesztések Budapesten és a várostérségben;
- nemzetközi szerepkör erősítése a térségi pozíció kihasználásával;
- hatékony városszerkezet kialakítása - kompakt város;
- a környezeti erőforrások védelme és fenntartható használata, a természeti értékek és a táji örökség megőrzése;
- Budapest komplex szerepkörének megfelelő közlekedési rendszer megteremtése;
- befogadó, támogató, aktív társadalom;
- rugalmas és korszerű lakásstruktúra kialakítása.

Budapest Területfejlesztési Konceptiója összhangban van a BUDAPEST 2030 – Budapest Hosszú távú Településfejlesztési Konceptiójával (VFK) tekintettel arra, hogy Budapest esetében a városfejlesztést és a területfejlesztést nem lehet egymástól élesen elválasztani.

### **BUDAPEST TERÜLETFEJLESZTÉSI PROGRAMJA (FŐTEP)**

664/2021. (III. 31.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott dokumentáció. A program egy – a területfejlesztési koncepció alapján kidolgozott – középtávú cselekvési terv, mely a főváros (mint megye) specifikus és horizontális céljait, illetve az azok megvalósítása érdekében meghatározott beavatkozási területeket, azaz prioritásokat rögzíti, felépítését tekintve stratégiai és operatív programrészből áll.

#### Prioritások

A főváros 2021-27-es időszakra szóló prioritásai:

- 1. Hatékony és fenntartható erőforrás-gazdálkodás
- 2. Klíma változáshoz való alkalmazkodás
- 3. Alacsony kibocsátású városi mobilitás
- 4. Esélyteremtő szolgáltatások
- 5. Versenyképes, okos gazdaság és szolgáltató önkormányzatok

### **OTTHON BUDAPESTEN – INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA**

A Fővárosi Önkormányzat Közgyűlése 884/2021. (IV. 28.) határozat számmal elfogadta az Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégiát (a továbbiakban: ITS Budapest), a főváros új középtávú városfejlesztési stratégiáját. Az ITS Budapest nagyvárosi és térségi szerepének erősítését és versenyképességének növelését saját hatáskörében a következő három stratégiai területen keresztül kívánja előmozdítani:

- ♣ Esélyteremtő Budapest – minden társadalmi réteg számára megfizethető lakhatás biztosítása, a budapestiek egészségének és életkörülményeinek javítása.
- ♣ Zöld Budapest – egy élhető és egészséges, értékőrző és értékteremtő, klímatudatos város feltételeinek megteremtése.
- ♣ Nyitott Budapest – kezdeményező városkormányzás, ahol kulcsszerepet kap az együttműködés és az innováció.

## **BARNAMEZŐS ÉS BELVÁROSI HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK KATASZTER ADATÁLLOMÁNYA**

2016. január 27-én a Fővárosi Közgyűlés a 76/2016. (I.27.) Főv. Kgy. határozatával támogatta a barnamezős kataszter készítésének szükségességét, és jóváhagyta az előterjesztés mellékletét képező, Barnamezős területek katasztere című dokumentumot, továbbá felkérte a Főpolgármestert, hogy gondoskodjon a kataszter adatbázisának frissítéséről, és egy online felület létrehozásával annak további fejlesztéséről. A kataszter elsődleges célja, a budapesti barnamezős területek funkcióváltásának elősegítése a barnamezős területekre vonatkozó városépítészeti jellemzők rendszerezésével és megjelenítésével, valamint a területek esetleges értékesítésével kapcsolatos információk megadásával. A tervezési terület szerepel a 2022-es kataszterben, mint Étv. szerinti „klasszikus” barnamezős terület. Az Országgyűlés 2023. december 12-én elfogadta a 2023. évi C. törvényt a magyar építészetéről. A törvény kimondja, hogy az állam kiemelt feladata a barnamezős területek felhasználásának elősegítése. A 9.§-ban a barnamezős területek elsődlegességének elve kimondja:

- A barnamezős területek hasznosítását – ha az adott fejlesztés nagysága alapján a beruházás barnamezős területen is megvalósítható – előnyben kell részesíteni a zöldmezős területekhez képest.
- A barnamezős területek hasznosítását
  - a) kármentesítéssel egybekötött – törvényben megállapított – adómentesség biztosításával, és
  - b) sajátos településrendezési, telekalakítási és építési követelmények meghatározásával kell elősegíteni.
- A barnamezős területeket a településfejlesztési célokhoz és a településszerkezethez illeszkedő funkcióval kell hasznosítani, biztosítva a műszaki és zöldinfrastruktúra-ellátottságát.

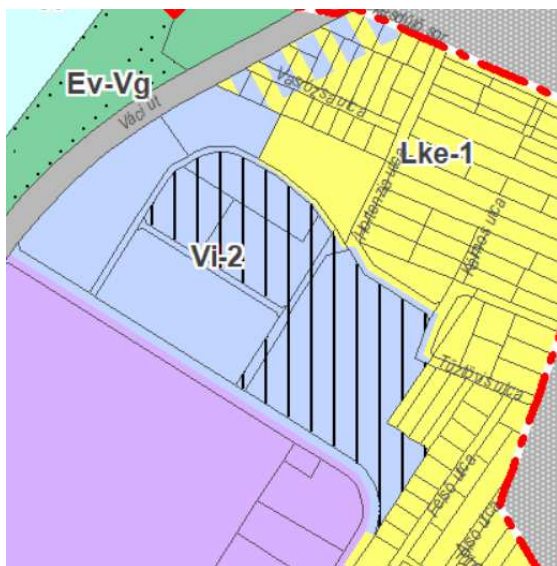
## **BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET, ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

Budapest Főváros IV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 185/2015. (IX.24.) számú határozatával fogadta el a kerület Településfejlesztési Konceptióját. E dokumentum az önkormányzat fejlesztési szándékait foglalja rendszerbe, meghatározza a kerület jövőképét és javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. Emellett fejlesztési feladatokat határoz meg az egyes kerületrészek vonatkozásában, így Székesdűlő és Megyeri hídfő területére is:

Székesdűlő és Megyeri hídfő esetében a legfontosabb feladat egyrészt Székesdűlő lakóterületein a közterületek kiépítése, a csapadékvíz-elvezetés kialakítása, a közlekedési zajkonfliktus csökkentése, a helyi kerékpáros közlekedés feltételeinek megteremtése és a terület integrálása a kerület életébe. Másrészt a Megyeri hídfő környezetében a Nagyfelszíni vízmű hasznosítása, a beépítésre nem szánt területek megőrzése, a vízbázisvédelmi követelmények, a természetvédelem és erdőgazdálkodás, valamint a gazdasági, rekreációs hasznosítás szempontjainak összeegyeztetése a természetközeli területeken és a kisvízfolyások revitalizációja során. Székesdűlő lakóterülete gazdasági területek között, a kerület többi részétől elvágvá helyezkedik el, ezért erősíteni szükséges a városrész és a kerület kapcsolatát. Támogatni kell a több irányból közlekedésből származó zajjal terhelt terület zajhatás elleni védelmét, a zajkonfliktus csökkentését. Szükséges a közterületek kiépítése és a csapadékvíz-elvezetés kialakítása. Utóbbi azért is fontos, mert a terület az ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületén fekszik. Az életminőség további javítását szolgálja a kerékpáros közlekedés feltételeinek kialakítása. A kedvező környezeti állapotok fenntartása érdekében hangsúlyt kell fektetni a beépítésre nem szánt területek megőrzésére. Az Újpesti Homoktövis TT a főváros egyik legjelentősebb természeti területe, amely továbbra is kiemelt oltalmat és természetvédelmi fenntartást igényel. A természetközeli területek fenntartása mellett a kisvízfolyások revitalizációjával szükséges javítani a térség ökológiai kapcsolatait. A revitalizáció magában kell, hogy foglalja a vízparti területek végigjárhatóságának biztosítását és

rekreációs használhatóságát, a természetvédelmi szempontokat szem előtt tartva. A felhagyott Nagyfelszíni vízmű hasznosítását az elhelyezkedéséből adódó korlátozásokra tekintettel kell megtervezni. A Megyeri híd meghatározó városképi eleme fontos érték és attrakció egyben, ennek bármilyen turisztikai használata kedvező lépést jelenthet a jövőben.

### 3.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK



Budapest településszerkezeti tervén a 76588/34 helyrajzi számú ingatlan Vi-2 jelű, azaz Intézményi vegyes, jellemzően szabadonálló jellegű terület.

### 3.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A kerületrész északi részét érinti Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019 (III.4.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Budapest Főváros IV. kerület 10. számú, Székesdűlő és Megyeri hídfő városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzata. A tervezési terület a Vi-2/IV-10/1L építési övezetbe tartozik:

## II. Fejezet

### Közterületalakításra vonatkozó előírások

#### 3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások

##### 4. §

(1) A közterületen vagy magánút területén elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

#### 4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

##### 5. §

(1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, továbbá a közforgalom számára átadott magánutak mentén *útsorfákból* álló fasorokat kell telepíteni a fák *közműmentes életterének* biztosítása mellett. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

(3) Az (1)-(2) bekezdés szerinti fasortelepítéstől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.

#### 5. Magánút

##### 6. §

(1) Új magánút csak a 3A. mellékleten jelölt helyen alakítható ki, más helyen magánút új telek feltárása céljából nem létesíthető.

(2) Magánút

- a) csak közforgalom számára megnyitott magánútként alkalmas új vagy már kialakult építési telek feltárására, és
- b) csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút lehet.
- (3) A magánút kialakítása során az építési telek, a telek ellátása érdekében
  - a) a szükséges közművezetékek, energia- és hírközlési rendszerek vezetékeinek elhelyezését, továbbá a térvilágítást és felszíni vízelvezetést biztosítani kell,
  - b) a 10 méternél szélesebb keresztmetszet esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező,
  - c) a magánút zsákutcaként legfeljebb 250 méter hosszú lehet, 30 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót kell kialakítani.
- (4) A magánúttal feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (5) Kialakított magánút nem szüntethető meg.
- (6) A 3A. mellékleten javasolt elemként feltüntetett "közforgalmú magánút létesítési helye" jelölés a magánút tengelyét rögzíti, mely az adott irány megtartásával 10-10 méteres sávon belül is kialakítható a Szabályozási terv módosítása nélkül.
- (7) A 3A. mellékleten magánútként jelölt terület
  - a) a Rendelet módosítása nélkül közterületté alakítható, továbbá
  - b) azon csak gyalogos- és kerékpáros felület, továbbá az ingatlanok gépjárművel való kiszolgálását és megközelítését biztosító kapcsolat, valamint közcélú *parkoló* létesíthető.

#### **IV. fejezet** **Közművek előírásai**

##### 9. §

- (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) Egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.
- (4) Az Vi-2/IV-10 jelű építési övezet területén új beépítés esetén a nem *zöldtető*ként kialakított tetőzet vagy burkolt felület növekedéséből adódó többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (5) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt, és a bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani. Jelen előírást a Nagyfelszíni vízmű területén csak a földben lévő vezetékek tekintetében kell betartani.
- (6) Záportározót kell létesíteni, amennyiben a telek beépítettsége, burkoltságának növelése miatt az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét. A záportározó méretét a befogadó kapacitás ismerete alapján kell meghatározni, annak hiányában úgy kell meghatározni, hogy a beruházás előtti és a beruházás utáni tető- és burkolt felületek különbözetére számolva - a *zöldtető* figyelmen kívül hagyásával –
  - a) minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> tető- és burkolt többletfelület vízszintes vetületi területére számolva 1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani, és
  - b) a záportározó túlfolyójából fékezetten kivezethető vízmennyiséget úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását.
- (7) Felszín alatti beépítéssel a felszín alatti vizek áramlási útját nem szabad lezárni, a vizek továbbvezetését meg kell oldani.

#### **V. fejezet** **Az építés általános szabályai**

##### 8. A beépítésre vonatkozó általános előírások

##### 10. §

- (1) Az építési helyet az általános szabályok szerint, a beépítési módnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerti méret határozza meg, kivéve ha
  - a) az építési övezet előírása, vagy
  - b) a 3A. mellékleten feltüntetett építési hely, vagy valamely építési határvonal

- c) másként határozza meg.
- (2) Az építési helyen kívülre nyúlhat – az OTÉK-ban megengedettek kivül (eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala) –
- a) az előkert előírt méretébe – előtető, legfeljebb 1,5 m benyúlással erkély, zárterkély, árnyékoló szerkezet,
- b) a legalább 4,0 méteres oldalkert előírt méretébe legfeljebb 1,0 méterig erkély, előlépcső, előtető.
- (3) A hátsókertben *melléképület* nem létesíthető.
- (4) Előkertben – a jogszabályban szereplő melléképítményeken, valamint személybejárat előtti fedett előtéren túlmenően – sem önálló építményként, sem épület részeként nem helyezhető el lábon álló kerti tető.
- (5) A 3A. mellékleten a „telek be nem építhető része” lehatároláson belül
- a) épület nem helyezhető el,
- b) területének legalább 70 %-át, vagy az építési övezetben előírt arány mértékéig zöldfelületként kell kialakítani és a továbbiakban fenntartani.
- (6) A 3A. mellékleten a „telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része” lehatároláson belül
- a) épület nem helyezhető el,
- b) a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 25%-ot.
- (7) A 3A. mellékleten a „kötelező védőzöldsáv” lehatároláson belül
- a) épület nem helyezhető el,
- b) a jelölt sávban fasort vagy háromszintes növényállománnyal beültetett zöldsávot kell létesíteni,
- c) 10,0 méteres előírt szélesség esetén nagy koronát növesztő, várostűrő, lombhullató fák telepítendőek több sorba, 3,0-3,0 méteres sortávolsággal és 6,0-6,0 méteres tőtávolsággal;
- d) a védőzöldsáv telekhatár felőli külső szélén 1 sor cserjesáv telepítendő, a szabad felületek fűvesítendőek;
- e) a burkolt felületek összterülete a 20%-ot nem haladhatja meg.
- (8) Önállóan vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) sírhely, krematórium kialakítása nem megengedett.
- (9) Amennyiben a hőszigetelés csökkentése érdekében a Vi és a Gksz jelű építési övezetben az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített alapterületű új épület zárófüdémének minimum 80%-án, legalább egyszintes növényállományú, biológiailag aktív *zöldtető* létesül, az építési övezetben megengedett beépíthetőség 2 %-kal növelt értéke alkalmazható.

## 9. A terepszint alatti beépítés szabályai

### 11. §

- (1) Terepszint alatti építmény, vagy épület terepszint alatti része
- a) nem nyúlhat be sem a hátsókert, sem az oldalkert előírt területébe,
- b) az előkertbe kizárólag akkor nyúlhat, ha az építési övezet azt lehetővé teszi.
- (2) Önálló terepszint alatti építmény akkor létesíthető, ha
- a) zárófüdémén tetőkert létesül, és
- b) annak minimum 2/3-án legalább *félintenzív zöldtető* kerül kialakításra.
- (3) Épület terepszint alatti része túlnyúlhat a beépítésbe beszámító épületkontúron, és ha a túlnyúlás mérete nagyobb, mint 50 m<sup>2</sup>, akkor a túlnyúló épületrész legalább 2/3-án *félintenzív zöldtetőt* kell kialakítani.

## 10. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

### 12. §

- (1) Meglévő beépítés esetén *melléképület*ben utólag járműtárolót úgy lehet létesíteni, hogy
- a) a megközelítését biztosító – telken belüli – közlekedő felület a lehető legkisebb mértékű legyen,
- b) a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.
- (2) *Műhely* és sport *rendeltetésű melléképület* kizárólag építési helyen belül helyezhető el.

- (3) Az egyes telkeken *melléképület* az övezeti előírások keretei között, legfeljebb a telek területének 10%-át nem meghaladó beépített alapterülettel, legfeljebb 3,0 méter párkánymagassággal létesíthető úgy, hogy az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 méter lehet.
- (4) A területen használat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

## 11. A szintterületi mutató alkalmazása

### 13. §

- (1) Az általános szintterületet az OTÉK előírásai alapján kell számítani, melybe
- a) nem kell beszámítani a (2) bekezdés szerinti parkolási szintterületbe beszámítható épületrészeket,
  - b) amennyiben a parkolási szintterület külön nem kerül figyelembevételre, akkor a (2) bekezdés szerinti épületrészek az általános szintterületbe számítandók be.
- (2) A parkolási szintterületbe kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítandó az épületen belül
- a) a parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
  - b) a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér,
  - c) a lehajtó és felhajtó rámpa,
  - d) a parkolóterületen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
  - e) a parkolóval azonos szinten lévő, a parkoló üzemeltetését szolgáló helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár területe, melyek beszámítása során az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az általános szintterülethez tartozó építményrésztől elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az általános szintterületbe.

## VII. fejezet

### A gépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályai

#### 13. A szükséges személygépjármű parkolóhelyek biztosításának szabályai

### 15. §

- (1) A terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, *parkolóhely-létesítési kötelezettség* szempontjából három kategóriára oszlik:
- a) a Vi-2 jelű intézményi területek építési övezeteire,
- (2) A *parkolóhely-létesítési kötelezettséget* a 4. melléklet<sup>1</sup>ben meghatározottak szerinti mértékben – a 17.§-ban meghatározott esetek kivételével –, az adott ingatlanon belül kell teljesíteni.
- (3) A *parkolóhely-létesítési kötelezettség* – a 17.§ (1) és (2) bekezdés szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.
- (4) A *parkolóhely-létesítési kötelezettség* telken kívüli – 500 m-en belüli közterületi felszíni parkolóban és parkoló-építményben, vagy önálló nem közterületi parkoló-építményben történő – parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési engedély igénybevételére a közterületi parkolásról szóló helyi rendeletben meghatározottak szerint – van mód.
- (5) A számítással kapott parkolóhelyek száma felfelé kerekítendő.
- (6) Vegyes rendeltetésű épület esetében az épülethez tartozó *parkolóhely-létesítési kötelezettséget* a különböző rendeltetésekhez tartozó *parkolóhely-létesítési kötelezettségeket* összesítve kell meghatározni.
- (7) A telken a *parkolóhely-létesítési kötelezettségnél* több parkolóhely is kialakítható.

<sup>1</sup> minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után vagy lakás, üdülőegység emeletráépítése, tetőtérbeépítése, funkcióváltása esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (a) egysége után 1,2

## 16. §

(1) Új, 6 férőhely feletti közterületi és telken belüli felszíni *parkoló* csak *intenzíven fásított parkoló*ként létesíthető.

(2) Felszíni személygépjármű várakozóhely kialakítása során az alábbi rendelkezéseket kell betartani:

a) kizárólag szilárd burkolatú felület létesítendő,

b) újonnan létesülő felszíni *parkoló* felületéről az olajjal szennyeződő elfolyó csapadékvíz előtisztítást követően vezethető a befogadóba,

c) gyeprácsos parkoló nem létesíthető.

(3) Terepszint alatti építmény, *mélygarázs* feletti parkolót szintén fásított parkolóként kell kialakítani, mely esetben a fák ültetéséhez a fásítandó parkoló alatti terepszint alatti építmény, *mélygarázs* szerkezetében legalább 2,0 méter mély és minimum 12,0 m<sup>3</sup> termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani az ültetőgödör számára.

## 17. §

(1) A *parkolóhely-létesítési kötelezettség* 100%-a biztosítható közterületen új parkoló építésével, ha

a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben műszaki szempontból nem alakítható ki;

b) meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;

c) a telek geometriai méretei (10,0 méternél keskenyebb telekszélesség vagy 30,0 méternél kisebb telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;

d) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a *parkolóhely-létesítési kötelezettség* telken belüli teljes körű teljesítését;

e) bölcsőde, vagy alapfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység kialakítása történik;

f) a telken nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi rendeltetés kialakítása történik;

g) a telken sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;

h) a telken egyházi célú rendeltetési egység bővítés kerül elhelyezésre;

i) az építési övezet környezetvédelmi szempontból a telken belüli utólagos felszíni parkoló kialakítását megtiltja.

(2) A *parkolóhely-létesítési kötelezettség* legfeljebb 50%-a biztosítható közterületen új parkoló építésével, amennyiben:

a) új *szociális bérlakás építése* történik;

b) új nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi létesítmény elhelyezés történik;

c) új sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység építés történik;

d) a telken egyházi célú rendeltetési egység kerül elhelyezésre;

e) új bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység fejlesztése történik.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt esetekben a *parkolóhely-létesítési kötelezettség* 12%-a, de legfeljebb 9 darab parkolóhely biztosítható közterületen új parkoló építésével.

(4) Emelőszerkezetes parkoló-berendezésen, parkológépen biztosított parkolóhely

a) kizárólag épületen belül vagy építményben, és csak személygépkocsi elhelyezése céljából, az önálló gépjármű használatot biztosító módon telepíthető, és beszerelés után nem távolítható el;

b) a 4. melléklet szerint meghatározott *parkolóhely-létesítési kötelezettség* legfeljebb 20%-ának mértékéig telepíthető;

c) a 4. melléklet szerint meghatározott *parkolóhely létesítési kötelezettségen* felül számbeli korlátozás nélkül telepíthető;

d) közforgalmú parkolóházban és garázsban korlátozás nélkül telepíthető.



## 14. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

### 18. §

- (1) Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési lehetőséget az 5. melléklet<sup>2</sup> szerint kell biztosítani.
- (2) A legalább öt önálló lakó rendeltetési egységet tartalmazó épület, valamint a legalább 15 db kerékpártároló-létesítési kötelezettségű funkció esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten vagy pinceszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.
- (3) A (2) bekezdés szerinti helység alapterülete
  - f) 81-100 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 18,0 m<sup>2</sup>; kell, hogy legyen.
- (4) Közterületi kerékpártárolók telepítésének előírásai:
  - a) járdára telepített esetben a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett visszamaradó  
– kerékpárral el nem foglalt – *gyalogos járdafelület* (gyalogossáv) szélessége legalább 1,5 méter legyen,
  - b) a kerékpár vázát lehajolás nélkül rögzítő, kb. 80 cm magasságú támasztókeretek egymástól legalább 120 cm távolságra telepíthetők,
  - c) a kerékpártárolók fölé esővédő tető helyezhető,
  - d) zárt kerékpártároló szekrény legfeljebb 3,0 méter hosszban telepíthető.

## VIII. fejezet

### Az építési övezeti előírások alkalmazása

21. § Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

## X. fejezet

### Vegyes területek: Intézményi területek

#### 18. Intézményi területek általános előírásai

##### 27. §

- (1) A **VI** jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, többnyire a lakosság alapfokú igényeit szolgáló közhasználatú intézményei, továbbá egyéb intézmények, irodai rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, és amelyek területén kivételesen – ha azt az építési övezet lehetővé teszi – lakás is létesíthető.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – az intézményterületeken:
  - a) irodai,
  - b) igazgatási,
  - c) nevelési, oktatási,
  - d) egészségügyi, szociális
  - e) kulturális,
  - f) kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű,
  - g) közösségi szórakoztató – akkor, ha az építési övezet előírása ezt nem tiltja,
  - h) hitéleti,
  - i) sport,
  - j) nem üzemi technológiájú kutatási, fejlesztési,
  - k) *nem zavaró hatású* és a környezetet nem terhelő egyéb gazdasági,
  - l) parkolási (önálló terepszint alatti építmény, *mélygarázs*),  
rendeltetés létesíthető, továbbá

---

<sup>2</sup> Minden lakás és üdülő egység után 1 db

- m) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás alakítható ki, valamint
- n) az m) ponton túli lakás akkor létesíthető, ha az övezeti előírások azt kifejezetten megengedik.
- (3) A (2) bekezdésben felsoroltakon kívül
- jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,
  - a fő rendeltetést, vagy a *főépületet* szolgáló kiszolgáló épület kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi.
- (4) Az építési övezetben megengedett rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
- (5) Az építési övezetek területén nem létesíthető és meglévő épület használati módját az alább célra megváltoztatni nem lehet
- az elektromos gépjármű töltőállomás kivételével üzemanyagtöltő állomás, autómosó önállóan vagy más rendeltetésű épületben,
  - nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület,
  - ipari, nagykereskedelmi, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület, és
  - nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség.
- (6) Az övezetek területén melléképítmények közül
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - hulladéktartály-tároló,
  - kerti építmény* és
  - zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (7) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.
- (8) A telek építési övezetben előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.
- (9) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó és a jogszabályok szerint számított mennyiségű személygépjármű-parkoló legalább 75%-át a főrendeltetésű épületen belül vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.
- (10) A parkolásra fordítható *szintterületi mutató* – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik - kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.
- (11) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30%-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m lehet.
- (12) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. táblázata tartalmazza.

## 29. §

- (1) A Vi-2/IV-10/1L jelű, a vízbázis külső védőidoma területén lévő építési övezet jellemzően lakóépület, irodaépület elhelyezésére szolgál, melynek területén
- új épület kizárólag a meglévő épület szerint meghatározott építési helyen belül helyezhető el, és a terület vízbázis külső védőidoma által való érintettsége miatt a vonatkozó jogszabályok betartásával létesíthető;
  - a meglévő épület alapterülete az építési helyen kívül nem bővíthető,
  - a területen kizárólag lakás, vagy irodai rendeltetés létesíthető,
  - a földszinten az Ezred utca menti sávban kizárólag egyéb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés alakítható ki,
  - új épület csak a meglévő épület bontásával megüresedett építési helyen belül, a korábbi kubatúrát nem meghaladó méretben létesíthető,
  - földszinten az Ezred utca felé nyílóan lakás nem létesíthető,

g) a 3A. mellékleten jelölt

ga) a „telek be nem építhető részének” 90%-án zöldfelületet kell kialakítani, burkolt felület nem létesíthető,

gb) „a telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó részén” a burkolat nem haladhatja meg az egybefüggően jelölt terület 25%-át,

h) új felszíni parkoló nem létesíthető, a parkolást az épület meglévő pinceszintjén, alagsorában vagy a földszinten kell biztosítani.

(3) A Vi-2/IV-10/1L jelű és a Vi-2/IV-10/2L jelű építési övezetben

a) ha a telken létesülő összes szintterület több, mint 25%-án jön létre lakásrendeltetés – a rendeltetismódosítást is beleértve –, akkor

aa) a telekre vonatkozó szintterületet a 2. melléklet 2. táblázata alacsonyabb „L” jelzésű értéke alapján kell meghatározni, és

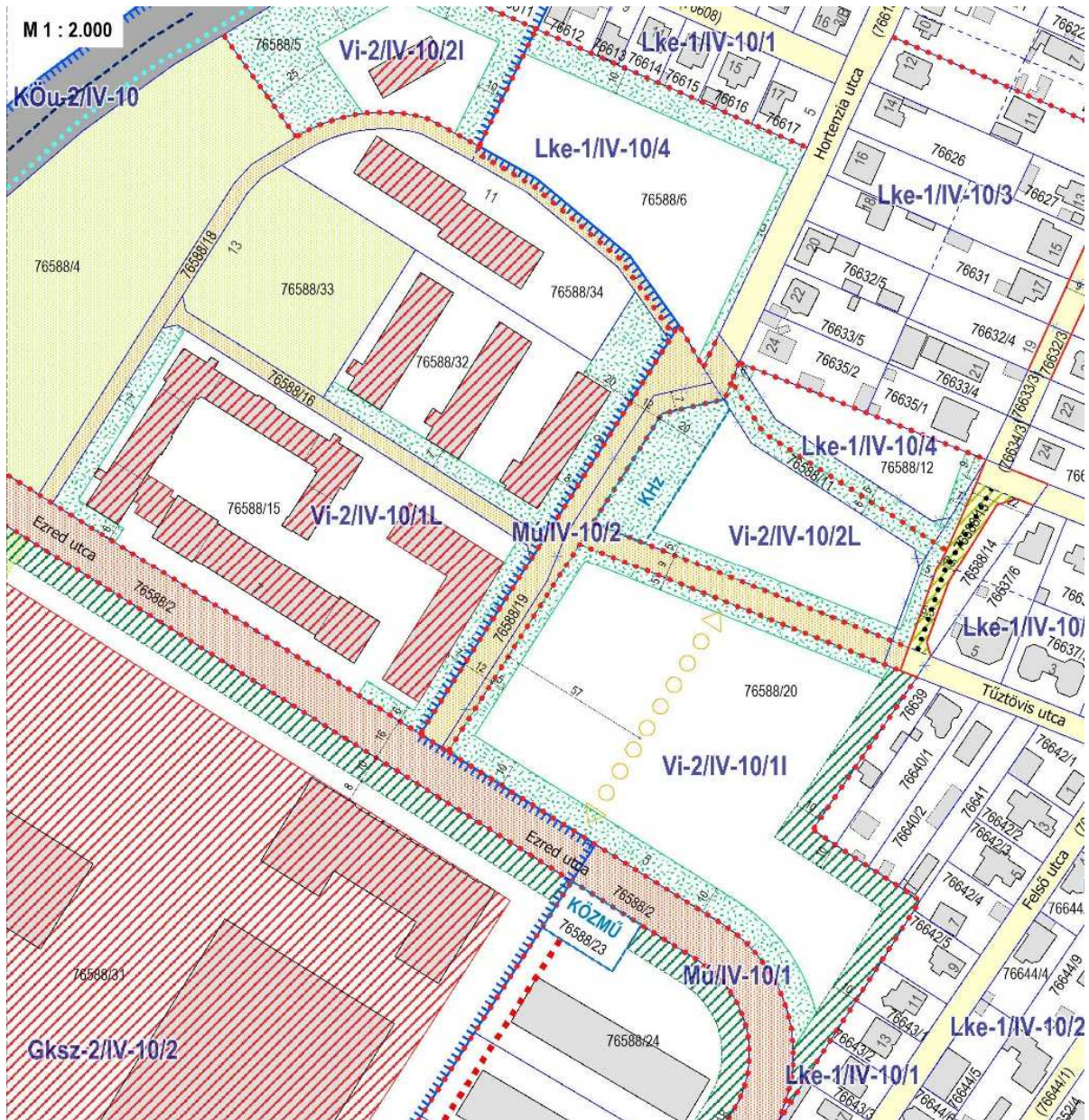
ab) a lakások száma nem haladhatja meg a telek területének 150-nel való osztásából eredő, a kerekítés szabályai szerinti számot,

b) ha a telken létesülő összes szintterület kevesebb, mint 25%-án jön létre lakásrendeltetés – a rendeltetismódosítást is beleértve –, akkor a lakások száma nem haladhatja meg a telek területének 250-nel való osztásából eredő, a kerekítés szabályai szerinti számot.

2.melléklet 2. táblázat: Vegyes területek - Intézményi területek

		A	B	O	D		E		E		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke %
Építési övezet jele					terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
3.	Vi-2/IV-10/1L	SZ	-	-	50	50	Á:1,5 L: 1,2	0,5	6.0	10,5	35




Á = általános esetben L = a létesülő szintterület több mint 25%-án lakás rendeltetés létesítése esetén






részlet a KÉSZ 3/A mellékletéből - a tervezési terület és környezete

## A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

### kötelező elemek




	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
	gyorsforgalmi út (KÖu-1/IV-10)
	I. rendű főút (KÖu-2/IV-10)
	II. rendű főút (KÖu-3/IV-10)
	kiszolgáló út (Kt-Kk/IV-10/2)
	védelmi erdő (Ev/IV-10, Ev/IV-10/TT)
	közléti erdő (Ek/IV-10)
	folyóvizek medre és partja (V/IV-10)

### javasolt elemek

	javasolt telekhatár
	javasolt megszüntető jel
	közforgalmú magánút létesítési helye

### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

#### irányadó elemek

	meglévő/tervezett gyalogos kapcsolat
	meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonal
	meglévő/tervezett híd vagy külön szintű műtárgy kapcsolat


## A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI




### kötelező elemek

	építési hely
	az építés helye beépítésre nem szánt területen vagy közterületen
	építési határvonal
	szöveges szabályozási elem
<b>KHz</b>	= közhasználat céljára átadott területként javasolt zöldfelület (pl. parkosítás, játszótér, stb.)
<b>KÖZMŰ</b>	= kizárólag közmű létesítmény elhelyezésére fenntartott terület
	a telek be nem építhető része
	a telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része
	közterület zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része
	kötelező védőzóna
	megtartandó közforgalmú magánút
	megtartandó/tervezett vegyes használatú, közforgalmú magánút







### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM

	jelen szabályozási terv határa
---	--------------------------------

### MÁS JOGSZABÁLYOKKAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEM

	vízbázis külső védőövezete (a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet alapján)
---	---

### ALAPTÉRKÉPI ELEM

	kerülethatár
	belterülethatár
	telekhatár és helyrajzszám
	földhivatali alaptérkép szerint meglévő épület / geodéziailag nem bemért, meglévő épület
	elbontott vagy bontás alatt álló épület, épületrész
	kisvízfolyás

### 3.4. TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a településképi védelmét a 22/2021. (VI. 24.) önkormányzati rendeletével szabályozta. A Településképi arculati Kézikönyv a tervezési területet átalakuló települési karakterbe sorolta:

#### 30. A „J” jelű – ÁTALAKULÓ TERÜLETEK karakterterület, településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

**67. §** (1) A „J” jelű ÁTALAKULÓ TERÜLETEK karakterterület településképi szempontból meghatározó területein középtávon új fejlesztések várhatók, a meglévő épületállomány, értékes növényzet megóvásával és a korszerű fejlesztés megvalósításával. Az átalakulás során a terület egységes arculatának megteremtése érdekében az új fejlesztésnek a meglévő, értékes környezeti elemek megtartásával kell megvalósulnia.

(2) A terület a meglévő értékes és a védett épületállomány, értékes növényzet felmérésének, értékelésének figyelembevételével fejleszthető.

(3) Az új beépítésnél az építészeti követelmények szerint kell modern, új beépítést létrehozni, amely a fenntartható építészet elvárásainak megfelel.

(4) A homlokzatok kialakítása során

- a) építészeti alarendelt homlokzat nem alakítható ki,
- b) a homlokzat minden 100,0 m-es hosszán legalább egy, karakteres tagolást kell alkalmazni,
- c) a b) pont szerinti tagolt felületek legalább 50%-án üveg, üveg hatású vagy átlátszó felületképzést kell kialakítani,
- d) színes, fém homlokzati burkolat alkalmazása is megengedett.

(5) Csillogó hatású burkolat, fedés nem alkalmazható.

(6) A lapostető felületét építészeti ötödik homlokzatként kell kialakítani.

(7) A telek be nem épített, és burkolatlan felületein növénytelepítés szükséges 4. számú melléklet szerinti fajtákkal.

## 4. FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS ÉS JAVASLAT BEMUTATÁSA

### 4.1 BEÉPÍTÉSI TERV

*(látványtervek: Attila és Attila Építész Iroda Kft.)*

Az ingatlan tulajdonosa a korábbi 76588/32, 76588/33, 76588/34 - es helyrajzi számú telkek összevonásából létrejövő 76588/34 helyrajzi számú telekre, az adottságok maximális kihasználásával, egy modern jegyeket tükröző lakóparkot szeretne kialakítani.

A projekt során az „A” jelű épület egy 46 lakásos, illetve a „B-C-D” jelű épületek 18-18-18 lakásos, összesen 100 lakásos lakópark jön létre.

Az épületek tervezése során fontos szempont volt a modern, karakteres, időtálló megjelenés, mely minimális energiaigényű kialakítással készüljön. Az épületek elhelyezése meglévő, megmaradó: szabadon álló, az „A” - jelű épület földszint + 3 emelet kialakítású, míg a „B-C-D” - jelű épületek, pince + földszint + 2 emelet kialakításúak. A tárgyi épületek alaprajzilag és tömegformálásban is illeszkednek a telek adottságaihoz, előírásaihoz. **Az épületek kontúrja és kubatúrája változatlan marad.**

Az épület beépítési vonalát meghatározza: az előkerttől való 5 m-es távolság, illetve a szabadonálló beépítési mód, valamint a telek kialakítása. **A telek zöldfelületi aránya megfelelő**, mivel meghaladja a minimálisan előírt követelményértéket. Az épület körül burkolt felületet képez: az épülethez vezető közlekedési – és gépkocsi behajtó, illetve az épület körüli járda burkolata. Az építmények környezetükre negatív hatással nem bírnak. Az ingatlan északi határán található támfal (szerkezete beton/vasbeton), növényfal takarást kap.



Az „A”-jelű épület előregyártott vázas rendszerű, míg a „B-C-D”-jelű épületek monolit technológiájú téglá épületek. Az átalakítások során a tartószerkezeti rendszer változatlan marad az összes épület esetében.

A „B-C-D” jelű épületek feltehetően korábban épültek, egymáshoz hasonló kialakítással, hasonló alaprajzi szerkesztéssel, hagyományos téglá szerkezetű, Bohn födémes, nyílászárók fölött téglalobtíves kialakításúak, P+F+2 szintszámmal, míg az „A” jelű épület előregyártott pontalapokon nyugvó, vasbeton pillérvázás, paneles fal és födém szerkezetű.

Az épületek műszaki állapota és tartószerkezeti rendszere lehetővé teszi, hogy funkcióváltás és külső-belső felújítás során modern jegyeket tükröző, élhető, lazább homlokzati szerkesztésű lakóépületek jöjjenek létre. A tartószerkezeti rendszer és a funkcionális kialakítás miatt az épületek középfolyosós rendszerét megtartják, ezekre fűzve fel a lakóegységeket. A homlokzat kötött rendszerét loggiák közbeiktatásával oldják, így minden egységhez biztosított a terasz, az élhetőbb lakókörnyezetért.






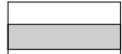
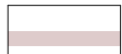
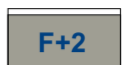

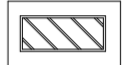
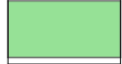




Az épületek meglévő, megmaradó kialakításúak: lapostetősek, falfelületeiken a domináns anyaghasználat a vakolt falfelület (fehér/törtfehér /világosbarna színnel). A tervezett nyílászárók antracit színűek, műanyagok.

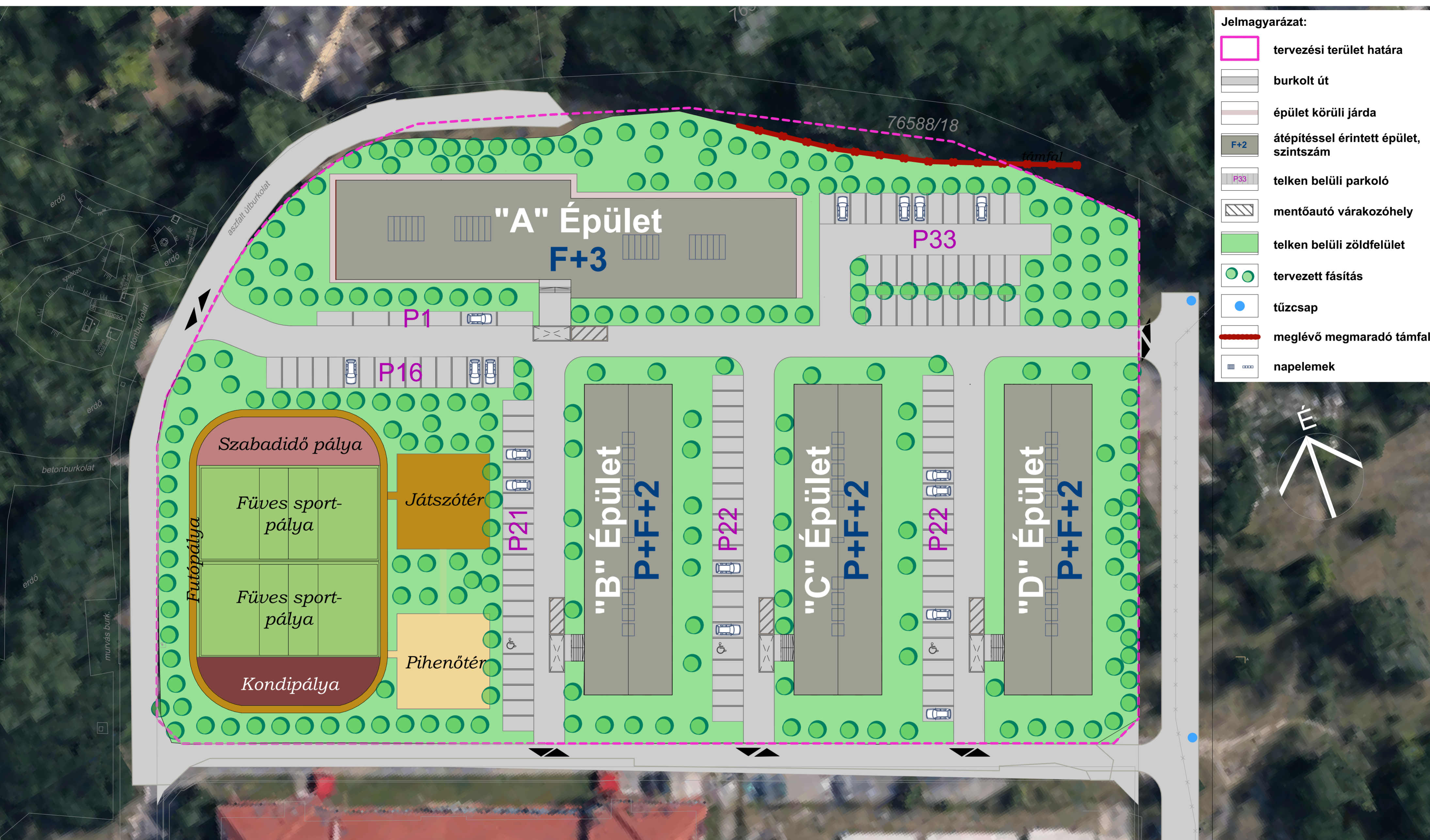
A beruházó szándéka szerint nem csak az épületek kerülnek átalakításra, felújításra, hanem egy élhető környezet kialakítását is szem előtt tartja. A szabályozási terv szerint nem beépített területeken sportolás, pihenés, kikapcsolódás céljára parkot, sportpályákat, futópályát, kondiparkot, játszóteret létesítene, mely teljes mértékben kiszolgálja az itt élők szabadidős igényeit. Az így kialakuló élettér környezetére negatív hatással nem bír, az itt élők lakó-, illetve kikapcsolódási igényeit "aktívan" kielégítő ACTIVE-LIFE lakópark létesül.

A nagyobb egybefüggő zöldterület alkalmas egy több funkciós szabadidőpark kialakítására, mely a jövőben az itt élőknek teljes mértékben ki fogja tudni szolgálni az igényeit. A területen olyan funkciók kapnak helyet, mint füves sportpályák, gumi burkolatú játszótér és futópálya a füves sportpálya körül, street workout (kondi) pálya, pihenő tér padokkal, valamint egy szabadidős pálya is.



Jelmagyarázat:

-  tervezési terület határa
-  burkolt út
-  épület körüli járda
-  átépítéssel érintett épület, szintszám
-  telken belüli parkoló
-  mentőautó várakozóhely
-  telken belüli zöldfelület
-  tervezett fásítás
-  tűzcsap
-  meglévő megmaradó támfal
-  napelemek



## BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

Telepítési tanulmányterv 1044 Budapest, Ezred u. 11., 76588/34 hrsz.		
Megbízó:	HYDRÓPLASZTIKA GYÁRTÓ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDŐ KFT. 4025 Debrecen, Simonffy u. 33. fsz. 3.	Méretarány: M=1:800 (A3)
Tervezők:	Mohácsi Katalin Mohácsi Katalin településtervező TT01-6108	Tölgyesi Diána Tölgyesi Diána településtervező TT13-1374
		<b>BJ</b>
2024. Január 10.		

#### 4.2. SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

**Jelen tervezés keretében Kerületi Építési Szabályzat-módosítás nem készül.** A tervek a 8/2019. (III.4.) Önk. rendelettel elfogadott 10. számú, Székesdűlő és Megyeri hídfő városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) előírásainak figyelembevételével készültek el. A fejezet a fentieknek való megfelelést igazolja.

<b>Alapadatok:</b>				
	<b>Hrsz.:</b>	<b>76588/34</b>		
	<b>Cím:</b>	<b>1044 Budapest, Ezred u. 11.</b>		
	<b>KÉSZ övezeti besorolás:</b>	<b>Vi-2/IV-10/1L</b>		
	<b>Telekterület:</b>	<b>15 046 m<sup>2</sup></b>		
	<b>Beépítési mód:</b>	<b>szabadonálló</b>		
	<b>Rendeltetés:</b>	<b>4 db többlakásos lakóépület</b>		
<b>S.sz.:</b>	<b>Előírások, mutatók:</b>	<b>Tervezett:</b>	<b>Előírás:</b>	<b>KÉSZ-nek való megfelelés:</b>
1.	Beépítettség:	22,34 %	50 %	Megfelel
2.	Zöldfelület:	7939,21 m <sup>2</sup>		
3.	Zöldfelületi mutató:	52,77 %	35 %	Megfelel
4.	Szintterületi mutató (ált.):	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Megfelel
5.	Szintterületi mutató (lakó):	0,89 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Megfelel
6.	a „telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó részé”-n a burkolt felület max. 25%:	575,65 m <sup>2</sup>	575,65 m <sup>2</sup>	Megfelel
7.	Épületmagasság:	meglévő, megmaradó	10,50 m	Megfelel
8.	Parkolószám (telken belül)	120 db	KÉSZ 15.§	Megfelel
9.	5. Magánút	► A terület megközelítésére szolgáló magánutak az előírásoknak megfelelően lett kialakítva.	KÉSZ 6.§	Megfelel
10.	Közművek előírásai	► A terület közműellátása a HÉSZ és a hidrológiai védőidom előírásainak megfelelően lesz kialakítva.	KÉSZ 6.§	Megfelel
11.	8. A beépítésre vonatkozó általános előírások	► A telken lévő épületek meglévők, új épület nem épül, elhelyezkedésük a beépítési előírásoknak megfelel, mivel a szabályozási terv a meglévő épületeket jelöli építési helyként	KÉSZ 10.§	Megfelel

S.sz.:	Előírások, mutatók:	Tervezett:	Előírás:	KÉSZ-nek való megfelelés:
12.	9. A terepszint alatti beépítés szabályai	▶ Új terepszint alatti építmény nem épül. A "B-C-D" jelű épületek pinceszinttel rendelkeznek.	KÉSZ 11.§	Megfelel
13.	10. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése	▶ Melléképítmény nem épül.	KÉSZ 12.§	Megfelel
14.	11. A szintterületi mutató alkalmazása	▶ A szintterületi mutató az előírásoknak megfelelően lett kiszámítva, az az előírt értékeknek megfelel	KÉSZ 13.§	Megfelel
15.	14. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai	▶ Az A-épület földszintjén a lépcsőháznál lesz egy leválasztott tárolóban lesz megoldva. A „B-C-D” épületeknél a tárolók a pincében kapnak helyet.	KÉSZ 18.§	Megfelel
16.	18. Intézményi területek általános előírásai	▶ Lásd: 1-7. pontok.	KÉSZ 27-28.§	Megfelel

## 5. INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

### 5.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

Közlekedés:

A 76588/19 hrsz-ú ingatlanon tervezett magánút esetében az Ezred utca és a tervezési terület között tervezendő a szükséges út. Itt a terület megközelítése az Ezred utcáról 6 méter burkolatszélességű úttal, mellette 1,5 méter széles egyoldali járdával csatlakozik, a „D” épület mellett.

A tervezett belső utak a meglévő épületekkel párhuzamosan, azok kiszolgálására létesülnek. Az „A” és a „B-C-D” épületek között 5 méteres burkolatszélességű út vezet az épületekhez.

Parkolás:

A területileg illetékes vízügyi hatósággal történt egyeztetés alapján felszíni parkolási lehetőséggel kell kialakítani a szükséges parkolóigényt.

Az szükséges felszíni parkolókat, a régi, működő laktanya használatához kapcsolódó parkolók helyén és a közlekedési területen alakítják ki.

Kerékpár tárolás:

Az A-épület földszintjén a lépcsőháznál lesz egy leválasztott tárolóban lesz megoldva. A „B-C-D” épületeknél a kerékpár tárolók a pincében kapnak helyet.

### 5.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

A Hidróplasztika Kft. a telken belül meglévő szennyvíz- és ivóvízhálózat teljes felújítását tervezi, illetve csapadékelvezető csatornát tervez kialakítani a területen.

Vízellátás:

A vízellátás és a szennyvízelvezetés kialakítására a Beruházó előzetes nyilatkozatot kapott a közművek üzemeltetőitől (lásd FCSM és FV előzetes nyilatkozatok). A nyilatkozatoknak megfelelően biztosított a közműcsatlakozás vízellátás, valamint szennyvízelvezetés területén.

A környező fejlesztési területek távlati vízigényeinek kielégítésére a kiadott FV elvi nyilatkozat D225 KPE vezeték építését írta elő. A 76588/34 hrsz-ú ingatlan meghatározott csúcsvízigénye az épületgépészeti tervek alapján:  $Q_{cs} = 8,6 \text{ l/s}$ .

A vezetékről ágazik le az ingatlan ellátó 10,0 m hosszú D90 KPE bekötő vezeték. A bekötő vezeték végén létesül a vízóra elhelyezését biztosító akna. Innen indul a belső hálózat. A belső hálózat is KPE anyagú, D90-D75-D63 méretű, bekötésekkel együtt rendre 81,2, 22,6 és 26,5 fm hosszúságú.

Szennyvíz elvezetés:

A csatornahálózatot elválasztott rendszer szerint lesz kialakítva, összhangban a helyi szabályozási tervekkel. Az ingatlanon keletkező kommunális szennyvizet a területen üzemelő szennyvíz elvezető hálózat fogadja.

Az elvezetendő szennyvíz mennyiség is 8,6 l/s értékűnek vehető fel. A keletkező szennyvíz kommunális jellegű.

A kapcsolódási pont az Ezred utcában üzemelő Ø30 KG csatorna. A csatlakozáshoz a meglévő csatornára egy új akna építése válik szükségessé. Innen indul a tervezett D315 KG PVC anyagú, 120,5 fm hosszú csatorna.

A végaknájától indul a 4,0 fm hosszú, D200 KG PVC anyagú bekötő csatorna, mely a kerítéstől 1,0 m-re tervezett tisztító aknában végződik.

A belső hálózat is KG PVC anyagú D200-D160 méretű, a bekötésekkel együtt rendre 34,3, és 198,5 fm hosszúságú. A bekötések mindenhol szabvány beton tisztítóaknáknak csatlakoznak a csatornára.

A tervezett lejtések mellett a csatorna maximális vízszállító képessége a mértékadó szennyvíz terhelést nagy biztonsággal képes elvezetni.

### Csapadékvíz elvezetés:

A csapadékvíz elvezetésre Beruházó nem kapott befogadói nyilatkozatot a közelben üzemelő csapadékvíz elvezető hálózat üzemeltetőjétől. A 76588/34 hrsz-ú ingatlan a Balpart I-II. közcélú ivóvízellátási célt szolgáló vízbázis hidrogeológiai „A” védőterületén helyezkedik el. Ennek megfelelően az ingatlan területére hulló csapadékvizek külön kerülnek összegyűjtésre a tetők, valamint az utak és parkolók vonatkozásában. A tetőről származó csapadékvizek a tárgyi ingatlanon elszikkaszthatók, de a feltételesen olajjal szennyezett vizeket meg kell tisztítani, majd a védterületről kivezetve kell azokat elszikkasztani. Csapadékvíz elvezetést alapvetően az út- és térburkolatokról, és az épületek tetejéről elfolyó vizek esetében szükséges megoldani.

Az út- és térburkolatokról elfolyó vizek olajjal feltételesen szennyezett vizekként veendő figyelembe. A feltételesen olajos vizek összegyűjtésére és elvezetésére a hálózaton víznyelő, és víznyelő fedlapos aknák biztosítják a vizek összegyűjtését.

A belső utak aszfaltburkolatúak, és a burkolaton esetlegesen átszivárgó vizeket az út rétegre épített vízhatlan fólia fogja meg, és vezeti a víznyelőbe, aknába.

Ezen felületekről összegyűjtött csapadékvizeket olajfogón kell megtisztítani, majd a tisztított csapadékvizet átemelő által felemelve, a jelenleg 76588/19 hrsz-ú ingatlanra kivezetve (mely már nem tartozik a védterülethez) kell elszikkasztani. Az olajfogót követően a tisztított vizek a csapadékvíz átemelőbe kerülnek. Innen gravitációsan kerülnek a vizek a 76588/19 hrsz-ú ingatlanon kialakított szikkasztó mőtárgyba.

### Energiaellátás:

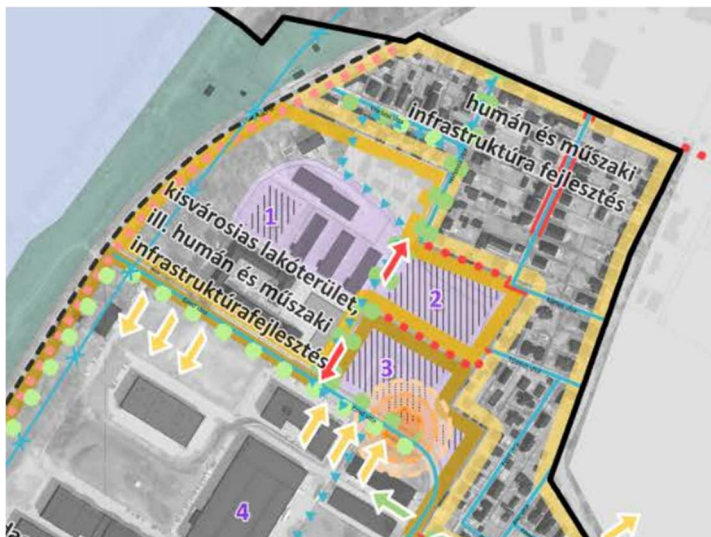
A fogyasztói igények a transzformátoroktól táplált kisméretű hálózatról nyernek kielégítést. A kisméretű elosztóhálózat részben földalatti kivitelezéssel épült, részben oszlopokra helyezéssel.

Az épületek energiaellátása az áramszolgáltatói hálózatról lesz megvalósítva. Elektromos csatlakozás a főelosztóba érkezik. Az alelosztók a főelosztóból sugarasan lesznek ellátva.

A fogyasztásmérést az áramszolgáltatói tájékoztató alapján elkészített csatlakozási dokumentáció alapján lehet elkészíteni. Külön lesznek mérve a lakások és a közösségi terek.

## 5.3. INTÉZMÉNYI INFRASTRUKTÚRA

A tervezési terület és környezete intézményekkel nem ellátott. A terület átalakuló voltából kifolyólag várhatóan a lakóépületek száma – jelen tervezési területen kívül is – nőni fog.



A Kerület Építési Szabályzata Alátámasztó munkarészeiben VI. Rendezési javaslat 1. Fejlesztési célterületek között humán és műszaki infrastruktúra fejlesztésére a tervezési terület délnyugati és északkeleti szomszédságában lévő területek lettek kijelölve.

Jelen tervezési feladat tehát nem tartalmaz a lakóépületek fejlesztésén kívül intézményfejlesztést, de annak fejlesztése a városrészben elő van irányozva.

(ábra forrása: KÉSZ Alátámasztó munkarészek – Urban-Lis Stúdió Kft.)

## 6. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSAI

### 6.1. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Az ingatlanok és az azokon található épületek eredetileg a Magyar Honvédség használatában voltak, az épületekben a Dobó laktanya légénységi szállásai és irodák voltak kialakítva. Az ingatlanok az elmúlt évtizedek során használaton kívül voltak. A terület rendezetlen, az épületek romosak. Az épületek közötti részen a telket a korábbi években nem gondozták, az elhanyagolt, jelentős mennyiségű spontán nőtt fával és bokorral.

A D épület DK-i részénél fémhulladék, festékes vödörök, egyéb, műanyag zsákokban lerakott hulladék hever.

A területet a közművekről leválasztották. A közműaknák gyakorta csak egy korhadó deszkalappal fedettek. A felszámolt üzemanyagkút helyén jelenleg egy mély gödör található, amelyben különféle (feltehetően kívülről bedobált) hulladék volt.

A „B-C-D” jelű épületekről a vakolat részben már lehullott. A vízszigetelés hiánya miatt az épületek beáznak. Jelenleg az épületek lakatlanok, rossz állapotúak. Az előző tulajdonosok a jókarbantartási kötelezettségüknek nem tettek eleget, ezért az épületek állaga rohamosan romlik. A falak állapota még kielégítő, de a téglák felületén már a fagyásokból kialakult porladások nyomai tisztán látszanak. Jelen állapotban az ingatlanon álló épületek potenciális szennyezőforrásnak tekinthetők.

Környezeti hatások szempontjából az épületek lakóépületként való felújítása-átalakítása, a közművek felújítása, és a csapadékvíz védőterületen kívül történő szikkasztása pozitívumként értékelhető.

**A javasolt fejlesztéshez a KÉSZ módosítása nem szükséges, a tervezés annak keretein belül megvalósulhat.**

A tervezési területen a lakó rendeltetés kialakítása területhasználati konfliktust nem okoz.

A területen sugárzás szempontjából veszélyes létesítmény vagy tevékenység nincs.

A tervezett fejlesztés országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint.

A tervezett beépítés a tájképben nem okoz jelentős változást az érintett területen, mivel az ingatlan már beépített és azt a tulajdonosa nem szeretné bővíteni.

A tervezett fejlesztés várhatóan nem lesz számottevő hatással a környezeti elemekre. A káros környezeti hatások elkerülhetők, megelőzhetők megfelelő tervezéssel, illetve ellentételezhetőek megfelelő intézkedésekkel.

	Pozitív hatások	Negatív hatások	Káros hatások elkerülése, csökkentése, ellentételezése
<b>Talaj</b>	–	A talaj további igénybevétele nem várható.	A lakóépületek üzemszerű működése a sekély földtani közeget, a talaj szerkezetét és minőségét nem érinti. A belső gépjármű közlekedés, a terület rendeltetészerű használata, valamint a közművek üzemeltetése során fellépő potenciális talajszennyezés kockázata megfelelő műszaki védelemmel és havária tervvel minimálisra csökkenthető.
<b>Talajvíz</b>	A lakóépületek kialakítása után új területi lefedettség nem keletkezik, ezért a tervezett tevékenység a beszivárgás volumenére nincsen hatással.		–

	Pozitív hatások	Negatív hatások	Káros hatások elkerülése, csökkentése, ellentételezése
Levegőminőség	–	Az terület új funkcióval történő megtöltése a közúti forgalom, és az ebből eredő zaj növekedését okozza.	A javasolt fásítással érintett területeken a negatív levegő-, és zajszennyező hatások csökkenthetők.
Zajhelyzet	–		
Hulladékgazdálkodás	A terület funkcióváltásával együtt felszámolásra kerültek a területen korábban fellelhető lerakatok.	–	A bontási munkálatok során veszélyes hulladék nem keletkezik, a bontási törmelék teljes egészében elszállításra kerül a területről. A kivitelezés során keletkező hulladékokat környezetszennyezést kizáró módon, hulladék fajtánként kell gyűjteni. A hulladékok szállítását és kezelését csak érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szervezet végezheti.
Zöldfelületi rendszer	Eltávolításra kerülnek a tervezési terület invazívan terjedő növényegyedei.	–	A kertészeti terv alapján kialakított zöldfelületek a jelenleginél magasabb minőségű zöld környezetet eredményeznek.

## 6.2. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezési terület az épített örökség szempontjából régészeti lelőhellyel érintett, nyilvántartott műemléki értéknek védett épület, objektum, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet nincs a szóban forgó területen. Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében.

Esetleges örökségvédelmi érintettség esetén a munkálatok kezdetét az Örökségvédelmi Hivatalnak be kell jelenteni, és a dokumentációban, és az arra kiadott engedélyben foglaltak, illetőleg utasításai szerint kell eljárni.

Általánosságban amennyiben a földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény 24. §-ban foglaltak szerint a munkálatokat azonnal abba kell hagyni, az emléket vagy leletet az önkormányzat jegyzőjének be kell jelenteni, és a helyszín, illetve lelet őrzéséről gondoskodni kell, és értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot. Ha régészeti emlék vagy lelet kerül elő, az ezzel kapcsolatos feltárás és leletmentés időigénye miatt az ÁSZF szerint kell eljárni.

## 6.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezett beruházás megvalósításához sem Budapest településszerkezeti tervének, sem Újpest Kerületi Építési Szablyzatának (KÉSZ) módosítása nem szükséges. **A beruházás a hatályos szabályozás keretein belül megvalósítható.**