

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**7/2024. (III.25.) önkormányzati rendelete**

**Budapest Főváros IV. kerület 7. számú,**  
**Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról**  
**szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat 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) bekezdésében 5. és 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében rögzített államigazgatási szervek, valamint az érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 33. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A **Vi-2/IV-7/2** jelű építési övezet területén

- a) lakásrendeltetés megengedett, de a Fóti út felé földszinti lakóhelyiség nem helyezhető el,
- b) a Fóti út mentén meglévő épület közterület felőli földszinti épületraktusában lakás célú funkcióváltás nem lehetséges,
- c) minden teljes 80 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
- d) 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, vagy épület részét képező rendeltetési egység kizárólag a Fóti út mentén helyezhető el,
- e) a Fiumei út mentén a sportrendeltetés nem szüntethető meg,
- f) a létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót terepszinten is el lehet helyezni, de kizárólag fásított parkolóként kialakítva, kivéve a Fóti út menti telkek esetén, ahol új, többszintes épület létesítése a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 50 %-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni,
- g) a 75831/3, 75831/4, 75831/5 és 75831/6 hrsz.-ú telkek csatlakozó telekhatárai közötti telekhatárrendezés során az oldal- és a hátsókert mértéke meglévő épület esetén az épület és a tényleges területhasználat határa szerinti kerítésvonal közötti távolság,
- h) sportrendeltetésű épület létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott legkisebb megengedett épületmagasság figyelmen kívül hagyható,
- i) a 2. mellékletben meghatározott Fóti út menti saroktelek kedvezményes beépítési paraméterek legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékéig alkalmazhatók.”

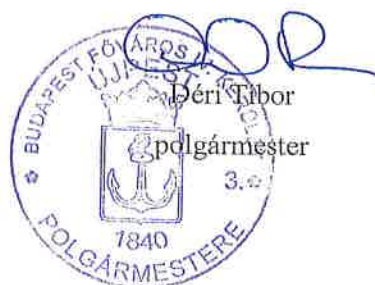
2. §

(1) Az R. 2. mellékletének „3. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület” táblázata helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az R. 3A. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2024. március 25. napján.



**1. melléklet az 7/2024. (III.25.) önkormányzati rendelethez**

Építési övezet jele	A		B	C	D	E		F		G		H
	Beépítési mód	Telek pozíciója				Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság, P: Párkány-magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
1.	Vi-1/IV-7/1	szabadonálló		2500	30	45	70	2,65	0,7	7,5	19,0/ P: 21,0	30
2.	Vi-1/IV-7/2	szabadonálló		1000	20	45	45	2,5	0,5	4,5	12,0	35
3.	Vi-2/IV-7/1	szabadonálló		1000	20	50	65	2,5	0,65	6,0	14,5	35
4.	Vi-2/IV-7/2	kialakult	közbenő	1000/ FK: 800	22/ F:18	35/ L:25/ FK:40	65/ FK:70	2,0/ L:1,0/ F:1,2	0,65/ FK:0,3	4,5/ SP:0,0	10,5/ F:7,5	50/ FK:30
				1000		35/ L:25/ FS:65	65/ FS:80					
5.	Vi-2/IV-7/3	kialakult	közbenő sarok	800	18	40	70	1,2	0,3	4,5	7,5	30
				1000		65	80					
6.	Vi-2/IV-7/4	szabadonálló	közbenő sarok	800	18	40	70	1,2	0,3	4,5	7,5	35
				1000		65	80					
7.	Vi-2/IV-7/5	szabadonálló		2000	25	45	65	2,6	1,0	6,0	11,0	35
8.	Vi-2/IV-7/6	szabadonálló		2500	30	35	70	2,5	0,7	7,5	21,0	35/ SP: 20
9.	Vi-2/IV-7/7	szabadonálló		3000	30	45	70	2,5	0,5	7,5	18,0/ P: 21,0	30
10.	Vi-2/IV-7/8	szabadonálló		2000	35	10	50	0,1	0,5	4,5	7,5	55

F: Főti út menti közbenő és saroktelekre vonatkozó határérték

FK: Főti út menti közbenő telekre vonatkozó határérték

FS: Főti út menti saroktelekre vonatkozó határérték

SP: sport rendeztetés esetén, BP/1002/0008-4/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

L: Főti úttal nem szomszédos telekre vonatkozó határérték lakó rendeztetés esetén"





## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer Kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendeletének Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére vonatkozó módosításához

### Előzetes Hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát az alábbiak szerint:

- a) a szabályozás várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:  
A módosítás célja olyan telekhatár-rendezéssel kapcsolatos önkormányzati döntés meghozatala, amely lehetővé teszi a szabályozási környezet módosítását, annak érdekében, hogy a jelenlegihez képest rugalmasabb telekhatár-rendezési lehetőségeket biztosítson a tömbön belül. Az új szabályozásnak várhatóan kerületi költségvetési hatása nem lesz.
- b) a szabályozás várható környezeti és egészségi következményei:  
Az elkészült módosítás alapvetően nem eredményez változást a környezetben, hatása változatlan a környezet megjelenésére, a zöldfelületek minőségi kialakítására, a beépítések tájba, környezetbe illesztésére. A szabályozásnak közvetlen egészségi következményei nincsenek.
- c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:  
A szabályozás az adminisztratív terheket jelentős mértékben nem változtatja meg.
- d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:  
A jogalkotás elmaradásának várható következménye lehet, hogy nem lesznek kialakíthatók a jelenlegi használathoz igazodóan a tömbön belül az érintett ingatlanok jogi telekhatárai.
- e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:  
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak, az alkalmazás jelentősebb többletköltséggel nem jár.
- f) a tervezett jogszabály-módosítás egyéb jelentősnek ítélt hatásai:  
A módosító rendelet-tervezetnek egyéb hatásai nincsenek.
- g) a tervezett jogszabály-módosítás adatvédelmi hatásai:  
A módosító rendelet-tervezetnek adatvédelmi hatásai nincsenek.

## INDOKOLÁS

Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer Kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendeletének Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére vonatkozó módosításáról szóló rendelethez

### Általános indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pont értelmében a Kerületi Önkormányzat felhatalmazást kapott kerületi építési szabályzat megállapítására.

Az Újpesti Torna Egylet (székhely: 1044 Budapest, Megyeri út 13.) mint tulajdonos azzal a kéressel kereste meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát, hogy a hatályos, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer Kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását kezdeményezze a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére, mert a tömbben kialakult telekhasználat és a földhivatali nyilvántartásban szereplő telekhatárok néhány helyen eltérést mutatnak.

A KÉSZ a jogi telekállapotot rögzíti és a jelenlegi rendelkezései nem teszik lehetővé a kialakult állapotnak megfelelő telekhatár-rendezéseket.

Az Újpesti Torna Egylet által kért rendelet-módosítás alátámasztására elkészített Telepítési Tanulmányterv alapján megkötött Településrendezési Szerződésben foglaltak alapján véleményeztette le az Önkormányzat a KÉSZ módosítását a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére.

A módosító rendelet a kerületi tervrendszerhez illeszkedik, az érintett városszerkezeti egység, a 7. számú, Megyer Kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelete módosítását tartalmazza, a megfelelő építésszabályozási háttér biztosítása érdekében.

### Részletes indokolás

#### Az 1. § - hoz

A KÉSZ módosítással érintett területén az építési övezetek szerinti egyedi szabályozási előírások módosítása a jogszabályi környezethez és fejlesztési igényekhez igazodva.

#### A 2. § - hoz

A KÉSZ módosítással érintett területén az építési övezetek paramétereinek módosítása a jogszabályi környezethez és fejlesztési igényekhez igazodva. A Szabályozási terv – Szabályozási elemek tervlapon az övezeti rendszer módosítása.

#### A 3. § - hoz

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak figyelembevételével a rendelet hatályba léptethető a rendelet kihirdetését követő napon tekintettel arra, hogy az érdemi változást vagy fennakadást az érintett terület mindennapi életében nem okoz.