

BFVT Kft.

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

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
7. SZÁMÚ, MEGYER KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

FÓTI ÚT – FIUMEI ÚT – JULIANUS BARÁT UTCA – VÁCI ÚT ÁLTAL
HATÁROLT TERÜLETRE

Budapest 2024. február

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
7. SZÁMÚ, MEGYER KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
FÓTI ÚT – FIUMEI ÚT – JULIANUS BARÁT UTCA – VÁCI ÚT ÁLTAL HATÁROLT
TERÜLETRE

BFVT tsz: I-754-2/2022

Településrendezés:	Albrecht Ute TT/É 01-0517	
	Teremy Viktória TT 01-6760	
	Balla Mariann TT/É 01-4620	
	Molnár-Tűzkő Eszter	
Közlekedés:	Pető Zoltán TKö 01-2321	
Közművek:		
Vízellátás, csatornázás	Szabó Krisztián TV 01-16166	
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	Orosz István TE, TH 01-67717	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Zétényi Dávid TK-01-5307	
Ügyvezető:	Albrecht Ute	

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

Budapest, 2024. február

Tartalom

Bevezetés.....	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	6
1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....	7
1.1. Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása.....	7
1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata.....	13
1.3. Építmények vizsgálata	15
1.4. Közlekedési vizsgálatok	17
1.5. Közművizsgálatok.....	19
1.6. Környezeti állapot vizsgálata.....	24
1.7. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai	26
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	30
2. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója – a módosítás során elérendő célok összefoglalása	31
2.1. Az iparikút használatának és telkének szabályozási lehetősége.....	32
2.2. A Fóti út menti teleksor és a Bánka Kristóf Sportközpont között kialakult eltérő telekhasználatok szabályozási lehetőségei	33
3. Szabályozási koncepció	34
3.1. Építési övezetekre vonatkozó szabályozási javaslatok	34
3.2. A szabályozási tervlap javasolt módosítása	37
3.3. Zöldfelületekre és környezetre vonatkozó javaslatok	39
3.4. Közművekre és közlekedési területekre, közlekedésre vonatkozó előírás javaslatok.....	39
3.5. Várható környezeti hatások	40
3.6. A fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabályzattal való összhang igazolása	40
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	42
1. Melléklet – Főépítési feljegyzés a tartalomról.....	47
2. Melléklet – Partnerségi egyeztetés zárásáról.....	50
3. Melléklet – Egyeztető tárgyalás iratanyagai.....	51

A 2024. február 14. 15:30-kor tartott egyeztető tárgyalás szerinti módosítások szürkített kiemeléssel jelölve.

Bevezetés

Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömbben az előzetes vizsgálatok alapján a kialakult telekhasználat és a földhivatali nyilvántartásban szereplő telekhatárok több helyen eltérést mutatnak. A területen hatályos kerületi építési szabályzat (Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2018. (VI.11.) önkormányzati rendelete, Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: KÉSZ)) a tömbön belül övezethatárokat rögzít. A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése és a KÉSZ 8. § (4)-(5) bekezdése alapján az övezethatár kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl. Tehát a KÉSZ a jogi telekállapotot rögzíti és a jelenlegi jogszabályi környezet nem teszi lehetővé a kialakult állapotnak megfelelő telekhatár-rendezéseket. A tervezés 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.



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

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megalapozásához és a kerületi rendezéstervezés módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmányterv készült, amelyet Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete 159/2023. (VI.29.) számú határozatával elfogadott. A felek 2023. július 24-én településrendezési szerződést kötöttek annak érdekében, hogy a hatályos Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer Kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI.11.) önkormányzati rendeletet módosítsák a támogatott telepítési tanulmánytervvel összhangban. Az elfogadott telepítési tanulmányterv jelen dokumentáció alátámasztó munkarészeivel megegyező.

A tervezés az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül.

A módosítási eljárás menetét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rögzíti.

A módosítás adatszolgáltatáson alapul, az E-tér felületen keresztül a Lechner Tudásközpont által adott adatcsomag alapján. Az adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetet kormányrendelet által meghatározott véleményezési és záró szakasz lefolytatásával kell egyeztetni. Az elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati rendelet formájában.

Az eljárás **menete a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás**, mert a módosítás során

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A tervezési terület Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb.

A módosítási dokumentáció szükséges tartalmáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése rendelkezik, amely alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településrendezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településrendezéssel megbízott településrendező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A főépítési feljegyzést a dokumentáció melléklete tartalmazza.

A dokumentáció Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete 159/2023. (VI.29.) számú határozatával támogatott telepítési tanulmányterv felhasználásával készült.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

1.1. Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása

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

Történeti térképek a területről



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



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

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

A tömb Julianus barát utca menti részen egy 2018-as telekrendezés során a '65-'90 között épült társasház telkének egy részéből önálló telket alakítottak ki (75831/8 és 75831/9 hrsz.), a /8 hrsz.-ú telekre 2019-ben adtak ki építési engedélyt egy 19 lakásos társasház építésére, a /9 hrsz.-ú telken meglévő 49 lakásos társasház szomszédságában. A Cérnagyár és a Sportközpont között elhelyezkedő Julianus házat 2021-ben adták át.



Julianus ház a sportpálya felől

Történeti légi felvételek a területről



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



1963, *fentrol.hu*



1996, *fentrol.hu*

Fényképek a jelenlegi, kialakult állapotról



75831/6 hrsz. ingatlan – Bánka Kristóf Sportközpont



75831/1 hrsz. ingatlanon elhelyezkedő iparikút



75831/3 hrsz. ingatlan

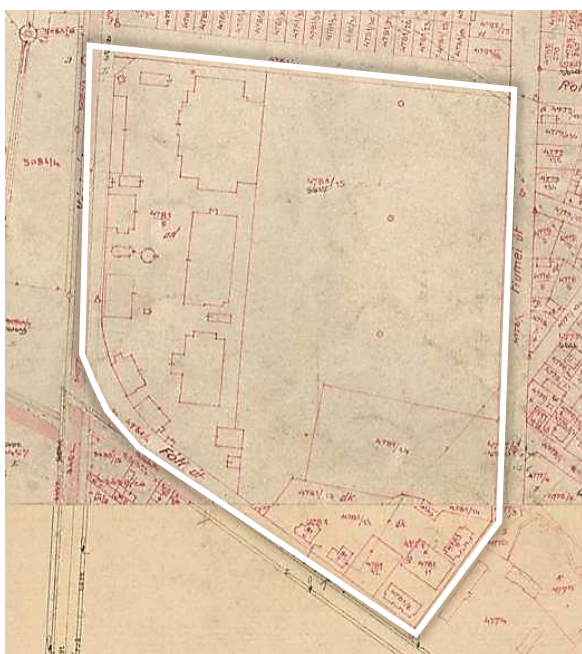


75831/5 hrsz. ingatlan

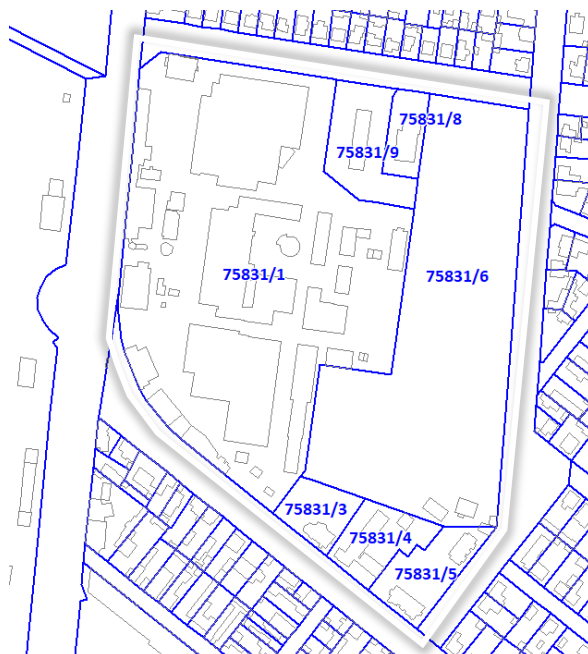


75831/4 hrsz. ingatlan

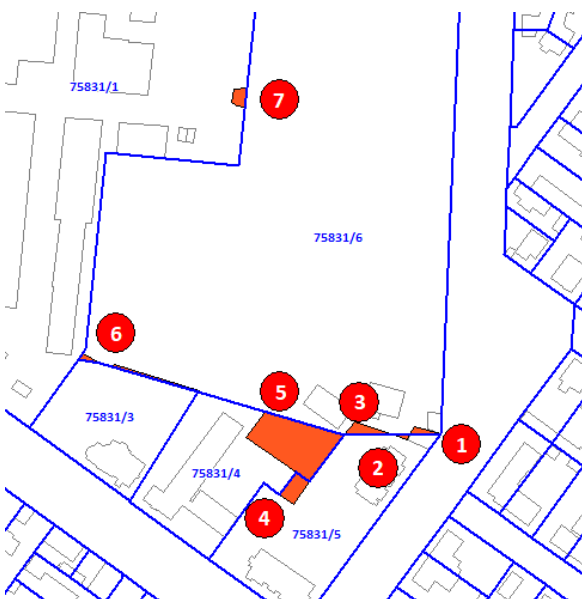
A fizikailag kialakult telekhasználati határok jelenleg nincsenek összhangban a földhivatali nyilvántartásban szereplő telekhatárokkal. Az eltérések a mai Bánka Kristóf Sportközpont kerítése mentén alakultak ki. A fellelt történeti térképek között a telekhatár-rendezések egyik korai ábrázolása Pest-Pilis-Solt-Kis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



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

















2021, Földhivatalban nyilvántartott telekhatárok



Az nyilvántartott telekhatárok és a kialakult telekhasználat közötti eltérések becsült mértéke

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

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

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



1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata

Telekadottságok

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

A tervezési területen lévő telkek adatai:

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



Tulajdonviszonyok

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

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

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



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

1.3. Építmények vizsgálata

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

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

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

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

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

75831/8 hrsz.: Társasház a Julianus barát utca 1/C.: 19 lakásos társasház új építésű, jó állagú, téglány alaprajzú, négyszintes épület. A lakóház alatt mélygarázs került kialakításra. A szabadonálló, lapos tetős épület belső helyiségei keleti és nyugati tájolásúak, ezen irányokba a lakások erkéllyel rendelkeznek.

75831/9 hrsz.: Társasház a Julianus barát utca 1/B.: 49 lakásos, ötszintes, pincével rendelkező, téglány alaprajzú, hasáb formájú épület. A felújított, jó állagú, lapostetős panel épület észak – dél tájolású, belső helyiségei keleti és nyugati tájolásúak. A szabadonálló lakóház körül parkolók kerültek kialakításra, melyek az ott lakókat szolgálják ki.

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

Fényképek a tervezési terület építményeiről



*75831/5 hrsz. ingatlan
épületállománya*



75831/6 hrsz. ingatlan épületállománya

*75831/4 hrsz. ingatlan
épületállománya*



*75831/8 hrsz. ingatlan
épületállománya*

75831/9 hrsz. ingatlan épületállománya



75831/1 hrsz. ingatlan épületállománya

1.4. Közlekedési vizsgálatok

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

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

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

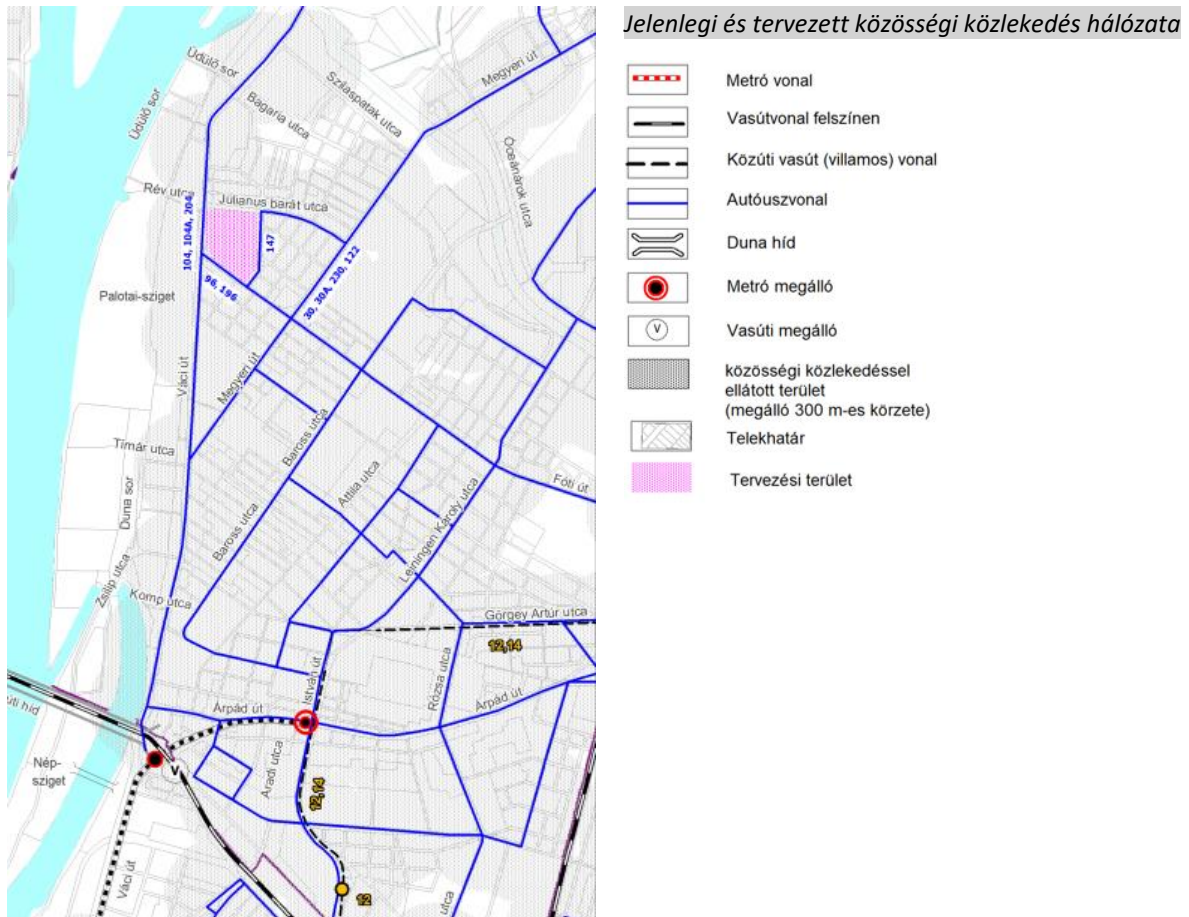
A busz közlekedéssel érintett Fiumei út és a Váci út jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontján keresztül minden forgalmi áramlat számára elérhető Julianus barát utca gyűjtőúti szerepet tölt be, ezzel nincsen összhangban, hogy az utóbbi jelenleg tempó 30-as zónába sorolt. A két gyűjtőút a jelentős közterületi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



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

A Váci úton közlekedő 104, 104A, 204 buszcsalád, valamint a Fiumei úton közlekedő 147-es viszonylat egyaránt Újpest-központ és az M3 metró elérését biztosító ún. ráhordó járat.
Az autóbuszok együttes, reggeli csúcsidőben 3 perces követési ideje kedvező színvonalú ellátást biztosít a terület számára.

A tervezési területtől távolabb (több mint 250m gyaloglási távolságra), a Megyeri úton közlekedik a 30, 30A, 230 buszcsalád és a 122E autóbusz járat.



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

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

Kerékpáros közlekedés. Önálló kerékpáros infrastruktúra – kétirányú kerékpáros forgalomra szolgáló, egyoldali kerékpárút – csak a Váci úton található. Kerékpársávok kialakítása a Fóti úton is indokolt lenne, az ehhez szükséges közterületi szélesség rendelkezésre áll.

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

1.5. Közművizsgálatok

Vízellátás

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

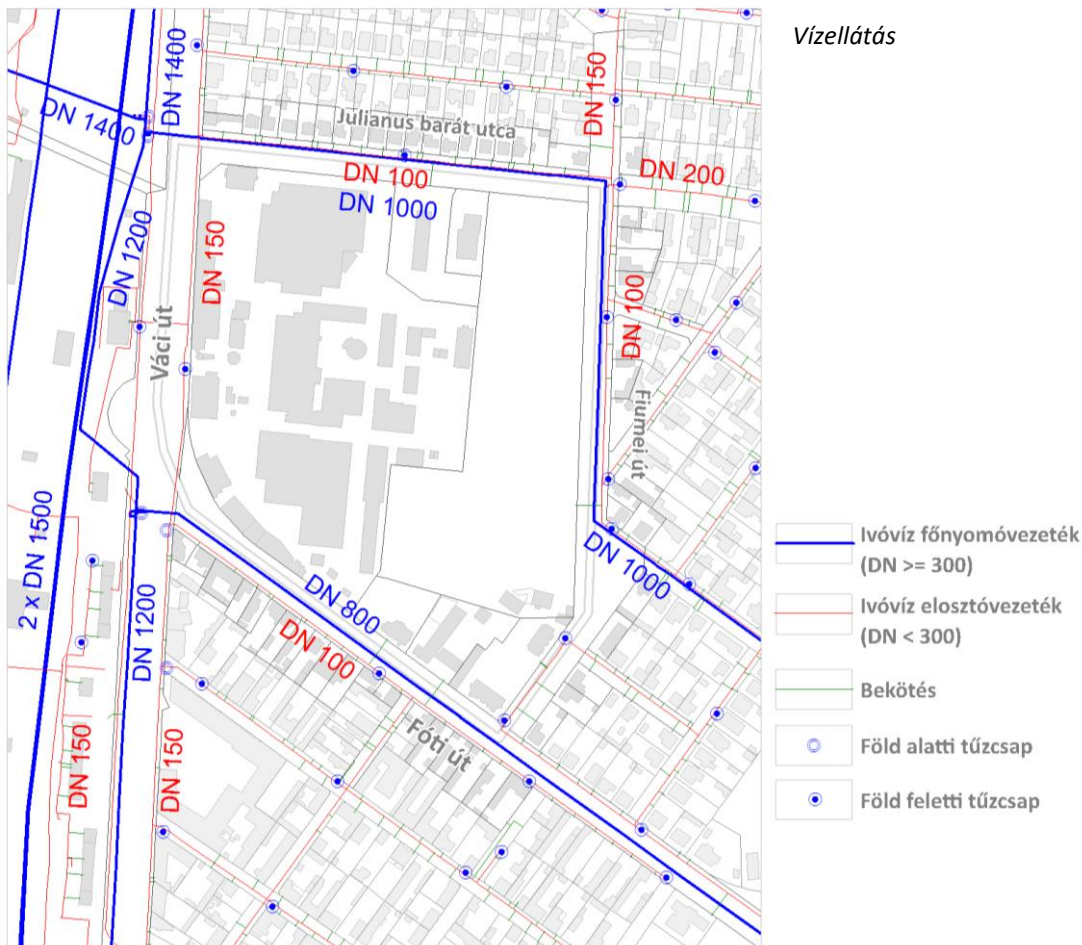
A terület közelében található nagyobb átmérőjű főnyomóvezetékek a következők:

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

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

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

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



Csatornázás (szenny- és csapadékvízvezetés)

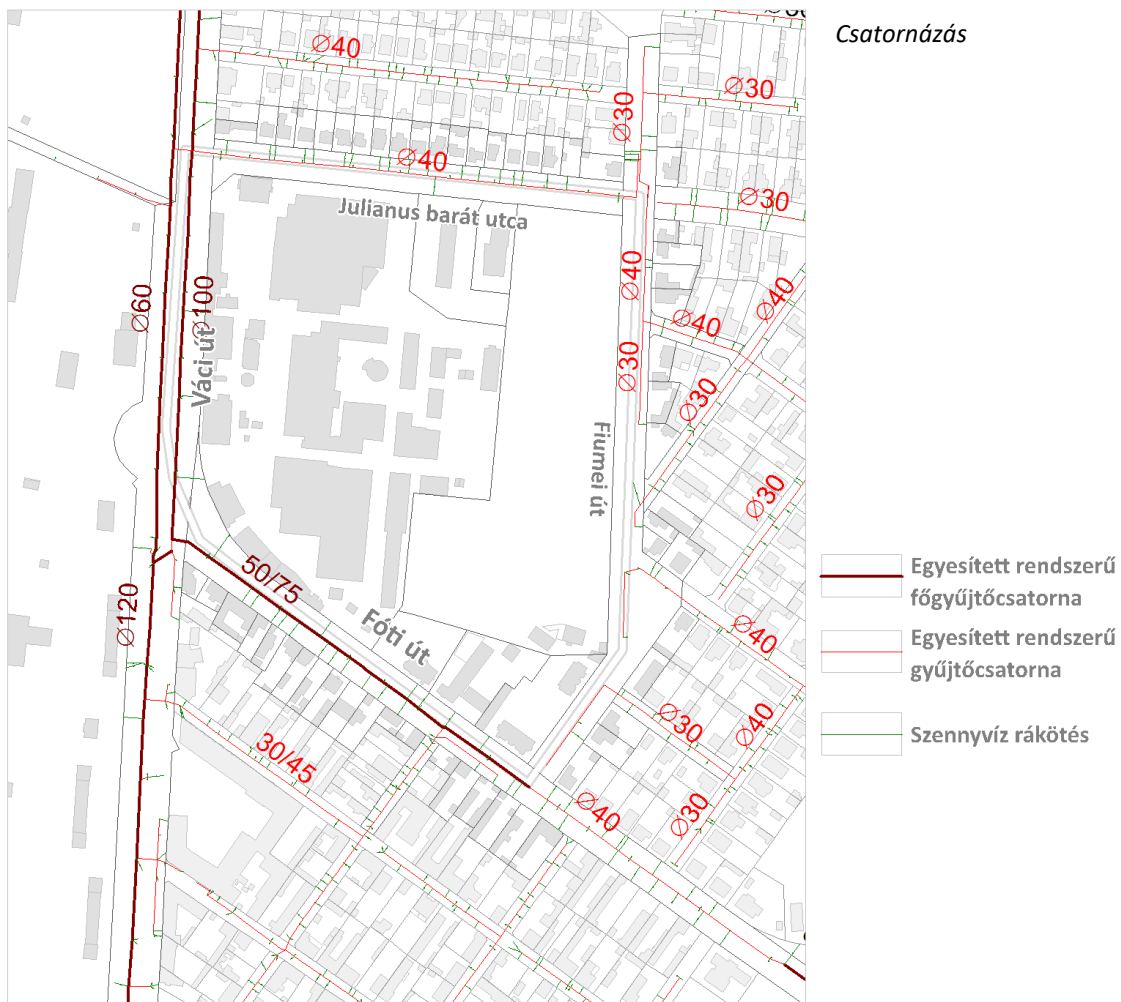
A terület és térségének a csapadék- és szennyvíz összegyűjtése egyesített rendszerű csatornahálózattal történik, mind a szennyvízvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. Az egyesített csatornahálózatok által összegyűjtött vizek befogadja az Észak-pesti Szennyvíztisztító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

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

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

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

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

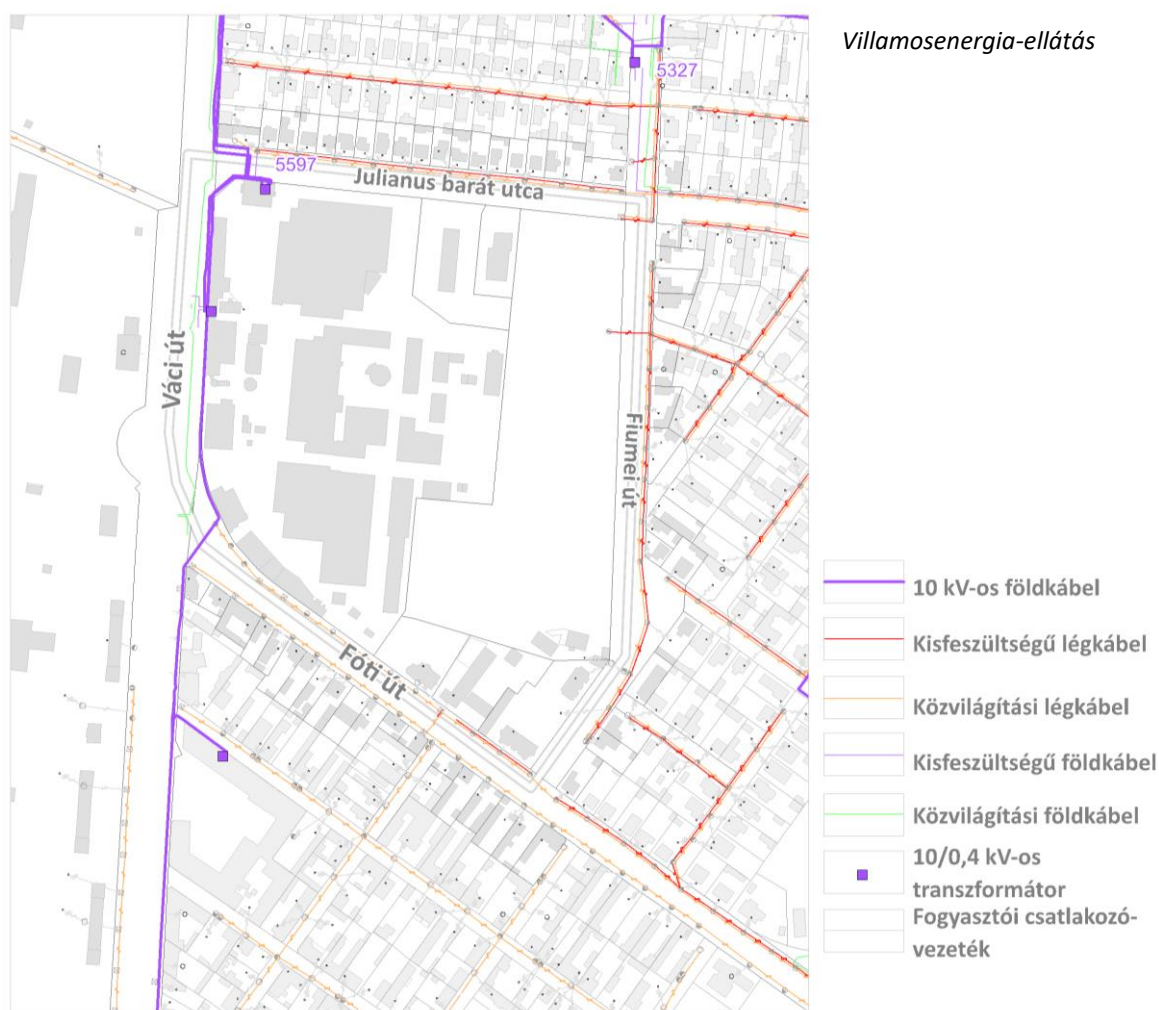


Villamosenergia-ellátás

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

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

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



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

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

Gázellátás

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



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

Távhőellátás

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

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

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

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

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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



Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

- Alépítmény
(Magyar Telekom)
- Földkábel
(Magyar Telekom)
- Légekábel
(Magyar Telekom)
- Mobil bázisállomás

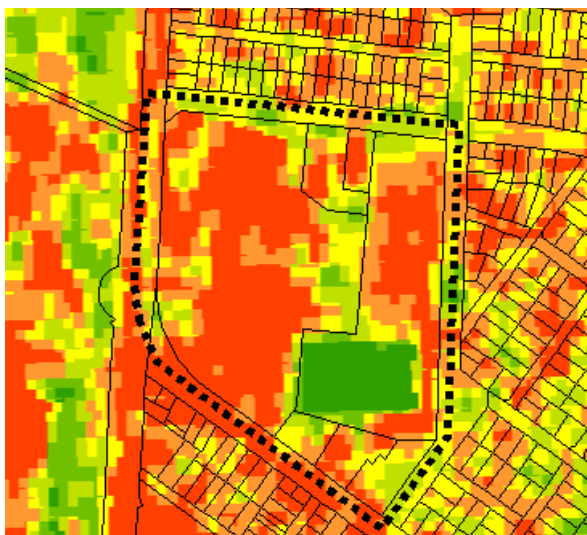
1.6. Környezeti állapot vizsgálata

Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

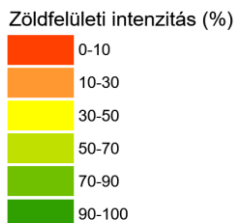
A vizsgált terület antropogén hatások által jelentősen átalakított, nagy részben beépített, ahol természetes vegetáció nem található, táj- és természetvédelmi szempontból nem értékes, természetközeli élőhelyekkel nem bír.

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

- 75831/1 hrsz. (Coats Magyarország Cérnagyártó Kft. telephelye): a zöldfelületek aránya alacsony (~25%), a nagyfokú beépítettséget és burkolt felületeket a fejlett lombos faállomány hatása mérsékli.
- 75831/6 hrsz. (Újpesti Torna Egylet sporttelep): a terület nagyrészt beépítetlen, az ingatlan nagy részét a kültéri sportpályák adják, amelyek részben műfüves kialakításúak. A területen a zöldfelületek aránya kb. 50%-os a természetes füves sportpályát is beleszámítva. A sporttelep nyugati határán részben keskeny fás-cserjés védőzöldsáv került kialakításra, ennek szükségességét a hatályos szabályozási terv 10 méter szélességben rögzíti.
- 75831/8 és /9 hrsz. (Julianus barát utcai társasházak ingatlanjai): alacsony mértékű (~30%-os), de intenzíven fenntartott zöldfelületek, fiatal faállománnyal.
- 75831/3 hrsz. (Twist Olivér Alapítvány ingatlanja a Fóti úton): az ingatlan mérsékelt beépítettségű, nyugati fele parkolóként hasznosított. A fennmaradó rész zöldfelületként fenntartott (~45%-os zf. arány), jelentős, koros faállománnyal, nagy lombkorona-borítottsággal.
- 75831/4 hrsz. (Corsium Faktor Ház Kft. irodaház ingatlanja a Fóti úton): jelentős beépítettségű ingatlan, alacsony (~25%-os) zöldfelületi aránnyal, kerti medencével.
- 75831/5 hrsz. (Fóti út és a Fiumei út sarkán lakóépületek ingatlanja): az ingatlanon két lakóépület áll, a telken található két garázssor. A telek jelentős (~45%-os) zöldfelületi aránnyal rendelkezik, a faállománya ugyanakkor nem jelentős.



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



Zöldfelületi intenzitás, 2020.

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

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

Környezetvédelem

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

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

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

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

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

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

1.7. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai

Településszerkezeti terv

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

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

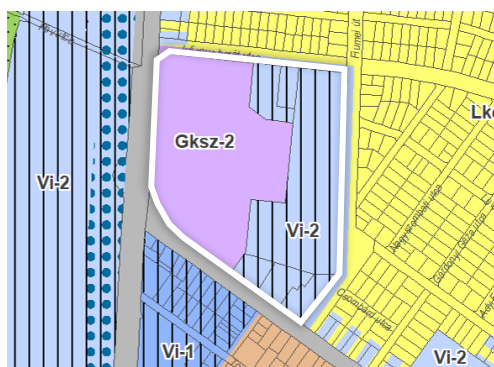
A TSZT Szerkezeti tervlap **1. Területfelhasználás** tervlapja alapján a tömb keleti része jelentős változással érintett Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), míg nyugati része Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2). A két területfelhasználási egység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

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

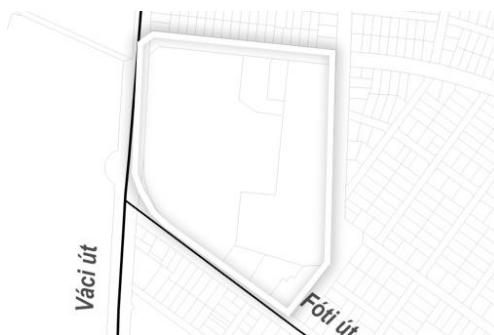
A TSZT Szerkezeti tervlap **2. Közlekedési infrastruktúra** tervlapja szerint a tömböt érintő Váci út I. rendű főút, a Fóti út II. rendű főútként jelölt.

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

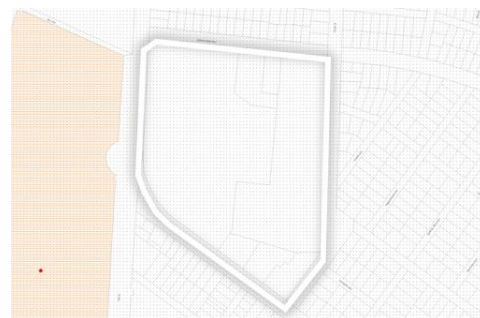
A Váci út nyugati oldalán, a tömb szomszédságában lévő telek műemléki környezet területe.



Területfelhasználási tervlap kivonat
(forrás: TSZT)



Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat
(forrás: TSZT)



Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat
(forrás: TSZT)

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

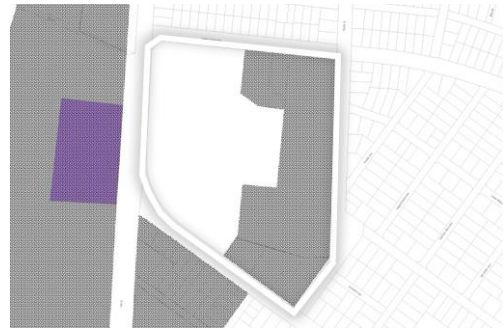
A Váci út nyugati oldalán a tömb szomszédságában magasház elhelyezésére kijelölt terület van, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter.

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

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

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

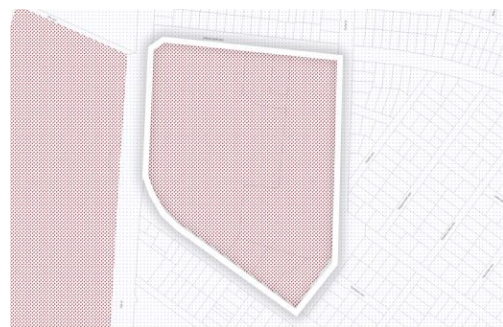
1. Jelentős változással érintett intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület: Vi-2: 2,5 (1,75+0,75)
2. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület: Gksz-2: 2,0 (2,0+0,0)



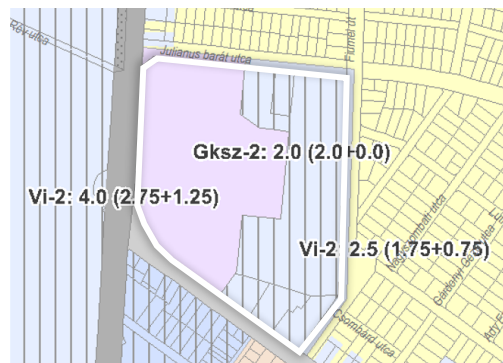
Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat
(forrás: TSZT)



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



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



FRSZ 1. mellékletének Fehérdűlő területére vonatkozó tervlap kivonata

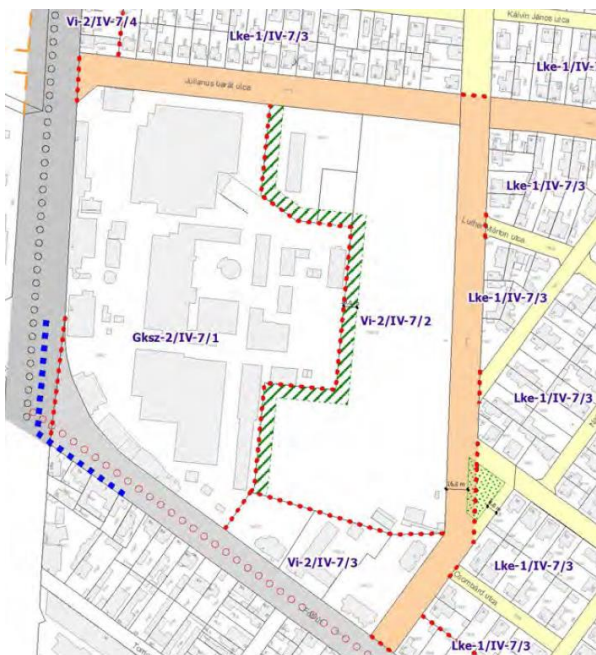
Megyer kertváros kerületi építési szabályzat (KÉSZ)

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

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

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

A szabályozási tervlap a gazdasági és vegyes intézményi területek közé kötelező védőzöldsávot jelöl ki, a szabályozási előírás szerint az így jelölt területen belül a burkolt felületek nem haladhatják meg az összterület 20%-át, továbbá gondoskodni kell fás-cserjés sáv telepítéséről




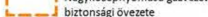


3a. melléklet, Szabályozási terv – Szabályozási elemek

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



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

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

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

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

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

** lakó rendeltetés esetén

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

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

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

* Földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint

** Lakó rendeltetés esetén

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

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

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

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója – a módosítás során elérendő célok összefoglalása

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

A rendezési tervekben meghatározott építési határértékek jelentős mennyiségben függenek a telekterülettől: a telekmérettel arányosan változik a beépíthető alapterület, az elhelyezhető szintterület és a kialakítandó legkisebb zöldfelület mérete is. **Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése alapján „telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”** A KÉSZ 8. § (4) bekezdése alapján „övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet”, valamint a KÉSZ 8. § (5) bekezdése alapján „olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon”. Tehát a KÉSZ-ben meghatározott építési övezethatár kötelezően telekhatár is egyben. A hatályos KÉSZ telekalakítási előírásai a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás szabályairól is rendelkezik (8.§ (7) bek.): „Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha

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

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

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

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

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

2.1. Az iparikút használatának és telkének szabályozási lehetősége

Hatályos szabályozási tervlap részlete a kút szimbolikus jelölésével



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

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

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

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

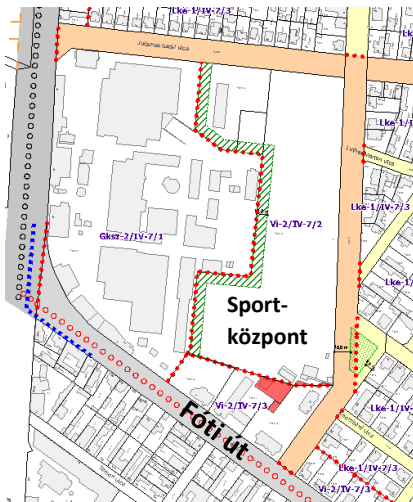
Az övezethatár módosítására ezen a területen kizárólag a fővárosi településszerkezeti terv és fővárosi rendezési szabályzat módosítását követően lenne lehetőség, mert az övezethatár egyben telekhatár is. A módosítás nagyságrendjének azonban nincs településszerkezeti jelentősége, ezért a rendezési lehetősége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

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § szerint „a telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, valamint erdő művelési ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők legyenek.”

Mindezek alapján a magasabbrendű jogszabályi kötöttségek miatt a kút telekrendezésére vonatkozóan jelen KÉSZ módosítás során nincs lehetőség módosítási javaslat megfogalmazására.

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

Hatályos szabályozási tervlap részlete az eltérések szimbolikus jelölésével



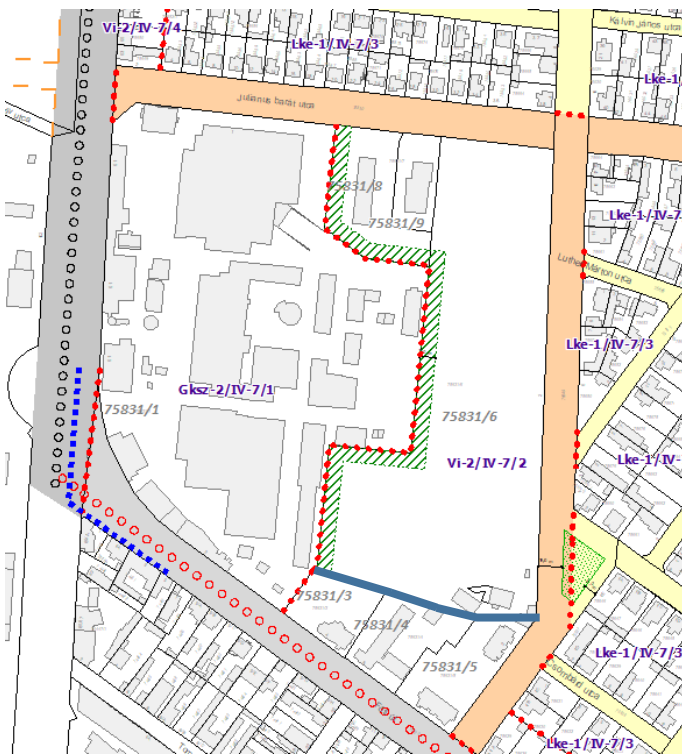
A Fóti út menti három telek és a Bánka Kristóf Sportközpont telekhasználati és ingatlan-nyilvántartási telekhatárai között számos helyen eltérések azonosíthatók (ld. 1. fejezet 1-6. eltérés).

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

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

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

3/A. melléklet lehetséges módosítása



Törlésre javasolt övezethatár

Módosítás miatti változások összegzése

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

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

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

3. Szabályozási koncepció

3.1. Építési övezetekre vonatkozó szabályozási javaslatok

Szöveges rendelkezések javasolt módosítása

(Kék betűszínnel jelölve a módosítás során változással javasolt szövegrészek)

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

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

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

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

- a) lakásrendeltetés megengedett, *de a Fóti út felé földszinti lakóhelyiség nem helyezhető el,*
- b) *a Fóti út mentén meglévő épület közterület felőli földszinti épületraktusában lakás célú funkcióváltás nem lehetséges,*
- c) minden teljes 80 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
- d) 500 m²-t meghaladó 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 amikor a tíz évnél régebben fennálló tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás történik 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 saroktelkek kedvezményes beépítési paraméterek legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékéig alkalmazhatók.*

A 2. mellékletben szabályozási határértékek javasolt módosítása

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

F: Fóti út menti közbenső és saroktelekre vonatkozó határérték,

FK: Fóti út menti közbenső telekre vonatkozó határérték

FS: Fóti út menti saroktelekre vonatkozó határérték

SP: Sport rendeltetésre vonatkozó határérték

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

Javasolt paraméter módosítások részletesen:

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

F: Fóti út menti közbenső és saroktelekre vonatkozó határérték,

FK: Fóti út menti közbenső telekre vonatkozó határérték

FS: Fóti út menti saroktelekre vonatkozó határérték

SP: Sport rendeltetésre vonatkozó határérték

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

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

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

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

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

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

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

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

* Geodéziai felmérés hiányában légi felvétel alapján becsült értékek.

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

Beszámítás esetén ~ 39,5%.

*** A földhivatali alaptérképen nem szereplő garázsokkal számítva.

A kialakult állapot alapján a telekszélességek nem változnak.

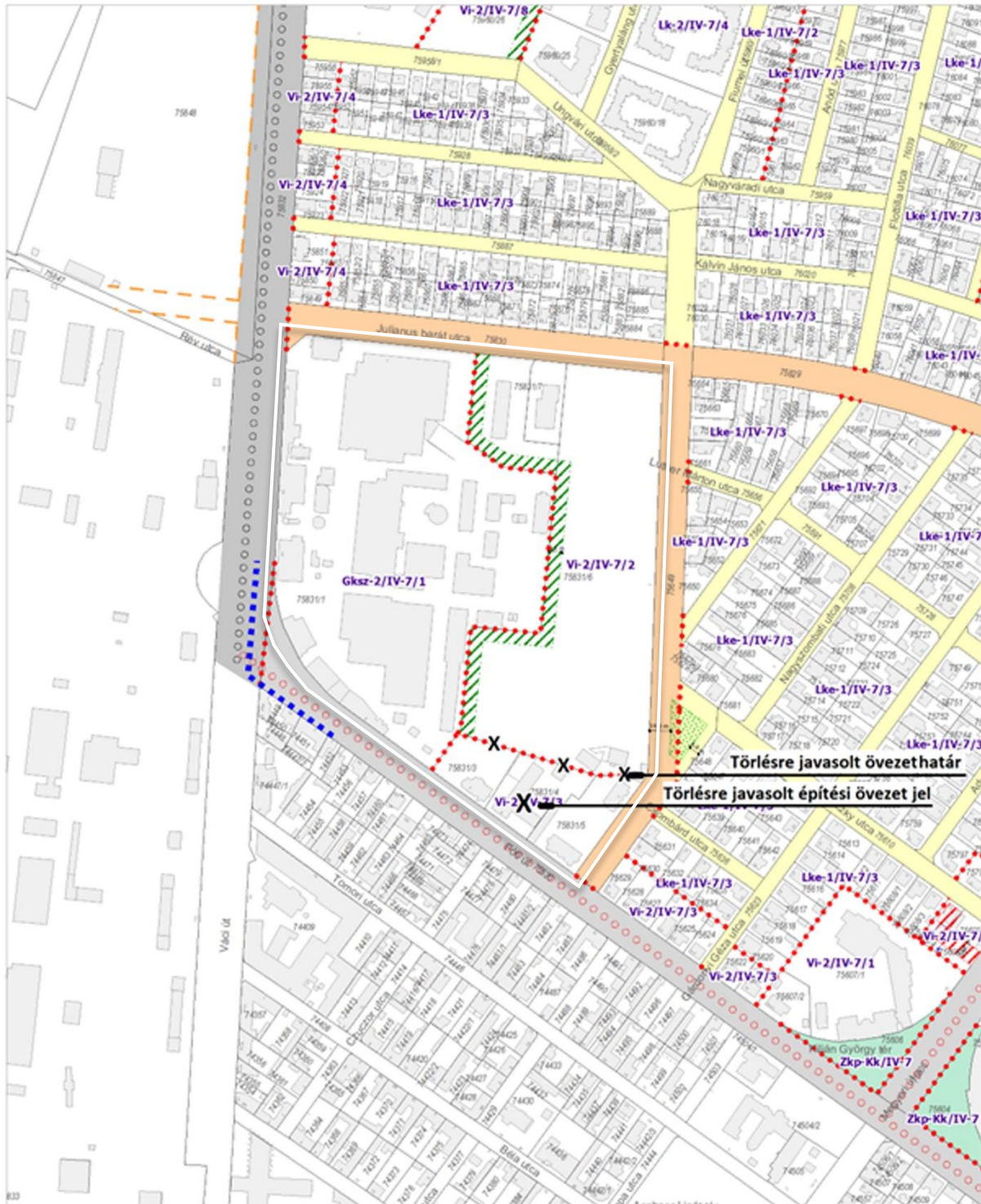
A terepszint alatti beépítettségre nem állnak rendelkezésre adatok, de a helyszíni felmérés alapján nem haladja meg a terepszint felett kialakult értéket.

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

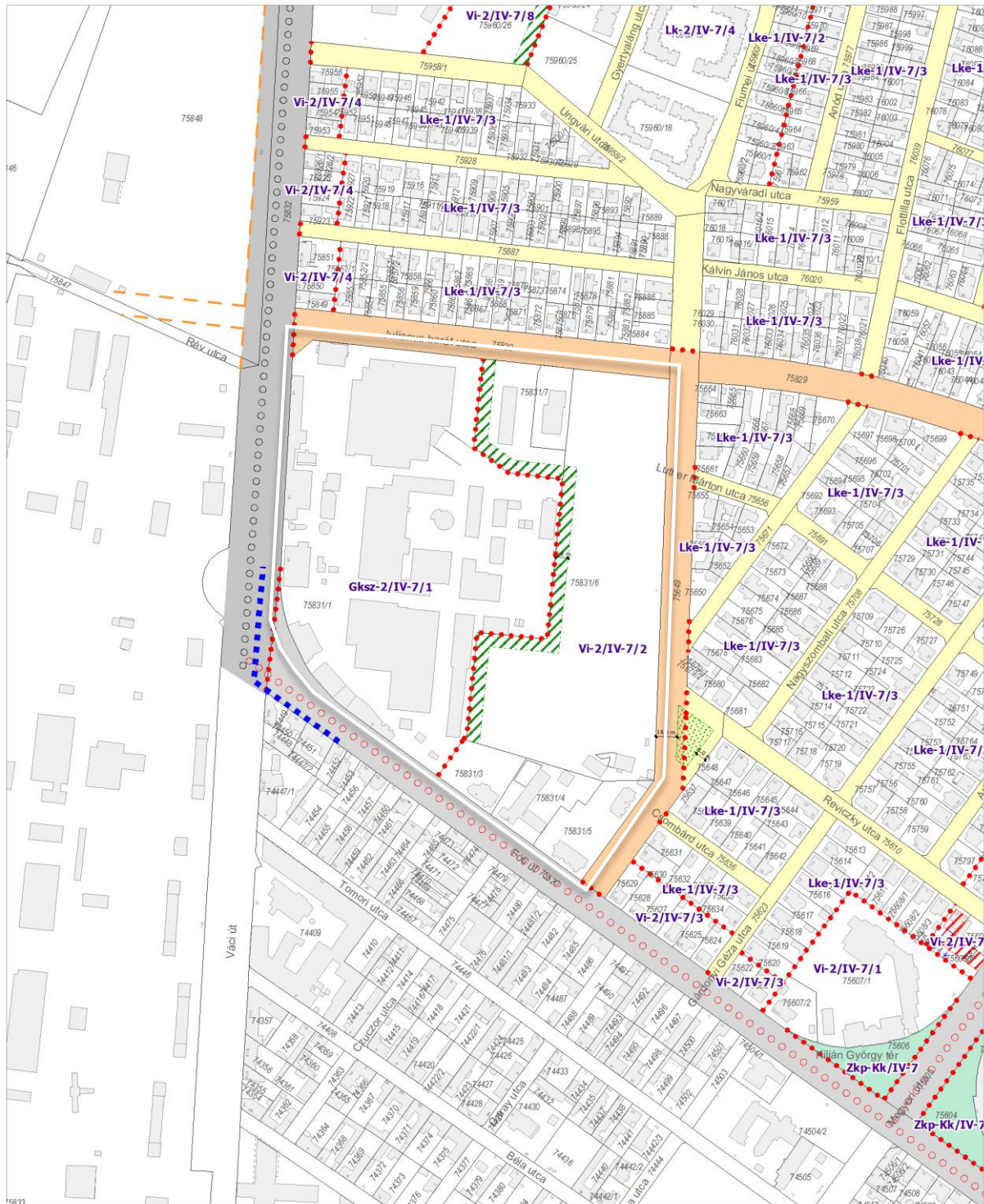
A telekhatár-rendezések miatt a kialakult épületmagasságok nem változnak.

3.2. A szabályozási tervlap javasolt módosítása

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



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



A szabályozási tervlapon az alapterképi elemek aktualizálására kerülnek a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján, amellyel összhangban a megvalósult telekalakításokhoz kapcsolódó szabályozási elemek frissítése is megtörténik: javasolt telekhatár megszüntető jelek törlése és végrehajtott telekalakítást követően a szabályozási vonal törlése a volt Petőfi és Hunyadi laktanya területén.

3.3. Zöldfelületekre és környezetre vonatkozó javaslatok

Zöldfelületi javaslatok

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

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

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

Környezetvédelmi javaslatok

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

A határoló útszakaszokon a **zajterhelést** eredményező forgalom nagysága számottevően nem korlátozható, ezért az érintett lakóterületeken csak az épületakusztikai védekezés (homlokzatszigetelés, nyílászáró csere) nyújt lehetőséget a beltéri zaj határértékek betartására. A *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a jogszabályi követelményeknek.

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

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

3.4. Közművekre és közlekedési területekre, közlekedésre vonatkozó előírás javaslatok

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

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

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

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

3.5. Várható környezeti hatások

Infrastruktúra igények

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

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

Örökségi értékek sérülésének lehetőségei

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

Környezeti értékek sérülésének lehetőségei

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

3.6. A fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabályzattal való összhang igazolása

A módosítási javaslat

- a Gksz-2 jelű területfelhasználási egységen belül lehetővé teszi, hogy a közmű létesítmény számára önálló telek kialakítható legyen, a módosítási javaslatnak nincs hatása a fővárosi településrendezési eszközökre;
- a Vi-2 jelű területfelhasználási egységen belül teszi lehetővé a rugalmasabb telekalakítási lehetőségeket. Az övezeti rendszeren belül javasolt módosítás két Vi-2 jelű építési övezetet érint, nincs a településszerkezeti tervre hatása. Az övezet egyesítést követően az építési paraméterek változatlanok maradnak, ezért a fővárosi rendezési szabályzatban meghatározott sűrűségi értékeknek való megfelelésre nincs hatással;
- műszaki infrastruktúra elemet nem érint.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2024. (...) 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. §

~~Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer Kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 8. § (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:~~

~~„(8) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott "a kialakítható legkisebb telek" területe, legkisebb telekszélesség, és mélység előírásoktól eltérő — műszakilag szükséges — méretű telek kialakítható. Közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal kell rendelkeznie, kivéve a Gksz 2/IV 7/1 jelű építési övezetben.”~~

2. §

A 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 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
- d) 500 m²-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) amikor a tíz évnél régebben fennálló tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás történik 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.”

3. §

(1) A R. 2. mellékletének „3. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület” táblázata helyébe a rendelet 1. mellékletét képező táblázat lép.

(2) A R. 3a. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

4. §

Ez a rendelet a 2024.-n lép hatályba.

jegyző

polgármester

1. melléklet az .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

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

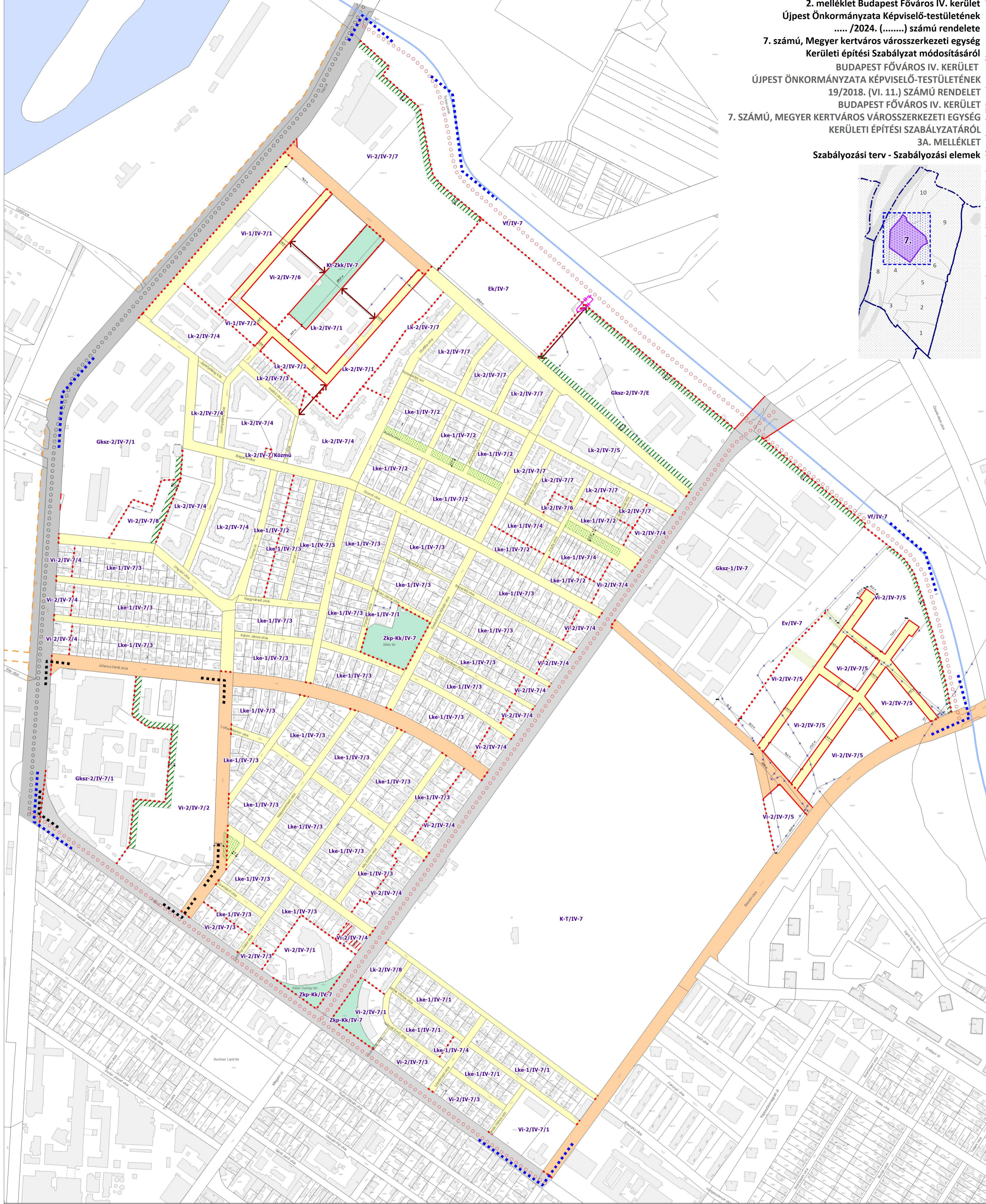
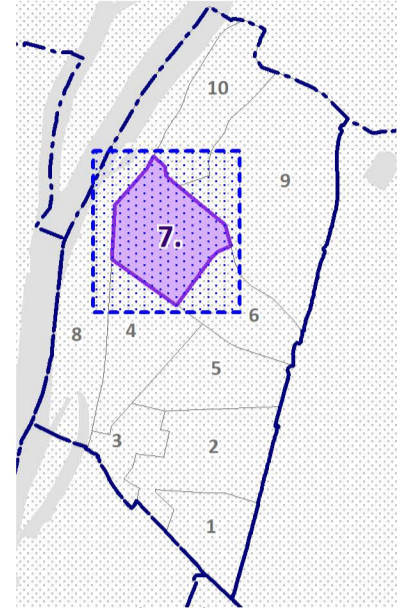
FK: Fóti út menti közbenső telekre vonatkozó határérték

FS: Fóti út menti saroktelekre vonatkozó határérték

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

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

2. melléklet Budapest Főváros IV. kerület
 Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
 /2024. (.....) számú rendelete
 7. számú, Megyer kertváros városzerkezeti egység
 Kerületi építési Szabályzat módosításáról
 BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
 ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
 19/2018. (VI. 11.) SZÁMÚ RENDELET
 BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
 7. SZÁMÚ, MEGYER KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
 3A. MELLÉKLET
 Szabályozási terv - Szabályozási elemek



JELMAGYARZAT
A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	I. rendű főutak (KÖu-2/IV-7)
	II. rendű főutak (KÖu-3/IV-7)
	Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak (Kt-Kk/IV-7/1)
	Kiszolgáló- és lakó utak (Kt-Kk/IV-7/2)
	Zöldterületek (Kt-Zkk/IV-7, Zkp-Kk/IV-7)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

	Építési hely
	Kötelező megszüntető jel
	A telek be nem építhető része
	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Kötelező védőföldszív

Javasolt elemek

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Gyalogos kapcsolat
	Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Közműterület (árvízvédelmi zsilip, csapadékvíz áttemelő) határa
	Meglévő/tervezett hid

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	Jelen szabályozási terv határa
	Móssóitással érintett terület határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Kerületi határ
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Épület
	Bontott/bontás alatt lévő épület
	Vízfelület



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

MUNKA MEGNEVEZÉSE:	MEGYER KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	TERVFAJTA:	KÉSZ
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	Szabályozási terv - Szabályozási elemek	TÖRZSSZÁM:	I-754-2/2022
TERVEZŐK:	Albrecht Ute TT/1 01-0517, Balla Mariann TT/E 01-4620, Teremlyi Viktória TT 01-6760	RAJZSZÁM:	3A
ÜGYVEZŐ:	Zétényi Dávid TK-02-1473, Orosz István TE, TH 01-67717, Szabó Krisztián TV 01-16166, Pető Zoltán Tko 01-2321	MÉRLETÁRNY:	M=1:4.000
	Albrecht Ute	DÁTUM:	2024. február

1. Melléklet – Főépítési feljegyzés a tartalomról

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TARTALMÁRÓL ÉS ELKÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

(Hivatkozás: 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés a) pont)

Budapest Főváros IV. kerület, 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység KÉSZ módosításának részletes tartalmáról, a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt területre

Tervezési feladat:

Budapest Főváros IV. kerület Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére az Újpesti Torna Egylet telepítési tanulmánytervet készítettett 2022-ben a tömbön belüli rugalmasabb telekhatár-rendezési szabályok lehetőségeinek részletes megvizsgálása érdekében. Az egyeztetett tartalommal és szabályozási koncepcióval elkészített telepítési tanulmányterv javaslatait Budapest Főváros IV. kerület Képviselő-testülete 58/2023. (III.30.) határozatával fogadta el. Ezzel összhangban szükségessé válik a 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet, Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról módosítása a telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint.

Elkészítendő munkarészek

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat	A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) b) pontja alapján a telepítési tanulmánytervvel azonos tartalommal.
Jóváhagyandó munkarész	Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselőtestületének 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendeletének módosító rendelete a szükséges mellékletekkel a Képviselő-testület által elfogadott telepítési tanulmányterv szabályozási koncepciójával összhangban. A Kerületi Építési Szabályzat és melléklete (szabályozási terv) az illetékes Földhivatal hitelesített, záradékolt, állami földmérési alaptérképén készül.

A módosítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről a környezet védelmének általános szabályairól szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, az 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készül. A rendelet tervezetének meg kell felelnie a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak. A módosításnak az országos jogszabályi megfeleléssel összhangban kell lennie a magasabb szintű 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti tervével és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel. A tervezési feladathoz az adatszolgáltatást Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata biztosítja az E-tér rendszer használatával.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítész vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat melléklete. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a

tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (2) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését. Ennek megfelelően a Korm. rendelet 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények bővíthetők, átcsoportosíthatók vagy összevonhatók.

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat részletes tartalmi követelménye a telepítési tanulmányterv felhasználásával:

Munkarész	Szükséges
megalapozó vizsgálat	
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem
c) Területrendezési követelmények	nem
d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	nem
e) A település demográfiai helyzete	nem
f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
g) A település gazdasága	nem
h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen <i>A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai</i>
j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen <i>Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata Építmények vizsgálata</i>
k) Környezetiállapot-jellemzők	igen
l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	igen <i>Környezeti állapot vizsgálatával összevontan táj-, és természetvédelem, zöldfelületek vizsgálata</i>
m) Közlekedés	igen
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	igen <i>Környezetvédelem</i>
p) térképen ábrázolja az egyes általános használat az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket, a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket, valamint az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását	igen

Munkarész	Szükséges
alátámasztó javaslat	
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója	igen <i>A módosítás során elérendő célok összefoglalása</i>
b) Településrendezési javaslat	igen <i>Építési övezetekre és szabályozási tervlap módosítására vonatkozó javaslatok</i>
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	igen <i>Zöldfelületekre és környezetre vonatkozó javaslatok</i>
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	igen <i>Közművekre és közlekedési területekre, közlekedésre vonatkozó javaslatok</i>
f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	igen <i>Várható környezeti hatások</i>
g) A módosítással érintett területek bemutatása	b) pontban
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	Helyette a tervrendszer illeszkedve a fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabállyattal való összhang igazolása
i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem

Budapest, 2023. digitális aláírás szerint

Mártonffy István
2023.06.28 14:14:22
+02'00'

Mártonffy István
főépítész, irodavezető

2. Melléklet – Partnerségi egyeztetés zárásáról

 Budapest Főváros IV. kerület ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT	
☒ 1041 Budapest, István út 14. ☎ 231-3131, Fax.: 231-3133 deri.tibor@ujpest.hu Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség: BP04ONKO, KRID: 358468376	IS 114 AZI 0204 Management System MÉI 01/02/03/2018 váltószám: 202304/05
POLGÁRMESTERE	
Tárgy:	Nyilatkozat – E-TÉR partnerség zárásáról Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer Kertváros Városszerkezeti egység KÉSZ módosítás Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére
Ügyintéző:	Korodi Zsolt
Telefonszám/mellék:	231-3173
Ügyirat száma:	KP/2725-3/2024
Hivatkozási szám:	
Melléklet:	

Keltezés: digitális aláírás szerint

NYILATKOZAT

**Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer Kertváros Városszerkezeti egység KÉSZ módosítás
Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére
E-TÉR partnerség zárásával kapcsolatban**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 68. § szerint a Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység KÉSZ Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére elkészített módosításának egyszerűsített eljárásrend szerinti véleményeztetést Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzata 2024. január 23-án indította el az E-TÉR - Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben.

Az E-TÉR rendszerben indult eljárás első lépése egy 10 napos partnerségi egyeztetés, amely 2024. február 2-án zárult le.

Az E-TÉR rendszerben indult partnerségi egyeztetés során vélemény, észrevétel a Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer Kertváros Városszerkezeti egység KÉSZ, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére vonatkozó módosítás tervanyagához nem érkezett, erre tekintettel a tervdokumentációban változtatás nem vált szükségessé.

Jelen nyilatkozatot a Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer Kertváros Városszerkezeti egység KÉSZ, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére vonatkozó módosítás véleményeztetési eljárásában az Állami Főépítészek az egyeztető tárgyalás megtartásához és a véleményezést záró szakmai véleményének kiadásához adom ki.

Déri
Tibor

Digitálisan aláírta:
Déri Tibor
Dátum: 2024.02.06
11:25:12 +01'00'

Déri Tibor
Polgármester

3. Melléklet – Egyeztető tárgyalás iratanyagai



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Időpont: 2024. február 14. 15:30 óra

Helyszín: Budapest Főváros Kormányhivatala 1139 Budapest, Teve u. 1/A-C. III. emelet 103.

Téma: Budapest Főváros IV. kerület Fóti út - Fiumei út - Julianus barát utca - Váci út által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítása (egyszerűsített eljárás)

Meghívottak:

Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedésért Felelős Államtitkárság
Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium, Hajózási Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
Nemzeti Földügyi Központ
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Budapesti Rendőr-főkapitányság
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Országos Atomenergia Hivatal
Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács
Pest Vármegye Önkormányzata, Pányi Zsuzsanna főépítész
Budapest Főváros Önkormányzata, Karácsony Gergely főpolgármester
Budapest Főváros Önkormányzata Várostervezési Főosztály Erő Zoltán főépítész
Budapest Főváros III. kerület Önkormányzata, dr. Kiss László polgármester
Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzata, dr. Tóth József polgármester
Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata, Horváth Csaba polgármester

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota Önkormányzata, Cserdiné Németh Angéla. polgármester
Dunakeszi Város Önkormányzata, Dióssi Csaba polgármester
Szigetmonostor Község Önkormányzata, Molnár Zsolt polgármester
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata, Déri Tibor polgármester
BFVT Kft. - Teremy Viktória tervező

Jegyzőkönyv-vezető: Daróczi Mátyás főépítési szakügyintéző

A jegyzőkönyvet hitelesíti: Mártonffy István - Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala, valamint Teremy Viktória – BFVT Kft. képviselőjében.

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint.

Iványi Gyöngyvér megnyitja a témában megjelölt tervezetnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 68.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyalását.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2024. február 6-án kezdeményezte az újR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt terület KÉSZ módosítása vonatkozóan.

Az E-TÉR felületre az újR. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre kerültek az alábbiak:

- A módosítás előkészítéséről szóló 58/2023.(III.30.) sz. képviselő-testületi határozat,
- A módosítás elindításáról szóló 159/2023.(VI.29.) sz. képviselő-testületi határozat és az ahhoz tartozó főépítési feljegyzés,
- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Polgármesterének a környezeti vizsgálat szükségességéről szóló KP/1874-180/2023. ügyirat számú nyilatkozata
- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Polgármesterének az E-TÉR partnerség zárásával kapcsolatos KP/2725-3/2024. Ügyirat számú nyilatkozata,
- A módosítás tervezete,
- A záró véleményezési szakaszt kezdeményező KP/2725-1/2024 iktatószámú levél.

BP/1701/00093-3/2024. iktatószámon 2024. február 6-án az állami főépítész hiánypótlási felhívást adott ki az E-TÉR partnerség zárásával kapcsolatos polgármesteri nyilatkozatra vonatkozóan.

Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzata 2024. február 7-én az E-TÉR rendszerben a hiánypótlást teljesítette.

Az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményezte a tárgyi településterveknek az újR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívta az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján az újR. 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban az újR. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott.

Az egyeztetés folyamán érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Polgármestere az E-TÉR felületen lezajlott partnerségi egyeztetés lezárásával kapcsolatos KP/2725-3/2024. ügyirat számon nyilatkozott.

Iványi Gyöngyvér az írásban beérkezett véleményeket ismerteti:

A tervezettel kapcsolatban az alábbi államigazgatási szervek adták meg írásban véleményüket:

- **Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat**

„Budapest Főváros XIII. Kerület közigazgatási területét érintően a tárgyi KÉSZ tervezett módosításai az infrastrukturális kapcsolatokra kedvezőtlen hatást nem gyakorolnak, egyéb kedvezőtlen környezeti

hatásaik nem várhatók. Fentiekre való tekintettel a módosítások jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.”

▪ **BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály**

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban. Fentiekre tekintettel a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.”

▪ **Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály**

„A rendelkezésemre bocsátott dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros város szerkezeti egység – Fóti út – Fiumei út – Julianus Barát utca – Váci út által határolt terület KÉSZ módosítása – a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket és a vízi közlekedés biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését nem befolyásolják a Dunán, ezért avval szemben a hajózási hatóság kifogást nem emel, véleményt, észrevételt nem kíván tenni.”

▪ **Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály**

„Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer Kertváros város szerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatának a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt területre vonatkozó módosítása ellen kifogást nem emel. A tervezett módosítás nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.”

▪ **Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály**

„Hivatkozott számú megkeresésére, Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út- Fiumei út- Julianus barát utca Váci út által határolt terület KÉSZ módosítása során a területet érintő mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeken a termőföld megbontásával járó tevékenység esetében az alábbi előírásokat teszem:

A beruházás során bármilyen földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.

- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékletlen földanyag nem maradhat.
- A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály**

„A Kormányhivatal a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. §-a alapján, mint véleményezésre jogosult államigazgatási szerv, a feladat és hatáskörébe tartozó, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényen (Tfvt.) alapuló véleményét az alábbiak szerint ismerteti.

A Tfvt. 1. §. (1) bekezdése szerint „a törvény hatálya a termőföldre terjed ki”. A Tfvt. 6/B. § (1) bekezdése szerint „Ha az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. (...)”

A Kormányhivatal az egyeztetésre megküldött dokumentáció vizsgálata alapján megállapította, hogy a módosítás nem érint olyan földrészletet, amely a Tfvt. hatálya alá tartozik, így a módosítással kapcsolatban nem merülnek fel termőföld mennyiségi védelmét érintő kérdések.

Fentiek alapján a településrendezési eszköz módosításához a Kormányhivatal hozzájárul, a módosításhoz kapcsolódóan termőföld mennyiségi védelme szempontból földvédelmi kifogás nem merült fel.

▪ **Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály**

„A fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy a Budapest Főváros IV. kerület településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában tartandó egyeztető tárgyaláson a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály nem vesz részt, és a tárgy szerinti módosítással kapcsolatban kifogást nem emel.”

▪ **Pest Vármegyei Főépítész**

„Mivel a településrendezési eszközök tervezett módosítása nem teszi szükségessé a fővárosi településrendezési eszközök módosítását, és így megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak, ezért a termódosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.”

▪ **Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat**

„A rendelkezésünkre bocsátott tárgyi tervezetet áttanulmányoztuk, azzal kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 64.§-ában foglaltak szerint az alábbi véleményt adjuk:

A tervezéssel érintett terület módosuló szabályozása nem érinti kerületünk infrastrukturális kapcsolatait, valamint nem gyakorol rá környezeti hatást, ezért a KÉSZ módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszünk.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály**

„Az Önök által Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztályhoz a fenti hivatkozási számon küldött, a tárgyi területre vonatkozóan, a BFVT Kft. által 2023. november hónapban készített – közlekedéstervező Pető Zoltán – KÉSZ módosítással kapcsolatban közlekedési szempontból nem emelünk kifogást.”

▪ **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

„A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 területnek), ökológiai hálózat övezetnek, illetve tájvédelmi terület övezetnek nem része. A tárgyi területeken Igazgatóságunk adatbázisa szerint védett természeti érték nem található.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a kerületi építési szabályzat jelen módosítását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.”

▪ **- Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság Budapest**

„A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk.”

▪ **Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Főpolgármesteri Iroda**

„A kerületi építési szabályzat módosítását az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest fővárosi településrendezési terve (TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) alapján kell készíteni.

Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömbben a kialakult telekhasználat és a földhivatali nyilvántartásban szereplő telekhatárok több helyen eltérést mutatnak. A területen hatályos kerületi építési szabályzat (KÉSZ) a tömbön belül övezethatárokat tartalmaz. A KÉSZ a jogi telekállapotot rögzíti és rendelkezései nem teszik lehetővé a kialakult állapotnak megfelelő telekhatár rendezéseket. A tervezés célja a szabályozási környezet módosítása annak érdekében, hogy az a jelenlegihez képest rugalmasabb telekhatár-rendezési lehetőségeket biztosítson a tömbön belül.

A terv lokális problémára ad egyszerű és jól használható választ a tömbön belüli övezethatár eltörlésével, amellyel egyetérték. A módosítás a TSZT és FRSZ előírásainak megfelel.”

Iványi Gyöngyvér: megállapította, hogy az egyeztető tárgyaláson egy véleményező szerv sem jelent meg, majd ismertette a BFKH Állami Főépítési Iroda észrevételeit:

A tömbön belül tervezett övezethatár eltörése elfogadható, de a KÉSZ-ben a „Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás” rendelkezéssel kapcsolatban gond, hogy fenti szabály telekalakítási (jogszabályoknak való megfelelés vizsgálatá okán) eljárásban nem kezelhető: mert ki mondja meg, hogy mi 10 évnél régebbi, s milyen alapon? Google légifotó nem alap, így borzasztóan nehéz ezt érvényesíteni. Az anyagban az szerepel, hogy a kerület kötelező telekhatárt nem akart jelölni, de ha javasolt telekhatár lenne jelölve a mostani állapotra (az anyagban körülbelül be volt rajzolva, hogy hol megy most a kerítés) az miért ne lehetne. Kérdés: alkalmaz-e az önkormányzat a szabályozási terven javasolt telekhatárt?

Teremy Viktória: Ebben a tervben, szabályozási tervlapon nem.

Iványi Gyöngyvér: Ha felkerülne a szabályozási tervlapra egy javasolt telekhatárral ez az elem, akkor lehetne azt mondani, hogy amennyiben ennél a konkrét övezetnél javasolt telekhatár mentén történik a telekalakítás, akkor az elő-, oldal-, hátsókeret szabályaitól el lehet térni. Ez - szakkérdés szempontjából - kezelhető, a telekalakítási eljárásban. Lehetne azt írni, hogy pl. a javasolt telekhatár meglévő kerítéshez kötött stb.

Teremy Viktória: Előzetesen készült egy telepítési tanulmányterv, melyben több változatot is vizsgáltak erre a lehetőségre, hogy ez hogyan lehetne kezelni. Végül az önkormányzati döntés azért emellett (a rendelet-tervezetben alkalmazott) verzió mellett szót, mert előre nem lehet pontosan tudni, hogy a tulajdonosok között milyen megállapodás lesz a végeredmény, és ezért előzetesen az önkormányzat ebben nem szeretne állást foglalni. Ezek miatt a javasolt telekhatár feltüntetése sem lenne jó, hiszen azzal gyakorlatilag ugyanazt az állapotot érjük el, mintha ott lenne az övezethatár.

Iványi Gyöngyvér: Véleményünk szerint ez nem így van, mert a javasolt telekhatár az egy irányt mutat a tervlapon, de azért attól el lehet térni, az nem egy kötelező elem, ezért "javasolt". Viszont: ha szövegesen hozzá van téve, hogy a javasolt telekhatár mentén van ez az eltérési lehetőség, és a mentén jön be a telekalakítási kérés, és oda húzzák a telekhatárt, ahol a mostani kerítések vannak, az kezelhető. Hiszen az egész módosítás arról szól, hogy a tulajdonosok a mostani állapotot szeretnék legalizálni.

Mártonffy István: Nem teljesen a mostani telekhatárt érinti a módosítási szándék. Azért szükséges ez az egész módosítás, mert a Bánka Kristóf Sportközpontban a korábbi telektulajdon eladásra került. És aki megvette, az észrevette azt, hogy ezen a telken van egy másik épület, ami nem tartozik az ingatlanhoz, mert le van kerítve. Az önkormányzat megvizsgálta légifotó alapján, hogy hol vannak a kerítések, nagyjából a tulajdonosok így akarnak megállapodni, de egyáltalán nem biztos, hogy amikor nekiállnak egyezkedni, akkor pont így tudnak megállapodni.

Iványi Gyöngyvér: rákérdez, ki készítette a telepítési tanulmánytervet.

Teremy Viktória: az Újpesti Torna Egylet.

Mártonffy István: Mivel még nem tudtak döntésre jutni a megállapodásban, ezért is döntött úgy az önkormányzat, hogy javasolt telekhatárt nem szeretnék. Jelen tervezet el nem fogadása esetén akkor nézzük meg, hogy szövegesen mit lehetne beletenni.

Iványi Gyöngyvér: az anyagban csak utalás van a főépítési feljegyzésben, hogy a telepítési tanulmányterv az alapja a mostani módosításnak, de maga a tanulmányterv - ami elvileg alapja kell legyen az alátámasztó munkarésznek - nem volt itt, így nem volt tudható, mi volt az egész történet alapja.

Teremy Viktória: a végleges telepítési tanulmányterv belekerült az anyagba, mert az alátámasztó munkarész az gyakorlatilag az. Csak a telepítési tanulmányterv készítésének a folyamata volt az, hogy előzetesen volt egy többverziós vizsgálat, hogy mit lehetne csinálni, és az önkormányzat egy olyan telepítési tanulmánytervet fogadott el, és határozatban elindította ezt az eljárást, melyben már ez az egy alátámasztó szerepelt.

Mártonffy István: ez az egy szerepelt, mert volt három vagy több variáció, és elég sokat küzdöttek, hogy egy legyen és született egy közös megállapodás, hogy ezt így csinálják. Volt olyan variáció is, amikor a jelenlegi telekhatárra volt rárajzolva a kötelező telekhatár, de úgy döntöttek, hogy mivel az nem biztos, ezért ezt teljesen elvetették.



Teremy Viktória: a szándék az, hogy ezt rendezzék, de az önkormányzat ebbe előzetesen nem akart döntést hozni, mert nincs meg a megállapodás mögötte, hogy ténylegesen ez lesz-e. A 10 évnél régebben fennálló telekhasználat, a 33. § (2) f) pontban javasolt szövegezéssel történne - ez egyébként a hatályos szövegezés, mely általánosan alkalmazott.

Iványi Gyöngyvér: ez utóbbival is baj van.

Teremy Viktória: az általános rendelkezéshez nem akartak hozzájárulni, mert ebben az eljárásban csak erre az egy tömbre történik módosítás. Valahogy biztos át tudják fogalmazni, hogy pl. azt mondjuk, hogy nulla, kettő, vagy valamilyen kis méretet mondunk a hátsókerti helyzetre, hogy odaírnak egy konkrét méretet, amely valószínűleg meg fog felelni. De az általános előírásba, ebben az eljárásban, nem valószínű, hogy hozzá tudnak járulni, illetve kérdezi, hozzá tudnak-e járulni?

Iványi Gyöngyvér: mivel nincsen ehhez alátámasztó, ezért így ehhez nem tud hozzájárulni. Konkrétan kell felsorolni, hogy „a csatlakozó telekhatár mentén lévő kerítés esetén, e négy telek tekintetében ...”

Mártonffy István: megemlíti, hogy most folyik a szabályozási vonalak miatti felülvizsgálat, melybe több olyan apró dolgot betesznek, amely a rendelet szöveges részét is érinti, tehát nem csak a szabályozási vonalakat érinti. Ha ezzel kapcsolatban van egy állami főépítési észrevétel, azt kéri, külön legyen megírva, és akkor abba az eljárásba beleteszik.

Iványi Gyöngyvér: megerősíti, hogy a kerület ezt mindenképpen vizsgálja fölül („Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás”). Jelen eljárásában úgy lehetne ezt megfogalmazni, hogy konkrétan felsorolni ennek a négy teleknek a csatlakozó telekhatár módosítása keretében lehetséges eltéréseket stb.

Mártonffy István: ez az, amit már most tudunk, hogy a telekalakítás valószínűleg nem a kerítés vonal mentén lesz.

Iványi Gyöngyvér: erre mondjuk, hogy ezt kell megfogalmazni, hogy konkrétan ennek a telekhatárnak a módosításnál lesz ez igaz, a többire nem igaz. Ahol az egyéb helyeken csatlakozik a szomszédokkal, arra ne legyen igaz a megfogalmazás.

Teremy Viktória: rendben, megfogalmazzuk.

Iványi Gyöngyvér: a másik kérdés az ipari kút. Az anyag szerint legyen saját telke, s a terv kivénné az alól, hogy ennek a teleknek közterületről vagy magánútról megközelíthetőnek kell lennie. Az anyag előbb készült, mint hogy az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016 (XII.2.) kormányrendelet módosítása megtörtént, melyben az van, hogy telek kialakítása csak közterületről megközelíthető módon lehetséges, magyarul, a mostani előírás így nem lehet benne, magasabb szintű jogszabály ütközés miatt, s nem adható erre OTÉK felmentés, mert nem OTÉK, hanem másik kormányrendelet. Úgyhogy ez a kutas telekalakítás így nem tud működni.

Teremy Viktória: igen, erre az észrevételre készültek, mert valóban: korábban készült az anyag, mint a kormányrendelet módosítás.

Iványi Gyöngyvér: tehát akkor ez nem tud működni, azt pedig megértjük, hogy a kerület nem akar TSZT-t módosítani emiatt.

Iványi Gyöngyvér: technikai javítás : mivel az njt.hu-n, a hatályos rendeletnek paragrafus-bekezdés-számozása hiányzik, és időnként rendelkezések is hiányoznak, fontos lenne javítani, mivel az Iroda is az njt.hu-t nézi.

Mártonffy István: Igen, ez folyamatban van, de nemcsak ennél a rendeletnél. Az önkormányzat wordben küldi el, és az njt-sek teszik fel, és utólag látják, vizsgálgják, hogy rengeteg ilyen jellegű hiba van, úgyhogy most a költségvetésbe beletették, hogy tudjanak vele foglalkozni, mert ez nem egy kétperces dolog. Az njt van rosszul szerkesztve, az önkormányzat honlapján jó a rendelet. Az önkormányzat arról nem tehet, hogy ők (njt) rosszul digitalizálták. Az önkormányzat honlapján nézve a rendeletek jók.

7 / 10

Iványi Gyöngyvér: mindenkinél felhívják a figyelmet, hogyha az njt-én eltérést tapasztalnak, mert elvileg az a hivatalos. A honlapra is fel kell rakni, ha elkezdik az njt-vel összehasonlítani, s ha valami nem stimmel, nem tudhatják, hogy melyik az, amelyik tényleg jó.

Mártonffy István: nagyon jó, hogy ezt a megjegyzést megkapják, mert ezt idáig csak a tervezőktől kapták meg megjegyzésként, és bele is tették a költségvetésbe, be van tervezve, már elkezdtek az összeset végignézni, de ezt, ebben az eljárás keretében nem tudják, ez csak egy észrevétel, de akarják is csinálni, erről tudnak.

Iványi Gyöngyvér: igen, ezt azért is érdemes rendezni, mert amikor a módosító rendelet felkerül az njt-be, az utána elvileg a rosszba lesz beleszerkesztve, de hogyan szerkesztik eleve bele, ha rossz, hiszen paragrafus sincs.

Mártonffy István: jelenleg náluk az az eljárás, hogy az iroda végigjavitja az összeset, elküldik a jogi kabinetnek, ők meg elküldik majd a Lechner Központba, és ott csak reméli az önkormányzat, hogy ott javítani fogják.

Iványi Gyöngyvér: következő észrevétel a megalapozó vizsgálatban a Julianus barát utcai telkek házszámai, a 75831/9 és /8 hrsz-ek. A házszámok hivatkozás a dokumentáció 13. és 15. oldalon a /8-ra 36. a /9-re 34. házszámként van hivatkozva, de a valóságban az a Julianus barát utca 1/B és 1/C. A páros oldal az a másik oldal. Ezt kéri, nézzék meg.

Mártonffy István: rendben, megnézik, javítják.

Iványi Gyöngyvér: ezzel kapcsolatban a /9 üzemi épületként van a táblázatban feltüntetve, de az egy társasház, az üzemi épület nem tudni honnan jött.

Iványi Gyöngyvér: további észrevétel, hogy a dokumentáció 49-lakásosnak írja a Julianus-házat, de a /8-ra kiadott használatba vételje az ÉTDR nyilvános felületén 19 lakásosként szerepel, a két épület persze együtt lehet van együtt 49 lakás.

Teremy Viktória: igen, ez lehet, hogy együtt 49, mert az e-építésen nézték ők is és a kaputelefonokat számolták le.

Iványi Gyöngyvér: Julianus-ház tehát, két önálló helyrajzi számon van.

Teremy Viktória: ezt az anyagban pontosítják.

Iványi Gyöngyvér: a másik észrevétel, a szabályozási tervlapon védőzöldsáv van a területen, ami a valóságban parkoló. Az építési engedélyezési eljáráskor is parkoló volt-e? Ott nem lehetne parkoló, ráadásul a sportterületen a jegénye fákat is vágta ki.

Teremy Viktória: igen, parkolók voltak már akkor is, a fakivágás kapcsán pedig a lakók panaszkodtak, hogy edzés közben/után a gyerekek ott végzik el kisdolgukat.

Iványi Gyöngyvér: a gond a zöldsávval van, hogy totálisan nem felel meg a zöld előírásoknak.

Iványi Gyöngyvér: a másik kérdés a járműtárolás, a sporttelepen belül (18. oldalon) szerepel, hogy elvileg telken belül biztosított, de a valóságos parkolás úgy néz ki, hogy részben a murván, részben a sárban van parkolás, erre megoldás lehet legalább a fásított parkoló.

Teremy Viktória: a hatályos rendeletben ez elő van írva, de ha nem csinálnak építési tevékenységet, akkor nem lehet rá kötelezni a tulajdonost.

Iványi Gyöngyvér: Nemrég végzett építési tevékenységet, kb. 2020-ban lett kibővíve és átadva. Szóval ezt jelzés értékűnek mondjuk.

Iványi Gyöngyvér: a közösségi közlekedéses szövegben a 17. oldalon jelzi, hogy egy saroknyira van a 30-as buszcsalád, kéri ennek szerepeltetését az anyagban.

Teremy Viktória: igen, ezt tudják, javítják.



Iványi Gyöngyvér: 36. oldalon lévő táblázatban sokféle csillag (egy-kettő-három csillag) van alkalmazva, de nem találták a táblázatban a kettő és három csillagos jelölést.

Teremy Viktória: megnézik, kijavítják. Egy-egy telekhez voltak ezek kapcsolva, pl. van olyan garázs, ami nem szerepel a földhivatali térképen, de a tervező beszámította.

Iványi Gyöngyvér: a 31. oldalon: arra van hivatkozás, hogy a KÉSZ nem engedi az egy telek két övezetben lehetőségét, viszont a 384/2016-os Korm. rendelet sem engedi, erre való hivatkozás hiányzik itt is.

Teremy Viktória: rendben beteszik.

Iványi Gyöngyvér: 38. oldalon utalás van a végrehajtott telekalakításra a két laktanyára vonatkozóan, de ez nem a tervezési területen van.

Teremy Viktória: azért került bele, azért lett frissítve, mert a szabályozási tervlapot a módosítás során a teljes területre cserélik, hogy egybeszerkesztett legyen, s mivel ott végrehajtott szabályozás van, ezért ott aktualizálják.

Iványi Gyöngyvér: a módosítás területi lehatárolása a rendeletnél csak erre a területre szól, arra a területre (másik tömbre) nem.

Teremy Viktória: alaptérképi frissítésnek vették, nem pedig tervi módosításnak.

Iványi Gyöngyvér: de pl. a szabályozási vonal felülvizsgálatok többek között erről kell, hogy szóljanak. A főépítési feljegyzést ki lehetett volna egészíteni azzal, hogy most még megcsinálják ezt is, de akkor az alátámasztóban is ki kell erre térni, mert így most lóg a levegőben a feladathoz képest.

Mártonffy István: akkor kiveszik.

Iványi Gyöngyvér: ez tartalmi elem, tartalmi módosítása lenne a felülvizsgálatnak. Majd amit a felülvizsgálatban készít az Önkormányzat, akkor majd abba bekerül.

Teremy Viktória: és akkor a telekállományt sem frissítheti a teljes szabályozási tervlapon?

Iványi Gyöngyvér: a telekállomány frissíthető. Gyakorlatilag, kellene egy olyan fejezet, ahol a tervező bemutatja, hogy a teljes szabályozási tervlap is cserélve lett, a teljes szabályozási tervlap is átnézésre került, melyek a tételesen megvalósult módosulások, és azt kivágatonként bemutatni, hogy ahol módosult, az mi miatt történt, mert végrehajtásra került, vagy mert nem akarja az önkormányzat, mindez külön dokumentációt igényelne.

Teremy Viktória: Most nem az volt a feladat, hogy akarják-e vagy sem, csak látták, hogy megvalósult és frissítésként került a tervlapra (laktanya)

Iványi Gyöngyvér: de a levétel az egy döntés, az egy szabályozási elem törlése.

Váncza Dominika Livia: nem volt az indító döntésben és főépítési feljegyzésben sem benne, hogy ebben az eljárásban azt le kell venni.

Teremy Viktória: rendben, kiveszik, csak nem érezték tartalmi döntésnek, hiszen egy megvalósulásról van szó.

Iványi Gyöngyvér: pedig tartalmi döntés, mert a szabályozási vonal törlését nem csinálhatja önhatalmúlag, az egy általános eljárás. Ha ez nem most derül ki, hanem a tervezés közben, a készítéskor, akkor a tervező szól a főépítésznek, hogy még talált egyebeket is, akkor a partnerségire lehetett volna egy olyan kiegészítő döntést készíteni a főépítési feljegyzéshez, hogy akkor még lejönnék róla a végrehajtott szabályozási vonalak.

Teremy Viktória: ezeket azért nehéz kezelni, mert a tervekészítéskor megvan a főépítési feljegyzés, megvan az önkormányzati döntés, elindítja az önkormányzat az eljárást, és a tervező csak ezután kapja meg az adatszolgáltatást, nem tudhatja előre, hogy vannak megvalósult elemek,

Iványi Gyöngyvér: a 410-es korm.rend. azt kezeli, hogy a feladatot lehet bővíteni a főépítési feljegyzéshez képest, csak kell lenni nyomának, hogy miért kerül levételre. Ha ezen elsiklunk, akkor az egy eljárási kérdés. Ez egy alapprobléma, amit magasabb szinten kellene átgondolni, hogyha frissül az alaptérkép pl. a térinformatikai rendszerben, az gyakorlatilag egy alaptérképi frissítés, ami egyben szabályozási terv módosítás egy digitális rendszeren. De nem vehető le csak úgy pl. szabályozási vonal, mert megvalósult, csak eljárás keretében. Jelen eljárás alkalmas lett volna rá, de akkor mi van a többi szabályozási vonallal, azok vizsgálva voltak-e? Tehát ez a most párhuzamosan folyó másik önkormányzati eljárásba kell, hogy bekerüljön.

Iványi Gyöngyvér: következő észrevételük, ami inkább csak egy kérdés, mégpedig, hogy a sporttelep magántulajdonban van-e, ez az UTE tulajdona, nem önkormányzati? Az önkormányzat csak támogatja az egyesületet? Illetve a másik, hogy van egy olyan mondat az anyagban a műfüves pálya kapcsán, hogy: „A beruházás üzembe helyezését követő legalább 15 évben az ingatlan sportcélú, elsődlegesen piaci alapon történő hasznosítását fenn kell tartani” - felmerül az a félelem, hogy beépül.

Teremy Viktória: igen, erre az építési szabályzat jelenleg lehetőséget ad.

Iványi Gyöngyvér: épp ezért, az nem merült-e föl, hogy valahogy fixálódjon, hogy ez sportterület?

Mártonffy István: nem akartunk a jelenlegi szabályokon változtatni semmilyen módon.

Iványi Gyöngyvér: Most gyakorlatilag egy intézményi vegyesben van, bármit lehet rá építeni a keretővezetési keretek között, a mostani szabályok semmivel nem garantálják a meglévő sportfunkciót.

Teremy Viktória: igen, a mostani szabályozás lehetővé teszi, hogy társasházakkal beépüljön az egész.

Iványi Gyöngyvér: igen, éppen ez merült föl, ennek az aggálya, hogy vajon van-e ilyen szándék akárkiben, mi ugyan úgy gondoljuk, hogy az UTE szent és sérthetetlen Újpesten (elég sok gyerek van, az alsóbb korosztályok itt edzenek), de ez kifejezetten aggályos, hogy ekkora szabad területen, 80 m²-ként egy lakást tesz lehetővé, és nagyon jó helyen is van.

Teremy Viktória: Újpesten, másik kertvárosi területen is a többi sportpálya is hasonló helyzetben van, ugyanígy - lehetőségként - beépíthető akár lakóparkkal.

Iványi Gyöngyvér: Kéri a problémát átgondolni. A XVI. kerületben volt erre hasonló példa, hogy a sportpályát felparcellázták, és teljesen beépült. S mivel van erre példa, ezért gondolták, hogy fölvetik ezt a problémát, hogy mivel VI övezetben lehet lakó, és nincsen specializálva, hogy ezen a telken ez a sport rendeltetés meg kell maradjon. Most rendben, hogy egyesül a két övezet, mert a telekalakítás miatt ez a cél, de a meglévő főrendeltetésű funkció más rendeltetéssé nem alakítható át – valami ilyesmit lehet, érdemes lenne megfontolás tárgyává tenni. A testületi ülés előtt nem történik egyeztetés az UTE-val?

Mártonffy István: e téren nemcsak az UTE-val, hanem az önkormányzati vezetőséggel is kell egyeztetni.

Iványi Gyöngyvér: Igen, csak ez komolyan megfontolandó, hiszen elég erős sportmúltja van a kerületnek, főleg az UTE tekintetében.

Mártonffy István: ebben először a vezetőséggel kell egyeztetni, és utána az UTE-val, mármint, ha a vezetőség ezt a szándékot követné, és akkor meglátjuk, az UTE mit szól hozzá.

Iványi Gyöngyvér: itt kifejezetten a 75831/6 hrsz telekről van szó, a többi telek természetes, hogy ne veszítse el az építési lehetőségeit.

Teremy Viktória: a rendeltetés szűkítés ugyanúgy kezelhető, mint hogy a paramétereket is meghagyjuk minden egyes telekre, ezért is lett kicsit összetettebb a táblázat, mert nem akartak építésjogi módosítást, csak ne külön övezet legyen, tehát az eltérő paraméterekkel és előírásokkal ezek kezelve vannak,



10 / 10

ugyanúgy a más típusú rendeltetést is lehet kezelni, de ez valóban vezetőségi, önkormányzati döntést igényel.

Iványi Gyöngyvér: a rendeltetésszűkítés az kártalanítással járhat, de mégis érdemes lenne ezt egyeztetni, ennek kapcsán, és a későbbiekben a többi területen is a sportterületeken, ha mind ilyen intenzitású beépítési lehetőséget tartalmaz.

Teremy Viktória: a nemrégiben véghez vitt fejlesztés és műfüvesítés miatt, a TAO kapcsán, ez 10 évig biztos így marad. Kérdés, hogy a tulajdonos lát-e ennél tovább.

Iványi Gyöngyvér: Eljárásilag a tervezőnek 20 napja van módosítani a dokumentációt, egyedül ez a sportfunkciós egyeztetés a kérdés, hogy ez belefér-e, vagy marad csak, mint figyelem felhívás.

Mártonffy István: figyelem felhívás kell, hogy maradjon. A vezetőség elé viszi ezt a kérdést, és ők majd döntenek, s annak függvényében meglátják, hogy haladnak tovább. Az a kérdés, hogy a vezetőség ezt mennyire látja reális veszélynek. Illetve, ha ezt szűkíteni akarják, akkor ezt úgy lehessen, hogy ne hogy kártalanítás legyen belőle. Egyelőre felhívják a figyelmet erre, de ha azt mondják, hogy nem akarnak vele foglalkozni, akkor nem foglalkoznak. Ha viszont foglalkozni kell a kérdéssel, akkor meg meglátjuk, mit szól hozzá az UTE, mert lehet, hogy az UTE simán belemegy.

Teremy Viktória: A javítások gyorsan átvezethetők, kiegészíthetők, néhány nap alatt megvan, viszont a sportrendeltetésről a döntés, az önkormányzati kérdés.

Iványi Gyöngyvér: A sport rendeltetéssel kapcsolatos javaslatot egyelőre csak kéri megfontolni azzal, hogy egy későbbi módosítás során térjenek vissza erre a kérdésre. Kéri, hogy mivel lejár az E-TÉR-ben a záró véleményezésre kiszabott határidő, ezért kérje az önkormányzattól, hogy legalább 20 nappal tolja ki az állami főépítész határidejét, mert a tervező idejével nő a határidő, s az le fog járni idő előtt. Azután adunk záróvéleményt, hogy megkapjuk a javított verziót, melyet a tervezőtől e-mailben várunk, mi pedig mindent feltöltünk az E-TÉR-be (jegyzőkönyv, javított anyag).

A jelenlévők a tervezettel kapcsolatban további észrevételt nem tesznek, az újR. előírásainak figyelembevételével az egyeztető tárgyalást Iványi Gyöngyvér lezárja.

Az elkészült javított anyag megküldését követően adható záró szakmai vélemény.

A jegyzőkönyvet készítette:
Daróczy Mátyás főépítész szakügyintéző

Melléklet:

- 1 pld. meghívó
- jelenléti ív
- hangfelvétel

a jegyzőkönyv hiteles:

Mártonffy István
2024.02.16 15:23:55 +0100'

.....
Mártonffy István főépítész
Budapest Főváros IV. kerület Újpest
Önkormányzatának Polgármesteri Hivatal



.....
Teremy Viktória tervező
BFVT Kft.

Daróczy Máttyás - Fw: Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt terület KÉSZ módosítása

Feladó: Vánca Dominika Livia
Címzett: Daróczy Máttyás
Dátum: 2024. 02. 08. 14:59
Tárgy: Fw: Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt terület KÉSZ módosítása
Mellékletek: bp13-logo-rgb-cimer-1-szines_kicsi_KICSI.png

>>>

Feladó: Massányi Katalin <massanyikatalin@bp13.hu>
Címzett: Iványi Gyöngyvér <ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu>
Másolat: Vánca Dominika Livia <vanca.dominika.livia@bfkh.gov.hu>, Szántai Linda <szantailinda@bp13.hu>
Dátum: 2024. 02. 08. 14:46
Tárgy: Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt terület KÉSZ módosítása

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Budapest Főváros XIII. Kerület közigazgatási területét érintően a tárgyi KÉSZ tervezett módosításai az infrastrukturális kapcsolatokra kedvezőtlen hatást nem gyakorolnak, egyéb kedvezőtlen környezeti hatásai nem várhatók.

Fentiekre való tekintettel a módosítások jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.

Az egyeztető tárgyalásokon nem kívánok részt venni.

Üdvözlettel

Massányi Katalin

főépítész

POLGÁRMESTERI HIVATAL

Főépítész Iroda

1139 Budapest, Béke tér 1.

tel.: 061-452-4128

web: www.budapest13.hu

f: fb.com/budapest13kerulet





Elektronikus aláírással hitelesítve
Bognár Géza
osztályvezető
(2024.02.09. 08:37:26)



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iványi Gyöngyvér állami főépítész asszony
részére

Budapest Főváros Kormányhivatala
Állami Főépítész

Budapest
Teve u. 1.
1139

Iktatószám: BP/0801/00127-2/2024

Ügyintézők: Bánhidi Viktória

Telefon: +36 1 815 9633

Tárgy: Budapest IV. kerület KÉSZ módosítás
(Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca –
Váci út által határolt terület) –
egyszerűsített eljárás / tárgyalás

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 562834103

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Budapest Főváros, IV. kerület településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos BP/1701/00093-5/2024 számú, 2024. február 7-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel a területrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. A 2024. február 14-én tartandó egyeztető tárgyaláson nem veszek részt.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704
E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iványi Gyöngyvér Asszony részére
Állami Főépítész
Budapest Főváros Kormányhivatala
Budapest
Váci út 174.
1138

Iktatószám: KÖFÁT/8641-1/2024/HHF
Ügyintéző: Bacher Károly
Telefon: +36-(1) 4741-742
Email: karoly.bacher@tim.gov.hu
Hiv. szám: BP/1701/00093-5/2023

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Budapest Főváros IV. kerület KÉSZ módosítása, egyszerűsített eljárás tárgyában, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztályához beérkezett BP/1701/00093-5/2023 számú megkeresésével kapcsolatban a hajózási hatóság az alábbi nyilatkozatot teszi:

A rendelkezésemre bocsátott dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a IV. kerület 7.számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység – Fóti út-Fiumei út-Julianus Barát utca-Váci út - út által határolt terület KÉSZ módosítása - a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket és a vízi közlekedés biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését nem befolyásolják a Dunán, ezért avval szemben a hajózási hatóság kifogást nem emel, véleményt, észrevételt nem kíván tenni.

Hatóságom hatáskörét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (2) 20. pontja, valamint a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmassá tehető természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról szóló 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet 3. sz. melléklete állapítja meg.

Tekintve, hogy Budapest IV. kerület közigazgatási területe határos a Dunával, mint VI/B osztályba sorolt nemzetközi víziúttal, a folyó medrét, valamint az itt lebonyolódó hajóforgalmat érintő településfejlesztési és településrendezési eljárásokban a hajózási hatóság a fenti jogszabályhely értelmében hatáskörrel rendelkezik.

A hajózási hatóság nyilatkozatát jelen levele útján teszi meg, a 2024.02.14.-én 10:00 órára meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát.

Kérem nyilatkozatom szíves figyelembevételét.

Budapest, 2024. február 07.

Tisztelettel:



Lázár János
építési és közlekedési miniszter
névében és megbízásából:


Bellyei Csaba
Főosztályvezető



Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/2553-2/2024**
Tárgy: **Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út –
Fiumei út – Julianus barát utca – Váci
út által határolt terület KÉSZ
módosítása, egyszerűsített eljárás,
egyeztető tárgyalás**

Ügyiratszám: **BP/1701/00093-5/2024**
Ügyintéző: **Kovácsné Szatmári Tünde**
Telefon: **+36 1 373 1812**
E-mail: **tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu**

SZAKVÉLEMÉNY

Budapest Főváros Kormányhivatalának Állami Főépítésze BP/1701/00093-5/2024 ügyiratszámú levelével megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (továbbiakban: Bányafelügyelet) és meghívta a tárgyi ügyben 2024. február 14-én tartandó tárgyalásra. A Bányafelügyelet a tárgyaláson akadályoztatás miatt nem tud részt venni, ezért írásban adja meg szakvéleményét:

Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer Kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatának a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt területre vonatkozó módosítása ellen kifogást **nem emel**. A tervezett módosítás nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.

A Bányafelügyelet szakvéleményét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, időbélyegző szerint

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Barabás
András

Digitálisan aláírta:
Dr. Barabás András
Dátum: 2024.02.08
15:34:37 +01'00'

Pályi György
osztályvezető
(kiadmányozásra jogosult helyett)
Dr. Barabás András
főosztályvezető
(kiadmányozó)

Aláíró: Dr. Cs. Tóth Attila (2024.02.08.)



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/00274-2/2023

Ügyintéző: Aranyos Károly

Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: BP/1701/00093-5/2024

Melléklet: -

Iványi Gyöngyvér részére
BFKH főépítész

Budapest Főváros Kormányhivatala

Budapest

Teve u. 1/A-C..

1139

Tisztelt Iványi Gyöngyvér Asszony!

Hivatkozott számú megkeresésére, Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út- Fiumei út- Julianus barát utca- Váci út által határolt terület KÉSZ módosítása során a területet érintő mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeken a termőföld megbontásával járó tevékenység esetében az alábbi előírásokat teszem:

A beruházás során bármilyen földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.

- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgátlódási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.
- **A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.**

A fenti előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. Rendelet szerinti (a továbbiakban Trk.) 68 §. (1) bek. b) pontja alapján tettem meg.

Elelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

Tel.: (06 1) 236-4160, KRID: 511509738

E-mail: nto@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest>

1



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Iványi Gyöngyvér állami főépítész asszony
részére

Állami Főépítész Iroda
Állami Főépítész

Iktatószám: 500025/1/2024
Ügyintéző: Cseri Zoltán földügyi osztályvezető
Telefonszám: 354-2963
E-mail: cseri.zoltan@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros IV. kerület Kerületi
Építési Szabályzat módosítása –
földvédelmi vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Asszony!

BP/1701/00093-5/2024. számú megkeresésében arról tájékoztatta Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát (Kormányhivatal), hogy Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatának Polgármestere kezdeményezte a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest Főváros IV. kerület Kerületi Építési Szabályzat módosítása tárgyában, a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt területre vonatkozóan, egyben kérte a Kormányhivataltól a földvédelem szakterületet és a termőföld mennyiségi védelme témakörét érintő szakmai vélemény megadását.

A Kormányhivatal a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 64. §-a alapján, mint véleményezésre jogosult államigazgatási szerv, a feladat és hatáskörébe tartozó, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényen (Tfvt.) alapuló véleményét az alábbiak szerint ismerteti.

A Tfvt. 1. §. (1) bekezdése szerint „a törvény hatálya a termőföldre terjed ki”.

A Tfvt. 8/B. § (1) bekezdése szerint „Ha az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. (...)”

Földügyi Osztály
1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2963
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

A Kormányhivatal az egyeztetésre megküldött dokumentáció vizsgálata alapján megállapította, hogy a módosítás nem érint olyan földrészletet, amely a Tfv. hatálya alá tartozik, így a módosítással kapcsolatban nem merülnek fel termőföld mennyiségi védelmét érintő kérdések.

Fentiek alapján a településrendezési eszköz módosításához a Kormányhivatal hozzájárul, a módosításhoz kapcsolódóan termőföld mennyiségi védelme szempontból földvédelmi kifogás nem merült fel.

A földvédelmi vélemény a Tfv. földvédelmi rendelkezésein alapul. A Kormányhivatal termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő hatáskörét a Tfv. 6/B. §-a, illetékességét a *földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja alapozza meg.

A földvédelmi vélemény kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 6/2023. (III.01.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 221.1. pontja alapján került sor.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Cseri Zoltán
Digitálisan aláírta:
Cseri Zoltán
Dátum: 2024.02.09
16:47:30 +0100

Cseri Zoltán
osztályvezető

Földügyi Osztály

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2963
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-885
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR

Nyt. szám: 2124-2/2024/h
Hiv. szám: BP/1701/00093-5/2024

sz. példány

Iványi Gyöngyvér
Budapest Főváros Kormányhivatala
állami főépítész részére

Budapest

Tárgy: Budapest Főváros IV. kerület településrendezési
eszközeinek módosítása tárgyalásos eljárás keretében

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

A fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy a Budapest Főváros IV. kerület településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában tartandó egyeztető tárgyaláson a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály nem vesz részt, és a tárgy szerinti módosítással kapcsolatban kifogást nem emel.

Tájékoztatom Állami Főépítész asszonyt, hogy véleményemet a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 67. és 68. §-aira, valamint 11. melléklete táblázata 15. sorának b) pontjára figyelemmel, a *katonai légügyi hatóság kijelöléséről* szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Állami Főépítész asszonyt, hogy véleményem nem minősül a Korm. rendelet 11. melléklete táblázatának 21. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint véleményezésre jogosult szerv véleményének.

A kiadmányozási jog a *Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 6. függelékén alapul.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Lázár Béla ezredes
Repülésfelügyeleti Osztály
osztályvezető (főv. h.)



PEST VÁRMEGYEI FŐÉPÍTÉS

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607
PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Iványi Gyöngyvér

állami főépítész asszony részére

Ikt. szám: 129-5/2024

Hiv. szám: BP/1701/00093-5/2024

Budapest Főváros Kormányhivatala

Ügyintéző: Pányi Zsuzsanna megyei főépítész

Tel: 06-1-233-68-61

Mobil: 06-20-9369-607

Email: panyiz@pestmegye.hu

allamifoepitesz@bfkh.gov.hu

KRID: 562834103

Tárgy: Állásfoglalás a Budapest IV. kerület Kerületi Építési Szabályzatának a 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egységre vonatkozó módosításáról szóló 419/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdése szerinti egyeztető tárgyaláshoz

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

A Budapest Főváros IV. kerület Kerületi Építési Szabályzatának a 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egységre, a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt területre vonatkozó módosításról tájékoztató, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdése szerinti egyeztetésre* szóló meghívólevelét köszönettel megkaptam.

Az egyeztető tárgyaláson egyéb irányú elfoglaltság miatt nem tudok részt venni.

Mivel a településrendezési eszközök tervezett módosítása nem teszi szükségessé a fővárosi településrendezési eszközök módosítását, és így megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak, ezért a tervmódosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.

Budapest, 2024. február 9.

Üdvözlettel



Pányi Zsuzsanna



Budapest Főváros
XV. kerületi Polgármesteri Hivatal

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.

Tel.: +36 1 306 3352 • Fax: +36 1 307 3378

foepitesz@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Ügyiratszám:

3/401-2/2023

Ügyintézés helye:

Főépítész iroda

Ügyintéző:

Feketéné Tóth Andrea

Tárgy: Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városzerkezeti egység KÉSZ módosítása a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére

Egyszerűsített eljárás – Vélemény megküldése

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros Kormányhivatala

Állami Főépítész

hivatali kapun és e-mail-en

Tisztelt Iványi Gyöngyvér Állami Főépítész Asszony!

Köszönettel fogadtuk **BP/1701/00093-5/2024.** sz., Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városzerkezeti egység, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömbjének területére vonatkozó KÉSZ módosítás tárgyában folytatott egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztető tárgyalásra küldött meghívását.

A rendelkezésünkre bocsátott tárgyi tervezetet áttanulmányoztuk, azzal kapcsolatban a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. §-ában foglaltak szerint az alábbi véleményt adjuk:

A tervezéssel érintett terület módosuló szabályozása nem érinti kerületünk infrastrukturális kapcsolatait, valamint nem gyakorol rá környezeti hatást, ezért a KÉSZ módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszünk.

Egyúttal ezúton jelezzük, hogy tárgyi ügy egyszerűsített eljárásban 2024. február 14-én tartandó egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni.

Kérem fentiek szíves elfogadását.

Budapest, 2024. február „12”

Tisztelettel,

Cserdiné Németh Angéla polgármester nevében eljárva



Kapja: Címzett
Irártár

hivatali kapun (KRID: 562834103), e-mail-en (allamifoepitesz@bfkh.gov.hu)

Aláíró: Káplárné Dohanic Katalin Mária
(2024.02.13. 14:14:04)



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FŐVÁROSI KÖZLEKEDÉSFELÜGYELETI FŐOSZTÁLY

Iktatószám:	BP/2504/00191-2/2024 Válaszlevegőkben kérjük, hivatkozzanak iktatószámunkra!	Tárgy:	Bp., XI. ker., Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítás véleményezése.
Ügyintéző:	Kovácsné Vágó Harmat	Hiv. szám:	BP/1701/00093-5/2024, 2024.01.07. Daróczi Mátyás
Telefon:	473-3522	Melléklet:	-
E-mail:	kovacsne.vago.harmat.emoke@ bfkh.gov.hu		

Budapest Főváros Kormányhivatala
Iványi Gyöngyvér
Állami főépítész

Budapest
Váci út 174.
1056

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Az Önök által Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztályhoz a fenti hivatkozási számon küldött, a tárgyi területre vonatkozóan, a BFVT Kft. által 2023. november hónapban készített – közlekedéstervező Pető Zoltán – KÉSZ módosítással kapcsolatban közlekedési szempontból nem emelünk kifogást.

A 2024. február 14-én tartandó egyeztető tárgyaláson egyéb elfoglaltság miatt nem tudunk részt venni.

Budapest, Dátum az elektronikus aláírás szerint.

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Balassa Bálint
osztályvezető

távollétében

Káplárné Dohanic Katalin
ütügyi szakügyintéző

Kapják:

1. Budapest Főváros Kormányhivatala, Állami főépítész
ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu
daroczi.matyas@bfkh.gov.hu
2. Irattár

Ütügyi Osztály
1033 Budapest, Mozalk u. 5. – 1300 Budapest, Pf.:91. – Telefon: +36 (1) 473-3500 – Fax: +36 (1) 550-1299
E-mail: ut-buda@bfkh.gov.hu – Hivatali Kapu: BFKHKFUO (KRID: 417588322) – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/1087-2/2024.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út –
Fiumei út – Julianus barát u. – Váci út által határolt
terület KÉSZ módosítás

Hiv.sz.: BP/1701/00093-5/2024

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Budapest Főváros Kormányhivatal
Állami Főépítészeti Iroda

Budapest
Teve u. 1/A-C.
1139

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Budapest Főváros IV. kerület Fóti út – Fiumei út – Julianus barát u. – Váci út által határolt területre vonatkozó egyszerűsített eljárás keretében történő módosításával kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítás célja:

A szabályozási környezet módosítása (a tömbön belül található két db Vi-2 építési övezetek egy építési övezetbe sorolása) annak érdekében, hogy a jelenlegihez képest rugalmasabb telekhatár-rendezési lehetőséget biztosítson.

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 területnek), ökológiai hálózat övezetnek, illetve tájképvédelmi terület övezetnek nem része. A tárgyi területeken Igazgatóságunk adatbázisa szerint védett természeti érték nem található.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a kerületi építési szabályzat jelen módosítását táj- és természetvédelmi szempontból **elfogadhatónak tartja**.

Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a és 11. melléklete, továbbá a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2024. február 12.

Üdvözzel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából


Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett (KRID: 562834103 + allamifoeptesiz@bfkh.gov.hu)
2. Irattár 



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST



Dátum:
Bélyegző szerint

Ügyiratszám:
010915-
0010/2024.

Előadó:
Gergely Boróka-
Erzsébet

Hivatkozási szám:
BP/1701/00093-
5/2024.

Tárgy: Meghívó egyeztető tárgyalásra Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt terület KÉSZ módosítása Egyszerűsített eljárás, KDVVIZIG válasz
Melléklet: -

Iványi Gyöngyvér asszony részére
Állami főépítész

Állami Főépítészeti Iroda
BFKHAFI
KRID: 562834103

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

A tárgyi témában küldött meghívót köszönettel megkaptuk, azonban más irányú elfoglaltságunk miatt a tárgyaláson részt venni nem tudunk. A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk.

Kérjük, hogy az egyeztetésről készült jegyzőkönyv egy példányát szíveskedjenek megküldeni részünkre.

Üdvözlettel:
Szilágyi Attila
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK



Budapest Főváros | Főpolgármesteri Hivatal
Főpolgármesteri Iroda



1000237330320

Iványi Gyöngyvér állami főépítész

Budapest Főváros Kormányhivatala
Állami Főépítész

1139 Budapest,
Teve utca 1/A-C. III. em.

ügyintéző: Pártos Judit

telefon: +36 1 327-1168

email: Partos.Judit@budapest.hu

lkt. szám: FPH059 /510 - 13 /2024

hiv. szám: BP/1701/00093-5/2024

tárgy: Budapest IV. kerület 7.számú, Megyer
kertváros városszerkezeti egység Kerületi
Építési Szabályzat módosítása a
Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca –
Váci út által határolt területre

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Tárgyi tervre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti eljárásban az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

A kerületi építési szabályzat módosítását az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest fővárosi településszerkezeti terve (TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) alapján kell készíteni.

Budapest Főváros IV. kerület, Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömbben a kialakult telekhasználat és a földhivatali nyilvántartásban szereplő telekhatárok több helyen eltérést mutatnak. A területen hatályos kerületi építési szabályzat (KÉSZ) a tömbön belül övezethatárokat tartalmaz. A KÉSZ a jogi telekállapotot rögzíti és rendelkezései nem teszik lehetővé a kialakult állapotnak megfelelő telekhatár-rendezéseket. A tervezés célja a szabályozási környezet módosítása annak érdekében, hogy az a jelenlegihez képest rugalmasabb telekhatár-rendezési lehetőségeket biztosítson a tömbön belül.

A terv lokális problémára ad egyszerű és jól használható választ a tömbön belüli övezethatár eltörlésével, amellyel egyetértek. A módosítás a TSZT és FRSZ előírásainak megfelel.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Főpolgármester hatáskörében eljárva

Tisztelettel:



Balogh Samu Márton
a főpolgármester kabinetfőnöke



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

Budapest Főváros IV. kerület, 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység KÉSZ módosításának részletes tartalmáról, a Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt területre

Tervezési feladat:

Budapest Főváros IV. kerület Fóti út – Fiumei út – Julianus barát utca – Váci út által határolt tömb területére az Újpesti Torna Egylet telepítési tanulmánytervet készítettett 2022-ben a tömbön belüli rugalmasabb telekhatár-rendezési szabályok lehetőségeinek részletes megvizsgálása érdekében. Az egyeztetett tartalommal és szabályozási koncepcióval elkészített telepítési tanulmányterv javaslatait Budapest Főváros IV. kerület Képviselő-testülete 58/2023. (III.30.) határozatával fogadta el. Ezzel összhangban szükségessé válik a 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet, Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról módosítása a telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint.

Elkészítendő munkarészek

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat	A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) b) pontja alapján a telepítési tanulmánytervvel azonos tartalommal.
Jóváhagyandó munkarész	Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselőtestületének 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendeletének módosító rendelete a szükséges mellékletekkel a Képviselő-testület által elfogadott telepítési tanulmányterv szabályozási koncepciójával összhangban. A Kerületi Építési Szabályzat és melléklete (szabályozási terv) az illetékes Földhivatal hitelesített, záradékolt, állami földmérési alaptérképén készül.

A módosítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről a környezet védelmének általános szabályairól szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, az 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készül. A rendelet tervezetének meg kell felelnie a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak. A módosításnak az országos jogszabályi megfelelésség mellett összhangban kell lennie a magasabb szintű 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti tervével és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel. A tervezési feladathoz az adatszolgáltatást Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata biztosítja az E-tér rendszer használatával.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat melléklete. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a

tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (2) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését. Ennek megfelelően a Korm. rendelet 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények bővíthetők, átcsoportosíthatók vagy összevonhatók.

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat részletes tartalmi követelménye a telepítési tanulmányterv felhasználásával:

Munkarész	Szükséges
megalapozó vizsgálat	
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem
c) Területrendezési követelmények	nem
d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	nem
e) A település demográfiai helyzete	nem
f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
g) A település gazdasága	nem
h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen <i>A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai</i>
j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen <i>Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata Építmények vizsgálata</i>
k) Környezetiállapot-jellemzők	igen
l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	igen <i>Környezeti állapot vizsgálatával összevontan táj-, és természetvédelem, zöldfelületek vizsgálata</i>
m) Közlekedés	igen
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	igen <i>Környezetvédelem</i>
p) térképen ábrázolja az egyes általános használat az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket, a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket, valamint az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását	igen

Munkarész	Szükséges
alátámasztó javaslat	
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója	igen <i>A módosítás során elérendő célok összefoglalása</i>
b) Településrendezési javaslat	igen <i>Építési övezetekre és szabályozási tervlap módosítására vonatkozó javaslatok</i>
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	igen <i>Zöldfelületekre és környezetre vonatkozó javaslatok</i>
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	igen <i>Közművekre és közlekedési területekre, közlekedésre vonatkozó javaslatok</i>
f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	igen <i>Várható környezeti hatások</i>
g) A módosítással érintett területek bemutatása	b) pontban
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	Helyette a tervrendszer illeszkedve a fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabállyattal való összhang igazolása
i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem

Budapest, 2023. digitális aláírás szerint

Mártonffy István
 2023.06.28 14:14:22
 +02'00'

Mártonffy István
 főépítész, irodavezető