

**MÓDOSÍTÁS 4.0**



**BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET**

## **KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG**

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

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

**VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

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



**KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 4.0**

**MEGBÍZÓ**

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

**TERVEZŐ**



**Aczél Városépítész Kft.**  
1029 Budapest, Badacsony utca 4.

**TERVEZŐK**

**Településtervezés**

Márton Melinda

*településrendezési felelős tervező*

TT 01-6552

*Márton Melinda*

**VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

2025. február 19.

## TARTALOM

<b>1. ELŐZMÉNYEK.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS RÖVID BEMUTATÁSA ....</b>	<b>6</b>
1.2.1. A módosítással érintett terület lehatárolása .....	6
1.2.2. Meglévő úthálózat .....	7
1.2.3. Meglévő közösségi közlekedés.....	7
1.2.4. Meglévő gyalogosközlekedés.....	9
1.2.5. Meglévő közművek .....	9
1.2.6. Örökségi és környezeti értékek .....	9
<b>1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK .....</b>	<b>10</b>
1.3.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ).....	10
1.3.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021).....	11
1.3.1.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) .....	17
1.3.2. Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) .....	19
<b>2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA.....</b>	<b>23</b>
<b>2.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....</b>	<b>23</b>
<b>2.2. A KÉSZ ÉS A TSZT/FRSZ ÖSSZHANGJA.....</b>	<b>24</b>
<b>3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .....</b>	<b>25</b>
<b>4. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>26</b>
1. melléklet: TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ.....	26
2. melléklet: RENDELTETÉS-ÖSSZETÉTEL VÁLTOZÁS .....	27
3. melléklet: TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK .....	28
4. melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS .....	29
5. melléklet: KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA – BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK .....	31
6. melléklet: KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA – KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS .....	50
7. melléklet: PARTNERSÉG DOKUMENTÁLÁSA.....	51
8. melléklet: ZÁRÓ SZAKASZ DOKUMENTÁLÁSA .....	56

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Az ÍVES LIGET Kft. (továbbiakban: Beruházó) Budapest IV. kerület, Újpest közigazgatási területén, az Íves út – a 76512/493 hrsz. névtelen gyalogút – a Megyeri utat és az Íves utat észak-déli irányban összekötő gyalogos-kerékpáros sétány (76512/327 hrsz.) – Sándor István utca által határolt, **76512/513 hrsz.** 6469 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan területén megvalósított 60 lakásos társasház épületére 2023 szeptemberében használatbavételi engedélyt szerzett.

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

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

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

Szándék szerint a módosítással az Íves út, valamint a Sándor István utca menti épületraktusok földszintjén az eredetileg tervezett 4 db üzlethelyiség továbbiakban is megmaradna, azonban a korábbi 12 db iroda helyett az áttervezést követően 12 db lakás kapna helyet a földszinten a közös belső kert, valamint a határoló sétány irányába, tehát a tervezett rendeltetésszám változatlan maradna (a tervezett rendeltetés-összetétel változást a **2. melléklet** ábrái szemléltetik).

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

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

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



## KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

A településrendezési eszköz módosításának várható környezeti hatásának jelentőségének és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eldöntése kapcsán *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek (hivatkozás: SKVr. 4.§ (2) bekezdés) az új R. 60.§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton. A beérkezett vélemények alapján a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek a környezeti vizsgálat elkészítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását az eseti módosítással összefüggésben nem tartják szükségesnek. A környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességének eldöntésére vonatkozóan az érintett államigazgatási szervek beérkezett véleményének összefoglalóját és az eredeti terviratokat az **5. melléklet**, az eljárást lezáró képviselő-testületi döntést (112/2024. (IV.25.) határozat) pedig a **6. melléklet** tartalmazza.

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

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ 2012. augusztus 6-át követően, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: régi R.) tartalmi követelményeinek megfelelően készült, így annak módosítása az **OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével történhet** (hivatkozás: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 135.§ (2) bekezdés).

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

## 1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS RÖVID BEMUTATÁSA

### 1.2.1. A módosítással érintett terület lehatárolása

A tervezés alá vont terület (76512/513 hrsz ingatlan) az Íves út középső szakaszán, az út dél-keleti oldalán helyezkedik el és minden irányból közterület határolja (Íves út, a 76512/493 hrsz. 76512/327 hrsz. névtelen gyalogutak, Sándor István utca). 76512/513 hrsz. 6469 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan területén egy – az érvényes építési engedélynek megfelelő - 60 lakásos társasház kivitelezése valósult meg (a 2020. június 19-én kelt építési engedély eredetileg 66 db lakást magába foglaló épületegyüttes megvalósítására vonatkozott, azonban a kivitelezés közben - lakásösszevonási igények okán a keletkező lakásszám 60 db-ra módosult).

Az új R. 11.§ (5) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat módosítása csak legalább telektömbre készülhet, amely az Étv. 2.§ 26. pontjának veszélyhelyzet ideje alatt az 525/2022. (XII.16.) Korm. rendelettel elrendelt eltérő alkalmazásában a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt,

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

Előbbiek okán – tekintettel arra, hogy ugyan az érintett ingatlan tömbteleknek minősül, azonban területe nem éri el az 1 hektárt – a KÉSZ módosításának hatálya eljárásilag az Íves út – 76512/327 hrsz. névtelen gyalogút - 76512/523 hrsz. gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt két tömbtelek területére és a közöttük lévő 76512/493 hrsz. közterületi földrészletre terjed ki, azonban a módosítás kizárólag a tárgyi 76512/513 hrsz. ingatlan beépítési feltételeit érinti, egyéb változtatás nem tervezett.

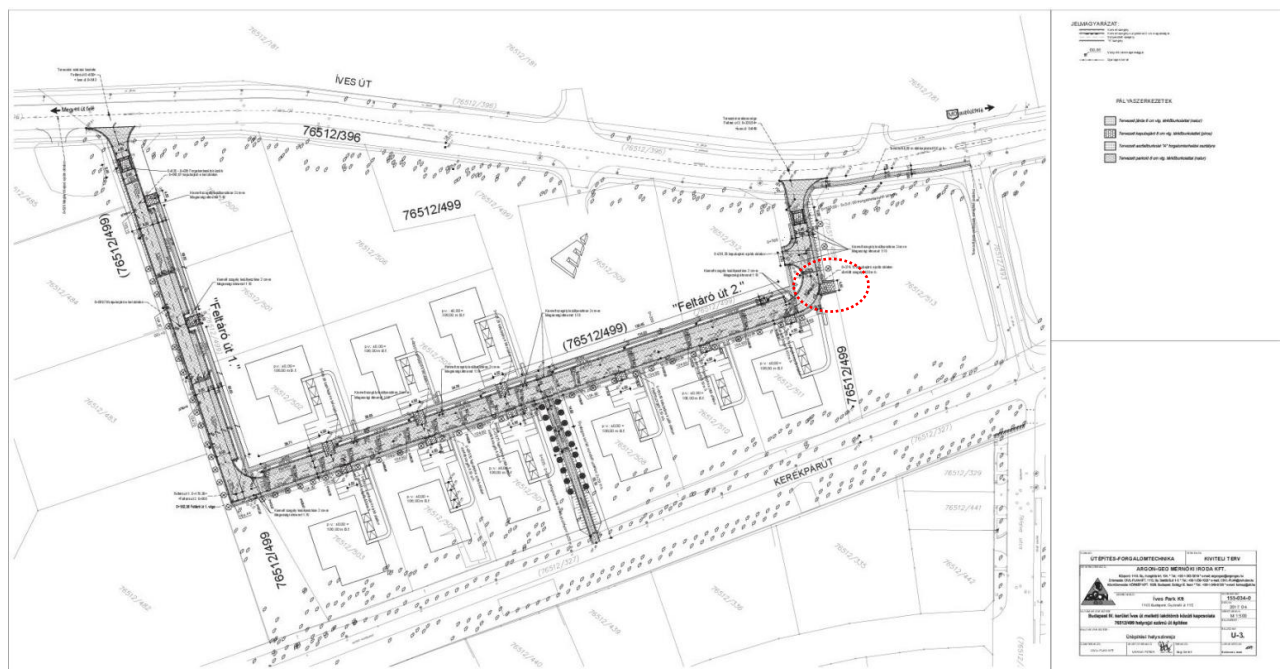


1. ábra: A tervezési terület lehatárolása 2021-es ortofotón (forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása)

A beruházás Íves út menti közvetlen szomszédságában található ingatlanok jelenleg még beépítetlenek, közülük a területtel az Íves út mentén dél-nyugati irányból szomszédos, a Sándor István utca szemközti oldalán található fejlesztési területen szintén lakóépületek elhelyezése tervezett, az Íves út északi oldala jelenleg még szintén beépítetlen, a Sándor István utcától dél-keletre a Homoktövis lakópark fejlesztési területe helyezkedik el. A négyszögletű terület gépjárművel történő megközelítésére kizárólag a Sándor István utca irányából van lehetőség (a terveknek megfelelően a mélygarázs megközelítése a Sándor István utca felől történik).

### 1.2.2. Meglévő úthálózat

A területet É-NY-i oldalról a Főváros kezelésében lévő gyűjtő út besorolású Íves út határolja. Az Íves útról nyilván a területet feltáró Sándor István utca (Feltáró út 2.) az ARGON-GEO Mérnöki Iroda Kft. tervei alapján megvalósult, az ingatlan gépjárművel történő megközelítése (mélygarázs behajtó) a Sándor István utcáról történik (lásd. lentebbi ábrán jelölt behajtó).



2. ábra: Útépítési helyszínrajz (Forrás: ARGON-GEO Mérnöki Iroda Kft. – Kiviteli terv; 2017.04.)

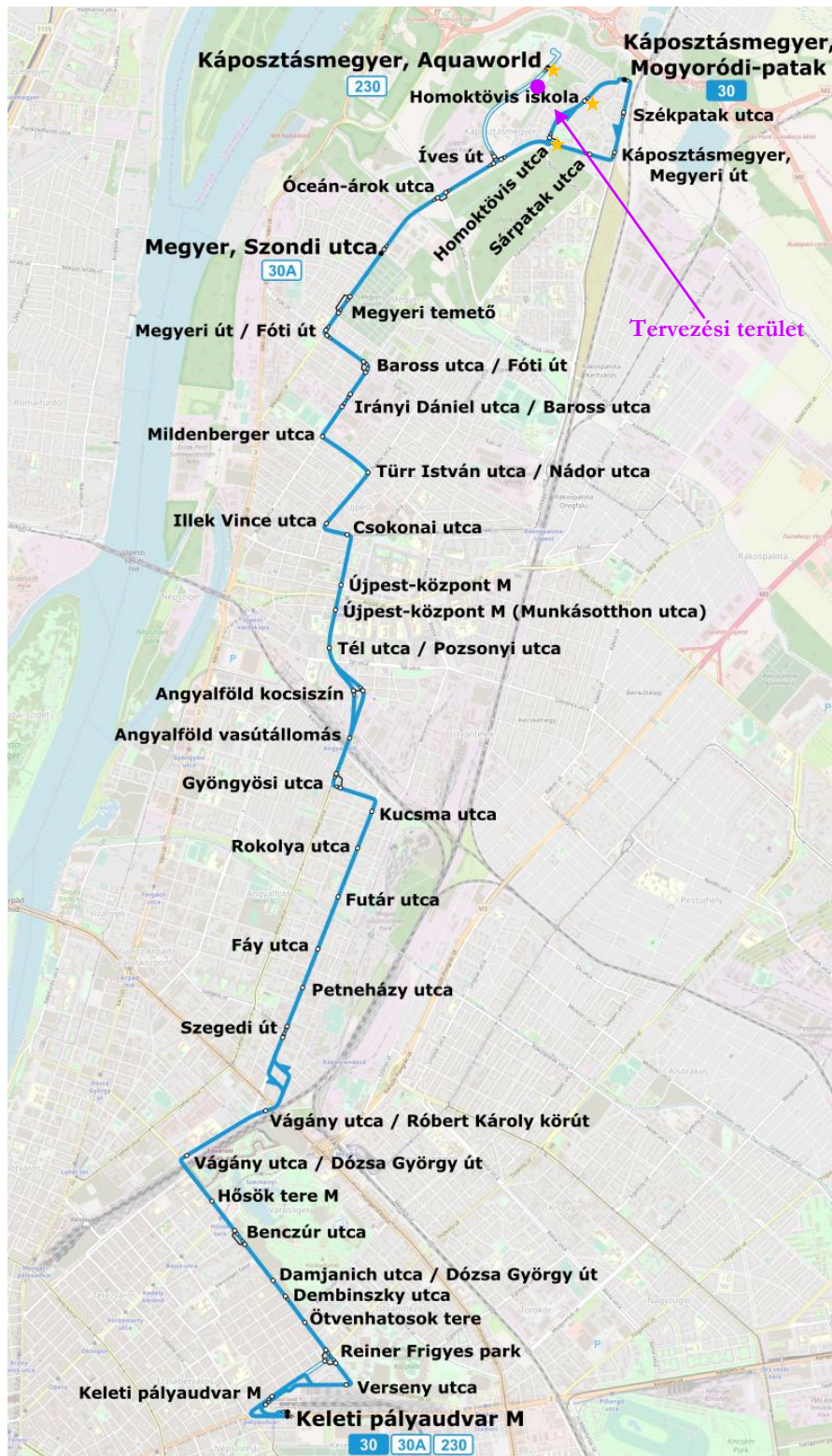
### 1.2.3. Meglévő közösségi közlekedés

Az íves úton a 230 jelzésű autóbusz közlekedik, melynek legközelebbi megállója az AQUAWORD RESORT BUDAPEST szálloda parkolója előtt található, a fejlesztési területtől kb. 100 m-re. A Keleti pályaudvartól induló buszjárat a pesti Belvárossal teremt közvetlen kapcsolatot (a buszvonal által érintett kiemelt helyszínek a Hősök tere M, Angyalföld-Szegedi út, Angyalföld vasútállomás, Újpest-központ M). A Megyeri út – Homoktövis utca nyomvonalon közlekedő 30-as jelzésű busz megállói (Homoktövis utca / Megyeri út, Homoktövis iskola), valamint a 296, 122E és 126-os jelzésű buszok megállói (utóbbiak Újpest városkapu, illetve Újpalota irányába jelentenek kapcsolatot) kb. 650-700 m gyalogtávolságra találhatók (lásd. 3. ábra lentebb).

Összességében megállapítható, hogy a területre korábban kizárólag célzott rekreációs szándékkal érkeztek, és zömében gépjárművel, így a 230-as buszjárat óránkénti járatsűrűsége elégségesnek bizonyult. A környék



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



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

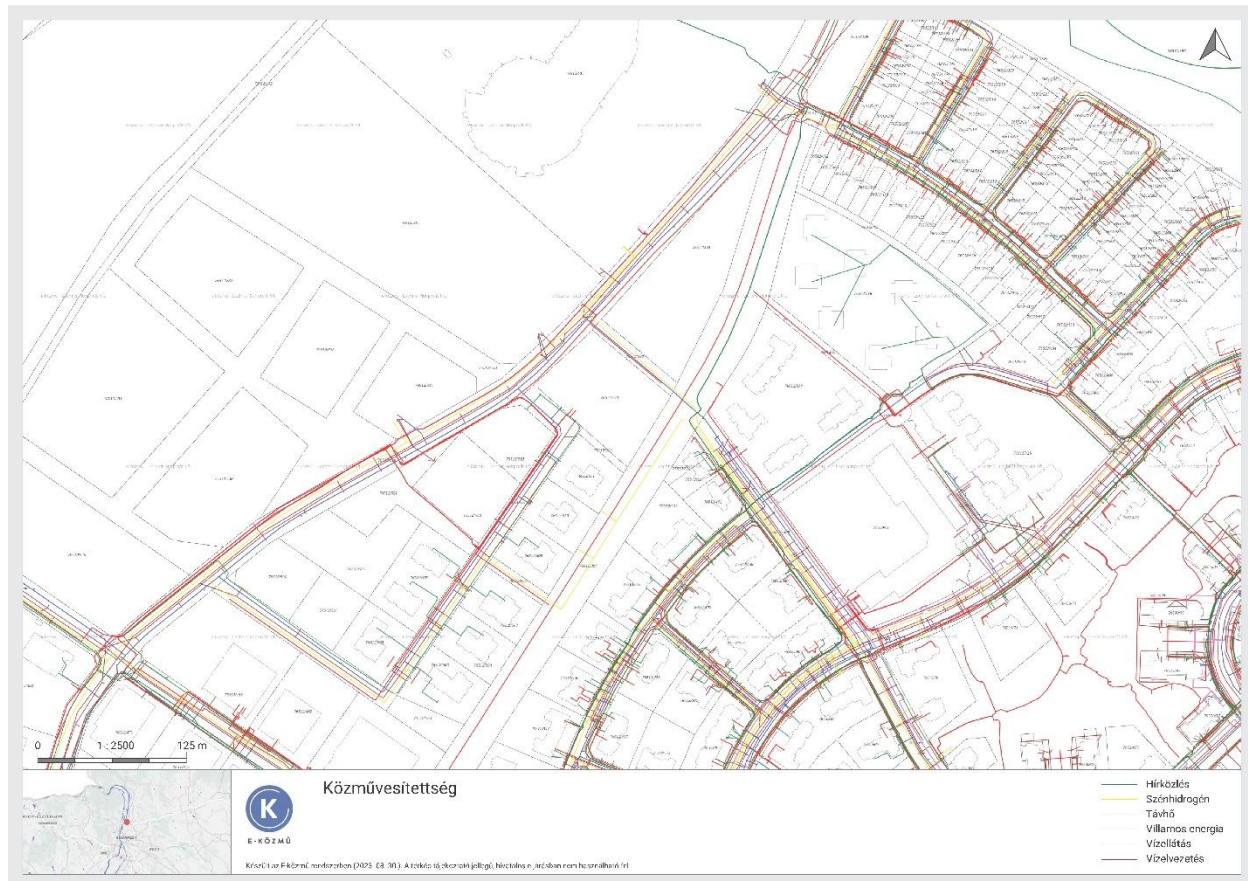


#### 1.2.4. Meglévő gyalogosközlekedés

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

#### 1.2.5. Meglévő közművek

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



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

#### 1.2.6. Örökségi és környezeti értékek

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

### 1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

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

Budapest településszerkezeti terve (TSZT 2015) a rendezési szabályzattal (FRSZ) együtt a főváros teljes közigazgatási területére készült. Előbbi az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal, utóbbi pedig az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – megfelelő alapot kíván biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A Fővárosi Közgyűlés az 53/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával (a TSZT 2015 elfogadásával egyidőben) arról is döntést hozott, hogy az elfogadott településrendezési eszközöket **2015. évben felül kell vizsgálni.**

Az elfogadott dokumentumok 2015. március 18-án léptek hatályba. Ezt követően Budapest Főváros Önkormányzata 2015. áprilisában megindította Budapest Főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat felülvizsgálatát. A terv véleményezése 2016. április-július között került lefolytatásra, majd a Fővárosi Közgyűlés a módosított TSZT-t a **1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el** (továbbiakban: TSZT 2017). Az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ a TSZT felülvizsgálatával egyidejűleg, a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosult, majd ezt követően még egy „generál” módosításon esett át, amelyet a 20/2018. (VI. 19.) Főv. Kgy. rendelettel fogadtak el.

2018. december végén az Országgyűlés elfogadta a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (új OTrT)**. Az új törvény az eddig három külön törvényben szabályozott – országos és a két kiemelt térségre vonatkozó – területrendezési terveket (régii OTrT, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (2005. évi LXIV. törvény), Balaton-törvény (2000. évi CXII. törvény)), részben új részletszabályokat alkotva egy jogszabályban összefoglalva állapítja meg. Az új OTrT két lépcsőben lépett hatályba: a kisebb változások 2019. január 2-án, majd a korábbi országos és kiemelt térségi területrendezési tervek hatályon kívül helyezésével párhuzamosan, valamennyi rendelkezése 2019. március 15-én.

A törvényi megfeleltetés okán tehát a Főváros Önkormányzata a fővárosi településrendezési eszközök felülvizsgálatát — a 16/2019. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal – megindította. A TSZT a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal, az FRSZ pedig a 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosult. A módosított tervek **2021. április 4-től hatályosak.**

A legutolsó módosítás – a jogszabályi előírások okán – nagyobb volumenű változásokat jelentett a város teljes közigazgatási területét érintően, így Újpest területét érintően is elsősorban a zöldterületek, valamint a változással érintett területek kapcsán, azonban a jelen módosítás tárgyát képező területet érintően a területfelhasználásban változás nem történt a korábbi tervekhez képest.

A dokumentum a jelenleg hatályos TSZT (továbbiakban: TSZT 2021) vonatkozó tervlapkivágatait mutatja be.

### 1.3.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

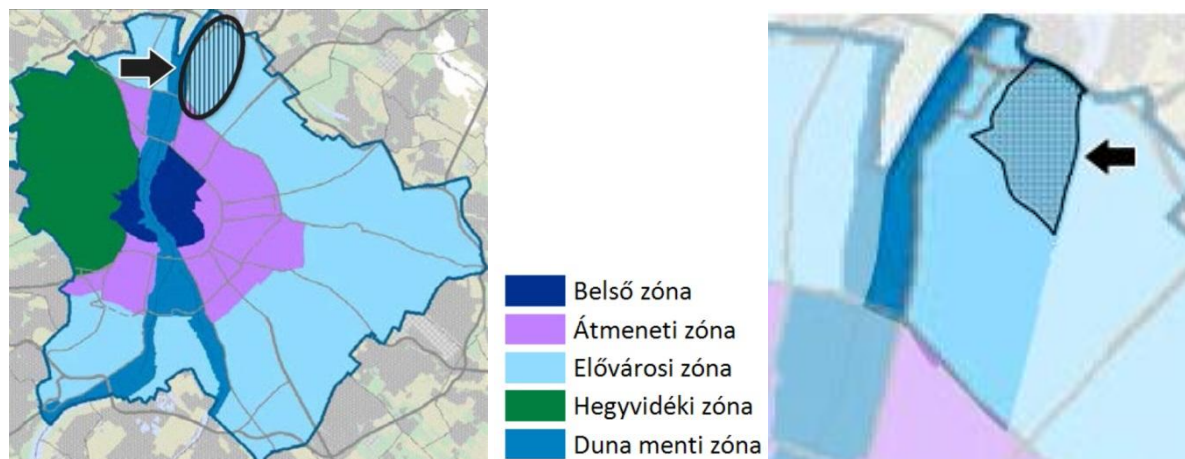
A TSZT az Étv. 2.§ valamint 10. §-a alapján a főváros – „Budapest 2030” elnevezésű – 2013 áprilisában elfogadott – hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési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

#### **Budapest zónarendszere**

Újpest Budapest zónarendszerében három zóna tekintetében érintett. A kerület jelentős része az *elővárosi zónában* helyezkedik el, a kerület déli részén a Dugonics utca – Új Palotai út (Mártírok útja folytatása) – vasútvonal (kerülethatár) által határolt terület már az *átmeneti zónába* tartozik, a Váci úttól nyugatra eső területei pedig a *Duna menti zónához* tartoznak.

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

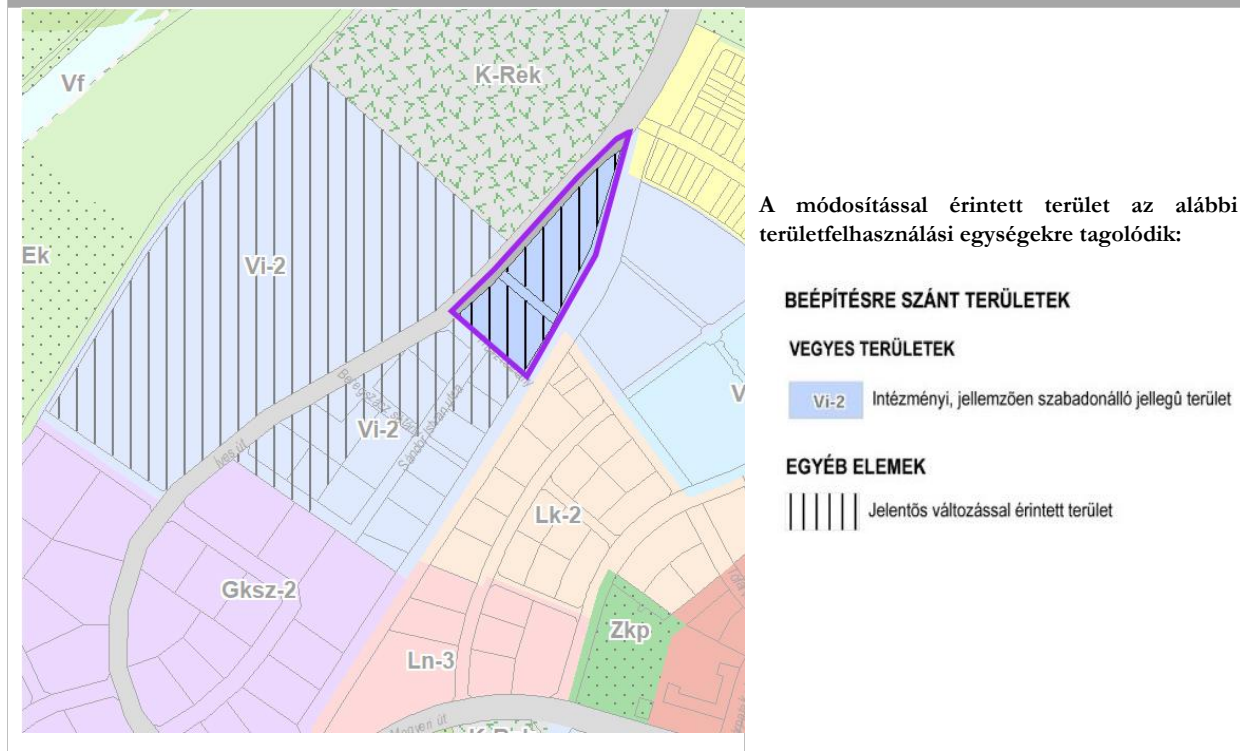
„Az **elővárosi zónát** a Budapesthez csatolt, korábban önálló települések gyűréje alkotja.” (Forrás: TSZT leírás)



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

## 1. Területfelhasználás

### Hatályos TSZT tervlap – kivonat



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

#### Vi-2

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,25 közötti értéknél.

#### Zöldfelületi átlagérték

Az egyes területfelhasználási egységek esetében az OTÉK a Budapesten kialakult állapothoz képest nagyon alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési telek helyi szabályozása esetében. A zöldfelületi intenzitás további fenntarthatósága érdekében a jellemzően magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a TSZT ún. *legkisebb zöldfelületi átlagértéket* (%) is meghatároz. A zöldfelületi átlagértéket a *3 hektárnál nagyobb* területfelhasználási egységek, valamint kiterjedésüktől függetlenül a *jelentős változással érintett területek* és az *infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett* területfelhasználási egységek esetén kell figyelembe venni.



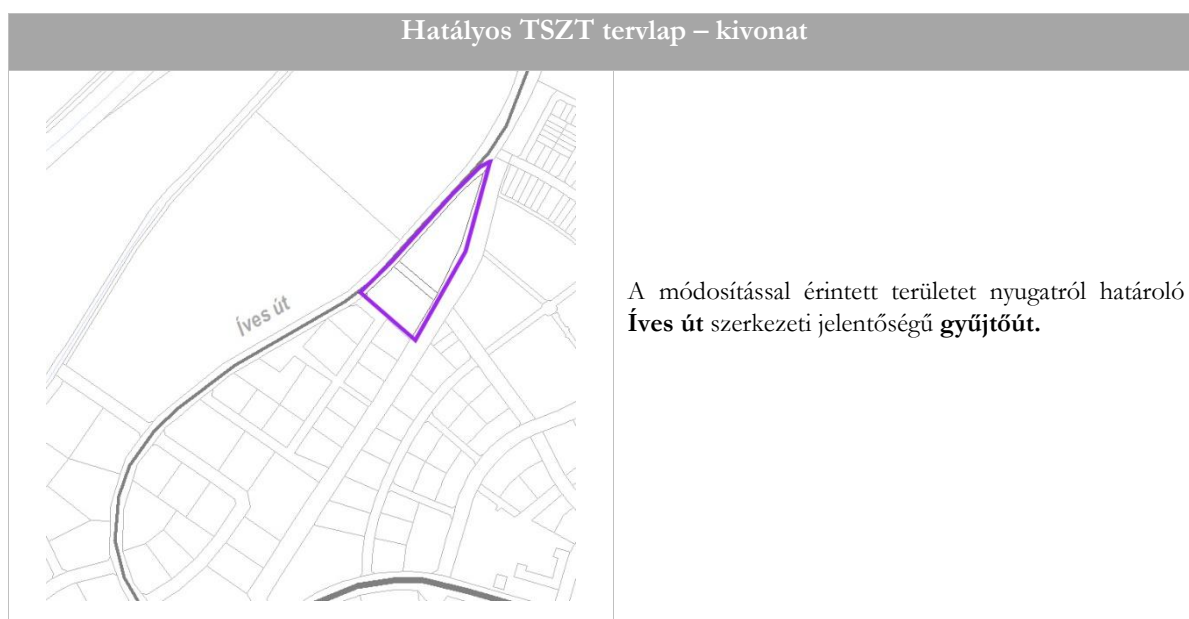
A **Vi-2** területfelhasználási egység területén a zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a TSZT a legkisebb zöldfelületi átlagértéket **25%-ban állapítja meg**, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

### Jelentős változással érintett terület:

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel a TSZT pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi terveszközben történhet.

Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alakai változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.

## 2. Közlekedési infrastruktúra

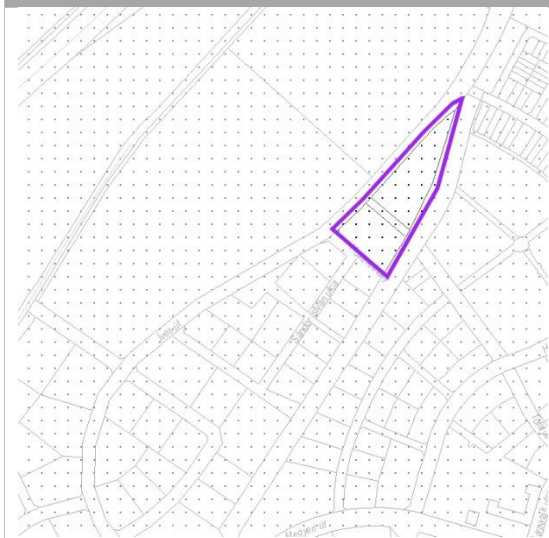


## 3. Az épített környezet értékeinek védelme

**3.a)** „A településszerkezeti terv a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és védelmének a területfelhasználással összefüggő módját.

A terv 3. Épített környezet értékeinek védelme **a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek szerkezeti tervlap** tájékoztató értékű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.”

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



A tervezési területet érintő más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek:

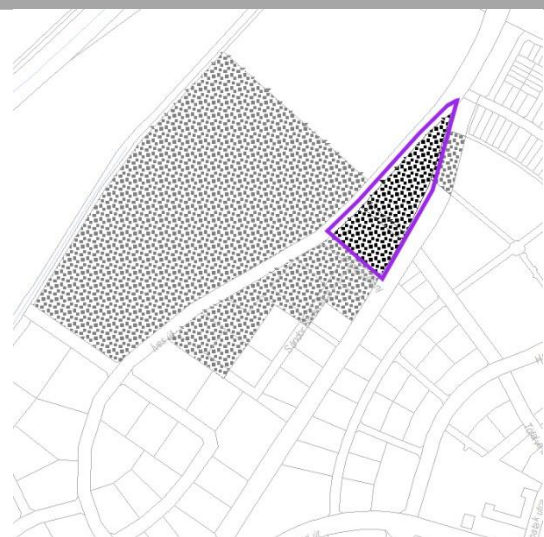
**NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELME:**

A teljes tervezési területen: *nyilvántartott régészeti lelőhely területe*

**3.b)** „Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi összkép- és város sziluett-alkító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslatok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.


A terv vonatkozó rajzi elemeit a 3. Az épített környezet értékeinek védelme, **b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása** című szerkezeti tervlap tartalmazza.

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



A tervezési területet érintő épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások:

EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGENYLŐ TERÜLETEK

 Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)

A változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok a területek kerültek ebbe a kategóriába, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés a kerületi szabályozás során kerül meghatározásra (III. párkánymagassági kategória).

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

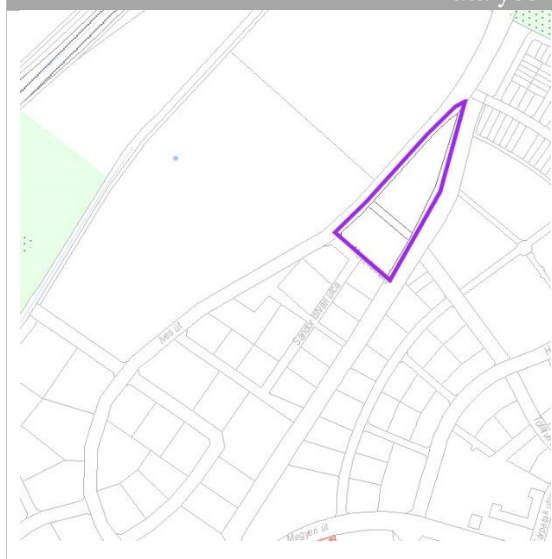
**A TSZT-ben meghatározott, szabályozást igénylő területekre vonatkozó részletesebb rendelkezéseket az FRSZ tartalmazza.**

#### 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A tervlap **tájékoztató elemként** tartalmazza a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületeket vagy értékeket. A tervezési területet egyik kategória sem érinti.

A tervlap a tájékoztató elemek mellett a zöldfelületi rendszer megőrzése és fejlesztése érdekében **tervi elemeket** is tartalmaz.

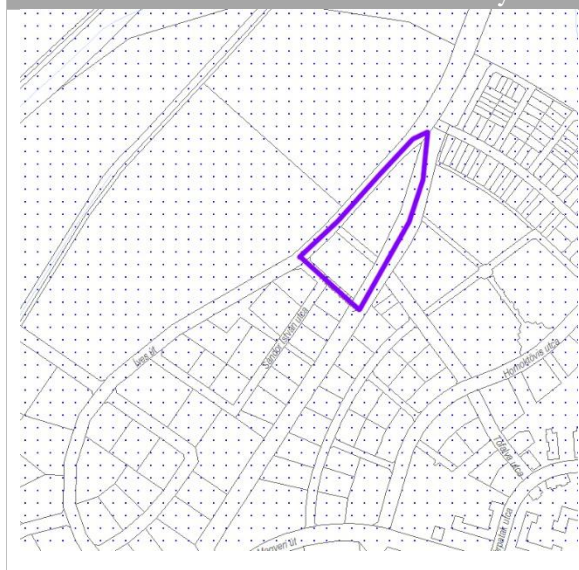
Hatályos TSZT tervlap – kivonat




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

#### 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK

 Vízminőség-védelmi terület övezete  
(KDVVÍZIG adatszolgáltatása)

A TSZT tervlapja a veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területeket (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre), a védelemre vagy korlátozásra javasolt területeket, objektumokat, továbbá a település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelése, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit tartalmazza.

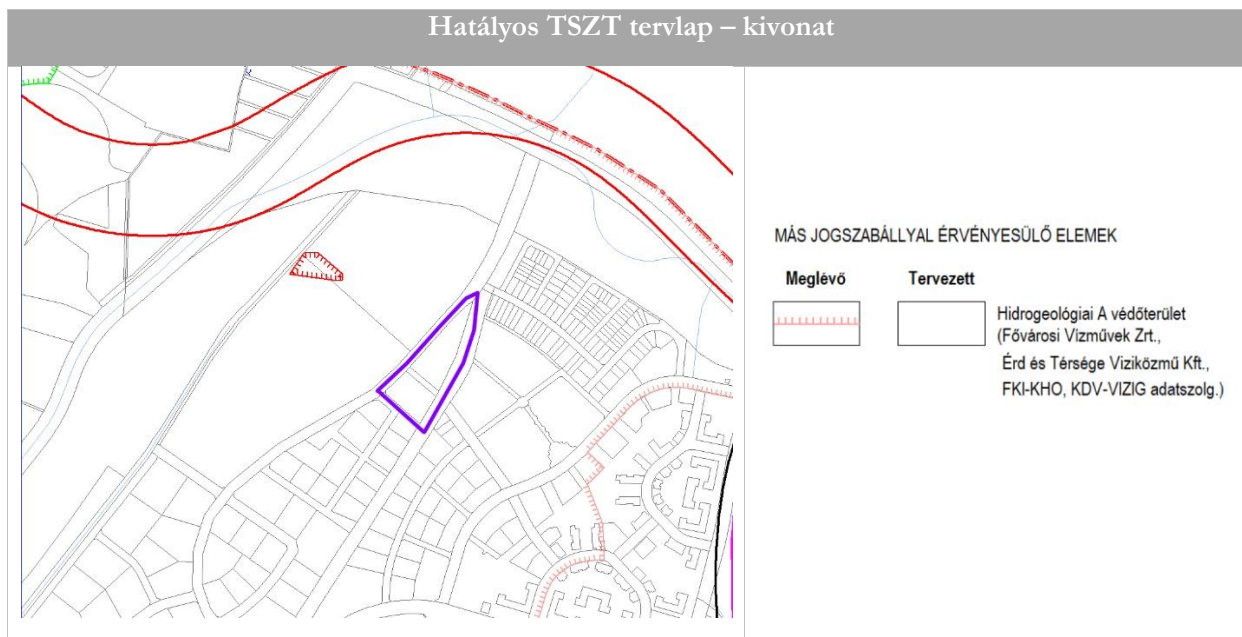
A tervlapon megkülönböztetésre kerültek a más jogszabállyal érvényesülő – külön adatszolgáltatás alapján lehatárolt – elemek, valamint a TSZT által korlátozásra kerülő területek (tervi elemek).

A 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete és a 27/2004. (XII.25) KvVM rendelet szerint a kerület teljes területe, így a vizsgált terület is fokozottan érzékeny, ezen belül kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen, továbbá **országos vízminőség-védelmi övezet** területén helyezkedik el.

A felszín alatti vízvédelmi követelmények különösen igénylik, hogy a szennyvíz kerületi szinten közcsatornával kerüljön elvezetésre, illetve semmi szennyezés ne szivároghasson, szikkadjon a talajba.

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

## 6. Védelmi, korlátozási területek



A tervlap a régi R. 4. melléklete szerint meghatározott védőterületeket, védősávokat tartalmazza.

A vizsgált terület a vízbázisok kijelölt „**A**” hidrogeológiai védőterületén helyezkedik el. A védőövezetre vonatkozóan a 123/1997 (VII. 18.) Korm. rendeletben és a hidrogeológiai védőterületet kijelölő KTVF 846-11/2012 sz határozatban rögzített korlátozásokat, valamint a Smaragd-GSH Kft által készített „Balpart II. vízműtelep (Dunakeszi), Balpart I vízműtelep (Bp IV.ker) vízbázisának diagnosztikai vizsgálat, állapotértékelés és biztonságba helyezési záródokumentáció” c. dokumentációt figyelembe kell venni.

Ezekből a vizsgált területre vonatkozóan a legfontosabb, hogy **a szennyvíz közcsatornás elvezetését biztosítani kell és semmilyen szennyezés nem juthat a talajba**.

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



### 1.3.1.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Az FRSZ elsődleges feladata a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása.

„**Beépítési sűrűség:** a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.” (OTÉK)

Az OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget **minden építményszintet** számításba véve kell meghatározni, vagyis a – korábban érvényes BVKSZ szabályaitól eltérően – a lakossági tárolók és a garázsok szintek is figyelembe veendőek. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

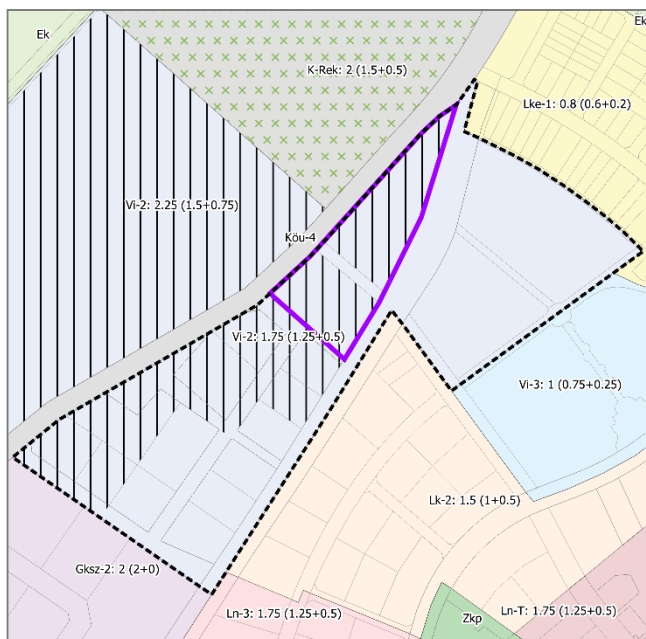
Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (**bsá**) érték és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (**bsp**) terület érték

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

# KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

## Hatályos FRSZ tervlap – kivonat



- KÖTELEZŐ ELEMOK**  
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI**  
**EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMOK**  
**A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA**
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK**
- Jelentős változással érintett terület
- Tervezési terület lehatárolása
- Érintett területfelhasználási egység lehatárolása

Területfelhasználási egység nagysága	<b>114 388 m<sup>2</sup></b>
bsá	<b>1,25</b>
bsp	<b>0,5</b>

Az „*Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területe*” c. tervlap (FRSZ 3. melléklete) a TSZT 3.b) tervlapját nem szigorítja tovább, azzal azonos módon a teljes területet III. párkánymagassági kategóriába sorolja.

## Hatályos FRSZ tervlap – kivonat



- II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN**  
**ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA**
- Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)

### 1.3.2. Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a Káposztásmegyer Lakótelep városszerkezeti egységre vonatkozóan elkészítette a régi R. szerinti új kerületi építési szabályzatát (KÉSZ), amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a **3/2019.(I.30.) sz. ÖKT rendeletével** hagyott jóvá és jelenleg is hatályos.

A KÉSZ a készítése idején hatályos **TSZT 2015-el** és **FRSZ-szel összhangban** készült. A tervezési területet érintően a jelenleg hatályos TSZT 2021 nem tartalmaz a szabályozást érintő változást a 2015-ös tervhez képest, így a fővárosi terv módosításától függetlenül a hatályos KÉSZ és a felettes terv összhangja jelenleg is biztosított. A KÉSZ övezeti rendszere a TSZT-ben megállapított területfelhasználási kategóriáknak megfelelően került megállapításra, az építési övezetek szintterületi mutatója az FRSZ-ben meghatározott **beépítési sűrűségi mutatóknak** minden egyes területfelhasználási egység tekintetében **megfelel**.

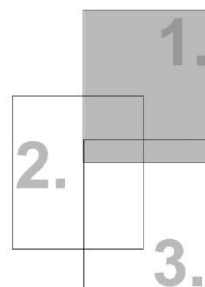
A KÉSZ az alábbi mellékleteket tartalmazza:

- 1. melléklet: A településszerkezeti egységek területi lehatárolása;
- 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
- 3A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek;
- 3B. melléklet: Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek;
- 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma;
- 5. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma;
- 6. melléklet: Kerületi elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- 7. melléklet: Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek;
- 8. melléklet: Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek.

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

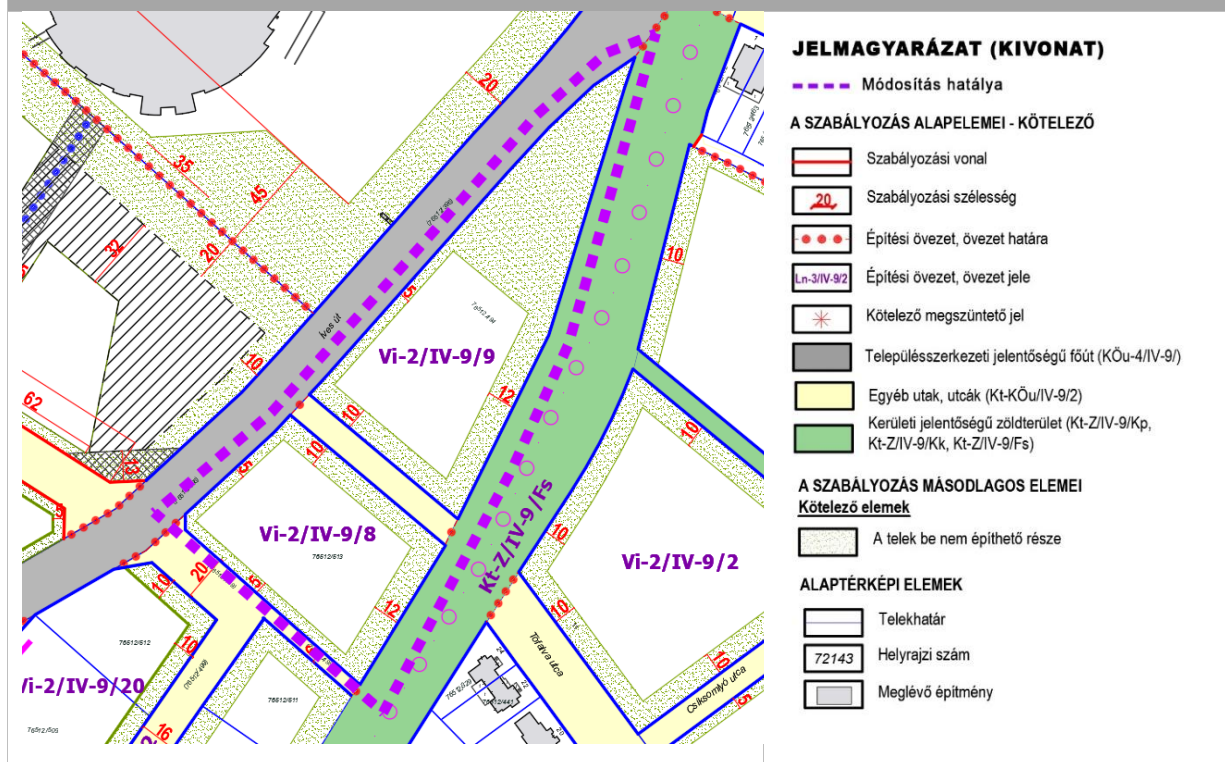
- a 3A. mellékletét képező szabályozási tervlapja tartalmazza a szabályozási elemeket,
- a 3B. melléklet pedig a védelmeket, korlátozásokat és kötelezettségeket.

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



# KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

## Hatályos KÉSZ 3A. melléklet - kivonat



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

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

A KÉSZ területre vonatkozó általános előírásai az alábbiak:

### „25. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

#### 34. §

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

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- d) hitéleti rendeltetés,
- e) sport, valamint
- f) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- g) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások kifejezetten megengedik.



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

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
- b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
- d) üzemanyag-töltőállomás
- e) parkolóház

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

(4) Az övezetek területén melléképítmények közül

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

helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

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

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

### 35. §

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

(2) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

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

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

### „36. §

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

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

b) egy telken egy főépület építhető,

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

d) minden megkezdett 90 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy rendeltetési egység létesíthető a földszinti és pincészerkezet nem lakó rendeltetés kivételével,

e) a lakásokhoz tartozó parkolókat terepszint alatt kötelező kialakítani,

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

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

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

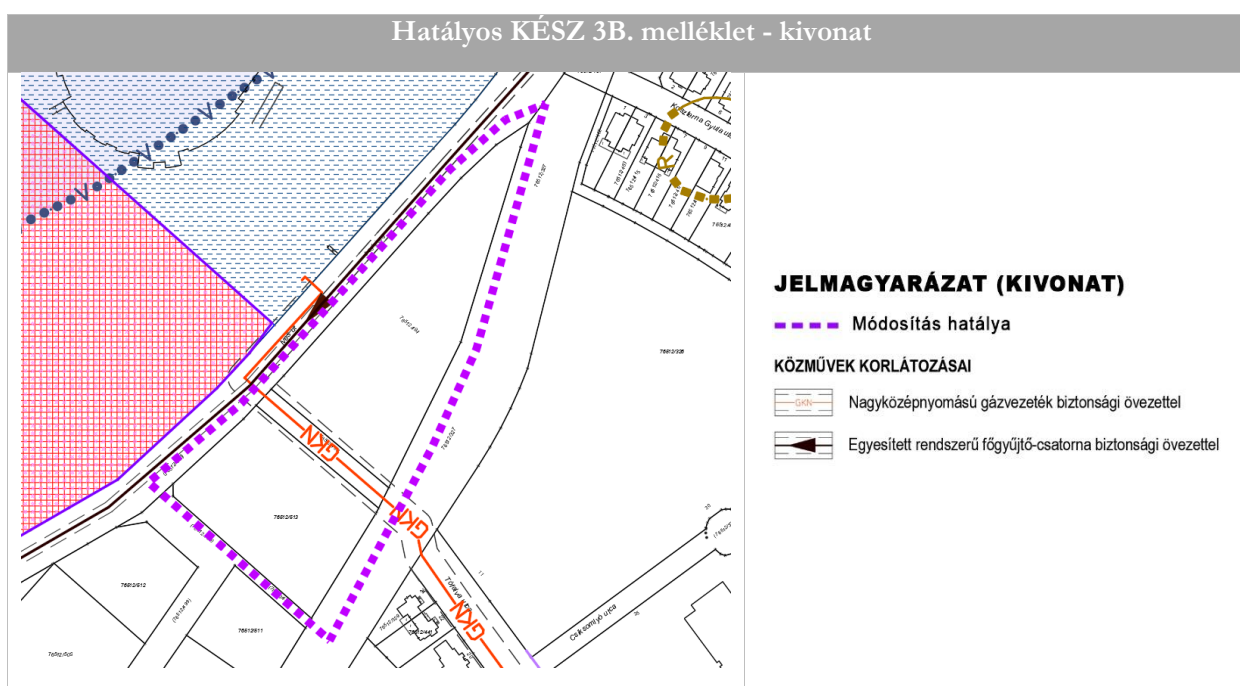
i) az épületek legmagasabb pontja 27,0 m lehet.

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

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

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

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



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

A módosítással érintett területen belül:

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

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

## KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

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

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

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

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

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

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

## 2. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

### 2.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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

- a földszinti rendeltetés-korlátozás feloldására a **KÉSZ 36.§ (8) bekezdésének c) pontját az alábbiak szerint javasolt módosítani:**

**c) lakásépítés a h) pontban foglaltak figyelembevételével megengedett, hogy a lakás padlószint magassága legalább + 3,50 méter padlószint magassággal lehet,**

#### **továbbá**

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

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

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



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

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

## 2.2. A KÉSZ ÉS A TSZT/FRSZ ÖSSZHANGJA

### Területfelhasználás (TSZT)

A KÉSZ módosítása **nem tartalmaz a TSZT területfelhasználását igénylő módosítást**, valamint nem tartalmaz kerületi jelentőségű (tehát a KÉSZ-ben korábban kijelölt) zöldterület megszüntetésére irányuló beavatkozást és nem jelöl ki újabb közösségi zöldterületet.

### Zöldfelületi átlagérték (TSZT)

A hatályos KÉSZ minden területfelhasználási egység tekintetében megfelel a TSZT zöldfelületi átlagérték biztosítására vonatkozó követelményének (a megfelelés igazolását az eredeti KÉSZ alátámasztó javaslati munkarésze tartalmazza). A tárgyi módosítással érintett terület esetében az építési övezetben meghatározott, az építési telken biztosítandó „*zöldfelület legkisebb mértéke*” nem változik (a továbbiakban is 50%).

A fent leírtak hatására tehát az érintett területfelhasználási egységek zöldfelületi átlagértéke **nem változik**, tehát a KÉSZ a továbbiakban is **MEGFELEL** a TSZT-ben foglalt előírásnak.

### Beépítési sűrűség változása (FRSZ)

A KÉSZ-ben megállapított szintterületi mutató értékekből eredeztetett, az egyes területfelhasználási egységekre összesítve számított építhető bruttó szintterület tekintetében a hatályos kerületi terveszköz megfelel az FRSZ-ben megállapított beépítési sűrűségi értékeknek (általános és parkolásra fordítható).

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

### 3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## RENDELET-TERVEZET

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
..../2025.(.... ....) számú rendelete

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

[1] Jogalkotói cél a változással érintett területen 12 irodából 12 lakás kialakíthatóságának a biztosítása, a telken elhelyezhető összes lakás számának változtatása nélkül.

[2] Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet szerinti államigazgatási szervek, továbbá Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2024. (IX.30.) rendelete alapján az érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

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

„c) lakásépítés a h) pontban foglaltak figyelembevételével megengedett,

(2) A Káposztásmegyer KÉSZ 36.§ (8) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

#### Záró rendelkezések

#### 2. §

Hatályát veszti a Káposztásmegyer KÉSZ 36.§ (8) bekezdés g) pontja.

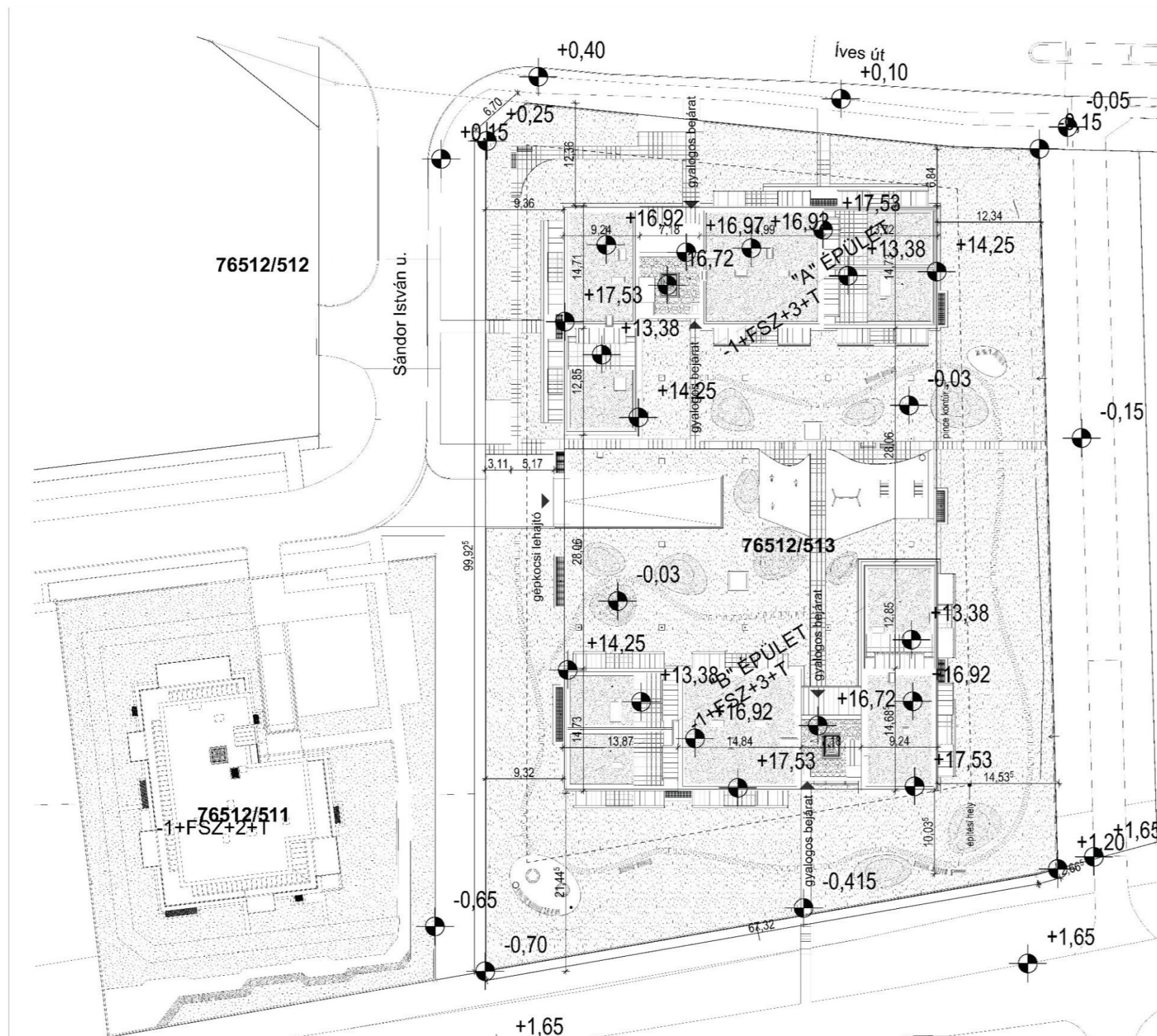
#### 3. §

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

4. MELLÉKLETEK

1. melléklet: TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ

(forrás: SYMBISTER tervezőiroda - Építési engedélyezési tervdokumentáció)



ALAPADATOK

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

TERVEZETT

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

±0,00 = +105,60

Alattírásműny:	VEGYES RENDELTELTÉSŰ ÉPÜLET ÉS LIFT
1044 BP., IV. SÁNDOR ISTVÁN U. 19.	
hrcs:	76512/513
építelő:	ÍVES LIGET KFT.
1135 BP., JÁSZ U. 80. FSZ. 12.	
építésszek:	DIENES JÁNOS NOVÁK FRUZZSINA
stábikus:	ZELEI PÉTER
gépész:	MÖRÉ MIHÁLY
elektromos:	MARTON IMRE
üzveletem:	CSUBA BENEDEGÚZ MAKAI ATTILA
balajmechanika:	CSEREKLEI JÁNOS
lajépítész:	KARÁDI GÁBOR
lámász:	756_kt/2021.02.15.
tervnyfolyó:	KIV.TERV
lajépítész:	1:500
dátum:	2021. FEBR.
tervnyfolyó:	ÉPÍTÉSZET
rajz:	<b>É02</b> HELYSZÍNRAJZ

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

SYMBISTER tervezőiroda  
 1096 Bp. IX. Thaly K. u. 10.  
 tel./fax: +36 1 215 4279  
 tervezoiroda@symbister.hu



2. melléklet: RENDELTETÉS-ÖSSZETÉTEL VÁLTOZÁS





3. melléklet: TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

 <p>Budapest Főváros IV. kerület <b>ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT</b></p>	 <p>HO MŰKÖDÉS Management System MSZ EN ISO 9001:2015 valid until: 2025.06.25.</p>
<p>☒ 1041 Budapest, István út 14. ☎ 231-3197, Fax.: 231-3199 jegyzo@ujpest.hu Hivatali ügyfélkapu elérhetőség: IVKERPMH. KRID: 701127129</p>	<p><b>JEGYZŐI KABINET</b></p>

**K I V O N A T**

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

Napirendi pont:

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

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

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

Felelős: Polgármester

Határidők:

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

K.m.f.

Dr. Moldván Tünde sk.

Déri Tibor sk.  
polgármester

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

#### 4. melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1. ELŐZEMÉNYEK

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

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

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

A vizsgálati és javaslati munkarészek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

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

Budapest, 2023. digitális aláírás szerint

Mártonffy István  
2023.09.22 09:12:00 +02'00'

**Mártonffy István**  
főépítész, irodavezető

**KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 4.0**

**5. melléklet: KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA –  
BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 1.§ (3) a) bekezdése értelmében Budapest Főváros IV. kerület Újpest 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendeletének az Íves út – 76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére vonatkozó módosítás kapcsán annak várható környezeti hatása jelentőségének és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eseti meghatározása alapján való eldöntése kapcsán az SKVr. 3. mellékletében meghatározott érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek (hivatkozási szám: KP/711-43/2024. iktatószámú megkeresés). Az alábbi táblázat a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességének eseti meghatározására vonatkozó beérkezett véleményeket foglalja össze (határidőben és határidőn túli vélemények is):

ILLETÉKESÉGI SZAKTERÜLET (JOGKÖR) (SKVr. 3. melléklet)	VÉLEMÉNYEZŐ	IKTATÓSZ.	BEÉRKEZÉS	HATÁRIDŐBE N ÉRKEZETT (igen/nem)	KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRE VONATKOZÓ VÉLEMÉNY ÉS DÖNTÉS	
<b>II.1. Mindig részt vevő államigazgatási szerv</b>						
a) a környezetvédelemre kiterjedően	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	PE/KTHF/28 500-2/2024.	2024.04.22.	nem	a környezetvédelemre kiterjedően <b>vélemény nem érkezett.</b>	NEM
b) természet- és tájvédelemre kiterjedően	DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG	DINPI/2335- 1/2024.	2024.04.22.	nem	A tárgyi módosítással összefüggésben <b>táj- és természetvédelmi szempontból</b> jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Az Igazgatóság a KÉSZ jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését <b>nem tartja szükségesnek</b>	NEM
	PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	PE/KTHF/28500 -2/2024.	2024.04.22.	nem	Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A Kormányhivatal a környezeti vizsgálat elkészítését <b>nem tartja szükségesnek.</b>	NEM
	Országos Természetvédelmi Tanács			-	vélemény nem érkezett	-
	Budapest Főváros Kormányhivatala XV. kerületi Hivatal, Hatósági Osztály			-	vélemény nem érkezett	-
c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően	BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEF/021 70-3/2024	2024.04.17.	igen	A Főosztály az illetékességi szakterületét érintően a közegészségügyi szempontból a <b>környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.</b>	NEM
d) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság			-	vélemény nem érkezett	-
e) a hulladék-gazdálkodásra kiterjedően	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	PE/KTHF/28 500-2/2024.	2024.04.22.	nem	a hulladékgazdálkodásra kiterjedően <b>vélemény nem érkezett.</b>	NEM



**KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 4.0**

II.2. Érintettség esetén részt vevő, megkeresett államigazgatási szerv						
a) helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően	Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály	I	I	-	vélemény nem érkezett	-
b) az épített környezet védelmére kiterjedően	BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész	BP/1702/0-0332-2/2024.	2024.04.17.	igen	Tekintettel arra, hogy a tervezési terület az épített környezet védett elemeit közvetlenül nem érinti, nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését	NEM
c) erdővédelemre kiterjedően	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	I	I	-	vélemény nem érkezett	-
d) talajvédelemre kiterjedően	Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	I	I	-	vélemény nem érkezett	-
e) a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően	BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA Földhivatali Főosztály	10053/1/2024	2024.04.04.	igen	Termőföld érintettség hiányában a településrendezési eszköz módosításakor földvédelmi szempontból <b>nem indokolt környezeti vizsgálat készítése</b>	NEM
f) földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően	SZABÁLYOZOTT TEVÉKENYSÉGEK FELÜGYELETI HATÓSÁGA Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály	SZTFH-BANYASZ/5070-2/2024	2024.04.05.	igen	A vizsgált terület nem felszínmozgás-veszélyes, bányászati tevékenységgel sem érintett. A Bányafelügyelet környezeti értékelés végzését, saját hatáskörét illetően <b>nem tartja szükségesnek.</b>	NEM
g) a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően	BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEF/02-170-4/2024.	2024.04.17.	igen	A kerület közigazgatási területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a <b>BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</b>	-
h) kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően	BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	BP/2602/00326-2/2024	2024.04.19.	nem	A tervezett módosítás örökségi érdeket nem sért. a környezeti vizsgálat elvégzését műemlékvédelmi és régészeti szempontból <b>nem tartja szükségesnek.</b>	NEM
i) kémiai biztonságra kiterjedően	NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály országos tisztifőorvos	NNGYK/17877-2/2024	2024.04.10.	igen	A NNGYK –nak észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, <b>a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.</b>	NEM
j) súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	I	I	-	vélemény nem érkezett	-

A beérkezett vélemények alapján **környezeti vizsgálat elvégzése nem szükséges.**

# KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



☐ 1041 Budapest, István út 14.  
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133  
[deri.tibor@ujpest.hu](mailto:deri.tibor@ujpest.hu)  
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:  
BP04ONKO, KRID: 358468376

POLGÁRMESTERE

ID 92 A101100 0250  
Aláírás ellenőrzés  
Képfelismerés: 2024.04.03.  
Képfelismerés: 2025.04.03.

Tárgy:	Előzetes véleménykérés környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatban Budapest IV. kerület, Íves út -76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére hatályos KÉSZ módosításához kapcsolódóan
Ügyintéző:	Gombás Marianna
Telefonszám/mellék:	231-3173
Ügyirat száma:	KP/711-43/2024.
Hivatkozási szám:	-
Melléklet:	Helyszínrajz tervezési terület rajzi lehatárolásával

## Tisztelt Címzett!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Korm.r.1.**) 61. §-a szerint elindult a Budapest IV. kerület Újpest Íves út -76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére hatályos Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítása, a **Korm.r.1.** 66. § általános egyeztetési eljárás szerint.

A Budapest, IV. kerület 76512/513 hrsz-ú ingatlanon a tulajdonos 2 db főépületből és azokat pincszinten összekötő teremgarázból álló többszintes társasház építését kivitelezte, a földszinten 12 db iroda és 4 db üzlet, az emeleti szinteken összesen 60 db lakás megvalósításával. Fejlesztő az épület építése idején KÉSZ módosítását kezdeményezte az időközben megépült társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett 12 db lakás kialakításával kapcsolatban.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm.r.2.**) 4. § (2) bekezdésére hivatkozással kérem, hogy a **Korm.r.2.** 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek **nyilatkozzanak** arról, hogy várható-e az ingatlanon épülő társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett 12 db lakás kialakításával kapcsolatban jelentős környezeti hatás, illetve annak megfelelően **szükséges-e környezeti vizsgálat** készítése a KÉSZ módosítási eljárásában a fentiek szerinti módosítási cél és a mellékelt helyszínrajz (tervezési területi lehatárolás) figyelembevételével.

**Amennyiben**, mint közigazgatási szerv szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat készítését, – tekintettel a **Korm.r.2.** 7. § (1) bekezdésében és a 4. számú mellékletében foglaltakra – kérem, hogy **nyilatkozzon** annak **konkrét tartalmáról és részletezettségéről is**.

A **Korm. r.1.** 60. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a nyilatkozatra 15 napon belül szíveskedjen a fentieknek eleget tenni.

A **Korm.r.2.** 4. § (5) bekezdés értelmében a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről szóló döntéshez a határidőben beérkezett vélemények vehetők figyelembe.

Keltezés: *Digitális aláírás szerint*

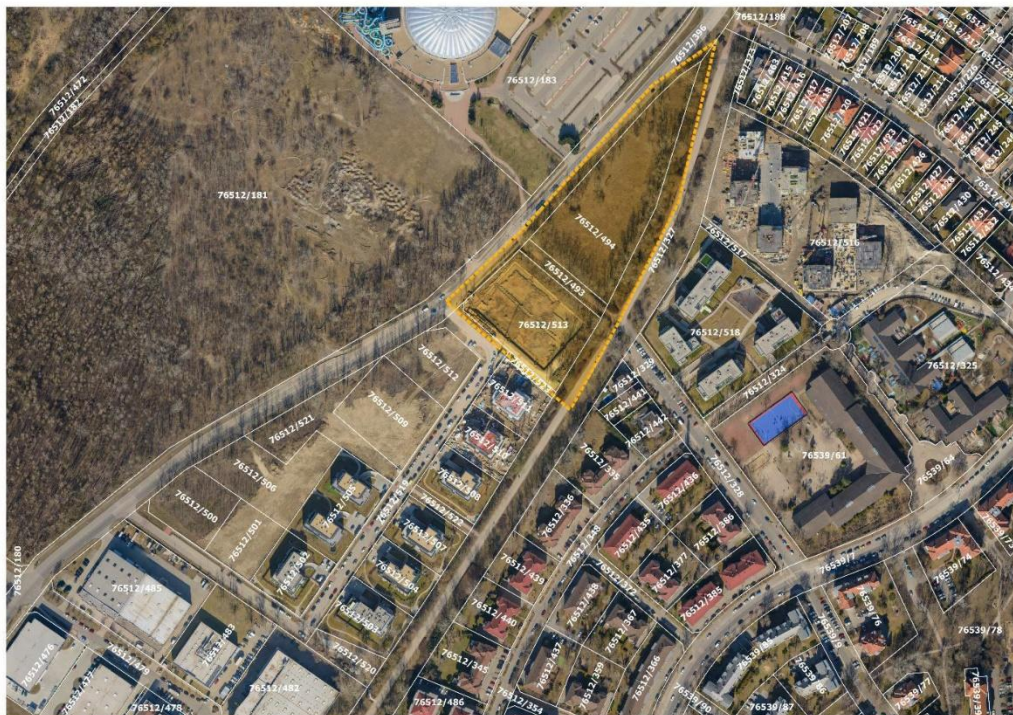
Déri Tibor  
Digitálisan aláírta: Déri Tibor  
Dátum: 2024.04.03  
10:16:22 +02'00'

**Déri Tibor**  
polgármester

Címlista:

1. Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész  
Iványi Gyöngyvér állami főépítész  
1364 Budapest, Pf.: 234.
2. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
Füri András igazgató  
1525 Budapest, Pf.: 86.
3. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Varga Ferenc t. dandártábornok igazgató  
1081 Budapest, Dologház utca 1.
4. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály  
Dr. Homor Zsuzsanna főosztályvezető  
1550 Budapest, Pf.: 203.
5. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Veres Imre főosztályvezető  
1145 Budapest, Columbus utca 17-23.
6. Nemzeti Népegészségügyi Központ  
Dr. Müller Cecília országos tisztifőorvos  
1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6.
7. Budapest Főváros Kormányhivatala  
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Kosztju Anikó főosztályvezető  
1056 Budapest, Váci utca 62-64.
8. Budapest Főváros Kormányhivatala  
XV. kerületi Hivatal, Hatósági Osztály  
dr. Völgyi Csilla osztályvezető  
1153 Budapest, Bácska u. 14.
9. Pest Megyei Kormányhivatal  
Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály  
Klemencsics András főosztályvezető  
2101 Gödöllő, Pf. 431.
10. Pest Megyei Kormányhivatal  
Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály  
dr. Brandenburg Tamás főosztályvezető  
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
11. Budapest Főváros Kormányhivatala  
Földhivatali Főosztály  
Földügyi Osztály  
Cseri Zoltán osztályvezető  
1243 Budapest, Pf. 719
12. Országos Természetvédelmi Tanács  
dr. Bulla Miklós főtiszt  
1055 Budapest, Kossuth tér 11.
13. Főpolgármesteri Hivatal  
Klíma- és Környezetügyi Főosztály  
Ámon Ada főosztályvezető  
1052 Budapest Városház utca 9-11.
14. Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi,  
Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály  
dr. Bartus Adrienn főosztályvezető  
1016 Budapest, Mészáros u. 58/A.

**Tervezési terület lehatárolása**







BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Déri Tibor polgármester úr  
részére

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat  
Polgármestere

KRID azonosító: 358 468 376

Iktatószám: 10053/1/2024  
Ügyintéző: Cseri Zoltán földügyi osztályvezető  
Telefonszám: 354-2963  
E-mail: cseri.zoltan@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Vélemény környezeti vizsgálat  
szükségességéről

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

KP/711-43/2024. számú megkeresésében arról tájékoztatta Budapest Főváros Kormányhivatalát (Kormányhivatal), hogy megkezdték *Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet* módosítását.

A településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban kérte a Kormányhivatal nyilatkozatát a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Megkeresésére a Kormányhivatal a *termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.)* és az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet* figyelembe vételével az alábbi nyilatkozatot adja.

A *Tfvt.* termőföld mennyiségi védelmét biztosító rendelkezései között nem szerepel olyan jogszabályi követelmény, mely előírná a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését. **Ezen túl a településrendezési eszköz módosítása belterületi fekvésű, kivett megnevezésű ingatlant érint. Termőföld érintettség hiányában a településrendezési eszköz módosításakor földvédelmi szempontból nem indokolt környezeti vizsgálat készítése.**

A földvédelmi nyilatkozat a *Tfvt.* földvédelmi rendelkezésein alapul. A Kormányhivatal termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő hatáskörét a *Tfvt. 6/B. §-a*, illetékességét a *földművelésügyi hatósági és*

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

*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: 2024.04.04  
09:26:38 +02'00'

Cseri Zoltán  
osztályvezető



Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/5070-2/2024

Ügyiratszám: KP/711-43/2024

Tárgy: Budapest IV. kerület, Íves út – 76512/327  
hrsz. névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz.  
gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István  
utca által határolt tömb területére hatályos  
KÉSZ módosításához kapcsolódóan,  
vélemény környezeti értékelés  
szükségességéről

Ügyintéző: Varró Adrienn

Telefon: +36 1 301-2935

E-mail: adrienn.varro@sztfh.hu

### SZAKVÉLEMÉNY

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata megkereste a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát (továbbiakban: Bányafelügyelet), hogy adja meg véleményét a tárgyi terület Kerületi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatosan a környezeti értékelés szükségességéről. A Bányafelügyelet a dokumentációt, illetve saját nyilvántartásait áttanulmányozta és ez alapján adja meg **szakvéleményét**.

A Bányafelügyelet környezeti értékelés végzését, saját hatáskörét illetően **nem tartja szükségesnek**.

A vizsgált terület nem felszínmozgás-veszélyes, bányászati tevékenységgel sem érintett.

A Bányafelügyelet szakvéleményét *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László  
az elnök jogkörében eljáró általános elnökhelyettes  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi György  
Digitálisan aláírta:  
Pályi György  
Dátum: 2024.04.05  
10:50:47 +02'00'

Pályi György  
osztályvezető  
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Hivatali kapu: 701127129
2. Irattár

Székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 50.  
Levelezési cím: 1538 Budapest, Pf. 547.

Telefon: +36 (1) 550 2500  
Fax: +36 (1) 550 2495

Email: [sztfh@sztfh.hu](mailto:sztfh@sztfh.hu)  
Honlap: [www.sztfh.hu](http://www.sztfh.hu)

Hivatali kapu: SZTFH  
KRID: 469506375



**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**  
**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**  
**Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály**

Iktatószám: NNGYK/17877-2/2024

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: KP/711-43/2024.

Ügyintézőjük: Gombás Marianna

Melléklet: -

**Déri Tibor**

polgármester részére

**Budapest Főváros IV. kerület Polgármesteri Hivatala**

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Budapest Főváros IV. kerület településrendezési eszközeinek nevezett terület építési szabályzatát érintő módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2024. április „ 10 ”

Tisztelettel:

**Dr. Müller Cecília**  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából



**Dr. Deim Szilvia**  
főosztályvezető

Kapiák: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: [kembizt@nngyk.gov.hu](mailto:kembizt@nngyk.gov.hu)

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Déri Tibor  
polgármester úr részére

Budapest Főváros IV. kerület  
Újpest Önkormányzata

Iktatószám: BP/1702/00332-2/2024  
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia  
Telefonszám: 06-1 /485-69-16  
E-mail: [Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu](mailto:Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu)  
Tárgy: **Nyilatkozat a környezeti vizsgálat  
szükségességéről** –  
Budapest Főváros IV. kerület Kerületi Építési  
Szabályzatának módosítása az Íves út-  
76512/327 hrsz. névtelen gyalogút-  
76512/523 hrsz. gyalogút (Huszt sétány)-  
Sándor István u. által határolt területre  
vonatkozóan  
**Általános eljárás**  
Hiv. szám: KP/711-43/2024.

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz módosításához kapcsolódó - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti (a továbbiakban: rendelet) - környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

Tájékoztatom, hogy a rendelet alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az épített környezet védelmére kiterjedően adom meg.

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület az épített környezet védett elemeit közvetlenül nem érinti, nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

*Budapest, dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán  
megbízásából  
Iványi Gyöngyvér  
Digitálisan aláírta:  
Iványi Gyöngyvér  
Dátum: 2024.04.17  
10:31:06 +02'00'  
Iványi Gyöngyvér  
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irrattár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Déri Tibor polgármester  
részére

Budapest Főváros IV. kerület  
Újpest Önkormányzat

Iktatószám: BP/FNEF/02170-3/2024.  
Ügyintéző: Rácz Eszter  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budapest IV. kerület Íves út 76512/327 hrsz.  
névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz. gyalogút  
és a Sándor István utca által határolt tömb  
területére hatályos KÉSZ módosítása  
kapcsán véleményezés környezeti értékelés  
készítésének szükségességéről **környezet-  
és település-egészségügyre kiterjedően**  
Hiv. szám: KP/711-43/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.

Budapest IV. kerület – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

**A módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.**

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat – Hivatali kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Déri Tibor polgármester  
részére

Budapest Főváros IV. kerület  
Újpest Önkormányzat

Iktatószám: BP/FNEF/02170-4/2024.  
Ügyintéző: Rác Eszter  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budapest IV. kerület Íves út 76512/327 hrsz.  
névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz. gyalogút  
és a Sándor István utca által határolt tömb  
területére hatályos KÉSZ módosítása kapcsán  
véleményezés környezeti értékelés  
készítésének szükségességéről **természetes  
gyógytényező érintettsége szempontjából**  
Hiv. szám: KP/711-43/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

**A kerület közigazgatási területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat – Hivatali kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853  
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

# KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0



## BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám:** BP/2602/00326-2/2024  
**Ügyintéző neve:** Bozóki-Ernyey Katalin

**Tárgy:** Budapest IV. ker. KÉSZ módosítás a 76512/513. hrsz.-ú ingatlanon megépült társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett 12 db lakás kialakításával kapcsolatban – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

**Telefon:** 061/795-9032  
**E-mail:** bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

**Melléklet:** –  
**Hiv. szám:** KP/711-43/2024  
**Ügyintézőjük:** Berki Bálint

**Déri Tibor polgármester részére**  
**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat**

1041 Budapest, István út 14.

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.*

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésére az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

**nem tartom szükségesnek**

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

**A tervezett módosítás örökségi érdeket nem sért.**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5-300.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

**Tisztelettel,**

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró  
**dr. Sára Botond** főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki Éva

Digitálisan aláírta: Jevuczóné  
dr. Zelenyánszki Éva  
Dátum: 2024.04.19 10:50:01  
+02'00'

**dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

**Erről értesül:**

1. Címzett – HK

**Örökségvédelmi Osztály**

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: [oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 4.0



**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/2335-1/2024.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Budapest IV. ker. Íves út – 76512/327 hrsz-ú út – 76512/523 hrsz-ú út (Huszt sétány) – Sándor István u. által határolt tömbre vonatkozóan a KÉSZ módosítása – környezeti vizsgálat szükségessége

Hiv.sz.: KP/711-43/2024.

**Déri Tibor**  
polgármester

**Budapest Főváros IV. kerület**  
**Újpest Önkormányzat**

B u d a p e s t  
István út 14.  
1041

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros IV. kerület Íves út – 76512/327 hrsz-ú gyalogút – 76512/523 hrsz-ú gyalogút (Huszt sétány) – Sándor István u. által határolt tömb területére vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítás célja:

A 76512/513 hrsz-ú ingatlanon lévő társasház földszintjén lévő 12 db iroda helyett 12 db lakás kialakíthatósága érdekében KÉSZ módosítás.

A tervezési terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területet, tájképvédelmi terület övezet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős értéket nem érint.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a Kerületi Építési Szabályzat jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§ (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2024. április 16.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám  
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt  
általános igazgatóhelyettes

A dokumentum elektronikus hitelesített.  
Datum: 2024.04.22.09:16:22  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
Kissné Irzi Henriette

Kapják: 1. Címzett (HKP: BP04ONKO; Krid: 358468376)

2. Irattár

*pelu*

# KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0



## PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/28500-2/2024.	Tárgy: Budapest Főváros Újpest IV. kerület, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység KÉSZ Íves út – 76512/327 hrsz. névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz. névtelen gyalogút – Sándor István utca által határolt tömbre vonatkozó módosítása
Ügyintéző: Németh Orsolya Telefon: (06-1) 776-6280	Hiv. szám: KP/711-43/2024. Melléklet: -

Déri Tibor úr részére  
polgármester

Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzata

Budapest  
István út 14.  
1041

Tisztelt Polgármester Úr!

**Budapest Főváros Újpest IV. kerület, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység KÉSZ  
Íves út – 76512/327 hrsz. névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz. névtelen gyalogút – Sándor István  
utca által határolt tömbre vonatkozó módosítása tárgyában**

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 66.§ szerinti általános egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

**részt kíván venni.**

Az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály  
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.  
Telefon: (06-1) 776-6280 KRID: 201436115  
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest>



Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.

A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

Tárgyi terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

**Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

---

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

**Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.**

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, 2024. április 17.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:



Kapják:

1. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatal KRID - 701127129
2. Irattár

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária

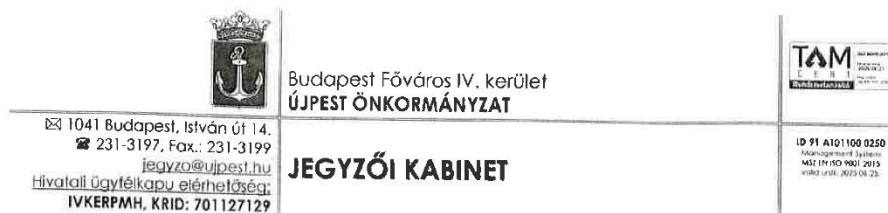
Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja

6. melléklet: KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA –  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS



K I V O N A T

Készült a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének  
**2024. április 25-én** (csütörtök) **10:00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal  
(Budapest, IV. ker. István út 14. II. em.) Dísztermében tartott ülésének  
jegyzőkönyvéből

Napirendi pont:

6. **Döntés az Íves út és Sándor István utca kereszteződésének észak-keleti oldalán lévő ingatlanon megépült társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett kialakítandó 12 db lakás településrendezést érintő módosításaira vonatkozó településrendezési szerződés módosításáról és a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről**  
Előterjesztő: Déri Tibor polgármester

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 112/2024.(IV.25.) határozata a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet, Íves út – 76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére vonatkozó környezeti vizsgálat lefolytatásáról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet, Íves út – 76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére vonatkozó módosításához nem szükséges környezeti vizsgálat lefolytatása.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

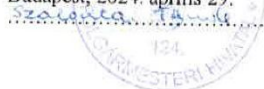
(19 igen, elfogadva)

K.m.f.

dr. Moldván Tünde s.k.  
jegyző

Déri Tibor s.k.  
polgármester

A kivonat hiteles  
Budapest, 2024. április 29.



7. melléklet: PARTNERSÉG DOKUMENTÁLÁSA



PEST VÁRMEGYE KÖZGYŰLÉSÉNEK ELNÖKE

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – 1364 BUDAPEST, Pf.: 112 – TEL.: (06 1) 233-6801 – FAX: (06 1) 233-6881  
ELNOK@PESTMEGYE.HU

**Trippon Norbert**  
polgármester úr részére

**Budapest Főváros IV kerület Újpest  
Önkormányzata**

**1041 Budapest**  
István út 14.

Ikt. szám: 129-77/2024  
Hiv. szám: –  
Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra  
Tel: 06-1-233-68-60  
Email: kormose@pestmegye.hu

Tárgy: Állásfoglalás Budapest Főváros IV. ker  
KÉSZ módosításhoz a 419/2021. (VII.15.) Korm.  
rendelet 59. és 75. § szerinti megkereséshez.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Budapest Főváros IV. kerület, *Káposztásmegyer lakótelep városszerkezeti egység KÉSZ* módosításáról szóló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr) 59. és 75. § szerinti véleménykérő levelére a véleményem a dokumentáció átnézését követően

a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv.) 10 § (3) d), 19. § (1)-(2), 20. § (2) 25. § (2) a), 26. § a)-d) felhatalmazása alapján és teljesítése érdekében,

az alábbiakban fogalmazom meg.

A Káposztásmegyer lakótelep városszerkezeti egység területére vonatkozó KÉSZ módosításmódosítási szándékok nem ellentétesek

- a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT), valamint
- a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival is.

A módosítási szándékok ellen kifogást nem emelek.

Budapest, 2024. október 03.

Üdvözlettel:



Szabó István



DUNAKESZI VÁROS  ÖNKORMÁNYZATA

2120 Dunakeszi, Fő út 25. · Tel.:06-27/341-303 · Fax: 06-27/341-208

Szám: FEP/570-4/2024  
Témafelelős: Passa Gábor főépítész

Tárgy: Budapest IV. kerület építési szabályzat  
módosítása

Budapest Főváros IV. ker. Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal  
Déri Tibor Polgármester Úr részére

1042 Budapest  
István út 15.

Tisztelt Önkormányzat!

Köszönettel vettük megkeresésüket Budapest IV. kerület Kerületi Építési Szabályzata módosításának ügyében. Az érintett módosítás tervezési területe az Íves út – a 76512/493 hrsz. névtelen gyalogút – a Megyeri utat és az Íves utat észak-déli irányban összekötő gyalogos-kerékpáros sétány (76512/327 hrsz.) – Sándor István utca által határolt terület.

A dokumentációt áttanulmányozva Dunakeszi Város Önkormányzata nevében nem emelek kifogást a készülő településrendezési eszköz tervezete ellen és az eljárás további menetében nem kívánok részt venni.

Dunakeszi, 2024. október

Tisztelettel:

  
Dunakeszi Város Önkormányzata  
Dióssi Csaba  
Polgármester

**EMLÉKEZTETŐ JEGYZŐKÖNYV**  
**ÚJPEST 09. KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0**

ügyében meghirdetett Íves út– 76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút  
(Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére vonatkozó tervismertető  
lakossági fórumáról

Ideje: 2024. szeptember 30. (hétfő) 17.00 óra  
Helye: Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatal III. emeleti Tárgyaló  
1042 Budapest, István út 15. III. em.  
Jelen vannak: Mártonffy István főépítész  
Gombás Marianna irodavezető helyettes – Főépítész Iroda

A Lakossági Fórum meg lett hirdetve 2024. szeptember 19-én az Újpesti Naplóban, továbbá az  
Önkormányzat hirdetőtábláján is - 2024. szeptember 19-én - ki lett téve a Meghívó.

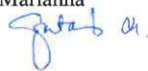
Mártonffy István, főépítész 17.00 órakor a Lakossági Fórumot megnyitotta.

A Lakossági Fórumon érdeklődő nem jelent meg.

Mártonffy István, főépítész 17.15 órakor a Lakossági Fórumot lezárta.

- k. m. f. -

Az emlékeztetőt összeállította: Gombás Marianna  
Budapest, 2024.10.03.



**KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 4.0**

**JELENLÉTI ÍV**

időpont	2024.09.30.	helyszín: BP. IV. KER. ISTVÁN ÚT 15. III. EMELETI IRODA
tárgy	9. SZÁMÚ KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0 LAKÓISÁGI TERV	

résztevők		aláírás
neve	MALTONYI ISTVÁN	
képviselt szerv	FŐÉPÍTÉS	
e-mail	focpitak.iroda@ujpest.hu	
neve	GOMBOS MARIANNA	
képviselt szerv	FŐÉPÍTÉSI IRODA	
e-mail	focpitak.iroda@ujpest.hu	
neve		
képviselt szerv		
e-mail		
neve		
képviselt szerv		
e-mail		
neve		
képviselt szerv		
e-mail		
neve		
képviselt szerv		
e-mail		
neve		
képviselt szerv		
e-mail		
neve		
képviselt szerv		
e-mail		



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT

☒ 1041 Budapest, István út 14.  
☎ 231-3197, Fax.: 231-3199  
✉ [jegyzo@ujpest.hu](mailto:jegyzo@ujpest.hu)  
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:  
IVKERPMH, KRID: 701127129

JEGYZŐI KABINET



ID 91 A101100 0250  
Management System  
MEZ EN ISO 9001:2015  
valid until: 2025.04.25.

## KIVONAT

Készült a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. november 28-án (csütörtök) 15:00 órai kezdettel a Polgármesteri Hivatal  
(Budapest, IV. ker. István út 14. II. em.) Dísztermében tartott rendes ülésének  
jegyzőkönyvéből

### Napirendi pont:

13. Javaslata a 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatának az Íves út - 76512/327 hrsz névtelen gyalogút - 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére vonatkozó módosítás partnerségi véleményezésének zárásával kapcsolatos döntés meghozataláról  
Előterjesztő: Déri Tibor alpolgármester

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 276/2024.(XI.28.)határozata a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet Íves út - 76512/327 hrsz névtelen gyalogút - 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére vonatkozó módosítás partnerségi véleményezésének zárásával kapcsolatos döntés meghozataláról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ) Íves út - 76512/327 hrsz névtelen gyalogút - 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére vonatkozó módosítás partnerségi véleményezés zárása tárgyában úgy dönt, hogy

- a KÉSZ módosítás véleményezési dokumentációjában foglaltakat a partnerségi egyeztetésnek megfelelő tartalmúnak ítéli, a terv a további véleményezési eljárásra alkalmas,
- felhatalmazza a Polgármestert, küldje meg a KÉSZ módosítás véleményezési dokumentációját az Állami Főépítész részére az egyeztető tárgyalás egyszerűsített eljárás keretében történő megtartására, továbbá kérje fel az Állami Főépítészt a véleményezést záró szakmai véleményének kiadására.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján.

### Határidő:

- a) pont vonatkozásában: azonnal
  - b) pont vonatkozásában: 2025. január 31.
- (14 igen, 5 nem, elfogadva)

K.m.f.

Dr. Moldván Tünde s.k.  
jegyző

Dr. Trippon Norbert s.k.  
polgármester

A kivonat hiteles  
Budapest, 2024. december 2.

*Szalóvita Tünde*





8. melléklet: ZÁRÓ SZAKASZ DOKUMENTÁLÁSA



Budapest Főváros IV. kerület  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.  
☎ 231-3141  
[cleri.libor@ujpest.hu](mailto:cleri.libor@ujpest.hu)  
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:  
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ID 92 A101100 0250  
Management System  
4032 EN ISO 9001:2015  
valid until: 2025.06.25.

Tárgy:	végző szakmai vélemény megkérése Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Város- szerkezeti egység KÉSZ módosítás az Íves út -76512/327 hrsz névtelen gya- logút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére
Ügyintéző:	Gombás Marianna
Telefonszám/mellék:	231-3173
Ügyirat száma:	KP/2272-1/2025.
Hivatkozási szám:	-
Melléklet:	59/2023.(III.30.) ÖKT határozat 179/2023.(IX. 28.) ÖKT határozat 243/2023.(XII.18.) ÖKT határozat 112/2024.(IV.25) ÖKT határozat 276/2024.(XI. 28.) ÖKT határozat Véleményeztetési tervdokumentáció

Budapest Főváros Kormányhivatala  
Állami Főépítési Iroda  
Iványi Gyöngyvér állami főépítész  
1139 Budapest, Teve utca 1/A-C. III. em. 103.  
[allamifoeepitesz@bfkh.gov.hu](mailto:allamifoeepitesz@bfkh.gov.hu)

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Az Íves Liget Korlátolt Felelősségű Társaság (képviseli: Oláh Andor, székhely: 1135 Budapest, Jász utca 80. Fsz. 12., cégjegyzékszám: 01-09-297204, adószám: 25934908-2-41.,(a továbbiakban: Fejlesztő) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) benyújtott kérelmében Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását kezdeményezte az Íves út -76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére.

A módosítást Fejlesztő azért kezdeményezte, mert a tulajdonukat képező Budapest IV. ker., Íves út 17. és Sándor István utca 19. szám alatti, 76512/513 hrsz-ú ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) a földszinten lakás kialakítása nem megengedett. Fejlesztő az Ingatlanon időközben társasházat épített, amelynek a földszintjén 12 db meglévő iroda helyett 12 db lakás kialakítását kívánja megvalósítani.

A módosítással a telek belseje irányába néző épület-traktusokban, valamint a területet határoló kerékpáros-gyalogos sétány irányába lehetőség nyílik lakások kialakítására. A forgalmas utca részek (Íves út, Sándor István utca) felől a lakásfunkció kialakításának lehetősége továbbra sem biztosított, marad az üzlet, iroda funkció.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonosi kérelemben foglaltakat első körben 2023. március 30. napján tartott ülésén tárgyalta meg, és az 59/2023. (III.30.) határozatában úgy döntött, hogy az Ingatlanon épülő társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett kialakítandó 12 db lakás településrendezést érintő, a Fejlesztő által tett KÉSZ módosítási javaslatot és a fejlesztési kérelemben foglaltakat támogatja, a fejlesztéssel kapcsolatos további Képviselő-testületi döntésekhez pedig felkérte a Polgármestert, hogy a Telepítési

Tanulmányterv (a továbbiakban: TTT) véglegesítése és a hozzá tartozó Településrendezési Szerződés (a továbbiakban: TRSZ) előkészítése érdekében Fejlesztővel a további egyeztetéseket folytassa le.

#### A KÉSZ módosításának célja és várható hatásai:

A Fejlesztő, mint tulajdonos azzal a kéressel kereste meg az Önkormányzatot, hogy a hatályos KÉSZ módosítását kezdeményezze az Íves út -76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére.

A Fejlesztő annak érdekében kérvényezte a hatályos KÉSZ módosítását, hogy a területen a jelenleg nem megengedett földszinti lakófejlesztés helyett 12 db lakás elhelyezhetőségének biztosítása váljon lehetővé a földszinten. A fejlesztés megvalósításához – az építési övezetre vonatkozó rendelkezések figyelembevételével – az alábbiak szerint szükséges módosítani a KÉSZ-t:

Az ingatlanra és környezetére Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(I.30.) önkormányzati rendelete van hatályban, amely az ingatlant Vi-2/IV-9/8 jelű közepesen intenzív intézményterület építési övezetbe sorolja (az építési övezetbe ez az egyetlen ingatlan tartozik).

Az építési övezetben a rendelet 36. § (8) bekezdés c) pontja előírása alapján: *lakásépítés megengedett oly módon, hogy a lakás padlószint magassága legalább + 3,50 méter padlószint magassággal lehet, tehát a földszinten lakás nem létesíthető.*

A hatályos KÉSZ előírásainak módosítását elsősorban az a Fejlesztői szándék indokolja, hogy a területen jelenleg, a földszinten nem megengedett lakás funkció módosításával 12 db lakás elhelyezhetőségének biztosítását kéri meg a meglévő 12 db iroda helyett.

A módosításhoz az ingatlanra vonatkozó építési övezet egyéb beépítési paramétereinek változtatása nem szükséges, többlet építésre nincs Fejlesztői szándék.

#### A KÉSZ módosítás eddigi eljárásának menete:

A TTT és TRSZ tervezeteit a Képviselő-testület 2023. szeptember 28-i ülésén megtárgyalta és a 179/2023.(IX. 28.) határozatában úgy döntött, hogy a TTT-t és a TRSZ-t elfogadja, jóváhagyja a KÉSZ módosítására vonatkozó Főépítési Feljegyzést- A megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmáról és elkészítésének szükségességéről, felhatalmazza a Polgármestert a TRSZ és a KÉSZ módosítás elkészítésére vonatkozó Háromoldalú Tervezési Szerződés aláírására, továbbá felkéri a Polgármestert a TTT-ben szereplő javaslatok szerinti hatályos KÉSZ módosítás véleményeztetési eljárás lefolytatására.

A döntésnek megfelelően a Fejlesztővel és a tervezővel a háromoldalú tervezési szerződés aláírásra került, tervezők a TTT-ben szereplő előkészített módosításnak mindenben megfelelő KÉSZ módosítási tervdokumentációt készítettek, amelyet a Képviselő-testület 2023. december 18-i ülésén megtárgyalta, és a 243/2023. (XII. 18.) határozatában úgy döntött, hogy a tervanyagban foglaltakat az egyeztetéseknek megfelelő tartalmúnak ítéli, ezért azt elfogadta, a terv a véleményezési eljárás lefolytatására alkalmas, az egyeztetés és véleményezés folyamatai megindíthatók, továbbá felhatalmazza a Polgármestert a KÉSZ módosítás partnerségi és közigazgatási véleményezési eljárásának elindítására.

#### A KÉSZ módosítás előzetes környezeti értékelés szakasza:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatala az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. r. 4. § (2) bekezdése szerinti előzetes környezeti értékelés eljárását az E-TÉR felületen kívül elektronikus úton lefolytatta, a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzat, Íves út - 76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére vonatkozóan.

A környezeti-vizsgálati eljárás szükségességére vonatkozó nyilatkozat megadása céljából a Képviselő-testület 2024. április 25-i ülésén megtárgyalta a környezeti eljárás lefolytatásának szükségességét és a közigazgatási szervek nyilatkozatai alapján 112/2024.(IV.25.) határozatában megállapította, hogy a KÉSZ módosításához nem szükséges környezeti vizsgálat lefolytatása.

A KÉSZ módosítás partnerségi egyeztetési szakasza:

A KÉSZ módosítási tervdokumentáció partnerségi és közigazgatási véleményeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában meghatározott feltételeknek megfelel, (mert az alábbi feltételek együttesen teljesülnek: a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntése) ezért a településrendezési terv módosítása az egyszerűsített eljárásra vonatkozó előírásoknak megfelelően történik.

A KÉSZ módosítási tervdokumentáció partnerségi egyeztetését a Korm. r. 66. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a Hivatal Főépítési Irodája elvégezte.

A terv partnerségi egyeztetése során a KÉSZ módosítás ténye a honlapon, az Újpesti Naplóban, a közterületi hirdető felületen lett közzétéve 2024. szeptember 19. és 2024. október 07. között, amely időszakban nem érkezett észrevétel az Önkormányzathoz a KÉSZ módosítással kapcsolatban. A véleményezés lehetőségére nyitva álló határidőn túl Dunakeszi Város Önkormányzata Polgármesterétől és Pest Vármegye Közgyűlésének Elnökétől érkezett állásfoglalás, a véleményezők a KÉSZ módosítási szándékok ellen nem emeltek kifogást, az állásfoglalások mellékelve.

A partnerségi egyeztetés során 2024. szeptember 30-án került megtartásra a tervismertető lakossági fórum. A lakossági fórumon partner, lakos nem jelent meg, az erről készült Emlékeztető Jegyzőkönyv mellékelve.

A partnerség zárását a Képviselő-testület 2024. november 28-i ülésén megtárgyalta és a 276/2024.(XI. 28.) határozatában a KÉSZ módosítás véleményezési dokumentációjában foglaltakat a partnerségi egyeztetésnek megfelelő tartalmúnak ítélte, így a tervet a további véleményezési eljárásra alkalmasnak találta.

A tervezés és véleményezés során nem merült fel a hatályos országos előírásoktól eltérés engedélyeztetésének szükségessége jelen KÉSZ módosításához.

Fentiek és a mellékletekben foglaltak alapján kérem, hogy a Korm.r. 68.§ szerint a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzata Íves út -76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére elkészített módosításának záró szakaszát lefolytatni, a kötelező egyeztető tárgyalást megtartani és a végső szakmai véleményt megadni szíveskedjen a KÉSZ módosítás jóváhagyásra történő előterjesztéshez.

Keltezés: *digitális aláírás szerint*



Digitálisan aláírta:

Déri Tibor

Dátum:

2025.01.20

12:57:44 +01'00'

Dr. Trippon Norbert  
polgármester megbízásából

Déri Tibor  
alpolgármester



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

**Déri Tibor**

polgármester úr részére

**Budapest Főváros IV. kerület  
Újpest Önkormányzata**

Iktatószám: **BP/1701/00067-2/2025**

Ügyintéző: Vancza Dominika Livia

Telefon: 06-1/485-6916

E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu

**Tárgy:** Budapest Főváros IV. kerület Kerületi Építési Szabályzatának módosítása az Íves út- 76512/327 hrsz. névtelen gyalogút- 76512/523 hrsz. gyalogút (Huszt sétány)- Sándor István u. által határolt területre vonatkozóan

**Egyszerűsített eljárás – hiánypótlási felhívás**

E-TÉR azonosító: 16765

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz módosítására vonatkozó megkeresését, mellyel kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) 67. § (2) bekezdés c) pontjának felhatalmazása alapján az alábbi **hiánypótlásra szólítom fel.**

A 419Kr. 66. § szerint

*„(7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.*

(7b) \* A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.

(8) \* A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.

(9) A (2) bekezdés szerinti vélemény 6 hónapig érvényes.”

Állami Főépítési Iroda

1139 Budapest, Teve u. 1/A-C. - 1364 Bp., Pf.: 234. - Telefon: +36 (1) 485-6945  
E-mail: allamifoepitesz@bfkh.gov.hu - Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu) - KRID 562834103



2 / 2

Kérem, hogy

- **a véleményezési szakaszt lezáró döntést,**
- amennyiben a véleményezési szakaszban érkezett vélemények alapján a dokumentáció módosítása szükséges volt, **a záró szakasz dokumentációját**

a 419Kr. 67. § (2) bekezdés c) pontja szerint 20 napon belül töltsék fel az E-TÉR felületére.

*Budapest, dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán  
megbízásából

**Iványi Gyöngyvér**  
Digitálisan aláírta:  
Iványi Gyöngyvér  
Dátum: 2025.01.23  
13:05:29 +01'00'  
Iványi Gyöngyvér  
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár

# KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0



Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat  
POLGÁRMESTERI HIVATAL



☒ 1042 Budapest, István út 15.  
☎ 231-3173, Fax.: 231-3175  
foepitesz.iroda@ujpest.hu  
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:  
IVKERPMH, KRID: 701127129

POLGÁRMESTERI KABINET  
**FŐÉPÍTÉSI IRODA**

ID 92 A101100 0250  
Management System  
MSZ EN ISO 9001:2015  
valid until: 2025.06.25.

Tárgy:	végző szakmai vélemény megkérése ügyében <b>Hiánypótlás</b> Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Város- szerkezeti egység KÉSZ módosítás az Íves út -76512/327 hrsz névtelen gya- logút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére
Ügyintéző:	Gombás Marianna
Telefonszám/mellék:	231-3173
Ügyirat száma:	KP/2272- 4/2025.
Hivatkozási szám:	BP/1701/00067-2/2025.
Melléklet:	276/2024.(XI. 28.) ÖKT határozat 112/2024.(IV. 25.) ÖKT határozat

Budapest Főváros Kormányhivatala  
Állami Főépítész Iroda  
Iványi Gyöngyvér állami főépítész  
1139 Budapest, Teve utca 1/A-C. III. em. 103.  
[allamifoepitesz@bfkh.gov.hu](mailto:allamifoepitesz@bfkh.gov.hu)

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) Íves út -76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére vonatkozó módosításának végző szakmai vélemény megkérése ügyében érkezett BP/1701/00067-2/2025. számú hiánypótlási felhívás alapján csatoltan megküldöm a véleményezést záró dokumentumokat a 276/2024.(XI. 28.) ÖKT határozathoz kapcsolódóan.

A partnerségi véleményezés során az E-TÉR felületére feltöltött tervdokumentáció módosítása nem vált szükségessé.

Továbbá feltöltésre került a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 112/2024.(IV.25.) határozata a KÉSZ módosításával kapcsolatosan a környezeti vizsgálat lefolytatása szükségességéről.

Keltezés: *digitális aláírás szerint*

Mártonffy  
István

Digitálisan aláírta:  
Mártonffy István  
Dátum: 2025.01.28  
11:17:17 +01'00'

Mártonffy István  
főépítész, irodavezető



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Ügyiratszám: BP/1701/00067-4/2025  
Ügyintéző: Vancza Dominika Livia

**Tárgy: meghívó egyeztető tárgyalásra**  
Budapest Főváros IV. kerület Kerületi Építési  
Szabályzatának módosítása az Íves út-  
76512/327 hrsz. névtelen gyalogút- 76512/523  
hrsz. gyalogút (Huszt sétány)- Sándor István u.  
által határolt területre vonatkozóan  
**Egyszerűsített eljárás**

Telefon: 06-1/4856916

Mellékletek: a külön felsoroltak szerint

E-mail: Vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu

E-TÉR azonosító: 16765

**M E G H Í V Ó**  
**EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSRA**  
**2025. február 11. (kedd) 9:00 óra**

**Budapest Főváros Kormányhivatala**  
**1139 Budapest, Teve u. 1/A-C.**

III. emelet Állami Főépítési Iroda (bejárat a Róbert Károly krt. felől)

**témája:** Budapest Főváros IV. kerület Kerületi Építési Szabályzatának módosítása az Íves út-  
76512/327 hrsz. névtelen gyalogút- 76512/523 hrsz. gyalogút (Huszt sétány)- Sándor  
István u. által határolt területre vonatkozóan

**Egyszerűsített eljárás**

**vezetője:** Iványi Gyöngyvér BFKH állami főépítész

**Tisztelt Meghívott!**

Tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztető tárgyalásra a 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján **tisztelettel meghívom**.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a 419Kr. 64.§ szerint:

*(3) A véleményezésre jogosult szerv véleményének, egyeztető tárgyaláson nyilatkozatának tartalmaznia kell legalább*

- a) államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,*
- b) területi önkormányzat esetében a vármegyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá*
- c) települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra,*

valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

(6) Azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely

a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,

b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy

c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,

az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

(6a) Az egyeztető tárgyaláson a véleményezésre jogosult szerv és az önkormányzat akkor képviselteti magát, ha a megjelent, nyilatkozattételre jogosult képviselője az egyeztetésen felmerült új tények és szempontok alapján jogosult újraértékelni a korábban írásban megküldött véleményét, és az érintett szakkérdés, illetve a szükségessé vált termódosítás tekintetében nyilatkozatot tud tenni.

**Kérem**, hogy a

<https://drive.google.com/drive/folders/1YIhTdXIAaloJmALQArCZI-QaJrpFMIFT?usp=sharing>

linken található településrendezési eszköz tervezetét az egyeztető tárgyalás eredményességének érdekében, előzetesen szíveskedjen áttanulmányozni.

Javasolom, hogy a tervezettel kapcsolatos véleményét írásban is rögzítse, amelyet az alábbi elérhetőségekre szíveskedjen megküldeni a tárgyalást megelőzően:

**KRID:** 562834103

**e-mail cím:** [allamfoepitesz@bfkh.gov.hu](mailto:allamfoepitesz@bfkh.gov.hu)

**Kérem a tisztelt Meghívottat**, hogy **írásbeli véleményét az egyeztető tárgyalás megkezdése előtt legkésőbb 60 perccel küldje meg** - amennyiben a tárgyaláson nem vesz részt, valamint kérem, hogy az egyeztető tárgyaláson **nyilatkozattételre jogosult képviselőjének** részvételéről szíveskedjen intézkedni, különösen, ha kritikus észrevételt tenne.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a véleményezési dokumentációt, és jelen meghívót csak elektronikus úton küldöm meg.

Budapest, 2025. január 29.

Tisztelettel:

**Iványi Gyöngyvér s.k.**  
**állami főépítész**



**BP/1701/00067-4/2025 számú meghívóhoz csatolt melléletek:**

- 1. melléklet:** Az egyeztető tárgyalásra meghívottak címlistája
- 2. melléklet:** Szakmai összefoglaló
- 3. melléklet:** Tájékoztató tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban a hatáskörömbé tartozó kérdésekben - a jogszabályon alapuló - legfontosabb követelményekről
- 4. melléklet:** A településrendezési eszköz tervezete (a fentiekben megadott linken)

**1. melléklet:**

**A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú melléklete szerinti véleményezésre jogosult szervek**

	Szerv megnevezése	Egyeztetési szakterület	Szerv elérhetőségei
1.	<b>Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály</b>	környezetvédelem, természet- és tájvédelem, valamint hulladékgazdálkodás	Hivatali kapu: 201436115 E-mail: <a href="mailto:zoldhatosag@pest.gov.hu">zoldhatosag@pest.gov.hu</a> Székhely: 1016 Budapest, Mészáros u. 58/B.
2.	<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b>	természet- és tájvédelem	Hivatali kapu: 711100335 E-mail: <a href="mailto:dinpi@dinpi.hu">dinpi@dinpi.hu</a> Székhely: 2509 Esztergom, Strázsa-hegy
3.	<b>Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály</b>	vízvédelem, valamint iparbiztonság	Hivatali kapu: 622343718 E-mail: <a href="mailto:hivatal@pest.gov.hu">hivatal@pest.gov.hu</a> Székhely: 1149 Budapest, Mogyoródi út 43.
4.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály</b>	iparbiztonság	Hivatali kapu: 576058903 E-mail: Székhely: 1051 Budapest, Sas utca 19.
5.	<b>Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság Budapest</b>	vízgazdálkodás	Hivatali kapu: 234538744 E-mail: <a href="mailto:titkarsag@kdvvizig.hu">titkarsag@kdvvizig.hu</a> Székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 41.
6.	<b>Országos Vízügyi Főigazgatóság</b>	a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel	Hivatali kapu: 447457988 E-mail: <a href="mailto:ovf@ovf.hu">ovf@ovf.hu</a> Székhely: 1012 Budapest, Márvány utca 1/D.
7.	<b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály</b>	polgári védelem	Hivatali kapu: 313504758 E-mail: <a href="mailto:fki.hatosag@katved.gov.hu">fki.hatosag@katved.gov.hu</a> Székhely: 1081 Budapest, Dologház utca 1.
8.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.</b>	közegészségügy valamint természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme	Hivatali kapu: 427094958 E-mail: <a href="mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu">kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu</a> Székhely: 1138 Budapest, Váci út 174.
9.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály</b>	közlekedés: gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében	Hivatali kapu: 645240704 E-mail: <a href="mailto:uto@bfkh.gov.hu">uto@bfkh.gov.hu</a> Székhely: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39.
10.	<b>Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály</b>	közlekedés: vasúti pályahálózatot, víziutat érintő település esetében	Hivatali kapu: 162737765 E-mail: <a href="mailto:orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu">orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu</a> Székhely: 1138 Budapest, Váci út 188.

11.	<b>Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály</b>	közlekedés: vasúti pályahálózatot, víziutat érintő település esetében	Hivatali kapu: <b>566191393</b> E-mail: <b>karoly.bacher@ekm.gov.hu</b> Székhely: 1138 Budapest, Váci út 188.
12.	<b>Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály</b>	közlekedés: légi közlekedéssel érintett település esetében: a) polgári célú légi közlekedés tekintetében b) állami célú légi közlekedés tekintetében	Hivatali kapu: <b>562767164</b> E-mail: <b>lfhf@ekm.gov.hu</b> Székhely: 2220 Vecsés, Lincoln út 1. Quadrum Irodaház
13.	<b>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály</b>	közlekedés: légi közlekedéssel érintett település esetében: a) polgári célú légi közlekedés tekintetében b) állami célú légi közlekedés tekintetében	Hivatali kapu: <b>549537936</b> E-mail: <b>klh@hm.gov.hu</b> Székhely: 1055, Budapest, Balaton u. 7-11.
14.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály</b>	közlekedés: a 12–14. pont kivételével minden közúti közlekedési ügyben	Hivatali kapu: <b>417588322</b> E-mail: <b>ut-buda@bfkh.gov.hu</b> Székhely: 1033 Budapest, Mozaik utca 5.
15.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály</b>	régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme	Hivatali kapu: <b>422374158</b> E-mail: <b>oroksegvedelem@bfkh.gov.hu</b> Székhely: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53-55.
16.	<b>Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály</b>	talajvédelem	Hivatali kapu: <b>511509738</b> E-mail: <b>nto@pest.gov.hu</b> Székhely: 1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
17.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály</b>	földvédelem	Hivatali kapu: <b>318654158</b> E-mail: <b>foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu</b> Székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.
18.	<b>Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály</b>	erdővédelem	Hivatali kapu: <b>200822776</b> E-mail: <b>erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu</b> Székhely: 2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1.
19.	<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály</b>	honvédelem	Hivatali kapu: <b>210267399</b> E-mail: <b>hm.hf@hm.gov.hu</b> Székhely: 1055 Budapest, Balaton u. 7-11.
20.	<b>Budapesti Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Szervek Közlekedésrendészeti Főosztály Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály</b>	határrendészet	Hivatali kapu: <b>105147968</b> E-mail: <b>kozlekedes.brk@budapest.police.hu</b> Székhely: 1146 Budapest, Hungária krt. 149.

21.	<b>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály</b>	bányászat, geológia, morfológia, földtani veszélyforrások	Hivatali kapu: <b>469506375</b> E-mail: <b>sztfh@sztfh.hu</b> Székhely: 1051 Budapest, Alkotás utca 50.
22.	<b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság Építményengedélyezési Osztály</b>	hírközlés	Hivatali kapu: <b>516334978</b> E-mail: <b>info@nmhh.hu</b> Székhely: 1088 Budapest, Reviczky u. 5.
23.	<b>Országos Atomenergia Hivatal</b>	nukleáris biztonság és balesetelhárítás az Országos Atomenergia Hivatal hivatalos honlapján közzétett települések elhelyezkedése szerinti területek esetében	Hivatali kapu: <b>601292727</b> E-mail: <b>haea@haea.hu</b> Székhely: 1036 Budapest, Fényes Adolf u. 4.
24.	<b>Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács</b>	a kiemelt térség fejlesztési konceptióval való összhang megteremtése	Hivatali kapu: E-mail: <b>munkaszervezet@baft.hu</b> Székhely: 1071 Budapest, Városligeti fasor 47-49. B. ép. 1. em.
25.	<b>Budapest Főváros Önkormányzata Karácsony Gergely főpolgármester</b>	területrendezés, településfejlesztés	Hivatali kapu: <b>108164188</b> E-mail: <b>fopolgarmester@budapest.hu</b> Székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.
26.	<b>Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Dr. Trippon Norbert polgármester</b>	területrendezés, településfejlesztés	Hivatali kapu: <b>358468376</b> E-mail: <b>ujpestph@ujpest.hu</b> Székhely: 1041 Budapest, István út 14.
27.	<b>Budapest Főváros III. kerület Óbuda- Békásmegyer Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Dr. Kiss László polgármester</b>	területrendezés, településfejlesztés	Hivatali kapu: <b>149958154</b> E-mail: <b>info@obuda.hu</b> Székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3.
28.	<b>Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Dr. Tóth József polgármester</b>	területrendezés, településfejlesztés	Hivatali kapu: <b>352108324</b> E-mail: <b>polgarmester@bp13.hu</b> Székhely: 1139 Budapest, Béke tér 1.
29.	<b>Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Rózsa András polgármester</b>	területrendezés, településfejlesztés	Hivatali kapu: <b>459657115</b> E-mail: <b>polgarmester@zuglo.hu</b> Székhely: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2.
30.	<b>Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Cserdiné Németh Angéla polgármester</b>	területrendezés, településfejlesztés	Hivatali kapu: <b>558224113</b> E-mail: <b>polgarmester@bpxv.hu</b> Székhely: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.
31.	<b>Dunakeszi Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Dióssi Csaba polgármester</b>	területrendezés, településfejlesztés	Hivatali kapu: <b>152596784</b> E-mail: <b>ugyfelszolgalat@dunakeszi.hu</b> Székhely: 2120 Dunakeszi, Fő út 25.
32.	<b>Szigetmonostor Község Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Molnár Zsolt polgármester</b>	területrendezés, településfejlesztés	Hivatali kapu: <b>309139167</b> E-mail: <b>hivatal@szigetmonostor.hu</b> Székhely: 2015 Szigetmonostor, Fő



KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 4.0

7 / 9

			u. 26.
33.	<b>Acél Városépítész Kft.</b> Márton Melinda tervező	tervező	Hivatali kapu: E-mail: <b>marton.melinda@aczelvaros.hu</b> Székhely: 1029 Budapest, Badacsony utca 4.

**2. melléklet:**

**Szakmai összefoglaló:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2025. január 22-én kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását Budapest Főváros IV. kerület Kerületi Építési Szabályzatának módosítása az Íves út- 76512/327 hrsz. névtelen gyalogút- 76512/523 hrsz. gyalogút (Huszt sétány)- Sándor István u. által határolt területre vonatkozó módosítása kapcsán.

Az E-TÉR felületre a 419Kr. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 179/2023. (IX.28.) határozata a módosítás elindításáról, valamint az annak mellékleteként elfogadott, 419Kr. 7. § (7) bekezdés szerinti főépítési feljegyzés,
- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 112/2024. (IV.25.) határozata a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről,
- A záró véleményezési dokumentáció

BP/1701/00067-2/2025 iktatószámú levelemben 2025. január 23-án hiánypótlási felhívást adtam ki a véleményezési szakaszt lezáró döntésre vonatkozóan.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 2025. január 28-án a hiánypótlást teljesítette, a kért döntéseket feltöltötte az E-TÉR rendszerbe.

A 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján jelen meghívással kezdeményezem a tárgyi településterveknek a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívom a 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 419Kr. 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés folyamán érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros II. kerület Kerületfejlesztési és Informatikai Bizottsága 42/2024. (V.28.) sz. határozatában döntött. Az el nem fogadott véleményeket a Bizottság döntéseiben indokolta.

A Meghívottak körét a Meghívó 1. sz. melléklete tartalmazza.

**3. melléklet:**

**Tájékoztató tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban a hatáskörömbé tartozó kérdésekben - a jogszabályon alapuló - legfontosabb követelményekről**

**1 A rendelet készítésével kapcsolatban az alábbiakra hívom fel a szíves figyelmét:**

- 1.1 A tervezetnek a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel, ezen belül kiemelten a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvényben** foglaltakkal összhangban kell lennie, amely többek között magában foglalja a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét**, valamint Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében és a Fővárosi Rendezési Szabályzatban foglalt követelményeknek meg kell felelnie.
- 1.2 A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 77.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján: „(2) *Településrendezési tevékenységet, valamint a településrendezési szakértői tevékenységet (a továbbiakban együtt: településrendezési, illetve településrendezési szakértői jogosultság) az folytathat, aki rendelkezik a területi építész kamara engedélyével.*”
- 1.3 A településrendezési sajtós jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) 5. § rögzíti, hogy „A településterv, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a VII. Fejezetben meghatározott adatszolgáltatás szerinti állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, digitális és papíralapú dokumentálásra is alkalmas módon készül.”
- 1.4 A települési önkormányzat a közérdek védelmében jogosult rendeletet alkotni, ám nem terjeszkedhet túl az Alaptörvényben és a törvényekben meghatározott jogalkotói hatáskörén, így kérem rendeletükben csak azon kérdésekben alkossanak szabályokat, amelyekre vonatkozóan felhatalmazással bírnak.
- 2.1 A 419Kr. 68.§-ban foglalt, a egyszerűsített eljárásnak megfelelő egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhet.
- 2.2 A 419Kr. 68.§ (2) bekezdésben foglaltak alapján az egyszerűsített eljárás:
  1. partnerségi egyeztetési,
  2. állami főépítési záró véleményezési (egyben tárgyalási), valamint
  3. elfogadási és hatálybaléptetésiszakaszból áll. Az egyes eljárási szakaszokat a 419Kr. 62-67.§ és 68.§-aiban foglalt követelmények szerint kell lefolytatni.
- 2.3 A tárgyi településrendezési eszköz az elfogadást követő napon hatályba léptethető.
- 2.4 A 419Kr. 59.§ - ban foglaltak szerint tárgyi településrendezési eszköz:
  4. elfogadása csak az egyeztetéseket követően történhet,
  5. partnerségi egyeztetése az E-TÉR felületén történik a 419Kr. 62.§ (1) bekezdése szerint,
  6. helyi partnerségi egyeztetése csak akkor szükséges, ha ennek szabályairól az Önkormányzat partnerségi rendeletet alkotott,
  7. az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. §-ában meghatározottakon túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul.
- 2.5 Tájékoztatom, hogy a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 75.§ (2)-(3) bekezdéseiben foglaltak alapján „(2) *A településtervet elfogadása előtt legalább az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményezik, valamint a véleményezési eljárást megelőzően a tervezést végző települési önkormányzat részére a kormányrendeletben meghatározott központi adatszolgáltató adatszolgáltatást teljesít.*  
(3) *Az államigazgatási szerv a (2) bekezdés szerinti adatszolgáltatásért és véleményezésért, valamint a településterv egyeztető tárgyalásán való részvételért díjat nem számíthat fel.*”
- 2.6 **Felhívom a figyelmét arra, hogy – a 419Kr. 72. § (1) bekezdésében foglaltak szerint - a polgármester gondoskodik a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.**

# KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

**Időpont:** 2025. február 11. 9 óra

**Helyszín:** Budapest Főváros Kormányhivatala 1139 Budapest, Teve u. 1/A-C. III. emelet 3103.

**Téma:** Budapest Főváros IV. kerület Kerületi Építési Szabályzatának módosítása az Íves út-76512/327 hrsz. névtelen gyalogút- 76512/523 hrsz. gyalogút (Huszt sétány)- Sándor István u. által határolt területre vonatkozóan

**Meghívottak:**

Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság Budapest
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Utügyi Osztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Utügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály



# KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály
Budapesti Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Szervek Közlekedésrendészeti Főosztály Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság Építményengedélyezési Osztály
Országos Atomenergia Hivatal
Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács
Budapest Főváros Önkormányzata Karácsony Gergely főpolgármester
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Dr. Trippon Norbert polgármester
Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Dr. Kiss László polgármester
Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Dr. Tóth József polgármester
Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Rózsa András polgármester
Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Cserdiné Németh Angéla polgármester
Dunakeszi Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Dióssi Csaba polgármester
Szigetmonostor Község Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Molnár Zsolt polgármester
Aczél Városépítész Kft. Márton Melinda tervező

Jegyzőkönyv-vezető: Váncza Dominika Livia főépítési szakügyintéző

A jegyzőkönyvet hitelesíti: **Pártos Judit**, Budapest Főváros Önkormányzata, valamint **Mártonffy István**, Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzata képviselője.

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: 419Kr.) 68.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyalását.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2025. január 22-én kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását Budapest Főváros IV. kerület Kerületi Építési Szabályzatának módosítása az Íves út- 76512/327 hrsz. névtelen gyalogút- 76512/523 hrsz. gyalogút (Huszt sétány)-Sándor István u. által határolt területre vonatkozó módosítása kapcsán.

Az E-TÉR felületre a 419Kr.. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 179/2023. (IX.28.) határozata a módosítás elindításáról, valamint az annak mellékleteként elfogadott, 419Kr. 7. § (7) bekezdés szerinti főépítési feljegyzés,
- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 112/2024. (IV.25.) határozata a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről,
- A záró véleményezési dokumentáció

BP/1701/00067-2/2025 iktatószámú levelemben 2025. január 23-án hiánypótlási felhívást adtam ki a véleményezési szakaszt lezáró döntésre vonatkozóan.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 2025. január 28-án a hiánypótlást teljesítette, a kért döntéseket feltöltötte az E-TÉR rendszerbe.

A 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam a 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 419Kr. 11. melléklet szerinti szervezetet és az érintett fővárosi kerületi önkormányzatokat.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervszellettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés folyamán érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete 276/2024. (XI.28.) sz. határozatában döntött.

#### **Iványi Gyöngyvér:**

##### **1. napirendi pont**

##### **Írásban beérkezett vélemények ismertetése:**

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

##### **▪ Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály**

*„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.”*

##### **▪ Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály**

*„Hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.”*

##### **▪ Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály**

*„A tárgyi ügygel kapcsolatban – 2025. február 11-én tartandó egyeztető tárgyalás – megküldött tervezetet áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya (a továbbiakban: BFKH) a dokumentációban foglaltak alapján a tervezett módosítás ellen **közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.***

**Budapest IV. kerület** – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

**A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.**

**A módosítással érintett terület természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.”**

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztály, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest**

„A jelenlegi környezeti helyzet értékelése, valamint a várható környezeti hatások értékelése során súlyos baleseti szempontból ki kell térni a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, valamint a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X.20.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek veszélyeztető hatásainak figyelembevételére.

**Az egyes településeken nyilvántartásba vett veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek által készített biztonsági jelentés vagy biztonsági elemzés alapján a területileg illetékes iparbiztonsági hatóság külön döntésben jelöli ki az üzem körüli veszélyességi övezet határait a súlyos balesetek lehetséges következményeinek csökkentése érdekében. A döntésről a hatóság tájékoztatja az érintett polgármestert, és kezdeményezi a veszélyességi övezet településrendezési tervben való feltüntetését.**

**A településrendezési terv módosításánál a kapcsolódó beruházások, építkezések tervezésekor az építmények és a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek között megfelelő távolságot kell biztosítani, a beruházások tervezésekor figyelembe kell venni a Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontjában foglalt általános településrendezési követelményeket.**

A területileg illetékes iparbiztonsági hatóság a Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdése értelmében a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és küszöbérték alatti üzem telephelye szerinti illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal aki rendelkezik az illetékességi területen található valamennyi veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem adatairól és a kijelölt veszélyességi övezetek határainál.

Budapest Főváros IV. kerület vonatkozásában a területileg illetékes iparbiztonsági hatóság a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján a Budapest Főváros Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztálya.

Az iparbiztonsági hatóság a Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdése alapján nyilvántartást vezet a főváros területén működő veszélyes anyagokkal foglalkozó veszélyes üzemekről és a küszöbérték alatti üzemekről.

**A nyilvántartás szerint Budapest Főváros IV. kerületben 1 db felső küszöbértékű (EUROAPI Hungary Kft. - 1045 Budapest, Tó u. 1-5.), 1 db alsó küszöbértékű (Messer Hungarogáz Kft. - 1044 Budapest, Váci út 117.) üzem működik. Mind a felsős és az alsó küszöbértékű veszélyes üzemnél készült biztonsági jelentés (felsős üzem) vagy biztonsági elemzés (alsós üzem) – a veszélyeztetettség mértéke miatt – így történt veszélyességi övezet kijelölés.**

**Az iparbiztonsági hatóság által nyilvántartott övezetek alapján a módosítással érintett terület veszélyességi övezetet nem érint, így a Budapest IV. kerület, Íves út-76512/327 hrsz. névtelen gyalogút- 76512/523 hrsz. gyalogút (Huszt sétány) -Sándor István u. által határolt terület iparbiztonsági szempontból nem érintett. A fentiek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatot iparbiztonsági szempontból nem tartom szükségesnek.”**

▪ **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

„A módosítással érintett területen országos jelentőségű védett, vagy védelemre javasolt természeti terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület, (Natura 2000 terület),

Ökológiai hálózat övezet, tájképvédelmi terület övezet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős érték nem található.

A tárgyi módosításokkal 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.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Budapesti Közlekedésselügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály**

„Az Önök által Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésselügyeleti Főosztály Ütügyi Osztályhoz a fenti hivatkozási számon küldött, az Aczél Városépítész Kft. által 2024. május 16-án készített KÉSZ módosítás tervezettel kapcsolatban közlekedési szempontból nem emelünk kifogást.”

▪ **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság**

„Az egyeztetési anyagban az Íves út – 76512/327 hrsz. névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz. gyalogút (Huszt sétány) – Sándor István utca által határolt területre bemutatott módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.”

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

- A beruházások megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**

- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.

- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.

- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.

- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékletlen földanyag nem maradhat.

▪ **Országos Atomenergia Hivatal**

„Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Budapest Főváros IV. kerület településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti, ezért **a meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni.**”

▪ **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály**

„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.”

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

„Budapest Főváros IV. kerület Kerületi Építési Szabályzatának tervezett módosítása ellen **kifogást nem emel.** A módosítandó terület a Bányafelügyelet nyilvántartása szerint nem felszínmozgás-veszélyes terület, bányatelekkel, nyilvántartott ásványvagyonnal nem érintett.

A véleményezendő dokumentáció szerint a tervezési területen nagy-középnomású gázvezeték húzódik keresztül. A Bányafelügyelet **felhívja a figyelmet a gázvezeték biztonsági övezetében**



**végezhető tevékenységeket meghatározó, a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásának egyes szabályairól szóló 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37. és 38. §-ában meghatározott egyeztetési kötelezettségre a vezetékét üzemeltető engedéllyessel.**

• **Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzata**

„Budapest Főváros XIII. Kerület közigazgatási területét érintően a KÉSZ tervezett módosítása az infrastrukturális kapcsolatokra kedvezőtlen hatást nem gyakorol, egyéb környezeti hatása nem várható.

Egyéb észrevételt nem teszek.”

▪ **Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata**

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

Azonban a módosítás céljának megvalósíthatósága érdekében megjegyezzük, hogy a Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet 36. § (8) bekezdés c) pontjának tervezett törlésével a rendelet 34. § (2) bekezdés g) pontjában foglalt lakás építésére (ezzel iroda rendeltetés lakás rendeltetésre történő módosítására) vonatkozó, övezeti előíráshoz kötött engedmény véleményünk szerint elvész.”

**Márton Melinda tervező:**

Köszönik az észrevételt.

Azt a megoldást javasolja, hogy a 36.§ (8) bekezdés c) pontja nem lenne teljesen törölve, csak a lakás rendeltetés földszinti elhelyezését tiltó padlószint magassági előírás (mondatrész) kerülne ki belőle, így csak a g) pont kerül törlésre, és az új h) pontban lesznek benne a lakásépítés feltételei.

A c) pont módosul az alábbiak szerint:

„A lakásépítés a h) pontban foglaltak figyelembevételével megengedett.”

**Iványi Gyöngyvér:**

A visszahivatkozással jó ez a megoldás.

**Pártos Judit**, is Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjeként elfogadja a választ, tekintettel arra, hogy az ő véleményükben is szerepelt ez az észrevétel.

▪ **Pest Vármegye Önkormányzata**

„A Káposztásmegyer lakótelep városszerkezeti egység területére vonatkozó KÁSZ módosítási szándékok a Íves út- a 76512/493 hrsz. névtelen gyalogút- a Megyeri utat és az Íves utat észak-déli irányban összekötő gyalogos-kerékpáros sétány (76512/327 hrsz.) - Sándor István utca által határolt terület vonatkozásában nem ellentétesek

- a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével (PmTrT),

- a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK céljaival sem.

A módosítási szándékok ellen kifogást nem emelek.”

▪ **Budapest Főváros Önkormányzata**

A véleményt az egyeztető tárgyaláson Budapest Főváros Önkormányzatát képviselő **Pártos Judit** ismerteti.

„Tárgyi tervre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a

továbbiakban: Korm. rendelet) 66. § szerinti eljárásban az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét, amely jelen levél mellékletében olvasható.

Tárgyi termódosítással kapcsolatban a jóváhagyás ellen kifogást nem emelek, azonban kérem a mellékletben foglalt észrevételek szíves figyelembevételét.

#### Melléklet

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.

A módosítási javaslat Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2019. (I.30.) önkormányzat rendeletét érinti. Az érintett ingatlan VI-2/IV-9/8 jelű építési övezetbe sorolt, ahol jelenleg földszinten lakás kialakítása nem megengedett. A módosítás célja, egy már megépült társasház iroda és üzlet céljára tervezett földszinti rendeltetései lakó rendeltetésre történő átminősítésének lehetővé tétele.

A módosításra vonatkozóan telepítési tanulmányterv készült, melyet Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete a 179/2023. (IX.28.) számú határozatával elfogadott.

Az 1.1. Közvetlen előzmények, a módosítás célja c. fejezet 5. oldalán pontatlan jogszabályi vonatkoztatás található, az OTÉK hatályos állapotáról kapcsolatban: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet alapján, a településrendezési eszköz módosításakor is a 2021. július 15-én hatályos állapotát kell figyelembe venni a III. fejezet esetében is. Az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapotakor a 17. § (3) bekezdése szerint intézmény területen:

„a (2) bekezdés a) - e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.”

Ennek figyelembevételével javaslom a KÉSZ 36. § (8) bekezdés c) pontjának hatályon kívül helyezését felülvizsgálni, mert a pont teszi lehetővé az építési övezetben a lakás rendeltetés elhelyezését.

Az 1.3.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021) fejezetben az 5. Könyezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek vizsgálata nem megfelelő kivágatott tartalmaz, mert a területet érinti a Vízminőség-védelmi terület övezete:

A dokumentumot javítani, a korlátozással kiegészíteni szükséges.



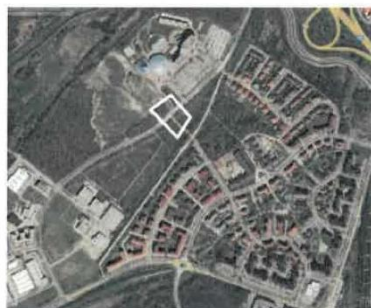
Az 1.3.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021) fejezetben 6. Védelmi, korlátozási területek vizsgálatának kivágatából adódóan nem látható, de a terület Hidrogeológiai A védőterületen belül

A dokumentumot javítani, a korlátozással kiegészíteni szükséges.



Fentiek mellett meg kell említeni, hogy a módosítással érintett ingatlan a mindennapi alapellátó rendeltetések gyalogos elérhetősége szempontjából rosszul ellátott terület, a Budapest 2030 (767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott hosszú távú városfejlesztési koncepció) emiatt „alapellátással együtt fejlesztendő lakóterületek” közé sorolja a területegységet a fenntartható városrészek kialakítása a „kis távolságok városa” elvre alapozva.

A KÉSZ módosítás célja az aktuális piaci igényekhez igazodóan még több lakás elhelyezésének lehetővé tétele a területen. Az ingatlan és annak környezete az elmúlt 10 évben épült be, lakódomináns rendeltetésekkel. A területen az intézményi vegyes besorolással ellentétesen leginkább monofunkciós társasházak épültek. Az elmúlt két népszámlálás közötti időszakban a KSH adatai alapján a lakónépesség ezen az újonnan beépült területen közel 600 fővel növekedett, alapellátó rendeltetések létesítése nélkül. A városfejlesztési célok megvalósításának érdekében javasoljuk a területen a KÉSZ előírásainak felülvizsgálatát az újonnan épülő lakórendeltetések alapellátását biztosító ellátó rendeltetések kialakításának érdekében szükséges területbiztosításokkal.



Légi felvétel a területről 2013-ban (forrás: Google Earth, módosítási javaslattal érintett ingatlan fehér kontúrral jelölve)



Légi felvétel a területről 2024-ben (forrás: Google Earth, módosítási javaslattal érintett ingatlan fehér kontúrral jelölve)

A módosítás a kialakult állapothoz képest új beépítési volument nem tesz lehetővé, a módosítás célja a kialakítható rendeltetési kör változtatása (új lakások lehetővé tétele). A módosítás során ennek megfelelően a beépítési sűrűségnek és a zöldfelületi átlagértéknek való megfelelés igazolása nem szükséges.

*Közlekedési szempontból a tervezett módosítás nincs befolyással a főváros közlekedési hálózatára. A módosítás a zöldfelületi rendszer és a környezet állapota szempontjából jelentős hatással nem bír, a kialakítható lakórendelteseket várhatóan nem éri kedvezőtlen környezeti hatás, az új lakórendeltesekkel a már kialakított helységek rendeltetismódosítása tervezett, ezért környezet állapot változás szempontjából sem várható kedvezőtlen környezeti hatás.*

***Kérjük fentiek figyelembevételével korrigálni a módosítási dokumentációt.”***

**Márton Melinda:**

Ellenőrzik és javítják a kért kivágatokat és az OTÉK hivatkozást.

A 36. § (8) bekezdés c) pontjának törlése a XV. kerület észrevételénél egyeztetve lett.

**Pártos Judit:**

Köszöni a válaszokat.

A terület Vi intézményi vegyes területfelhasználású, de intézmények helyett társasházak épülnek.

Felhívja a figyelmet, hogy a lakó rendeltetéshez tartozó alapintézmények területbiztosítása szükséges.

A TSZT és FRSZ előírásainak megfelel, beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagérték megfelelő, igazolás nem szükséges.

**Iványi Gyöngyvér:**

Egyetért a javaslattal.

Az alátámasztó munkarészben említés történik a tömegközlekedés fejlesztéséről is, a 30-as, 230-as buszok járatsűrítésével. Erre véleménye szerint nagy szükség lenne, a jelenlegi járatszám nagyon kevés, és további lakófejlesztések vannak kilátásban.

**Márton Melinda:**

Ez egy tervezői javaslat volt.

**Mártonffy István, Budapest Főváros IV. kerület főépítésze:**

A jelenlegi módosítással csak 12 lakással lesz több, ezért biztos nem fogják sűríteni a járatokat.

A területen azonban még valóban vannak távlati lakásfejlesztések, amikor ezek megvalósulnak, akkor foglalkozni fognak vele.

**Pártos Judit:**

Felhívja a figyelmet, hogy a TÉKA hatályba lépésével a Vi övezetben csak 50% lakásrendeltes lesz megengedett.

**Iványi Gyöngyvér:**

A TÉKA rendelkezéseitől nem lehet majd eltérni sem.

Fontosnak tartja, hogy az alapintézmények kérdésével foglalkozzanak, mert bár Káposztásmegyeren vannak iskolák, gimnázium is, de ezen a területen is sok új lakás lesz.

**2. napirendi pont**

**További jelenlévő véleményező szervezetek képviselőinek nyilatkozatai:**

**Passa Gábor, Dunakeszi Város Önkormányzatának Főépítésze:**

Nem emelnek kifogást a módosítás ellen.

**Iványi Gyöngyvér:**

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet jóváhagyandó részével kapcsolatban **jogszabályon alapuló észrevétel nem maradt fenn.**



# KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 4.0

**Az elkészült kiegészített anyag megküldését követően adható záró szakmai vélemény. A dokumentáció javítására 20 nap áll rendelkezésre, mely az önkormányzat kérésére, szükség esetén további 20 nappal meghosszabbítható.**

A jelenlévők a tervezettel kapcsolatban további észrevételt nem tesznek, a 419Kr. előírásainak figyelembevételével az egyeztető tárgyalást lezárja.

A jegyzőkönyvet készítette:  
Váncza Dominika Lívia  
főépítészeti szakügyintéző

**Melléklet:**

- 1 pld. meghívó
- jelenléti ív
- hangfelvétel

a jegyzőkönyv hiteles:



Pártos Judit

Budapest Főváros Önkormányzata

Mártonffy  
István

Digitálisan aláírta: Mártonffy  
István  
Dátum: 2025.02.13 12:51:17  
+01'00'

Mártonffy István

Budapest Főváros IV kerület  
Önkormányzata