

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

**Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(TERVEZET)

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

[2] Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 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 5. és 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 Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2024. (IX. 30.) önkormányzati rendelete alapján az érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) 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 rendelet (a továbbiakban: Káposztásmegyer KÉSZ) 36. § (8) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[A Vi-2/IV-9/8 jelű építési övezetben]*

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

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

*[A Vi-2/IV-9/8 jelű építési övezetben]*

„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.”

**2. §**

A Káposztásmegyer KÉSZ a következő 59. §-sal egészül ki:

„59. § E rendeletnek a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2025. (.... ....) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Mód.) megállapított rendelkezéseit a Mód. hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.”

**3. §**

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

**4. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Moldván Tünde  
jegyző

Dr. Trippon Norbert  
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2025. ....  
napján.

Dr. Moldván Tünde  
jegyző

## Általános indokolás

Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (6) bekezdése és a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazást a kerületi önkormányzat kerületi építési szabályzat megállapítására.

Az Íves Liget Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1135 Budapest, Jász utca 80. Fsz. 12., cégjegyzékszám: 01-09-297204, adószám: 25934908-2-41, képviseli: Oláh Andor ügyvezető a továbbiakban: Fejlesztő), mint tulajdonos azzal a céllal kereste meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát, hogy 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 (a továbbiakban: Káposztásmegyer 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 KÉSZ jelenlegi rendelkezései szerint a módosítással érintett tömbön belüli, Fejlesztő résztulajdonában álló ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Vi-2/IV-9/8 jelű közepesen intenzív intézményterület építési övezetbe van sorolva (az építési övezetbe ez az egyetlen ingatlan tartozik), amely övezetben földszinti lakófejlesztés nem megengedett.

Fejlesztő azért kezdeményezte a KÉSZ módosítást, mert az Ingatlanon épített társasház földszintjén 12 db meglévő iroda helyett 12 db lakás kialakítását kívánja megvalósítani.

A Fejlesztő által kért rendelet módosítás alátámasztására elkészített Telepítési Tanulmányterv alapján megkötött Településrendezési Szerződésben és a Településrendezési Szerződés 1. számú módosításában foglaltak alapján véleményeztette az Önkormányzat a KÉSZ módosítását az Íves út -76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb területére.

A módosító rendelet a kerületi tervrendszerhez illeszkedik, az érintett városszerkezeti egység, a Káposztásmegyer KÉSZ módosítását tartalmazza, a megfelelő építésjogi háttér biztosítása érdekében.

## **Részletes indokolás**

### *1.§-hoz*

A 36. § (8) bekezdés *c)* pontjában a lakás rendeltetés földszinti elhelyezését tiltó padlószerinti magassági előírás (mondatrész) törlése és a 36. § (8) bekezdés *h)* pont módosítása a lakásépítés feltételeinek a biztosítása céljából történt, a fejlesztői igényekhez igazodva.

### *2.§-hoz*

A módosuló rendelet kiegészítése vált szükségessé, a módosítás hatálybalépésével kapcsolatban arról, hogy a módosított rendelkezések, csak a módosítás hatálybalépését követően induló eljárásokban alkalmazhatók.

### *3. §-hoz*

A 36. § (8) bekezdés *g)* pont törlésre kerül, mert a szövegrész a 36. § (8) bekezdés *h)* pont módosított szövegrészebe kerül beillesztésre.

### *4. §-hoz*

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.