

Főépítési Iroda tájékoztatása

- 1) A területre, ahol az Újpest, külterületi 76526/7, 76526/8, 76522/2, 765185, 76583/3 helyrajzi számú ingatlanok találhatóak a *Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyeri lakótelep városszerkezeti egység Kerületei Építési Szabályzatáról* szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) előírásai vonatkoznak.

Az ingatlanok az alábbi építési övezetekbe/övezetekbe tartoznak a KÉSZ alapján:

- **Vi-2/IV-9/16** (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület) – **76526/7 hrsz**
- **K-SZ/IV-9/1** (szennyvízkezelési terület) – **76526/7 hrsz,**
- **Ek/IV-9/3** (közjóléti erdőterület) - **76526/8 hrsz, 76522/2 hrsz, 765185 hrsz, 76583/3 hrsz.**

A KÉSZ egyes építési övezetekre/övezetekre vonatkozó előírásai:

VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

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
- helyezhetők el.

(5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m²-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.

36. § (17) **A Vi-2/IV-9/16 jelű építési övezet** iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport rendeltetések elhelyezésére szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett.

31. Szennyvízkezelési területek előírásai (K-Sz/IV-9)

45. § (1) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 10. pontja tartalmazza.

46. § (1) **A K-Sz/IV-9/1 jelű építési övezetben**

- a) kizárólag szennyvízkezeléssel kapcsolatos épületek, építmények, műtárgyak,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) ömlesztett anyagtároló, folyadék- és gáztároló, helyezhető el.

ERDŐTERÜLETEK

37. Közjóléti erdőterületek előírásai (Ek/IV-9)

54. § (1) Az övezetekben – amennyiben az egyes övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:

- a) vendéglátó épület,
- b) szabadidő eltöltését szolgáló épület,
- c) pihenés, testedzés építményei,
- d) ismeretterjesztés építményei,
- e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- f) turizmust szolgáló építmények
- g) az erdőterületek fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek
- h) terület védelmét szolgáló építmények
- i) közlekedési építmények,

(2) Az övezetek területén

- a) lakóépületet (a szolgálati lakóépületek kivételével)
 - b) önálló intézményi és szolgáltatási épületet,
 - c) kereskedelmi létesítményt,
 - d) ipari létesítményt,
 - e) raktározási építményt,
 - f) üzemanyagtöltő állomást,
 - g) bányaterületet
- létesíteni nem lehet.

(3) Az övezetekben elhelyezhető építmények céljára telket alakítani – ha azoknak az erdőterületen belüli elkülönítése szükséges – az alábbiak szerint lehet:

- a) a kialakítandó telek mérete nem lehet kisebb 3000 m²-nél,
 - b) egyenként legfeljebb 300 m² bruttó beépített alapterületű épületek helyezhetők el rajta.
- (4) A parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak az erdőterületet igénybevevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni.
- (5) Az övezetekben épület kizárólag teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
- (6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 14. pontja tartalmazza.

55. § (1) **Az Ek/IV-9/4 jelű övezetben** kizárólag közlekedési építmények helyezhetők el, egyéb épület, építmény nem létesíthető.

A szabályozási határértékek a KÉSZ 2. számú mellékletének 5., 10. és 14. számú táblázataiban kerültek meghatározásra:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1.	Vi-2	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épületmagasság)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Építési övezet jele		Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.	
18.	Vi-2/IV-9/16	szabadonálló	1000	-	25	-	50	60	2,5	0,6	6,0	14,5	25

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1.	K-Sz	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épületmagasság)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Építési övezet jele		Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.	
3.	K-Sz/IV-9/1	-	1500	-	-	-	10	30	1,0	-	3,0	12,0	50

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1.	Ek	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épületmagasság)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Építési övezet jele		Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.	
6.	Ek/IV-9/3	-	3000	-	30	-	0	0	0	-	-	-	90

2.) A terület használatát, hasznosíthatóságát korlátozó/befolyásoló tényezők:

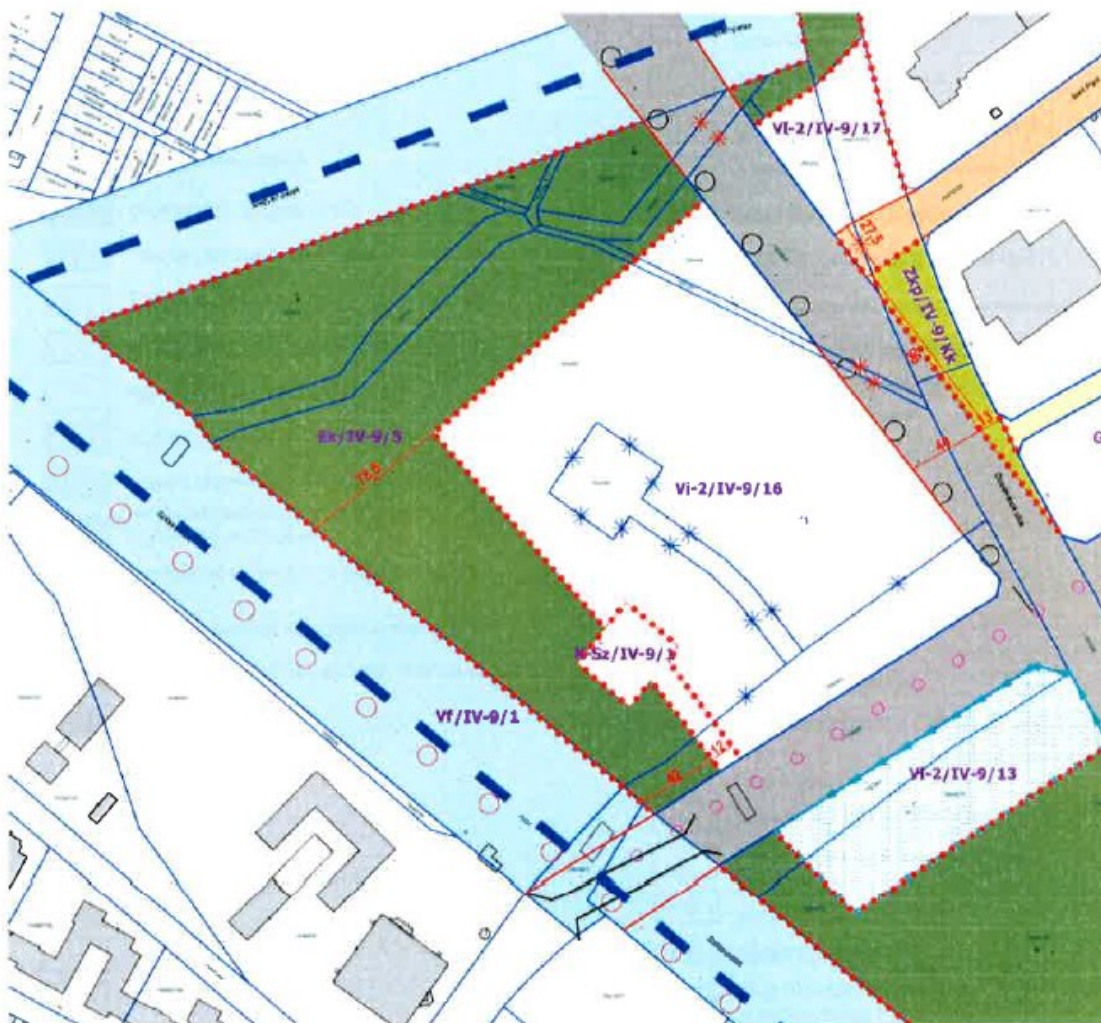
- A 76526/7 helyrajzi számú ingatlanon egy szennyvízátemelő üzemel, ennek részére a KÉSZ 8.§-nak (3) bekezdése alapján a szabályozási terv 3/A mellékletének megfelelően **önálló telek alakítandó ki, a telken új épületet elhelyezni kizárólag ezen telekalakítást követően lehet.**
- Az ingatlanon a beépítést nagy-középnymású gázvezetékek és a szennyvízátemelőbe csatlakozó egyesített főgyűjtő csatorna és védőtávolságai is befolyásolják.
- Az ingatlan jelenleg csak az Óceán-árok utca felől rendelkezik közútkapcsolattal, melynek tekintetében **az ingatlanra való behajtás kialakítása** – figyelembe véve az Óceán-árok utca és az ingatlan terepszintje közti különbséget - **nehézségeket okozhat.**
- Az ingatlanok a környező ingatlanokhoz, utakhoz képest mélyebben fekszenek, **talajvízveszélyes területek, emiatt tereprendezés szükséges.**
- Az ingatlanokon sít, építési törmelék, esetleg veszélyes hulladék is található, ennek elszállításáról, a területek rekultivációjáról bármilyen fejlesztés előtt **gondoskodni szükséges.**
- A 07622/2, 076518/5 és 076583/3 helyrajzi számú ingatlanok a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 35. pontja szerinti, a közhiteles nyilvántartásban 66162 azonosító számon szereplő **régészeti lelőhely területe.**
- A jelzett övezetekben lévő ingatlanok későbbi hasznosítását korlátozó előírás, hogy az ingatlanokon 3,5 tonnánál nagyobb jármű részére parkolófelület nem alakítható ki.
- A 76526/7 helyrajzi számú ingatlan területébe benyúló, a szabályozási terv szerint, javasolt megszüntető jellel körülhatárolt **76526/2 helyrajzi számú ingatlan nem képezi jelen elővásárlási jogkör tárgyát.**

3.) Szabályozási terv kivonat

Térképrészlet

a 3/2019. (I.30.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

3/A melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – Szabályozási elemek



Térképrészlet

a 3/2019. (I.30.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

3/A melléklet: JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Kötelező megszüntető jel
	Gyorsforgalmi utak (KÖu-1/IV-9/1)
	Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-3/IV-9/1)
	Településszerkezeti jelentőségű főút (KÖu-4/IV-9/1)
	Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KÖu/IV-9/1)
	Egyéb utak, utcák (Kt-KÖu/IV-9/2)
	Kötőút-pályás közlekedési területek (KÖk/IV-9/1)
	Közpark, közkert (Zkp/IV-9/Kp, Zkp/IV-9/Kk)
	Kerületi jelentőségű zöldterület (Kt-Z/IV-9/Kp, Kt-Z/IV-9/Kk, Kt-Z/IV-9/Fs)
	Lakótelepi közterület (Ln-T/IV-9/K közterületi telkek)
	Folyóvizek medrének és partjának területe (Vf/IV-9/1)
	Közjóléti erdők (Ek/IV-9/1, Ek/IV-9/2, Ek/IV-9/3, Ek/IV-9/4)
	Védelmi erdők (Ev/IV-9/1)

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Kerülethatár
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Meglévő építmény

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

	Építési hely
	Építési vonal
	A telek be nem építhető része
	Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
	Kötelezően kialakítandó védő zöldszáv
	Építési telken belüli védőterület
	Telek közhasználati céljára átadandó része
	Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Tervezett gyalogút, gyalogos kapcsolat
	Tervezett kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Parkolóbetétesítési zóna
	Meglévő/tervezett hid, felüljáró
	Üzemanyag-töltő-állomás elhelyezésére alkalmas terület

Javasolt elemek

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - TSZT/FRSZ szerinti elemek

	TSZT szerinti kerékpáros infrastruktúra nyomvonala (meglévő/tervezett)
	Gyorsvasút nyomvonala felszínen
	Tervezett gyorsvasút /vasút megállóhely
	P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	Érvényes szabályozási terv határa (a rendelet hatálya alá tartozó terület)
	Meglévő szabályozási vonal
	Villamos vágánytengely

Térképrészlet

a 3/2019. (I.30.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,
9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

3/B melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek



Térképrészlet

a 3/2019. (I.30.) számú önkormányzati rendeletről elfogadott,
9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

3/B melléklet: JELMAGYARÁZAT

ÖRÖKSÉGVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Régészeti lelőhely határa
(a városrész teljes területe a 66162 számon nyilvántartott régészeti lelőhely része,
melyen belül további 5 nyilvántartott lelőhely található)

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték: "ex lege" védett forrás
(Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
-  Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa/területe
(Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
-  Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
(TSZT 2015 alapján)
-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

HELYI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Védelemre érdemes (javasolt) természeti terület
(TSZT alapján)

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Vízbazis belső védőövezet határa/területe
-  Vízbazis külső védőövezet határa/területe

-  Vízbazis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
-  Vízbazis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
-  Felszíni víz partíi sávja
-  Országos felszín alatti vízminőség-védelmi terület

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

-  Szennyvíztisztító
-  Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete
-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete
-  Termékvezeték (víz) biztonsági övezete
-  Szennyvíz fogyó-csatorna biztonsági övezete
-  Egyesített rendszerű fogyó-csatorna biztonsági övezete
-  Meglévő távhővezeték felszín alatt
-  Meglévő távhővezeték felszín felett
-  Hírközlési antenna

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

-  Kerületi elővásárlási joggal érintett terület határa és sorszáma

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEM

-  Revitalizációt igénylő vízfolyás
-  Tervezett gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága
-  Meglévő vasútvonal védőtávolsága
-  Autópálya védőtávolsága

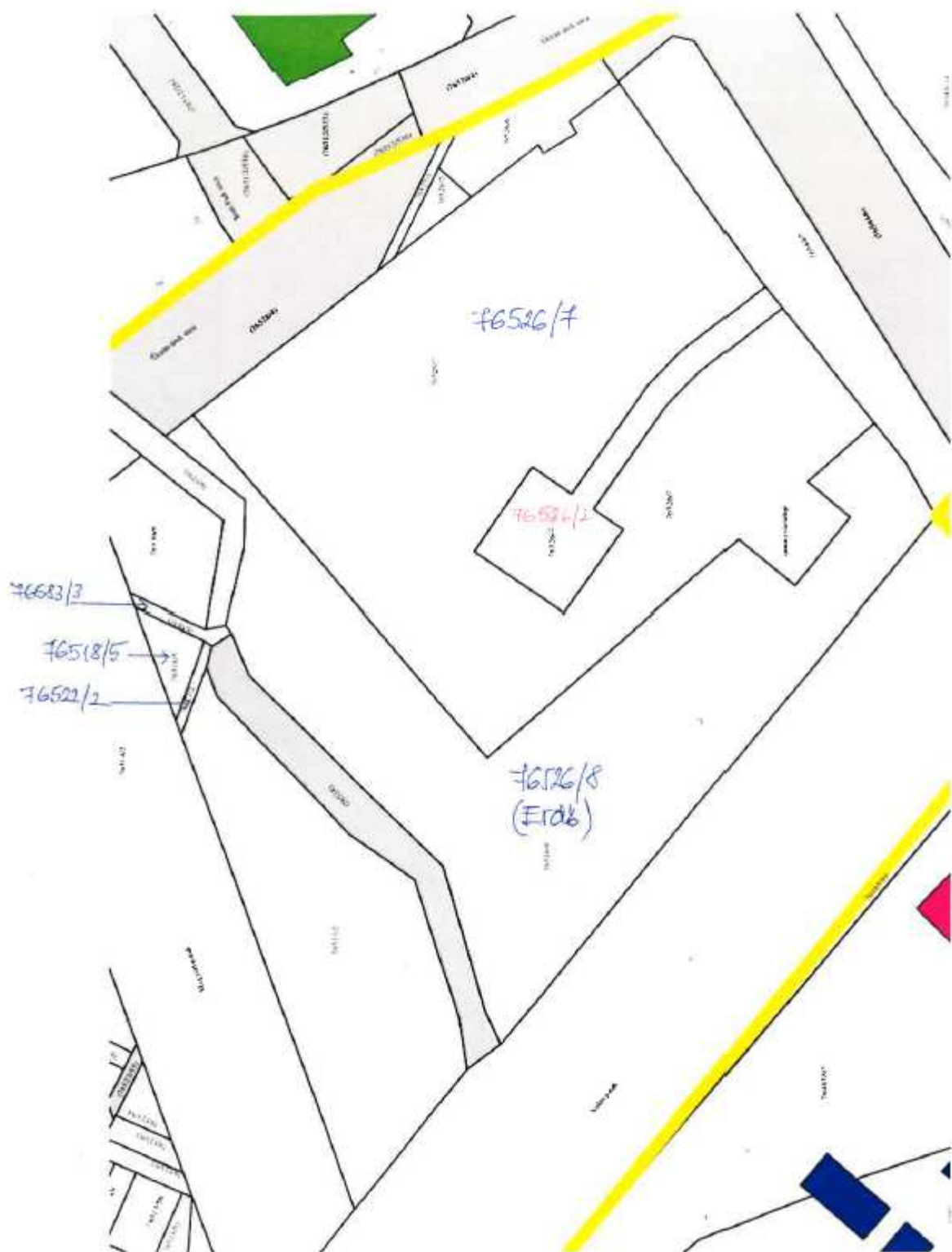
EGYÉB ELEMOK

-  Jelen szabályozási terv határa
-  Jelenlős mértékben átépítésre kerülő területek sorszámmal

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

-  Kerülethatar
-  Telekhatár
-  Felszíni víz (patak)
-  Helyrajzi szám
-  Meglévő építmény

4.) Térképmásolat



5.) Légifotó (2024. március)

