



1000283747909

Dr. Trippon Norbert
polgármester úr részéreBudapest Főváros IV. Kerület Önkormányzata
1041 Budapest, István út 14.

ügyintéző: Kovács Barbara

telefon: +36 1 327 1675

email: kovacs.barbara2@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /847 - 23 /2025

hiv. szám: [Hivatkozási szám]

tárgy: KÉSZ módosítás kezdeményezése
ASCEND projekt kapcsán**Tisztelt Polgármester Úr!**

Újpest Önkormányzata és a Főpolgármesteri Hivatal között az ASCEND projekttel összefüggésben megindult tárgyalások folytatásaként szeretném tájékoztatni a projekt előrehaladásáról, illetve kérem szíves közreműködését a projekt megvalósítás érdekében.

Örömmel tájékoztatom, hogy Újpesten a Megyeri út 45. szám alatti fővárosi tulajdonú egykori iskolaépület átalakításával és hasznosításával megvalósuló, korábban is jelzett Horizon Europe közvetlen európai uniós, kutatás-fejlesztési forrásból finanszírozott ún. ASCEND projekt (Projekt) keretében az épület átalakításának tervezéséhez szükséges közbeszerzési eljárás hamarosan kiírásra kerül.

A közbeszerzési eljárás előkészítése során azonban egyértelművé vált, hogy a területen hatályos kerületi építési szabályzat (Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról, továbbiakban: KÉSZ) az épületben az eredeti oktatási funkciónak megfelelő hasznosítást tesz lehetővé, azonban a tervezett lakófunkciót – és ezzel önkormányzati bérlakások kialakítását – nem. A kérdésben tavaly felvettük a kapcsolatot Déri Tibor polgármester úr által kapcsolattartónak kijelölt Mártonffy István főépítész úrral. A kerületi Főépítész irodával a tavalyi év folyamán dokumentált egyeztetések zajlottak, amelyet a Projekt kezdete (2023) óta tartó operatív szélesebb körű munkamegbeszélések, workshopok alapoztak meg kollégáim és a kerület között. A főépítész egyeztetésekkel párhuzamosan, az épület átalakítására vonatkozóan döntéselőkészítő tanulmánytervet készítettünk a Budapest Főváros Városepítési Tervező Kft. bevonásával, amelyet levelem mellékleteként küldök és egyben várom szíves észrevételeit a benne foglaltakra vonatkozóan.

Tekintettel arra, hogy a projekt megvalósításához elengedhetetlen a KÉSZ módosítása, ezúton kérem Tisztelt Polgármester Úr szíves közreműködését abban, hogy a szükséges módosítás a kerületi szabályozási tervbe bekerülhessen, tekintettel a tervezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás és a településképi bejelentési eljárás sikeres lefolytatására, valamint az épület funkcióváltása révén a megfizethető lakhatás lehetőségének erősítésére a kerületben.

Örömmel venném, ha a tanulmánytervben ismertetett szabályozási tervet érintő módosítási szándék helyet kaphatna a KÉSZ már megkezdett módosítási eljárásának keretében. A Projekt keretében az idei év folyamán kollégáim vizsgálják a lakhatási modelleket, amelyben szintén kérem a kerület szíves közreműködését.

Nagyra értékelem Újpest, a budapesti lakhatási válság kezelésére tett erőfeszítéseit, és bízom benne, hogy ehhez a folyamathoz a Megyeri úti egykori iskolaépület hasznosításával is hozzá tudunk járulni. Szívesen veszem a kerület észrevételeit mind a Megyeri úti épületet érintő funkcióváltás tervezése során, mind a városrész pozitív energiamérleg kialakítási lehetőségeinek tervezett vizsgálata tekintetében. A projekttel kapcsolatos kérdések vonatkozásában kollégáimmal állunk szíves rendelkezésére.

Kelt Budapest, a minősített elektronikus aláírás bélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Karácsony Gergely

Főpolgármester

mellékletek:

1. Telepítési tanulmányterv
2. Fotódokumentáció a helyszínről és tulajdoni lap



1000286783258

Dr. Trippon Norbert
polgármester úr részéreBudapest Főváros IV. Kerület Önkormányzata
1041 Budapest, István út 14.

ügyintéző: Kovács Barbara

telefon: +36 1 327 1675

email: kovacs.barbara2@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /847 - 28 /2025

hiv. szám: FPH059/847-23/2025

tárgy: ASCEND projekt tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönöm szíves együttműködését az ASCEND projekttel (továbbiakban: Projekt) összefüggésben elindult önkormányzataink közötti tárgyalásokban. Örömmel fogadtuk, hogy a Kerületi Önkormányzat nyitott az építési szabályzat (KÉSZ) módosításának Projekttel összefüggő kérdések kezelésében.

A Projekt szerepel a jelenleg egyeztetési eljárás alatt álló Fővárosi Településterv középtávú cselekvési tervének *Mindenki számára elérhető lakhatás biztosítása* című intézkedési csomag tervezett beavatkozásai között, amely beavatkozások Fővárosi Önkormányzat kezelésében lévő lakásállomány bővítését célozzák. Ezzel összefüggésben a Projekt Horizon Europe európai uniós, kutatás-fejlesztési forrásból finanszírozott támogatási szerződésében a Fővárosi Önkormányzat vállalta, hogy a Projektben érintett ingatlanra a műszaki tervek elkészítése után megindítja a kivitelezési eljárást. Tájékoztatom, hogy a Megyeri út 45. sz. ingatlan eladására vonatkozólag nem fogalmazódott meg tulajdonosi szándék, a létrejövő új önkormányzati bérlakások üzemeltetésével hosszú távon számol a Fővárosi Önkormányzat.

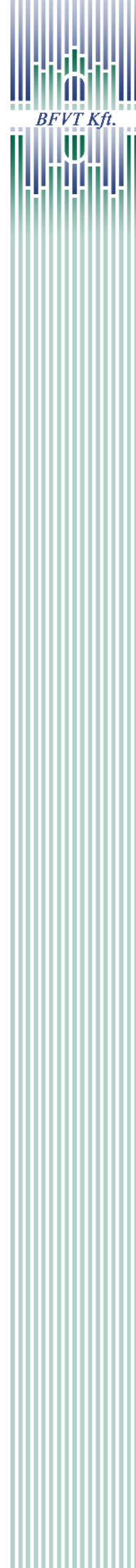
A Projekt megvalósítása során – a szintén Újpesten megvalósuló AHA projekt tapasztalatait is figyelembe véve – megfizethető lakhatási modellt dolgozunk ki, amely olyan bérleti körnek segítene lakáshoz jutni, akiknek a piaci úton kínált lakbér kifizetése nem megfizethető vagy hosszú távon nehezen fenntartható, ellenben nem is a hagyományos értelemben vett szociális, rászorultság alapú otthonok célközönségébe tartoznak. A modell kidolgozásának részletei során továbbra is számítunk a Kerületi Önkormányzat szíves közreműködésére a kerületi szempontok megismerése és azok Projektben való érvényesítésének lehetősége érdekében.

Bízom benne, hogy mind a KÉSZ módosításával kapcsolatos kérdéseket illetően, mind a megfizethető lakhatási modell kidolgozásában kölcsönösen hozzájárulhatunk a Megyeri úti használaton kívüli épület megújításához és kerületben is tapasztalható lakhatási kihívások kezeléséhez.

Kelt Budapest, a minősített elektronikus aláírás bélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Karácsony Gergely
Főpolgármester



BFVT Kft.

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

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
7. SZÁMÚ, MEGYER KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
KÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
MEGYERI ÚT 45. SZÁM ALATTI
INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN
(75603 HELYRAJZI SZÁM, EGYKORI ISKOLA TERÜLETÉRE)
DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNYTERV

Budapest 2025. március

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
7. SZÁMÚ, MEGYER KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
KÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

MEGYERI ÚT 45. SZÁM ALATTI INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN
(75603 HELYRAJZI SZÁM, EGYKORI ISKOLA TERÜLETÉRE)
DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNYTERV

BFVT tsz: KSZ-67-BA/2025

Településrendezés:

Teremy Viktória
TT 01-6760



Sunkel Diána Alexandra



Közlekedés:

Pető Zoltán
Tkö 01-2321



Bátori Gábor



Közművek:

Vízellátás, csatornázás

Szabó Krisztián
TV 01-16166



*Energiaellátás,
elektronikus hírközlés:*

Orosz István
TE, TH 01-67717

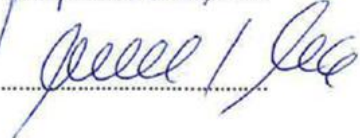


**Zöldfelület és
környezetvédelem:**

Zétényi Dávid
TK 01-5307



Ludvig Bertalan



Ügyvezető:

Albrecht Ute

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

Budapest, 2025. március

Tartalom

Bevezetés.....	4
1. A vizsgált terület jelenlegi állapotának bemutatása	5
1.1. A vizsgált terület rövid áttekintése.....	5
1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata	6
1.3. Építmények vizsgálata	8
1.4. Közlekedési vizsgálatok	9
1.5. Közművizsgálat	11
1.6. Környezeti állapot vizsgálata	16
1.7. Humán infrastruktúra vizsgálata	19
1.8. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai	27
2. A terület fejlesztésének terve	33
2.1. Fejlesztési cél, átalakítási koncepció	33
2.2. A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények, szükséges fejlesztések.....	37
2.3. Humán infrastruktúra igények és fejlesztések	41
2.4. Tervezett beruházás környezeti hatásai.....	41
3. Szabályozási koncepció	42
Mellékletek.....	44

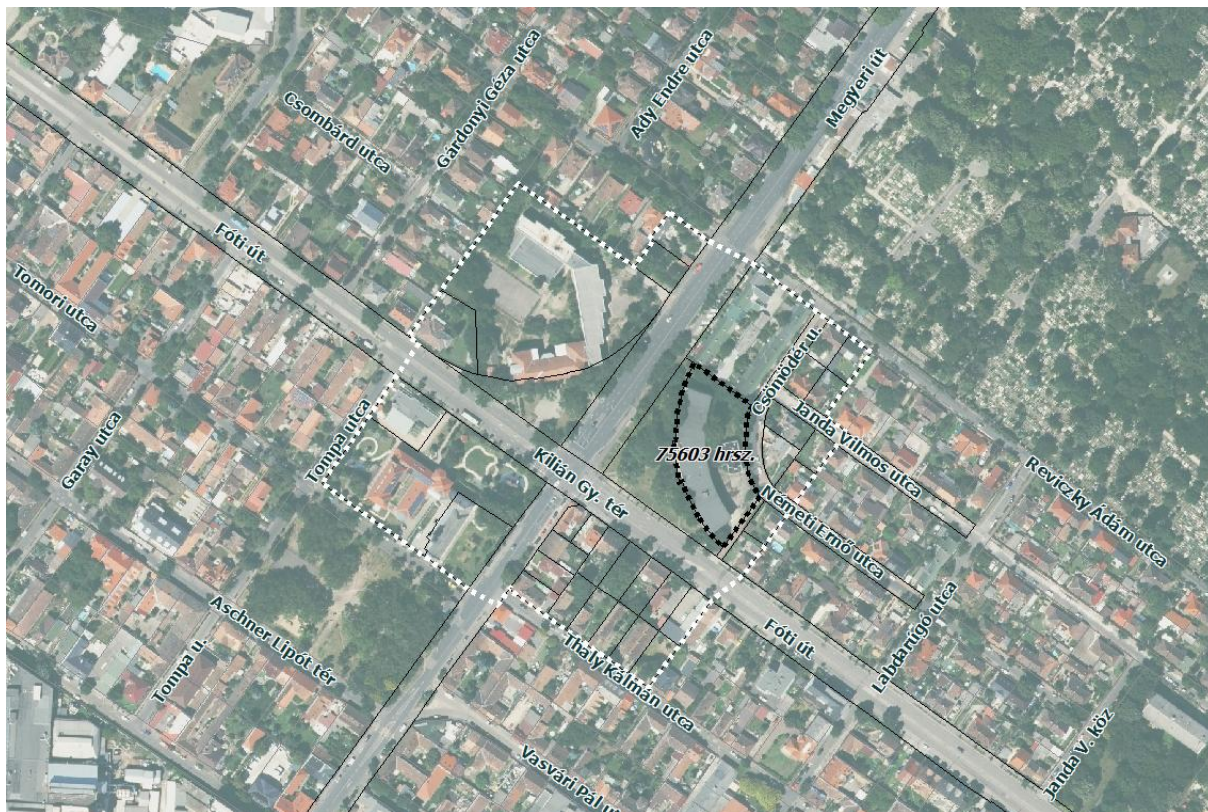
Bevezetés

Budapest Főváros Önkormányzata a Budapest IV. Kerület, Megyeri út 45. sz. alatti, használaton kívüli iskolaépület, megfizethető lakhatásra alkalmas, magas energiahatékonyságú, közel zéró kibocsátású épületté történő átalakítását tervezi az ASCEND európai uniós (HORIZON Europe) finanszírozású projekt keretén belül.

A jelenleg használaton kívüli, 75603 hrsz.-ú ingatlant az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros települészerkezeti terve (továbbiakban: TSZT) és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ) intézményi vegyes területbe sorolja. A területen hatályos kerületi építési szabályzat (Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyeri kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról) az ingatlan területén a lakórendeltetés létesítését nem teszi lehetővé.

A projekt megvalósíthatóságához Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendeletét módosítani szükséges, a lakórendeltetés megengedése érdekében. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak figyelembevételével ezért a területre a fejlesztést és a szükséges módosítást bemutató tanulmányterv készül annak érdekében, hogy Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének ezzel kapcsolatos döntését alátámassza, megalapozza.

A tanulmányterv tervezési területét a Megyeri út 45. sz. alatt lévő, volt iskola telke (75603 hrsz.) alkotja, míg a tanulmányterv egyes vizsgálati részei a szomszédságok és városszerkezeti összefüggések ismertetése érdekében a környező területekre is kiterjednek (továbbiakban: vizsgált terület).

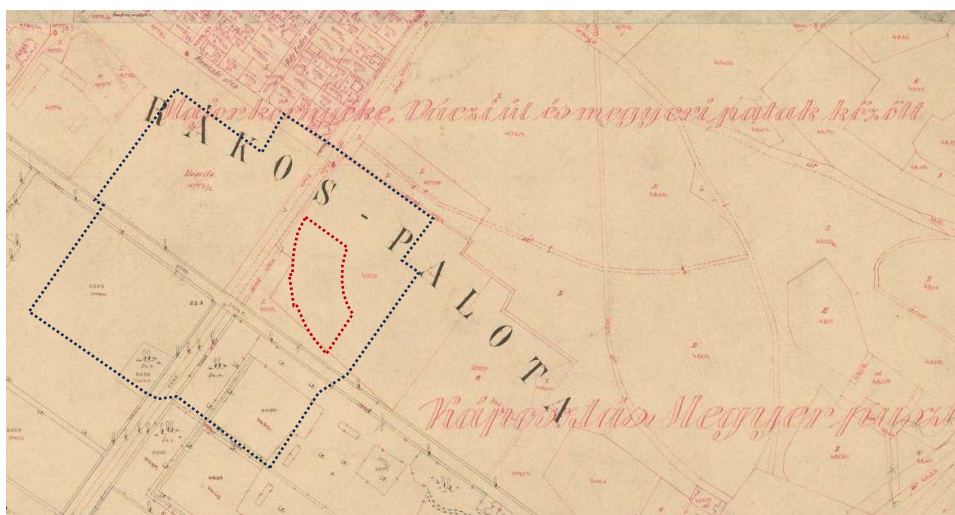


1. ábra: A vizsgált terület (fehér kontúr) és a tervezési terület (fekete kontúr) lehatárolása

1. A vizsgált terület jelenlegi állapotának bemutatása

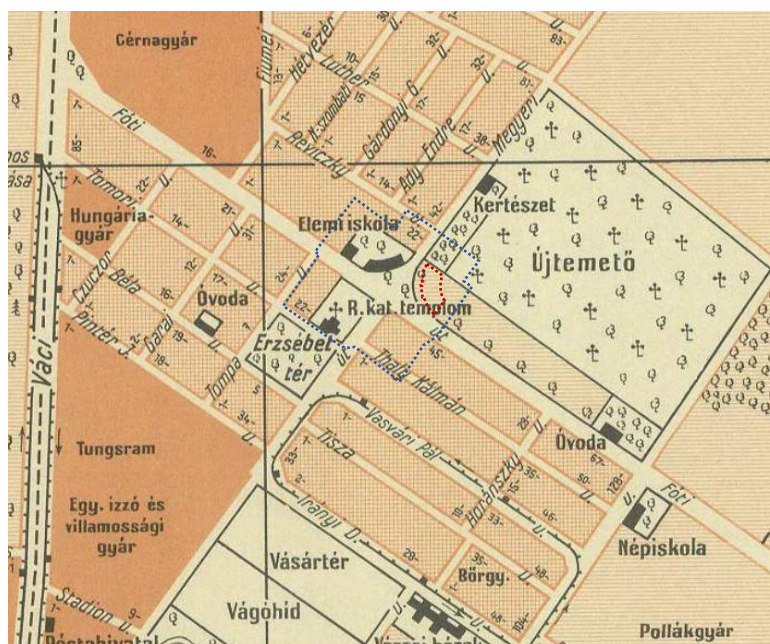
1.1. A vizsgált terület rövid áttekintése

A terület Rákospalotán, a korábbi Káposztás, Megyeri puszta területéhez tartozott. Az 1883-ban készült térképen látható, hogy ekkor már a Megyeri út és a Fóti út, valamint néhány kisebb utca, lakóutca is kialakult már. Bár a tervezési terület ekkor még üresen állt (térkép kivágaton piros kontúrral jelölve), valamint közvetlen környezetében a kis utcák még nem kerültek kialakításra, a településrészt mai állapotának városszerkezete már kialakulóban volt. A terület északi részén lakóterületek ekkor már beépültek, míg déli részén még gazdasági területek voltak, a vizsgált területen (térkép kivágaton sötétkék kontúrral) lévő telekstruktúra sem alakult még ki.



2. ábra: Kataszteri térkép a XIX. századból (forrás: maps.arcanum.com)

Az 1940-ben készült várostérképen már látható, hogy kialakultak a lakóterületek lehatárolása, illetve a már működő intézmények épületei feltüntetésre kerültek, azonban ekkor még a tervezési terület fásított, beépítetlen terület volt, míg a vizsgált területen a templom és az elemi iskola is már megépült.



3. ábra: Várostérkép a Kókai-cég kiadásában, 1940. (forrás: maps.hungarica.hu)

A területen az 1950-es években építették fel a Munkaerő-tartalékok Hivatalának egyik otthonaként az épületet.

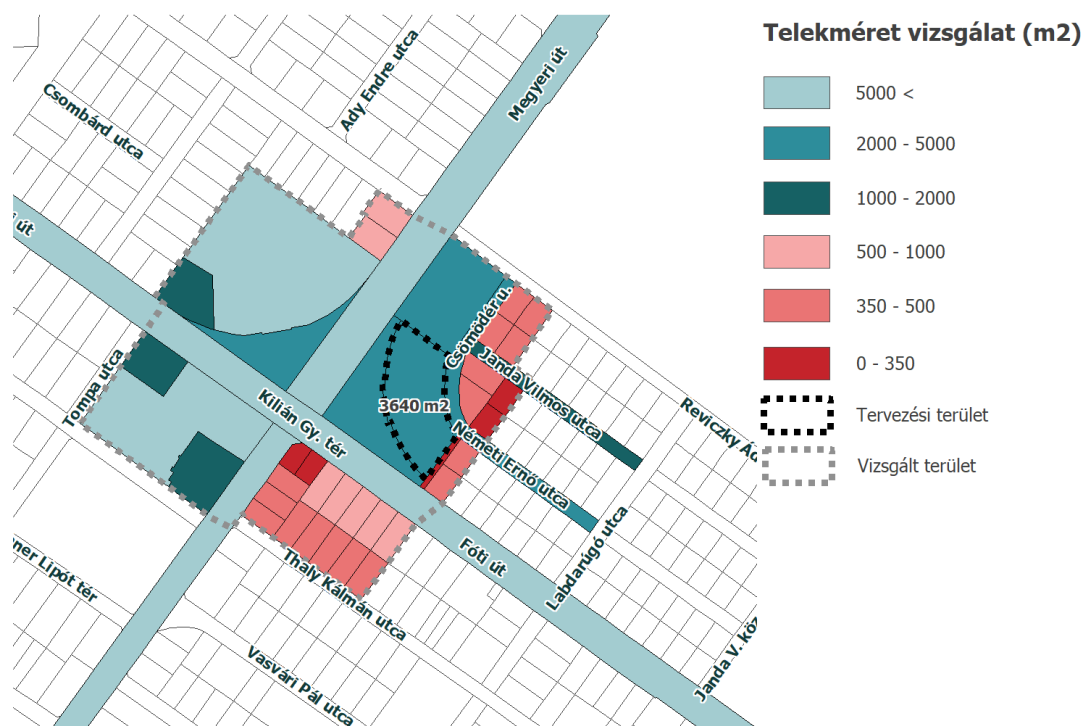
1954-ben iskolát nyitottak az épületben, mely kezdetben a Munkaerő-tartalékok Hivatala 24. Iparitanuló Intézete volt, majd többszörös szervezeti átalakulások után végül Déri Miksa Szakközépiskola, Szakiskola és Kollégium néven működött az intézmény 2007-ig. Az épület azóta üresen áll, sokáig bérleményként akarták kiadni, majd megfizethető lakások kialakítása céljából 2023-ban az ASCEND programhoz csatlakozva elindította a Fővárosi Önkormányzat a terület fejlesztési programjának kidolgozását.



4. ábra: Térképrészlet a XX. század közepéről (forrás: maps.arcanum.com)

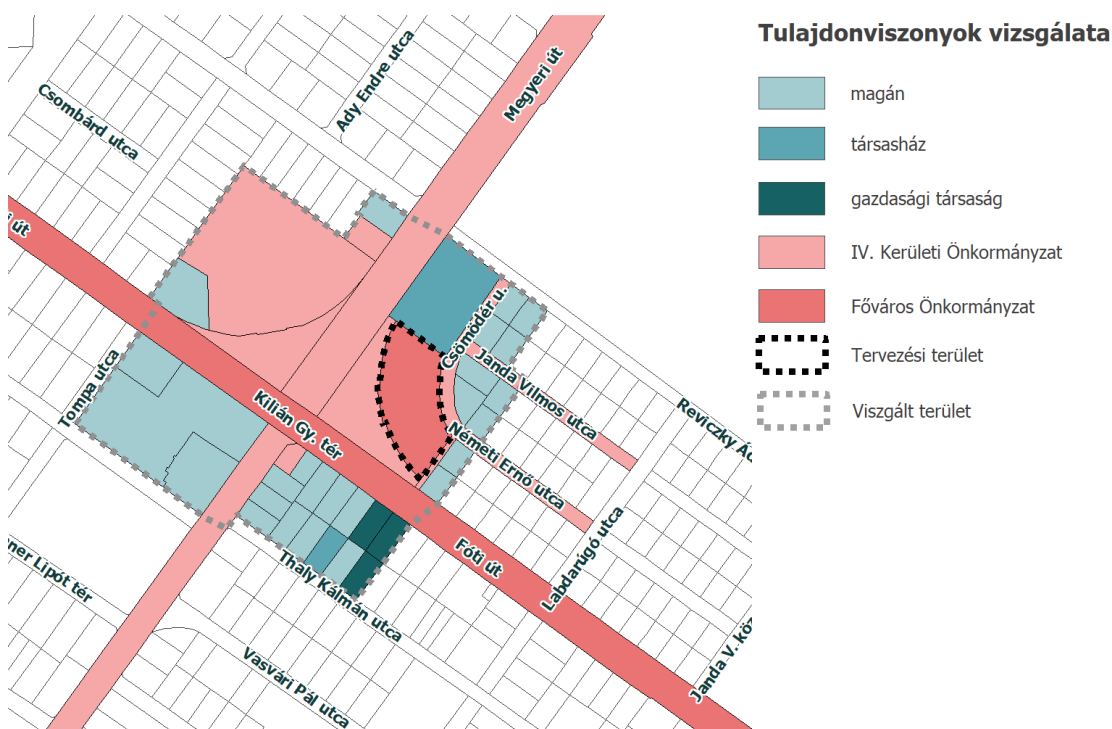
1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata

A 75603 hrsz.-ú ingatlanon, annak korábbi funkciójából (intézmény) eredően nagyobb (3355 m²) alapterületű, illetve az épület morfológiájához illeszkedően, csonka cikkelyhez hasonló, sokszög alakú. A telek és főutak (Megyeri út és Főti út) között, háromszöghöz hasonló közpark funkciójú telek helyezkedik el, hasonlóan a Megyeri út túloldalán található park telkéhez. A vizsgált területen lévő többi telek jellemzően téglalap alakú. A tervezési területet alkotó telek 3640 m² kiterjedésű, míg attól keletre és a Főti út túloldalán a lakótelekek 350-500 m² körüliek. A Csömödér utca és Megyeri út között, a tervezési területen kívül, attól észak-keletre szintén egy nagyobb telek található, melyen sorház helyezkedik el. A parkok telkei, illetve a Megyeri út túloldalán, a Főti út mentén az intézmények telkei is, a funkciójukhoz illeszkedve nagyobb kiterjedésűek, mint a lakótelekéké. Az utak telkének területei, az utak szélessége, illetve hosszúsága függvényében különbözőek, a két főút telkének mérete nagyobb, 2,5 hektár feletti, míg a kisebb lakóutcák telkének méretei 1000-5000 m² közötti.



5. ábra: Telekméret vizsgálat (forrás: kapott adatok alapján, saját szerkesztésű ábra)

A 75603 hrsz.-ú ingatlan teljes mértékben a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képezi, ahogyan a Fóti út telke is. A közpark telkének a IV. Kerületi Önkormányzat a tulajdonosa, ahogyan a Megyeri útnak és a kisebb lakóutcáknak is. A lakótelkeknek döntő részt magánszemélyek a tulajdonosai, de a vizsgált területen belül néhány IV. Kerületi Önkormányzati, gazdasági társaság és társasház tulajdonú telkek is találhatóak. A Megyeri út nyugati oldalán lévő intézmények vagy magán vagy IV. Kerületi Önkormányzati tulajdonban állnak.



6. ábra: Tulajdonvizsgálat (forrás: saját szerkesztésű ábra, földhivatali adatszolgáltatás alapján)

1.3. Építmények vizsgálata



*Az épület a Megyeri út – Fóti út felől
(forrás: saját fénykép, 2025. március)*

A tervezési területen egy épület található, amit az 1950-es években építettek, intézményi épületként. A 2007-ig iskolaként működő létesítmény jelenleg üresen áll, állapota erősen felújítandó.

Az épület Megyeri út és Fóti út felőli szakaszán a telekhatárra épült, az utak és az épület között közpark található. A létesítmény megközelíthetősége a közpark felől biztosított. Kerítést csak a Csömödér utca, Németi Ernő utca és a szomszédos sorház felé létesítettek, ahol hátsó kapu nem került kialakításra. A háromszintes épület lapostetős, csonka cikkely-szerű alaprajzával karakteres megjelenésű. A Németi Ernő utca felőli részen az épülethez csatlakozóan földszintes épületrész található, melyben az étkező működött.

Az épület alapterülete 1440 m², mely részben alápincézett, nagyjából 550 m² kiterjedésben. Az első és második emelet alapterülete nagyságrendileg 1300 m², így az épület szintterülete összesen körülbelül 4500 m².



*Az épület a Fóti út felőli kapubeállója felől, illetve a Németi Ernő utca felőli része a telekről
(forrás: saját fénykép, 2025. március, illetve Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztálytól kapott adatszolgáltatás)*

A meglévő épület, jelenlegi állapot szerinti felmérési dokumentációját a dokumentum 1. melléklete tartalmazza, a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztályának adatszolgáltatásként küldött anyagának kivonataként.

1.4. Közlekedési vizsgálatok

Jelen tanulmányterv kapcsán önálló közlekedési hatástanulmány készült (teljes terjedelmében a 2. mellékletben található), a hatásvizsgálat helyzetelemzésének főbb megállapításai az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

Közúthálózat

A tervezési terület két meghatározó közúthálózati elem, a Megyeri út és a Fóti út csomópontjánál fekszik.

A Megyeri út II. rendű főút a tervezési terület környezetében 2x2 sávossal kiépítéssel, szakaszosan parkolósáv is rendelkezésre áll. Budapest és az északi agglomerációs települések (Dunakeszi, Göd, Sződliget, Sződ, Vác) közötti kapcsolat szempontjából a Váci út alternatív menekülő útvonalként is funkcionál. A Fóti út a IV. és XV. kerület közötti kapcsolatot biztosító jelentős útvonal, hálózati szerepét és keresztmetszeti kialakítását tekintve II. rendű főút 2x2 sávossal kiépítéssel. A tervezési terület térségében szakaszosan a második sáv ma már parkolósávként funkcionál.

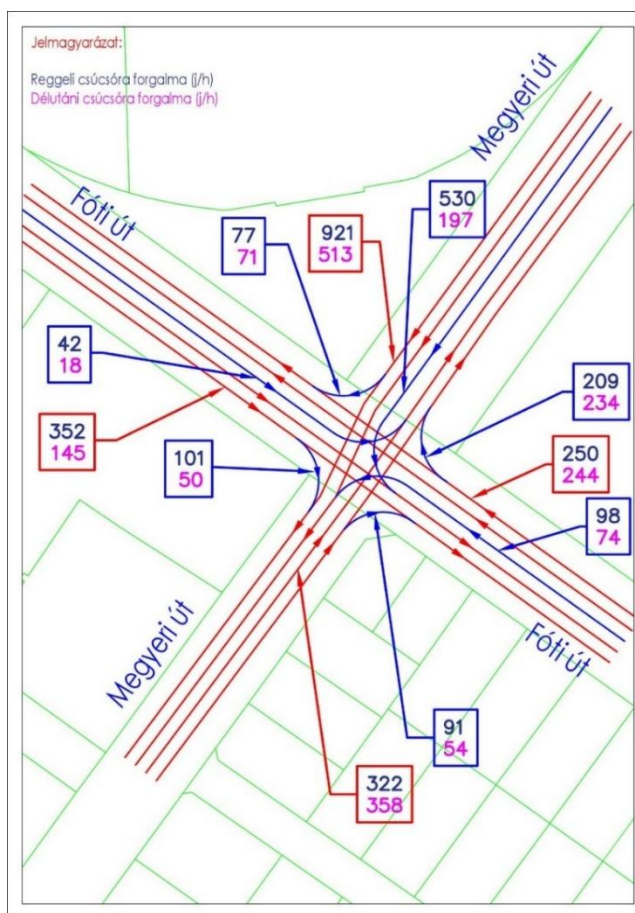
A tervezési terület keleti oldalát lakóutcák (Csömödér és Németi Ernő utca) határolják.

Forgalmi vizsgálat

A Fóti út – Megyeri út négyágú kereszteződés, melyen a Fóti út a főirány. A jelzőlámpás szabályozás két hangolt rendszernek is a része, a Fóti úti (Leiningen Károly utcától a Megyeri útig) és a Megyeri úti hangolásnak (Szondi utcától a Fóti útig).

A csomópontban detektorok kerültek elhelyezésre, így az egyes irányokban lehetőség van a zöldidőket elvenni, vagy nyújtani a forgalom változó igényei alapján.

A Megyeri út – Fóti út csomópont forgalmának vizsgálatához 2024. októberében, a BFVT Kft. által készített reggeli és délutáni csúcsidei forgalomszámlálás került felhasználásra.



7. ábra: Forgalomáramlás a Megyeri út – Fóti út csomópontban

A jelzőlámpás forgalomirányítás alapján az alábbi táblázatban az alapprogramok zöldidejei kerültek megjelenítésre (forrás: Budapest Közút Zrt.). Két irány esetében azonosítható kapacitásprobléma, melyet jelenleg a forgalomfüggő szabályozás tud kezelni.

		Megyeri út - Fóti út csomópont kapacitás számítás							
		Reggeli csúcsóra				Délutáni csúcsóra			
Irány		Számolt forgalom (ej/h)	zöldidő (sec)	Elméleti kapacitás (ej/h)	Kapacitás tartalék (%)	Számolt forgalom (ej/h)	zöldidő (sec)	Elméleti kapacitás (ej/h)	Kapacitás tartalék (%)
Megyeri út észak - Megyeri út dél		921	43	2064	52%	513	41	1968	70%
Megyeri út észak - Fóti út nyugat		77	43			71	41		
Megyeri út észak - Fóti út kelet		530	21	504	-5%	197	12	288	32%
Megyeri út dél - Megyeri út észak		322	16	768	46%	358	22	1056	61%
Megyeri út dél - Fóti út kelet		91	16			54	22		
Fóti út kelet - Fóti út nyugat		250	13	312	20%	244	15	360	32%
Fóti út nyugat - Megyeri út észak (elsőbbségadásra kötelezett irány)		42	11	264	64%	18	12	288	94%
Fóti út kelet - Megyeri út észak		209	13	312	33%	234	15	360	35%
Fóti út kelet - Megyeri út dél (elsőbbségadásra kötelezett irány)		74	13	312	62%	98	15	360	73%
Fóti út nyugat - Fóti út kelet		352	11	528	14%	145	12	576	66%
Fóti út nyugat - Megyeri út dél		101	11			50	12		

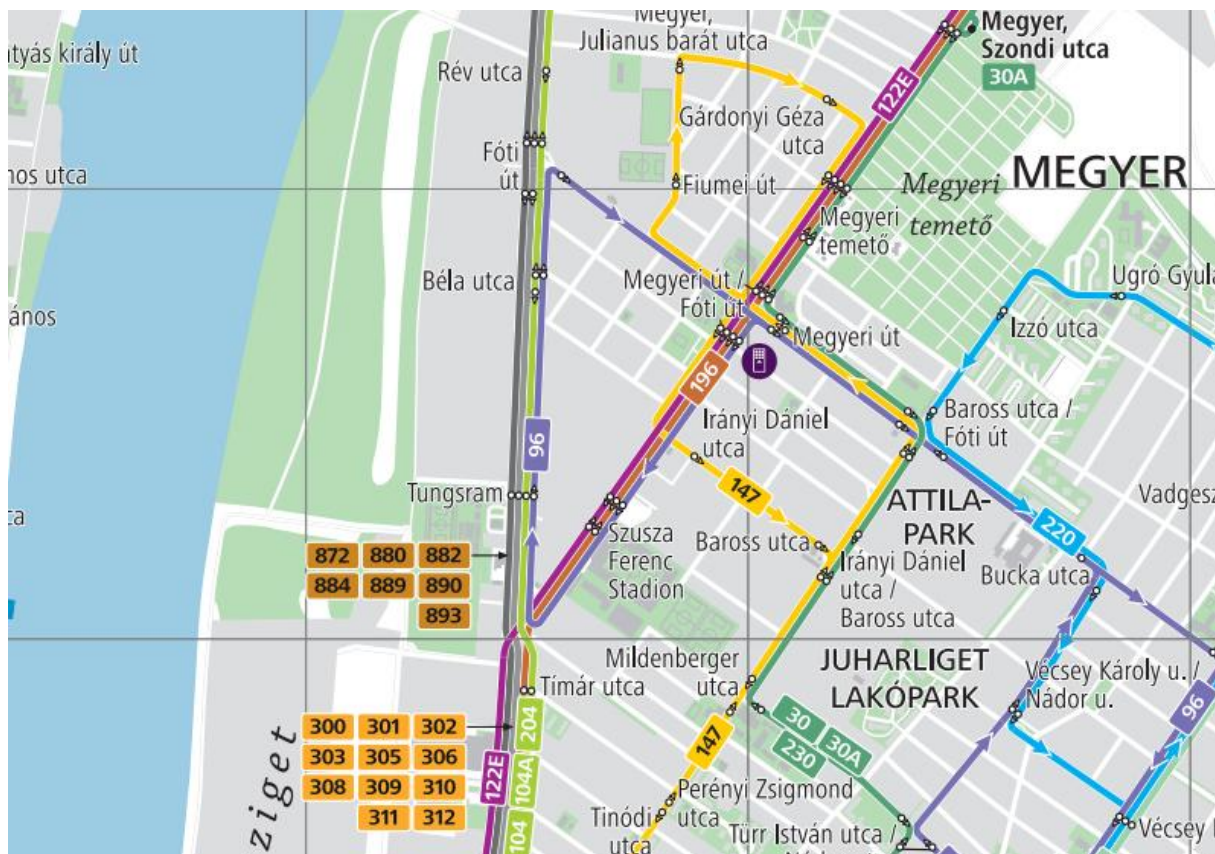
8. ábra: Megyeri út – Fóti út csomópont kapacitás számítása

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési ellátottságát a BKK autóbuszviszonylatai biztosítják. A Megyeri út – Fóti út (centrum felé) folyópályás megállóhelyként, a Megyeri út – Fóti út (városhatár felé) öbölbe helyezve került kialakításra.

A megállópárban az alábbi viszonylatok állnak meg, amelyek együttesen majdnem 2 perces járműkövetést eredményeznek, és a 96-os járat kivételével mindegyik biztosít metró átszálló kapcsolatot.

Autóbuszjárat száma	csúcsórai járatszám/óra	Megállóhely neve
30	3	Keleti Pályaudvar – Káposztásmegyer, Mogyoródi patak
30A	5	Megyer, Szondi utca Keleti Pályaudvar-
96	4	Újpalota, Szentmihályi út körjárat
122E	7	Káposztásmegyer, Mogyoródi patak – Újpest V. kapu M
147	5	Újpest Központ M körjárat
196	4	Káposztásmegyer, Szilas Patak – Újpalota, Szentmihályi út
230	1	Keleti Pályaudvar M, - Káposztásmegyer Aquaworld



9. ábra: A térség közösségi közlekedési hálózata (forrás: BKK)

Szemrevételezéssel vizsgálva 10-40%-os a járatok telítettsége, ami azt jelenti, hogy a járatokon jellemzően az ülőhelyek teljes foglaltsága sem fordul elő, illetve ritka esetben jelenik meg állóhelyi foglaltság.

Parkolás

A tervezési terület térsége nem tartozik a „Budapest Főváros Közgyűlésének 30/2010. (VI. 4.) önkormányzati rendelete Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról” hatálya alá, azaz fizetőparkolási övezeten kívül helyezkedik el.

A Megyeri út és a Főti út folyópályás szakaszain a szélső sávokon parkolási funkció jelenik meg. A Megyeri út túloldalán lévő általános iskola parkolási igénye az épület előtti zöldfelület terhére került kiépítésre.

1.5. Közművizsgálat

A víziközművek a tervezési terület környezetében kiépültek, nagy átmérőjű ivóvíz főnyomóvezetékek és kisebb átmérőjű elosztóvezetékek jellemzően párhuzamosan épültek ki, a szenny- és csapadékvíz elvezetése egyesített rendszerű csatornahálózattal megoldott.

Energiaellátás tekintetében a villamos energia és a vezetékes földgáz áll rendelkezésre a tervezési területen, a fővárosi távhőhálózat mintegy 1,5 km távolságban épült ki.

Vízellátás

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

Jelentősebb átmérőjű ($DN \geq 300$) ivóvízvezeték a tervezési terület környezetében az alábbi helyeken találhatóak:

- a Reviczky Ádám utcában: DN 1000-es méretű, sentab anyagú főnyomóvezeték,
- a Fóti úton DN 800-as méretű, öntöttvas anyagú főnyomóvezeték.

A tervezési terület közelében található utcákban az alábbi elosztóvezetékek épültek ki:

- a Reviczky Ádám utcában párhuzamosan a DN 1000-es méretű főnyomóvezetékkel: DN 100-as méretű, eternit és KPE anyagú elosztóvezeték,
- a Janda Vilmos utcában: DN 100-as méretű, eternit anyagú elosztóvezeték,
- a Németi Ernő utcában: DN 100-as méretű, KPE anyagú elosztóvezeték,
- a Csömödér utcában: DN 100-as méretű, KPE anyagú elosztóvezeték,
- a Fóti úton párhuzamosan a DN 800-as méretű főnyomóvezetékkel: egy DN 80-as és egy DN 100-as méretű, öntöttvas, illetve eternit anyagú elosztóvezeték,
- a Megyeri úton DN 100-as méretű, gömbgrafitos öntöttvas és KPE anyagú elosztóvezeték.

A területet határoló utcákban és a környékén föld alatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzvíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a tervezési terület teljes területét lefedi a közterületen található tűzcsapok ellátási köre.

A tervezési területet és térségét vízbázis védőövezete, védőidoma (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) nem érinti, ugyanakkor a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt Vízminőség-védelmi terület övezete a teljes területet érinti.



10. ábra: A vizsgált terület vízellátása (forrás: saját szerkesztésű ábra)

Csatornázás

A szenny- és csapadékvíz elvezetése a tervezési terület környezetében, így a határoló utcákban is kiépült, a meglévő csatornák egyesített rendszerűek, tehát a csapadékvíz és a szennyvíz elvezetése egy csatornában történik. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. A területen keletkező szennyvizek elvezetése az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre történik, ahol megtörténik a tisztítása is.

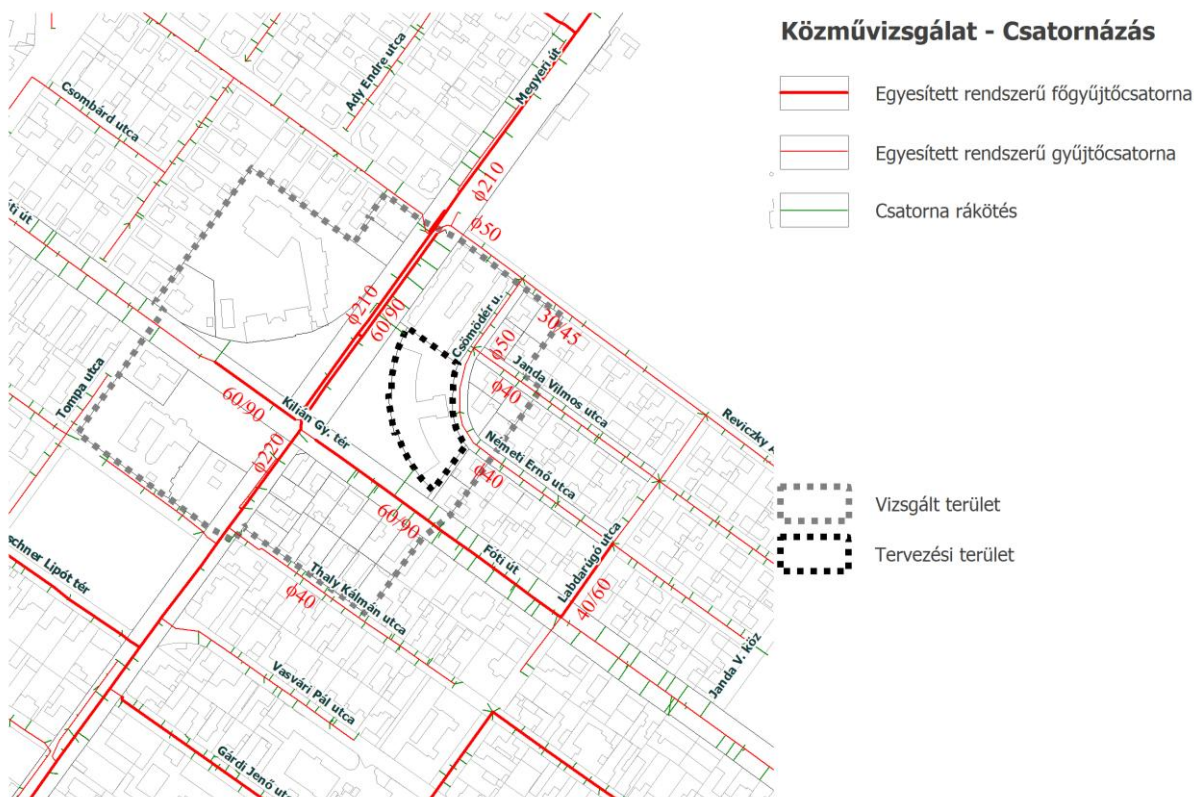
A tervezési terület és térségében az alábbi nagytérű, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák találhatók:

- Megyeri úton: $\varnothing 210 - \varnothing 220$ -as méretű, vasbeton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Megyeri úton a Reviczky Ádám utca és a Fóti út között, párhuzamosan a $\varnothing 210$ -es méretű főgyűjtőcsatornával: 60/90-es méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Fóti úton: 60/90-es méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatorna.

A tervezési terület közelében található utcákban az alábbi egyesített rendszerű gyűjtőcsatornák épültek ki:

- Reviczky Ádám utcában: 30/45 – $\varnothing 50$ -es méretű, beton anyagú gyűjtőcsatorna,
- Janda Vilmos utcában: $\varnothing 40$ -es méretű, PVC anyagú gyűjtőcsatorna,
- Németi Ernő utcában: $\varnothing 40$ -es méretű, PVC anyagú gyűjtőcsatorna,
- Csömödér utcában: $\varnothing 40 - \varnothing 50$ -es méretű, PVC anyagú gyűjtőcsatorna.

A tervezési terület és térségében található egyesített rendszerű csatornák gravitációs jellegűek, ezért a közelben átemelő nem található.



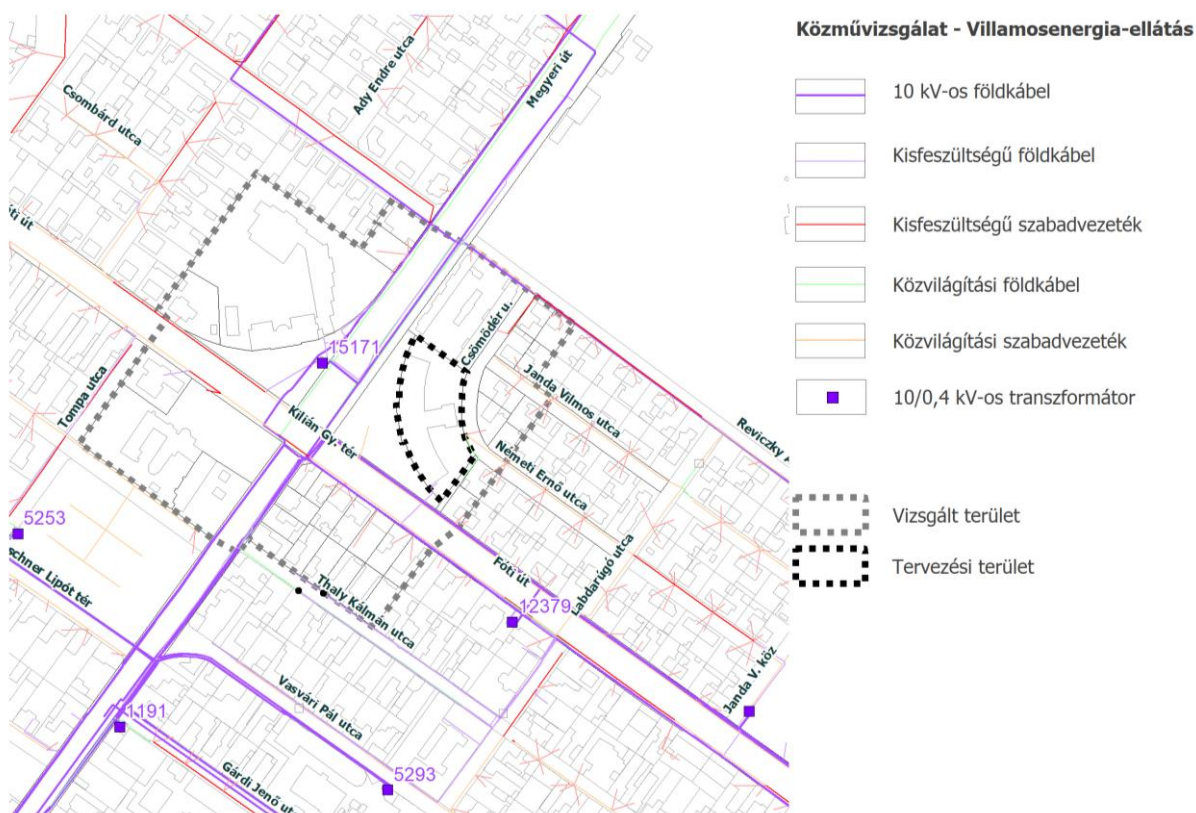
11. ábra: A vizsgált terület csatornázottsága (forrás: saját szerkesztésű ábra)

Villamosenergia-ellátás

A villamosenergia-ellátást 10 kV-os közepesfeszültségű földkábelhálózat biztosítja, amelynek egyik közeli táppontja az Újpest alállomás, a másik a Káposztásmegyer alállomás.

Az Újpest alállomásokról táplált 10 kV-os vonalak nagyszámban létesültek a Megyeri út és a Fóti út mentén is, amelyek felfűzik a fogyasztói igényeket kielégítő 10/0,4 kV-os transzformátorokat. Ilyen transzformátor (12379/10 sz.) található a Fóti út mentén ÉHTR kivitelben, amelyből SzAMtKat(V)M 3x240/240mm² 1 kV kisfeszültségű földkábelben keresztül ellátott az egykori iskola épülete.

A kisfeszültségű és közvilágítási hálózat a Fóti út és a Megyeri út mentén vegyes képet mutat, részben földkábeles, részben szabadvezetékes kivitelű. A kerület energiaellátását biztosító alállomások éves átlagos kiterheltsége, valamint a kiépült hálózatok alapján Újpesten a villamosenergia-hálózat tartalékapacitásokkal bír, a területi lefedettség a jelenlegi igényeknek megfelelő.



12. ábra: A vizsgált terület villamosenergia-ellátása (forrás: saját szerkesztésű ábra)

Gázellátás

A térség gázfogyasztóinak ellátása az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. nagyközépnomású gázvezeték-hálózatáról történik. Ez egyrészt a Rákospalota gázátadó állomásról érkező DN 700 gerincvezetetről, másrészt a Szentendre felől Óbudáról érkező DN 400 acél nagyközépnomású gerincvezetetről valósul meg. A két rendszert a Megyeri úton üzemelő DN 400 acél nagyközépnomású gázvezeték köti össze, amelyről egyrészt a hálózati nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzók a területet átszövő kisnyomású hálózatot megtáplálják. Másrészt a térségben több ipari nyomásszabályzó is üzemel, ezek közvetlen nagyközépnomásról megtápláltak, saját ipari nyomásszabályzóval rendelkeznek. A Reviczky Ádám utcai családi házak közvetlen nagyközépnomásról ellátottak, telkenkénti egyedi gáznyomásszabályzóval rendelkeznek. A Megyeri úton, a Fóti úton, a Csömödér utcában, a Janda Vilmos utcában és a Némethi Ernő utcában ugyanakkor kiépült a kisnyomású

hálózat. Hálózati nyomásszabályzó üzemel a Megyeri út – Tomori utca sarkán lemezházas kivitelben, amelyről az egykori iskola épületét ellátó kisnyomású hálózat megtáplált.



13. ábra: A vizsgált terület gázellátása (forrás: saját szerkesztésű ábra)

Távhőellátás

A tervezési terület közelében a BKM FŐTÁV távhőhálózata nem elérhető. Az Észak-pesti távhőrendszer hőbázisa az Újpesti Erőmű és a rákospalotai Hulladékhasznosító Mű.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A terület felhasználóit a Káposztásmegyeri RSS szolgálja ki kültéri nagyelosztós rendszerű, rézkábelrel kiépített hálózaton keresztül. A kihelyezett fokozat a Tóth Aladár utca 6. alatt létesült. A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben, helyenként közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű, valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik. A tervezési terület ellátására az alépítményhálózat kiépült.

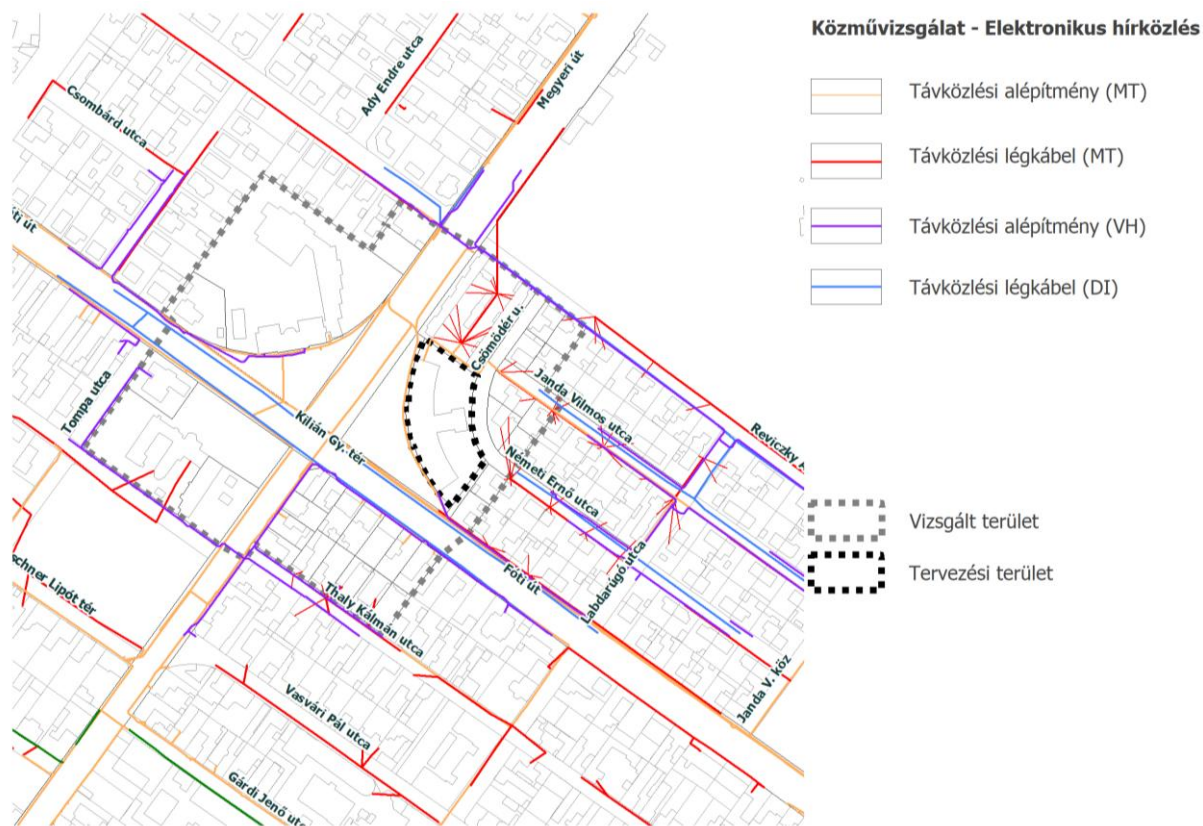
A D-Infrastruktúra Távközlési Kft. helyi (elosztó) hálózata légkábelként létesült a Főti úton és a Reviczky utcában.

A V-Hálózat Távközlési Zrt. helyi (előfizetői) hálózata alépítményben került elhelyezésre a Főti úton és a Reviczky utcában, az egykori iskola a Főti útról ellátott.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A térségben mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült. A Magyar Telekom Nyrt., a One Zrt., valamint a Yettel Magyarország Zrt. mobil szolgáltatásait 2G, 4G/LTE/5G technológiával nyújtják.

Hálózataik fejlesztését a szolgáltatók mind vezetékes, mind vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében az új igények megjelenésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából, saját beruházásban végzik.



14. ábra: A vizsgált terület elektronikus hírközlés lefedettsége (forrás: saját szerkesztésű ábra)

1.6. Környezeti állapot vizsgálata

Zöldfelületi rendszer

A tervezési terület a zöldfelületi rendszer szempontjából kedvező adottságú, kertvárosias jellegű lakóterületen fekszik. Tágabb környezetében mind a zöldfelületek aránya, mind a zöldterületi ellátottság kedvezőnek mondható. Tízperces sétatávolságon belül több intézményi, valamint közterületi és rekreációs zöldfelület is található, mint például: játszótérrel is rendelkező Béke tér fiúei úti játszótér és sportpályák, Aschner Lipót tér. De Újpest külső szabadterületei (benn a Farkas-erdővel és a Szilas patakkal) is könnyen, rövid időn belül megközelíthetők tömegközlekedéssel, de akár gyalogosan is 20-25 perc alatt elérhetőek. Jelentős intézményi zöldfelületként megemlítendő a Megyeri temető, mely szintén ötperces sétatávolságra található a tervezési területtől.



15. ábra: Zöldfelületi ellátottság (forrás: saját szerkesztésű ábra)

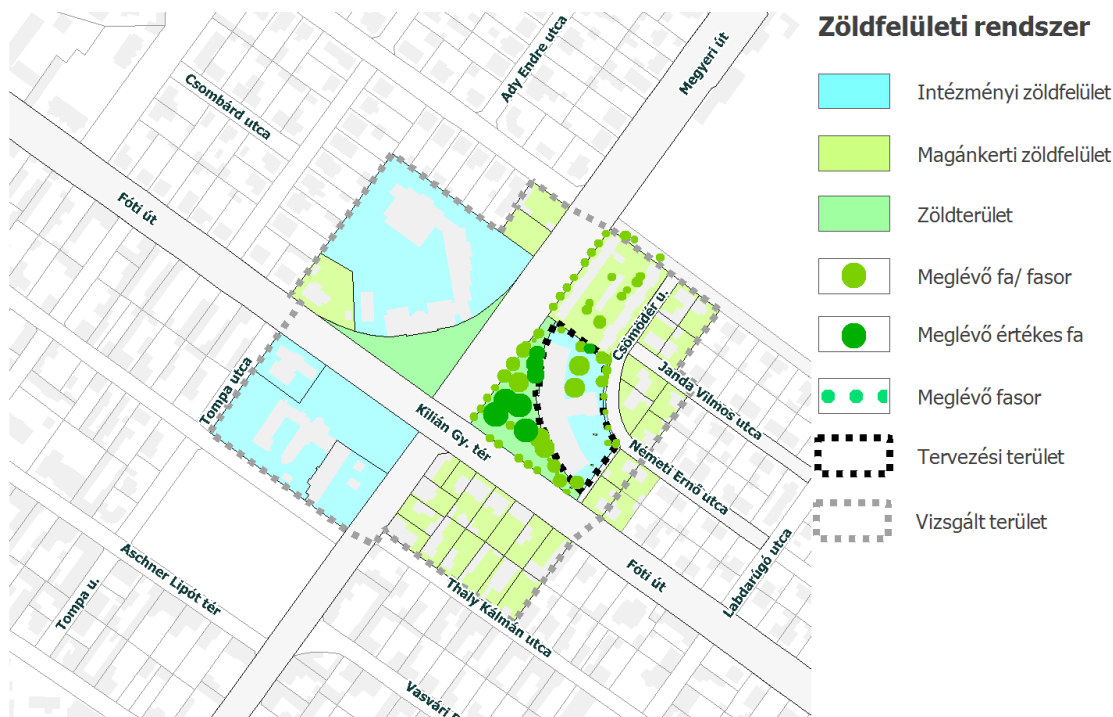
Vizsgált terület zöldfelületei

A vizsgálati terület zöldfelületekkel jól ellátott, a döntően kertvárosias lakóterület következtében a zöldfelületi arány kedvezőnek mondható, 30-50 % között mozog. A Fóti és Megyeri út mentén több helyen hiányos, de kiemelt jelentőségű fasor fut végig. Megemlítenéd a Kilián Gy. tér zöldterület, mely teljes egészében zöldfelülettel borított és számos idősebb, közülük több értékesnek tekinthető faegyeddel rendelkezik. Főként japánakácok (*Styphnolobium* sp.), de néhány kőris (*Fraxinus* sp.) és juhar (*Acer* sp.) is jelen van. A Fóti út mentén új telepítésű gömbakác (*Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera') míg a Megyeri út mentén szintén friss telepítésű virágskőris (*Fraxinus ornus*) fasor található.



Kilián György Tér értékes fái

A konkrét **tervezési terület** zöldfelületi aránya 32% körül alakul. Déli fele rossz állapotú burkolattal fedett, északi része gepes terület, néhány, főként fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), és egy értékesebb platánfa (*Platanus x hispanica*) egyeddel.



16. ábra: Zöldfelületi rendszer

Környezeti elemek és állapotjellemzők

A terület jelentős, határérték feletti zajterheléssel érintett a Megyeri és a Fóti út felől egyaránt. A vonatkozó határértékeket a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról (továbbiakban: zajterhelési rendelet) 3. sz. melléklete tartalmazza. A 2017-es zajtérképről jól leolvasható, hogy a tervezési terület nagy részén a 70 dB körüli értéket is eléri nappal, ezáltal jelentősen túllépve a határértékeket. Némileg árnyalja a képet, hogy a beruházással érintett telek belső részén a meglévő épület zajárnyékoló hatása miatt, már csak – éppen határértéket elérő - 55-60 dB zajszint jellemző. Éjszaka szintén határérték feletti zajterheléssel érintett a terület az épület homlokzati és épület melletti részén. A tovább tervezés során a zajhatások részletesebb, helyszíni méréseken alapuló vizsgálata indokolt tekintettel a tervezett lakórendeltetésekre.



17. ábra: Zajterhelési vizsgálat

1.7. Humán infrastruktúra vizsgálata

A terület funkciógazdag városi környezetben helyezkedik el. Magasszintű ellátás 30 perces gyaloglási távolságon belül elérhető mind az egészségügy (házi orvosi rendelők, szakorvosi rendelőintézet, kórház), oktatás (óvoda, általános iskola, közép- és felsőfokú oktatási létesítmény), kultúra (közösségi ház, ifjúsági központ, művelődési központ, könyvtár), szociális ellátások (időskorú gondozás és gyermekek napközbeni ellátása) terén. Az ellátó funkciók elsődlegesen Újpest-Központ területén sűrűsödnek. A tervezési terület környezetében számos alapellátási intézmény található.

Oktatás, nevelés

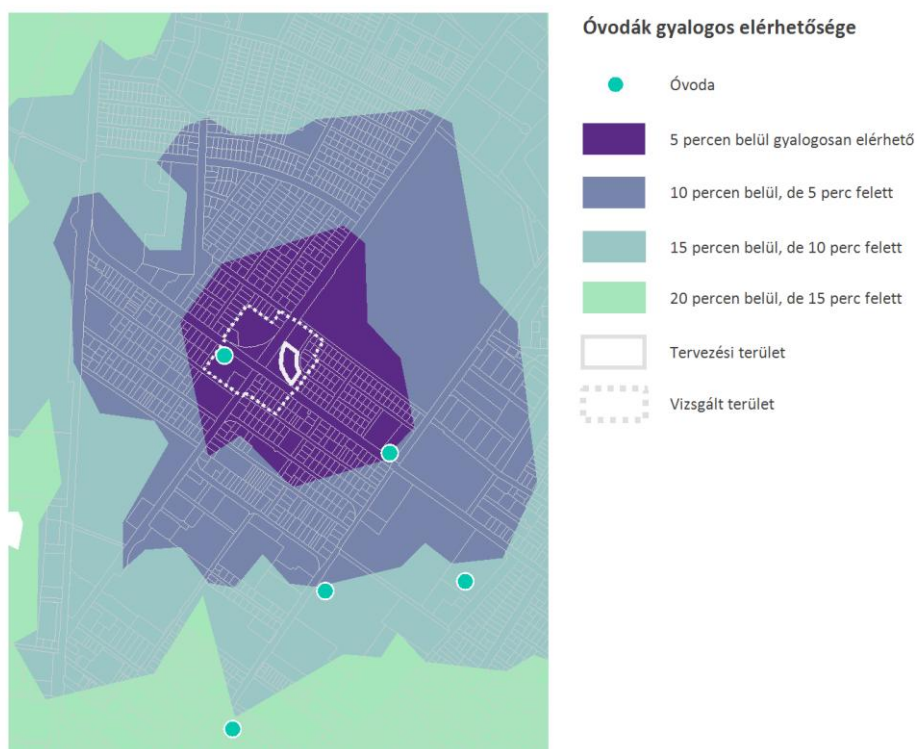
Óvodai nevelés

A tervezési területről 5 percen belül gyalogosan elérhető két óvoda: a Megyeri út túloldalán lévő, Karmel Kiskertje Katolikus Óvoda, keletre, a Fóti út mentén pedig az Újpesti Aranyalma Óvoda. 10-15 perces gyalogtávolságra található az EleFanni Magánóvoda, az Újpesti Ambrus Óvoda, a Bóbita Varázspalota Magánóvoda, valamint az Újpesti Dalos Ovi Óvoda is. A tervezési terület tágabb környezetében, Újpest városkapunál található több óvoda, melyek a Váci út felől könnyen megközelíthetőek.

A terület környezetében elhelyezkedő óvodák az alábbi térképen, illetve táblázatban láthatóak:

Intézmény neve	Férőhelyek	2024-es statisztikai adatok alapján	
		felvettek száma	kihasználtsága
Karmel Kiskertje Katolikus Óvoda	60	50	83%
Újpesti Aranyalma Óvoda	125	86	69%
<i>A tervezési terület tágabb környezetében található óvodák:</i>			
EleFanni Magánóvoda	34	25	74%
Bóbita Varázspalota Magánóvoda	96	89	93%
Újpesti Ambrus Óvoda	100	65	65%
Újpesti Dalos Ovi Óvoda	200	193	97%

adatok forrása: https://www.oktatas.hu/hivatali_ugyek



18. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő óvodák és gyalogos elérhetőségük

Általános iskolai oktatás

A tervezési területől 5 percen belül a Megyeri Úti Általános Iskola érhető el. Az iskola kihasználtsága igen magas, 96%.

A tervezési terület tágabb környezetében, attól keletre találhatóak még általános iskolák (Szűcs Sándor Általános Iskola és Angol Nyelvet Emelt Szinten Oktató Általános Iskola), nagyjából 15 perces gyalogtávolságra. Ezen iskolák kevésbé kihasználják.

A terület környezetében található általános iskolákat az alábbi táblázat és térkép tartalmazza:

Intézmény neve	Férőhelyek	2023-as statisztikai adatok alapján	
		felvettek száma	kihasználtsága
Megyeri Úti Általános Iskola	500	482	96%
<i>A tervezési terület tágabb környezetében található általános iskolák:</i>			
Szűcs Sándor Általános Iskola	600	571	65%
Angol Nyelvet Emelt Szinten Oktató Általános Iskola	500	450	90%

adatok forrása: https://www.oktatas.hu/hivatali_ugyek



19. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő általános iskolák és gyalogos elérhetőségük

Gondozás, szociális ellátás

Bölcsődei ellátás

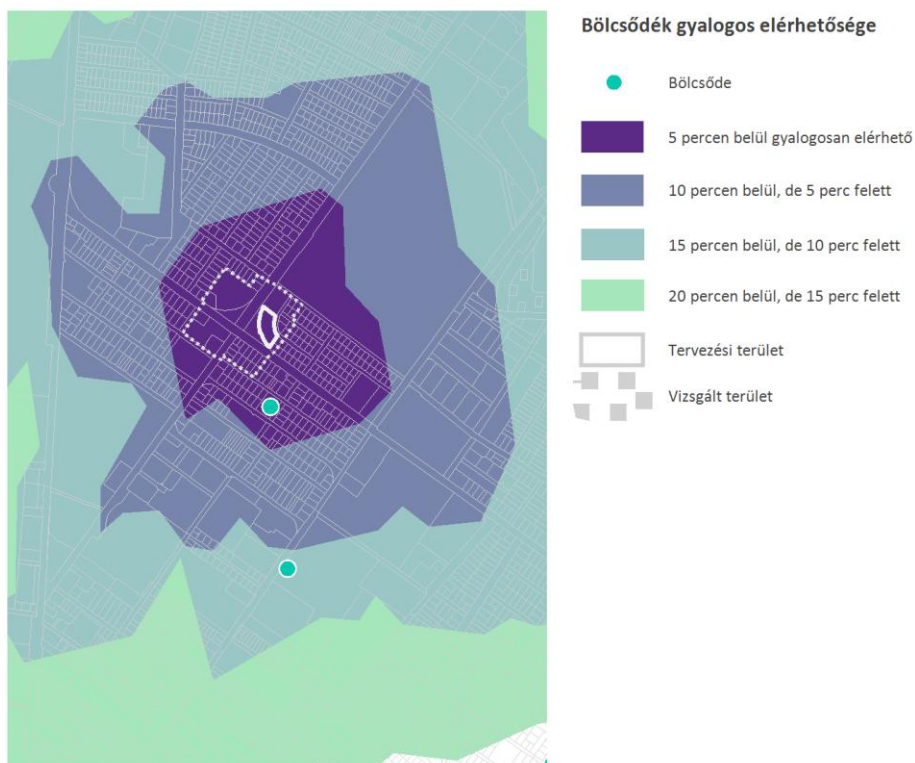
A tervezési területről 15 percen belül 2 bölcsőde érhető el, mindkettő a területtől délre. Ezeken az intézményeken kívül a legközelebb elérhető bölcsőde keletre és délre, Újpest városkapunál található.

A tervezési terület közelében található önkormányzati fenntartású bölcsődék kihasználtsága 100%-os.

A terület környezetében található bölcsődéket az alábbi táblázat és térkép foglalja össze:

Intézmény neve	Férőhely	Felvettek száma	Kihasználtság
Labdarúgó bölcsőde	76	76	100%
EleFanni magánbölcsőde	nincs adat	nincs adat	-

adatok forrása: <https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/>



20. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő bölcsődék és gyalogos elérhetőségük

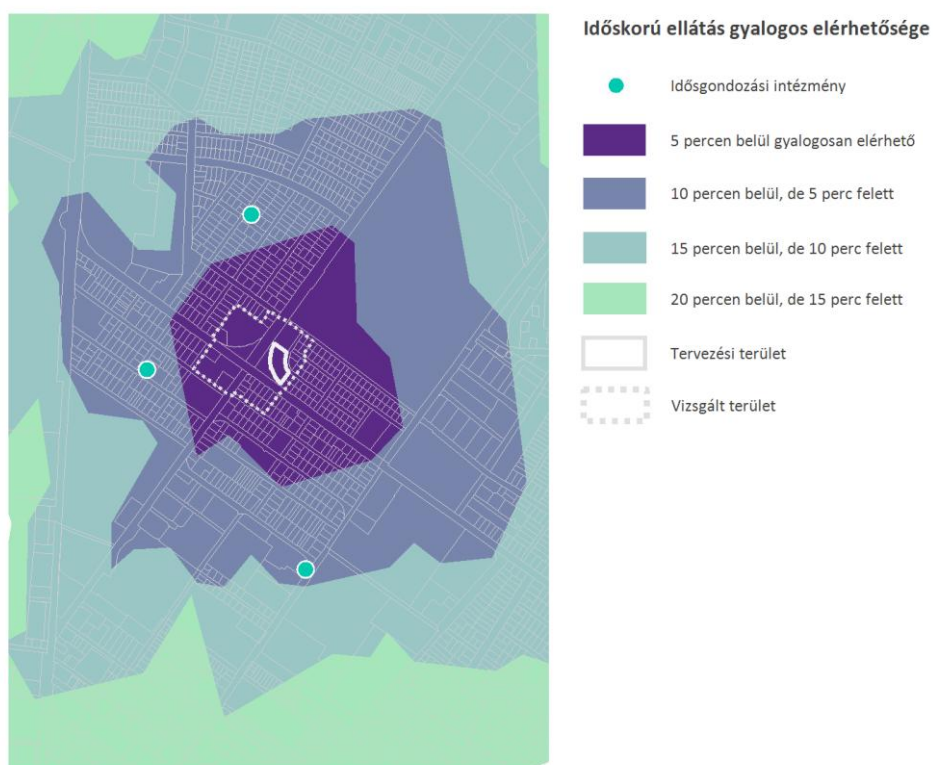
Időskorúak ellátása

A tervezési terület közvetlen közelében három időskorúak ellátását biztosító intézmény található. Ezekből kissé távolabb keletre egy, délre pedig további három, egymáshoz közel elhelyezkedő intézmény található.

A terület közelében található időskorúak ellátását szolgáló intézmények kihasználtsága 100%-os. Az intézményeket az alábbi táblázat, illetve térkép mutatja be:

Intézmény neve	Férőhely	Létszám	Kihasználtság
Újpest Önkormányzat Szociális és Egészségügyi Intézménye Őszkacsintó Idősek Klubja	40	40	100%
Fővárosi Önkormányzat Idősek Otthona (Béla u.)	30	30	100%
Vázsonyi Vilmos Idősek Otthona	150	150	100%

adatok forrása: <https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/>



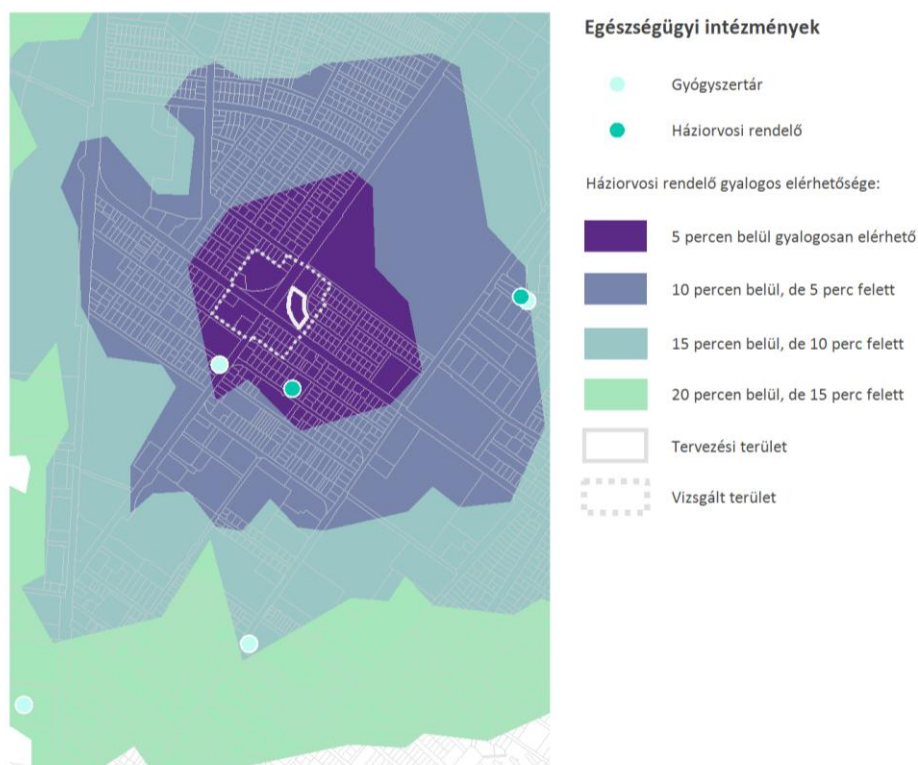
21. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő nappali idősállandást biztosító intézmények és gyalogos elérhetőségük

Egészségügyi ellátás

A területről 5 és 10 percen belül két-két gyógyszertár és háziorvosi rendelő is megközelíthető gyalogosan.

Intézmény neve
Vasvári Pál utcai felnőtt háziorvosi rendelő
Pozsonyi utcai felnőtt- és gyermekorvosi rendelő

A területtől keletre, illetve délre, Újpalota városkapu térségében találhatóak még gyógyszertárak és rendelők az alábbi térkép szerint:

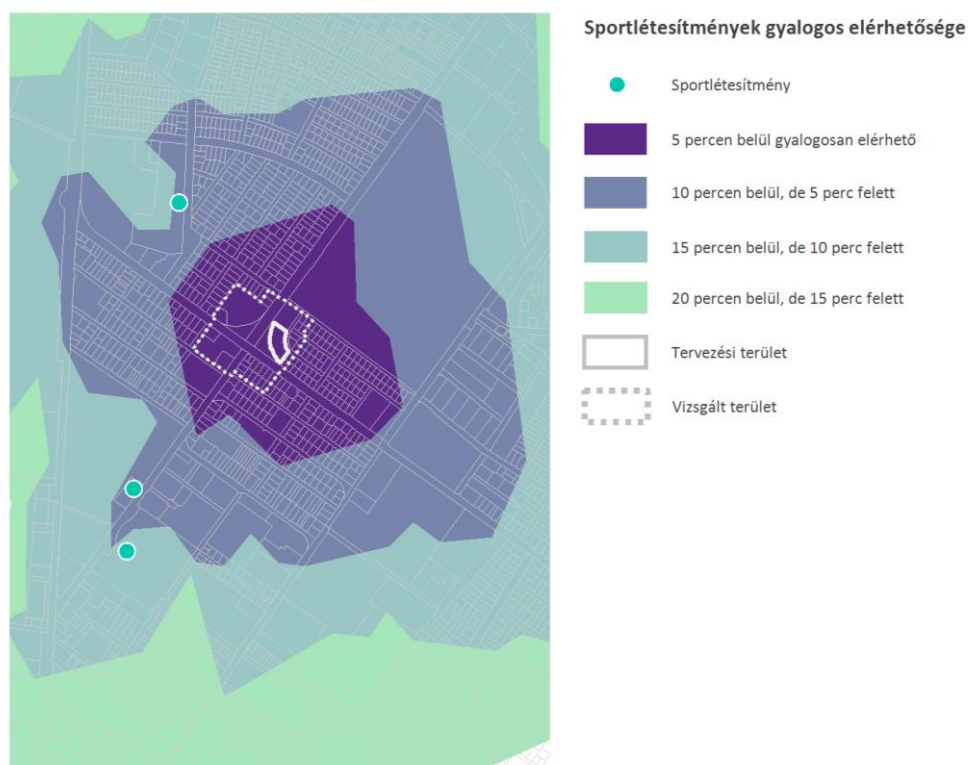


22. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő gyógyszertárak, valamint a háziorvosi rendelők és gyalogos elérhetőségük

Sportlétesítmények

A tervezési terület környezete sportlétesítményekkel igen jól ellátott, 10-15 percen belül három sportlétesítmény is elérhető, 20 percen belül pedig további három található.

Intézmény neve
Tungsram SC sportcsarnoka
Szusza Ferenc Stadion
Fővárosi Vízművek Sportkör
Hódos Tamás Tollaslabda Csarnok
Bánka Kristóf Sportközpont
Body&Fitness Konditerem

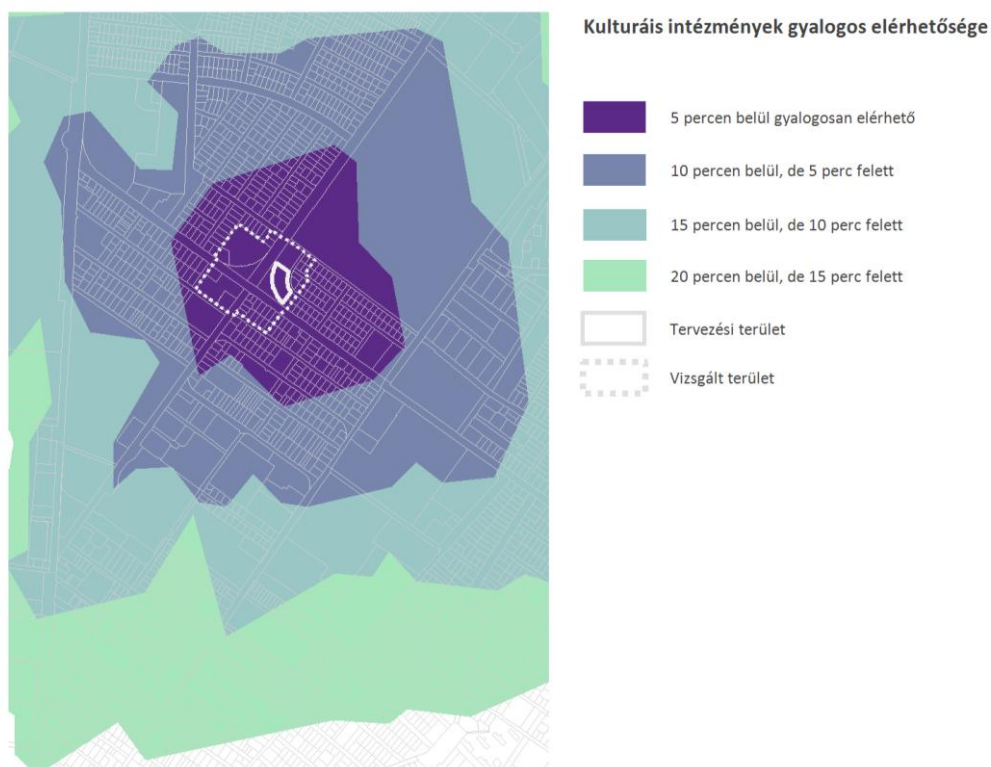


23. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő sportlétesítmények és gyalogos elérhetőségük

Művelődési, kulturális intézmények

A tervezési területtől 20 perces gyaloglási távolságban egy kulturális intézmény sem érhető el. Körülbelül fél óras gyaloglással az alábbi intézményeket lehet megközelíteni a területtől:

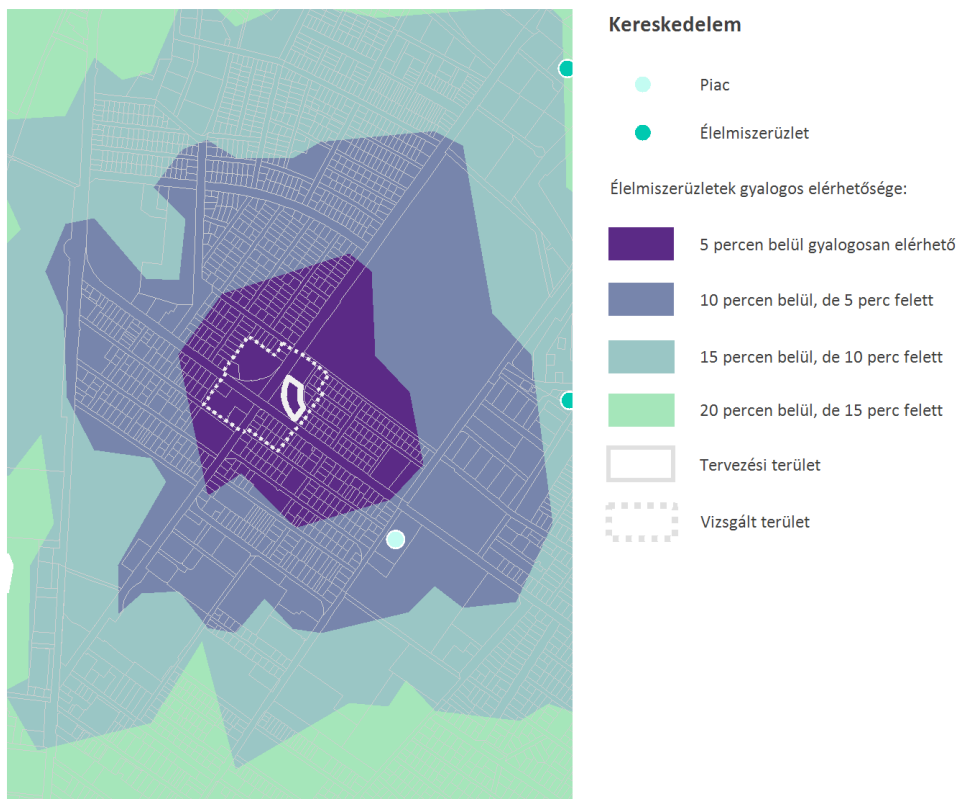
Intézmény neve
<i>A tervezési terület tágabb környezetében található művelődési házak:</i>
UP Rendezvénytér
Újpesti Polgár Centrum
Újpesti Gyermekek-és Ifjúsági Ház
Káposztásmegyeri Közösségi Ház
Lóverseny téri Közösségi Ház
<i>A tervezési terület tágabb környezetében található könyvtárak:</i>
Király utca Könyvtár (FSZEK)
Babits Mihály Könyvtár (FSZEK)
<i>A tervezési terület tágabb környezetében található múzeumok, galériák:</i>
Új Galéria



24. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő kulturális intézmények és gyalogos elérhetőségük

Kereskedelmi intézmények

A tervezési terület 15 perces gyaloglási távolságában egy-egy piac és élelmiszerüzlet is megtalálható. A területtől északra és keletre, de főként délre található további élelmiszerüzletek, piacok.



25. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő kereskedelmi létesítményük és gyalogos elérhetőségük

1.8. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai

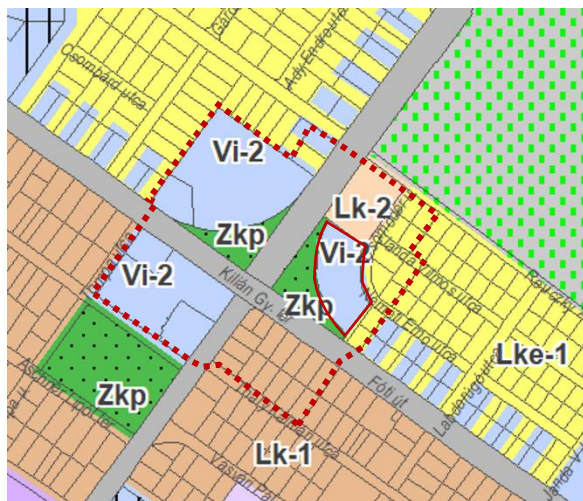
Budapest főváros települészerkezeti terve (TSZT)

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

A települészerkezeti terv a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a települészerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését.

A tervezési területet beépítésre szánt terület, a hatályos TSZT – **1. Területfelhasználás című tervlapja** alapján, a 35603 hrsz.-ú ingatlan Vi-2 – intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egységbe sorolt. A szomszédos telek Lk – Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területbe, míg a közparkot Zkp – Közkert, közpark területfelhasználási egységbe sorolt. Utóbbin a *Meglévő erdőterületek és zöldterületek* jelölés látható, mely a kialakult állapotot jelenti.

A területtől észak-keletre található a Megyeri temető, észak, észak-nyugatra, illetve keletre kertvárosias lakóterületek, melyeknek a főutak mentén a *Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása* jelölés szerepel, mely kerületi szinten engedi meg annak pontos kijelölését. A Fóti út túloldalán kisvárosias lakóterületek vannak, míg a Megyeri út túloldalán intézményterületek és közparkok találhatók.



26. ábra: TSZT – 1. Területfelhasználás tervlap – kivonat

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- Lk-1** Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
- Lk-2** Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Lke-1** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

VEGYES TERÜLETEK

- Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- KÖ** Közúti közlekedési terület (KÖu)

ZÖLDTERÜLETEK

- Zkp** Közkert, közpark

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- K-T** Temető területe

EGYÉB ELEMOK

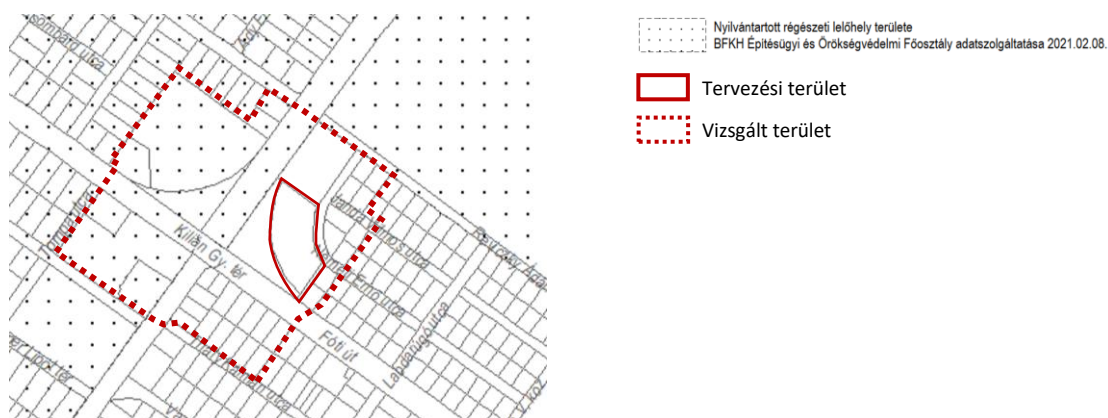
- M** Meglévő erdőterületek és zöldterületek
- K-T** Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása
- T** Tervezési terület
- V** Vizsgált terület

A hatályos TSZT – **2. Közlekedési infrastruktúra nevű tervlapján** látható, hogy a terület közlekedési szempontból előnyös elhelyezkedésű. A Megyeri út és a Fóti út II. rendű főútként zárja közre a tervezési területet.



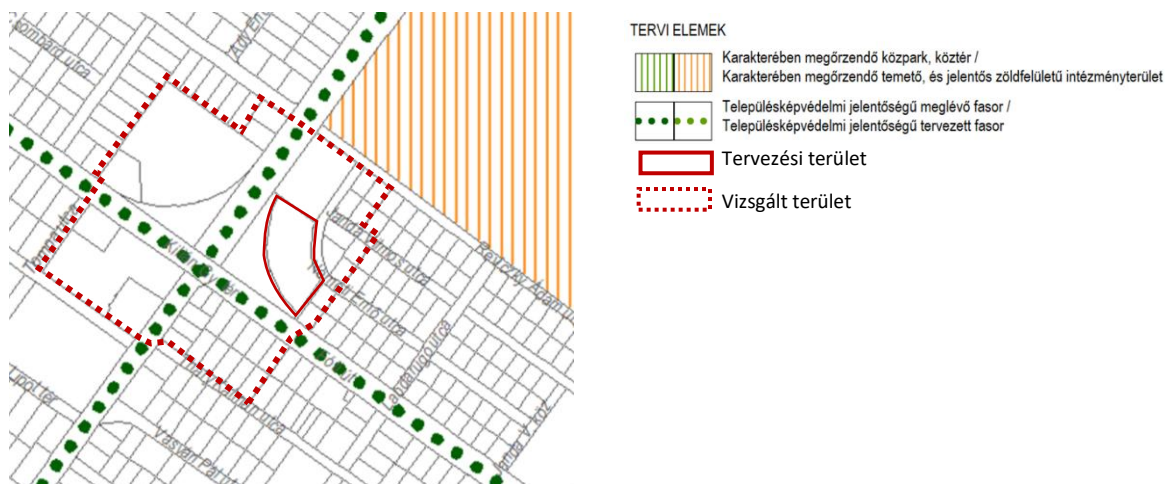
27. ábra: TSZT – 2. Közlekedési infrastruktúra – kivonat

A 3. Az épített környezet értékeinek védelme – a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi örökségvédelmi elemek című tervlap a tervezési területet érintően nem jelöl elemet, azonban a Megyeri út túloldalán, valamint a Reviczky Ádám utcától északra nyilvántartott régészeti lelőhely területét jelöli a tervlap.



28. ábra: TSZT – 3. a) tervlap - kivonat

A 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlap a területen nem jelöl elemet, azonban a Megyeri út és a Főti út mentén *településképvédelmi jelentőségű meglévő fasort* jelöl a tervlap. A Reviczky Ádám utcától északra lévő temető területét a tervlap *karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterületként* jelöli.



29. ábra: TSZT – 4. tervlap - kivonat

A hatályos TSZT **5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek** című tervlap alapján a terület egésze érintett a *vízminőség-védelmi terület övezete* által.



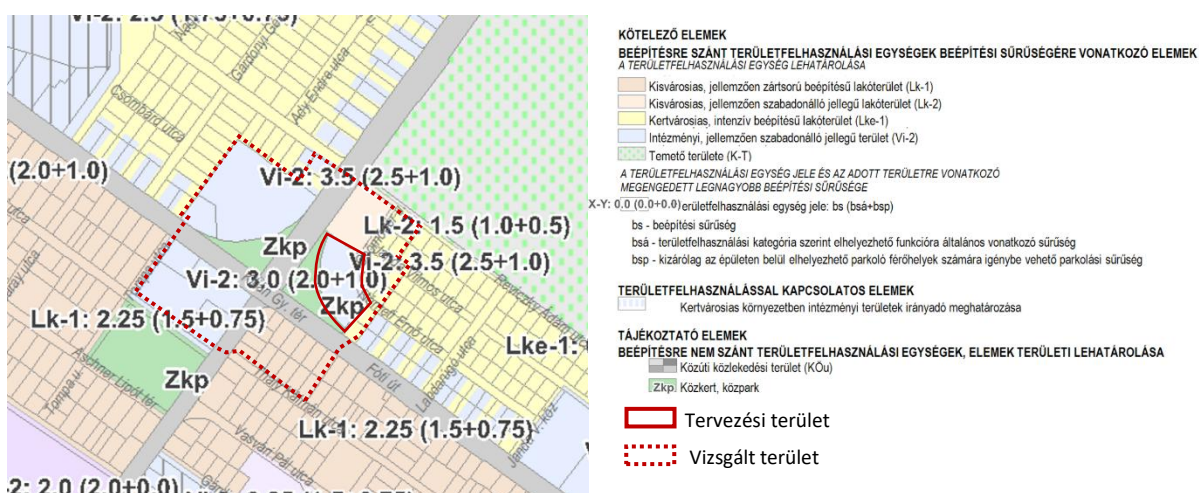
30. ábra: TSZT – 5. tervlap – kivonat

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra terület-biztosítási igényét, rendeltként telekalakítási és építészeti szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek megfelelően az FRSZ („bsá” és a „bsp”) értékei együtt képezik a („bs”) beépítési sűrűség értéket. A „bsá” jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – parkolás céljára is – igénybe vehető, a „bsp” jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára használható.

Az FRSZ 1. melléklete a tervezési területen található területfelhasználási egységekre az alábbiak szerint határozza meg a beépítési sűrűség értékét /bs (bsá+bsp) /:

- Vi-2: 3,5 (2,5 + 1,0) – „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület”

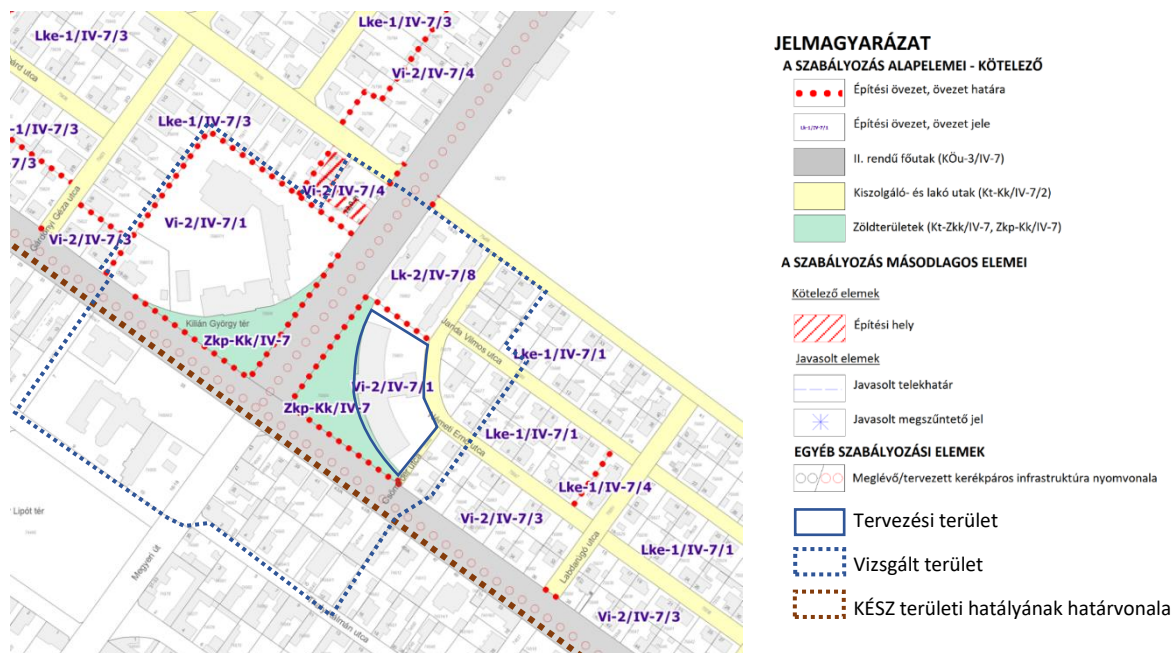


31. ábra: FRSZ – 1. mellékletének kivonata

Kerületi építési szabályzat (KÉSZ)

A tervezési területre vonatkozóan, Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyeri kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról hatályos, mely szerint a 35603 hrsz.-ú ingatlan Vi-2/IV-7/1 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezetébe sorolt.

A vizsgált terület déli részére a 12/2018. (IV.03.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Károlyi városnegyed városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról hatályos.



32. ábra: A területre vonatkozó, hatályos kerületi szabályozási tervlapjának kivágata

Az intézményi területek általános előírásai alapján, a terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, azonban olyan építési övezet is meghatározható, melyben a lakófunkció is megengedett. Melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, és zászlótartó oszlop helyezhető el. A parkolásra fordítható szintterületi mutató – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.

„33.§ (1) A Vi-2/IV-7/1 jelű építési övezet területe jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló meglévő és hosszútávon megmaradó közintézmények területeinek építési övezetei.”

A rendelet 2. számú melléklete tartalmazza az egyes építési övezetek és övezetek beépítési paramétertáblázatait. A tervezési területre vonatkozóan az alábbi értékek vannak meghatározva:

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

„19. § (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség 100%-a biztosítható közterületen új parkoló építésével, ha:

- a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben műszaki szempontból nem alakítható ki;
- b) meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható, valamint forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
- c) a telek geometriai méretei (10 m-nél keskenyebb telekszélesség vagy 30 m-nél kisebb telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;
- d) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
- e) a telken a 6. mellékletben szereplő építmény esetén, ha az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
- f) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
- g) a már meglévő úszótelken elhelyezkedő épület esetében az épület bővítése, vagy a rendeltetési egységeinek, valamint az épület egészének rendeltetésváltoztatása történik;

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség legfeljebb 50%-a biztosítható közterületi új parkoló építésével új szociális bérlakás építése, vagy meglévő bővítése esetén.”

Településképi rendelet

A felújítások kapcsán, a kerületre vonatkozóan a Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2021. (VI. 24.) a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelete van hatályban, melynek előírásai betartandók:

49. § „A közterülettel, vagy a közhasználatra átadott magánúttal közvetlenül határos építési vonalon létesített épületekben új lakás bejárata, meglévő lakás új bejárata az utcáról közvetlenül nem nyitható.”

50.§ „(1) Az épület homlokzatán megjelenő alábbi kiegészítő szerkezetek és egyéb felületek kialakításának, anyaghasználatának, színezésének összhangban kell lennie a homlokzat egészével:

- a) lábazat,
- b) nyílászáró, kirakat, portál,
- c) redőny, árnyékoló, rácsozat, előtető,
- d) eresz,
- e) erkély, loggia mellvédje és korlátja,
- f) lépcsőház egyedi szerkezete,
- g) építészeti tagozat.

(2) Az előző bekezdés szerinti munkák kivitelezése csak az egész homlokzatra vonatkozó egységes terv alapján végezhető.

(3) Az épület homlokzatszínezése során fekete, harsány, rikító színek nem használhatók.

(4) Közterület felőli homlokzaton nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját csak abban az esetben lehet elhelyezni, ha az a nyílászáró-kiosztáshoz illeszkedik.

(5) Épület falazatán meglévő építészeti tagozat és 50 m²-nél nagyobb téгла- vagy kőburkolat felületének legalább 40%-a hőszigetelés után is látványában megőrzendő.

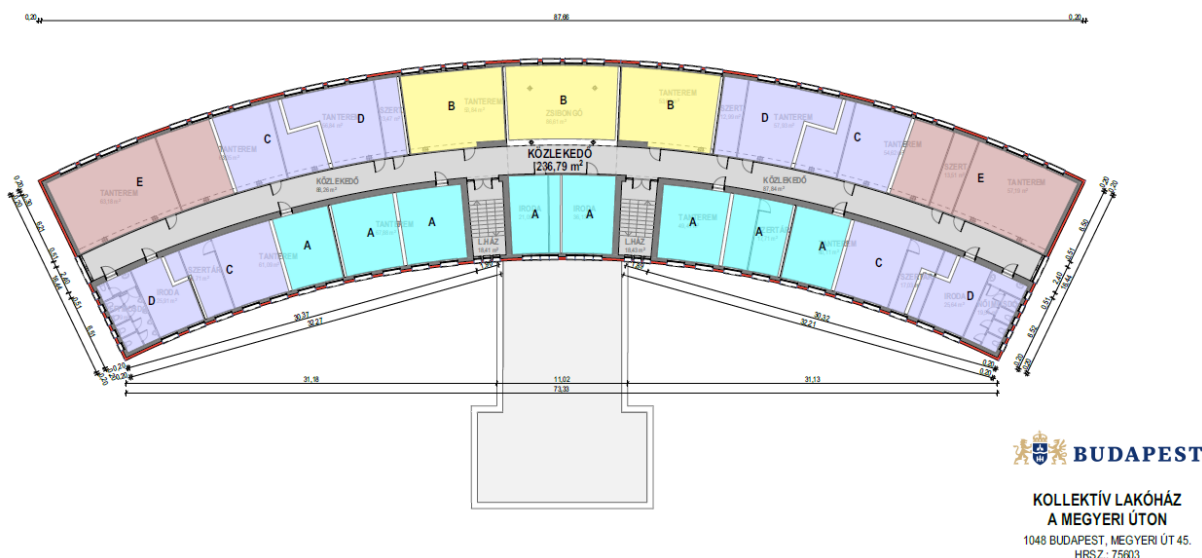
(6) Épület falazatán meglévő sgraffitto művészeti alkotás hőszigeteléssel nem takarható el.

- (7) Épület falazatán meglévő, fémből hajlított homlokzati díszítőformát a hőszigetelés elkészítését követően eredeti helyére kötelező visszaszerelni.
- (8) A homlokzat felújítása során minden a homlokzaton lévő kábel, közmű, elektromos és gépészeti elem, szekrény, vezeték kerüljön süllyesztésre vagy eltakarásra, valamint a felesleges, használaton kívüli szerelvényeket el kell bontani.
- (9) Új épület létesítése, meglévő épület utcafronti homlokzatának felújítása során a földszinti homlokzatsávot anti-graffiti bevonattal kell ellátni.
- (10) Meglévő épület nemes anyagú lábazata megtartandó, anyagazonos módon javítandó vagy az eredetivel megegyező esztétikai és műszaki módon visszaállítandó, lefestése, eltakarása nem megengedett.
- (11) Szerelt kémény, szellőzőcső a közterület felőli homlokzaton takarva sem vezethető.
- (12) Épület homlokzatán graffiti nem helyezhető el.
- (13) Épület homlokzatán emlékmű, emlékjel, emléktábla és egyéb művészeti alkotás elhelyezése az épület architektúrájához illeszkedve, a műszaki adottságok figyelembevételével – a szükséges hozzájárulások, engedélyek beszerzését követően és az eljárási szabályok betartásával – lehetséges.
- (14) Meglévő épület utólagos hőszigetelése abban az esetben lehetséges, ha a beavatkozás a homlokzati architektúra megváltoztatása nélkül megvalósítható.
- (15) Épület üvegfelületeit a környezetet zavaró, tükröző, fényvisszaverő anyagból kialakítani, fóliával ellátni nem lehetséges.”

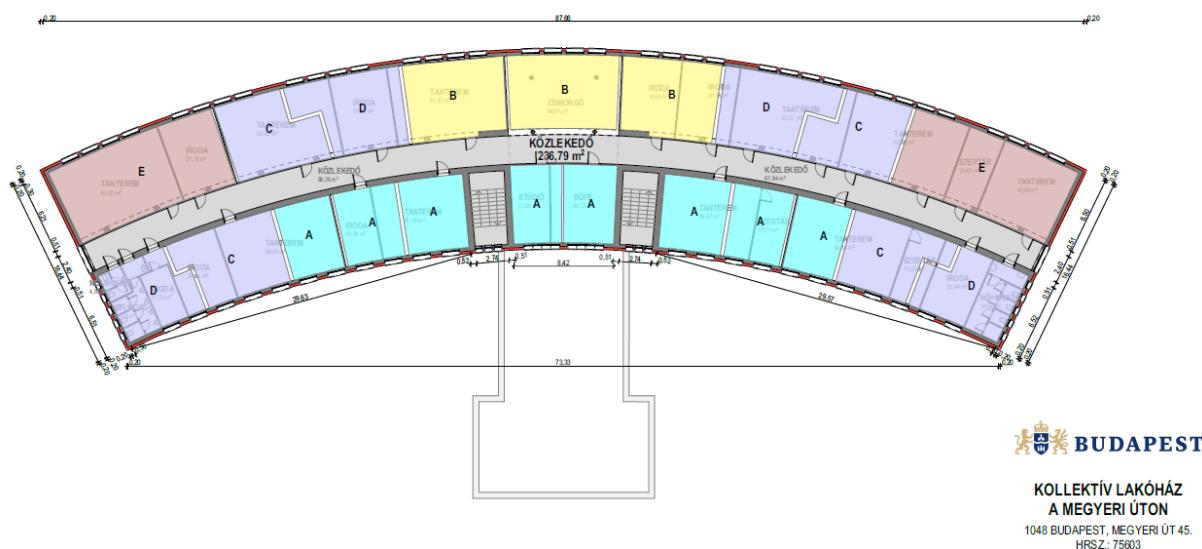
54.§ „(5) Meglévő, több rendeltetési egységet magába foglaló épület közterület felőli homlokzatának felújítása, hőszigetelése és színezésének megváltoztatása esetén a klímaberendezéseket az épület homlokzatszínezési tervével összhangban elkészített építészeti terv alapján kell elhelyezni.”

62. § „(1) Az „F” jelű KERTVÁROSI karakterterület Újpest településképi szempontból meghatározó hagyományos kertes, családi házakkal, többféle beépítési móddal beépült területe. A meglévő, kialakult beépítés megőrzése, gazdagítása érdekében az új fejlesztést a terület kialakult jellegét, karakterét tiszteletben tartva kell megvalósítani.

- (2) A történetileg kialakult, meglévő településszerkezet, tömb- és telekstruktúra megőrzendő.
- (3) Új épület építése, meglévő lakóház bővítése, átalakítása, felújítása, tetőtér beépítése esetén a környező beépítés jellegét és az illeszkedés szabályait figyelembe kell venni,
- (4) Fedett-nyitott gépjárműtároló az elő- és oldalkertben nem helyezhető el.
- (5) Az épület oldal- vagy hátsó épületszárnyának gerincvonal-magassága nem haladhatja meg az épület utcai gerincvonal-magasságát.
- (6) A főrendeltetésű épületet, az ingatlanon álló egyéb épületet és építményt, valamint az utcafronti kerítést egységes építészeti megjelenéssel kell kialakítani.
- (7) Az előkertben, az utcai telekhatártól mért 5,0 méteres mélységben telkenként kettőnél több felszíni parkoló nem alakítható ki.
- (8) Kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó létesítése csak az előírt mértékű zöldfelület megtartásával lehetséges.”



34. ábra: Első emelet funkcióismája (forrás: Fővárosi Önkormányzat)



35. ábra: Második emelet funkcióismája (forrás: Fővárosi Önkormányzat)

Az épület átalakítása során, 21-21 lakás kialakítása tervezett a két emeleti szinten, különböző alapterületű típusként (5 féle):

TERVEZETT LAKÁSTÍPUSOK

MÉRETÜK SZERINT: db/SZINT:

- "A" TÍPUS: 23-35 m² 8 db lakás/ emeleti szint
- "B" TÍPUS: 50-55 m² 3 db lakás/ emeleti szint
- "C" TÍPUS: 45-50 m² 4 db lakás/ emeleti szint
- "D" TÍPUS: 35-40 m² 4 db lakás/ emeleti szint
- "E" TÍPUS: 85-100 m² 2 db lakás/ emeleti szint

ÖSSZESEN: Σ 21 db lakás/ emeleti szint

A fentiek értelmében, az épületen belül 47 lakás kialakítása tervezett (földszinten 5 db, míg az emeleti szinteken emeletenként 21-21 db).

A funkcióismákat A4-es lapra illesztve az 1. melléklet tartalmazza (forrás: Fővárosi Önkormányzat).

A tervek szerint a lakóegységek magukban foglalják a nappali és háló funkciókat, valamint a főzés és tisztálkodás helyiségeit, míg a társasági élet fő színterei (közösségi tér, nagyméretű konyha stb.) és a kiegészítő funkciók (sport, műhely, hobby stb.) közös használatú terekben kapnak helyet, a földszinten.

Az átalakítás során, az épület homlokzati hőszigetelést kapna, emellett a tető is hőszigetelve lenne. Az előregedett nyílászárók cseréje során árnyékolórendszer is kiépítésre kerülne. Az épület teljes fűtésrendszerének korszerűsítése mellett aktív energiatermelő berendezések is helyet kapnának (hőszivattyús rendszer, napelem stb.).

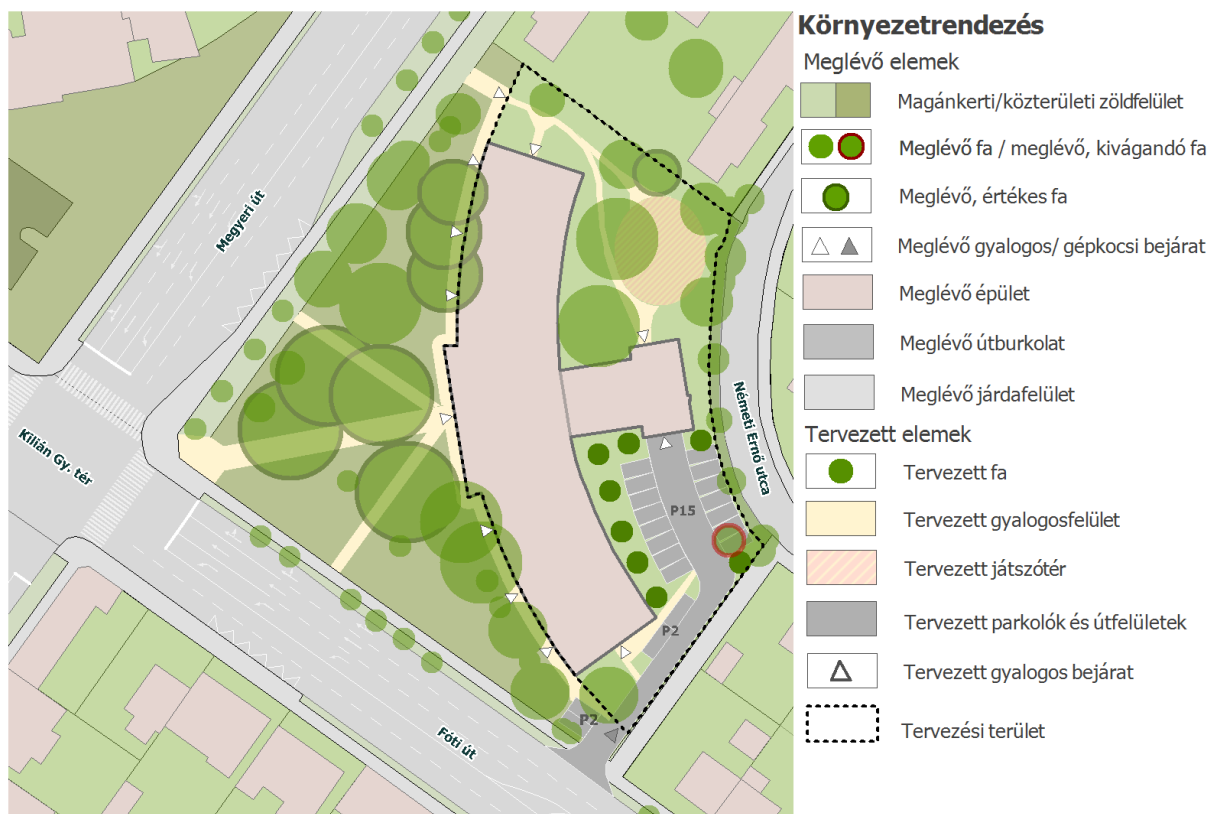
Az ingatlan vonatkozásában a meglévő épület kerül átalakításra, új épületrész hozzáépítésére nem tervezett, ezáltal a telek beépítettsége nem változik. Az átalakítás során az épület hőszigetelést kap (homlokzati és tető), valamint a nyílászárók cseréjére is sor kerül, mely felújítások esetében a területre hatályos településképzési rendelet előírásait be kell tartani.

Környezetrendezerési koncepció

Az épület átalakításának figyelembevételével és szellemiségében szükséges a telek zöldfelületeit is fejleszteni.

A rendeltetésváltás parkolási igényeinek biztosítására telken belül összesen 17 db felszíni parkoló helyezhető el a jelenlegi burkolt terület igénybevételével (a jogszabályi követelmény szerinti 10 db-hoz képest +7 db többlettel). A parkolók létesítése során a telken belül egy – nem értékes – fa kivágandó, melyek telken belül kerül pótlásra. A földszinti rendeltetések, illetve a lakóépület üzemeltetési feladatainak ellátásához a Fóti út mentén, a közterületen jelenleg is használt helyen 2 db parkolóhely kialakítható (árufeltöltés, személyszállítás céljából igénybevehető).

A leendő lakók, családok rekreációs igényeinek figyelembevételével a telek északi felén egy pihenőkert kialakítása javasolt, játszótérrel, sétautakkal, padokkal stb. A parkoló mentén 8 darab új fa telepítése tervezett. A burkolt felületek csökkenésével a telek zöldfelületi-aránya 35-40% -ra növekedhet.



36. ábra: Környezetrendezerés

A 36. ábra a Megyeri út – Fóti keresztesződést a jelenlegi kialakítás szerint ábrázolja. Megjegyzendő, hogy jelen tanulmányterv készítésével párhuzamosan folyamatban van a meglévő szegélyek között a keresztmetszet újaosztásának tervezése kerékpáros infrastruktúra létesítésével a BKK Zrt. által, a „REALLOCATE” Európai Unió által támogatott projekt keretében, a „Fóti út – Megyeri út keresztesződésben keresztmetszeti átalakítás a KFHT és közlekedésbiztonsági stratégia alapján” tárgyban.

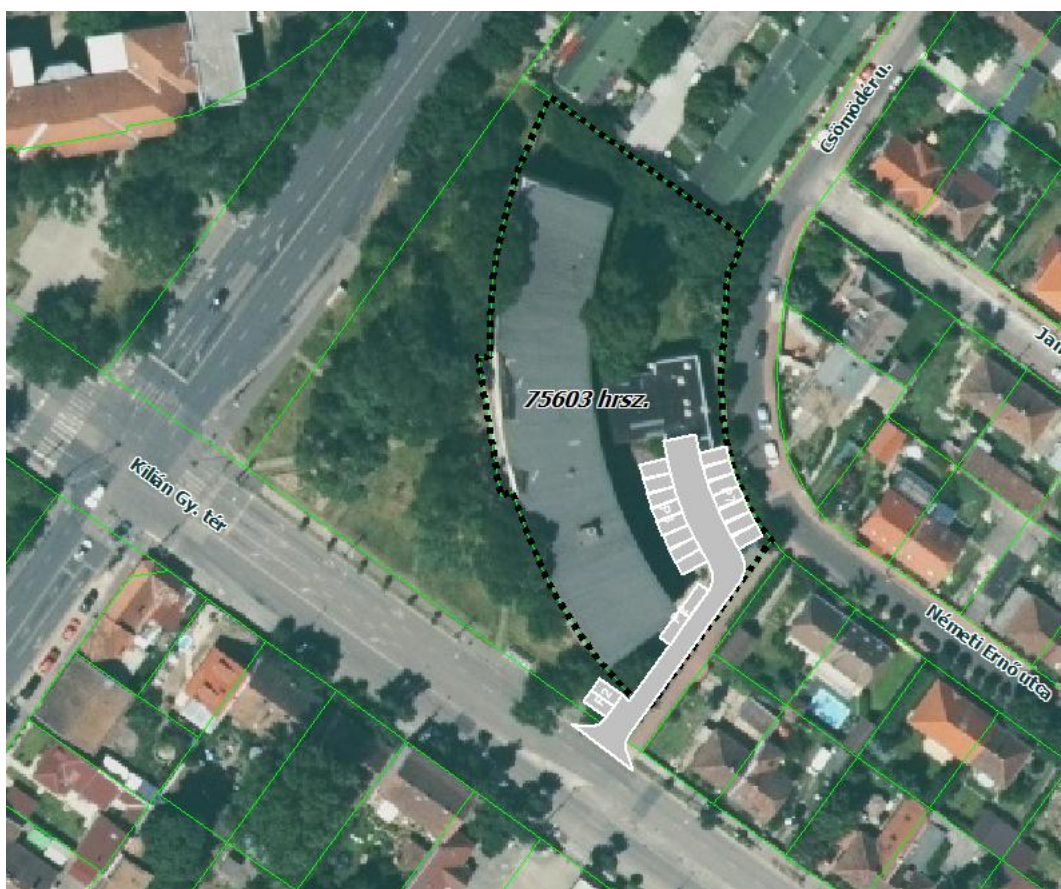
2.2. A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények, szükséges fejlesztések

Megváltozott közlekedéshálózati kapcsolatok alapján a szükséges közlekedési fejlesztések

A megfizethető lakás projekt megvalósításának nincs kimutatható hatása a Megyeri út – Fóti út csomópont kapacitására, mert a csekély számú új parkoló által generált forgalomművekedés elhanyagolható. A generált forgalom reggeli csúcsidőben mintegy 6-8 jármű/óra induló, a délutáni csúcsidőben mintegy 4-6 jármű/óra érkező utazás. A földszinten elhelyezésre kerülő, a lakó rendeltetéssel ellentétes irányultságú, de azzal azonos nagyságrendet jelentő egyéb (kereskedelem, iroda) funkciók fogalomnövelő hatásának szintén nincsen érdemi befolyásoló hatása, ezért a közúthálózat a forgalmi vizsgálat alapján módosítás nélkül megfelel.

A rendeltetésmódosítás következtében a közösségi közlekedés terhelése kis mértékben növekszik. A megfizethető lakhatás projekt érintettjeinek alacsony személygépjárműhasználata következtében kedvező, 70-30% modal-split értéket, az egyéb funkciók esetén a területre jellemző értéket véve figyelembe véve a reggeli csúcsidőben mintegy 12-20 utas/óra/ 2 irány, a délutáni csúcsidőben mintegy 8-15 utas/óra/2 irány utazási igény prognosztizálható, amelynek a közösségi közlekedési hálózat módosítás nélkül megfelel.

A funkcióváltás során megvalósuló új rendeltetések hatályos KÉSZ szerinti elméleti összesített parkolási igénye (1 lakás/1 parkolási norma figyelembevételével) mintegy 70 férőhely lenne (ebből 23 férőhely a földszinti egyéb multifunkcionális helység rendeltetés szükséglete). A funkcióváltás előtti oktatási rendeltetés parkolási igénye 60 férőhely volt, azonban tényleges parkolási lehetőség nem állt rendelkezésre. **A jogszabályi követelmények miatt a funkcióváltás kapcsán a meglévők megtartásán túlmenően csak a többlet férőhelyeket, 10 parkolót kell teljesíteni** (még akkor is, ha a ténylegesen várható igény ennél magasabb lesz).



37. ábra: javasolt parkolási létesítmények elhelyezésének vázlata

A 75603 hrsz.-ú telken, mint a hatályos KÉSZ szerint elsődlegesen preferált helyszínén, ésszerű keretek között 17 db felszíni parkoló létesíthető Fóti úti útcsatlakozással. A Fóti úti kiszolgálás kedvező a mögöttes lakóterületek szempontjából, mert így a fejlesztés forgalma nem érinti a Csömödér utcát.

A Fóti út - Megyeri út csomópontjánál lévő 75603 hrsz.-építési telekkel határos közpark területen – hasonlóan a Megyeri út túlsó oldalán működő iskolánál alkalmazott megoldáshoz – vizsgálatra került **közterületen** további parkolóhelyek létesíthetősége a zöldfelület terhére, azonban a meglévő faállomány védelmének prioritása miatt a zöldfelület csökkentése elvetésre került. Kizárólag az ingatlan Fóti úti kapubehajtója mellett ma is parkolófelületként funkcionáló 2 db parkolóhely kialakítása fogadható el.

Az elhelyezhető parkolászám megvalósítása javasolt, annak ellenére, hogy a jogszabályi keretek ennél kevesebb, mintegy 10 parkoló létesítését teszik csak szükségessé a funkcióváltásra vonatkozó TÉKA előírás miatt (mivel a funkcióváltás miatti többlet igényt kell biztosítani, a meglévők megtartása mellett).

Közműigények meghatározása és szükséges közműfejlesztési igények becslése

Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)

A tervezett funkciók által megjelenő ivóvízigény becsült mennyisége 30 m³/d-ra tehető. A területen a mértékadó tűzvízigény és a várható jellemző érték 2.100 l/percre tehető. Az épület jelenleg is rendelkezik ivóvíz bekötéssel a Fóti úton található DN 100-as méretű ivóvíz elosztóvezetékéről. Mivel a funkcióváltás hatására jelentősebb ivóvízigénytöbblet nem keletkezik, ezért a meglévő vízellátórendszer valószínűleg ki tudja elégíteni az ivóvízigényeket.

A terület oltóvízigénye jelenleg biztosított, a terület közelében (figyelembe véve a tűzcsap 100 méteres ellátási körzetét) több (föld alatti és feletti kivitelű) tűzcsap is található.

Pontos ivó- tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után, a tervezés későbbi szakaszában lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóvá hagyás céljából. Ezen nyilatkozat alapján a Fővárosi Vízművek Zrt. előírhatja például a meglévő vízbekötés bővítését is. A védendő épület számára elfogadott és figyelembe vehető közterületi tűzcsapokról egyidejűleg ténylegesen levehető oltóvíz mennyiséget tűzcsap vízhozam-méréssel kell igazolni a Tűzvédelmi Hatóság felé. Amennyiben az oltóvíz biztosítása nem lehetséges a meglévő tűzcsapokról, úgy vagy új közterületi tűzcsap telepítése szükséges, vagy esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon (pl. tűzivíz tároló kiépítésével) szükséges megoldani az oltóvíz biztosítását. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487:2021 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezetékek átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
<300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új, telken kívüli ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a többlet vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke jelenleg 373.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

A tervezett funkciók által megjelenő becsült keletkező szennyvíz mennyisége 30 m³/d-ra tehető.

Az épület jelenleg két szennyvíz rákötéssel rendelkezik, amelyek a meglévő egyesített rendszerű csatornára kötnek rá: egyrészt a Megyeri úton található 60/90-es méretű főgyűjtőcsatornára, másrészt a Fóti úton található ugyancsak 60/90-es méretű főgyűjtőcsatornára.

A hatályos építési szabályzat 10. §-a alapján:

- (5) Az Lk-2/IV-7/1, Lk-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/1, Vi-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/3, Vi-2/IV-7/5, Vi-2/IV-7/6 és Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (6) Minden 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat szerint.

A funkcióváltás hatására a beépített terület, illetve a burkolt felületek mértéke nem változik, ezért esővíztároló kialakítása nem alapkövetelmény.

Mivel a változás hatására jelentősebb szenny- és csapadékvíz mennyiség nem keletkezik, ezért a meglévő szennyvíz rákötések valószínűleg el tudják vezetni. Amennyiben jelentősebb mennyiségű szennyvíz keletkezne, úgy a meglévő szennyvízrákötés bővítése, vagy új létesítése válhat szükségessé. A pontos szenny- és csapadékvíz mennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a területről elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyisége után a közcsatornába bevezetett szenny- és csapadékvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A 2011. évi CCIX. törvény 69. § (1) értelmében a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet az elvezetésre kerülő átlagos napi vízmennyiség alapján

- közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítésért,
- a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá
- az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újjépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és annak költségvetési intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek. Továbbá a

víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése. A nem lakossági felhasználó az adott felhasználási helyen a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetésével a megvásárolt közműfejlesztési kvóta erejéig válik jogosulttá a szolgáltatás igénybevétele. A fizetendő fejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítása a szennyvíz-elvezetési igény, egyesített rendszerű csatornázás esetén a szenny- és csapadékvíz együttes elvezetési igénye alapján történik. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 539.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Energiaellátás

A funkcióváltó épület jelentős energetikai felújítása tervezett. 20 cm vastag ásványi szálak homlokzati szigetelés, 30 cm vastag tetőszigetelés, 15 cm lépésálló talajon fekvő padló alatti szigetelés. A felújítás során nyílászáró csere, valamint fűtőkorszerűsítés is tervezett, hőszivattyús rendszer kiépítésével. A lapostetőn aktív energiatermelő napelem elhelyezése tervezett, valamint külső szabályozható árnyékoló rendszer kerül kialakításra.

A határoló szerkezetek hőszigetelő képességének javítása csak egy bizonyos mértékig gazdaságos. Azon túl az épülettechnikai rendszereket kell a tervezett épület számára jól megválasztani, és felépítményt bizonyos mértékig aszerint formálni, hogy a technikai berendezések minél hatékonyabban tudják hasznosítani a megújuló energiaforrásokat.

A hőigények kielégítéséhez kapcsolódóan földgázigény nem jelentkezik. Villamosenergia-ellátás szempontjából az összes egyidejű villamosenergia-igény 140 kW-ra tehető. A hőszivattyús hőellátás becsült villamosenergia-igénye további 50 kW-ra tehető. A villamosenergia-igények kielégítése a meglévő kifesztésű hálózatról nagy valószínűséggel megoldható, de ez függ az épületgépészeti megoldásoktól és az elosztóhálózat aktuális kiterjedtségétől. A továbbtervezés során a konkrét megjelenő villamosenergia-igényt, fogyasztási helyek számát, vételezési feszültség szintet stb. az elosztóhálózati engedéllyel (ELMŰ Hálózati Kft.) egyeztetni szükséges, az ellátásra vonatkozó műszaki-gazdasági tájékoztatójukat ezen adatok birtokában be kell kérni.

A létesítmény pontos villamosenergia-igénye a konkrét fejlesztések műszaki paramétereinek ismeretében határozható meg. Új transzformátor állomás szükségesség esetén helyet kell biztosítani annak elhelyezésére.

A térség, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Telekomon kívül más szolgáltatók is rendelkeznek engedéllyel szolgáltatás biztosítására.

A létesítmények vezetékes távközlő hálózatát a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően építik, elsősorban az intézmények igényei alapján meghatározott rendszerrel. A szolgáltatás nyújtásához igénybejelentés szükséges.

A vezetékek nélküli távközlési lefedettséget biztosító rádiós telephelyek a tervezési területen kívül, magasabb épületek tetőszerkezetén üzemelnek, a jelenlegi igényeknek megfelelő ellátottság biztosított.

A szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakokra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé kell, hogy tegye a későbbiekben is új telephely létesítését.

2.3. Humán infrastruktúra igények és fejlesztések

A projekt során 47 lakás kialakítása tervezett a volt iskola épületének átalakításával, amely a KSH a kerületre vonatkozó adatai alapján (kerületi lakónépesség és a kerületi lakásszámok arányából számítva) mintegy 90 új lakost jelenthet a területen. Cél, hogy optimális kialakításban és eloszlásban álljanak rendelkezésre az alapvető közintézmények a kiegyensúlyozott településszerkezethez és ellátáshoz. Ehhez nem elegendő a közintézmények gyalogos elérhetősége, az igényekkel arányosan biztosítani szükséges a férőhely kapacitást és törekedni kell a magas minőségű ellátási színvonalra egyaránt. A szükséges intézményi ellátást, illetve ennek helyét a környezet meglévő lakossági közszolgáltatási ellátásának figyelembevételével kell biztosítani.

Oktatás, nevelés

Óvodai nevelés

Az óvodás korú gyermekeknél előny, ha az oktatás, nevelés intézménye minél közelebb van a lakóhelyhez, hiszen az ekkora gyermekekkel még nem komfortos napi szinten nagyobb távolságok megtétele. A rendelkezésre álló adatok alapján a prognosztizálható igény a tervezési terület környezetében meglévő intézményekben biztosítható.

	Szabad férőhely		A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése*
	A tervezési terület környezetében	A tervezési terület tágabb környezetében	
Óvodák	49 férőhely	58 férőhely	2

* 47 lakás kialakítása esetén

Általános iskolai oktatás

Az általános iskolás korosztály szükség esetén már a tágabb környezetben meglévő intézményeket is igénybe veheti, az általános iskola kiválasztása ritkán kötődik a körzethez, a szabad intézményválasztás lehetőségével élve, a családok már minőségi, szakoktatási lehetőségeket és egyéb speciális szempontokat is figyelembe vesznek a kiválasztás során. A tágabb környezetben a beruházáshoz kapcsolódóan prognosztizálható igény várhatóan biztosítható jelentős motorizációs kényszer nélkül.

	Szabad férőhely		A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése*
	A tervezési terület környezetében	A tervezési terület tágabb környezetében	
Általános iskolák	18 férőhely	79 férőhely	7

* 47 lakás kialakítása esetén

2.4. Tervezett beruházás környezeti hatásai

A beruházás a 2007 óta használaton kívüli, az 1950-es években a Munkaerő-tartalékok Hivatalának egyik otthonként megépített épület újrahazsnosítására tesz javaslatot, a Méptv. (2023. évi C. törvény) alapelveihez illeszkedve kerüli a felesleges építési és bontási tevékenységeket.

Az épület hasznosítása által a terület használaton kívülsége megszűnik és a városképi szempontból fontos csomóponti térfal rendeződik. Az épület felújításával az elmúlt évek fokozatos lassú amortizációja megállításra kerülne, a homlokzat felújítást követően új építészeti minőség jelenne meg a helyi városképi szempontból is fontos helyszínen.

A tervezett beruházás olyan típusú rendeltetésmódosítás, amely alapján a környezeti hatások szempontjából jelentős változás nem várható.

A funkcióváltás következtében valamelyest növekedhet a helyi gépjármű forgalom, de városi szinten várhatóan nem lesz érzékelhető. A telken belüli parkolás növelheti a lokális légszennyezettség mértéket, ugyanakkor a növekvő zöldfelületi arány és az új fák elültetésének következtében némileg javulhat a terület levegőminősége és mikroklímája.

A földszinti kereskedelmi funkciók következtében nagyobb gyalogos forgalom várható, amely a Kilián Gy. tér zöldfelületének nagyobb igénybevételét (taposási károk) okozhatja.

A közel zéró kibocsátású épületté történő átalakítás egy pilot beavatkozás, amely a jövőben példaként szolgálhatna hasonló használaton kívüli épületek hasznosításához, ezzel máshol is javulást hozhat a környezetállapotban.

3. Szabályozási koncepció

A hatályos kerületi építési szabályzat alapján a terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, ahol lakórendeltetés nem megengedett. (részletesen 1.8. fejezetben).

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135. § (2) bekezdése alapján „a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

A TSZT a területet Vi-2 jelű vegyes intézményi területbe sorolja, ami az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapota szerint:

„17. § (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – :

- a) iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,*
- d) hitéleti és*
- e) sport*

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) 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.”

A magasabbrendű jogszabályi környezethez illeszkedve a KÉSZ 33. § (1) bekezdését javasolt az alábbiak szerint módosítani a tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében:

(Kék betűszínnel jelölve a módosítás során változással javasolt szövegrészek)

„33.§ (1) A Vi-2/IV-7/1 jelű építési övezet területe

a) jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló meglévő és hosszú távon megmaradó közintézmények területeinek építési övezetei;

b) a Fóti út, Megyeri út menti 75603 hrsz.-ú telken a lakórendeltetés is megengedett.”

A módosítási javaslat indokolása:

- az építési övezet a KÉSZ hatálya alá tartozó területen további ingatlanokat is érint, ezért a módosítási javaslatban egyértelműsíteni kell, hogy a módosítás kizárólag a 75603 hrsz.-ú ingatlant érinti;
- a rendelkezésben a helyrajzszám szerepeltethető, mert az ingatlanra vonatkozó előírások és kialakult szomszédsági környezete nem tesz lehetővé olyan telekalakítást, amelyben a helyrajzszám megváltozna, így ez egyértelmű azonosítást tesz lehetővé;
- a lakások kialakíthatósága érdekében szükséges a lakórendeltetés megengedése;
- az épület alapterülete nem növekszik, ráépítés nem történik, új pince, illetve garázs kiépítésére nem kerül sor, így a tervezési terület szintterülete sem növekszik, a hatályos rendezési tervekben előírt értéket nem lépi túl;
- az előírt legkisebb zöldfelület mértéke a telken belül kialakítható (2.1. fejezetben részletesen);
- közlekedési szempontból a jelenleg hatályos kerületi építési szabályzat előírásrendszere megfelelő, módosítása nem javasolt.

Mellékletek

1. melléklet

Felmérési terv

(A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztályának
adatszolgáltatásaként kapott dokumentum kivonata A4 lapra illesztve)

VÁROSON BELÜLI ELHELYEZKEDÉS



HELYSZÍN KÉPEK



KÉP_01



KÉP_02



KÉP_03



KOLLEKTÍV LAKÓHÁZ A MEGYERI ÚTON

1048 BUDAPEST, MEGYERI ÚT 45.
HRSZ.: 75603

BUDAPEST FŐVÁROS
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

VÁROSTERVEZÉSI FŐOSZTÁLY

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

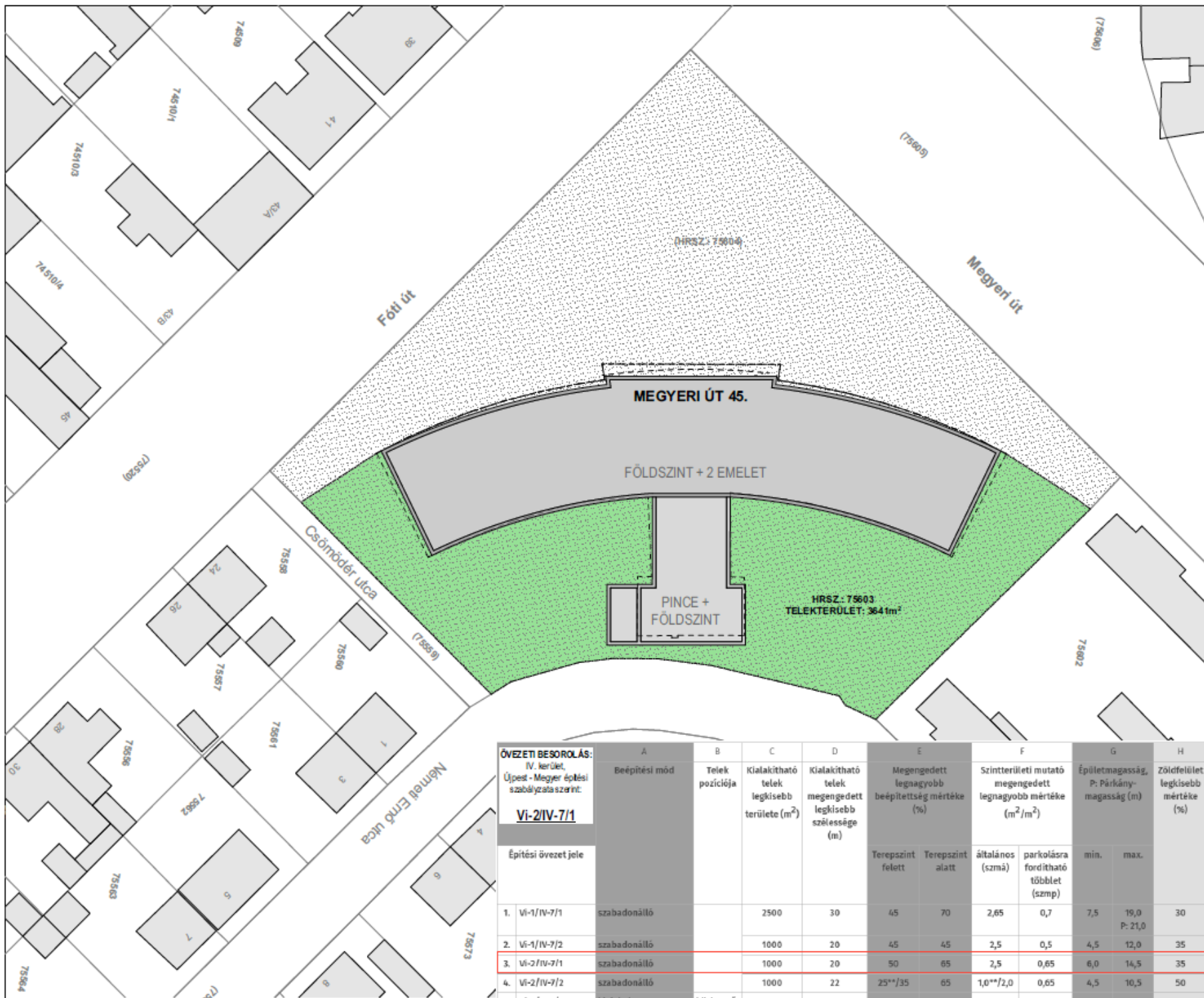
HELYSZÍN
BEMUTATÁSA

M 1:2000 2023.06.30.

A_1

PONTOS MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRİZENDŐK.





**KOLLEKTÍV LAKÓHÁZ
A MEGYERI ÚTON**
1048 BUDAPEST, MEGYERI ÚT 45.
HRSZ.: 75603

**BUDAPEST FŐVÁROS
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL**
VÁROSTERVEZÉSI FŐOSZTÁLY
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

HELYSZÍNRAJZ
M 1:500 2023.06.30.

A_2

PONTOS MÉRTEK A HELYSZÍNEK ELLENŐRIZENDŐK.

ÖVEZETI BESOROLÁS: IV. kerület, Újpest - Megyeri építési szabályzata szerint: <u>Vi-2/IV-7/1</u>		A	B	C	D	E		F		G		H
Építési övezet jele		Beépítési mód	Telek pozíciója	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épületmagasság, P: Párkány- magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
						Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többslet (szmp)	min.	max.	
1.	Vi-1/IV-7/1	szabadonálló		2500	30	45	70	2,65	0,7	7,5	19,0 P: 21,0	30
2.	Vi-1/IV-7/2	szabadonálló		1000	20	45	45	2,5	0,5	4,5	12,0	35
3.	Vi-2/IV-7/1	szabadonálló		1000	20	50	65	2,5	0,65	6,0	14,5	35
4.	Vi-2/IV-7/2	szabadonálló		1000	22	25**/35	65	1,0**/2,0	0,65	4,5	10,5	50

MŰSZAKI LEÍRÁS, ALAPADATOK

Cím:	1048 Budapest, Megyeri út 45	
Hrsz.:	75603	
Épület megnevezése:	Szakiskola	
Telek területe:	3641 m2	
Épület alapterülete:		
Összes alapterület:		

Közmű ellátottság:	villany:	van
	víz:	van
	távhő:	nincs
	csatorna:	van
	gáz:	van

Használat státusza:	lakottlakatlan	
Szintek megnevezése:	Pince + földszint + 2 emelet	

Épületszerkezetek megnevezése, állapotuk:	
Alapozás:	Beton sávalap
Falazatok:	Nagyméretű tömör téglafalazat, kisméretű tömör téglafalazat
Födémek, teraszok:	Beton födém
Tető és bádogozás:	Lapostető bitumenes lemez szigeteléssel
Nyílászárók:	Vegyes, fa, fém és műanyag nyílászárók
Burkolatok:	Vegyes, PVC, parketta, kerámia

Gépészet:	Az épület jelenleg víztelenített állapotban van, épületközpontú fűtés van különálló kazánházzal és gázkazánokkal, a pincében szintén gázkazánok által előállított központi melegvízhálózat.
Elektromosság:	Saját kapcsolóterem, földkábeles elektromos ellátással
Megjegyzés:	

HELYISÉGLISTA

EMELET	HELYISÉG NÉV	ALAPTERÜLET (m2)
FÖLDSZINT	FFI MOSDÓ	16,91
	IRODA	64,88
	IRODA	31,36
	ELŐTÉR	18,76
	ÉTKEZŐ	157,19
	IRODA	58,94
	KAZÁNHÁZ	29,11
	KÖNYVTÁR	115,47
	KÖZLEKEDŐ	26,06
	PORTA	9,25
	ZSIBONGÓ	141,48
	IRODA	10,81
	ÖLTÖZŐ	17,85
	RAKTÁR	37,96
	IRODA	10,85
	ÖLTÖZŐ	17,48
	TÁROLÓ	9,07
	ELŐTÉR	3,33
	IRODA	19,83
	ZUHANYZÓ	8,63
	IRODA	56,26
	KÖZLEKEDŐ	25,34
	KÖZLEKEDŐ	175,36
	ÖLTÖZŐ	35,93
	SZERTÁR	30,15
	TANTEREM	75,7
	TORNATEREM	93,74
	ELEKT.K.SZ.	9,42
	ELŐTÉR	16,02
	IRODA	12,98
	KÖZLEKEDŐ	12,13
	TANTEREM	51,76
	GÁZFOGADÓ	2,67
	KÖZLEKEDŐ	4,57
	NŐI MOSDÓ	17,64
	TÁROLÓ	5,88
	ELŐTÉR	1,59
FÖLDSZINT ÖSSZESEN:		1432,36

EMELET	HELYISÉG NÉV	ALAPTERÜLET (m2)
1. EMELET	TANTEREM	126,23
	TANTEREM	56,84
	TANTEREM	53,84
	KÖZLEKEDŐ	176,1
	TANTEREM	53,63
	ZSIBONGÓ	86,61
	TANTEREM	57,93
	TANTEREM	54,62
	TANTEREM	57,19
	TANTEREM	60,11
	TANTEREM	49,47
	TANTEREM	67,88
	TANTEREM	61,09
	SZERTÁR	13,47
	SZERTÁR	16,71
	FFI MOSDÓ	18,79
	IRODA	47
	SZERTÁR	12,99
	IRODA	61,77
	SZERTÁR	17,71
	LÉPCSŐHÁZ	18,43
1. EMELET ÖSSZESEN:	NŐI MOSDÓ	19,54
	SZERTÁR	17,03
	LÉPCSŐHÁZ	18,41
	SZERTÁR	13,51
		1236,9

EMELET	HELYISÉG NÉV	ALAPTERÜLET (m2)
2. EMELET	KÖZLEKEDŐK	176,1
	ZSIBONGÓ	86,61
	TANTEREM	63,3
	IRODA	143,97
	TANTEREM	63,08
	IRODA	42,21
	TANTEREM	125,14
	BÜFÉ	36,13
	FFI MOSDÓ	14,76
	IRODA	25,64
	NŐI MOSDÓ	4,92
	SZERTÁR	34,74
	TANTEREM	109,75
	STÚDIÓ	21,09
	SZERTÁR	19,45
2. EMELET ÖSSZESEN:	TANTEREM	107,17
	TANTEREM	62,92
	NŐI MOSDÓ	19,54
	TANTEREM	43,09
2. EMELET ÖSSZESEN:		1199,61

ÉPÜLET NETTÓ ALAPTERÜLETE ÖSSZESEN:	3868,87
-------------------------------------	---------



KOLLEKTÍV LAKÓHÁZ
A MEGYERI ÚTON

1048 BUDAPEST, MEGYERI ÚT 45.
HRSZ.: 75603

BUDAPEST FŐVÁROS
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

VÁROSTERVEZÉSI FŐOSZTÁLY

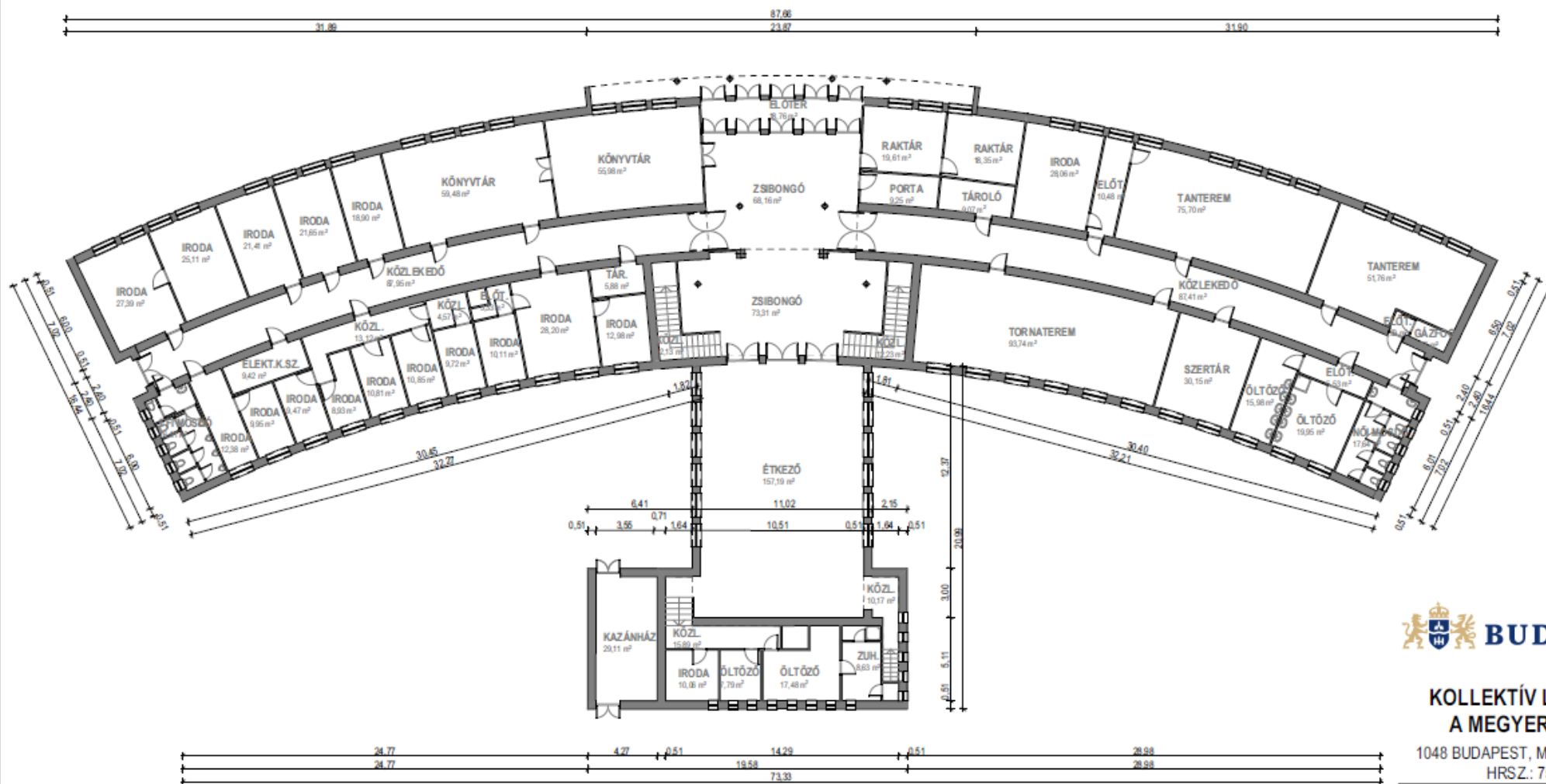
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

MŰSZAKI ADATOK, HELYSÉGLISTA

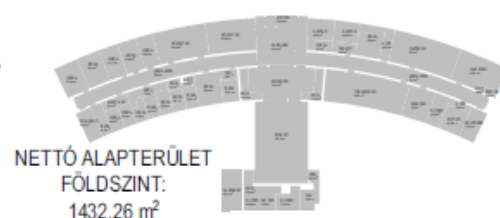
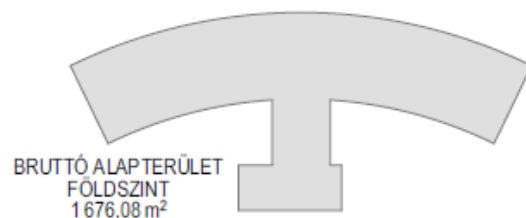
2023.06.30.

A 3

PONTOS MÉRTEK A HELYSZÍNEI ELLENŐRZENDŐK.



TERÜLETI ADATOK:



KOLLEKTÍV LAKÓHÁZ A MEGYERI ÚTON

1048 BUDAPEST, MEGYERI ÚT 45.
HRSZ.: 75603

BUDAPEST FŐVÁROS
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

VÁROSTERVEZÉSI FŐOSZTÁLY

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

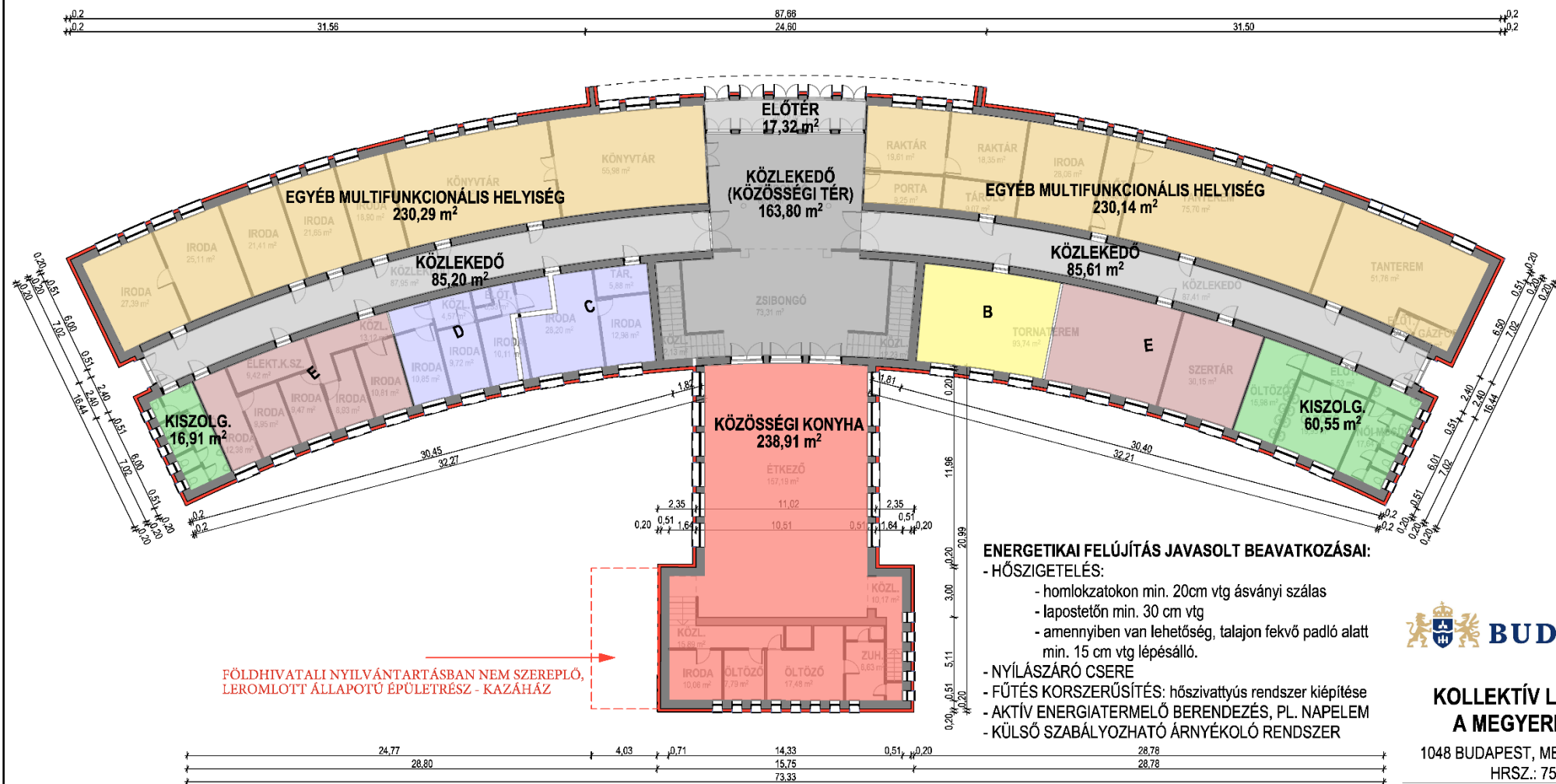
ALAPRAJZ_FÖLDSZINT

M 1:250 2023.06.30.



F_1

PONTOS MÉRTEK A HELYSZÍNEK ELLENŐRZENDŐK.



ENERGETIKAI FELÚJÍTÁS JAVASOLT BEAVATKOZÁSAI:

- HŐSZIGETELÉS:

- homlokzatokon min. 20cm vtg ásványi szálás
- lapostetőn min. 30 cm vtg
- amennyiben van lehetőség, talajon fekvő padló alatt min. 15 cm vtg lépésálló.

- NYÍLÁSZÁRÓ CSERE

- FŰTÉS KORSZERŰSÍTÉS: hőszivattyús rendszer kiépítése
- AKTÍV ENERGIATERMELŐ BERENDEZÉS, PL. NAPELEM
- KÜLSŐ SZABÁLYOZHATÓ ÁRNYÉKOLÓ RENDSZER



KOLLEKTÍV LAKÓHÁZ A MEGYERI ÚTON

1048 BUDAPEST, MEGYERI ÚT 45.
HRSZ.: 75603

BUDAPEST FŐVÁROS
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

VÁROSTERVEZÉSI FŐOSZTÁLY

TERVEZETT ÁLLAPOT

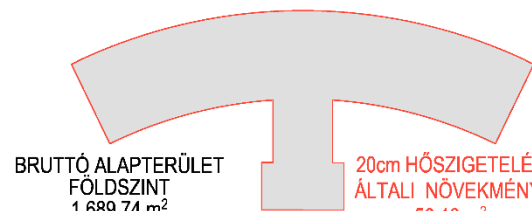
ALAPRAJZ_FÖLDSZINT

M 1:250 2025.02.19.

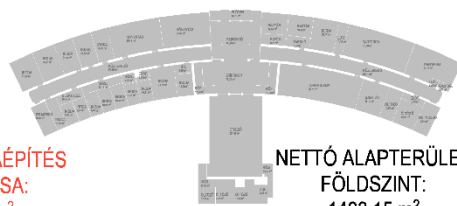
É_1

PONTOS MÉRTEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRIZENDŐK.

TERÜLETI ADATOK:



UTÓLAGOS HOZZÁÉPÍTÉS
VISSZABONTÁSA:
BRUTTÓ 37 m²



TERVEZETT LAKÁSTÍPUSOK

MÉRETÜK SZERINT:

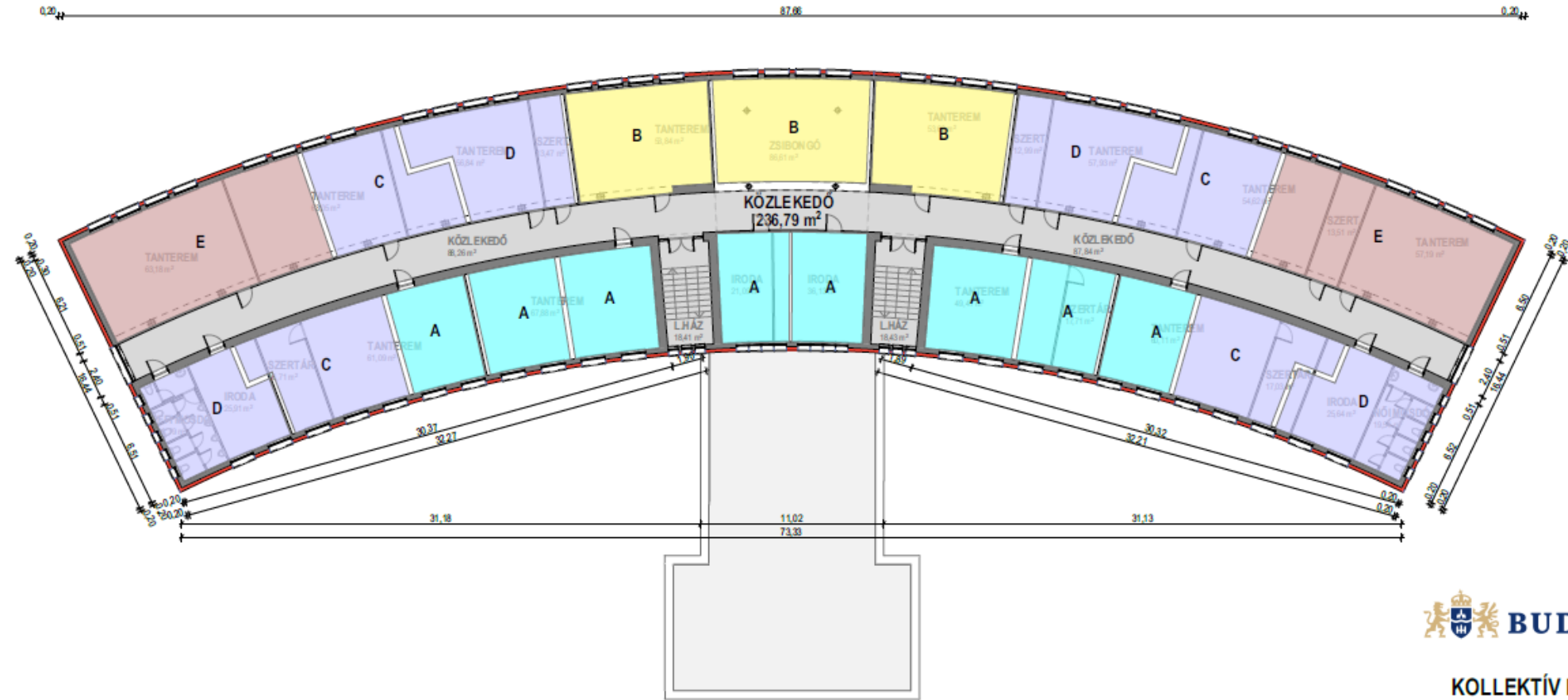
- "A" TÍPUS: 23-35 m²
- "B" TÍPUS: 50-55 m²
- "C" TÍPUS: 45-50 m²
- "D" TÍPUS: 35-40 m²
- "E" TÍPUS: 85-100 m²

ÖSSZESEN:

db/SZINT:

- 0 db lakás/szint
- 1 db lakás/szint
- 1 db lakás/szint
- 1 db lakás/szint
- 2 db lakás/szint

Σ 5 db lakás/szint



TERÜLETI ADATOK:

BRUTTÓ ALAPTERÜLET
1. EMELET
1409,83 m²

20cm HŐSZIGETELÉS
ÁLTALI NÖVEKMÉNY:
40 m²

NETTÓ ALAPTERÜLET
1. EMELET:
1236,9 m²

TERVEZETT LAKÁSTÍPUSOK

MÉRETÜK SZERINT:

- "A" TÍPUS: 23-35 m²
- "B" TÍPUS: 50-55 m²
- "C" TÍPUS: 45-50 m²
- "D" TÍPUS: 35-40 m²
- "E" TÍPUS: 85-100 m²

db/SZINT:

- 8 db lakás/szint
- 3 db lakás/szint
- 4 db lakás/szint
- 4 db lakás/szint
- 2 db lakás/szint

ÖSSZESEN: Σ 21 db lakás/szint



KOLLEKTÍV LAKÓHÁZ A MEGYERI ÚTON

1048 BUDAPEST, MEGYERI ÚT 45.
HRSZ.: 75603

BUDAPEST FŐVÁROS
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

VÁROSTERVEZÉSI FŐOSZTÁLY

TERVEZETT ÁLLAPOT

ALAPRAJZ_1. EMELET

M 1:250 2023.06.30.

É_2

PONTOS MÉRTEK A HELYSZÍNEEN ELLENŐRZENDŐK.

2. melléklet

Közlekedési hatásvizsgálat

Megbízás tárgya, előzmények

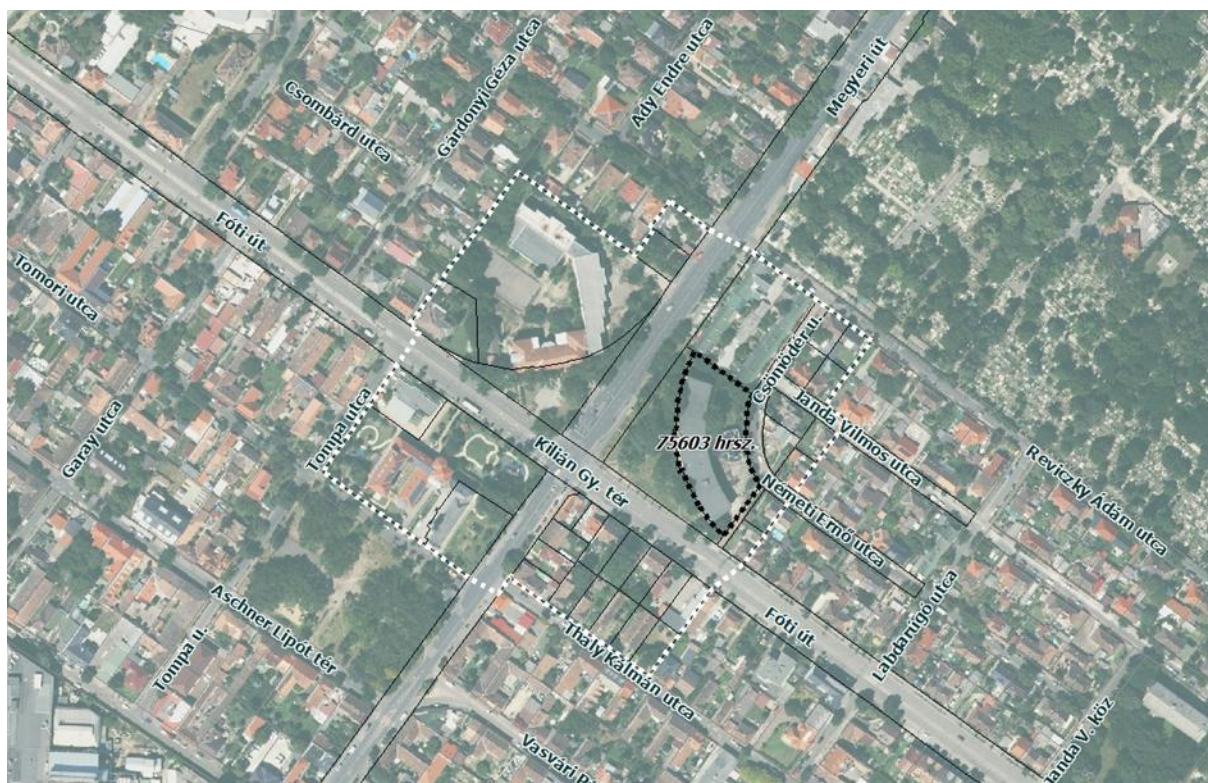
Budapest Főváros Önkormányzata a Budapest IV. Kerület, Megyeri út 45. sz. alatti, használaton kívüli iskolaépület megfizethető lakhatásra alkalmas, magas energiahatékonyságú, közel zéró kibocsátású épületté történő átalakítását tervezi az ASCEND európai uniós (HORIZON Europe) finanszírozású projekt keretén belül.

A jelenleg használaton kívüli, 75603 hrsz.-ú ingatlant 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ) intézményi vegyes területbe sorolja. A területen hatályos kerületi építési szabályzat (Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyeri kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról) az ingatlan területén a lakórendeltetés létesítését nem teszi lehetővé.

A projekt megvalósíthatóságához Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendeletét módosítani szükséges, a lakórendeltetés megengedése érdekében. Ehhez, első lépésként a területre vonatkozóan tanulmányterv készül, melyhez – a Kerületi Főépítész kérésére – a közlekedés problémakörét részletesen tartalmazó hatástanulmány kapcsolódik.

A közlekedési hatástanulmány tervezési területét a Megyeri út 45. sz. alatt lévő, volt iskola telke (75603 hrsz.) alkotja, míg a tanulmányterv egyes vizsgálati részei a szomszédságok és városszerkezeti összefüggések ismertetése érdekében a környező területekre is kiterjednek (továbbiakban: vizsgált terület).

Jelen tervdokumentáció a tanulmány közlekedési hatástanulmány melléklete.



38. ábra: A vizsgált terület (fehér kontúr) és a tervezési terület (fekete kontúr) lehatárolása

1. A vizsgált terület közlekedési adottságai

1.1. Közúthálózat

A tervezési terület két meghatározó közúthálózati elem, a Megyeri út és a Fóti út csomópontjánál fekszik.

A Megyeri út II. rendű főút a tervezési terület környezetében 2x2 sávos kiépítéssel. Szakaszosan parkolósáv is rendelkezésre áll. Budapest és az északi agglomerációs települések (Dunakeszi, Göd, Sződliget, Sződ, Vác) közötti kapcsolat szempontjából a Váci út alternatív menekülő útvonalként is funkcionál. A Fóti út a IV. és XV. kerület közötti kapcsolatot biztosító jelentős útvonal, hálózati szerepét és keresztmetszeti kialakítását tekintve II. rendű főút 2x2 sávos kiépítéssel. A tervezési terület térségében szakaszosan a második sáv ma már parkolósávként funkcionál.

A tervezési terület keleti oldalát lakóutcák (Csömödér és Németi Ernő utca) határolják.

1.2. Forgalmi vizsgálat

A Fóti út – Megyeri út négyágú kereszteződés, melyen a Fóti út a főirány. A jelzőlámpás szabályozás két hangolt rendszernek is a része, a Fóti úti k (Leiningen Károly utcától a Megyeri útig) és a Megyeri úti hangolásnak (Szondi utcától a Fóti útig).

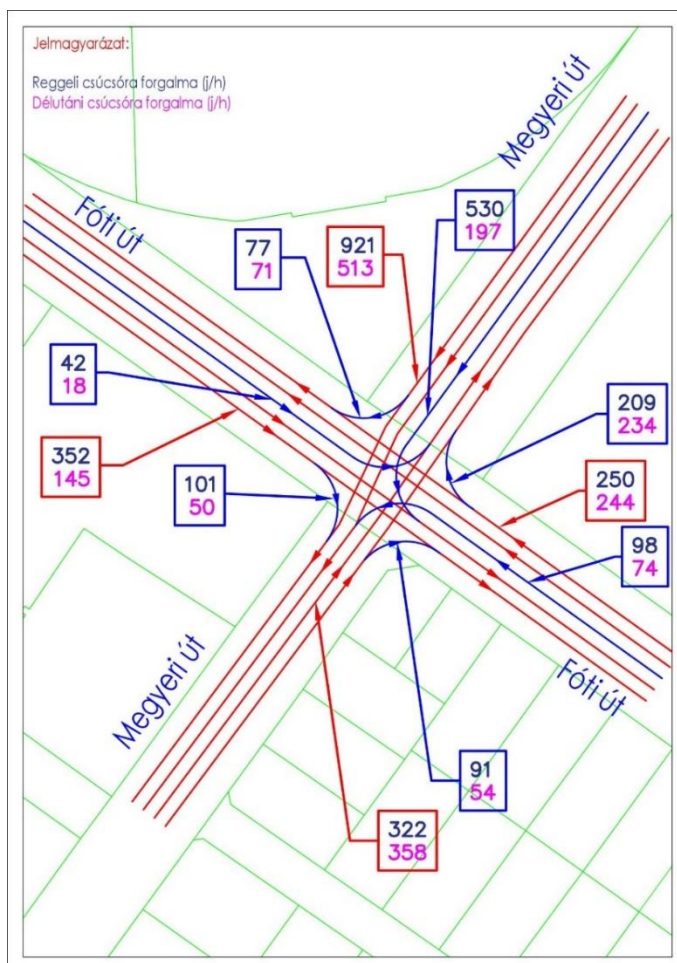
A csomópont a Megyeri út dél – Fóti út nyugat balra nagyíves járműmozgás kivételével minden irányú járműmozgást biztosít. A fázisok számának csökkentése érdekében a Fóti útról a balra nagyíves mozgások az egyenes irányokkal azonos fázisban, elsőbbségadással kötelezettséggel bonyolódnak.

A csomópontban detektorok kerültek elhelyezésre, így az egyes irányokban lehetőség van a zöldidőket elvenni, vagy nyújtani a forgalom változó igényei alapján.

A csomópontban található óvoda és iskola miatt a gyalogosforgalom is jelentős.

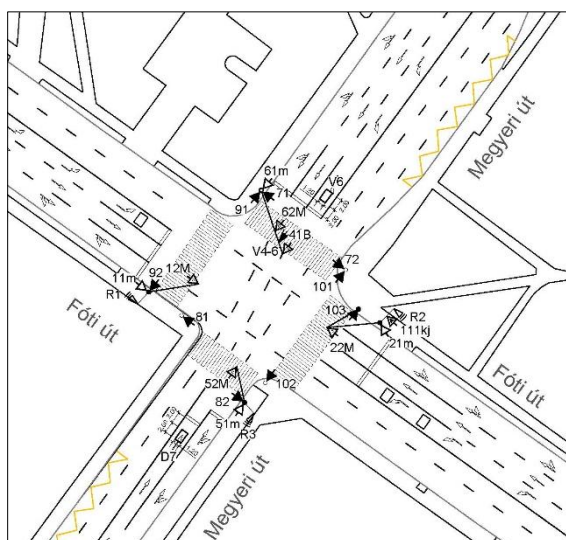
A Megyeri út – Fóti út csomópont forgalmának vizsgálatához 2024. októberében, a BFVT Kft által készített reggeli és délutáni csúcsidei forgalomszámlálás került felhasználásra.

Forgalomáramlás a Megyeri út – Fóti út csomópontban



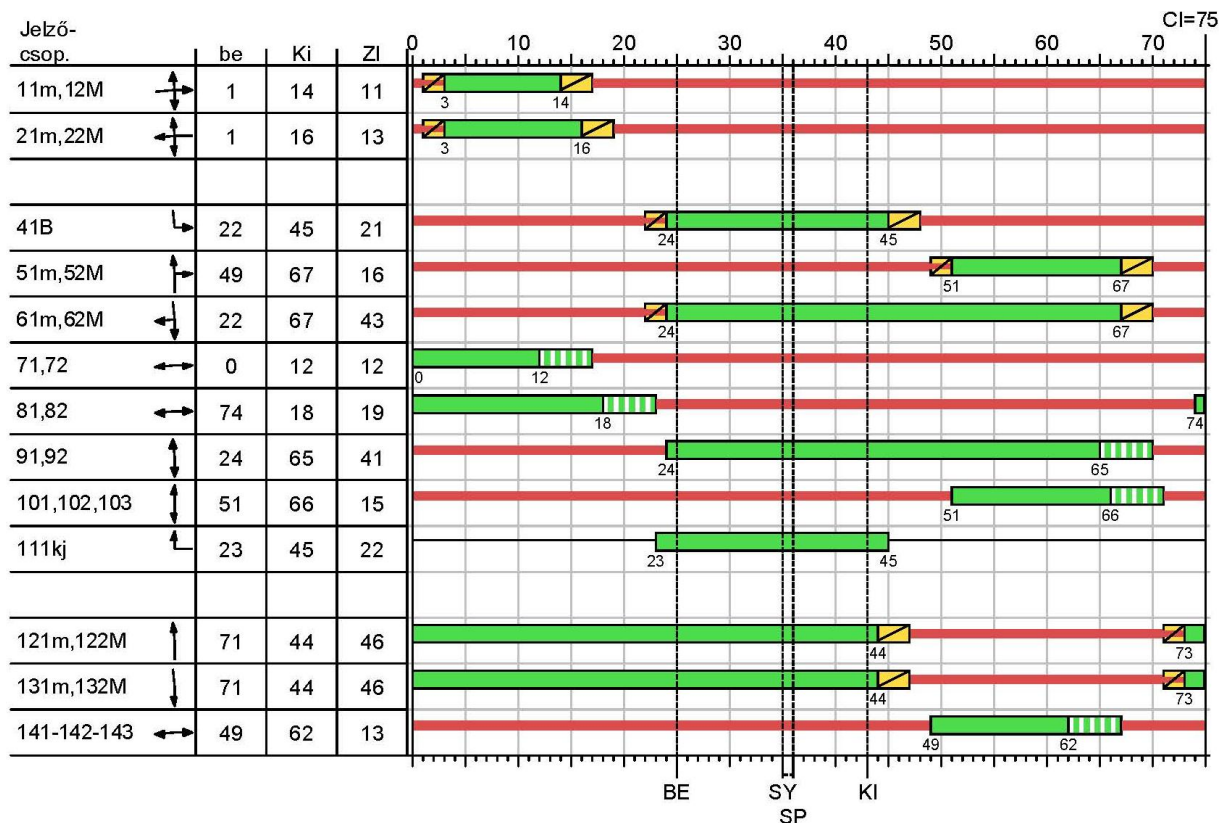
A Megyeri úton reggeli csúcsidőben a centrum irányban és a Megyeri út észak – Fóti út kelet irányban tapasztalható vizuálisan időszakos sorképződés, illetve az Ascher Lipót tér melletti szakaszon, ahol a csomóponton átvezetett 2 forgalmi sáv 1 sávvá szűkül a fonódásból adódóan visszaduzzasztó hatás érzékelhető. A Megyeri úton a szélső egyenes/jobbos sávok kapacitás szempontjából nem tekinthetők teljesértékűnek, mivel a jobbra kisíves mozgásnak elsőbbséget kell adnia az ugyanazon fázisban szabadjelzést kapó Fóti úti gyalogosátkelőhelyen közlekedőknek.

A csomópont forgalomtechnikai kezelője (Budapest Közút Zrt.) rendelkezésre bocsátotta a jelzőlámpás forgalomirányítás fázisterveit, amelynek kisebb részletei az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

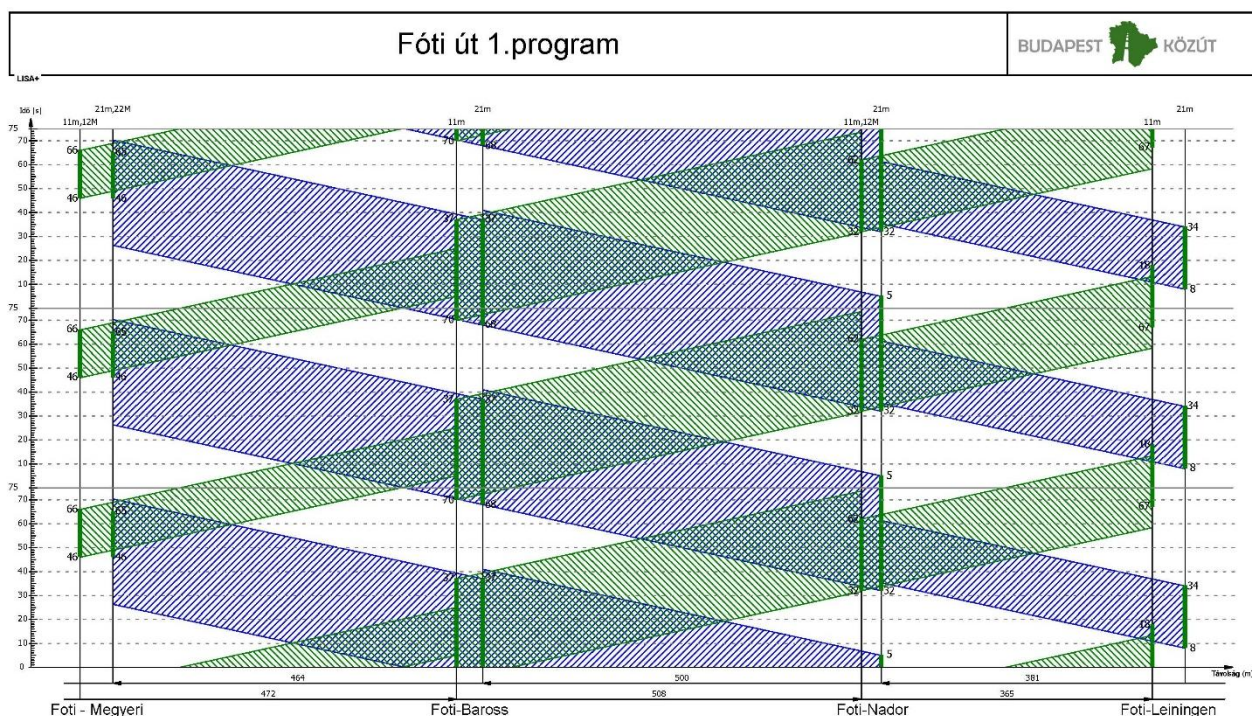


		BEHALADÓ															
		11m, 12M	21m, 22M	i	41B	51m, 52M	61m, 62M	71, 72	81, 82	91, 92	101, 102, 103	111kj	ii	121m, 122M	131m, 132M	141-142-143	
KIHALADÓ	11m, 12M	↕	■	-	-	8	6	6	-	-	5	7	6	-	-	-	
	21m, 22M	↕	-	■	-	7	7	6	-	-	8	6	-	-	-	-	
		↕	-	-	■	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	41B	↕	6	7	-	■	6	-	5	-	-	6	-	-	-	-	
	51m, 52M	↕	6	7	-	8	■	-	8	6	-	-	5	-	-	-	
	61m, 62M	↕	6	6	-	-	-	■	6	7	-	-	-	-	-	-	
	71, 72	↕	-	-	-	8	10	12	■	-	-	-	11	-	-	-	
	81, 82	↕	-	-	-	-	8	6	-	■	-	-	-	-	-	-	
	91, 92	↕	12	10	-	-	-	-	-	-	■	-	-	-	-	-	
	101, 102, 103	↕	10	12	-	9	-	-	-	-	-	■	12	-	-	-	
	111kj	↕	6	-	-	-	6	-	6	-	-	5	■	-	-	-	
		↕	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	■	-	-	
	121m, 122M	↕	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	■	-	
	131m, 132M	↕	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	■	
	141-142-143	↕	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11	

A szabályozástechnikai terv jelzőszámozási helyszínrajza és közbensőidő mátrixa



A szabályozástechnikai terv fázistervének egyik programja



A szabályozástechnikai terv egyik Fóti úti hangolási ábrája

A jelzőlámpás forgalomirányítás alapján az alábbi táblázatban az alapprogramok zöldidejei kerültek megjelenítésre. **Két irány esetében azonosítható kapacitásprobléma, melyet jelenleg a forgalomfüggő szabályozás tud kezelni.**

		Megyeri út - Fóti út csomópont kapacitás számítás							
		Reggeli csúcsóra				Délutáni csúcsóra			
Irány		Számolt forgalom (ej/h)	zöldidő (sec)	Elméleti kapacitás (ej/h)	Kapacitás tartalék (%)	Számolt forgalom (ej/h)	zöldidő (sec)	Elméleti kapacitás (ej/h)	Kapacitás tartalék (%)
Megyeri út észak - Megyeri út dél		921	43	2064	52%	513	41	1968	70%
Megyeri út észak - Fóti út nyugat		77	43			71	41		
Megyeri út észak - Fóti út kelet		530	21	504	-5%	197	12	288	32%
Megyeri út dél - Megyeri út észak		322	16	768	46%	358	22	1056	61%
Megyeri út dél - Fóti út kelet		91	16			54	22		
Fóti út kelet - Fóti út nyugat		250	13	312	20%	244	15	360	32%
Fóti út nyugat - Megyeri út észak (elsőbbségadásra kötelezett irány)		42	11	264	64%	18	12	288	94%
Fóti út kelet - Megyeri út észak		209	13	312	33%	234	15	360	35%
Fóti út kelet - Megyeri út dél (elsőbbségadásra kötelezett irány)		74	13	312	62%	98	15	360	73%
Fóti út nyugat - Fóti út kelet		352	11	528	14%	145	12	576	66%
Fóti út nyugat - Megyeri út dél		101	11			50	12		

Megyeri út – Fóti út csomópont kapacitás számítása

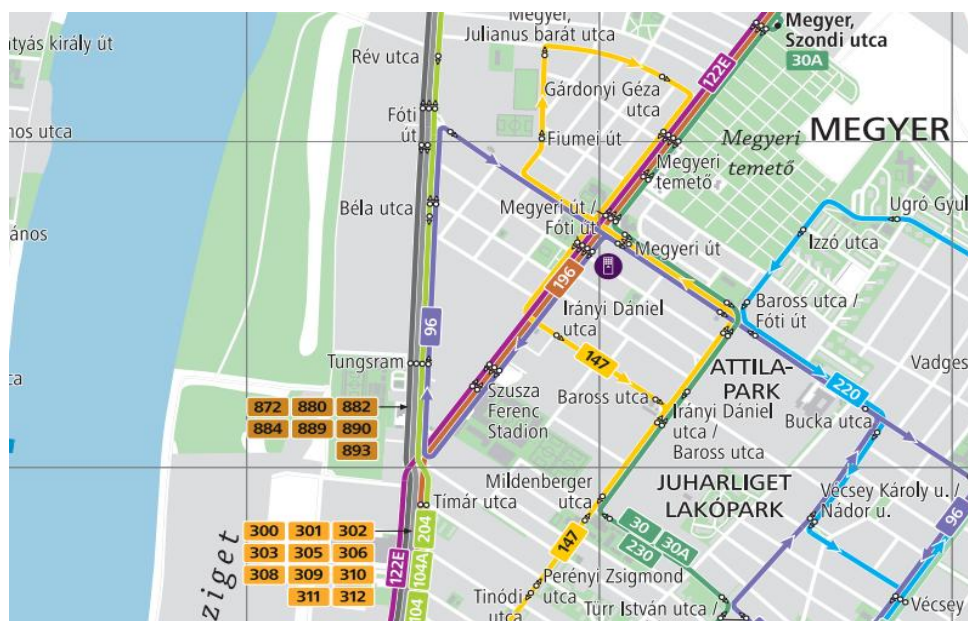
A 75603 hrsz.-ú ingatlanon lévő használaton kívüli iskolaépület értelemszerűen nem növeli a közúthálózat terhelését.

1.3. Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési ellátottságát a BKK autóbuszviszonylatai biztosítják. A Megyeri út – Fóti út (centrum felé) folyópályás megállóhelyként, a Megyeri út – Fóti út (városhatár felé) öbölbe helyezve került kialakításra.

A buszmegállópárban az alábbi viszonylatok állnak meg, amelyek együttesen majdnem 2 perces járműkövetést eredményeznek és a 96-os járat kivételével mindegyik biztosít metró átszálló kapcsolatot.

Buszjárat száma	csúcsórai járatszám/óra	Megállóhely neve
30	3	Keleti Pályaudvar – Káposztásmegyer, Mogyoródi patak
30A	5	Megyer, Szondi utca Keleti Pályaudvar-
96	4	Újpalota, Szentmihályi út körjárat
122E	7	Káposztásmegyer, Mogyoródi patak – Újpest V.kapu M
147	5	Újpest Központ M körjárat
196	4	Káp.megyer, Szilas Patak – Újpalota, Szentmihályi út
230	1	Keleti Pályaudvar M, - Káposztásmegyer Aquaworld



A térség közösségi közlekedési hálózata (forrás:BKK)

Szemrevételezéssel vizsgálva 10-40% -os a buszjáratok telítettsége, ami azt jelenti, hogy jellemzően az ülőhelyek teljes foglaltsága nem fordul elő, illetve ritka esetben jelenik meg állóhelyi foglaltság.

1.4. Parkolás

A tervezési terület térsége nem tartozik a „Budapest Főváros Közgyűlésének 30/2010. (VI. 4.) önkormányzati rendelete Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról” hatálya alá, azaz fizetőparkolási övezeten kívül helyezkedik el.

A Megyeri út és a Fóti út folyópályás szakaszain a szélső sávokon parkolási funkció jelenik meg. A Megyeri út túloldalán lévő általános iskola parkolási igénye az épület előtti zöldfelület terhére került kiépítésre.

2. A fejlesztés közlekedési várható hatásainak értékelése

Jelen dokumentáció törzsanyagának 2.1. fejezete részletesen tartalmazza a tervezett rendeltetésváltás ismertetését.

A funkcióváltás eredményeképpen létrejövő kollektív lakóház által generált többlet személygépjármű forgalom meghatározásakor az alábbiakat javasolt figyelembe venni:

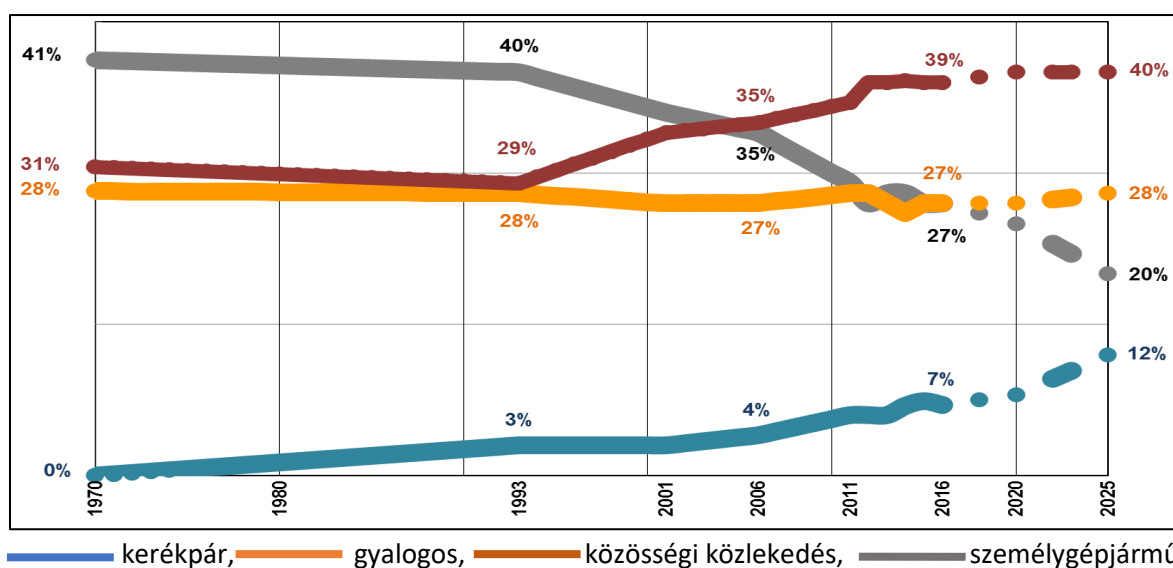
- Budapesten 422 db, a IV. kerületben 347 db személygépjármű jut 1000 lakosra (forrás: KSH), azonban a fejlesztéssel érintett ingatlanban lakók (becsülten 80-85 fő) valószínűsíthetően jóval ezen kerületi átlag alatt fognak mindenkor személygépjárművet birtokolni.
- Az ingatlan közvetlen közelében 7 db autóbuszviszonylat érhető el, átszállókapcsolatot biztosítva kapacitív kötőtpályás elemekre (Pl. M3 metró, 12-14 villamos, Esztergomi vasútvonal), tehát a személygépjármű használat nem szükségszerű.

Összességében a lakosokra a IV. kerületi személygépjármű birtoklás arányszámának a felét javasolt feltételezni, amely 15 db személygépjármű megjelenését és elhelyezési igényét eredményezné, amelyet a földszinti – ma részben ismert volumenű és funkciójú – egyéb önálló rendeltetések növelnek.

A megfizethető lakások megvalósításának a Megyeri út – Fóti út csomóponti kapacitására ilyen csekély mértékű járműszám által generált forgalom növekedésnek – reggeli csúcsidőben mintegy 6-8 jármű/óra induló utazás, délutáni csúcsidőben mintegy 4-6 jármű/óra érkező utazás – **nincsen kimutatható hatása. Továbbá a földszinten elhelyezésre kerülő, a lakófunkcióéval ellentétes irányultságú és azzal azonos nagyságrendet jelentő egyéb funkciók fogalomnövelő hatásának sem.**

Újpesten várhatóan még nőni fog a személygépjármű ellátottság, mert jelenleg a fővárosi átlag 422 db személygépjármű 1000 lakosra vetítve (forrás: KSH), így a tervezett megfizethető lakhatást biztosító lakóház esetében is a fentiekben prognosztizálnál több jármű elhelyezésének igénye jelentkezhet. Azonban még a magasabb fővárosi személygépjármű ellátottság mellett – az átlagos családméret figyelembevételével – sem tartozik majd várhatóan minden lakáshoz személygépjármű elhelyezési igény.

A városi környezetben a gépjárműellátottság azonban hosszabb távon valószínűsíthetően nem haladja majd meg a 400 szgk/1000 lakos értéket, Bécs példája alapján. Bécsben mára személygépjármű ellátottság 372 szgk/1000 lakos értékre esett vissza a korábbi 430 feletti értékről, a forgalom összetételének változásának megfelelően, amely az alábbi grafikonon kerül bemutatásra.



A Bécs forgalomösszetételének változása 1970 -2025 közötti időszakban

400 szgk/1000 lakos személygépjármű ellátottság esetén – a fenti feltételezések mellett – a lakófunkció esetében 17 személygépjármű elhelyezési igénye jelentkezne ténylegesen, amelyet a földszinti – ma még nem teljesen ismert volumenű és funkciójú – egyéb önálló rendeltetések növelnek.

A hatályos kerületi építési szabályzat (a 19/2018 (VI. 11.) önk. rendelettel jóváhagyott 7. számú, Megyeri kertváros városszerkezeti egység kerületi építési szabályzat) a lakó funkciót – jelen esetben ide nem értve a kereskedelmi célú szállásférőhelyeket – differenciáltan kezeli, megkülönböztet

- | | |
|--|-------------------------|
| - lakást (üdülőt) | 1 lakás/ 1 parkoló |
| - funkcióváltással kialakuló lakást (üdülőt) | 1 lakás/ 1 parkoló |
| - kollégiumot, diákotthont, diákszállót, idősek otthonát | 10 férőhely / 1 parkoló |
| - hajléktalan szállót | 25 férőhely / 1 parkoló |

A nemzetközi trendekkel azonosan Budapesten is jelentkező lakáshiány társadalmi szintű beavatkozást fog eredményezni várhatóan, amely az építészeti feltételrendszer célirányos módosítását is indokoltá tesz. Célszerű a helyi építési szabályzatok parkolóhely biztosítását meghatározó részében a megfizethető lakás kategória megjelölését, amely normál lakó funkciókhoz képest kevesebb jármű elhelyezését követeli meg.

A hatályos kerületi építési szabályzat – az országos jogszabályok, eddig az OTÉK, ezután a TÉKA – szellemiségének megfelelően, alapvetően a rendeltetés következtében jármű elhelyezési igénnyel terhelt telken belül követeli meg a parkolóhely létesítést. Kivételt képeznek többek között a rendelet 19. § (1) bekezdésében nevesített műszaki kötöttségek, amelyek alapján megengedett a parkolóhely létesítési kötelezettség akár teljes körű, közterületen történő biztosítása is.

A parkolóhely létesítési kötelezettség szempontjából figyelembe lehet venni a 4/2018 (I. 26.) önk. rendeletet a közterületi parkolásról, amely kimondja, hogy a kerületi építési szabályzat által közterületen létesíthető parkolók létesítése az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján arra pénzügyi megváltással átruházható.

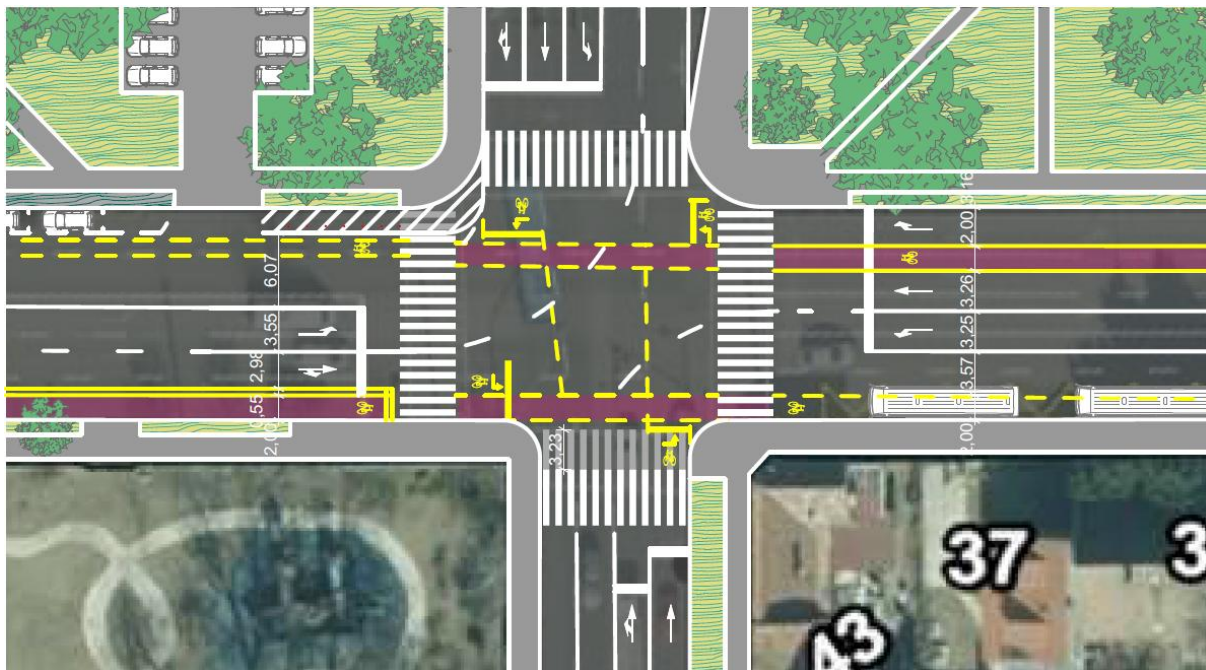
A parkolóhely létesítés szempontjából azonban meghatározó a TÉKA azon főszabálya (59. § (2)), amely kimondja, hogy funkcióváltás esetében csak a funkcióváltásból származó többletigényt kell biztosítani, a meglévő parkolók megtartása mellett (amely jelenleg 0 férőhely). Tehát jelen esetben a funkcióváltás utáni állapot rendeltetései parkolóigényét csökkenti a megelőző iskola rendeltetéséhez kapcsolódó 60 férőhelyes egykori parkolóigény.

A funkcióváltás során megvalósuló rendeltetések helyi építési szabályzat (1 lakás/1 parkoló) szerinti elméleti összesített parkolási igénye mintegy 70 férőhely lenne (az egyéb multifunkcionális helységeknél 20m²/1 parkoló értéket figyelembevéve), amelyből az előző iskola rendeltetés (nem létező) 60 férőhelye miatt már csak 10 férőhelyet kell teljesíteni (még akkor is, ha a ténylegesen várható igény ennél magasabb lesz).

Megvizsgálásra került a személygépjárművek elhelyezésének tényleges lehetősége a 75603 hrsz.-ú építési telken, mint a hatályos kerületi építési szabályzat szerinti elsődlegesen preferált helyszínen. Ésszerű keretek között **telken belül 17 db felszíni parkoló létesíthető** Fóti úti kiszolgálással. (A tervezett helyszínrajzi kialakítást a törzsanyag 2.1. fejezete tartalmazza.)

(A Fóti út - Megyeri út csomópontjánál lévő 75603 hrsz.-építési telekkel határos közpark területen vizsgálatra került közterületen további parkolóhelyek létesíthetősége, azonban a meglévő faállomány védelmének és zöldfelületek védelme érdekében ezek a változatok elvetésre kerültek.) Kizárólag az ingatlan Fóti úti kapubehajtója mellett ma is parkolófelületként funkcionáló 2 db parkolóhely kialakítása fogadható el.

Lehetőséget adhat korlátozott számú parkolóhely (köztük akár egy koncentrált rakodóhely) közterületi létesítésére a 147-es buszviszonylat Fóti út/Megyeri út megállóhelyének áthelyezése. A „Fóti út – Megyeri út kereszteződésben keresztmetszeti átalakítás a KFHT és közlekedésbiztonsági stratégia alapján” tárgyban a BKK Zrt. a „REALLOCATE” Európai Unió által támogatott projekt keretében végez koncepcionális tervezést a meglévő szegélyek között a keresztmetszet újraosztásával, dedikált kerékpáros infrastruktúra és parkolósáv létesítésével. A jelen tervben bemutatott közlekedési és parkolási koncepció a meglévő és a REALLOCATE projekt által vízionált távlati állapothoz is képes csatlakozni. .



REALLOCATE projekt keretében tervezett, Fóti út – Megyeri út kereszteződés átalakítási terve (Forrás: BKK)

Összefoglalva, a jelenleg hatályos országos és kerületi jogszabályok által meghatározott keretek között a funkcióváltáshoz kötődő parkolási igények telken belül biztosíthatóak, azonban javasolt a megkövetelnél több, a ténylegesen várható forgalmat érdemben kiszolgáló felszíni parkolószám kialakítása telken belül, és amennyiben lehetséges részben közterületen a meglévő zöldfelületek és faállomány védelme mellett.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/90030/2025
2025.03.27

BUDAPEST IV.KER. Szektor: 53
Belterület 75603 helyrajzi szám

1040 BUDAPEST IV.KER. Németi Ernő utca 075603 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"									
I R É S Z									
Földrészlet területe változás előtt: 3641 (m2) törlő határozat:									
1. Az ingatlan adatai:									
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok									
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv									
ha m2 k.fill									

- Kivett középiskola 0 3640 0.00									
II R É S Z									
1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 208430/1/2000/00.08.23									
bejegyző határozat, érkezési idő: 1266/1955/ törlő határozat: 208430/1/2000/00.08.23									
jogcím: adásvétel 10950/1943/1943.10.23									
jogcím: államosítás 1266/1955/									
jogállás: tulajdonos									
név: MAGYAR ÁLLAM									
cím: - - -									
2. hányad: 1/1 törlő határozat: 208430/1/2000/00.08.23									
bejegyző határozat, érkezési idő: 34287/1976/1975.12.17 törlő határozat: 208430/1/2000/00.08.23									
jogcím: -									
jogállás: kezelő									
név: BP.FÖV.TANÁCSA VB.MŰVELŐDÉSÜGYI FŐOSZTÁLY									
cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9/--11									
3. tulajdoni hányad: 1/1									
bejegyző határozat, érkezési idő: 208430/1/2000/00.08.23									
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.									
jogállás: tulajdonos									
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT									
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.									
4. hányad: 1/1 törlő határozat: 342434/1/2020/20.07.06									
bejegyző határozat, érkezési idő: 107785/2/2019/19.07.19 törlő határozat: 342434/1/2020/20.07.06									
jogcím: - vagyonkezelés									
utalás: II /3.									
jogállás: vagyonkezelő									
név: ÉSZAK-BUDAPESTI TANKERÜLETI KÖZPONT									
cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 1.									

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/90030/2025
2025.03.27

BUDAPEST IV.KER. Szektor : 53
Belterület 75603 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 404576/1/2023/23.12.19
jogcím: - vagyonkezelésbe adás
utalás: II /3.
jogállás: vagyonkezelő
név: BUDAPESTI MÓDSZERTANI SZOC.KÖZP. ÉS INTÉZMÉNYEI
cím: 1134 BUDAPEST XIII.KER. Dózsa Gy. út 152.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 114411/2/2012/12.09.06
Vezetékjog
19 m2 területre, VMB-259/2011.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 135096/1/2018/18.10.24
Elővásárlási jog
az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1)
bekezdés alapján.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS IV. KER. ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT
cím : 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14.

~~3.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 149659/1/2018/18.12.06
törlő határozat: 30775/1/2019/19.01.03
Fellebbezés
és társai: Mikó Marianna Hajnalka, Kőművesné Nemesi Veronika, Szabados-Molnárné Nemesi Mária,
a 135096/1/2018. számú határozattal szemben.
jogosult:
név : Mikó Jánosné
sz.név: Vadas Marianne
szül. : 1936
cím : 1044 BUDAPEST IV.KER. Fóti út 18.fszt/2.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

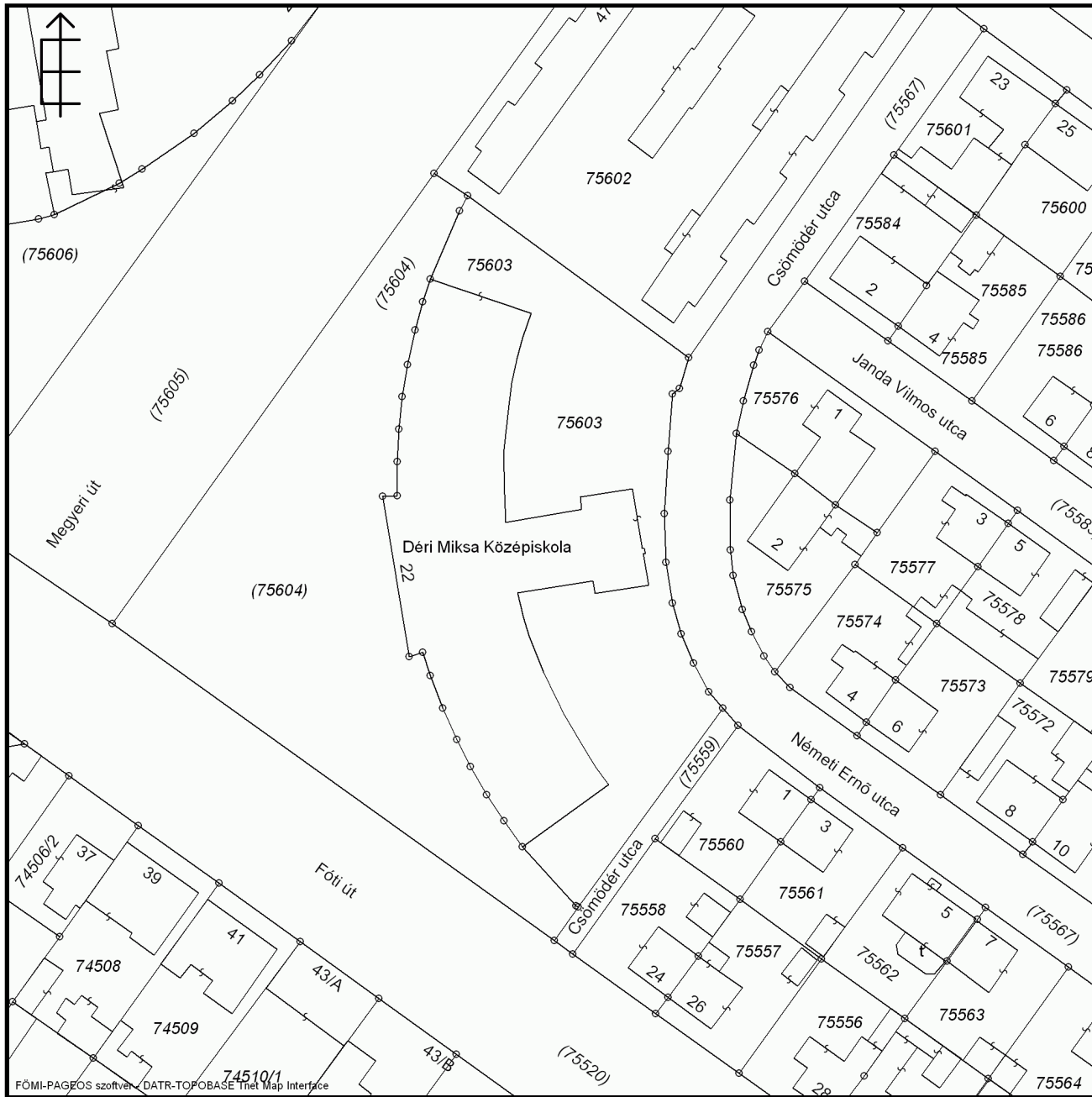
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.03.27 11:42:28

Helyrajzi szám: BUDAPEST IV.KER. belterület 75603

Megrendelés szám: 9000/1449/2025

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

A Megyeri út 45. szám alatti fővárosi tulajdonú egykori iskolaépület átalakításával és hasznosításával megvalósuló, ún. ASCEND projekttel kapcsolatban beérkezett partnerségi észrevételre vélemények, javaslatok

Az ügyben a kerület és a főváros képviselői több ízben tartottak szakmai és vezetői egyeztetést, amelyek során egyértelművé vált, hogy a területen hatályos kerületi építési szabályzat (Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról, továbbiakban: KÉSZ) az épületben az eredeti oktatási funkciónak megfelelő hasznosítást tesz csak lehetővé. A főváros által tervezett lakófunkciót azonban – és ezzel önkormányzati bérlakások kialakítását – nem teszi lehetővé.

Az épület átalakítására vonatkozóan döntéselőkészítő tanulmánytervet készítettett a főváros a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. bevonásával. A tanulmánytervben feltártak alapján a hatályos KÉSZ normaszövegében az alábbi módosításra van szükség a tervezett lakó (bérlakás) kialakításhoz:

(Kék betűszínnel jelölve a módosítás során változással javasolt szövegrészek)

„33.§ (1) A Vi-2/IV-7/1 jelű építési övezet területe

a) jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló meglévő és hosszú távon megmaradó közintézmények területeinek építési övezetei;

b) a Fóti út, Megyeri út menti 75603 hrsz.-ú telken a lakórendeltetés is megengedett.”

Fenti kiegészítés, javaslat tervbe illesztése szakmailag elfogadható, támogatható, elengedhetetlen a fővárosi bérlakás építéssel, kialakítással kapcsolatos elképzelések megvalósításához az egykori iskolaépületben.