



## Főépítési Iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol az Újpest, **76522/3 helyrajzi számú** ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületei Építési Szabályzatáról* szóló 19/2018. (VI.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **KÉSZ**) előírásai vonatkoznak

**Az ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a KÉSZ alapján:**

- **Vi-2/IV-7/5** intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

**A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:**

### VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

#### 23. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

„31. § (1) A **Vi** jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló,

elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakó-funkció

is megengedett.

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

a) iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti,

e) sport,

f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység és

g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,

h) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások megengedik.

(3) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek az építési övezetek területén

a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület,

b) ipari, nagykereskedelmi, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület, és

c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(4) Az építési övezetek területén melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény, és

e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik

– 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

(6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti

építményben kell elhelyezni.

(7) A parkolásra fordítható szintterületi mutató – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – kizárólag terepszint alatti beépítés eset használható fel.

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

34. § (1) A **Vi-2/IV-7/5** jelű Szilas-patak menti vegyes, jellemzően kiskereskedelmi rendeltetésű intézmények építési övezete, ahol

a) lakó rendeltetés is elhelyezhető és földszinti lakások kialakítása esetén a földszinti padlószint magassága legalább 0,6 méter és legalább MÁSZ + 1,3 mBf magasságú lehet,

b) minden teljes 50 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető

el,

c) épület vízszintesen mért utcai vetületi homlokzathossza legfeljebb 65,0 méter lehet,

d) kereskedelmi funkciót elhelyezni, vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani csak az épület földszintjén lehet,

e) terepszint alatti beépítés kizárólag gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek létesítése céljára alakítható ki,

f) sorgarázs nem helyezhető el,

g) a kereskedelmi és gazdasági célú szabadtéri anyagtárolás nem megengedett,

h) a terület kiszolgálására új gazdasági bejárat a kialakítandó belső közterületi hálózatról nyitható.

(2) A **Vi-2/IV-7/5** jelű építési övezet területén új beépítés használatbavételekor

a Baross utca Erdősor út – Óceánárok utca közötti szakaszának és az Újpesti temető északi határán a Megyeri út – Baross utca közötti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőútnak, valamint a tervezett kiszolgáló úthálózat Baross utcával kapcsolatot biztosító szakaszának, továbbá az

adott telekkel határos szakaszoknak működniük kell, és

c) a beépítés telkének legközelebbi határától egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 méter sugarú körön belül kell elhelyezkednie.”

3. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület

| Vi | A<br>Beépítési mód | B<br>Telek pozíciója | C<br>Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | D<br>Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m) | E<br>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) |                  | F<br>Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                                      | G<br>Épületmagasság, P: Párkány-magasság (m) |      | H<br>Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|----|--------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|------|----------------------------------------|
|    |                    |                      |                                                              |                                                              | Terepszint felett                                    | Terepszint alatt | általános (szmá)                                                                           | parkolásra fordítható többlet (szmp) | min.                                         | max. |                                        |
| 7. | Vi-2/IV-7/5        | szabadonálló         | 2000                                                         | 25                                                           | 45                                                   | 65               | 2,6                                                                                        | 1,0                                  | 6,0                                          | 11,0 | 35                                     |

Az ingatlan a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 35. pontja szerinti - a vonatkozó nyilvántartásban 66162 azonosító számon szereplő - régészeti lelőhely területe.

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

Tekintettel arra, hogy az ingatlanon és a szomszédos 76552/5, 76551/1 és a 76550/5, 76550/6 hrsz-ú ingatlanokon, valamint a 76373/7 hrsz-ú ingatlanon egy zöldmezős, a kialakult ingatlanstruktúrát teljes mértékben átalakító fejlesztési lehetőség szabályozott, a terület egységes fejlesztő általi kiépítése lenne praktikus.

A Baross utca tervezett meghosszabbításának a túlsó oldalán lévő 76552/6 hrsz-ú ingatlan megvásárlását is tervezi a fejlesztő.

A területeken feltételezhetően **jelentős talajszennyezés** van a környező lakótelepek építésének idején rekultiváció címszóval ide hordott hulladék, illetve a betonüzem miatt.

A terület beépíthetőségének feltétele a **belső feltáró közterületek kialakításán és kiépítésén túl a Baross utca északi irányú kiépítése az Erdősor utcától kezdődően az Óceán-árok utcáig, ami a Szilas-patak feletti híd kiépítését is szükségessé teszi.** Feltétel továbbá a Baross utca Erdősor út – Óceán-árok utca közötti szakaszának és az Újpesti temető északi határán a Megyeri út-Baross utca közötti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőútnak, valamint a tervezett kiszolgáló úthálózat Baross utcával kapcsolatot biztosító szakaszának, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak a működése.

A beépítés telkének legközelebbi határától egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 méter sugarú körön belül kell elhelyezkednie.

A terület **jelentős faállománnyal** bír, amelynek részbeni igénybevétele elkerülhetetlen.

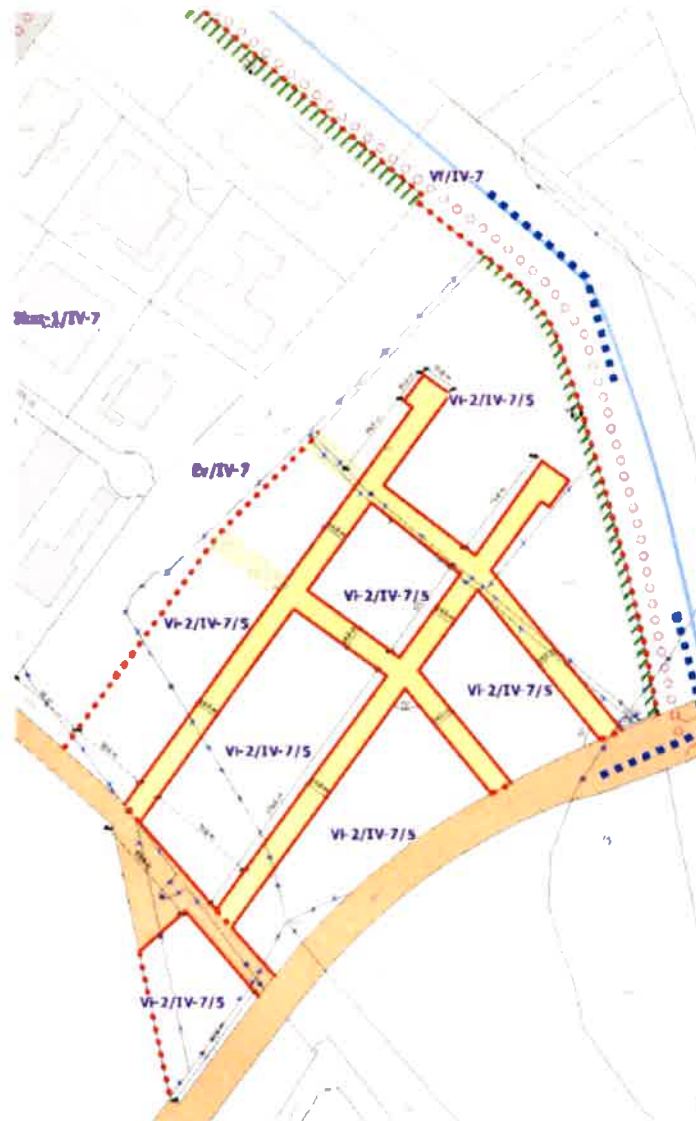
A tervezett szabályozási rendszer az Újpest Városrendezési és Építési Szabályzatában (UKVSZ-ben) biztosított építési jogok alapján került meghatározásra.

### 3.) Szabályozási terv kivonat

#### Térképrészlet

2019/2018. (VI.11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egységkerületi szabályozási tervéből

#### 3/A melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



## Térképrészlet

19/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egységkerületi szabályozási tervéből

### 3/A melléklet: JELMAGYARÁZAT

#### A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

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

#### A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| <u>Kötelező elemek</u> |                                          |
|                        | Építési hely                             |
|                        | Kötelező megszüntető jel                 |
|                        | A telek be nem építhető része            |
|                        | Telek zöldfelületként fenntartandó része |
|                        | Kötelező védőzöldsáv                     |
| <u>Javasolt elemek</u> |                                          |
|                        | Javasolt telekhatár                      |
|                        | Javasolt megszüntető jel                 |

#### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

|  |                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------|
|  | Gyógos kapcsolat                                                |
|  | Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala          |
|  | Közműterület (árvízvédelmi szilp, csapadékvíz szennyvíz) határa |
|  | Meglévő/tervezett híd                                           |

#### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | Jelen szabályozási terv határa |
|--|--------------------------------|

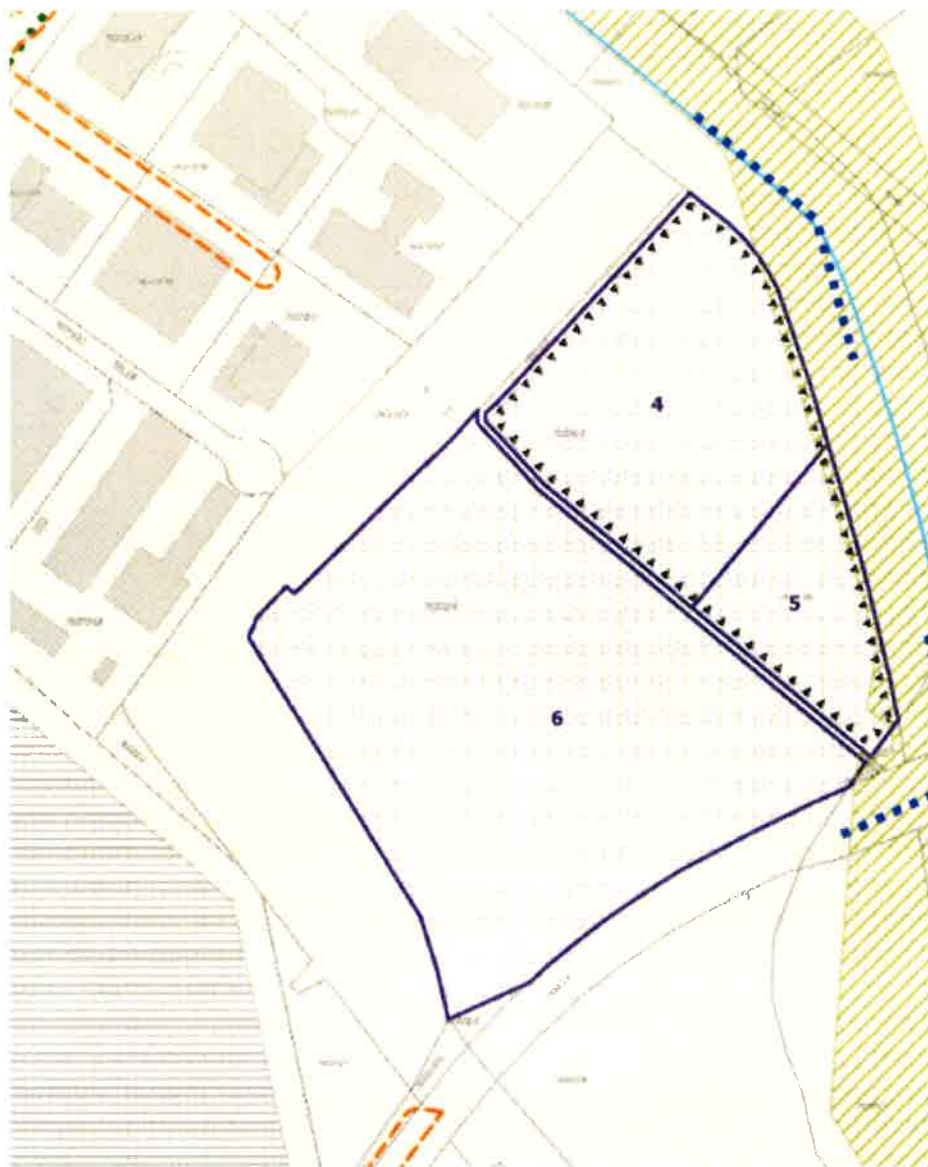
#### ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | Kerülethatár                     |
|  | Telekhatár                       |
|  | Helyrajzi szám                   |
|  | Épület                           |
|  | Bontott/bontás alatt lévő épület |
|  | Vízfelület                       |

## Térképrészlet

19/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egységkerületi szabályozási tervéből

### 3/B melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK



## Térképrészlet

19/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egységkerületi szabályozási tervéből

### 3/B melléklet: JELMAGYARÁZAT

#### MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK

##### Örökségvédelem



Nyilvántartott régészeti lelőhely



Kerületi helyi védett érték

##### Környezetvédelem



Alacsony károsodási veszélyes zóna

##### Táj- és természetvédelem



Országos ökológiai hálózat - magterület



Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó

##### Közművek korlátozása



120 kV-os villamosenergia-elosztó-hálózat biztonsági övezete



Nagyközéprenyomású gázvezeték biztonsági övezete

##### Egyéb korlátozó tényezők



Vízbasz hydrogeológiai "A" védőövezet



Vízbasz hydrogeológiai "B" védőövezet



I. rendű lővívhatár

#### TERVI ELEMOK



Szerkezeti jelentőségű meglévő/tervezett épület



Hulladéklerakóként nyilvántartott terület

#### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK



Megtartásra javasolt építmény telke



Nagyvízi meder területe



Potenciálisan talajszennyezett terület



Tervezett elővásárlási joggal érintett terület



Jelen szabályozási törv. határa

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMOK



Kerülethatár



Telkehatár



Helyrajzi szám



Épület



Bontott/bontás alatt lévő épület



Vízfelület



Vízfelület

## 4.) Térképmásolat



## 5.) Légifotó (2024. március)



Budapest, 2025. április 22.



*Mártonffy István*  
Mártonffy István  
főépítész, főosztályvezető