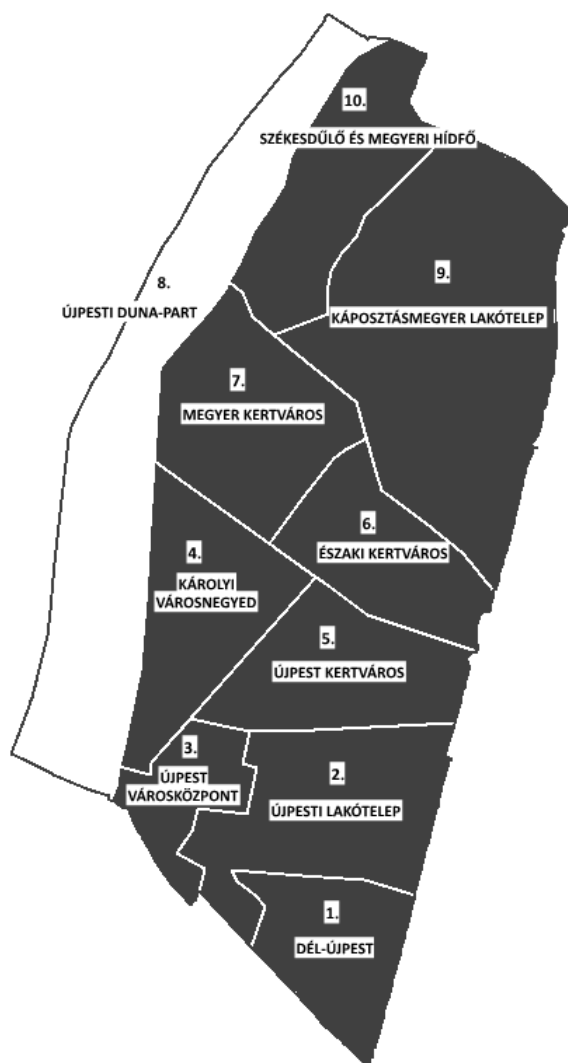


BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST

KILENC VÁROSRÉSZ TERÜLETRE HATÁLYOS KÉSZ-EK SZABÁLYOZÁSI VONALAK FELÜLVIZSGÁLATA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



2025. AUGUSZTUS

BUDAPEST IV. KERÜLET ÚJPEST

Kilenc városrész területére hatályos KÉSZ-ek szabályozási vonalak felülvizsgálata

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

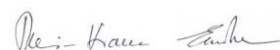
2025. augusztus

CompArt Stúdió Kft.

1034 Budapest, Bécsi út 88-90.

telefon: +36 1 4301720

Településrendezés: Turai-Krausz Emőke CompArt Stúdió Kft.
TT 01-4542



Marosi Krisztina CompArt Stúdió Kft.



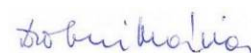
Közlekedés: Heckenast Judit Heckenast & Heckenast Bt.
Tkö 01-5295



Közművek: Hanczár Zsoltné KÉSZ Tervező Kft.
MK 01-2418



Zöldfelület és Drobni Mária Drobni és Morvay Tájépítész
környezetvédelem: TK/1 01-5106 Kft.



Ügyvezető: Buda Miklós CompArt Stúdió Kft.



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	4.
1. Budapest Főváros IV. kerület 1. számú, Dél-Újpest Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelet	9.
2. Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelet	17.
3. Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet	35.
4. Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (IV. 3.) önkormányzati rendelet	56.
5. Budapest Főváros IV. kerület 5. számú, Újpest kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet	95.
6. Budapest Főváros IV. kerület 6. számú, Északi kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet	109.
7. Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet	122.
8. Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet	127.
9. Budapest Főváros IV. kerület 10. számú, Székesdűlő és Megyeri hídfő Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 8/2019. (III. 4.) önkormányzati rendelet	156.

BEVEZETÉS

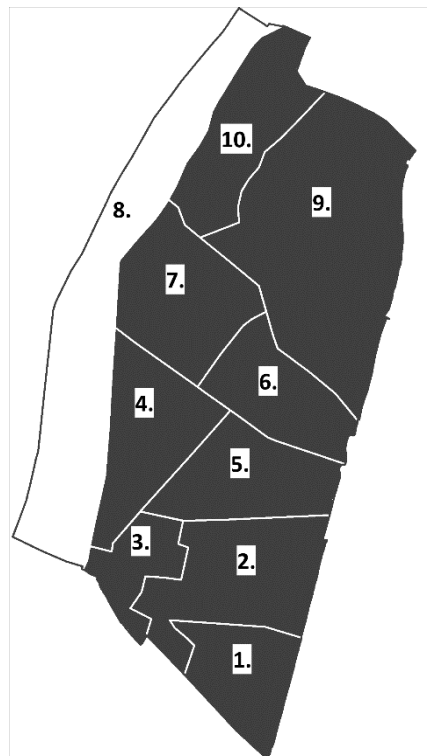
2023. december 30-án lépett hatályba a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, mely meghatározza a településtervezés tervi rendszerének alapvető változásait, továbbá előírja a szabályozási vonalak felülvizsgálatát is.

A 2023. évi C. törvény 88. § (5) bekezdése szerint:

*„A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. **A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet**, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzathoz, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.”*

Újpest területe tíz városszerkezeti egységre tagolódik, így tíz Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) van hatályban.

Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete a kilenc városszerkezeti egység KÉSZ-ében található szabályozási vonalak előzetes vizsgálatáról és javaslatáról döntött. A 200/2022. (X.27.) határozatában az 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. számú Városszerkezeti egységre vonatkozó KÉSZ-ek, majd egy későbbi, a 221/2022. (XI.4.) határozatában pedig a 9. és 10. számú Városszerkezeti egységekre vonatkozó KÉSZ-ek szabályozási vonalainak felülvizsgálat javaslatát fogadta el. Továbbá ezekben a határozatokban elfogadott még az adott KÉSZ-ekben szereplő előírások egységesítését, pontosítását szolgáló módosításokat is. A két határozat és a kilenc KÉSZ módosítás ellenére a munka elkészítéséről egy tervezési szerződés született, egy Tervező céggel, a CompArt Stúdió Kft-vel.



A felülvizsgálattal érintett KÉSZ-ek:

- 1. számú, Dél-Újpest Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2018. (XI.14.) számú önkormányzati rendelet;
- 2. számú, Újpesti lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI. 14.) számú önkormányzati rendelet;
- 3. számú, Újpest Városmegye Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelet;
- 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (IV. 3.) számú önkormányzati rendelet;

- 5. számú, Újpest kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2018. (I.26.) számú önkormányzati rendelet;
- 6. számú, Északi kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019. (I.30.) számú önkormányzati rendelet;
- 7. számú, Megyer kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018.(VI. 11.) számú önkormányzati rendelet;
- 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) számú önkormányzati rendelet;
- 10. számú, Székesdűlő és Megyeri hídfő Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 8/2019. (III.4.) számú önkormányzati rendelet.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatával jelen munkára kötött tervezési szerződés mellékletét képezi *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) számú Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés a) pontja szerinti Főépítési feljegyzés, mely a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit is leírja.

A szükséges munkarészek:

1. HELYZETELEMZÉS

- 1.1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- 1.2. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- 1.3. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- 1.4. Környezetiállapot-jellemzők
- 1.5. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- 1.6. Közlekedés
- 1.7. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- 1.8. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

- 2.1. Vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemek egymásra hatásának összevetése
- 2.2. A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép)

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

- 3.1 Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- 3.2 Településrendezési javaslat
 - a hatályos szabályozás és az elkészült engedélyezési tervek összevetése
 - a kiszolgáló utak megvalósítását biztosító szabályozási elemek felülvizsgálata
 - a módosítással érintett elemek - rajzi, illetve táblázatos formában - szakmai alátámasztása, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést
- 3.3 Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- 3.4 Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
- 3.5 Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
- 3.6 A módosítással érintett területek bemutatása

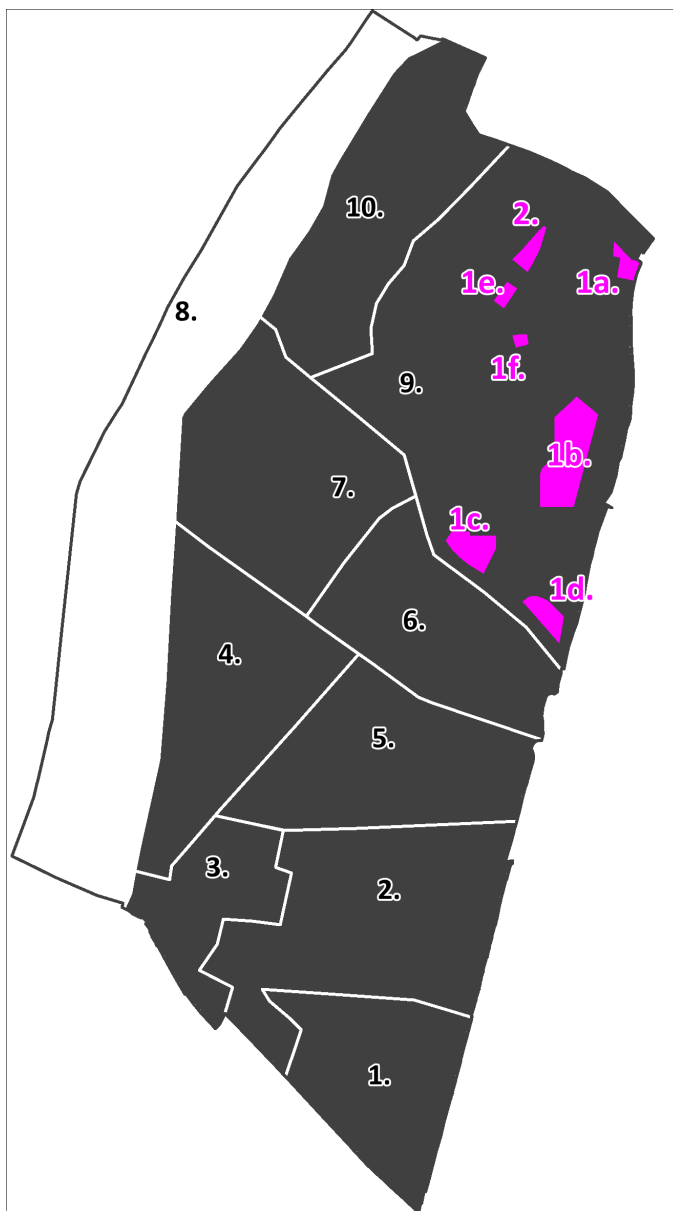
3.7 A fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabályzattal való összhang vizsgálata

4. KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK (döntés szerint)

A szabályozási terv területi hatálya:

Folyamatban lévő, párhuzamos KÉSZ módosítások területi hatálya:

1. Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 1.0 módosítása az alábbi lehatárolásokkal:
 - a. Külső Szilágyi út – Csíkszentiván utca – Székpatak utca – a Homoktövis utca északi oldala mentén a TSZT-ben Vi-2 területfelhasználásba sorolt terület észak-keleti határa - Homoktövis utca által határolt terület.
 - b. Külső Szilágyi út – Farkas-erdő utca – Szíjgyártó utca – Böröndös utca – Járműtelep utca által határolt terület.
 - c. Óceánárok utca – Farkas-erdő utca – Kósa Pál sétány (76561/231, 76561/230, 76561/229 hrsz) – Hajló utca által határolt terület.
 - d. Külső Szilágyi út – 76552/2 hrsz közterületi földrészlet – Óceánárok utca által határolt terület.
 - e. Sándor István utca – Beregszász sétány – 76512/327 hrsz névtelen gyalogos sétány – 76512/520 hrsz névtelen közterületi földrészlet dél-nyugati határvonala.
 - f. A Megyeri út - Homoktövis utca csomópontjától dél-nyugatra található, a TSZT-ben K-Rek területfelhasználási egységbe sorolt 76546/16 hrsz telek.
2. Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet, Íves út -76512/327 hrsz névtelen gyalogút – 76512/523 hrsz gyalogút (Huszt sétány) és a Sándor István utca által határolt tömb.

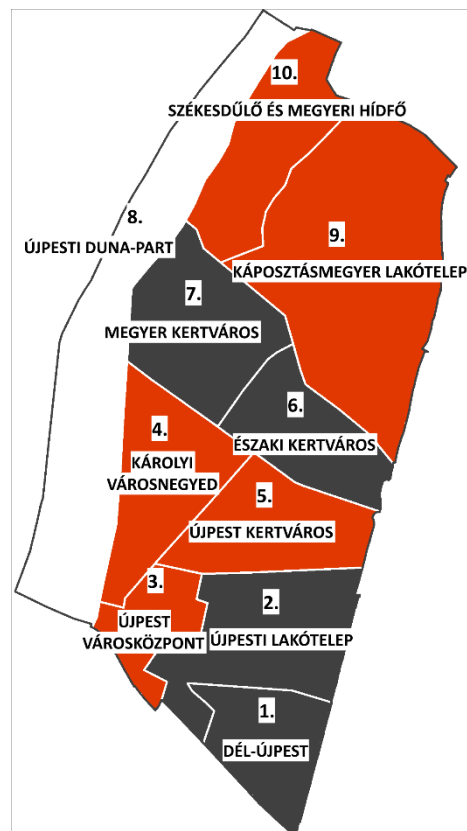


A szabályozási vonalak a felülvizsgálatuk során három csoportba kerültek:

1. A hatályos szabályozási tervben szereplő szabályozási vonal a földhivatali nyilvántartás szerint megvalósult, így a szabályozási tervről törölhető,
2. A hatályos szabályozási tervben szereplő szabályozási vonal a földhivatali nyilvántartás szerint nem valósult meg és a Képviselő-testület döntése alapján továbbra is szerepeltetni szükséges,
3. További felülvizsgálatuk szükséges.

Az 1. és 2. esetben, a szabályozási vonalak törlése, illetve további szerepeltetése hatályos önkormányzati rendelet alapján történik, melynek készítését önkormányzati döntés és megalapozó vizsgálat előzte meg. Így további indokolást, vizsgálatot, alátámasztást városrendezési, közlekedési, közművek, zöldfelület, környezetvédelmi szempontból nem igényelnek.

A 3. csoportba tartozó, további felülvizsgálatot, esetleg újra gondolat igénylő szabályozási vonalakkal érintett KÉSZ-ek 2018-ban és 2019-ben készült rendeletek, melyeket az 1. ábrán piros szín jelöl.



Érintett városszerkezeti egységek

A felülvizsgálat alapján három csoportba került szabályozási vonalakkal érintett KÉSZ-ek:

KÉSZ száma	Szabályozási vonalak felülvizsgálata alapján érintettség			További felülvizsgálat
	szabályozási vonalak			
	törlése	megtartása	további felülvizsgálata	
1. KÉSZ	x	x	-	-
2. KÉSZ	x	x	-	-
3. KÉSZ	x	x	x	Szent István tér József Attila utca 15., Attila utca 4. – Kt-Z kijelölés
4. KÉSZ	x	x	x	Perényi Zsigmond utca Baross utca – Báthory utca (Iskola) Wolfner utca
5. KÉSZ		x	x	Szent László tér – Kt-Z kijelölés

6. KÉSZ		x	-	-
7. KÉSZ	x	x	-	-
9. KÉSZ	x	x	x	Csíksomlyó utca és a volt Házgyári út Farkas-erdő
10. KÉSZ		x	x	Székesdűlő

A Főépítési feljegyzés tartalma szerint: *„a tervezési területek módosítással érintett részein azóta jelentős beavatkozás, fejlesztés nem történt, ezért jelen tervmódosításhoz csak a korábbi megalapozó kötetek aktualizálásának elkészítése szükséges.”*

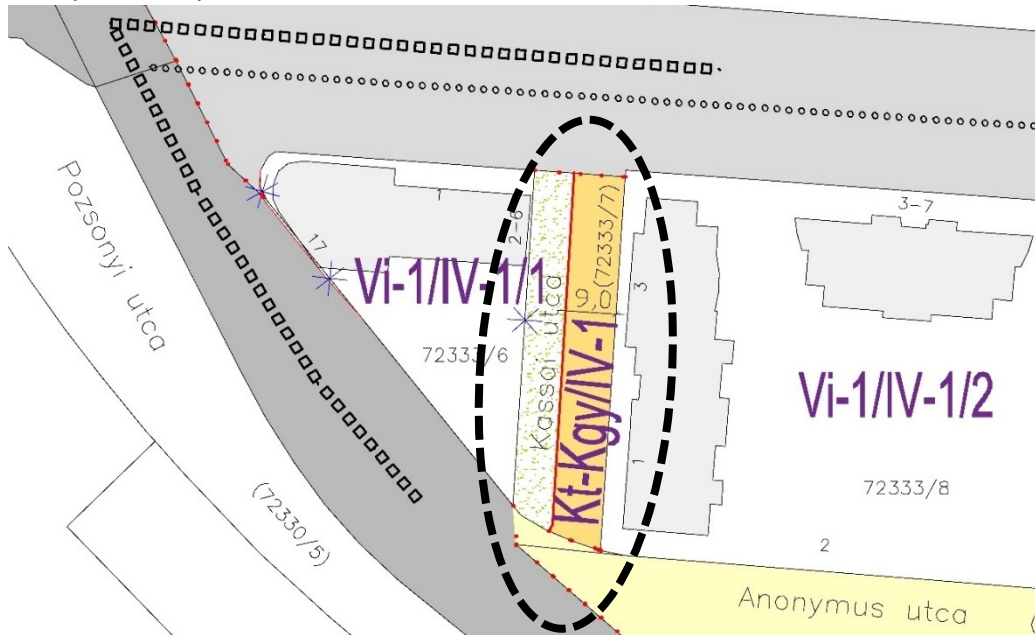
A módosítások nagyságrendjére tekintettel, az egyes „További felülvizsgálat”-tal érintett területekre vonatkozó, a Főépítési feljegyzés szerint szükséges aktualizált megalapozó, alátámasztó munkarészek ismertetése a következő, „Alátámasztó javaslat” fejezetben található, mindig a konkrét területre vonatkozóan, a módosításnak megfelelő tartalommal.

**1. Budapest Főváros IV. kerület 1. számú, Dél-Újpest Városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelet**

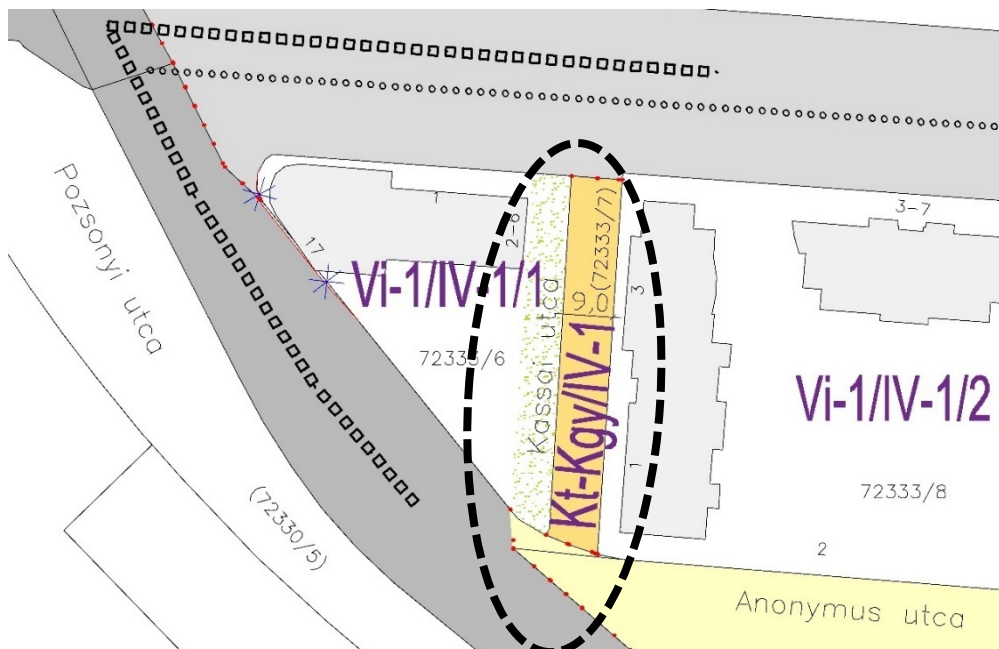
**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata
alapján a szabályozási vonal megvalósult, törölni szükséges:**

KASSAI UTCA

Hatályos Szabályozási Terv



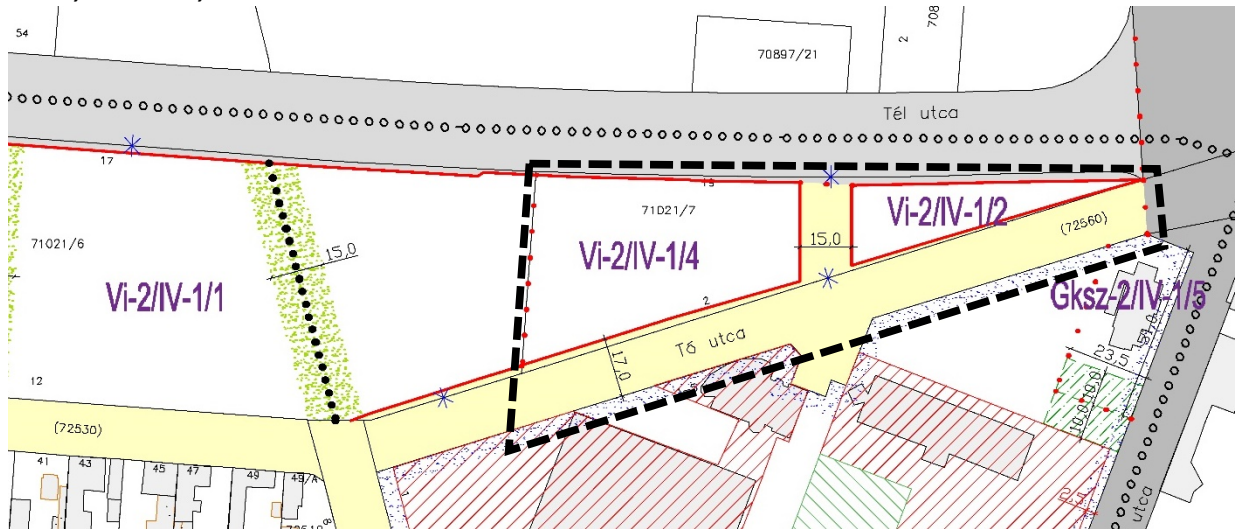
Javaslat



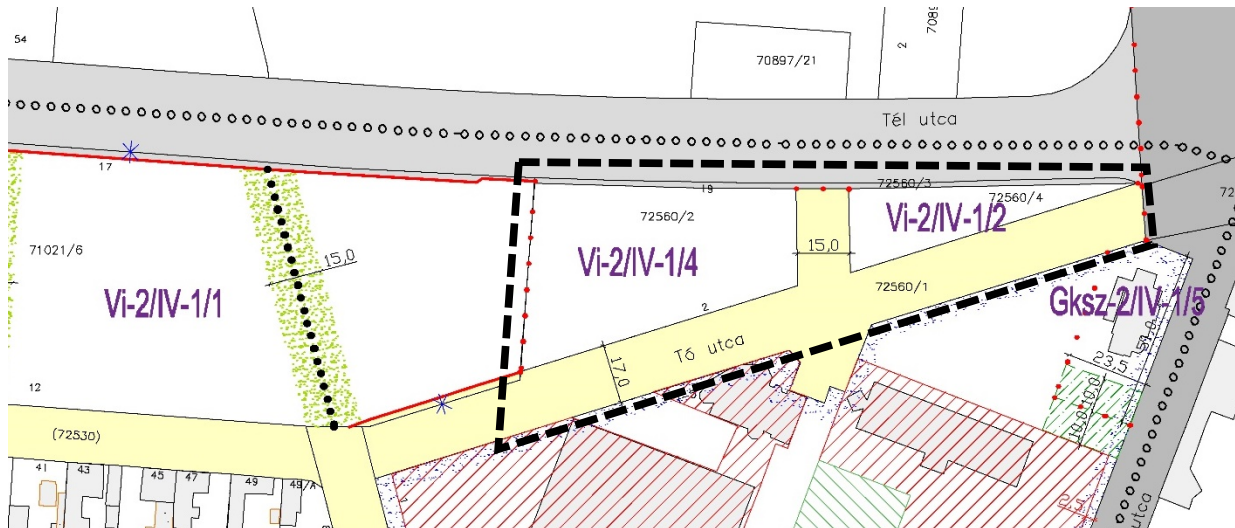
A Kassai utca déli részének kialakult állapot szerinti tervezett gyalogosút szabályozása megvalósult, a telekalakítás megtörtént. Az új alaptérképi állapotnak megfelelően a tervezett szabályozási vonal törlésre kerül a szabályozási tervlapról. A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

TÓ UTCA KELETI OLDAL

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat



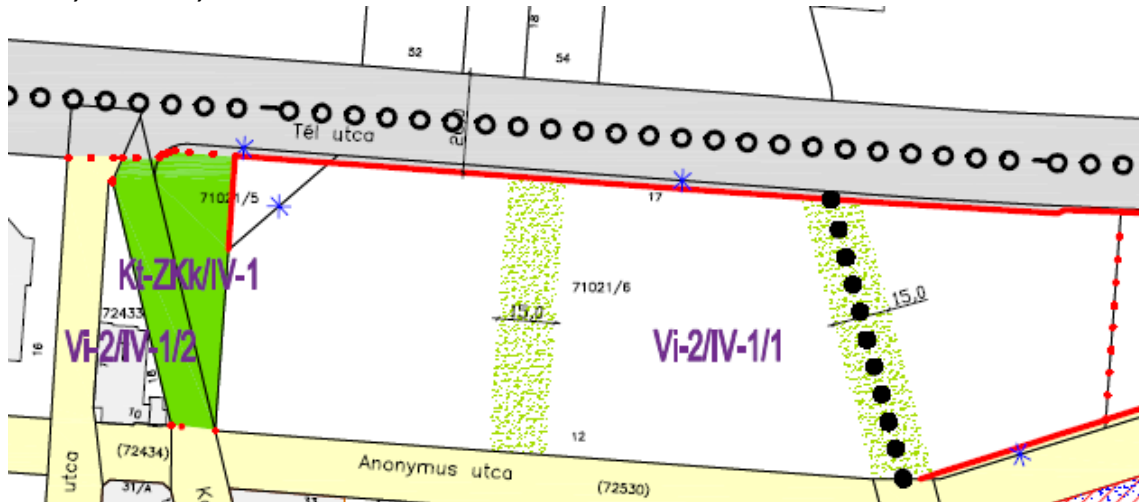
A Tó utca keleti részén található természetbeni parkoló és járda, valamint a gyógyszergyár főbejárata Tél utcai kapcsolatának jogi rendezése részben megvalósult. Az új alaptérképi állapotnak megfelelően, a végrehajtott telekalakításoknál a tervezett szabályozási vonalak törlésre kerültek.

A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján a szabályozási vonal nem valósult meg, továbbra is szükséges szerepeltetni:

KATONA JÓZSEF UTCA ÉSZAKI VÉGE ÉS TÉL UTCA

Hatályos Szabályozási Terv



A hatályos terv a Katona József utca Tél utca felőli végének környezetében új köztér, közkert kialakítását, valamint a fővárosi szerepkörű Tél utca tényleges kiépítésének lehetőségét tartalmazza. Mivel a telekalakítások még nem történtek meg, ezért a tervezett szabályozási vonalakat továbbra is szükséges szerepeltetni a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján egyéb szabályozási elem módosítás:

A szabályozási előírások hatályos önkormányzati rendeletben szereplenek, melynek készítését önkormányzati döntés és alátámasztó munkarészek előzték meg.

A módosítással érintett kilenc KÉSZ használata során felmerült a szövegek egységesítésének, egyértelműbbé tételének, apró javításainak igénye, mely további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

1. **3.§ 10. Mélygarázs:** *a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt több területegység tekintetében az értelmező rendelkezésekben, a mélygarázs fogalmában az első „kialakított” szó cseréje „szolgáló”-ra a mindennapi használat során tapasztalt jogértelmezés pontosítása érdekében.

2. **8. §** kiegészül a (7) bekezdéssel:

„A Szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a vissamaradó telek paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.”

Indokolás:

A rendelet normaszövegének kiegészítése javasolt, a közterületet is érintő telekalakítások során kialakuló telkek legkisebb előírt telekméret értéke figyelembevételével kapcsolatban, a tervezett szabályozások, közterületszélesítések végrehajthatósága érdekében.

3. **10. § (6)** *A Gksz-2/IV-1/3, Vi-2/IV-1/1, Vi-2/IV-1/2, Vi-2/IV-1/4 és Vi-1/IV-1/3 jelű építési övezetek területén új beépítés és meglévő beépítés bővítése esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a többlet csapadék vizek késleltetett módon történő elvezetése tekintetében, az előírás az új beépítésekre, valamint a bővítésekből eredő többlet burkolt felületre vonatkozzon.

4. **12.§ (2)** *Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő tetőtéri, emeleti szinten történő bővítése megengedett.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés szakaszban az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő emeleti szinten történő bővítése megengedett. A mindennapi tapasztalat alapján javasolt az előírás pontosítása és kiegészítése a tetőtérben történő építés lehetőségének biztosításával.

5. **13.§ (1)**

b) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a KÖu közterület mentén

ba) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 m mélységet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén legalább 3,0 m kell legyen,

bb) 3 m mélységet meghaladó méretű előkert esetén legalább 1,5 m kell legyen,

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírásokban az előkert szélessége szabályozott. Ez többször értelmezésszerű problémát okozott. Jelen helyzetben (jobb híján) helyesebb a mélység megnevezés szerepeltetése.

6. **29.§ (1)** *Az Lk-1/IV-1 jelű építési övezetek telkein az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába*

a) az építési hely szélessége a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és

b) az építési hely mélysége ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az a) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben a 6,0m-es hátsókert határvonaláig terjedhet, továbbá

c) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető.

Indokolás:

A rendelet normaszövegének értelmezése során a Kisvárosias lakóterületek előírásairól szóló, a zárt sorú beépítésű építési hely megfogalmazásánál különböző értelmezések tapasztalhatók a mindennapokban, ezért annak pontosítása válik szükségessé.

7. **29.§ (5)** *Minden 85 m², saroktelek esetén 70 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épülettraktusban, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a saroktelek szó elírással szerepel.

8. **30.§ (1)** *Az Lke-1/IV-1 jelű építési övezetek jellemzően intenzív beépítésű kertvárosias, 7,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a 30. § (1) bekezdésben az övezeti jel hivatkozás hibás, ezért azt cserélni kell „Lke-IV-1” helyett „Lke-1/IV-1”-re.

A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. § (3) bekezdés a) pont törlése.**

[A Területen]

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,”
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. § (5) bekezdés törlése.**

*„(5) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha
a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek,
b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá
d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.”*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedit az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. § kiegészül még egy további bekezdéssel, a (8) bekezdéssel:**

*„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető
a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá
b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”*

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4. 29. § (3) bekezdés módosítása

„(3) Az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb

a) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,

b) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél.”

Indokolás:

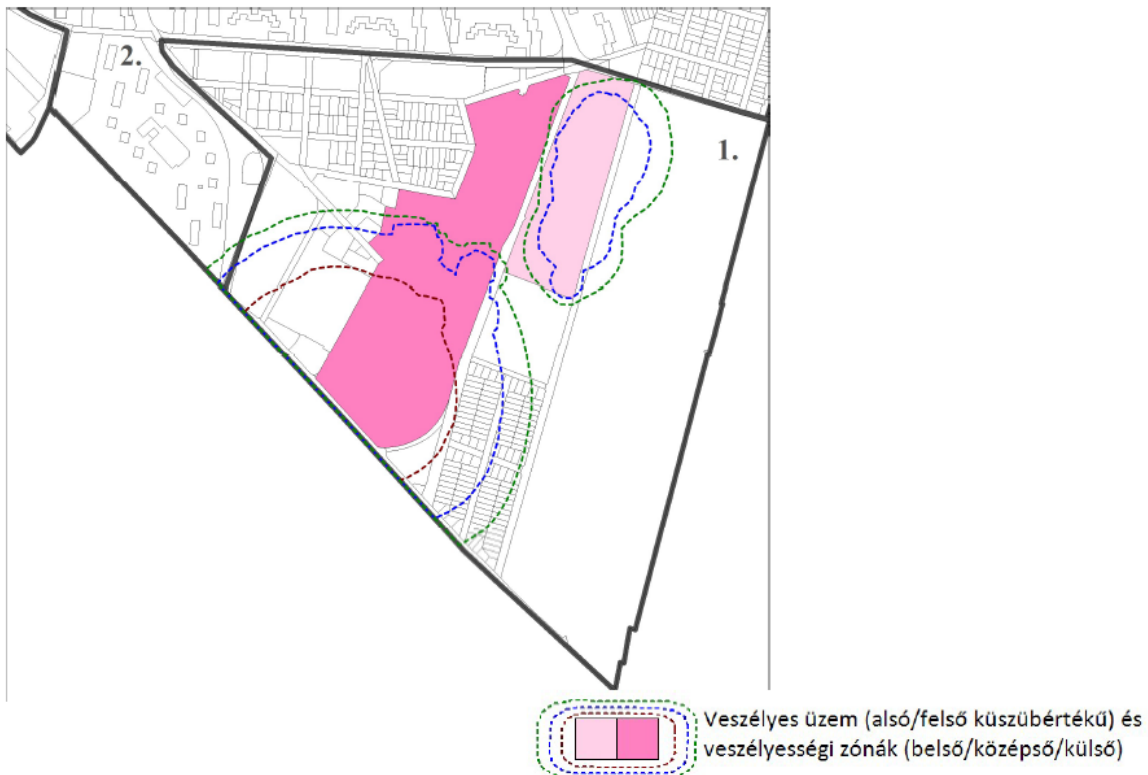
A jogszabályalkalmazási tapasztalat alapján az Önkormányzat, mint jogalkotó és jogalkalmazó, és az építési engedélyeztetések során a Kormányhivatal Építésügyi Hatósága különböző jogértelmezésben van a kisvárosias lakóterületeken a zárt sorú beépítés megszakíthatóságát lehetővé tevő előírásokban, ezért a jogalkotói szándék pontosítása érdekében a módosítási javaslat szerinti pontosítás vált szükségessé.

5. A felülvizsgálat készítése során, 2024. áprilisában érkezett a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozata, mely szerint az EUROAPI Hungary Kft. Tó utca 1-5. telephelyén, mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemet érintő **veszélyességi övezetet módosítja.** (A határozatot és annak mellékletét a dokumentáció végén mellékeljük.)

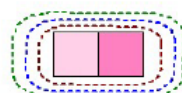
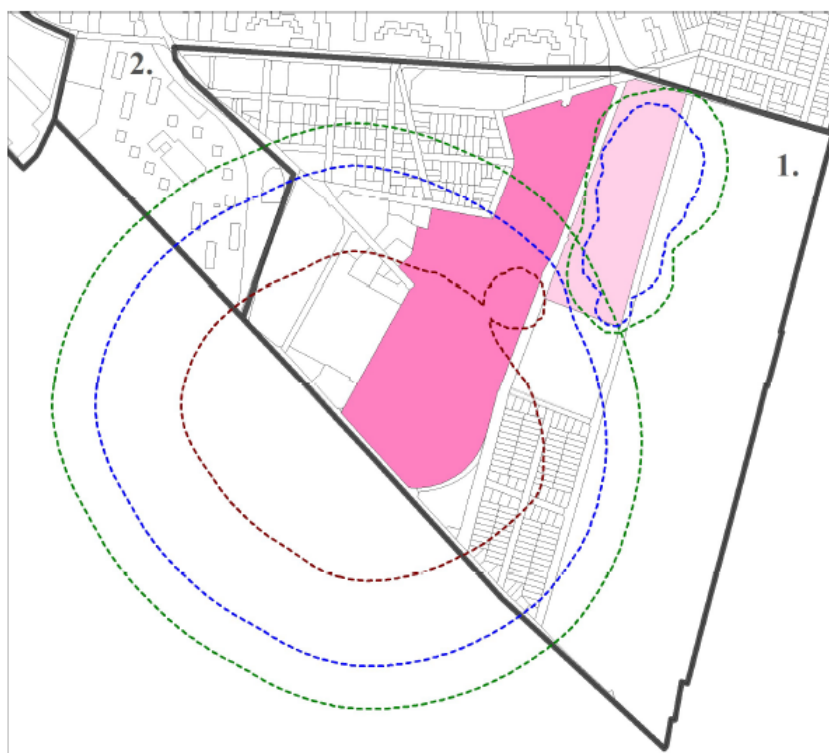
A rendelet „Szabályozási terv – Védelmi és korlátozási elemek” elnevezésű, 3/B. számú melléklete tartalmazza a veszélyes üzem és a veszélyességi zónákat.

A Határozattal együtt megkaptuk a módosított lehatárolást digitális formában is, melyet ennek megfelelően az 1. KÉSZ 3/B. számú mellékletén feltüntettünk, cseréltünk.

Ma hatályos terven szereplő lehatárolás



Módosított lehatárolás



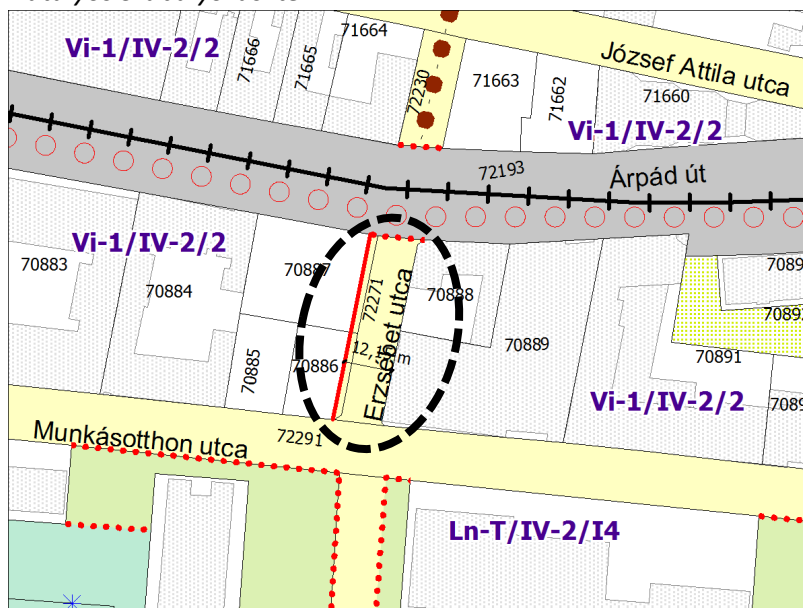
Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és
veszélyességi zónák (belső/középső/külső)

**2. Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep Városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelet**

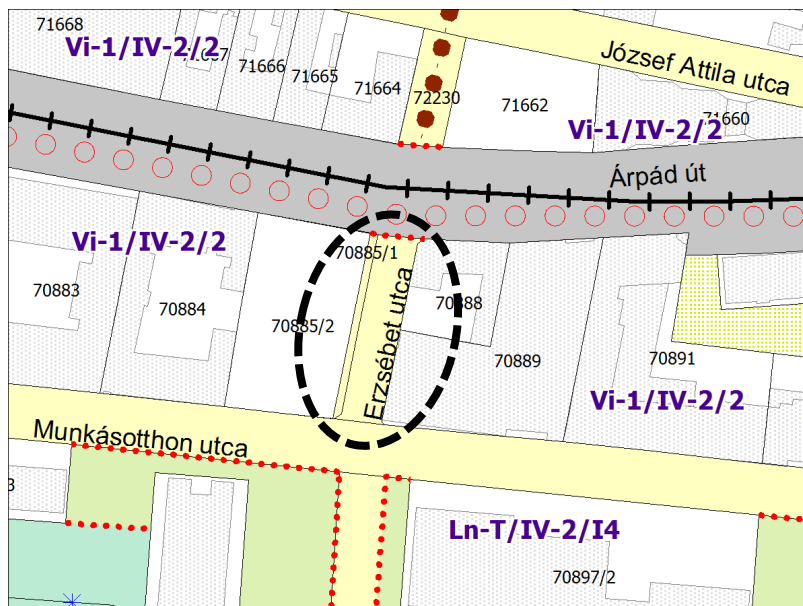
**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata
alapján a szabályozási vonal megvalósult, törölni szükséges:**

ERZSÉBET UTCA – ÁRPÁD ÚT MUNKÁSOTTHON UTCA KÖZÖTT

Hatályos Szabályozási terv

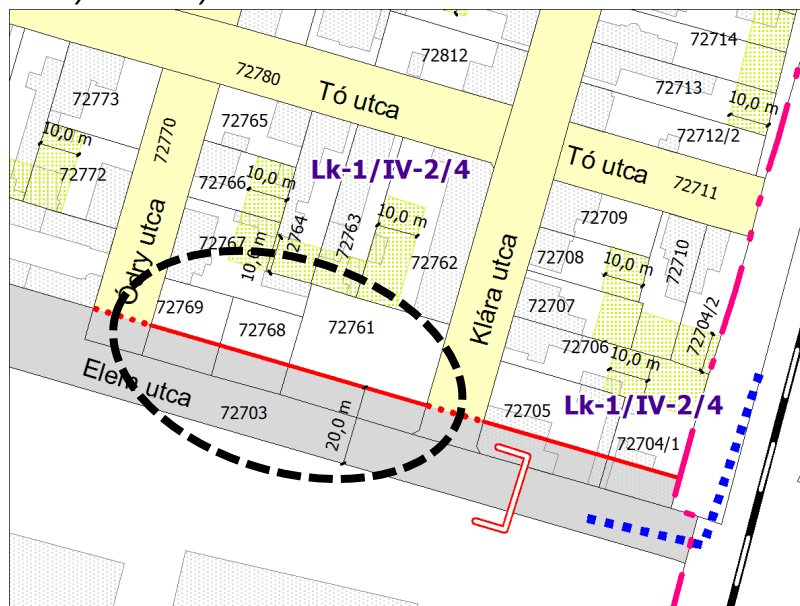
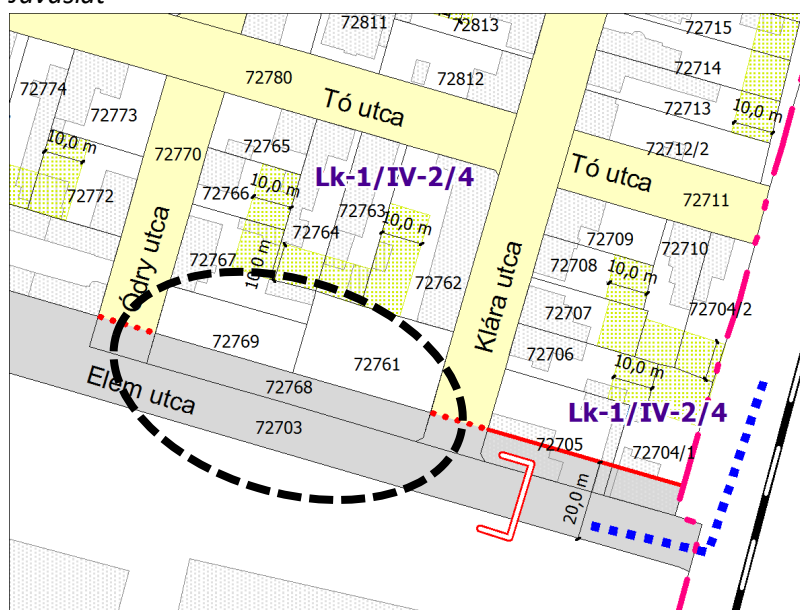


Javaslat



Az Erzsébet u. 12,5 m-re történő szélesítése megtörtént. Az új alaptérképi állapotnak megfelelően a tervezett szabályozási vonal törlésre került.

A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

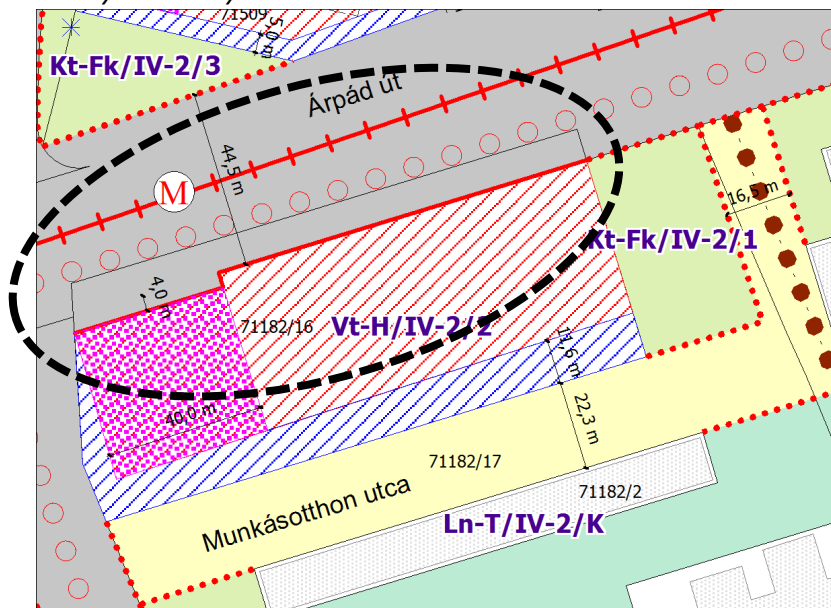
ELEM UTCA – ÓDRY UTCA XV. KER. KÖZIGAZGATÁSI HATÁR KÖZÖTT*Hatályos Szabályozási Terv**Javaslat*

A hatályos terv a fővárosi főút szerepkörű Elem utca kialakult 20,0 m-es szélesítését tartalmazza. A telekalakítás az Ódry utca és a Klára utca közötti szakaszon már jogilag is megtörtént, itt a tervezett szabályozási vonal törlésre került. Az Elem utca további szakaszán továbbra is szükséges a tervezett szabályozási vonal megtartása.

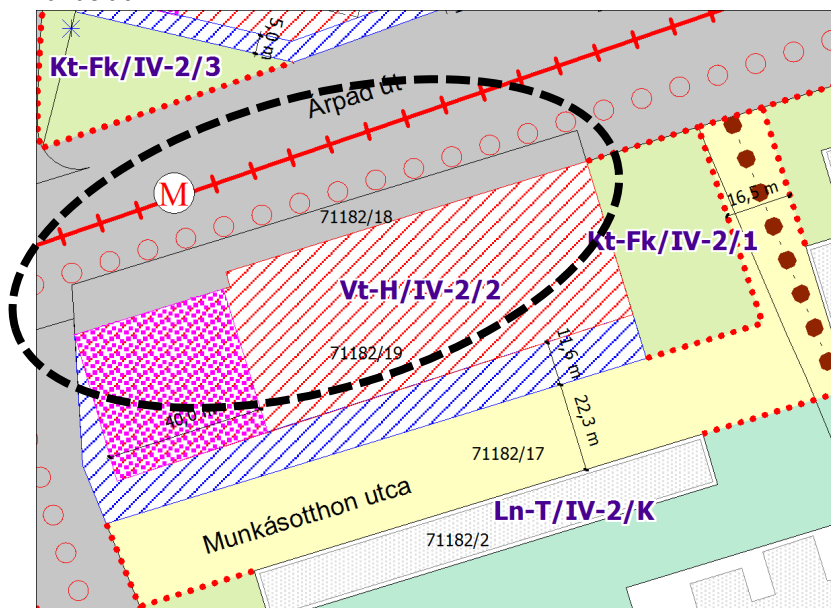
A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

ÁRPÁD ÚT – RÓZSA UTCA – MUNKÁSOTTHON UTCA – VIOLA UTCA TÖMB

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat



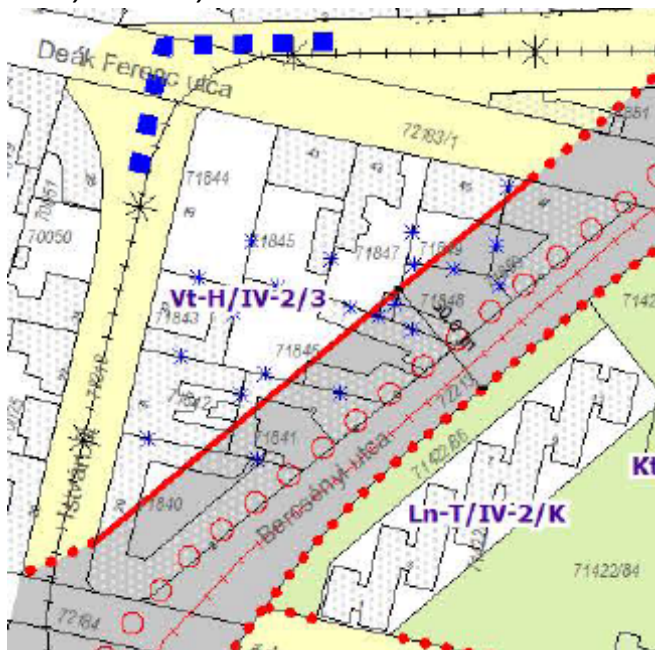
A tömb Árpád út felőli részén a fővárosi főút szerepkörű közterület 44,5 + 4,0 m szélességben jogilag is kialakult. Az új alaptérképi állapotnak megfelelően a tervezett szabályozási vonal törlésre került.

A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján a szabályozási vonal nem valósult meg, továbbra is szükséges szerepeltetni:

BERCSÉNYI UTCA

Hatályos Szabályozási Terv



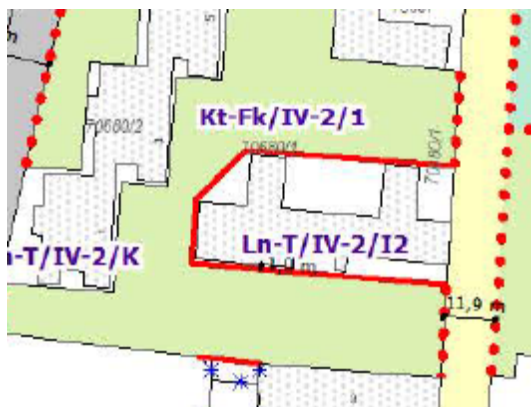
A hatályos tervben szereplő, Bercsényi utca villamospálya áthelyezését biztosító 30,0 m-es szélesítés még nem valósult meg, így a tervezett szabályozási vonalat továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon szerepeltetni.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

JÓKAI UTCA – LEBSTÜCK MÁRIA UTCA – PETŐFI UTCA – KASSAI UTCA TÖMB

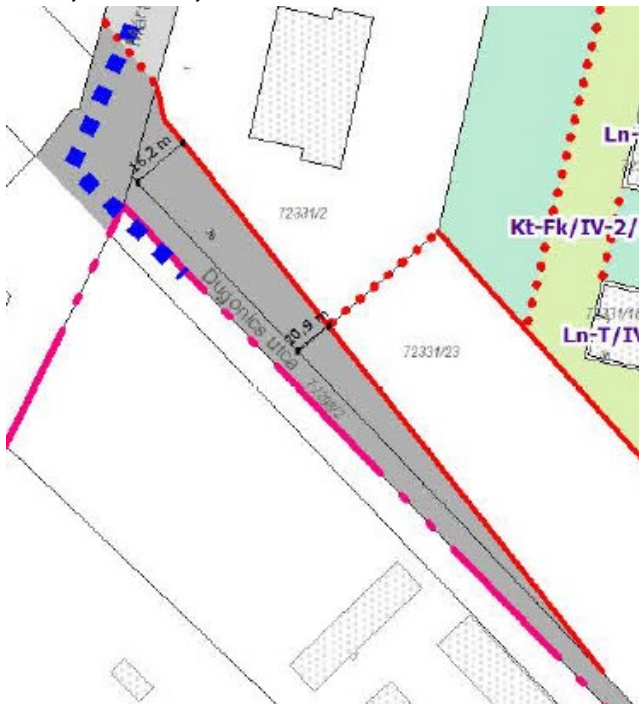
Hatályos Szabályozási Terv



KASSAI UTCA 24B*Hatályos Szabályozási Terv*

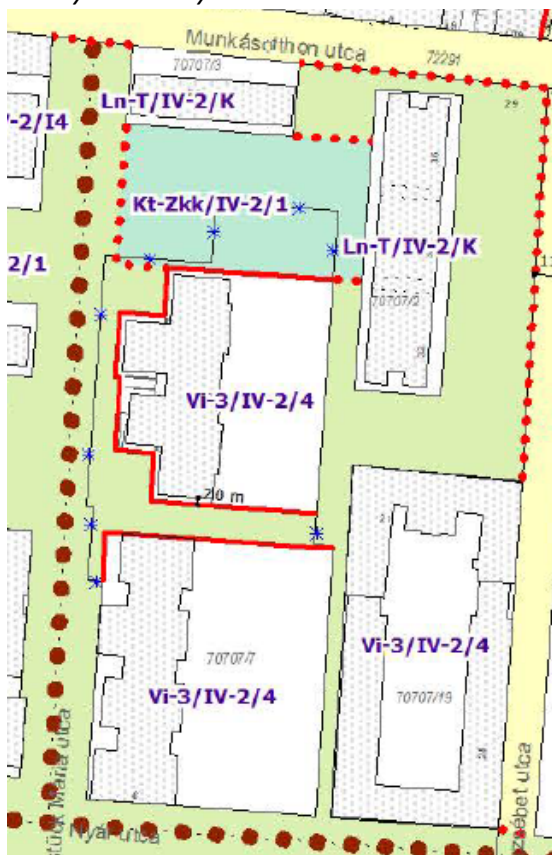
A hatályos terv a Budapest Főváros Kormányhivatala IV. Kerületi Hivatala Foglalkoztatási Osztályának épülete részére önálló építési telket szabályoz ki a környező lakótelep úszató telkéből. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, ezért a tervezett szabályozási vonal szerepeltetése továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

DUGONICS UTCA*Hatályos Szabályozási terv*

A Dugonics utca Mártírok útjától dél-keletre lévő szakasza fővárosi főút szerepkörű. A tervezett közútfejlesztéshez szükséges az északi oldal tervezett szabályozása. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, ezért a megfelelő szabályozási szélesség szerinti közterület kialakításhoz továbbra is szükséges a tervezett szabályozási vonal feltüntetése a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

MUNKÁSOTTHON UTCA – ERZSÉBET UTCA – NYÁR UTCA – LEBSTÜCK MÁRIA UTCA TÖMB*Hatályos Szabályozási Terv*

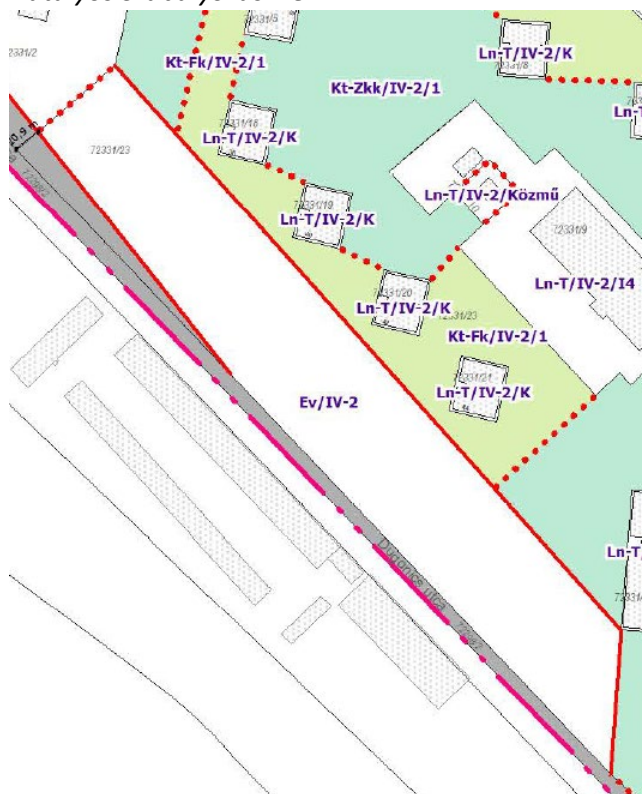
A hatályos terv a tömbben lévő két óvodának biztosít önálló építési telket a környező lakótelep úszató telkéből. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, így a jogi rendezéséhez továbbra is szükséges a tervezett szabályozási vonalak szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

BERDA JÓZSEF UTCA*Hatályos Szabályozási Terv*

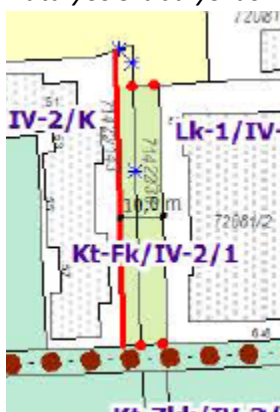
A Berda József u. Mártírok útja István út közötti szakasza fővárosi főút szerepkörű. A kialakult 26 m széles út jogi rendezése, telekalakítása még nem történt meg, így a tervezett szabályozási vonal feltüntetésre továbbra is szükség van a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

DUGONICS UTCA MENTI ERDŐTERÜLET*Hatályos Szabályozási Terv*

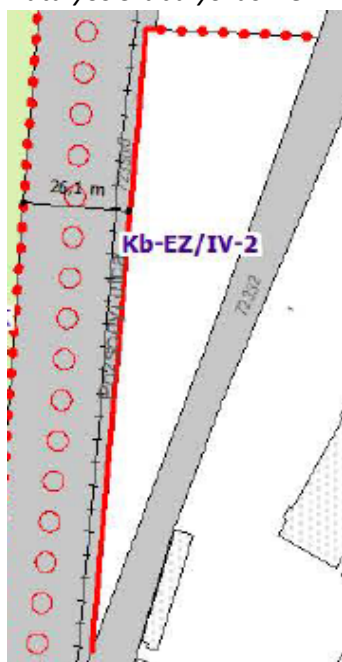
A hatályos terv a Dugonics u. menti lakótelep úszató közterületéből véderdő területet szabályoz ki. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, ezért a tervezett szabályozási vonal feltüntetése továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

ZÁVODSZKY ZOLTÁN UTCA – SZIGETI JÓZSEF UTCA KÖZÖTTI ÖSSZEKÖTÉS*Hatályos Szabályozási Terv*

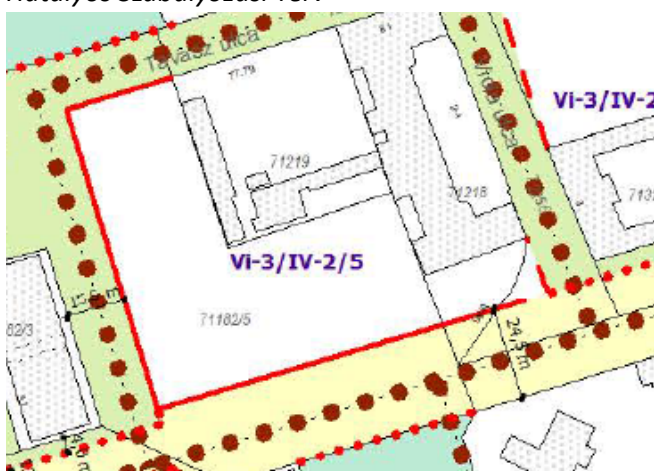
A hatályos terv a természetben kialakult állapotnak megfelelően, önálló telket szabályoz ki a Závodszky Z. utca – Szigeti J. utca közötti közterületi gyalogos összekötés részére. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, a tervezett szabályozási vonalat továbbra is szükséges szerepeltetni a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

ISTVÁN ÚT – BENZINKÚT ALATTI ZÖLDFELÜLET*Hatályos Szabályozási Terv*

A hatályos terv a természetbeni állapot szerinti, fővárosi főút szerepkörű István út szélességét szeretné jogilag is rendezni. A telekalakítás még nem történt meg, így a tervezett szabályozási vonalat továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon szerepeltetni.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

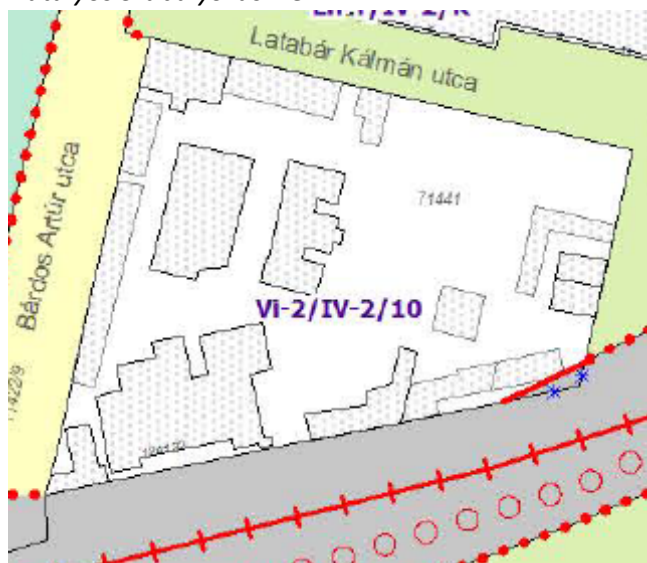
TAVASZ UTCA – VIOLA UTCA – NYÁR UTCA*Hatályos Szabályozási Terv*

A hatályos terv a Károli Gáspár Katolikus Egyetem részére, a természetben kialakult állapotnak megfelelően önálló építési telket szabályoz ki a környező lakótelep úszató telkéből. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, így a tervezett szabályozási vonal feltüntetése továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

VOLT ÁRPÁD KÓRHÁZ INGATLAN

Hatályos Szabályozási Terv

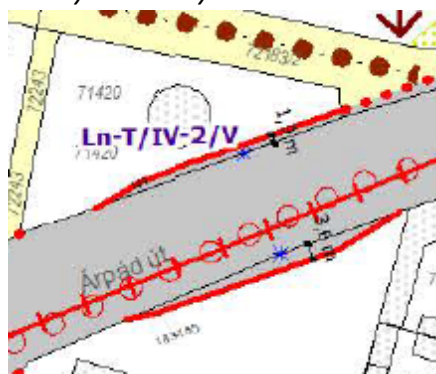


A hatályos terv a volt Árpád kórház területét érintő M3 metró vonal meghosszabbításához szükséges szabályozást tartalmazza. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, a tervezett szabályozás fenntartása továbbra is indokolt.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

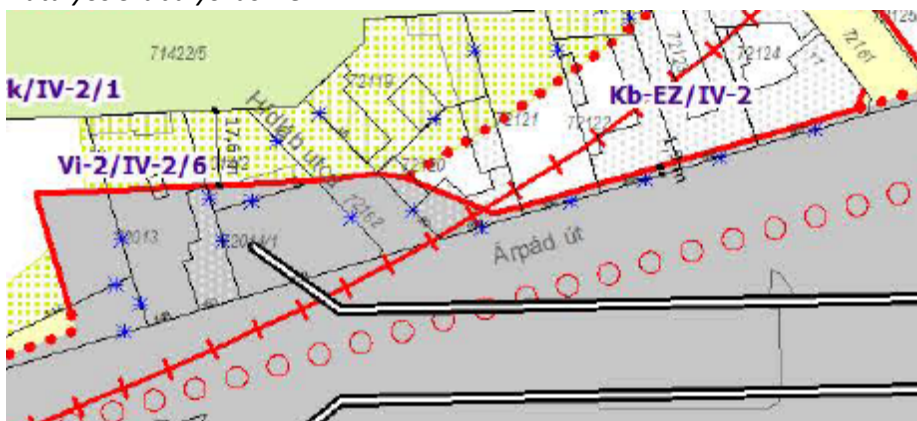
ÁRPÁD ÚT – VÍZTORONY KÖRNYEZETE

Hatályos Szabályozási Terv



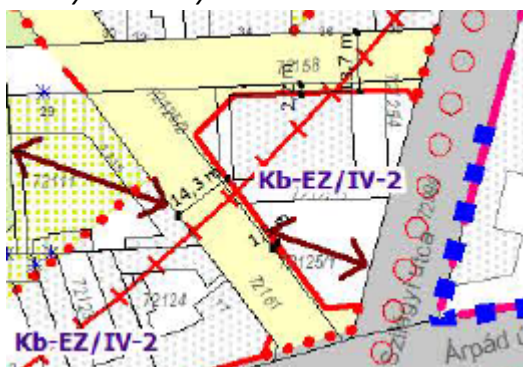
A hatályos terv az Árpád út menti Víztorny területét érintő M3 metró vonal meghosszabbításához szükséges szabályozást tartalmazza. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, a tervezett szabályozás fenntartása továbbra is indokolt.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

ÁRPÁD ÚT 146-162.*Hatályos Szabályozási Terv*

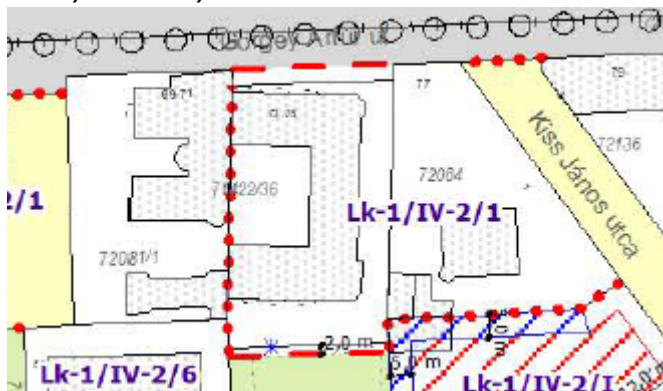
A hatályos terv az Árpád út végi ingatlanokat érintő M3 metró vonal meghosszabbításához szükséges szabályozást tartalmazza. Mivel a telekalakítások még nem történtek meg, a tervezett szabályozás fenntartása továbbra is indokolt.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

SZILÁGYI UTCA – DOBÓ UTCA – KISS JÁNOS UTCA TÖMB*Hatályos Szabályozási Terv*

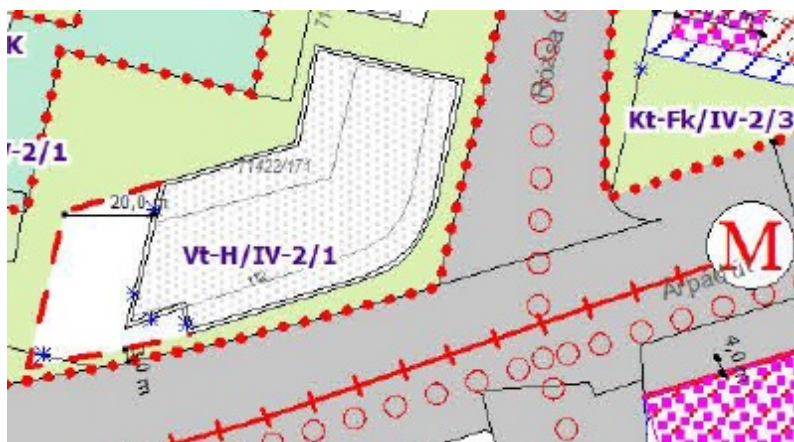
A hatályos terv a tömb területét érintő M3 metró vonal meghosszabbításához szükséges szabályozást tartalmazza. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, a tervezett szabályozás fenntartása továbbra is indokolt.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

GÖRGEY ARTÚR ÚT 73-75.*Hatályos Szabályozási Terv*

Az ingatlant a kialakult állapothoz igazodóan a Görgy A. út és a sportpálya felől is irányadó, javasolt, feltételhez kötött szabályozás érinti. A telekalakítás még nem történt meg, a szabályozás lehetősége továbbra is indokolt a természetbeni állapot eléréséhez.

Az irányadó szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

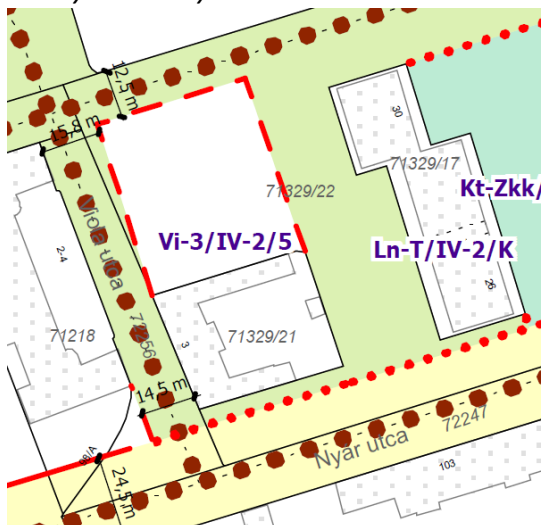
ÁRPÁD ÜZLETHÁZ, ÁRPÁD UTCA RÓZSA UTCA KERESZTJEZÉSÉNÉL*Hatályos Szabályozási Terv*

Az üzletház telkét egy jövőbeni fejlesztési lehetőség érdekében irányadó, javasolt, feltételhez kötött szabályozás érinti. A telekalakítás még nem történt meg, de a szabályozás lehetősége a továbbiakban is fenntartható és indokolt.

Az irányadó szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

KÁROLI GÁSPÁR REFORMÁTUS EGYETEM VIOLA UTCA KELETI OLDALÁN LÉVŐ ÉPÜLETÉNEK KÖRNYEZETE

Hatályos Szabályozási Terv

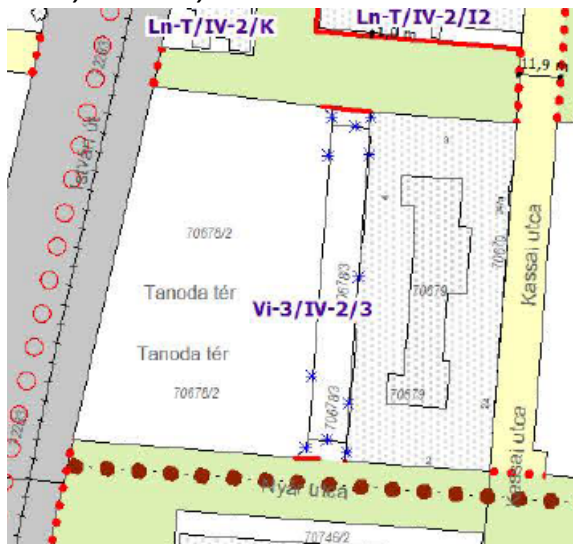


Az ingatlant egy lehetséges fejlesztés érdekében az északi irányba, a meglévő sportpályák területén irányadó, javasolt, feltételhez kötött szabályozás érinti. A telekalakítás még nem történt meg, de a jövőbeni bővítés céljából a szabályozás fenntartása indokolt.

Az irányadó szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

SZENT JÁNOS APOSTOL KATOLIKUS ÁLTALÁNOS ISKOLA ÉS ÓVODA ÉPÜLETÉNEK KÖRNYEZETE

Hatályos Szabályozási Terv

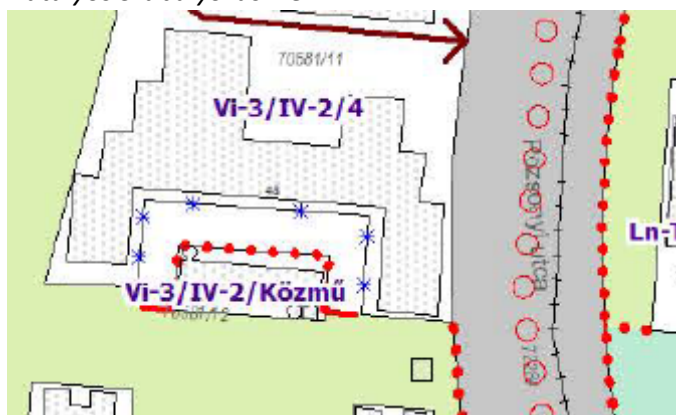


Az ingatlant egy lehetséges fejlesztés érdekében a nyugati irányba, a meglévő sportpályák területén irányadó, javasolt, feltételhez kötött szabályozás érinti. A telekalakítás még nem történt meg, de a jövőbeni bővítés céljából a szabályozás fenntartása indokolt.

Az irányadó szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

BERDA JÓZSEF UTCA 48. SZÁM ALATTI KERESKEDELMI ÉPÜLET KÖRNYEZETE

Hatályos Szabályozási Terv



Az ingatlant egy lehetséges fejlesztés érdekében a déli irányba, a meglévő közüzemi gépház felé irányadó, javasolt, feltételhez kötött szabályozás érinti. A telekalakítás még nem történt meg, de a jövőbeni bővítés céljából a szabályozás fenntartása indokolt.

Az irányadó szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján egyéb szabályozási elem módosítás:

A szabályozási előírások hatályos önkormányzati rendeletben szereplenek, melynek készítését önkormányzati döntés és alátámasztó munkarészek előzték meg.

A módosítással érintett kilenc KÉSZ használata során felmerült a szövegek egységesítésének, egyértelműbbé tételének, apró javításainak igénye, mely további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

1. **3.§ 11. Mélygarázs:** *a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt több területegység tekintetében az értelmező rendelkezésekben, a mélygarázs fogalmában az első „kialakított” szó cseréje „szolgáló”-ra a mindennapi használat során tapasztalt jogértelmezés pontosítása érdekében.

2. **8. §** kiegészül a (10) bekezdéssel:

„A Szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a visszamaradó telek paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.”

Indokolás:

A rendelet normaszövegének kiegészítése javasolt, a közterületet is érintő telekalakítások során kialakuló telkek legkisebb előírt telekméret értéke figyelembevételével kapcsolatban, a tervezett szabályozások, közterületszélesítések végrehajthatósága érdekében.

3. **10.§ (7)** *A Vi-2/IV-2/6, Vt-H/IV-2/2, Vt-H/IV-2/3 és Vt-H/IV-2/5 jelű építési övezet területén új beépítés és meglévő beépítés bővítése esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a többlet csapadék vizek késleltetett módon történő elvezetése tekintetében, az előírás az új beépítésekre, valamint a bővítésekből eredő többlet burkolt felületre vonatkozzon.

4. **13.§ (1)**

c) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén

ca) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 méter mélységet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi és a Vt-H jelű építési övezetekben legalább 3,0 méter, az Lk-1 jelű építési övezetekben legalább 0,9 méter kell, hogy legyen,

cb) 3 méter mélységet meghaladó méretű előkert esetén a Vi építési övezetekben legalább 1,5 méter kell, hogy legyen, az Lk-1 jelű építési övezetekben 0,0 méter is lehet.

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírásokban az előkert szélessége szabályozott. Ez többször értelmezésszerű problémát okozott. Jelen helyzetben (jobb híján) helyesebb a mélység megnevezés szerepeltetése.

5. **21.§ (3) A (2) bekezdés szerinti helyiség alapterülete**

Indokolás:

A rendelet normaszövegében elírás javítása szükséges.

6. **32.§ (1) Az Lk-1/IV-2/4 és az Lk-1/IV-2/5 jelű építési övezet telkein**

a) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába

aa) az építési hely szélessége a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és

ab) az építési hely mélysége ahol azt a 3A. melléklet a „telek be nem építhető része”-ként jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá

ac) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;

Indokolás:

A rendelet normaszövegének értelmezése során a Kisvárosias lakóterületek előírásairól szóló, a zárt sorú beépítésű építési hely megfogalmazásánál különböző értelmezések tapasztalhatók a mindennapokban, ezért annak pontosítása válik szükségessé.

7. **39.§ (2) b)**

bb) ahol azt a 3A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az ba) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá

Indokolás:

A rendelet normaszövegében elírás javítása szükséges.

A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. § (3) bekezdés a) pont törlése.**

[A Területen]

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,”
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszttette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. § (7) bekezdés törlése.**

*„(7) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás - az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére - abban az esetben lehetséges, ha
a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben meghatározott paramétereknek,
b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható.”*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedül az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. § kiegészül még egy további bekezdéssel, a (11) bekezdéssel:**

*„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető
a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá
b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”*

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4. **31.§ (6) Az építési övezetek telkein minden teljes 85 m², saroktelek esetén 70 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épülettraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.**

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

5. **32.§ (1) c)** az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
- ca) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,
- cb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél.

Indokolás:

A jogszabályalkalmazási tapasztalat alapján az Önkormányzat, mint jogalkotó és jogalkalmazó, és az építési engedélyeztetések során a Kormányhivatal Építésügyi Hatósága különböző jogértelmezésben van a kisvárosias lakóterületeken a zárt sorú beépítés megszakíthatóságát lehetővé tevő előírásokban, ezért a jogalkotói szándék pontosítása érdekében pontosítás vált szükségessé.

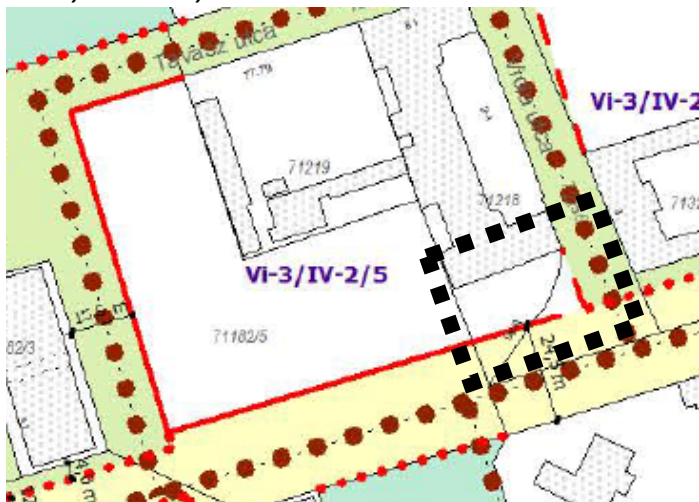
6. **36.§ (7) *** A Vt-H/IV-2/5 jelű építési övezet vegyes funkciójú épületek területe, ahol új épület létesítése esetén
- a) az előkert mérete az István út és a Mártírok útja mentén 0,0 méter, a Munkásotthon utca mentén 10 méter, a Tavas utca mentén 5 méter;
- b) az előkertet elkeríteni nem lehet;
- c) az épületek közterület felőli földszintjén lakás nem létesíthető, ilyen célra meglévő rendeltetési egység nem alakítható ki;

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

7. VIOLA UTCA – NYÁR UTCA

Hatályos Szabályozási Terv



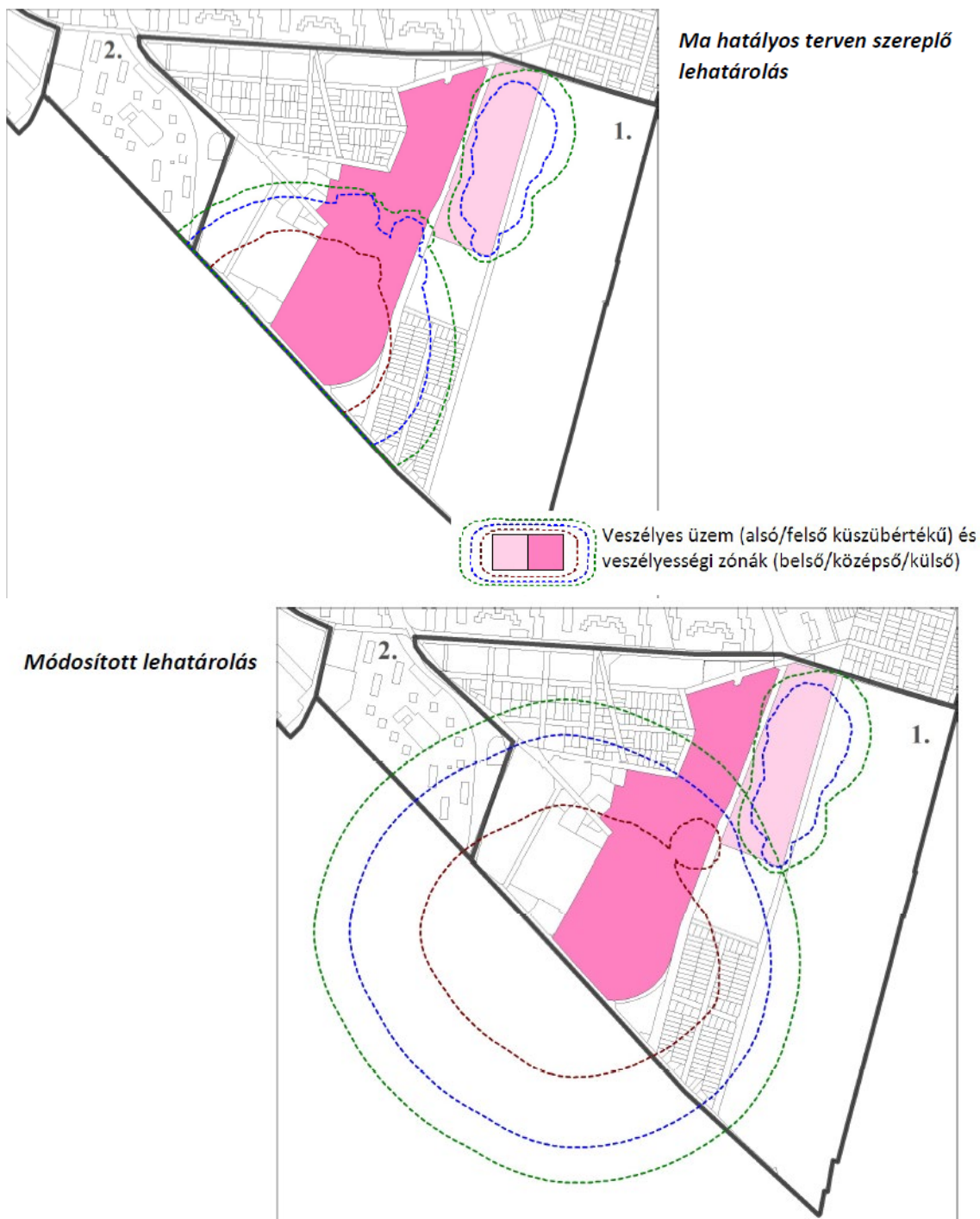
A hatályos terv a Viola utca – Nyár utca kereszteződésének telekhatár rendezését tartalmazza, így irányadó, javasolt, feltételhez kötött szabályozást tüntet fel. A telekalakítás még nem történt meg, a szabályozás fenntartása indokolt.

Az irányadó szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

8. A felülvizsgálat készítése során, 2024. áprilisában érkezett a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság határozata, mely szerint az EUROAPI Hungary Kft. Tó utca 1-5. telephelyén, mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemet érintő **veszélyességi övezetet módosítja.** (A határozatot és annak mellékletét a dokumentáció végén mellékeljük.)

A rendelet „Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek” elnevezésű, 3B. számú melléklete tartalmazza a veszélyes üzemet és a veszélyességi zónákat.

A Határozattal együtt megkaptuk a módosított lehatárolást digitális formában is, melyet ennek megfelelően a 2. KÉSZ 3B. számú mellékletén feltüntettünk, cseréltünk.

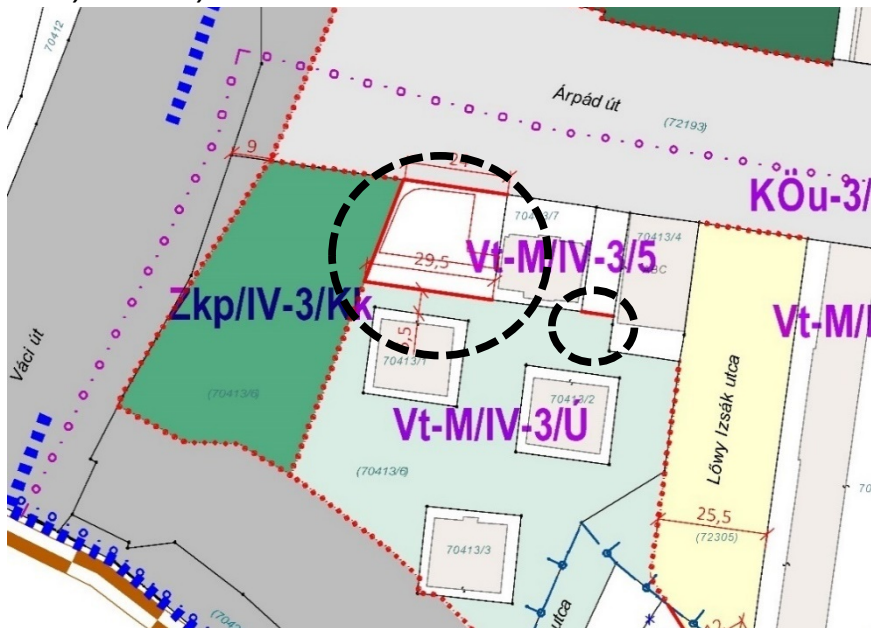


**3. Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont Városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet**

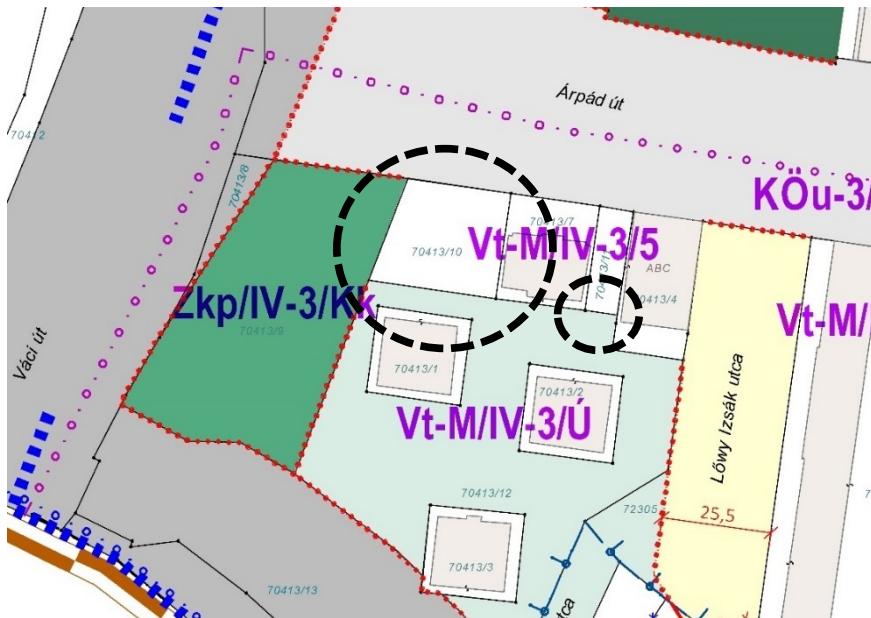
**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata
alapján a szabályozási vonal megvalósult, törölni szükséges:**

ÁRPÁD ÚT – VÁCI ÚT LŐWY IZSÁK UTCA KÖZÖTT

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat



A tömbben lévő kereskedelmi/szolgáltató ingatlanok részére történő önálló építési telkek kiszabályozása a szomszédos lakótelepi úsztató telekből időközben megvalósult. A szabályozási vonal - az új alaptérképi állapotnak megfelelően - törlésre került.

A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján a szabályozási vonal nem valósult meg, továbbra is szükséges szerepeltetni:

KÁROLYI ISTVÁN UTCA 13., 15., 17.

Hatályos Szabályozási Terv

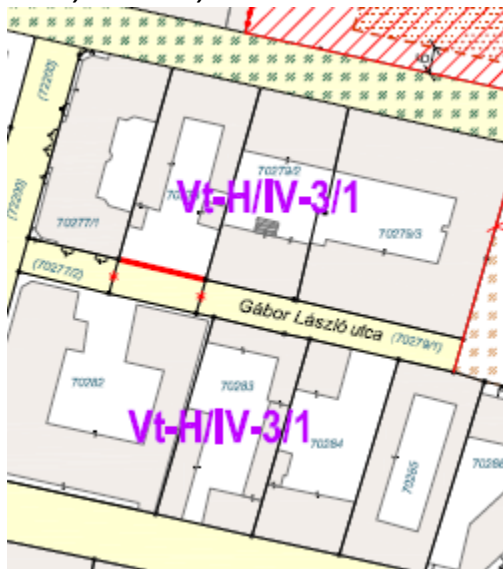


A hatályos terv a Károlyi I. utca 13., 15., 17. sz., tehát az Attila út és Berzeviczky G. utca között tartalmazza a szabályozási vonalat, az utca további szakaszán a telekalakítás már megvalósult a szabályozásnak megfelelően. Mivel a telekalakítások ezen a szakaszon még nem történtek meg, ezért a közérdekű kiszabályozást továbbra is szükséges szerepeltetni a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

GÁBOR LÁSZLÓ UTCA 6.

Hatályos Szabályozási Terv



A Gábor László utca 6. sz. alatti ingatlan déli oldalán a természetben kiépült gyalogos közterület jogilag még nem valósult meg, ezért a tervezett szabályozási vonalat továbbra is szükséges szerepeltetni a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

(70330/4) KÖZTERÜLET

Hatályos Szabályozási Terv

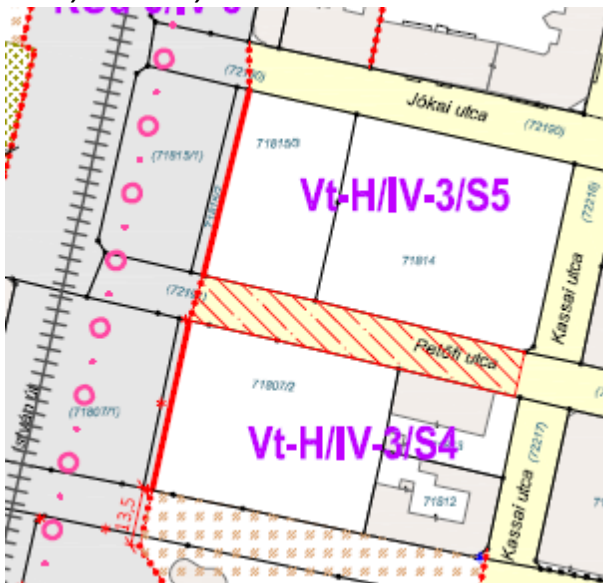


A hatályos terv a Berzeviczky G. utca 1. és az Árpád út 32-36. ingatlanok által használat, valóságban elkerített 70330/4 hrsz-ú közterület természetbeni állapotát kívánja rendezni. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, ezért a tervezett szabályozási vonalat továbbra is szükséges szerepeltetni a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

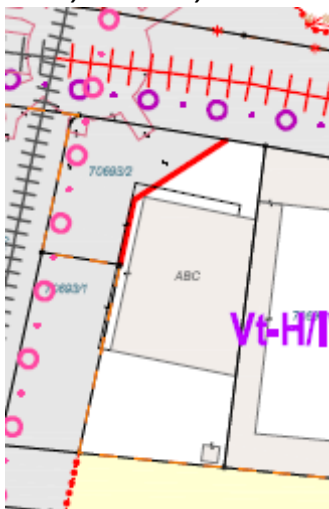
ISTVÁN ÚT – JÓKAI UTCA JÓZSEF ATTILA UTCA KÖZÖTT

Hatályos Szabályozási Terv



Az István út Jókai utca és József utca közötti szakasza fővárosi szerepkörű. A tényleges és szükséges használat szerinti szabályozási szélesítés rendezéséhez szükséges a tervezett szabályozás. Mivel a telekalakítások még nem történtek meg, ezért a tervezett szabályozási vonalakat továbbra is szükséges szerepeltetni a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

ÁRPÁD ÚT 69., ISTVÁN ÚT 7. ÉS MUNKÁSOTTHON UTCA 26.*Hatályos Szabályozási Terv*

Az Árpád út és az István út fővárosi főút hálózat része. A hatályos terv leköveti a TSZT-ben szereplő területfelhasználási egységek határát. A TSZT lehatárolás nem teljesen követi le a természetben meglévő tömegközlekedési hálózatok építményeinek helyigényeit. Javasolt a TSZT felülvizsgálata egy külön eljárásban a természetben kialakult állapotnak megfelelően. A telekalakítások az elmúlt időszakban csak részben valósultak meg, a 70693/1 hrsz-ú ingatlan a földhivatali ingatlannyilvántartásban még nem szerepel közterületként, ezért a tervezett szabályozási vonal szerepeltetése továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

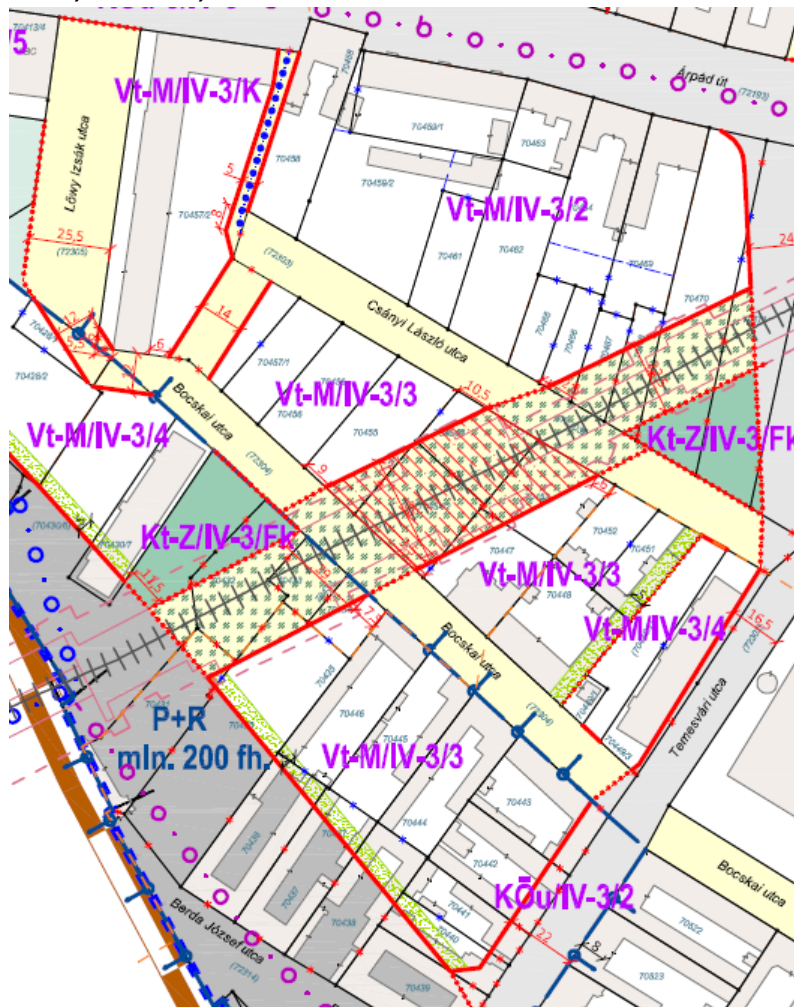
ARADI UTCA MUNKÁSOTTHON UTCA ÉS ÁRPÁD ÚT KÖZÖTT*Hatályos Szabályozási Terv*

Az Aradi utca Munkásotthon utca és Árpád út közötti szakaszán részben már kiépült a szélesebb közterület, de a jogi rendezés még két ingatlan esetében nem történt meg. A megvalósítás érdekében a tervezett szabályozási vonal szerepeltetése továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

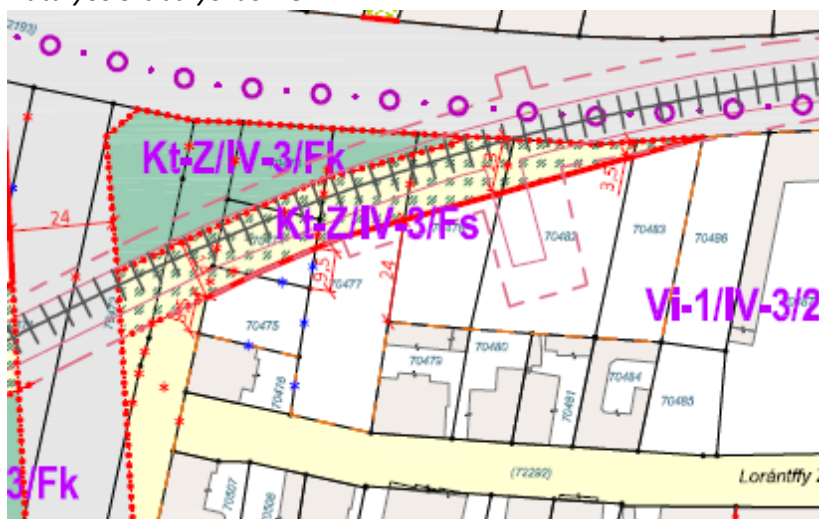
VÁROSKAPU TÉRSÉG

Hatályos Szabályozási Terv



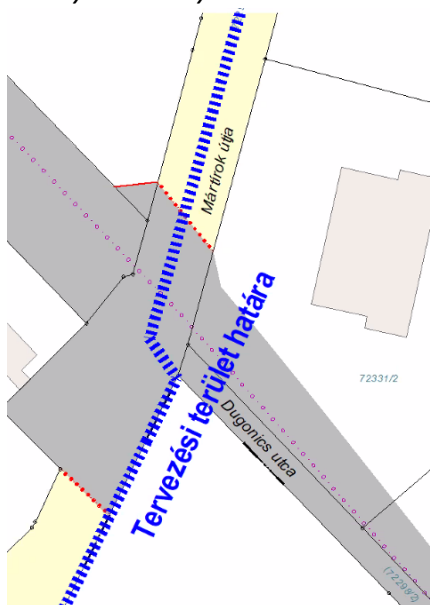
A hatályos terv az Árpád út – Lőwy I. utca – XIII. ker. közigazgatási határ – Temesvári utca közötti terület Fővárosi és Kerületi Önkormányzati tulajdonú ingatlanainak rendezését tartalmazza. Mivel a telekalakítások még nem történtek meg, ezért a tervezett szabályozási vonalakat továbbra is szükséges szerepeltetni a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

ÁRPÁD ÚT –TEMESVÁRI UTCÁTÓL KELETRE*Hatályos Szabályozási Terv*

A hatályos terv a városkapu térséghez kapcsolódóan, az Árpád út Temesvári utcától keletre elhelyezkedő tömb rendezését tartalmazza az M3 metró nyomvonalához igazodva. Mivel a telekalakítások még nem történtek meg, ezért a tervezett szabályozási vonalakat továbbra is szükséges szerepeltetni a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

MÁRTÍROK ÚTJA DUGONICS UTCA KERESZTEZÉS É-I OLDAL*Hatályos Szabályozási Terv*

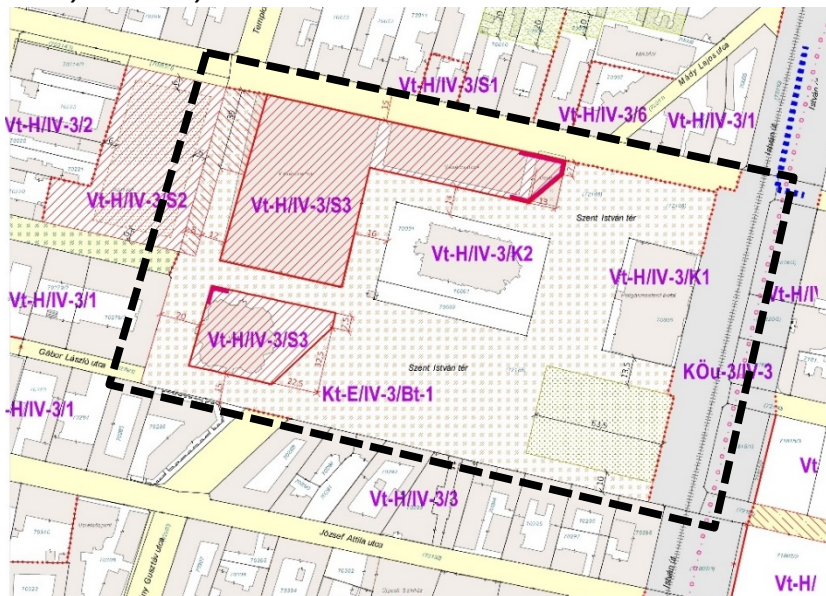
A hatályos terven a Dugonics u. Mártírok útja kereszteződés É-i oldalán lévő tervezett szabályozás a fővárosi főút szerepkörű közterület kialakításához szükséges. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, ezért a tervezett szabályozási vonalat továbbra is szükséges szerepeltetni a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

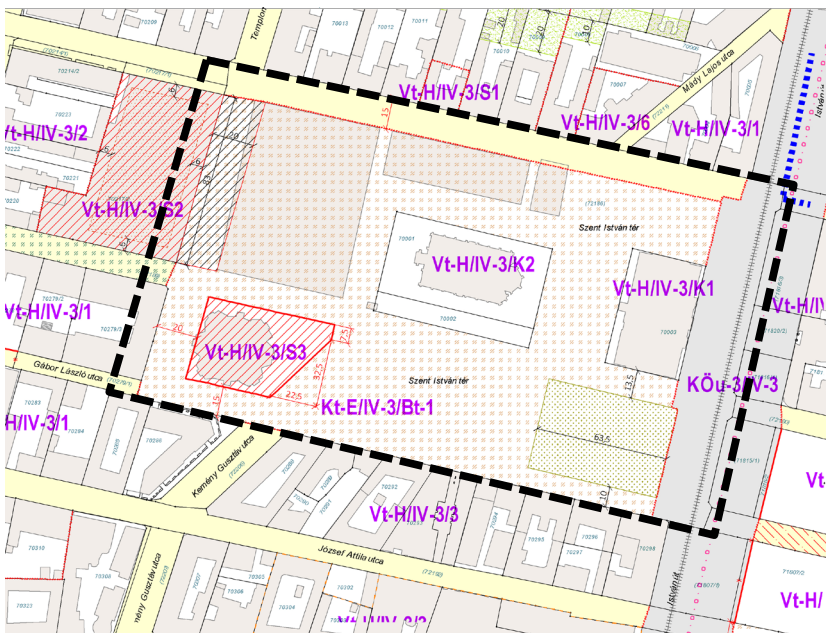
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján a szabályozási vonal további felülvizsgálatot igényelt:

SZENT ISTVÁN TÉR – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Hatályos Szabályozási terv



JavaSlat



A hatályos szabályozási terven feltüntetett szabályozási vonalak közül a Vt-H/IV-3/S3 építési övezetet (volt Virágpiac épülete) kiszabályozó vonalak továbbra is szükségesek. A tér további szabályozása az időközben előrehaladott, néhány elemében megvalósult fejlesztések terveihez igazodóan változik. Így a tér északi részén szintén Vt-H/IV-3/S3 építési övezetként kiszabályozott terület megszűnik és a tér többi részével együtt Kt-E/IV-3/Bt-1 övezet lesz. Az ingatlan északi oldalán lévő kötelező építési hely, valamint az összes építési vonal törlésre kerül.

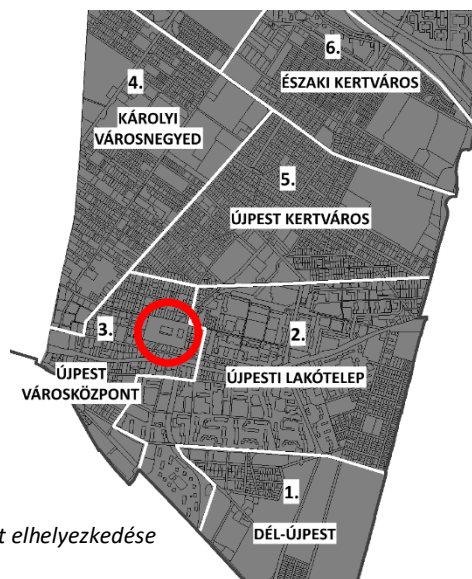
VÁROSRENDEZÉS

A Szent István tér - Újpest főtere – a 3. számú, Újpest városközpont Városszerkezeti egységhez tartozik.

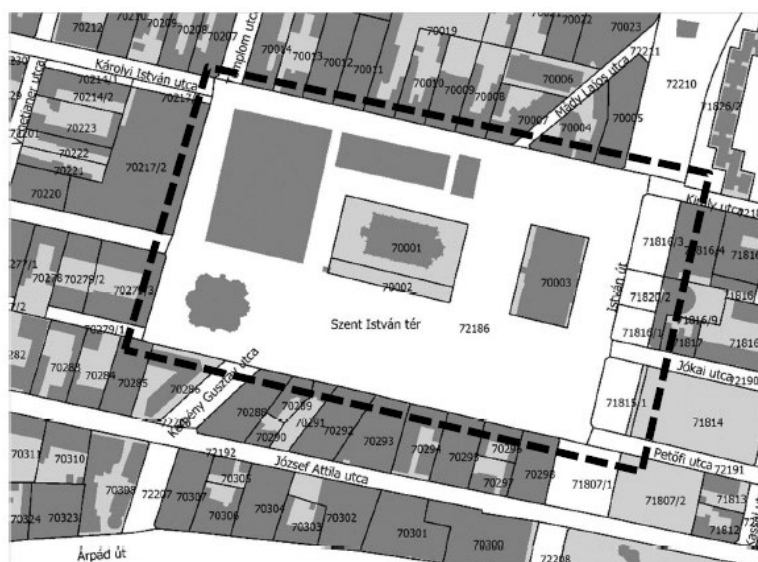
A hatályos KÉSZ elkészülte óta jelentős változások zajlottak a téren. Amíg korábban a tér észak-nyugati területén Piac és Vásárcsarnok szolgálta ki a kerület lakóit, ma ezen funkció épületei már csak a földhivatali alaptérképen maradtak meg.

A Károlyi István utca, Szent István tér sarkán megépült Újpesti Rendezvénytér épületében közösségi funkciók mellett a földszinten kapott új helyet a piac.

A korábbi elképzelésekkel szemben a cél a tér zöldfelületeinek nagyobb arányú növelése. A terv módosítása összhangban van az ITS 2027-ben szereplőkkel.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése



A módosítással érintett terület

A „A módosítással érintett terület” ábrán a földhivatali alaptérképen (2023. január 30. adatszolgáltatás) az új Rendezvénytér már szerepel, de szerepelnek még a régi piac épületei is. A valóságban a régi épületek közül még egy trafóház áll, valamint a tér sarkán található az új épület mélygarázsának lejárata.



Az új beépítés

A térre vonatkozó szabályozási terv módosítása is a téren történt bontásokkal létrejött új városképet támogatja azzal, hogy a hatályos terven szereplő, volt piacot lefedő építési övezet és annak területén a – közterülethez képest - jelentős beépítési lehetőség megszűnik. A hatályos terven szereplő építési helyek és vonalak törlésre kerülnek. A piac mélygarázsának lejárata „Építési hely terepszint alatt” - a szabályozási terv „Kötelező elemek” között - új jelkulcsi elemmel kerül jelölésre.

A téren építési övezete továbbra is megmarad az Újpesti Önkormányzat telkének, az Egek királynéja templomnak, valamint megmarad a volt Virágpiac épületének kiszabályozása, építési övezete. A tér többi része *Burkolt köztér* beépítésre nem szánt övezet lesz, az övezetre jellemző minimális (5% megengedett beépítési mérték) beépítési lehetőséggel.

A *Burkolt köztér (Kt-E/IV-3/Bt)* övezet előírásai és paraméterei megegyeznek a hatályos előírásokkal:

„A Kt-E/IV-3/Bt-1 jelű övezet a szilárd burkolattal ellátott, séta- és pihenőfunkciót szolgáló, valamint az idegenforgalom fogadására – állandó, vagy időszakos jelleggel – szervezett jelentős létszám fogadására, rendezvények biztonságos lebonyolítására alkalmas városi díszterek, rendezvényterek övezete, ahol az alábbi építmények helyezhetők el:

- a köztér funkcióhoz és a rendezvénytér kialakításához-, működtetéséhez szükséges építmény,
- közlekedési és közmű építmény,
- terezsint alatti önálló gépjármű tároló,
- kereskedelmi épület,
- szolgáltató épület,
- vendéglátó épület,
- emlékmű,
- köztéri művészeti alkotás, valamint
- utcabútor.”

Kt-E		A	B		D		E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	
Övezet jele							
1.	Kt-E/IV-3/Bt-1	szabadonálló (SZ)	5	80	–	É=4,5	15

KÖZLEKEDÉS

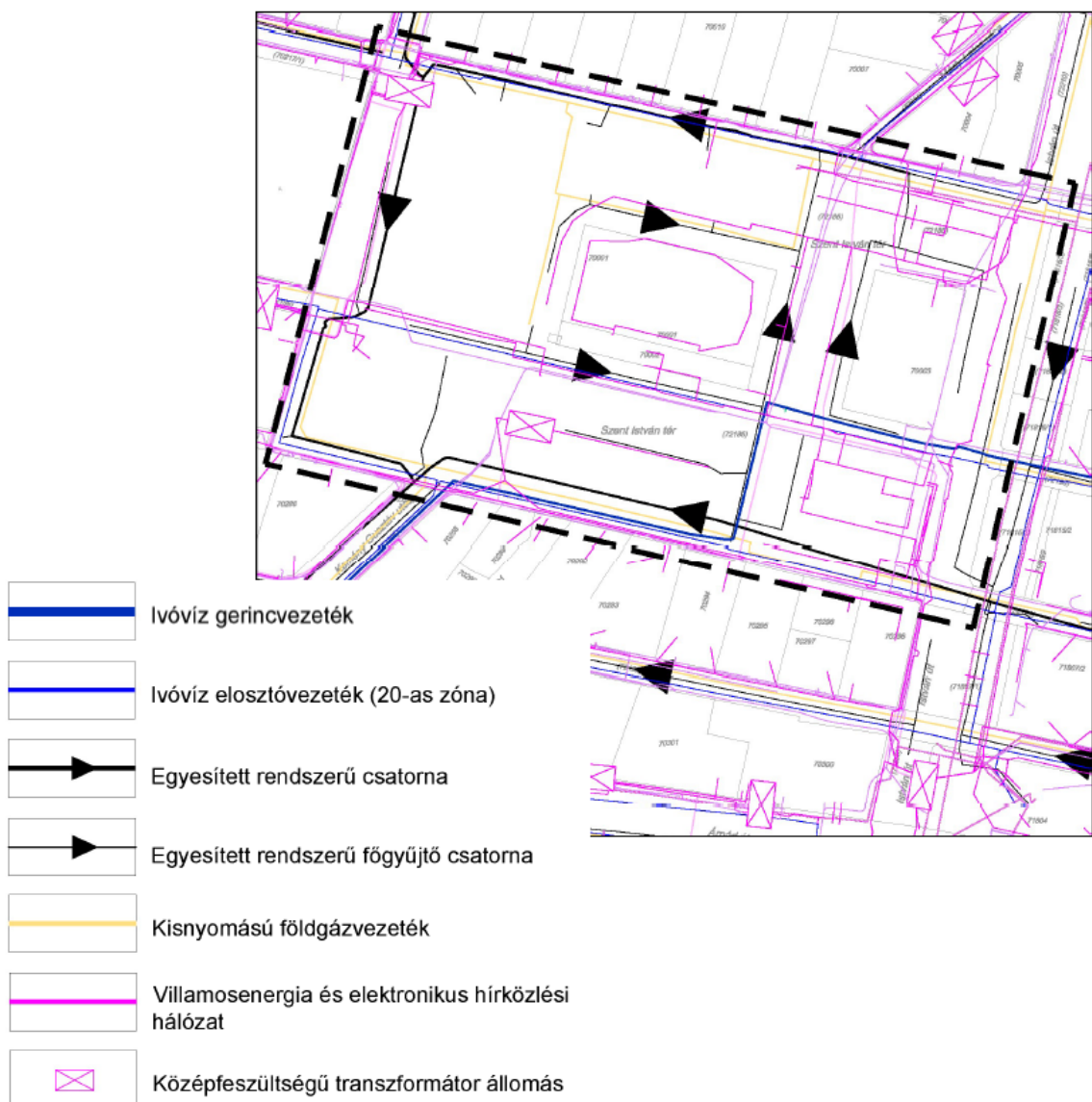
A javaslat a terület utcahálózatát a hatályos szabályozási tervhez képest sem szerkezetileg, sem a közlekedési területek kiterjedése vonatkozásában nem változtatja meg. Nincs befolyással a hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, településrendezési szinten a gyalogos és kerékpáros közlekedésre sem. A parkolás elve sem változik. A hatályos KÉSZ közlekedési előírásait a javaslat nem érinti.

KÖZMŰVEK

A szabályozási módosítással érintett terület teljes közműellátással rendelkezik. Az E-közmű nyilvántartás alapján a módosítással érintett területen a környező beépítések szükségletét kiszolgáló közüzemi ivóvíz, egyesített rendszerű csatorna, kisnyomású földgázvezeték, illetve közép- és kisfeszültségű villamosenergia, illetve elektronikus hírközlési hálózatok haladnak, amelyeket figyelembe kell venni, kiváltásukról, átépítésükről szükség szerint gondoskodni kell.

A területen áthaladó egyesített rendszerű csatornák hosszabb távon elválasztott rendszerűvé történő átépítése nem lesz elkerülhető, ezért számolni kell egy elválasztott rendszerű új szennyvízcsatorna elhelyezésének, helyfoglalásának igényével is.

Miután a terület teljes közműellátással rendelkezik, így a módosítás a közművesítés mértékének igényét nem befolyásolja. A várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendi változást nem okoznak.



ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM

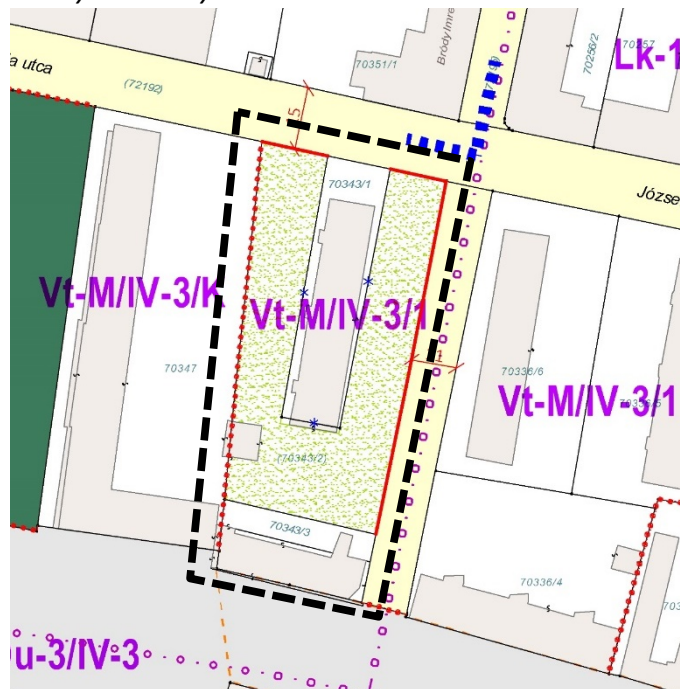
A módosítás nagymértékben megváltoztatja Újpest központjának arculatát. Az igényesen kialakított zöldfelületek esztétikus környezetet teremtenek a tér két központi épületének a Polgármesteri hivatalnak és a templomnak, egyúttal kellemes pihenőhelyet nyújtanak az ide látogatóknak.

A zöldfelületek jótékonyan kondicionálják a térséget, a burkolt felületek csökkentésével csökken a korábbi hősziget-hatás is.

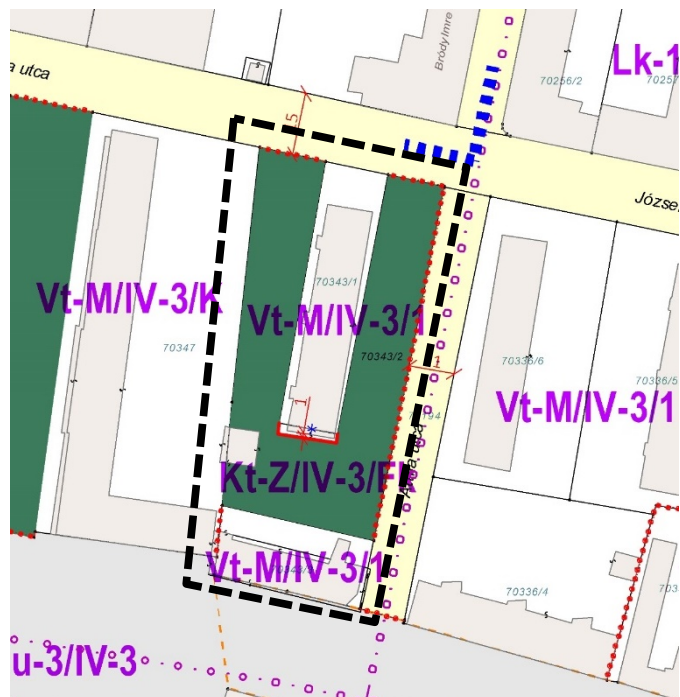


JÓZSEF ATTILA UTCA 15., ATTILA UTCA 4. – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Hatályos Szabályozási terv



Javaslat



A hatályos szabályozási terv szerint a (70343/2) hrsz-ú közterület építési övezetbe tartozik. A terv célja, az akkori valós állapotnak megfelelő szabályozás, a 70343/1 hrsz-ú ingatlanhoz csatolás.

Az önkormányzati szándék szerint a módosítással, zöldterületi övezet meghatározásával a közterület megtartása a cél, így a szabályozási vonal törlése javasolt.

Az így létrejött zöldterület övezet által körülölelt telek déli határát új szabályozási vonal érinti, a telkéből „kilógó” épület rendezése érdekében.

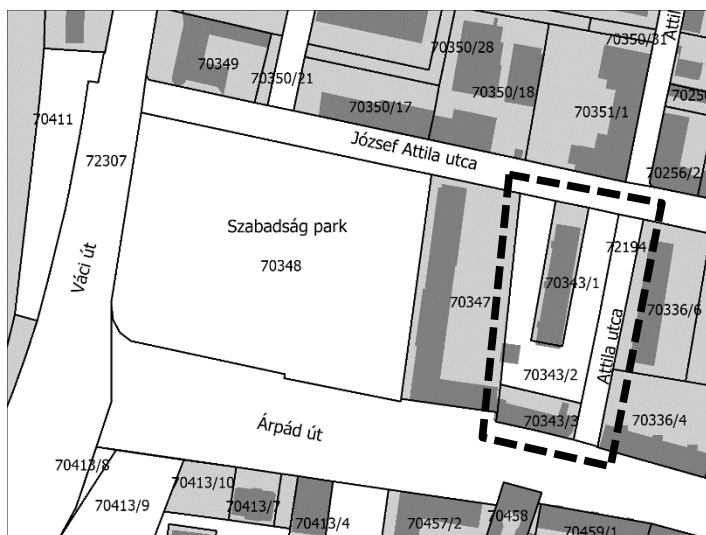
VÁROSRENDEZÉS

A hatályos szabályozási terven jelölt szabályozási vonal nem valósult meg. A meglévő állapot, a (70343/2) hrsz-ú ingatlan közcélú használata erősödött azzal, hogy időközben az Önkormányzat a közterületen egy szabadidő-parkot épített ki.

A szándék, hogy a továbbiakban is a terület zöldterületi közterület legyen, ezért a módosítási javaslat szerint itt kerületi zöldterület övezet meghatározása a cél.

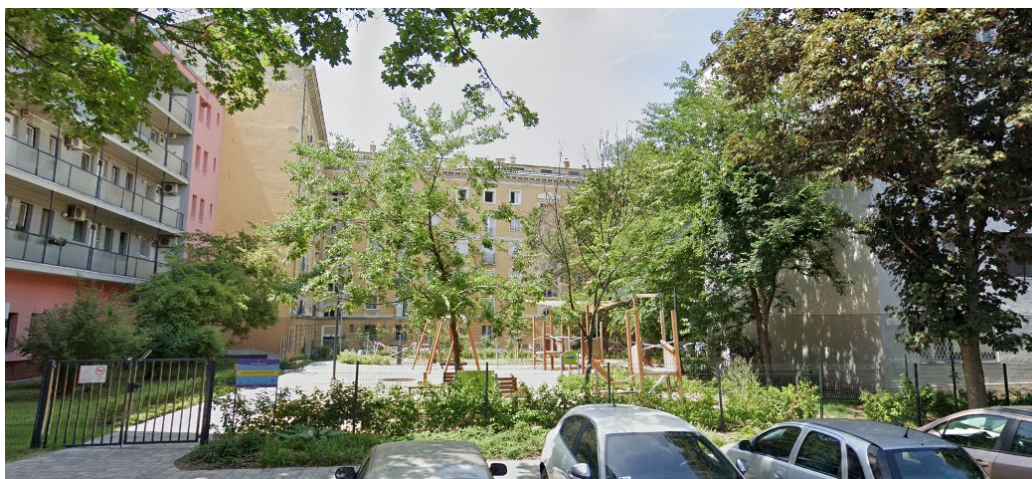


A módosítással érintett terület elhelyezkedése



A módosítással érintett terület

A „A módosítással érintett terület” ábrán a földhivatali alaptérképen (2023. január 30. adatszolgáltatás) is érzékelhető a (70343/2) hrsz-ú közterület által körülölelt 70343/1 hrsz-ú telken álló épület túllógása. Ennek rendezése érdekében, a javasolt zöldterület kárára, szabályozási vonal rendezi az épület helyzetét.



A megvalósult szabadidő-park

A javasolt - Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatában már szereplő – *Fásított köztér (Kt-Z/IV-3/Fk) övezet* előírásai és paraméterei:

„A **Kt-Z/IV-3/Fk** jelű övezet a szilárd burkolattal ellátott, közlekedési-, séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi köztérek övezete.”

Kt-Z		A	B		D		E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	
Övezet jele							
3.	Kt-Z/IV-3/Fk	szabadonálló (SZ)	5	80	—	É=4,5	20

KÖZLEKEDÉS

A javaslat a terület utcahálózatát a hatályos szabályozási tervhez képest sem szerkezetileg, sem a közlekedési területek kiterjedése vonatkozásában nem változtatja meg. Nincs befolyással a hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, településrendezési szinten a gyalogos és kerékpáros közlekedésre sem. A parkolás elve sem változik. A hatályos KÉSZ közlekedési előírásait a javaslat nem érinti.

KÖZMŰVEK

A módosításnak tényleges közműves korlátja nincs, közműveket nem érinti.

ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM

A vizsgált telek jelentős zöldfelülettel rendelkezik. A telek nem tartozik a 70343/1 hrsz. lakóépülethez, szabadon látogatható. Zöldterületbe történő átsorolása a természetben kialakult állapotnak megfelelő. A módosítással javul a kerület biológiailag aktív felületének nagysága.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján egyéb szabályozási elem módosítás:

A szabályozási előírások hatályos önkormányzati rendeletben szereplenek, melynek készítését önkormányzati döntés és alátámasztó munkarészek előzték meg.

A módosítással érintett kilenc KÉSZ használata során felmerült a szövegek egységesítésének, egyértelműbbé tételének, apró javításainak igénye, mely további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

1. 3.§

1. Értékvédelem alatt lévő épület: *a műemlék, a fővárosi helyi egyedi és a kerületi helyi egyedi védett érték*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében az Értékvédelem alatt lévő épület fogalmában elírás javítása szükséges.

5. Műhely rendeltetés: *épületben vagy építményben kialakított, kizárólag a 8. mellékletben felsorolt bejelentés-köteles gazdasági tevékenységek. A tevékenység céljára szolgáló főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, és a gazdasági tevékenység végzése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a Műhely rendeltetés fogalmában elírás javítása szükséges.

9. Mélygarázs: *a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt több területegység tekintetében az értelmező rendelkezésekben, a mélygarázs fogalmában az első „kialakított” szó cseréje „szolgáló”-ra a mindennapi használat során tapasztalt jogértelmezés pontosítása érdekében.

2. 8. § kiegészül a (8) bekezdéssel:

„A Szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a visszamaradó telek paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.”

Indokolás:

A rendelet normaszövegének kiegészítése javasolt, a közterületet is érintő telekalakítások során kialakuló telkek legkisebb előírt telekméret értéke figyelembevételével kapcsolatban, a tervezett szabályozások, közterületszélesítések végrehajthatósága érdekében.

3. 10.§ (8) *A Vt-M/IV-3/K, Vt-M/IV-3/1, Vt-M/IV-3/2, Vt-M/IV-3/3, valamint Vt-M/IV-3/4 jelű építési övezetekben új beépítés és meglévő beépítés bővítése esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a többlet csapadék vizek késleltetett módon történő elvezetése

tekintetében, az előírás az új beépítésekre, valamint a bővítésekből eredő többlet burkolt felületre vonatkozzon.

4. **13.§ (2)** *Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő tetőtéri, emeleti szinten történő bővítése megengedett.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés szakaszban az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő bővítése megengedett. A mindennapi tapasztalat alapján javasolt az előírás pontosítása és kiegészítése a tetőtérben és az emeleti szinten történő építés lehetőségének biztosításával.

5. **14.§ (1)**

b) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén

ba) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 m mélységet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi és Vt jelű építési övezetekben legalább 3,0 m, az Lk-1 jelű építési övezetekben legalább 0,9 m kell legyen,

bb) 3 m mélységet meghaladó méretű előkert esetén a Vi és Vt építési övezetekben legalább 3,0 m kell legyen, az Lk-1 jelű építési övezetekben 0,0 m is lehet,

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírásokban az előkert szélessége szabályozott. Ez többször értelmezésszerű problémát okozott. Jelen helyzetben (jobb híján) helyesebb a mélység megnevezés szerepeltetése.

6. **21.§ (3)** *A parkolóhely-létesítési kötelezettség közterületi megválthatóságának feltételeit a közterületi parkolásról szóló helyi rendelet szabályozza.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében elírás javítása szükséges.

7. **22.§ (3)** *A (2) bekezdés szerinti helyiség alapterülete*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében elírás javítása szükséges.

8. **29.§ (1)** *Az Lk-1/IV-3/1 és Lk-1/IV-3/2 jelű építési övezet telkein*

a) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába

aa) az építési hely szélessége a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és

ab) az építési hely mélysége ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá

ac) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;

Indokolás:

A rendelet normaszövegének értelmezése során a Kisvárosias lakóterületek előírásairól szóló, a zárt sorú beépítésű építési hely megfogalmazásánál különböző értelmezések tapasztalhatók a mindennapokban, ezért annak pontosítása válik szükségessé.

9. **29.§ (2)** *Az Lk-1/IV-3/1 jelű építési övezet telkein minden 60 m², saroktelek esetén 45 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a saroktelek szó elírással szerepel.

10. **29.§ (3)** *Az Lk-1/IV-3/2 jelű építési övezet telkein minden 75 m², saroktelek esetén 60 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a saroktelek szó elírással szerepel.

11. **32.§ (2)** *Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a helyi központi területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében elírás javítása szükséges.

12. **38.§ (1)** *A Vi-1/IV-3 jelű építési övezetek területén*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében az *övezetek területén* szóismétléssel szerepel, ezért törlése szükséges.

A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítás:

1. **1. § (3)** bekezdés a) pont törlése.

[A Területen]

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,”
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszttette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. § (6)** bekezdés törlése.

„(6) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha

a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek,

- b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,*
- c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá*
- d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.”*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedit az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. §** kiegészül még egy további bekezdéssel, a (9) bekezdéssel:

„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető

- a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá*
- b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”*

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4. **29. §** (1) bekezdés e) pont módosítása

[Az Lk-1/IV-3/1 és Lk-1/IV-3/2 jelű építési övezet telkein]

„e) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb

ea) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,

eb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;”

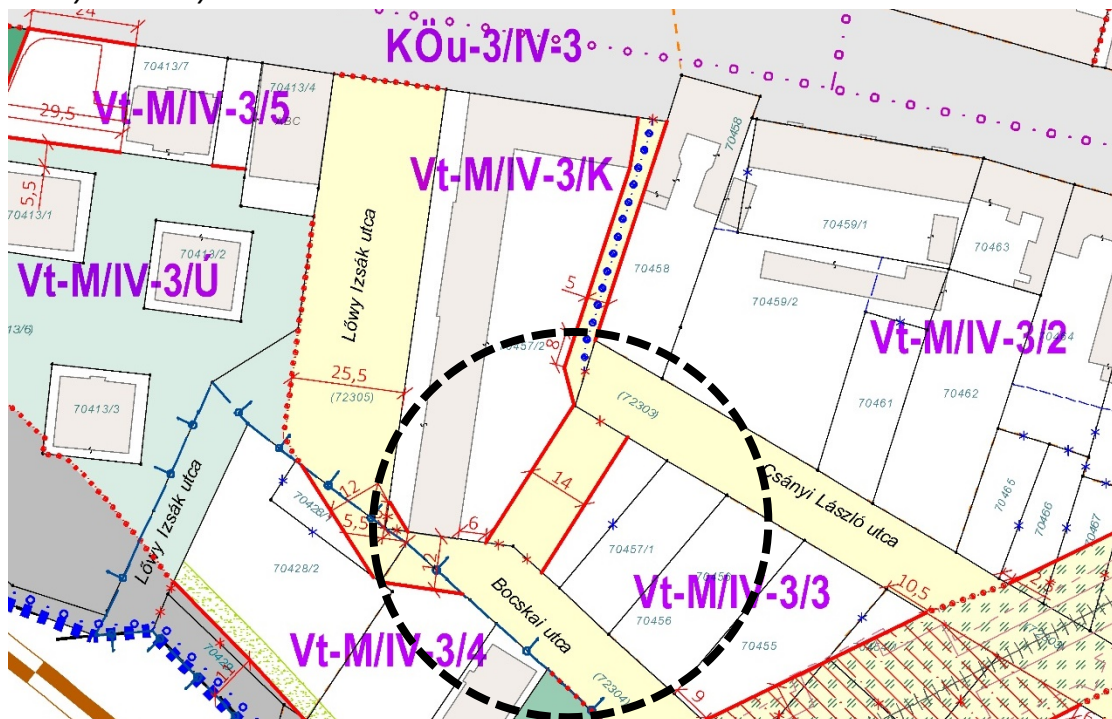
Indokolás:

A jogszabályalkalmazási tapasztalat alapján az Önkormányzat, mint jogalkotó és jogalkalmazó, és az építési engedélyeztetések során a Kormányhivatal Építésügyi Hatósága különböző jogértelmezésben van a kisvárosias lakóterületeken a zárt sorú beépítés megszakíthatóságát lehetővé tevő előírásokban, ezért a jogalkotói szándék pontosítása érdekében a módosítási javaslat szerinti pontosítás vált szükségessé.

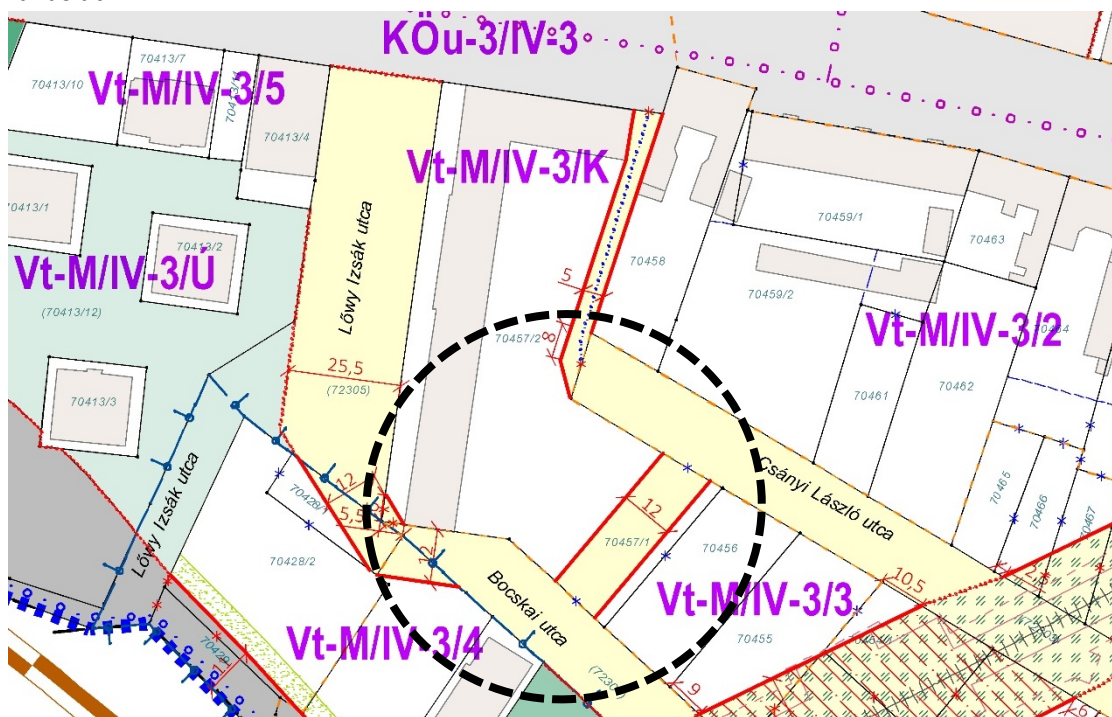
A partnerségi véleményezési eljárás során érkezett vélemény, *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 91/2025. (V.29.) határozata alapján* befogadott módosítás:

CSÁNYI LÁSZLÓ UTCA 4-6.

Hatályos Szabályozási Terv



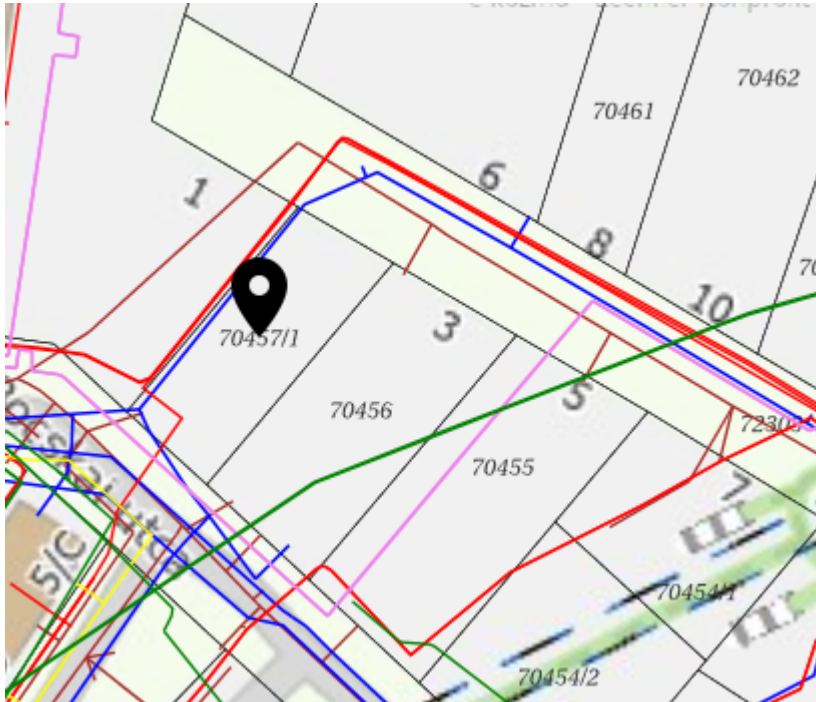
Javaslat



A hatályos terv szerint jelölt Csányi utcai feltárás áthelyezése indokolt, mert a közlekedés már ma is a 70457/1 hrsz-ú telken történik, mely nem közterület, de Önkormányzat tulajdonában van.

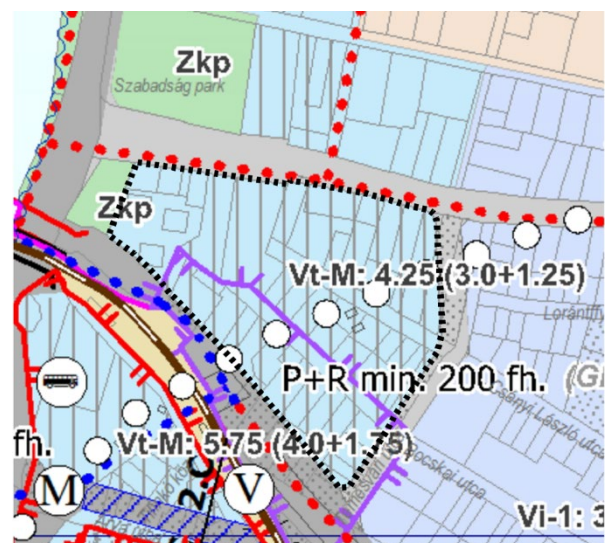
A területen található közművek közül is több a 70457/1 hrsz-ú, önkormányzati telek alatt található.

Az áthelyezett kiszolgáló út esetében a hatályos terven szereplő 14,0 m-es szabályozási szélesség nem indokolt. A módosításon jelölt 12,0 m-es szabályozási szélesség elegendő, megfelel a jogszabályban előírt, kiszolgálóút esetében meghatározott legkisebb 12,0 m-es szabályozási értéknek, ezért nem szükséges jogszabályilag annak az igazolása minta-keresztzelvénnyel, hogy azon az úttervezési kategória szerinti elemek elhelyezhetők.



Közműtérkép

A módosítás során három övezet is érintett. A Kt-KÖu/IV-3/2 övezet szabályozási szélessége 2 méterrel csökken, azonban elhelyezkedésének megváltozása miatt a geometriája is megváltozik, ez összesen 26 m² terület csökkenést eredményez. A Vt-M/IV-3/K építési övezet területe 771,5 m²-rel növekszik, a Vt-M/IV-3/3 építési övezet területe 746,5 m²-rel csökken, ezért az FRSZ sűrűségi értékeinek való megfelelés igazolása szükséges.



FRSZ -Vt-M 4,25

KÉSZ

Sűrűség		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)		Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)	
Bsa	Bsp		általános	parkoló		szma	szmp		általános	parkoló
3,0	1,25	54 348	163 044	67 935	Vt-M/IV-3/K	3,00	0,75	4 310,5	12 932	3 233
					Vt-M/IV-3/Ú	1,75	0,75	5 342	9 349	4 007
					Vt-M/IV-3/2 közbenső	3,50	1,50	7 273,5	25 457	10 910
					Vt-M/IV-3/2 sarok	4,00	2,00	3 393	13 572	6 786
					Vt-M/IV-3/3	5,50	2,50	11 559,5	63 577	28 899
					Vt-M/IV-3/4	4,00	1,50	5 174	20 696	7 761
					Vt-M/IV-3/5	2,00	1,00	1 856	3 712	1 856

Σ

149 295

63 451

Építhető szintterület (m2)				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	163 044	>	149 295	MEGFELEL
parkoló	67 935	>	63 451	MEGFELEL

TSZT zöldfelületi átlagérték

FRSZ - Vt-M

KÉSZ

Zöldfelületi átlagérték	Terület (m2)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)	Építési övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület (m2)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)
15%	54 346	8 152	Vt-M/IV-3/K	35%	4 310,5	1 509
			Vt-M/IV-3/Ú	50%	5 342	2 671
			Vt-M/IV-3/2 közbenső	25%	7 273,5	1 818
			Vt-M/IV-3/2 sarok	20%	3 393	679
			Vt-M/IV-3/3	15%	11 559,5	1 734
			Vt-M/IV-3/4	15%	5 174	776
			Vt-M/IV-3/5	20%	1 856	371
			Kt-Z/IV-3/Fk	20%	2 101	420

Σ

9 978

8 152

<

9 978

MEGFELEL

**4. Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (IV. 3.) önkormányzati rendelet**

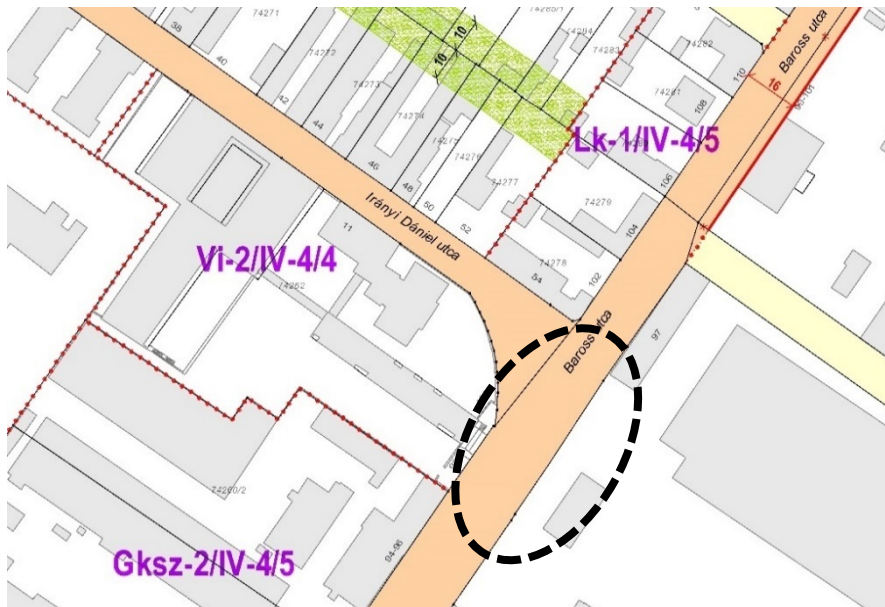
**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata
alapján a szabályozási vonal megvalósult, törölni szükséges:**

BAROSS UTCA 91-97.

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat

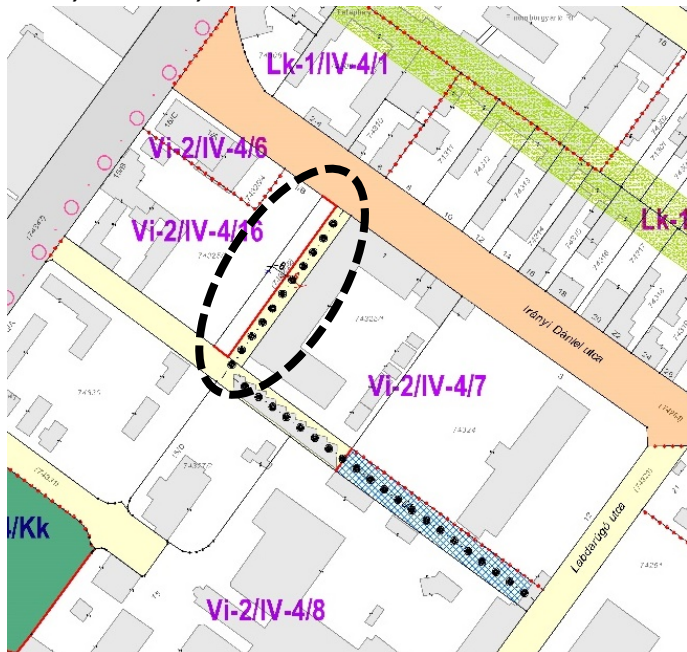


Az ingatlanra egykor bevezetett, mára már megszüntetett iparvágányhoz igazodó törtvonalú kerítésszakaszhoz kapcsolódó tervezett szabályozási vonal a telekalakítás végrehajtása miatt okafogyottá vált. Az új alaptérképi állapotnak megfelelően a tervezett szabályozás törlésre került a szabályozási tervlapról.

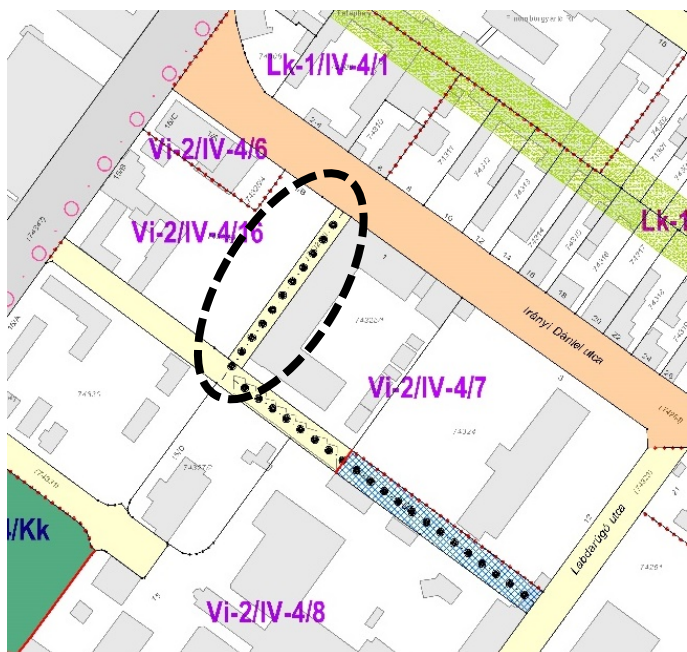
A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

(74325/2) HRSZ KÖZTERÜLET

Hatályos Szabályozási terv



Javaslat



A 74325/2 hrsz-ú közterület kialakítása megtörtént. Az új alaptérképi állapotnak megfelelően a tervezett szabályozási vonal törlésre került.

A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján a szabályozási vonal nem valósult meg, továbbra is szükséges szerepeltetni:

VASVÁRI PÁL UTCA 11-13

Hatályos Szabályozási Terv

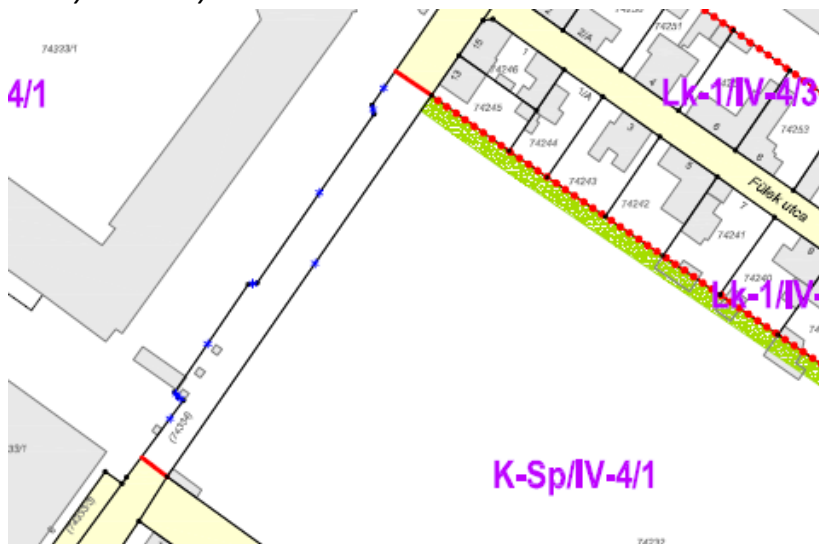


A hatályos terven az egykori vasúti pálya kapuja miatti törtvonalú telekhatár korrekciója szerepel. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, a tervezett szabályozás feltüntetése továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

LABDARUGÓ UTCA (74334) HRSZ

Hatályos Szabályozási Terv



A Labdarugó utca középső szakasza a valóságban nem közterületként funkcionál. A hatályos terv az Újpesti torna-klubok által használt sportterületek természetbeni, kialakult állapotához igazodik. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, a tervezett szabályozás szerepeltetése továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

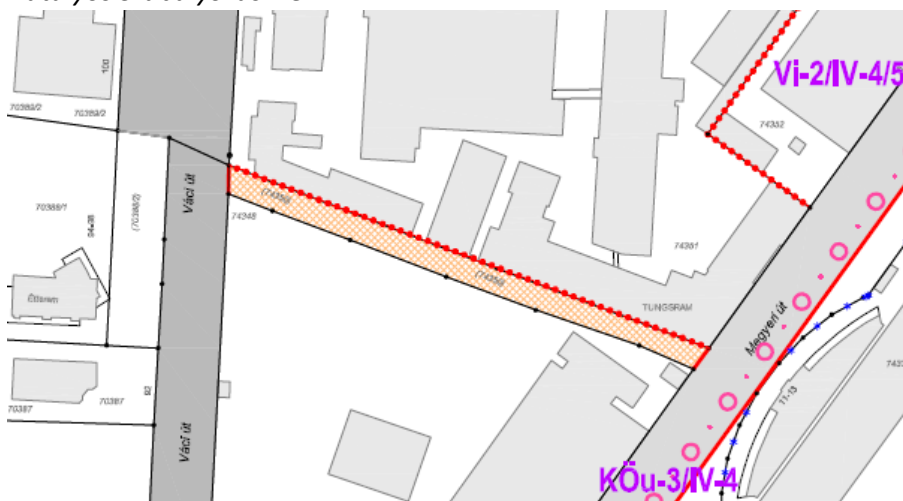
MEGYERI ÚT – A LABDARUGÓ STADION ELŐTTI KÖZTERÜLETEK

Hatályos Szabályozási Terv



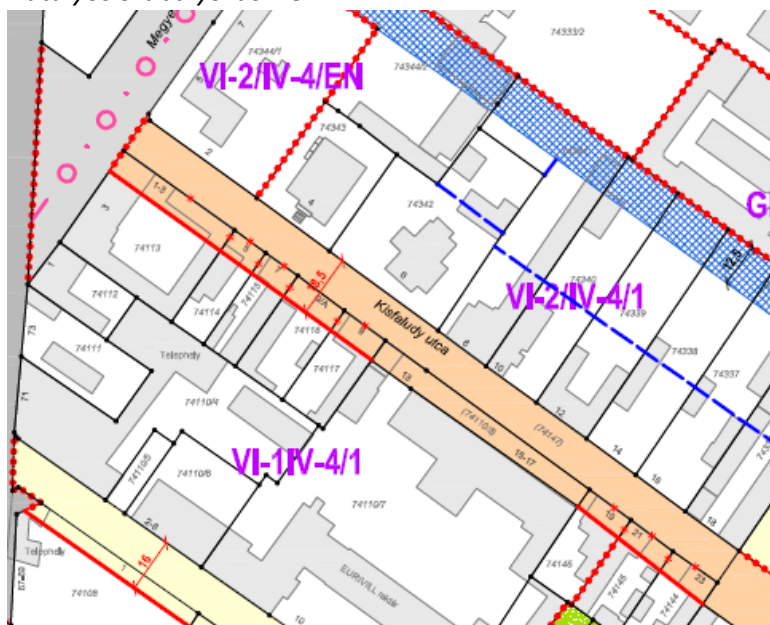
A labdarúgó stadion előtt, a Megyeri út középső szakaszán a közterület kiteresedik, melyen a stadion parkolóí kerültek kialakításra. A 74432 hrsz-ú ingatlanon meglévő parkoló területén közpark kialakítása tervezett. Mivel a telekalakítás még nem valósult meg, a tervezett szabályozást továbbra is szükséges szerepeltetni a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

EGYKORI DALLOS GYÖRGY UTCA*Hatályos Szabályozási Terv*

A TUNGSRAM gyárterületén átvezető egykori közterület (egykori Dallos György u.) a gyár területéhez van kerítve. Közterületként régóta nem funkcionál, ezért a tervezett szabályozás lehetővé teszi a közterületi funkció megszüntetését. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, a tervezett szabályozást továbbra is szerepeltetni szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

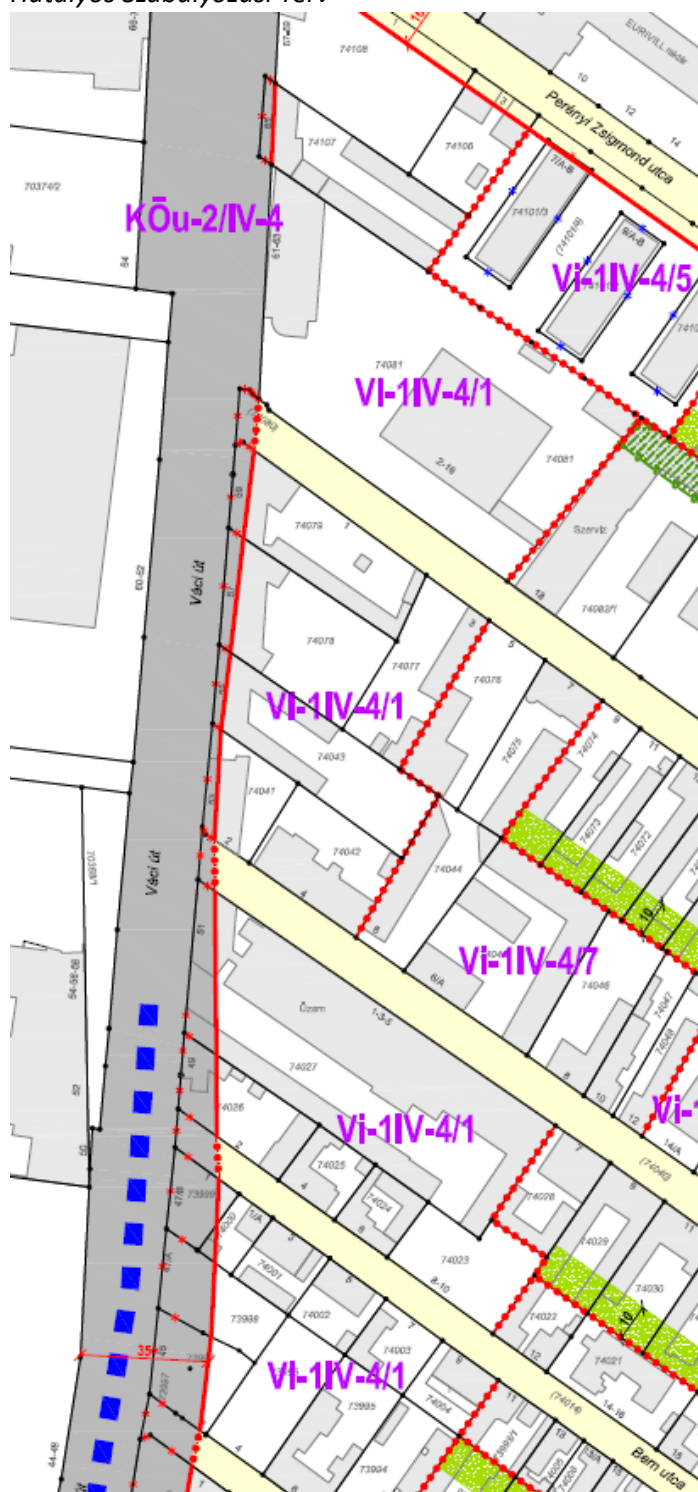
KISFALUDY UTCA (74147) HRSZ*Hatályos Szabályozási Terv*

A Kisfaludy utca helyi gyűjtőút szerepkörű. Keleti része ennek megfelelő szélességben szabályozott. Az egységes utcaképhez a nyugati részének is igazodnia kell, ezért a közterület ezen szakaszát tervezett szabályozás érinti. Mivel a telekalakítások csak részben valósultak meg, a tervezett szabályozást továbbra is szerepeltetni szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

VÁCI ÚT – PERÉNYI ZSIGMOND UTCA SZEKFÚ GYULA UTCA KÖZÖTT

Hatályos Szabályozási Terv

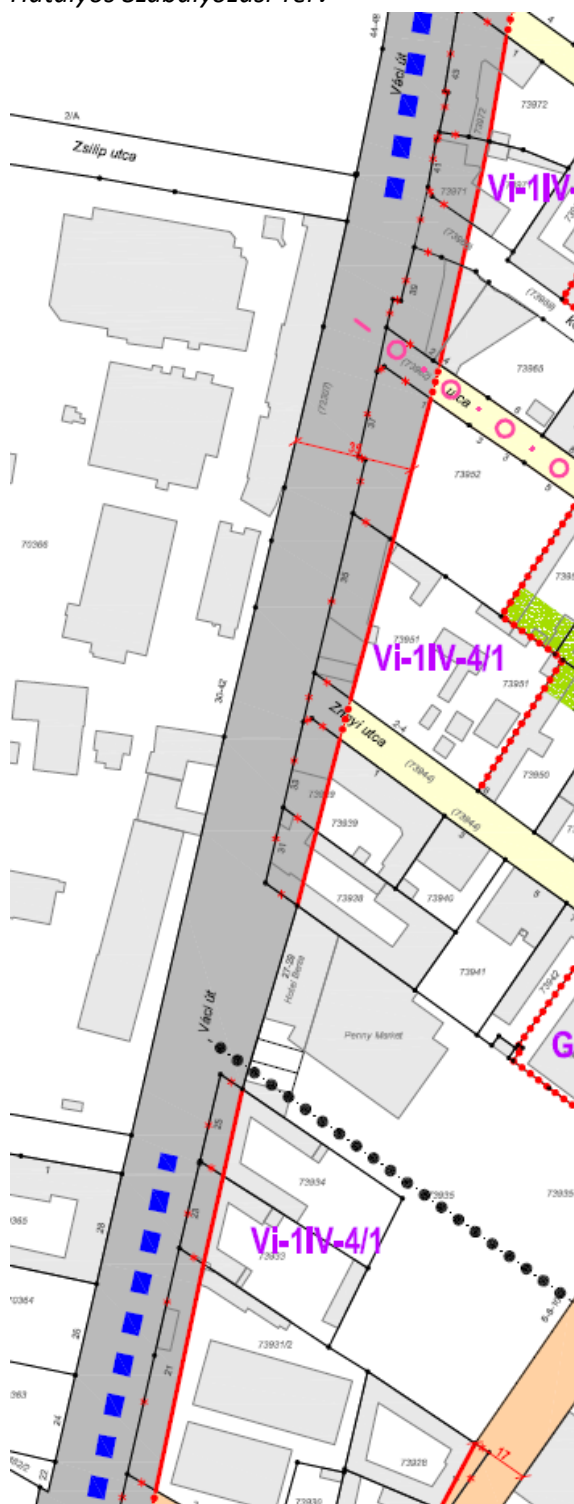


A Váci út Perényi Zsigmond utca és a Szekfű Gyula utca közötti szakasza fővárosi főút szerepkörű, tervezett 35,0 m-es szélességét szabályozás segíti. Mivel a telekalakítások még csak részben (illetve a korábbi 30,0 m-es szélességnek megfelelően) valósultak meg, a tervezett szabályozásnak továbbra is szereplnie kell a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

VÁCI ÚT – SZEKFŰ GYULA UTCA KÁROLYI ISTVÁN UTCA KÖZÖTT

Hatályos Szabályozási Terv

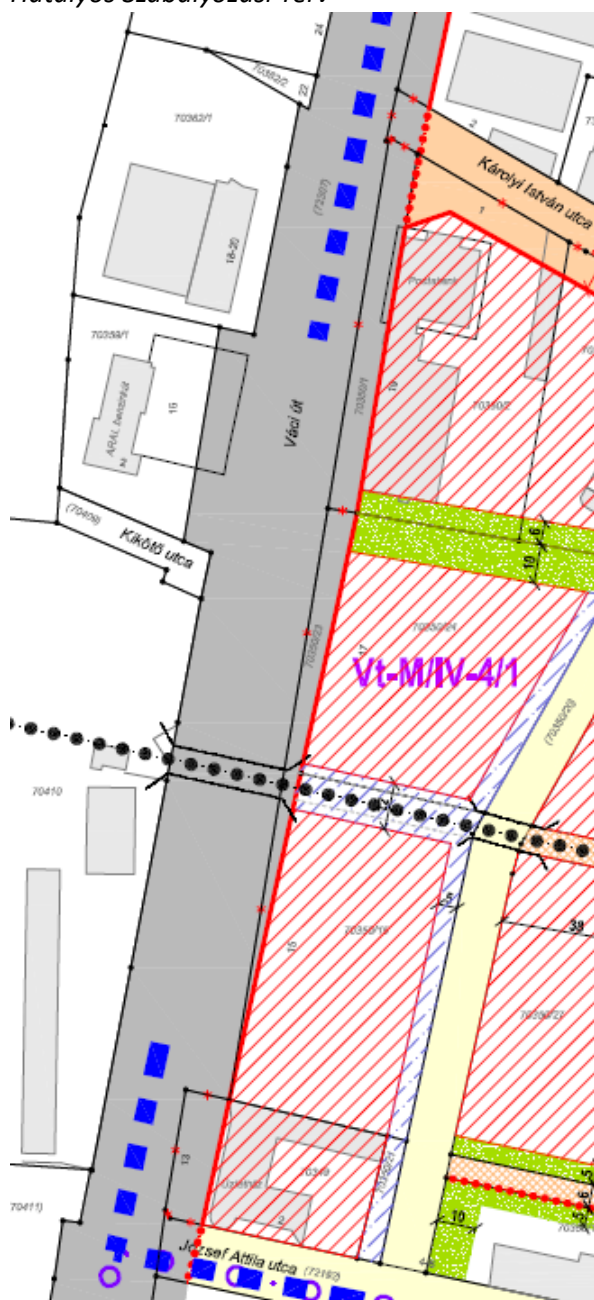


A Váci út Szekfű Gyula utca és Károlyi István utca közötti szakasza fővárosi főút szerepkörű, tervezett 35,0 m-es szélességét szabályozás segíti. Mivel a telekalakítások még nem valósultak meg, a tervezett szabályozásnak továbbra is szereplnie kell a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

VÁCI ÚT – KÁROLYI ISTVÁN UTCA JÓZSEF ATTILA UTCA KÖZÖTT

Hatályos Szabályozási Terv

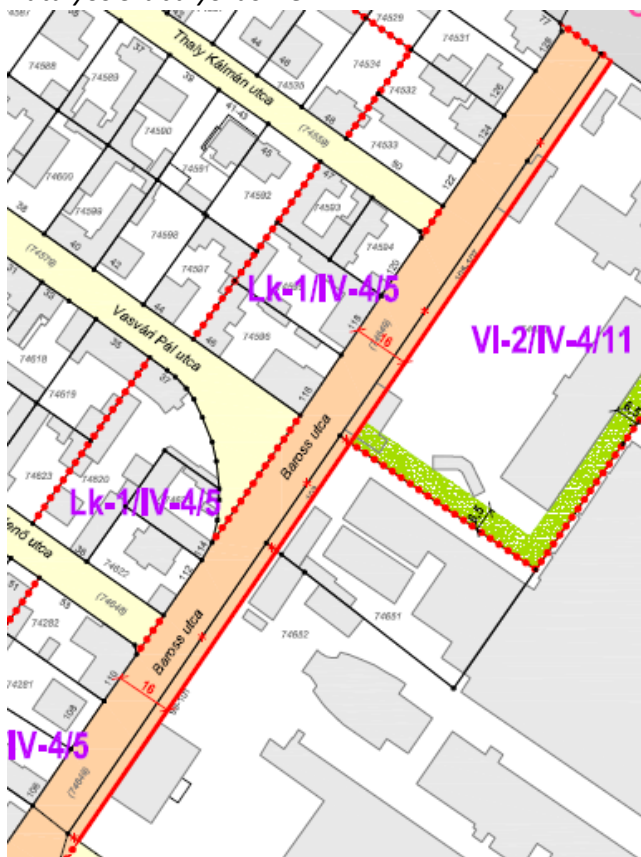


A Váci út Károlyi István utca és József Attila utca közötti szakasza fővárosi főút szerepkörű, tervezett 35 m-es szélességét szabályozás segíti. Mivel a telekalakítások még csak részben valósultak meg, a tervezett szabályozásnak továbbra is szereplnie kell a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

BAROSS UTCA – FÓTI ÚT SCHWEIDEL JÓZSEF UTCA KÖZÖTT

Hatályos Szabályozási Terv



A Baross utca Fóti út és Schweidel József utca közötti szakasza helyi gyűjtőút szerepkörű melynek tervezett szabályozási szélessége 16,0 m. Mivel a telekalakítások még nem történtek meg, ezért a tervezett szabályozás szerepeltetése továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

BAROSS UTCA 92.

Hatályos Szabályozási Terv



A hatályos terv az ingatlanra egykor bevezetett, mára már megszüntetett iparvágány nyomvonalához igazodó törtvonalú kerítésszakasz megszüntetését szabályozza. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, a tervezett szabályozás szerepeltetése továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

BAROSS UTCA 84-86.*Hatályos Szabályozási Terv*

A Baross u. helyi gyűjtőút szerepkörű. Ezen szakaszán természetbeni, kialakult állapothoz igazodó szélessége 20,5 m. Tekintettel arra a tényre, hogy a telekalakítás már megtörtént ugyan, de a jogi rendezés még nem valósult meg, ezért az érintett szakaszon a tervezett szabályozás fenntartása továbbra is indokolt.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

BAROSS UTCA 69-71.*Hatályos Szabályozási Terv*

A Baross utca helyi gyűjtőút szerepkörű. Ezen szakaszán természetbeni, kialakult állapothoz igazodó szélessége 18,5 m. Mivel a telekalakítás még nem valósult meg, ezért az érintett szakaszon a tervezett szabályozás fenntartása továbbra is indokolt.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

BAROSS UTCA – PERÉNYI ZSIGMOND UTCA TINÓDI UTCA KÖZÖTTI SZAKASZ

Hatályos Szabályozási Terv



A Baross utca helyi gyűjtőút szerepkörű. Ezen szakaszán természetbeni, kialakult állapothoz igazodó szélessége 15 m. Mivel a telekalakítások még nem valósultak meg, ezért az érintett szakaszon a tervezett szabályozás fenntartása továbbra is indokolt.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

BAROSS UTCA 47-49.

Hatályos Szabályozási Terv

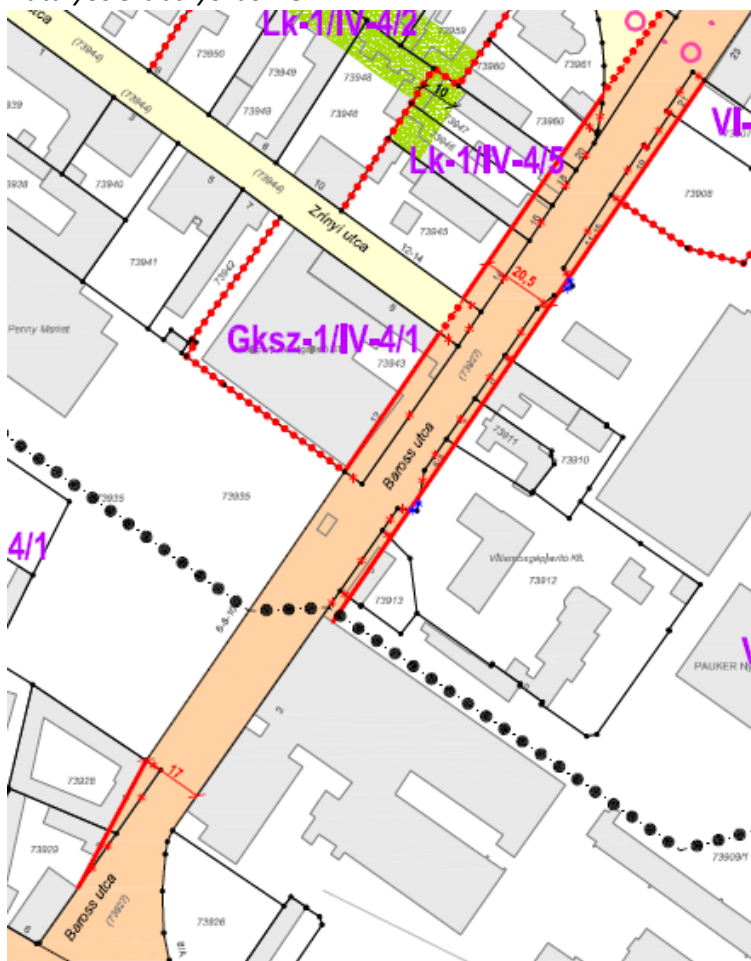


A Baross utca szabályozási szélessége ezen a szakaszon módosul, a Baross utca 39. szám alatti iskola épületének elhelyezkedése miatt.

A módosítási javaslatot és annak indokolását lásd a „Baross utca a Báthory utca és a Szabadka utca között – módosítási javaslat” című alatt.

BAROSS UTCA – LANGLET WALDEMÁR UTCA KÁROLYI ISTVÁN UTCA KÖZÖTT

Hatályos Szabályozási Terv



A Baross utca helyi gyűjtőút szerepkörű. Ezen szakaszán természetbeni, kialakult állapothoz igazodó szélessége 20,5 m, illetve 17,0m. Mivel a telekalakítások még nem valósultak meg, ezért az érintett szakaszon a tervezett szabályozás fenntartása továbbra is indokolt.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

KÁROLYI ISTVÁN UTCA – VÁCI ÚT BAROSS UTCA KÖZÖTT

Hatályos Szabályozási Terv

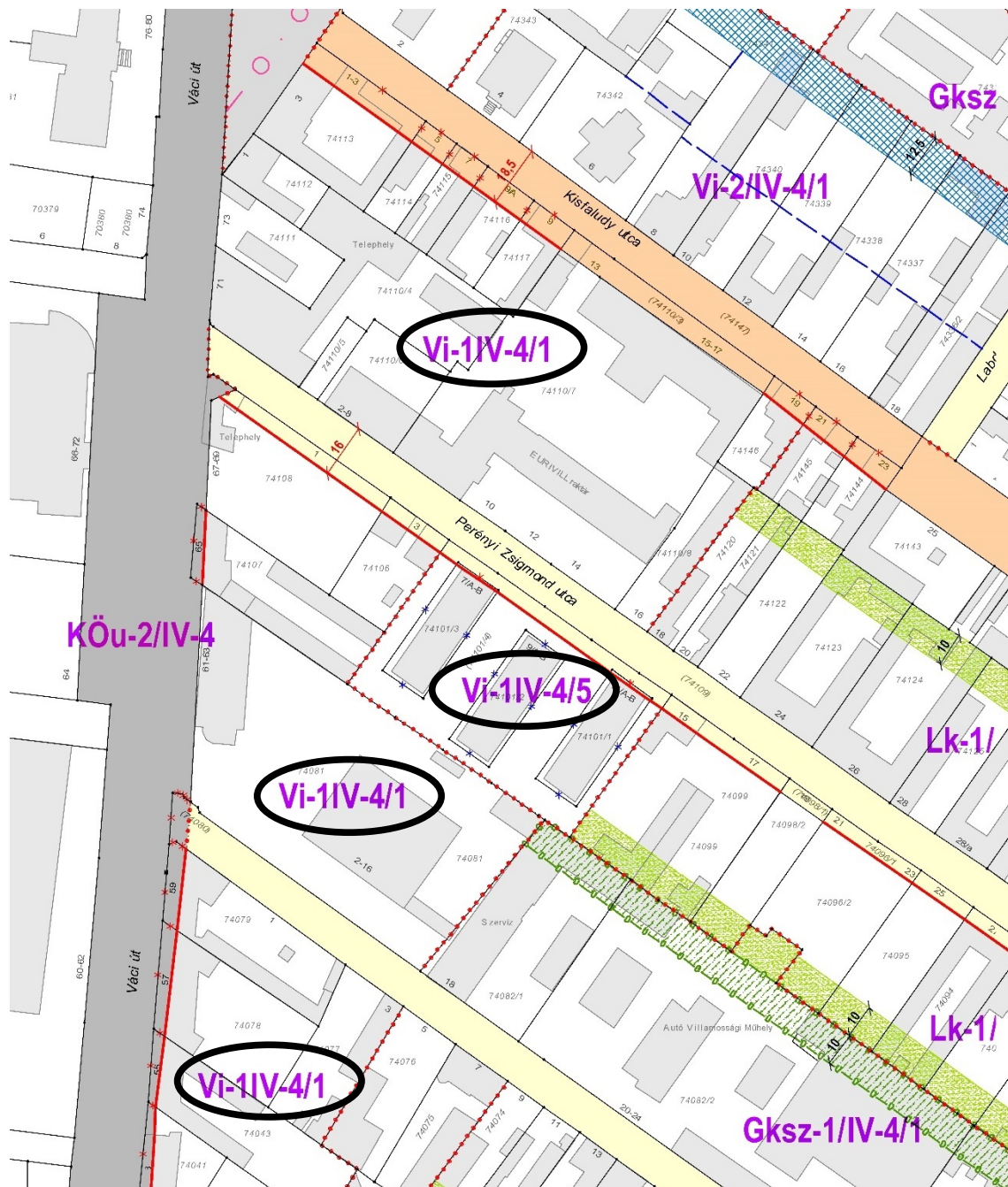


A Károlyi István utca helyi gyűjtőút szerepkörű. A Váci úti jelzőlámpás csomópont fejlesztéshez szükséges a 20,0m-es szabályozási szélesség. Mivel a telekalakítások még nem valósultak meg, ezért az érintett szakaszon a tervezett szabályozás fenntartása továbbra is indokolt.

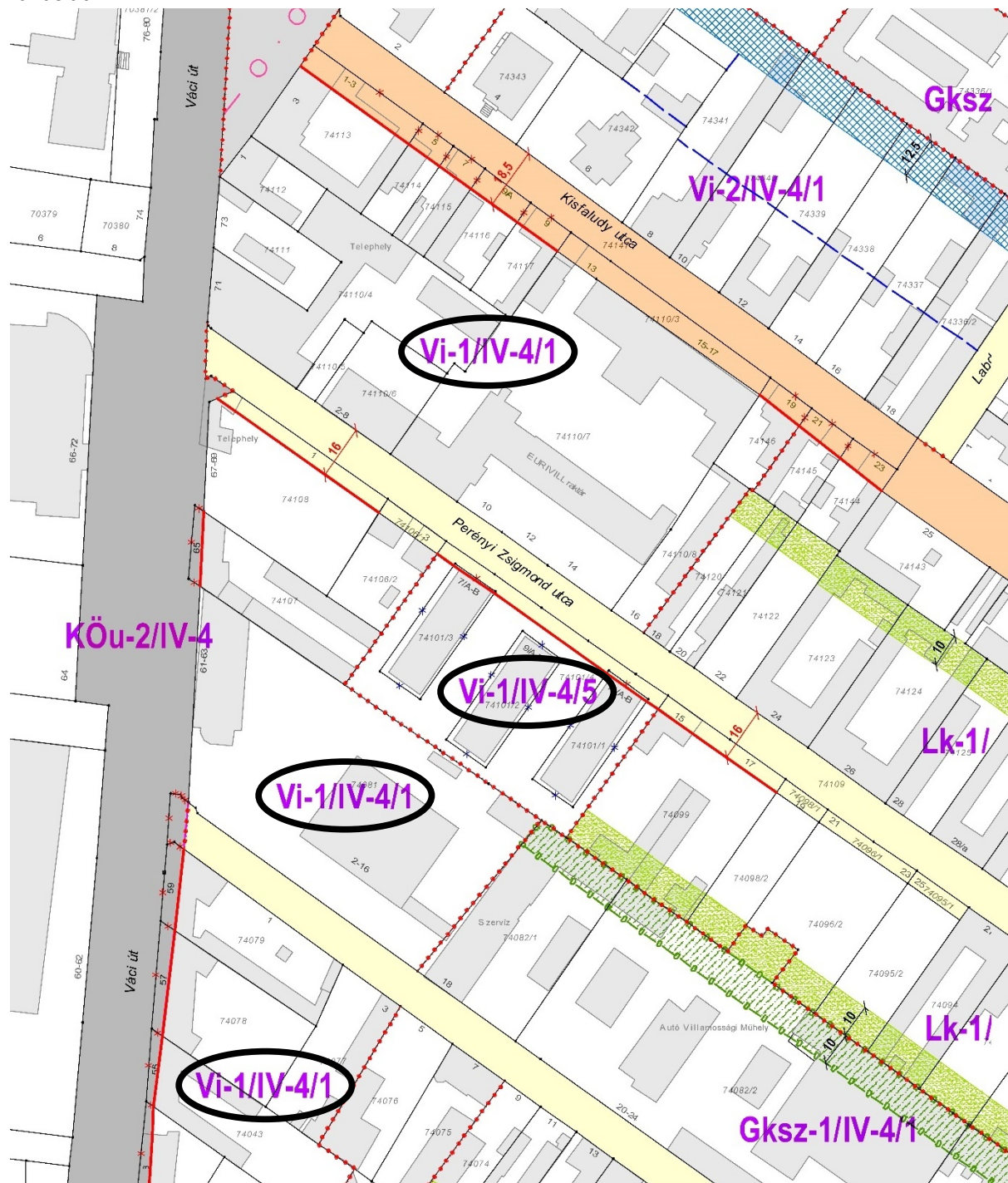
A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

A RENDELET 3/A MELLÉKLETE SZERINTI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPON, az alábbi – térkép kivágoton jelölt helyeken - javítani szükséges a Vi-1IV-4/... jelű építési övezetek kódjait a kerületben használatos forma szerint Vi-1/IV-4/... kódra.

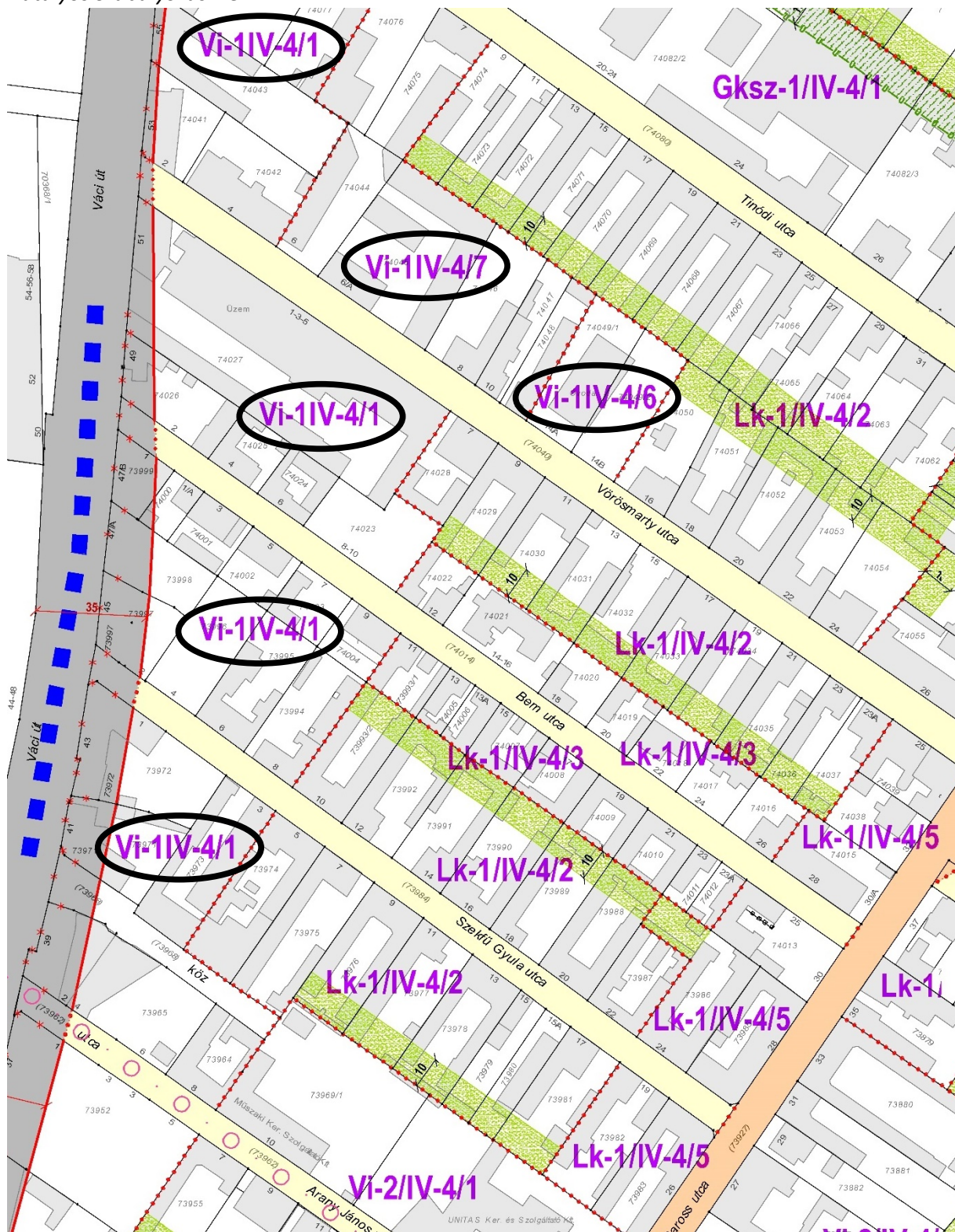
Hatályos Szabályozási Terv



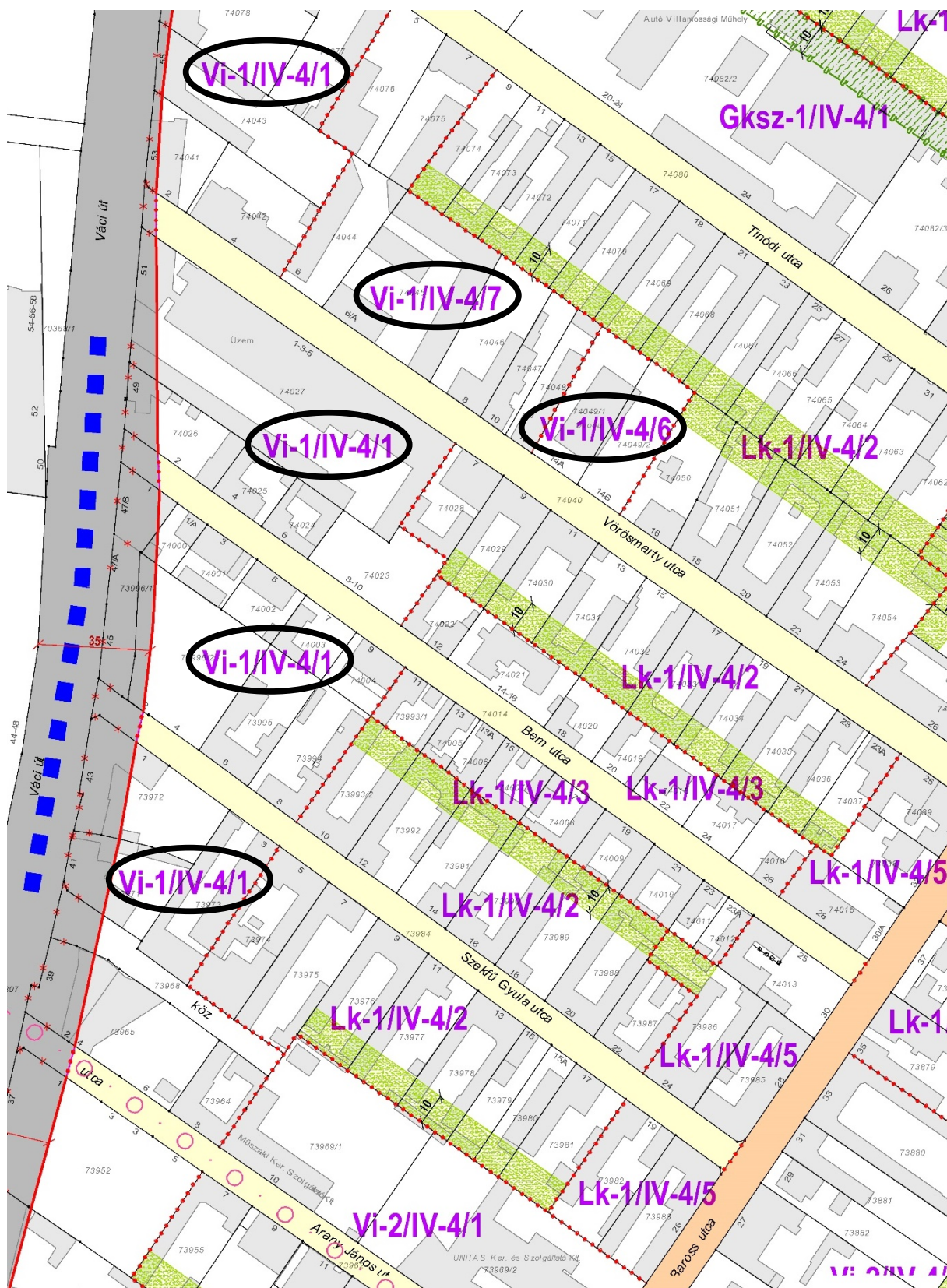
Javaslat

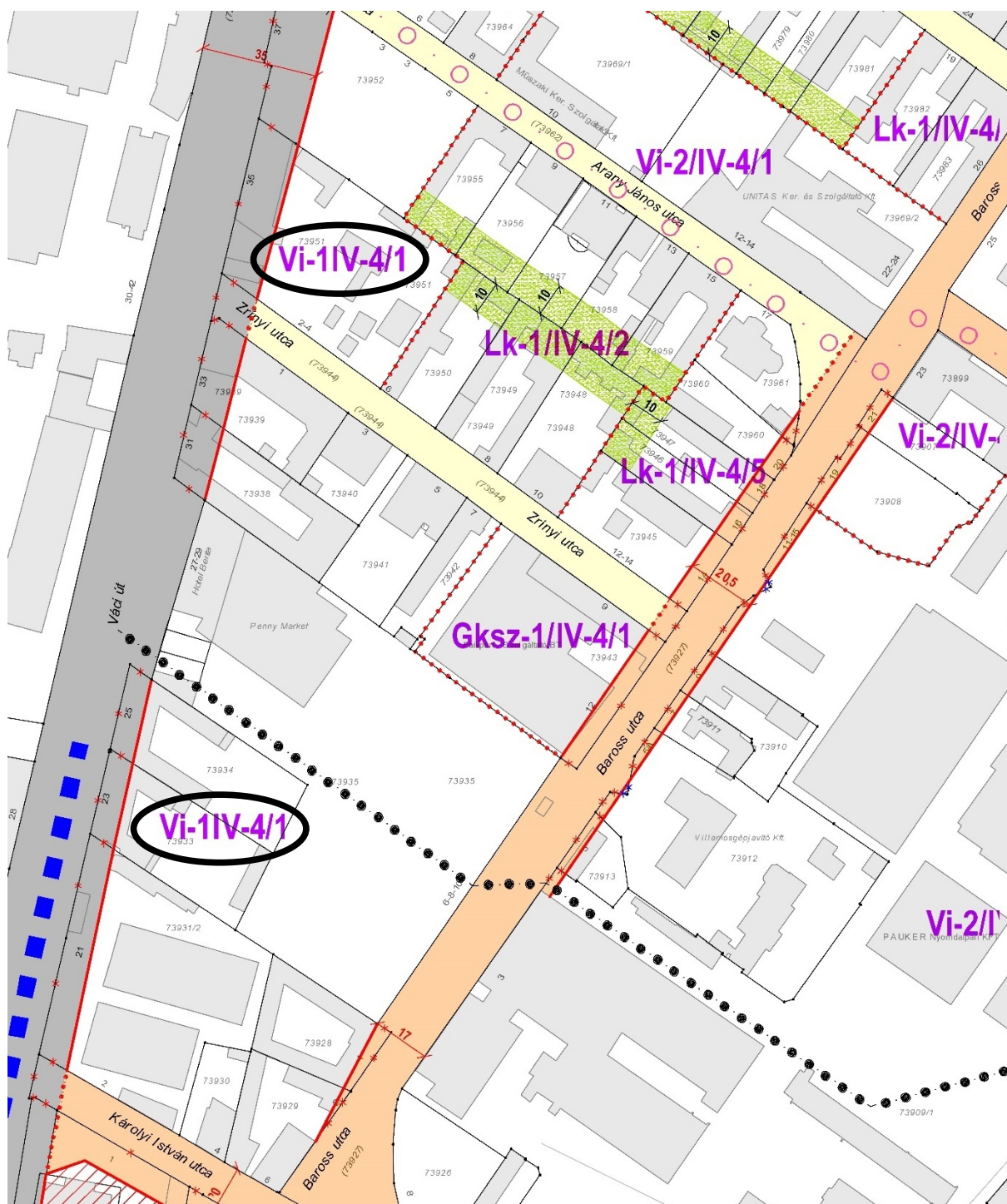


Hatályos Szabályozási Terv

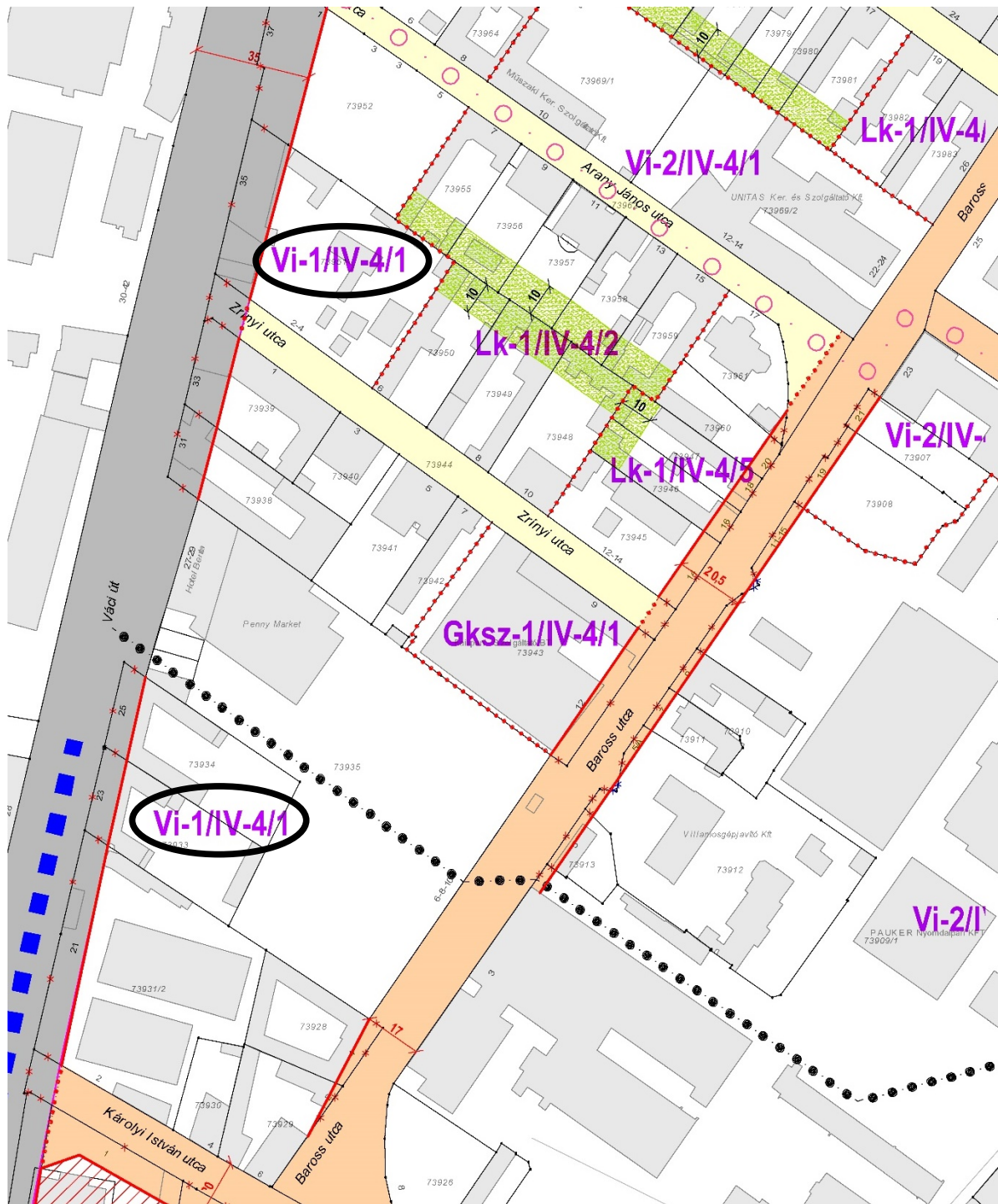


Javaslat





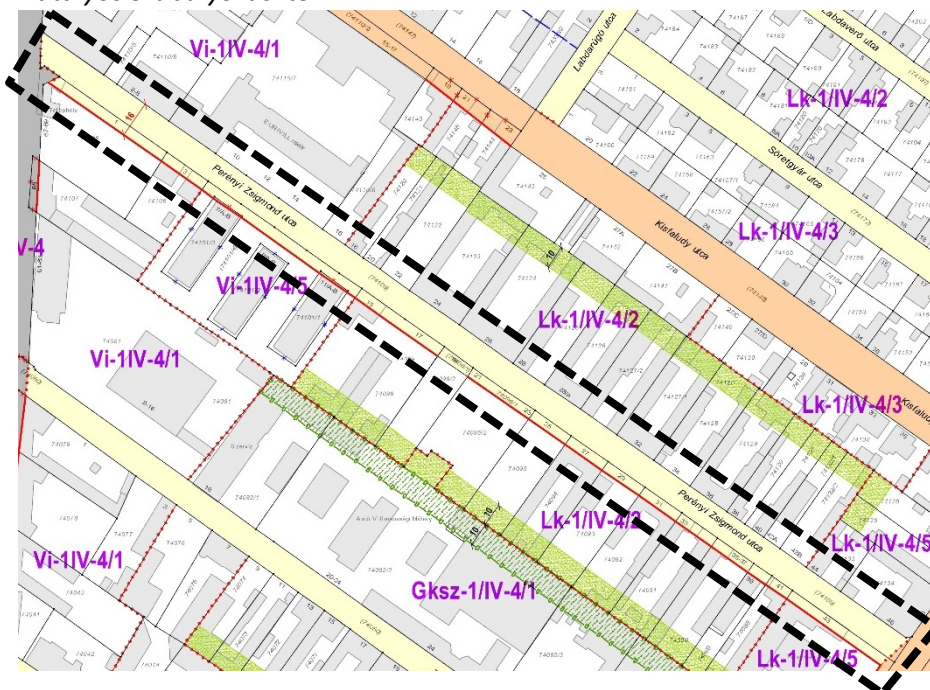
Javaslat



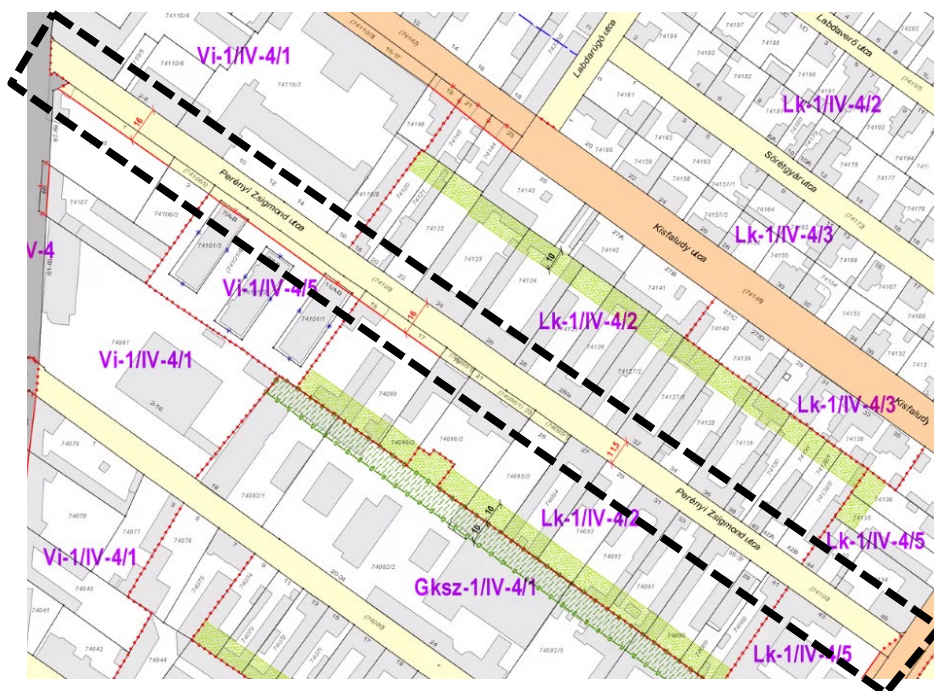
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján a szabályozási vonal további felülvizsgálatot igényelt:

PERÉNYI ZSIGMOND UTCA – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Hatályos Szabályozási terv



Javaslat



A hatályos szabályozási terv szerint a Perényi Zsigmond utcát a Váci úttól a Baross utcáig egyoldali szabályozás érinti.

A módosítás alapja az irreálisan végrehajtható szabályozás törlése, a jelenleg kiépült közterületi szélesség megtartása.

Mivel a módosítás során a közterület szabályozási szélessége 11,5 méterre csökken OTÉK eltérés szükséges.

A szabályozás törlésével a Lk-1/IV-4/2 építési övezet területe 745 m²-rel, az Lk-1/IV-4/5 (sarok) jelű építési övezet területe 220 m²-rel növekszik, így a Kt-KÖu/IV-4/2 egyéb utak, utcák övezete összesen 965 m²-rel csökken. A beépítésre szánt terület növekmény miatt az FRSZ sűrűségi értékeinek való megfelelő igazolása szükséges.



FRSZ - Lk-1

KÉSZ

Sűrűség		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)		Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp		általános	parkoló		szma	szmp		általános	parkoló
1,5	0,75	628 419	942 629	471 314	Lk-1/IV-4/2 közbelső	1,25	0,80	158 610,6	198 263	126 888
					Lk-1/IV-4/2 sarok	2,00	1,00	8 800	17 600	8 800
					Lk-1/IV-4/3	1,25	0,50	18 730,1	23 413	9 365
					Lk-1/IV-4/4	2,00	1,00	5 984,9	11 970	5 985
					Lk-1/IV-4/5 közbelső	1,50	0,90	11 948,7	17 923	10 754
					Lk-1/IV-4/5 sarok	2,50	1,20	19 416	48 540	23 299
					Lk-1/IV-5/1 közbelső	1,50	0,75	46 870	70 305	35 153
					Lk-1/IV-5/1 sarok	2,00	0,75	39 927	79 854	29 945
					Lk-1/IV-5/2 közbelső	1,25	0,65	58 589,5	73 237	38 083
					Lk-1/IV-5/2 sarok	2,00	0,65	20 800	41 600	13 520
					Lk-1/IV-5/3	2,00	0,80	4 952,5	9 905	3 962
					Lk-1/IV-3/1 közbelső	2,00	0,75	19 362,5	38 725	14 522
					Lk-1/IV-3/1 sarok	2,50	0,80	14 000	35 000	11 200
					Lk-1/IV-3/2 közbelső	1,50	0,75	53 721,5	80 582	40 291
					Lk-1/IV-3/2 sarok	2,00	0,80	18 000	36 000	14 400
					Lk-1/IV-3/3	1,75	0,75	11 503	20 130	8 627

Σ

803 047

394 795

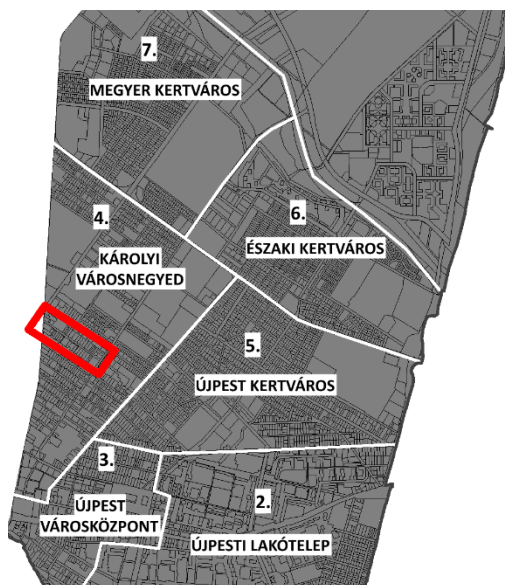
Építhető szintterület (m ²)				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	942 629	>	803 047	MEGFELEL
parkoló	471 314	>	394 795	MEGFELEL

VÁROSRENDEZÉS

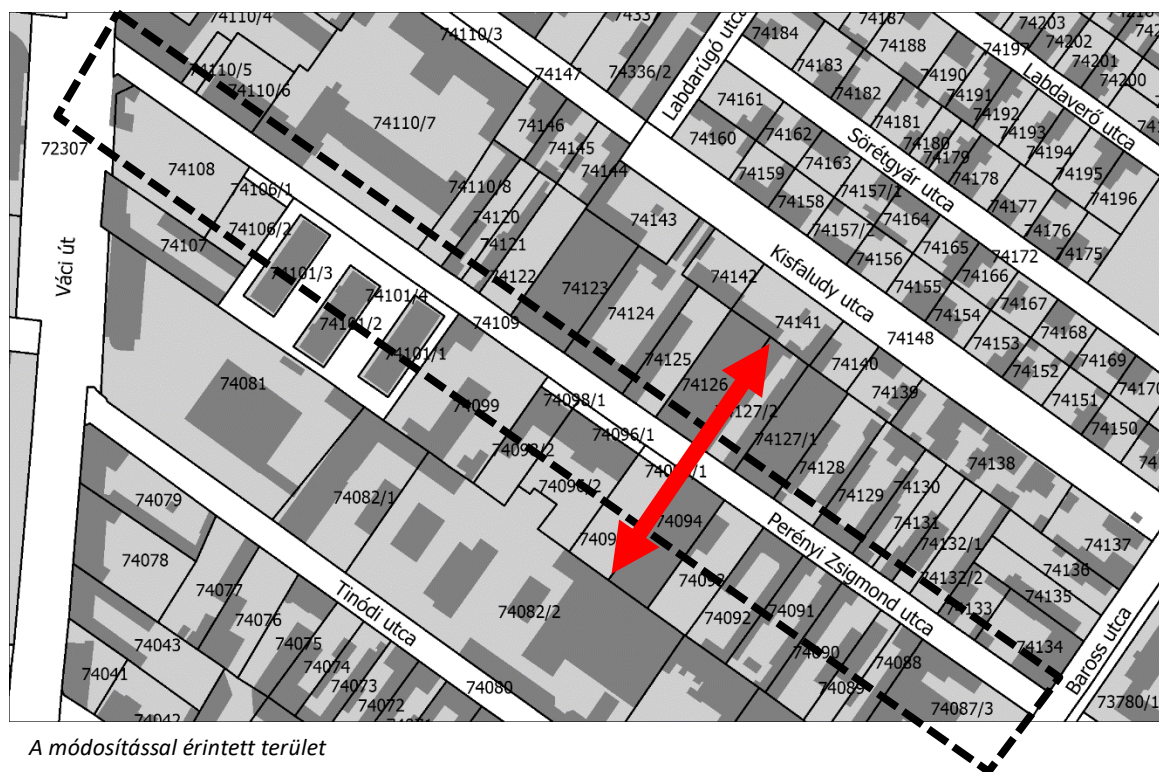
A Perényi Zsigmond utca egyirányú a Baross utca felől a Váci út felé. A szomszéd utcák, a Kisfaludy utca és a Tinódi utca is kétirányúak.

A Perényi Zsigmond utca déli oldalát érintő szabályozási vonal felülvizsgálata során figyelembe vett szempontok:

- a szabályozással érintett szakasz Baross utcához közelebbi része (a 74094 hrsz-ú telektől) előkert nélkül, zárt sorúan épült be, így ezen a részen a szabályozás megvalósulása csak az épületek bontásával lehetséges.
- a szabályozott szakasz Váci út felőli részén az utcakép kicsit „nyitottabb”, az épületek nem az utcafronton állnak, valamint az útszélesítés is egyes esetekben már megvalósult, a leszabályozott telekrész önálló telek (pl: 74096/1 és /2; 74098/1 és /2; 74106/1 és /2 hrsz-ú telkek).



A módosítással érintett terület elhelyezkedése



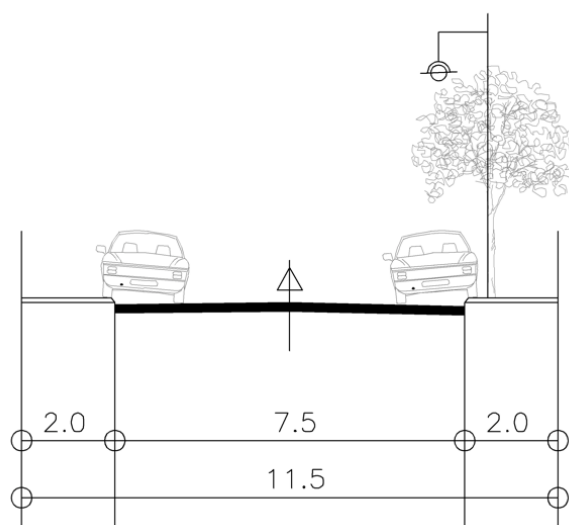
A módosítással érintett terület

A javaslat szerint a Váci út felőli részen a szabályozás továbbra is marad, egyrészt a Váci úti csomópont jobb átláthatósága, megközelítése érdekében, másrészt a már megvalósult szabályozások összekötése, a rendezett településkép érdekében.

KÖZLEKEDÉS

A Perényi Zsigmond utca kerületi kiszolgáló utca, a környék többi, vele párhuzamos utcájának többségéhez hasonlóan különösebb forgalmi szerepe nincs, és távlatban sem tervezett. Az érintett szakasz jelenleg egyirányú a Váci út felé. A hatályos szabályozási terv az utcát a kialakult 11-12 méterről egységesen 14 méterre szélesíti. A szélesítés azokon a szakaszokon, ahol épületet nem érint, megvalósult, illetve fenntartható. A meglévő épületeket érintő szabályozás viszont csak nagyobb áldozatokkal lenne megvalósítható, és mivel fenntartását forgalmi szempontok nem indokolják, a módosítás törlésre javasolja.

A módosítás nincs befolyással a terület úthálózatának szerkezetére, a hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos és kerékpáros közlekedésre, vagy a parkolásra. Csak a kiszolgáló utca közterületszabályozása változik kismértékben. A hatályos KÉSZ közlekedési előírásait a módosítás nem érinti.



Közúti keresztmetszvény



Perényi Zsigmond u. természetbeni állapota

KÖZMŰVEK

A Perényi Zsigmond utca módosítással érintett szakaszán a jelenleg hatályos szabályozási vonal mentén a teljes közműellátásra kiépült közmű hálózatok mellett a járdák alatt villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózatok haladnak végig, az utcában két transzformátor is üzemel, illetve teljes szakaszt közmű bekötések keresztezik. Az utca északi részén, a 74108 hrsz-ú telken körzeti gáznyomáscsökkentő és nyomásszabályozó üzemel, amelynek betáplálására a Váci útról egy NA 100 HA nagyközép-nyomású földgázvezetékét építettek ki.

A jelenlegi szabályozási szélességen belül haladó közművek helybentartása az utca szabályozását követően is biztosítható lesz.

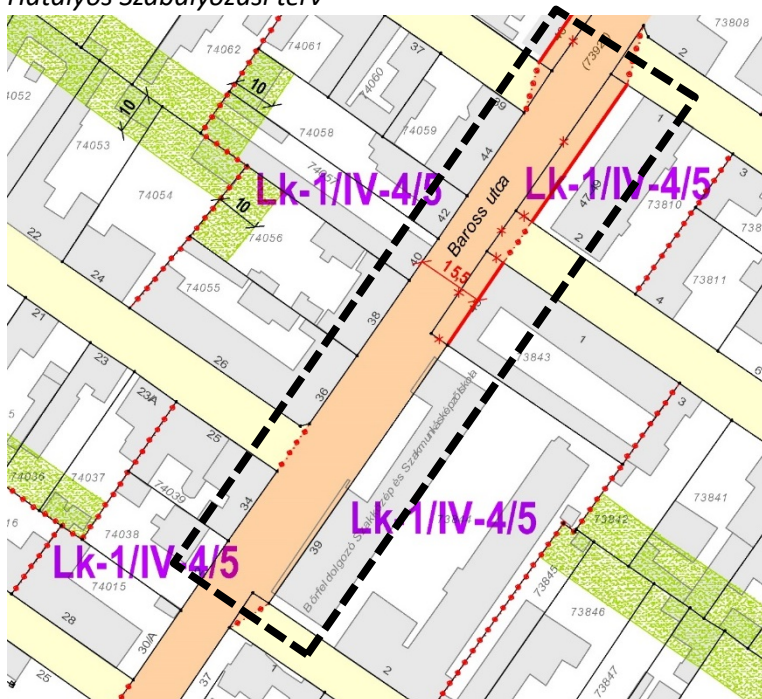


ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM

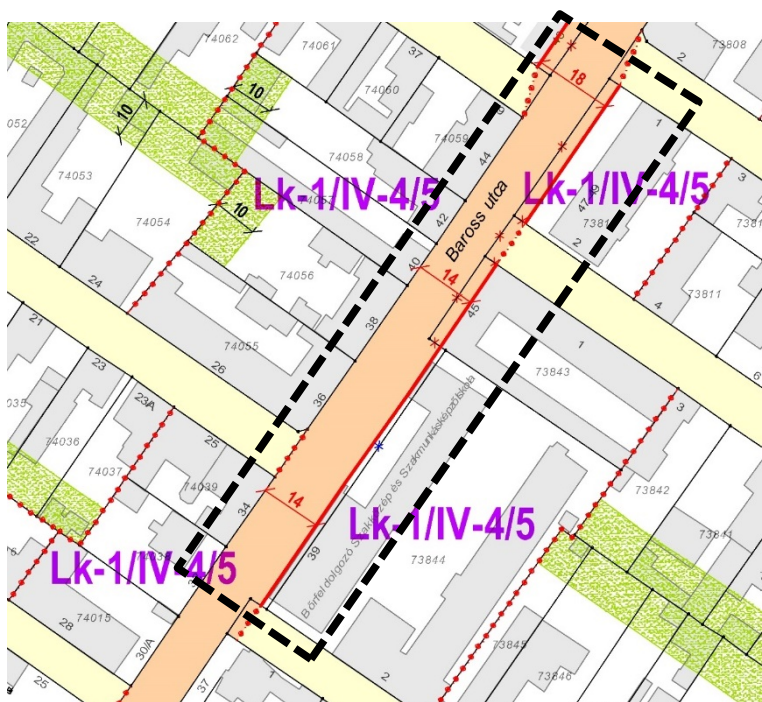
A módosítás a zöldfelületek tekintetében nem jelent változást. A viszonylag szűk utcában egyoldali fasor telepítése kezdődött, mely kedvező hatással van az utcaképre.

BAROSS UTCA – BÁTHORY UTCA SZABADKA UTCA KÖZÖTT – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Hatályos Szabályozási terv



Javaslat

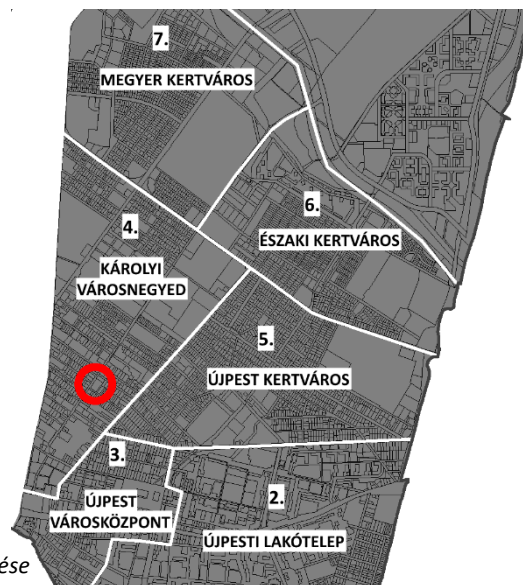


A Baross utca 39. számú, közterületen is álló épület rendezése. A Baross utca 39. alatti ingatlanon meglévő iskolaépület részben a közterületen áll. A javaslat szerint az épület előtt, a Szabadkai utca és a Báthory utca között a szabályozási szélesség 14.0 m-re csökken. Ennek a vonalnak a továbbvezetése javasolt egészen a Batthyány utcáig.

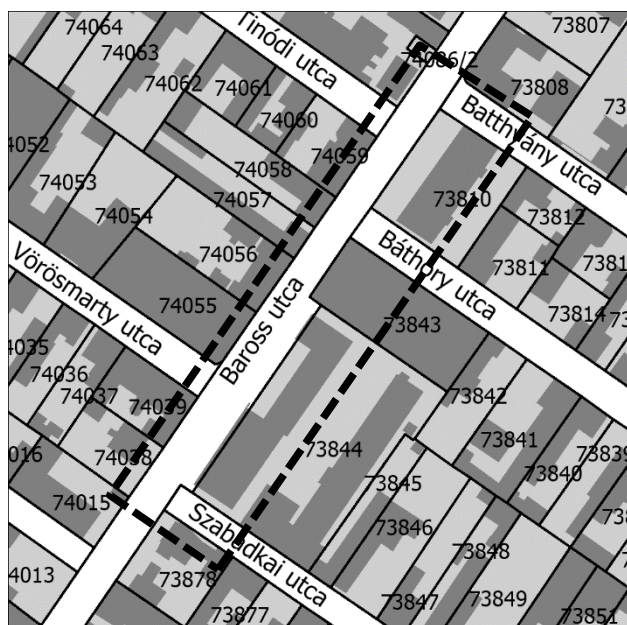
VÁROSRENDEZÉS

A helyi gyűjtőút szerepkörű Baross utca kialakult állapotához igazodóan, ezen a szakaszán a hatályos szabályozási terv 15,5m szabályozást jelöl, amely még nem valósult meg.

A Baross utca 39. szám alatti ingatlanon álló iskola épülete előtt igaz, hogy megfelelő az utca szélessége, azonban az épület részben a közterületen áll. Ezért a javasolt szabályozási szélesség minimálisan csökken 14,0m-re és így az épület saját telken belülré kerül, helyzete rendeződik. Az egységes vonalvezetés érdekében, a javasolt szabályozási szélesség a Szabadkai utca és a Batthyány utca között csökken.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése



A módosítással érintett terület

KÖZLEKEDÉS

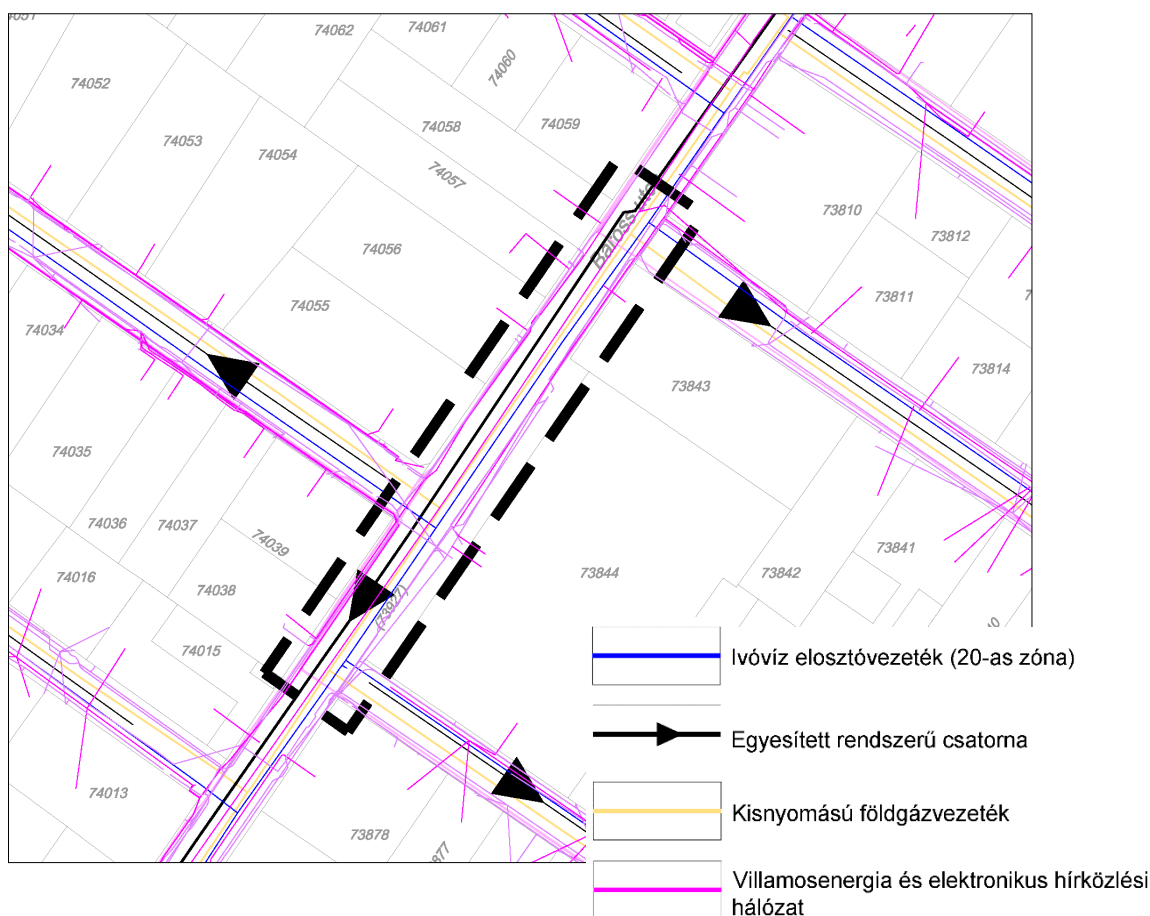
A Baross utca kerületi gyűjtőút, a helyi úthálózat egyik fontos eleme. A módosítás az utca kialakult állapotát, illetve hatályos szabályozási terv szerinti kialakítását lényegileg nem változtatja meg. Kisebb változtatás egy rövid szakaszon, a gyűjtőút közterületszabályozásában javasolt. A javasolt szabályozás a meglévő épületekhez és közműhálózathoz igazítja a szabályozási vonalat úgy, hogy a hatályos szabályozás szerinti szélesítési szándékot lényegileg nem változtatja meg. A hatályos szabályozási terv ezen a szakaszon az utcát egy rövid szakaszon 15.5 méterre szabályozza, a javasolt szabályozás kicsit hosszabb szakaszon, de a meglévő épületeket nem érintve, 14 méter.

A módosítás tehát nincs befolyással a terület úthálózatának szerkezetére, a hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos és kerékpáros közlekedésre, vagy a parkolásra. A hatályos KÉSZ közlekedési előírásait a módosítás nem érinti.

KÖZMŰVEK

A Baross utca módosítással érintett szakaszán a közműellátás elosztó hálózatai az utca szabályozási szélességén belül haladnak. A teljes közműellátásra kiépült közmű hálózatok mellett a járdák alatt villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózatok haladnak végig, illetve a teljes szakaszt közmű bekötések keresztezik.

A jelenlegi szabályozási szélességén belül haladó közművek helybentartása az utca szabályozását követően is biztosítható lesz. A szabályozási szélesség csökkentésének tényleges közműves korlátja nincs.



ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM

A jelenlegi szabályozási vonal a Baross u. 45. sz. alatti lakóházat és a Baross u. 47-49. sz. alatti iskolaépületet érinti. A társasház csak az előkertje vonatkozásában érinti a módosítás.

A lakóház két olyan épület között áll, melynek van előkertje fás növényzettel. A lakóház átépítése vagy bontását követő, a szabályozási vonalra kerülő új épület elhelyezésével a két zöldfelület fasorral vagy cserjesorral összeköthető és bekapcsolható a Baross utcai fasor fejlesztés hálózatába.



Baross u. 45. - lakóház



Baross u. 47-49. - társasház



Baross u. 39. - iskola

A módosítás során a beépítésre szánt Lk-1/IV-4/5 (sarok) építési övezet területe összesen 196 m²-rel növekszik, a Kt-KÖu/IV-4/1 övezet területe 196 m²-rel csökken, ezért az FRSZ sűrűségi értékeinek való megfelelés igazolása szükséges.



FRSZ - Lk-1

KÉSZ

Sűrűség		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)		Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp		általános	parkoló		szma	szmp		általános	parkoló
1,5	0,75	628 419	942 629	471 314	Lk-1/IV-4/2 közbenső	1,25	0,80	158 610,6	198 263	126 888
					Lk-1/IV-4/2 sarok	2,00	1,00	8 800	17 600	8 800
					Lk-1/IV-4/3	1,25	0,50	18 730,1	23 413	9 365
					Lk-1/IV-4/4	2,00	1,00	5 984,9	11 970	5 985
					Lk-1/IV-4/5 közbenső	1,50	0,90	11 948,7	17 923	10 754
					Lk-1/IV-4/5 sarok	2,50	1,20	19 416	48 540	23 299
					Lk-1/IV-5/1 közbenső	1,50	0,75	46 870	70 305	35 153
					Lk-1/IV-5/1 sarok	2,00	0,75	39 927	79 854	29 945
					Lk-1/IV-5/2 közbenső	1,25	0,65	58 589,5	73 237	38 083
					Lk-1/IV-5/2 sarok	2,00	0,65	20 800	41 600	13 520
					Lk-1/IV-5/3	2,00	0,80	4 952,5	9 905	3 962
					Lk-1/IV-3/1 közbenső	2,00	0,75	19 362,5	38 725	14 522
					Lk-1/IV-3/1 sarok	2,50	0,80	14 000	35 000	11 200
					Lk-1/IV-3/2 közbenső	1,50	0,75	53 721,5	80 582	40 291
					Lk-1/IV-3/2 sarok	2,00	0,80	18 000	36 000	14 400
					Lk-1/IV-3/3	1,75	0,75	11 503	20 130	8 627
Σ									803 047	394 795

Építhető szintterület (m ²)				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	942 629	>	803 047	MEGFELEL
parkoló	471 314	>	394 795	MEGFELEL

„EUROVELO6” (DUNA MENTI) KERÉKPÁR-ÚTVONAL ÉSZAK-PEST SZAKASZA – VIZSGÁLAT

A Károlyi Városnegyed határát érinti a 2195 tervszámú „EuroVelo6” (Duna menti) kerékpár-útvonal Észak-Pest szakasza (Megyeri csárda Északi vasúti híd között). A BKK Budapesti Közlekedési Központ Zrt. (a továbbiakban: BKK) megbízta a Perfektum Építész Kft.-t az engedélyezési terv elkészítésével. A tervezés során egyeztetésre került sor a BKK (Gosztola Marietta) és a tervező (Dr. Soós Zoltán) képviselőjével. Megállapításra került, hogy a tervezett nyomvonal a 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatának tervezési területét nem érinti.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján egyéb szabályozási elem módosítás:

A szabályozási előírások hatályos önkormányzati rendeletben szereplenek, melynek készítését önkormányzati döntés és alátámasztó munkarészek előzték meg.

A módosítással érintett kilenc KÉSZ használata során felmerült a szövegek egységesítésének, egyértelműbbé tételének, apró javításainak igénye, mely további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

1. 3.§

1. Értékvédelem alatt lévő épület: *a műemlék, a fővárosi helyi egyedi és a kerületi helyi egyedi védett érték*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében az Értékvédelem alatt lévő épület fogalmában elírás javítása szükséges.

8. Mélygarázs: *a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt több területegység tekintetében az értelmező rendelkezésekben, a mélygarázs fogalmában az első „kialakított” szó cseréje „szolgáló”-ra a mindennapi használat során tapasztalt jogértelmezés pontosítása érdekében.

2. 8. § kiegészül a (9) bekezdéssel:

„A Szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a visszamaradó telek paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.”

Indokolás:

A rendelet normaszövegének kiegészítése javasolt, a közterületet is érintő telekalakítások során kialakuló telkek legkisebb előírt telekméret értéke figyelembevételével kapcsolatban, a tervezett szabályozások, közterületszélesítések végrehajthatósága érdekében.

3. 10.§ (4) *A Vi-1/IV-4/1, Vi-1/IV-4/2, Vi-1/IV-4/3, Vi-1/IV-4/4, Vi-1/IV-4/5, Vt-M/IV-4/1, Vt-M/IV-4/2, Vi-2/IV-4/2, Vi-2/IV-4/10 és Vi-2/IV-4/16 jelű építési övezetekben új beépítés és meglévő beépítés bővítése esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a többlet csapadék vizek késleltetett módon történő elvezetése tekintetében, az előírás az új beépítésekre, valamint a bővítésekből eredő többlet burkolt felületre vonatkozzon.

4. 12.§ (2) *Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő tetőtéri, emeleti szinten történő bővítése megengedett.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés szakaszban az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési

mértékét nem növelő emeleti szinten történő bővítése megengedett. A mindennapi tapasztalat alapján javasolt az előírás pontosítása és kiegészítése a tetőtérben történő építés lehetőségének biztosításával.

5. **13.§ (1)**

b) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén

ba) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 m mélységet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi építési övezetekben legalább 3,0 m, az Lk-1 jelű építési övezetekben legalább 0,9 m kell legyen,

bb) 3 m mélységet meghaladó méretű előkert esetén a Vi építési övezetekben legalább 1,5 m kell legyen, az Lk-1 jelű építési övezetekben 0,0 m is lehet,

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírásokban az előkert szélessége szabályozott. Ez többször értelmezésméti problémát okozott. Jelen helyzetben (jobb híján) helyesebb a mélység megnevezés szerepeltetése.

6. **17.§ (1) c) Vegyes területek: az a)-b) pontokban fel nem sorolt építési övezetek.**

Indokolás:

A rendelet normaszövegében elírás javítása szükséges.

7. **19.§ (3) A (2) bekezdés szerinti helyiség alapterülete**

Indokolás:

A rendelet normaszövegében elírás javítása szükséges.

8. **26. § (1) Az Lk-1/IV-4/1 , Lk-1/IV-4/2, Lk-1/IV-4/3 és Lk-1/IV-4/5 jelű építési övezetek telkein**

a) a hátsókert mérete legalább 6,0 m;

b) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába

ba) a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és

bb) ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá

bc) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;

Indokolás:

A rendelet normaszövegének értelmezése során a Kisvárosias lakóterületek előírásairól szóló, a zárt sorú beépítésű építési hely megfogalmazásánál különböző értelmezések tapasztalhatók a mindennapokban, ezért annak pontosítása válik szükségessé.

9. **32.§ (2)**

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a Vi-2/IV-4/15 jelű építési övezetben a Labdarugó utca felőli előkert 20,0 m-ben van megállapítva. A kialakult beépítés 0 m-es előkerttel rendelkezik. Az építési övezetben lévő labdarugó utca felőli ingatlan 18,0 m széles, így a beépíthetősége az előírás által teljesen elveszik.

10. **32.§ (17) A Vi-2/IV-4/15 jelű építési övezet területén a meglévő fő rendeltetést kiszolgáló raktározási funkció kialakítása és bővítése, valamint a meglévő önálló raktározási funkciójú rendeltetési egység bővítése is megengedett.**

Indokolás:

A rendelet normaszövegének pontosítása szükséges.

A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. §** (3) bekezdés a) pont törlése.

[A Területen]

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,”
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. §** (6) bekezdés törlése.

„(6) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha

a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek,

b) a kialakuló telteken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,

c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá

d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti”

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedit az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. §** kiegészül még egy további bekezdéssel, a (10) bekezdéssel:

„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető

a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá

b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4. **26. § (1)** bekezdés e) pont módosítása

[Az Lk-1/IV-4/1 , Lk-1/IV-4/2, Lk-1/IV-4/3 és Lk-1/IV-4/5 jelű építési övezetek telkein]

„e) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb

ea) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,

eb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;”

Indokolás:

A jogszabályalkalmazási tapasztalat alapján az Önkormányzat, mint jogalkotó és jogalkalmazó, és az építési engedélyeztetések során a Kormányhivatal Építésügyi Hatósága különböző jogértelmezésben van a kisvárosias lakóterületeken a zárt sorú beépítés megszakíthatóságát lehetővé tevő előírásokban, ezért a jogalkotói szándék pontosítása érdekében a módosítás javaslat szerinti pontosítás vált szükségessé.

5. **26.§ (2)** Az Lk-1/IV-4/1 és Lk-1/IV-4/5 jelű építési övezet

a) telkei a jelentős közlekedési nyomvonalak (Fóti út, Megyeri út, Baross utca) mellett elhelyezkedő, átalakuló – jelenleg jellemzően – lakóterületek, amelyek elsősorban kereskedelmi-, szolgáltató-, irodai funkciók elhelyezésére szolgálnak, ahol a lakófunkció megtartása és/vagy létesítése is lehetséges:

aa) új beépítés esetén a földszinten lakás nem helyezhető el, amennyiben a szükséges számú gépjármű elhelyezés terepszint alatt kerül kialakításra, úgy a nem közterület felőli épülettraktusokban lakó rendeltetés és helyisége elhelyezhető,

ab) meglévő épület közterület felőli földszintjén lakás célra meglévő rendeltetési egység nem alakítható ki;

b) telkein minden 75 m², sarok telek esetén 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épülettraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

6. **26.§ (3)** Az Lk-1/IV-4/2 és Lk-1/IV-4/3 jelű építési övezetek telkein minden 90 m², sarok telek esetén 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épülettraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

7. **28. § (1)** Az Lk-2/IV-4/1 jelű építési övezet

b) telkein minden 90 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épülettraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé, mivel a

hatályos előírás az épület minden szintjére vonatkozik. Cél a kivétel szűkítése a földszinti rendeltetési egységekre.

8. **30.§ (3)** *A Vi-1/IV-4/3 jelű építési övezet telkei jelentős közlekedési nyomvonal (Fóti út) mellett elhelyezkedő, átalakuló – jelenleg jellemzően – lakóterületek, amelyek elsősorban kereskedelmi-, szolgáltató-, irodai funkciók elhelyezésére szolgálnak, ahol a lakófunkció megtartása és/vagy létesítése is lehetséges az alábbiak szerint:*
- a) új épület létesítése esetén földszinten lakás nem helyezhető el;
 - b) meglévő épület közterület felőli földszintjén lakás célra meglévő rendeltetési egység nem alakítható ki;
 - c) telkein minden 75 m^2 , sarok telek esetén 45 m^2 telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé, mivel a hatályos előírás az épület minden szintjére vonatkozik. Cél a kivétel szűkítése a földszinti rendeltetési egységekre.

9. **30.§ (4)** *A Vi-1/IV-4/4 jelű építési övezet telkein minden 110 m^2 , sarok telek esetén 75 m^2 telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.*

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé, mivel a hatályos előírás az épület minden szintjére vonatkozik. Cél a kivétel szűkítése a földszinti rendeltetési egységekre.

10. **30.§ (6)** *Vi-1/IV-4/6 jelű építési övezete, ahol*
- b) *az övezet telkein minden 60 m^2 telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.*

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé, mivel a hatályos előírás az épület minden szintjére vonatkozik. Cél a kivétel szűkítése a földszinti rendeltetési egységekre.

11. **30.§ (7)** *A Vi-1/IV-4/7 jelű építési övezetek telkein minden 75 m^2 telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.*

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé, mivel a hatályos előírás az épület minden szintjére vonatkozik. Cél a kivétel szűkítése a földszinti rendeltetési egységekre.

12. **32.§ (9)** *A Vi-2/IV-4/7 jelű építési övezetben*
- c) *minden 60 m^2 telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével;*

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé, mivel a hatályos előírás az épület minden szintjére vonatkozik. Cél a kivétel szűkítése a földszinti rendeltetési egységekre.

13. **32.§ (11)** *A Vi-2/IV-4/9 jelű építési övezet az átalakuló intézményi területek építési övezete, ahol*
a) új lakás vagy lakóépület csak a hatályos jogszabályoknak megfelelő környezeti feltételek biztosítása esetén létesíthető úgy, hogy minden 90 m², sarok telek esetén 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével;

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé, mivel a hatályos előírás az épület minden szintjére vonatkozik. Cél a kivétel szűkítése a földszinti rendeltetési egységekre.

14. **32.§ (12)** *A Vi-2/IV-4/10 jelű építési övezet a Baross utca menti átalakuló intézményterületek övezete, ahol*
b) a lakásépítés is megengedett, de
bb) minden 75 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével;

Indokolás:

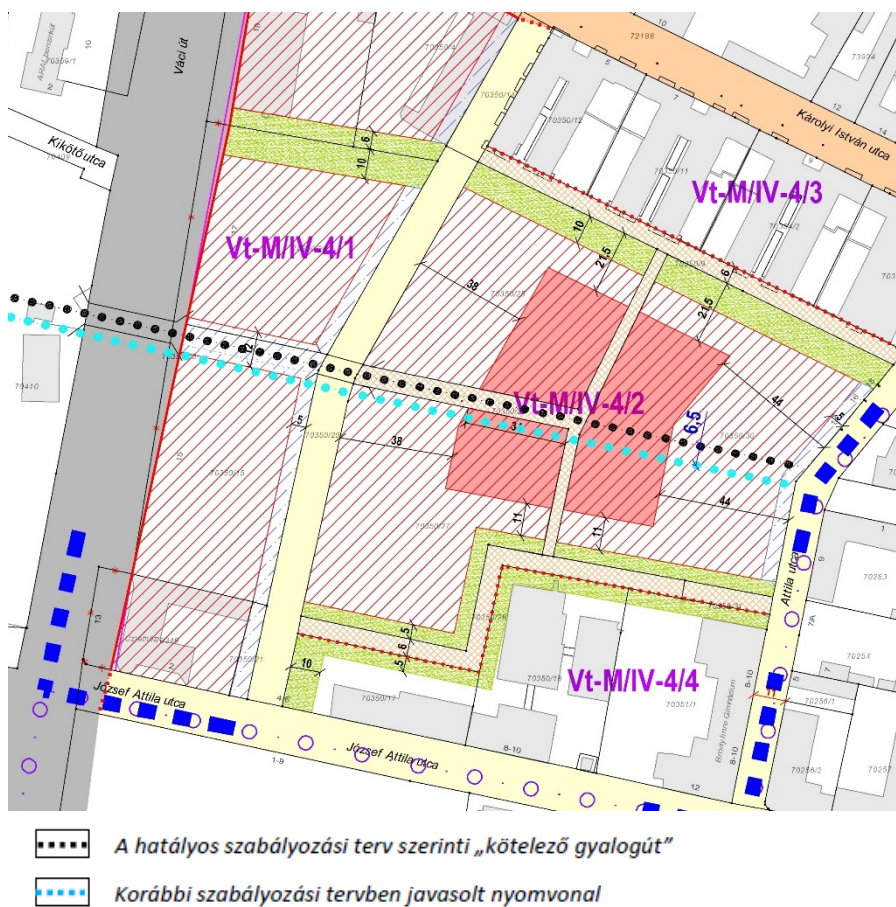
A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé, mivel a hatályos előírás az épület minden szintjére vonatkozik. Cél a kivétel szűkítése a földszinti rendeltetési egységekre.

15. **32.§ (15)** *A Vi-2/IV-4/13 jelű építési övezet a városrész átalakuló, hagyományosan kialakult laza beépítésű kisvárosias lakóterületeinek területe, ahol lakófunkció elhelyezése továbbra is megengedett. Az építési övezetben*
g) minden 75 m², saroktelek esetén 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé, mivel a hatályos előírás az épület minden szintjére vonatkozik. Cél a kivétel szűkítése a földszinti rendeltetési egységekre.

WOLFNER UTCA – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



A régi hatályos szabályozási terven javasolt kelet-nyugati gyalogos sétány a Dunaöböl és a Fő tér között „elcsúszott” északi irányba a ma hatályos terven.

Az új utca, a Wolfner utca fölé tervezett híd engedélyeztetésénél ez problémát okozott, ezért szükséges a gyalogút helyének rendezése.

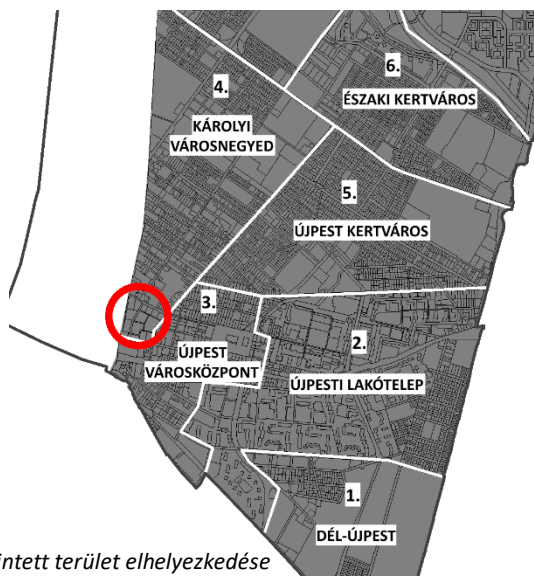
VÁROSRENDEZÉS

A hatályos szabályozási terven jelölt „kötelező gyalogút” helyének rendezése érdekében a szabályozási terven a módosítás nem javasol változást, hanem a rendelet szövegében javasol kiegészítést.

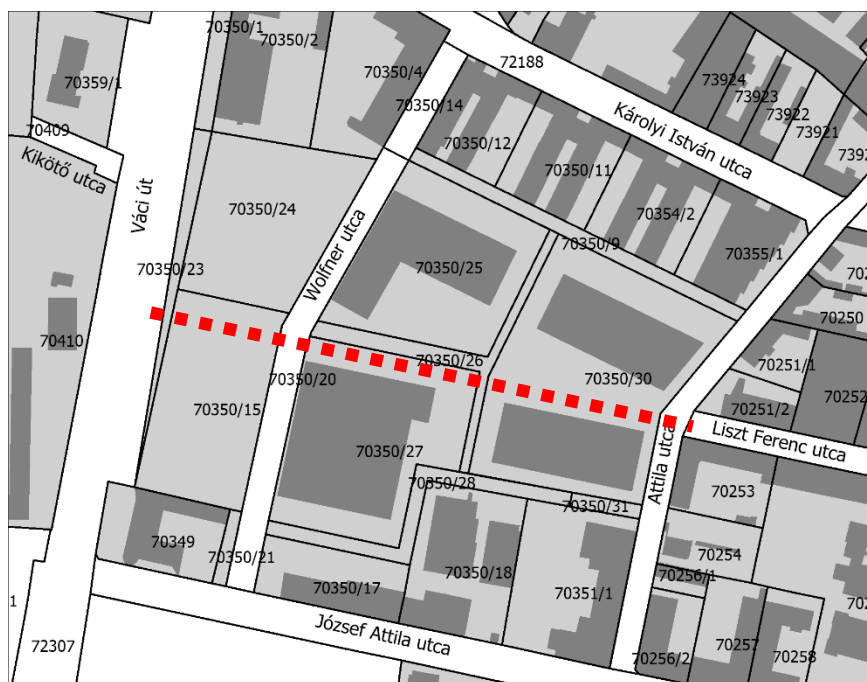
Ennek megfelelően a rendelet szövegében a 7.§ kiegészül egy (4) bekezdéssel:

7.§ (4)

„A szabályozási tervlapon „kötelező gyalogút” jellel jelölt gyalogos kapcsolat helye a feltüntetett tengelytől merőlegesen, mindkét irányba 10,0-10,0m-rel eltérhet.”



A módosítással érintett terület elhelyezkedése



A módosítással érintett terület

KÖZLEKEDÉS

A hatályos tervlapon jelölt gyalogút esetében magának a gyalogos kapcsolatnak a létrehozása a lényeg, nem az, hogy a Váci út és az Attila utca között pontosan milyen útvonalon is valósul meg ez a kapcsolat. A módosítás lehetővé teszi, hogy a gyalogút a beépítéshez igazodjon, miközben a hatályos terv szándéka szerinti kapcsolatot valósítja meg.

A módosítás tehát nincs befolyással a terület úthálózatának szerkezetére, a hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, vagy a parkolásra, lényegileg a gyalogos és kerékpáros közlekedésre sem. A hatályos KÉSZ közlekedési előírásai minimális mértékben változnak.

KÖZMŰVEK

A módosításnak tényleges közműves korlátja nincs, közműveket nem érinti.

ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELME

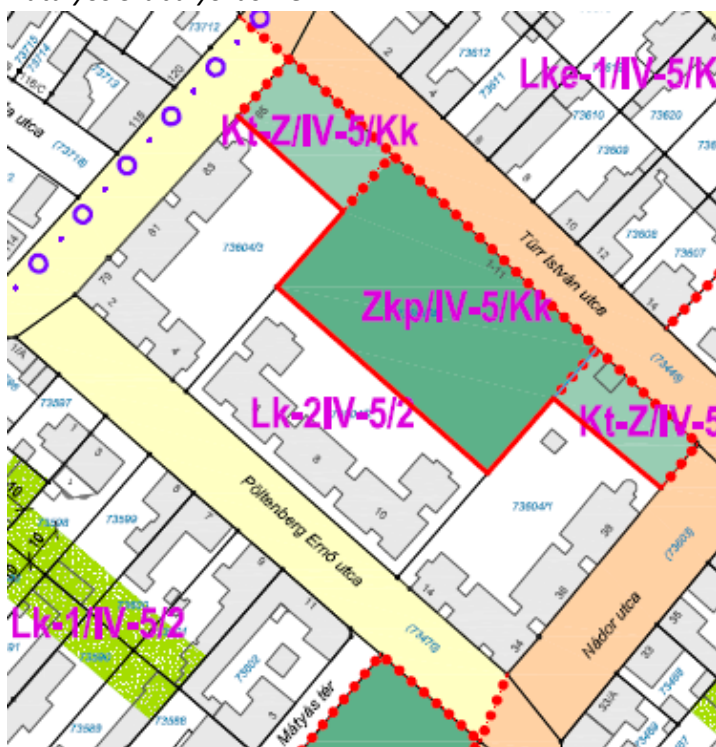
A módosítás a zöldfelületet, környezetvédelmet nem érinti.

5. Budapest Főváros IV. kerület 5. számú, Újpest kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján a szabályozási vonal nem valósult meg, továbbra is szükséges szerepeltetni:

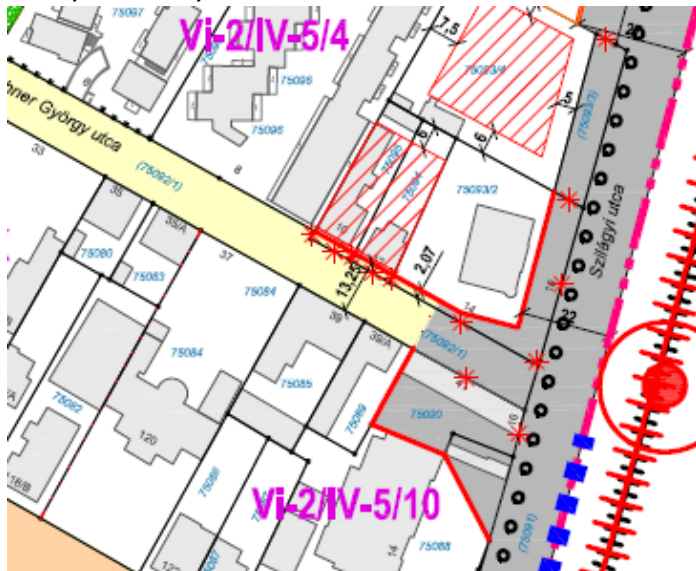
PÖLTENBERG ERNŐ UTCAI VÁROSI HÁZAK MÖGÖTTI PARK TERÜLETE

Hatályos Szabályozási Terv



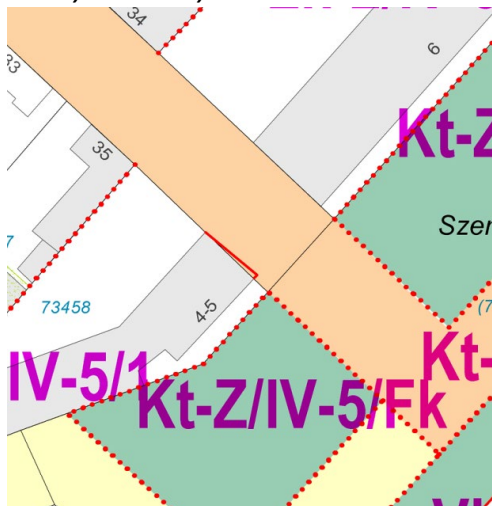
A hatályos terv a tömbben található összefüggő zöldterület közparkként történő közérdekű kiszabályozását tartalmazza. A javaslat szerinti közterületkialakítás, valamint az ingatlan közterületi státuszba kerülése nem valósult még meg, így a tervezett szabályozást továbbra is szerepeltetni szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

LÁHNER GYÖRGY UTCA 10-14.*Hatályos Szabályozási Terv*

A hatályos terv az M3 metró Rákospalota-Újpest vá. megállóhoz szükséges felszínrendezéshez kapcsolódó szabályozást tartalmazza. Mivel a telekalakítások még nem történtek meg, ezért a tervezett szabályozás továbbra is indokolt.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

TÜRR ISTVÁN UTCA 35.*Hatályos Szabályozási Terv*

A Türr István utca 35. sz. alatti épület kialakult homlokzatvonalára a közterület telkére lóg. Ennek jogi rendezését tartalmazza a hatályos terv. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, a tervezett szabályozás fenntartása indokolt.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

ATTILA UTCA - MUNKÁCSY MIHÁLY UTCA

Hatályos Szabályozási Terv



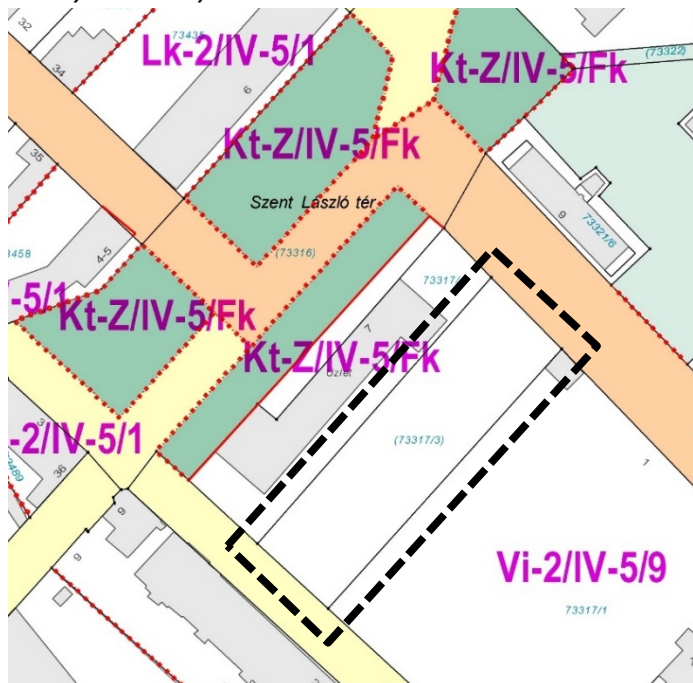
A hatályos terv a meglévő lakóingatlan kialakult, Attila utcai kerítésvonalának jogi rendezését tartalmazza. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, ezért a tervezett szabályozás feltüntetése továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

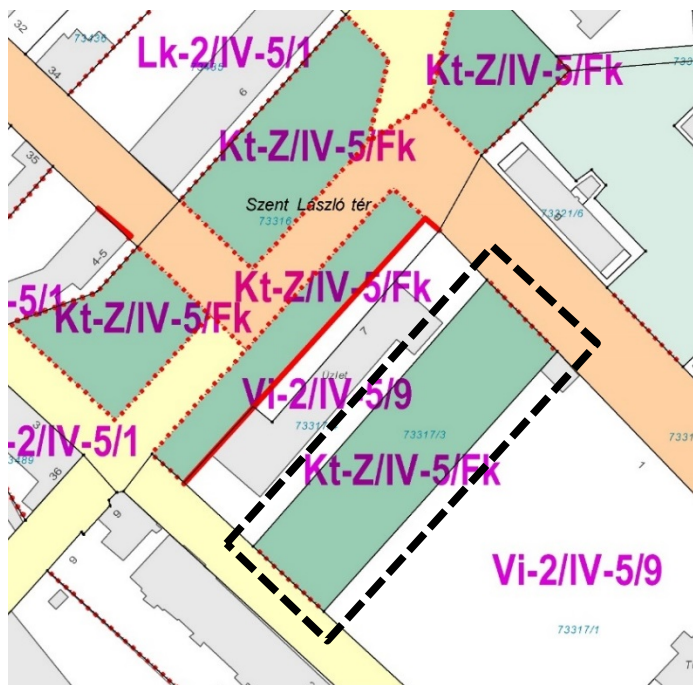
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján a szabályozási vonal további felülvizsgálatot igényelt:

SZENT LÁSZLÓ TÉR – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Hatályos Szabályozási terv



Javaslat



A hatályos szabályozási terven szereplő szabályozási vonal továbbra is szükséges.

Továbbá a (73317/3) hrsz-ú közterület építési övezetbe tartozik. Az önkormányzat célja közösségi célú, közterületi zöldterület kialakítása, ennek megfelelően szükséges zöldterületi övezet meghatározása.

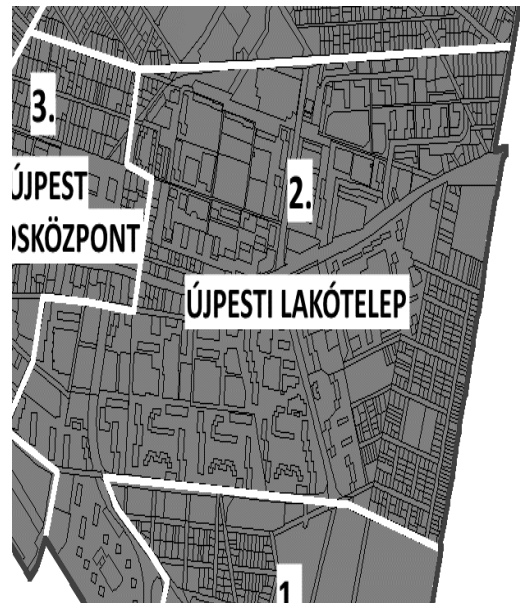
A módosítás során a Vi-2 keretövezetből 2004 m²-nyi terület Kt-Z keretövezetbe kerül átsorolásra, ami pozitívan befolyásolja az FRSZ idevonatkozó Vi-2 területfelhasználási egységének mérlegét.

VÁROSRENDEZÉS

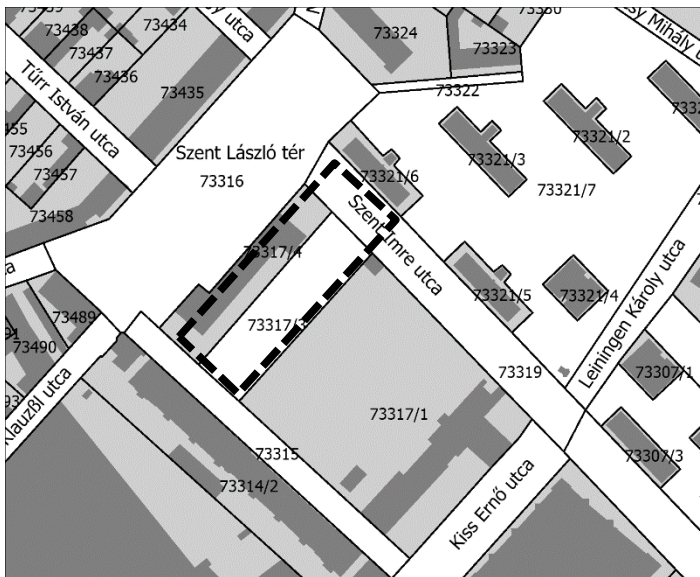
Az ITS 2027-ben akcióterületként szereplő Szent László tér rendezéséhez, központá válásához szükséges a terület dél-keletről érintő szabályozás. Lehetőség nyílik a tér negyedik térfalának – melyet jelenleg egy kedvezőtlen megjelenésű földszintes üzletház jelent - rendezésére, újragondolására.

A mai beépítés, üzletház mögötti, (73317/3) hrsz-ú közterület a hatályos szabályozási terv szerint építési övezetbe tartozik. Azonban az Önkormányzat szándéka, hogy ez a terület közösségi célú közterület legyen, ezért a módosítási javaslat szerint itt kerületi zöldterület övezet meghatározás

a a cél.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése



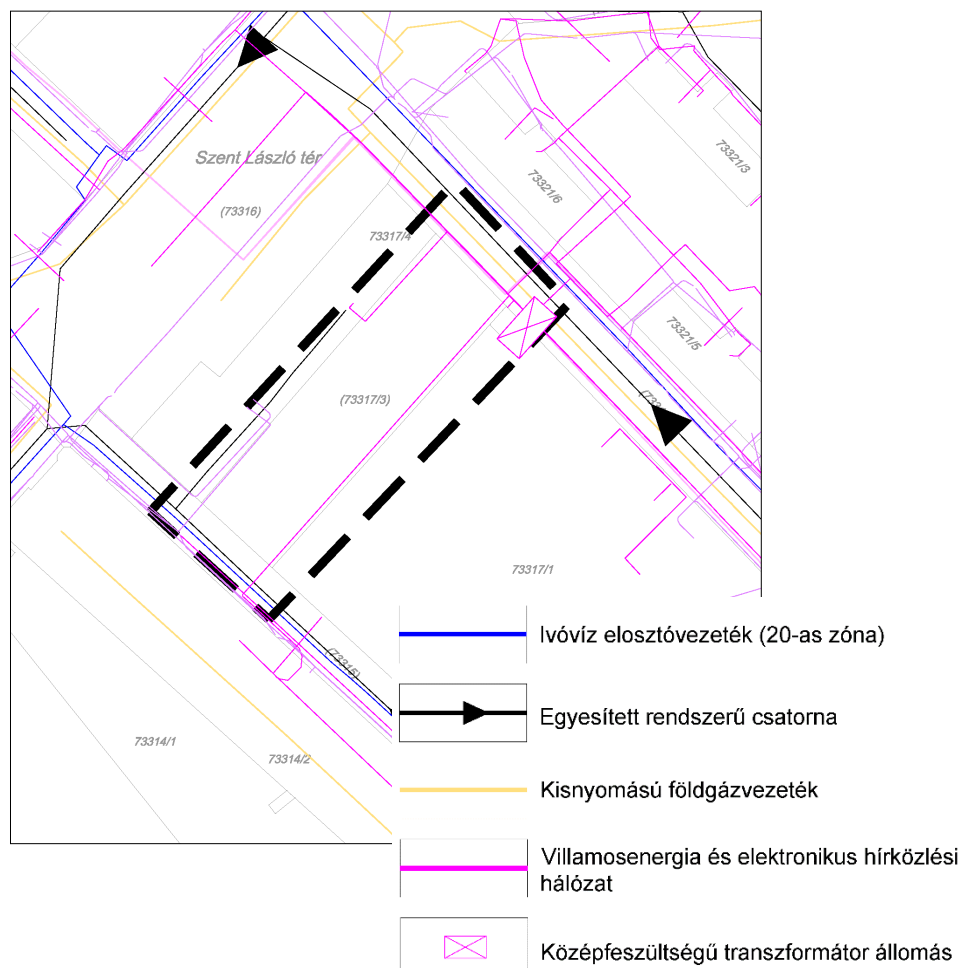
A módosítással érintett terület

KÖZLEKEDÉS

A javaslat a terület közlekedési hálózatát a hatályos szabályozási tervhez képest sem szerkezetileg, sem a közlekedési területek kiterjedése vonatkozásában nem változtatja meg. Nincs befolyással a hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, településrendezési szinten a gyalogos és kerékpáros közlekedésre sem. A parkolás elve sem változik. A hatályos KÉSZ közlekedési előírásait a javaslat nem érinti.

KÖZMŰVEK

A szabályozással érintett területet a környező beépítéseket kiszolgáló kifesztültségű villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózatok érintik. Ezek a tervezett módosítás megvalósítását nem lehetetlenítik el, de figyelembe kell venni azok meglétét. Amennyiben szükséges, a kiváltásokról gondoskodni kell.



ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM

A Szent László tér és a csatlakozó utcák jelentős zöldfelülettel rendelkeznek. A zöldfelületek jó karban vannak, kialakításuk igényes és esztétikus. A módosítással érintett terület jelenleg is zöldfelület funkciót tölt be, egy új játszótér kialakítása is megtörtént. A tervezett módosítás a természetbeni állapotnak megfelelő.



Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján egyéb szabályozási elem módosítás:

A szabályozási előírások hatályos önkormányzati rendeletben szereplenek, melynek készítését önkormányzati döntés és alátámasztó munkarészek előzték meg.

A módosítással érintett kilenc KÉSZ használata során felmerült a szövegek egységesítésének, egyértelműbbé tételének, apró javításainak igénye, mely további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

1. **3.§ 11. Mélygarázs:** *a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt több területegység tekintetében az értelmező rendelkezésekben, a mélygarázs fogalmában az első „kialakított” szó cseréje „szolgáló”-ra a mindennapi használat során tapasztalt jogértelmezés pontosítása érdekében.

2. **8. §** kiegészül a (8) bekezdéssel:

„A Szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a visszamaradó telek paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.”

Indokolás:

A rendelet normaszövegének kiegészítése javasolt, a közterületet is érintő telekalakítások során kialakuló telkek legkisebb előírt telekméret értéke figyelembevételével kapcsolatban, a tervezett szabályozások, közterületszélesítések végrehajthatósága érdekében.

3. **10.§ (5)** *A Vi-2/IV-5/6 jelű építési övezet területén új beépítés és meglévő beépítés bővítése esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a többlet csapadék vizek késleltetett módon történő elvezetése tekintetében, az előírás az új beépítésekre, valamint a bővítésekből eredő többlet burkolt felületre vonatkozzon.

4. **12.§ (2)** *Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő tetőtéri, emeleti szinten történő bővítése megengedett.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés szakaszban az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő emeleti szinten történő bővítése megengedett. A mindennapi tapasztalat alapján javasolt az előírás pontosítása és kiegészítése a tetőtérben történő építés lehetőségének biztosításával.

5. **13.§ (1)**

b) *új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén*

ba) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 m mélységet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi építési övezetekben legalább 3,0 m, az Lk-1 jelű építési övezetekben legalább 0,9 m kell legyen,

bb) 3 m mélységet meghaladó méretű előkert esetén a Vi építési övezetekben legalább 1,5 m kell legyen, az Lk-1 jelű építési övezetekben 0,0 m is lehet,

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírásokban az előkert szélessége szabályozott. Ez többször értelmezésbeli problémát okozott. Jelen helyzetben (jobb híján) helyesebb a mélység megnevezés szerepeltetése.

6. **27.§ (2)** *Az Lk-1/IV-5/1 és Lk-1/IV-5/2 jelű építési övezet telkein*

a) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába

aa) az építési hely szélessége a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és

ab) az építési hely mélysége ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá

ac) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;

Indokolás:

A rendelet normaszövegének értelmezése során a Kisvárosias lakóterületek előírásairól szóló, a zárt sorú beépítésű építési hely megfogalmazásánál különböző értelmezések tapasztalhatók a mindennapokban, ezért annak pontosítása válik szükségessé.

A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült **további módosítások**:

1. **1. § (3) bekezdés a) pont** törlése.

[A Területen]

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,”
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. § (6) bekezdés** törlése.

„(6) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha

a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek,

b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,

c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá

d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti”

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedit az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. §** kiegészül még egy további bekezdéssel, a (9) bekezdéssel:

„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető

a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá

b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4. **27. § (2)** Az Lk-1/IV-5/1 és Lk-1/IV-5/2 jelű építési övezet telkein

„d) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb

da) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,

db) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;”

Indokolás:

A jogszabályalkalmazási tapasztalat alapján az Önkormányzat, mint jogalkotó és jogalkalmazó, és az építési engedélyeztetések során a Kormányhivatal Építésügyi Hatósága különböző jogértelmezésben van a kisvárosias lakóterületeken a zárt sorú beépítés megszakíthatóságát lehetővé tevő előírásokban, ezért a jogalkotói szándék pontosítása érdekében a módosítási javaslat szerinti pontosítás vált szükségessé.

5. **27.§ (2)** Az Lk-1/IV-5/1 és Lk-1/IV-5/2 jelű építési övezet telkein

g) minden 85 m², sarok telek esetén 70 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épülettraktusban a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

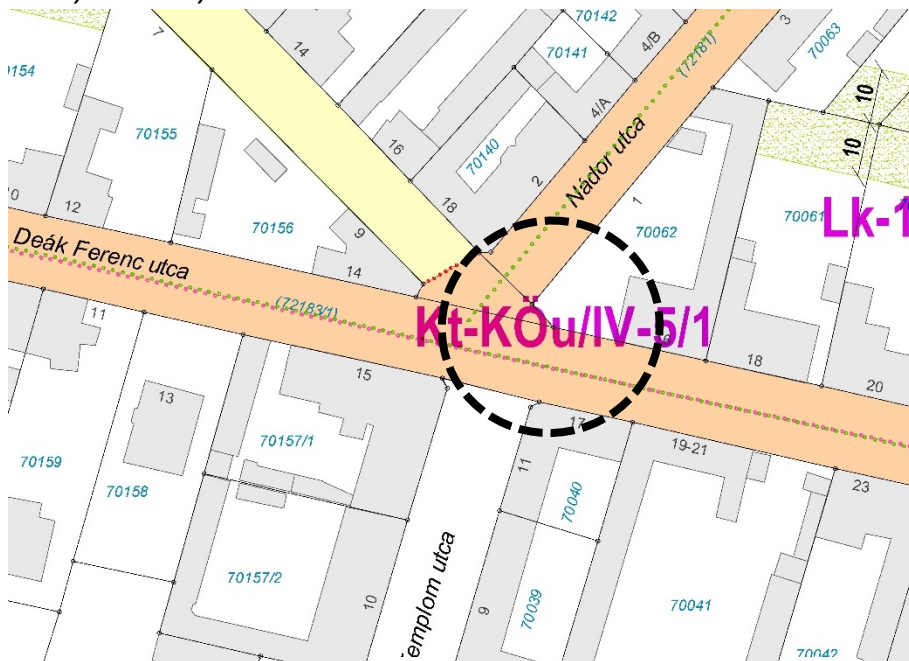
Indokolás:

A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

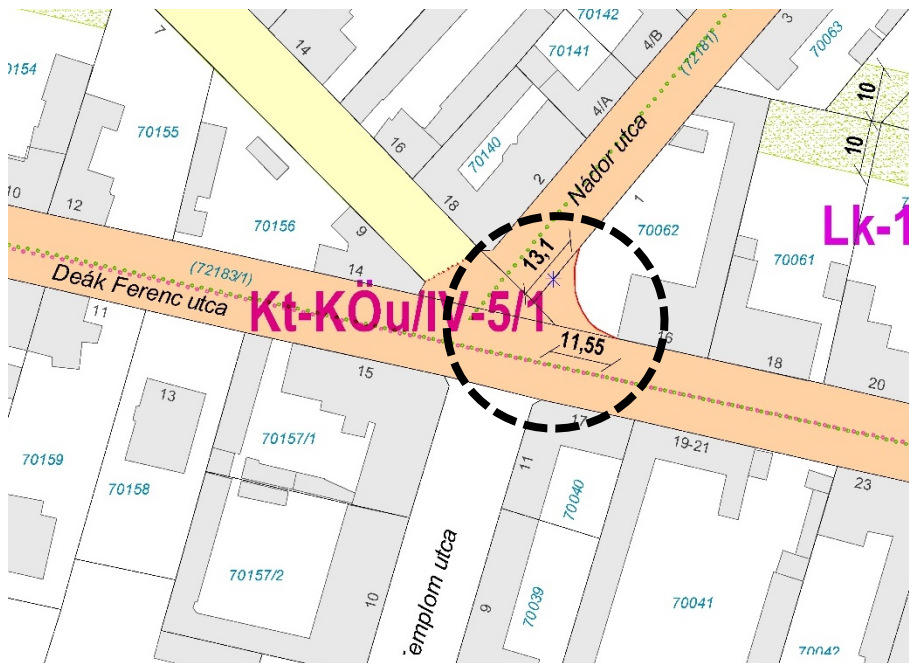
A partnerségi véleményezési eljárás során érkezett vélemény, **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 92/2025. (V.29.) határozata alapján** befogadott módosítás:

NÁDOR UTCA -DEÁK FERENC UTCA CSOMÓPONT – KÖRFORGALOM

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat



A Deák Ferenc utca – Nádor utca csomópontban már megvalósult körforgalom jogi rendezése, telekhatár rendezése érdekében szükséges a Nádor utca 1. (70062 hrsz) telket érintő szabályozási vonal szerepeltetése, melyhez a ma meglévő kerítésvonala is illeszkedik.

Az ingatlan új tulajdonosa (építési szándékra tekintettel) hajlandóságot mutat a kialakult állapot rendezésére, a körforgalom által igénybe vett ingatlanrész önkormányzati tulajdonba adásával, ehhez kapcsolódóan telekalakítási eljárás lefolytatására, a jogi helyzet rendezésére. A telekalakítás során a leadásra kerülő terület beolvadna a Nádor utca közterületébe (72181 hrsz), hogy ne alakuljon ki új hrsz.

Meglévő állapot



A módosítás során a beépítésre szánt Lk-1/IV-5/1 építési övezetben lévő Nádor u. 1. (70062 hrsz) területe 73 m²-rel csökken, ezáltal a Kt-KÖu/IV-5/1 övezet területe 73 m²-rel nő, ezért az FRSZ sűrűségi értékeinek való megfelelés igazolása szükséges.



FRSZ – Lk-1

KÉSZ

Sűrűség		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)		Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp		általános	parkoló		szma	szmp		általános	parkoló
1,5	0,75	628 419	942 629	471 314	Lk-1/IV-4/2 közbenső	1,25	0,80	158 610,6	198 263	126 888
					Lk-1/IV-4/2 sarok	2,00	1,00	8 800	17 600	8 800
					Lk-1/IV-4/3	1,25	0,50	18 730,1	23 413	9 365
					Lk-1/IV-4/4	2,00	1,00	5 984,9	11 970	5 985
					Lk-1/IV-4/5 közbenső	1,50	0,90	11 948,7	17 923	10 754
					Lk-1/IV-4/5 sarok	2,50	1,20	19 416	48 540	23 299
					Lk-1/IV-5/1 közbenső	1,50	0,75	46 870	70 305	35 153
					Lk-1/IV-5/1 sarok	2,00	0,75	39 927	79 854	29 945
					Lk-1/IV-5/2 közbenső	1,25	0,65	58 589,5	73 237	38 083
					Lk-1/IV-5/2 sarok	2,00	0,65	20 800	41 600	13 520
					Lk-1/IV-5/3	2,00	0,80	4 952,5	9 905	3 962
					Lk-1/IV-3/1 közbenső	2,00	0,75	19 362,5	38 725	14 522
					Lk-1/IV-3/1 sarok	2,50	0,80	14 000	35 000	11 200
					Lk-1/IV-3/2 közbenső	1,50	0,75	53 721,5	80 582	40 291
					Lk-1/IV-3/2 sarok	2,00	0,80	18 000	36 000	14 400
					Lk-1/IV-3/3	1,75	0,75	11 503	20 130	8 627
Σ									803 047	394 795

Építhető szintterület (m ²)				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	942 629	>	803 047	MEGFELEL
parkoló	471 314	>	394 795	MEGFELEL

**6. Budapest Főváros IV. kerület 6. számú, Északi kertváros Városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján a szabályozási vonal nem valósult meg, továbbra is szükséges szerepeltetni:

ÚJ FEJLESZTÉSI TERÜLET FELTÁRÁSA AZ UGRÓ GYULA SORTÓL ÉSZAKRA

Hatályos Szabályozási Terv



A hatályos terv egy új beépítésre szánt terület feltárását biztosító közterület kiszabályozását teszi lehetővé. Mivel a telekalakítás még nem történt meg és az új terület közterületi struktúrájának közterületként történő közérdekű kiszabályozása továbbra is szükséges, ezért a tervezett szabályozást továbbra is szerepeltetni kell a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

76331/194 HRSZ-Ú LAKÓTELEPI INGATLAN*Hatályos Szabályozási Terv*

A hatályos terv a 76331/194 hrsz-ú ingatlanon meglévő, kiépített parkoló természetbeni állapotát igyekszik jogilag is rendezni. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, ezért a tervezett szabályozás fenntartása továbbra is indokolt.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

PÁLYA UTCAI TÁRSASHÁZAK MÖGÖTTI PARK KÖZTERÜLET*Hatályos Szabályozási Terv*

A hatályos terv a tömbbelsőben található összefüggő zöldfelület köztertként történő közérdekű kiszabályozását tartalmazza. Mivel a javaslat szerinti köterületkialakítás még nem történt meg, ezért a tervezett szabályozás feltüntetése továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

SZŐNYI ISTVÁN UTCAI TÁRSASHÁZAK MÖGÖTTI PARK KÖZTERÜLET A SZILAS-PATAK FELÉ

Hatályos Szabályozási Terv

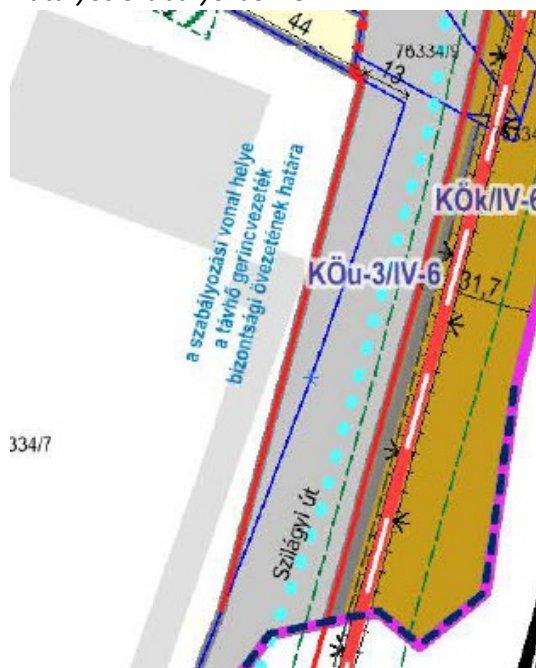


A hatályos terv a Szőnyi István utcai társasházak mögött, a Szilas-patak felé található összefüggő zöldfelület közterekként történő közérdekű kiszabályozását tartalmazza. Mivel a javaslat szerinti telekalakítások még nem történtek meg, ezért a tervezett szabályozás feltüntetése továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

SZILÁGYI ÚT – A SPORTPÁLYÁK ELŐTT

Hatályos Szabályozási Terv



A hatályos terv a Szilágyi úton lévő sportpályák ingatlanának kiszabályozását tartalmazza a távhővezeték védőterületének figyelembevételével. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, a tervezett szabályozás feltüntetése a szabályozási tervlapon továbbra is indokolt.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

IGLÓ UTCAI JÁTSZÓTÉR

Hatályos Szabályozási Terv



A hatályos terv a meglévő Igló utcai játszótér (az iskola és az orvosi rendelő között található összefüggő zöldfelület) fásított közparkként történő kiszabályozását tartalmazza. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, ezért a tervezett szabályozás szabályozási tervlapon történő szerepeltetése továbbra is szükséges.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján egyéb szabályozási elem módosítás:

A szabályozási előírások hatályos önkormányzati rendeletben szereplenek, melynek készítését önkormányzati döntés és alátámasztó munkarészek előzték meg.

A módosítással érintett kilenc KÉSZ használata során felmerült a szövegek egységesítésének, egyértelműbbé tételének, apró javításainak igénye, mely további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

1. **3.§ 18. Mélygarázs:** *a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt több területegység tekintetében az értelmező rendelkezésekben, a mélygarázs fogalmában az első „kialakított” szó cseréje „szolgáló”-ra a mindennapi használat során tapasztalt jogértelmezés pontosítása érdekében.

2. **10.§ (4)** *Az Lk-1/IV-6, Ln-3/IV-6 és a Vi-2/IV-6, illetve Vi-3/IV-6 jelű építési övezet területén új beépítés és meglévő beépítés bővítése esetén a nem zöldtetőként kialakított tetőzet vagy burkolt felület növekedéséből adódó többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a többlet csapadék vizek késleltetett módon történő elvezetése tekintetében, az előírás az új beépítésekre, valamint a bővítésekből eredő többlet burkolt felületre vonatkozzon.

3. **14.§ (2)** *Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén, annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő tetőtéri, emeleti szinten történő bővítése megengedett.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés szakaszban az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő emeleti szinten történő bővítése megengedett. A mindennapi tapasztalat alapján javasolt az előírás pontosítása és kiegészítése a tetőtérben történő építés lehetőségének biztosításával.

4. **15.§ (1)**

b) *új épület létesítése vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén a közterület felé néző lakás a közterületi járdatőtől mért padlósínt magassága*

ba) *előkert nélküli, utcavonalon álló és a 3,0 méternél kisebb előírt vagy kialakult előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi jelű építési övezetekben legalább 3,0 méter kell, hogy legyen,*

bb) *3,0 méter mélységet meghaladó előírt vagy kialakult méretű előkert esetén a Vi jelű építési övezetekben legalább 1,5 méter kell, hogy legyen,*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírásokban az előkert szélessége szabályozott. Ez többször értelmezésszerű problémát okozott. Jelen helyzetben (jobb híján) helyesebb a mélység megnevezés szerepeltetése.

5. **22.§ (3) A (2) bekezdés szerinti helyiség alapterülete**

Indokolás:

A rendelet normaszövegében elírás javítása szükséges.

6. **2. melléklet „D” oszlopának javítása „Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)” helyett „Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)”**

Indokolás:

A rendelet normaszövegében elírás javítása szükséges.

2. melléklet

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

1. táblázat: Nagyvárosias lakóterületek

Ln		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	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)		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Ln-3/IV-6/1	SZ	2 000	-	30	-	1,25	0,75	7,5	16,0	35
2.	Ln-3/IV-6/2	K/Ú	-	-	45	-	1,8	0,75	7,5	13,0	35
3.	Ln-3/IV-6/3	SZ	2 000	40	35	65	1,5	0,5	4,5	17,0	35
4.	Ln-T/IV-6/1	K/Ú	-	-	-	-	-	-	10,5	17,0	-
5.	Ln-T/IV-6/2	K/Ú	-	-	-	-	-	-	12,5	33,0	-
6.	Ln-T/IV-6/Ga	K	-	-	20	20	1,0	1,0	-	3,0	75
7.	Ln-T/IV-6/I	SZ	-	-	30	-	1,5	-	4,5	13,5	35

K= kialakult

K/Ú = kialakult úszótelkes

2. táblázat: Kisvárosias lakóterületek

Lk		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	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)		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Lk-1/IV-6/1	Z	300	10	65*	65	1,5	0,5	4,5	6,5	25
2.	Lk-1/IV-6/2	Z	300	16	65*	65	1,5	0,5	4,5	6,5	25

3.	Lk-1/IV-6/3	SZ	2 000	-	50	-	1,75	0,5	7,5	13,0*	30
4.	Lk-1/IV-6/4	SZ	2 000	-	40	-	1,25	0,5	4,5	7,5	35

* OTÉK eltéréssel

3. táblázat: Kertvárosias lakóterületek

Lke		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Lke-1/IV-6/1	I	350	10	30	50	0,7	0,2	3,5	5,0	50
2.	Lke-1/IV-6/2	O	600	13	30	50	0,7	0,2	3,5	5,0	50
3.	Lke-1/IV-6/3	O***	450	15	30	50	0,7	0,2	3,5	5,0	50
4.	Lke-1/IV-6/4	O***	300	-	30	50	0,7	0,2	3,5	5,0	50
5.	Lke-1/IV-6/5	SZ	700	18	30	50	0,7	0,2	4,5	7,5	50
6.	Lke-1/IV-6/1I	Z**	700	18	Á:40/65 S* L:30/45 S*	50/65 S	Á:1,25/1,5 S L:0,7/1,0 S	0,5	4,5	7,5	30*
7.	Lke-1/IV-6/2I	SZ	1 000	20	45*	50	1,4	0,5	4,5	7,5	35*
8.	Lke-1/IV-6/3I	SZ	1 000	18	45*	50	1,25	0,5	4,5	7,5	30*

* OTÉK eltéréssel

** a környező, szomszédos beépítéshez illeszkedve

***szabadon álló jellegű vagy ikerszerű épület-elhelyezéssel

S = saroktelek esetén

Á = általános esetben

L = a létesülő szintterület több mint 40%-án lakás rendeltetés létesítése esetén

4. táblázat: Vegyes területek – Intézményi területek

Vi		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Vi-2/IV-6/1	SZ	1000	20	50	65	2,5	0,5	6	14,5	35
2.	Vi-2/IV-6/2	SZ	1000	20	45	65	1,4	0,5	4,5	7,5	35
3.	Vi-2/IV-6/3	SZ	6000	40	15	15	0,4	0,3	4,5	7,5	50
4.	Vi-2/IV-6/4	Z	800	18	40/65 S	70/80 S	1,25/1,5 S	0,5	4,5	7,5	30/20 S
5.	Vi-2/IV-6/5	Z	800	18	40/65 S	70/80 S	1,5/2,0 S	0,5	4,5	7,5	30/20 S
6.	Vi-2/IV-6/B	SZ	1500	25	40	40	0,5	0,5	4,5	11	35
7.	Vi-2/IV-6/1L	SZ	10 000	50	40	50	Á: 1,75/2,0 KH L:0,8/1,0 KH	0,5	7,5	13,5	35 L:50
8.	Vi-2/IV-6/2L	SZ	5000	30	35	40	Á: 1,5/2,0 KH L:0,8/1,0 KH	0,5	7,5	10,5	35 L:50
9.	Vi-2/IV-6/3L	SZ	5000	30	45	50	Á:1,25 L:0,8	0,5	7,5	10,5	35 L:50
10.	Vi-3/IV-6/1	K/Ú	300	-	-	-	-	-	4,5	7,5	-
11.	Vi-3/IV-6/2	SZ	5 000	40	30	65	1,15	0,25	4,5	13,5	35

Á = általános esetben

L = a létesülő szintterület több mint 25%-án lakás rendeltetés létesítése esetén

KH = közhasználat céljára átadott terület kialakítása esetén alkalmazható kedvezményes érték

S = saroktelek esetén

K/Ú = kialakult úszótelkes

5. táblázat: Gazdasági terület

Gksz		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Gksz-2/IV-6	SZ	5000	35	45	60	2,0	-	4,0	20	25

6. táblázat: Különleges területek – Rekreációs területek

K		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	K-Rek/IV-6	SZ	5 000	-	35	60	1,0	0,2	5,0	14,5	20*

* OTÉK eltéréssel

7. táblázat: Kötöttpályás közlekedési területek

KÖk		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Kök/IV-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

8. táblázat: Közpark, közkert, fásított köztér

Zkp, Zkk, Zfk		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	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)		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Zkp/IV-6/1	-	-	-	2	10	-	-	-	4,5	75
2.	Zkp/IV-6/2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75
3.	Zkk-Ln/IV-6	-	-	-	3	20	-	-	-	4,5	65
4.	Zkk-Lk/IV-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75
5.	Zkk-Vi/IV-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65
6.	Zfk-Lke/IV-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70
7.	Zfk-Vi/IV-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70

9. Erdő terület

Ek		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	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)		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Ek/IV-6	-	10 000	-	5	5	-	-	-	4,5	90

A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. § (3) bekezdés a) pont törlése.**

[A Területen]

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,”
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. § (7) bekezdés törlése.**

„(7) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás - az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére - abban az esetben lehetséges, ha

a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek, vagy legalább annak jobban megfelelnek,

b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,

c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá

d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.”

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedit az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. § kiegészül még egy további bekezdéssel, a (10) bekezdéssel:**

„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető

a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá

b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4. **45. § (6)** *Lakóépület létesíthető, de új épület elhelyezése esetén, a földszinten a közterület felől lakásrendeltetés nem alakítható ki, meglévő épület földszinti rendeltetése lakás céljára nem alakítható át.*

Indokolás:

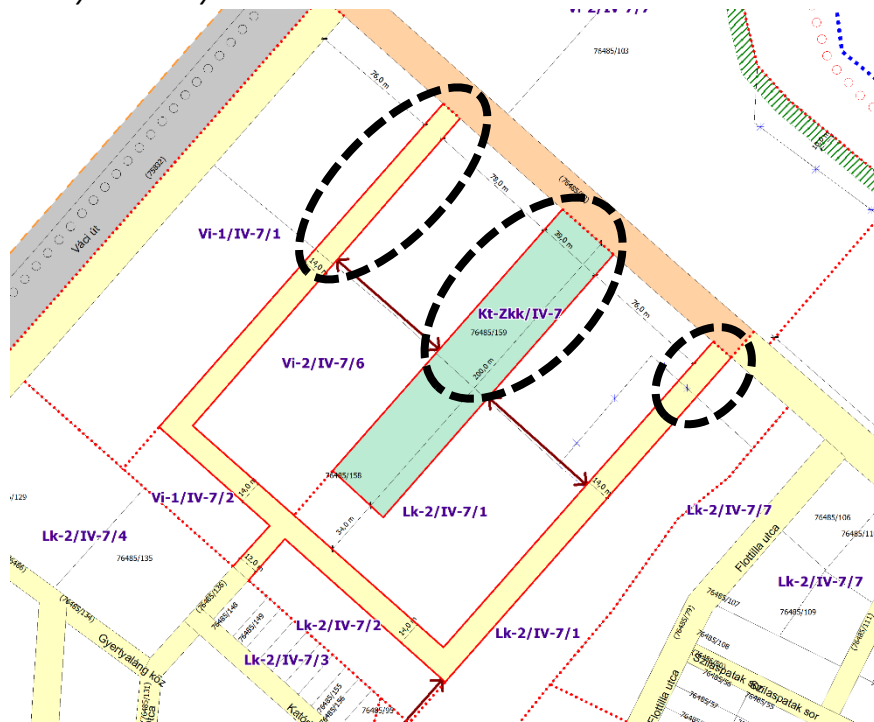
A gyakorlati alkalmazás során a rendelet normaszövegének pontosítása vált szükségessé.

**7. Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros Városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet**

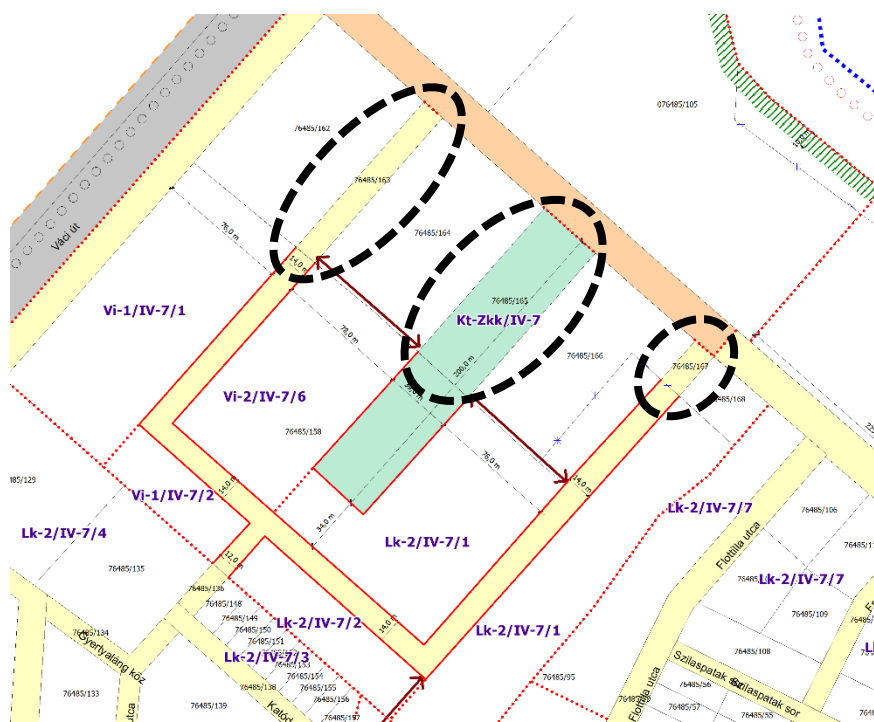
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján a megvalósult szabályozási vonalat törölni szükséges:

VOLT PETŐFI ÉS HUNYADI LAKTANYÁK TERÜLETE

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat



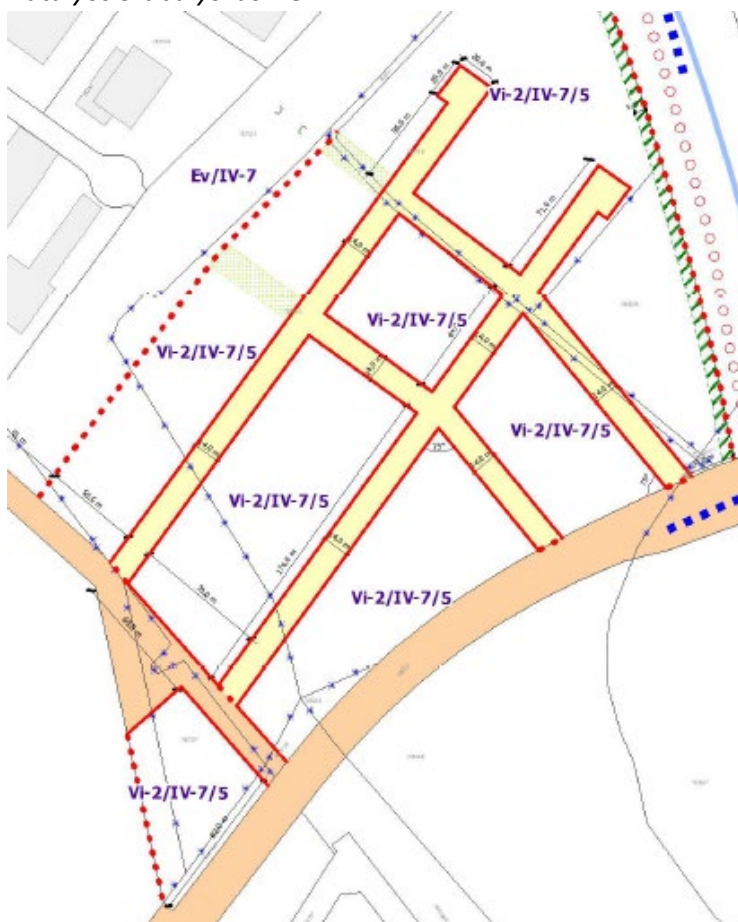
Az egykori laktanyák funkcióváltásához, a terület megfelelő feltárását biztosító új, lakóutcákból álló közterületi struktúra közterületként történő közérdekű kiszabályozásának egy része (a kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő) már megvalósult. A terület északi részén - ahol a telekalakítás megvalósult – a tervezett szabályozás törlésre került. A fennmaradó részen a szabályozási vonalak a településfejlesztés biztosítása érdekében továbbra is szükségesek.

A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján a szabályozási vonal nem valósult meg, továbbra is szükséges szerepeltetni:

ÚJ FEJLESZTÉSI TERÜLET FELTÁRÁSA A BAROSS UTCA NYUGATI OLDALÁN

Hatályos Szabályozási Terv



A hatályos terv az új beépítésre szánt fejlesztési terület feltárását szolgáló közterületek kiszabályozását tartalmazza. Mivel a telekalakítások még nem történtek meg, ezért a tervezett szabályozás fenntartása továbbra is szükséges a szabályozási tervlapon.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 200/2022. (X.27.) határozata alapján egyéb szabályozási elem módosítás:

A szabályozási előírások hatályos önkormányzati rendeletben szereplenek, melynek készítését önkormányzati döntés és alátámasztó munkarészek előzték meg.

A módosítással érintett kilenc KÉSZ használata során felmerült a szövegek egységesítésének, egyértelműbbé tételének, apró javításainak igénye, mely további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

1. **3.§ 9. Mélygarázs:** *a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt több területegység tekintetében az értelmező rendelkezésekben, a mélygarázs fogalmában az első „kialakított” szó cseréje „szolgáló”-ra a mindennapi használat során tapasztalt jogértelmezés pontosítása érdekében.

2. **8. §** kiegészül a (9) bekezdéssel:

„A Szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a visszamaradó telek paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.”

Indokolás:

A rendelet normaszövegének kiegészítése javasolt, a közterületet is érintő telekalakítások során kialakuló telkek legkisebb előírt telekméret értéke figyelembevételével kapcsolatban, a tervezett szabályozások, közterületszélesítések végrehajthatósága érdekében.

3. **10.§ (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 és meglévő beépítés bővítése esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a többlet csapadék vizek késleltetett módon történő elvezetése tekintetében, az előírás az új beépítésekre, valamint a bővítésekből eredő többlet burkolt területre vonatkozzon.

4. **14.§ (1)**

b) *új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén*

ba) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 m mélységet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén legalább 3,0 méter kell, hogy legyen,

bb) 3 m mélységet meghaladó méretű előkert esetén legalább 1,5 méter kell, hogy legyen,

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírásokban az előkert szélessége szabályozott. Ez többször értelmezésbeli problémát okozott. Jelen helyzetben (jobb híján) helyesebb a mélység megnevezés szerepeltetése.

5. **20.§ (3) A (2) bekezdés szerinti helyiség alapterülete**

Indokolás:

A rendelet normaszövegében elírás javítása szükséges.

6. **28.§ (2) a) a Váci út (76485/83) hrsz-ú közterülettel közös csomópontjának, valamint a (76485/83) hrsz-ú közterület és a kiszolgáló úthálózat Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell, és**

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a jogi állapotnak megfelelő közterület elnevezés szerepeltetése.

7. **32.§ (3) A Vi-1/IV-7/1 és a Vi-1/IV-7/2 jelű építési övezet területén új beépítés használatbavételekor a Váci út (76485/83) hrsz-ú közterülettel közös csomópontjának, valamint a (76485/83) hrsz-ú közterület és a kiszolgáló úthálózat Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell.**

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a jogi állapotnak megfelelő közterület elnevezés szerepeltetése.

8. **35.§ (2) a) a Váci út (76485/83) hrsz-ú közterülettel közös csomópontjának, valamint a (76485/83) hrsz-ú közterület és kiszolgáló úthálózat Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell, és**

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a jogi állapotnak megfelelő közterület elnevezés szerepeltetése.

9. **35.§ (5) A Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén új beépítés használatbavételekor Váci út (76485/83) hrsz-ú közterülettel közös csomópontjának, valamint a 76485/83) hrsz-ú közterületnek az adott telekkel határos és a Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszának működniük kell.**

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a jogi állapotnak megfelelő közterület elnevezés szerepeltetése.

A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. § (3) bekezdés a) pont törlése.**

[A Területen]

*„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,”
[együtt kell alkalmazni]*

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. § (7) bekezdés törlése.**

„(7) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha

a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek;

b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak;

c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható.”

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedit az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. § kiegészül még egy további bekezdéssel, a (10) bekezdéssel:**

„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető

a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá

b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

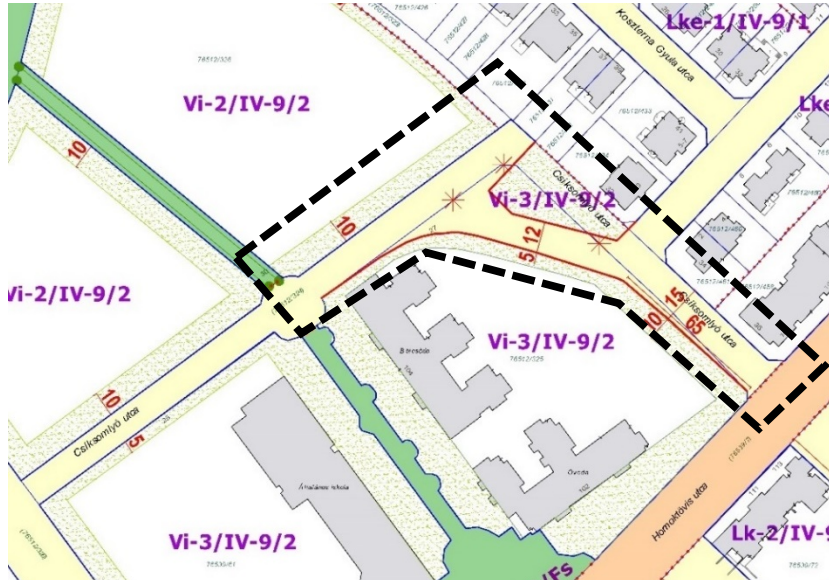
Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

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

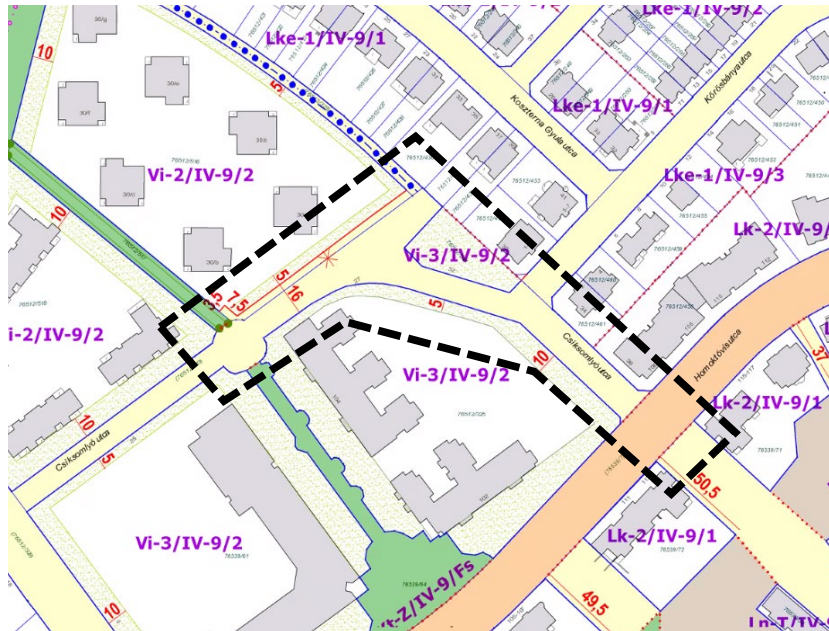
**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 221/2022. (XI.24.)
határozata alapján a szabályozási vonal megvalósult, törölni szükséges:**

CSÍKSOMLYÓ UTCA KELETI RÉSZE

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat

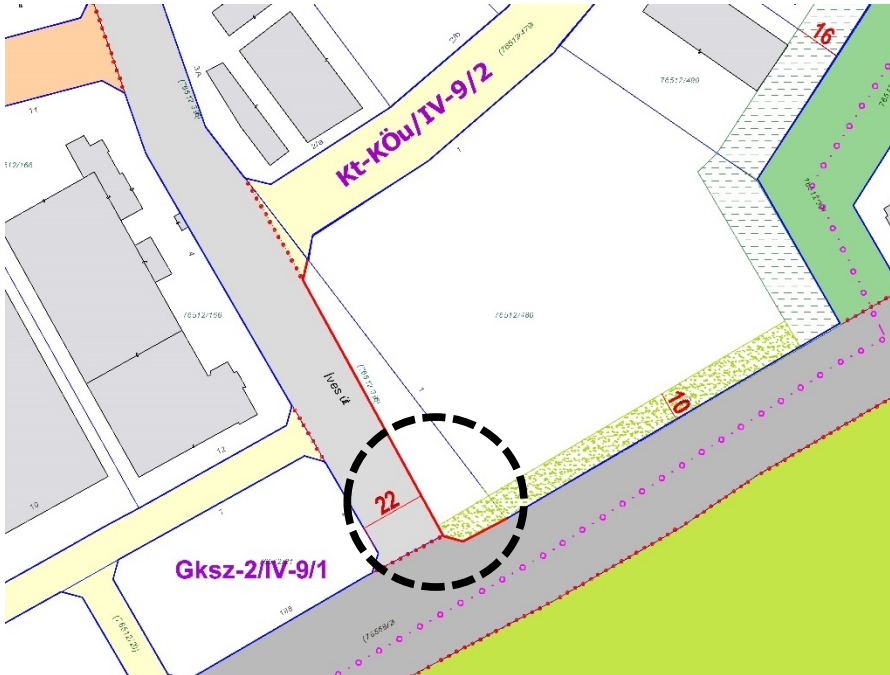


A hatályos terv a Csíksomlyó utca keleti részének a kialakult, természetbeni állapotának kiszabályozását tartalmazza. Időközben a telekalakítás megtörtént, a 76512/543 hrsz-ú közterület és a 76512/544 hrsz-ú ingatlan kialakítása megvalósult, így a tervezett szabályozás törlésre került.

A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

ÓRADNA UTCA (ÍVES ÚT FELŐLI DÉLI RÉSZÉNEK KÖZÚTI KAPCSOLATA) ÉS AZ ÍVES ÚT

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat

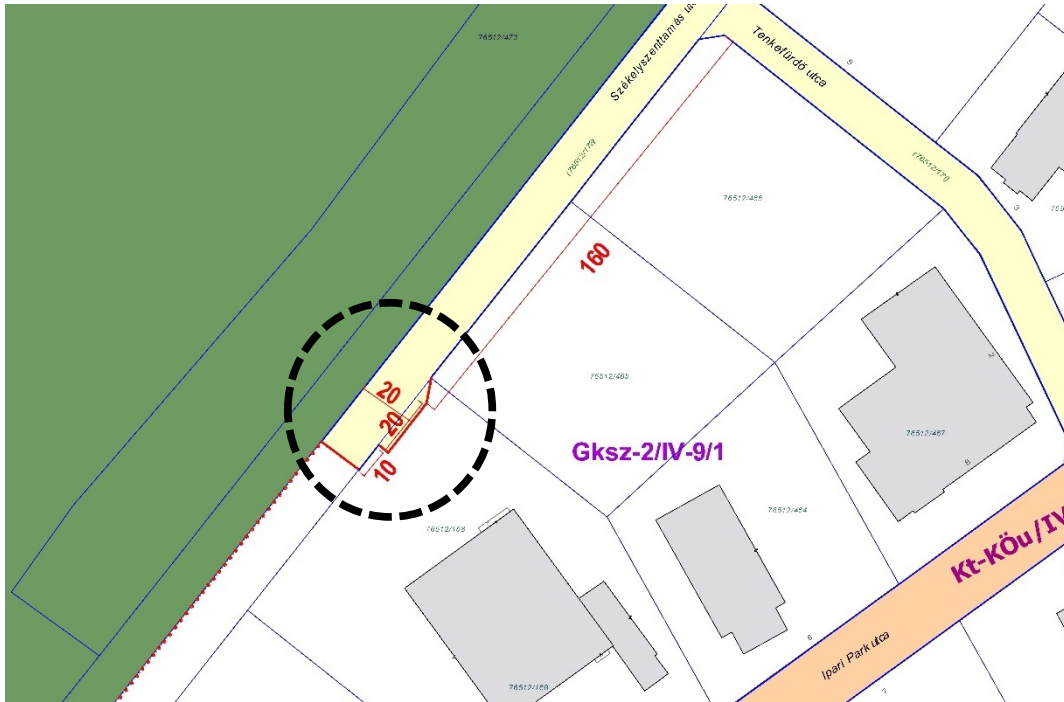


A hatályos terv az Óradna utca és az Íves út közötti kapcsolatának tervezett nyomvonalát, a déli csomópont átalakítását, valamint az Íves út Megyeri út felőli csomópontjának szabályozását tartalmazza. Időközben az Íves út-Megyeri út csomópontjának egy részén (76512/541 hrsz) a telekalakítás megvalósult, ezért a tervezett szabályozás törlésre került. A fennmaradó szakaszokon a terv nem változik, a szabályozás fenntartása szükséges.

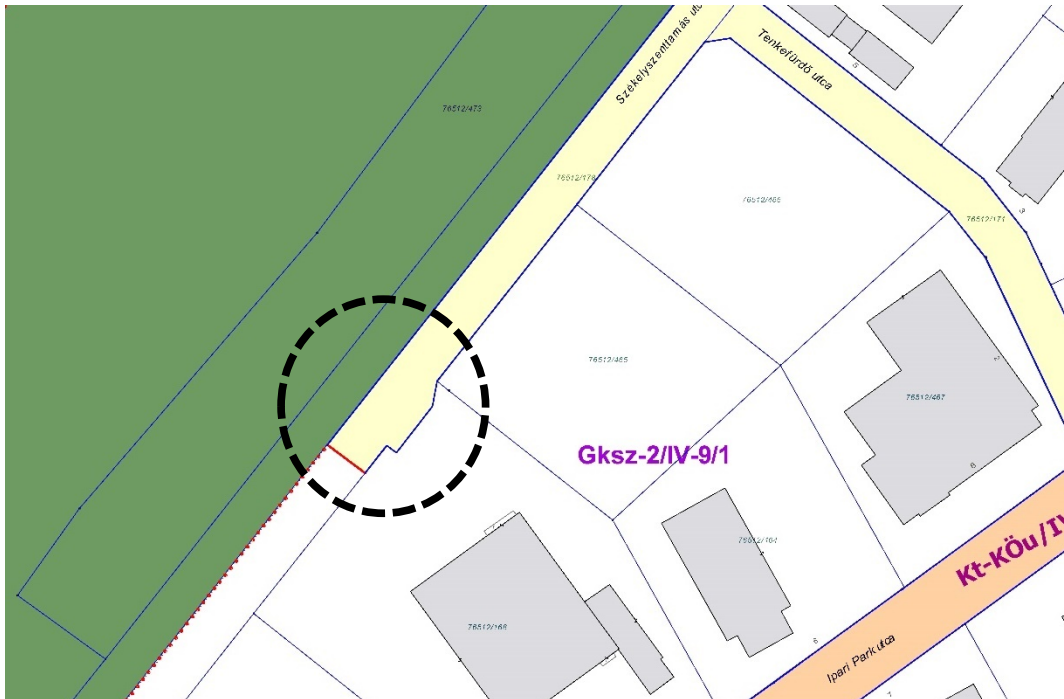
A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

SZÉKELYSZENTTAMÁS UTCA

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat

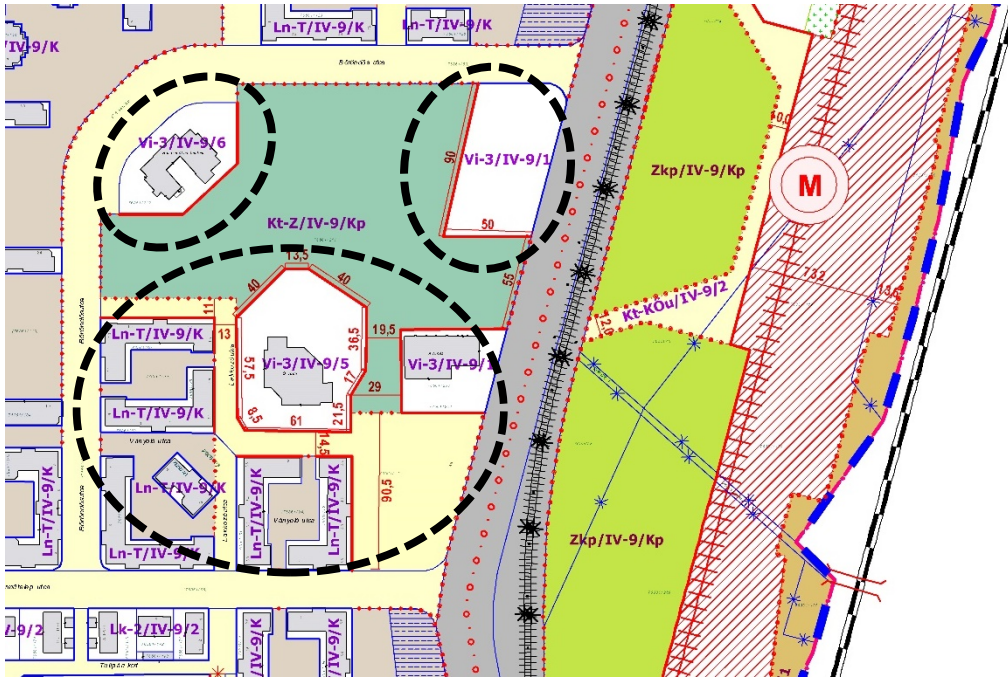


A hatályos terv a Székelyszenttamás utca zsákos kialakításának tervezett nyomvonalát tartalmazza. A közterület egy részén a telekalakítás már megvalósult, itt a szabályozás az új alaptérképi állapotnak megfelelően törlésre került. A még végre nem hajtott tervezett szabályozás elemeinek fenntartása továbbra is szükséges.

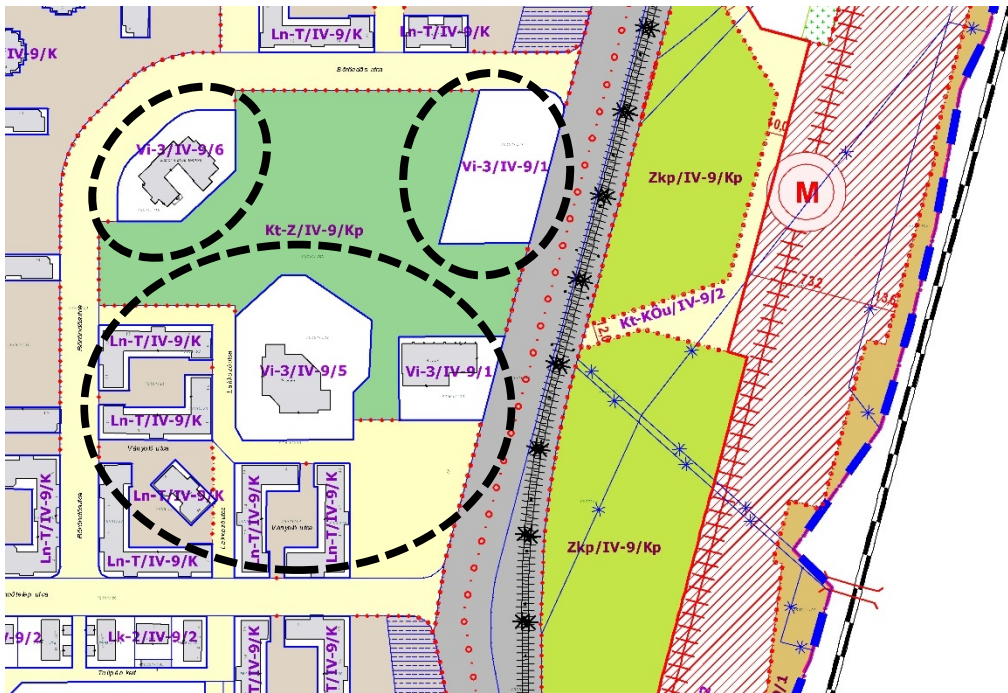
A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

BŐRÖNDÖS PARK

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat

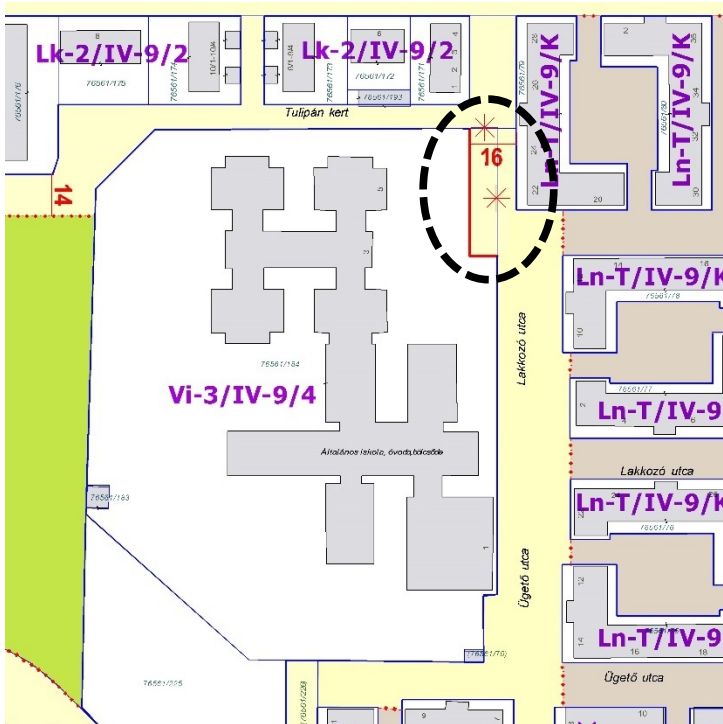


A hatályos terv a Bőröndös park intézményeinek kialakult állapothoz igazodó szabályozását tartalmazza. Időközben a telekalakítások megtörténtek, ezért az új alaptérképi állapotnak megfelelően a tervezett szabályozások törlésre kerültek.

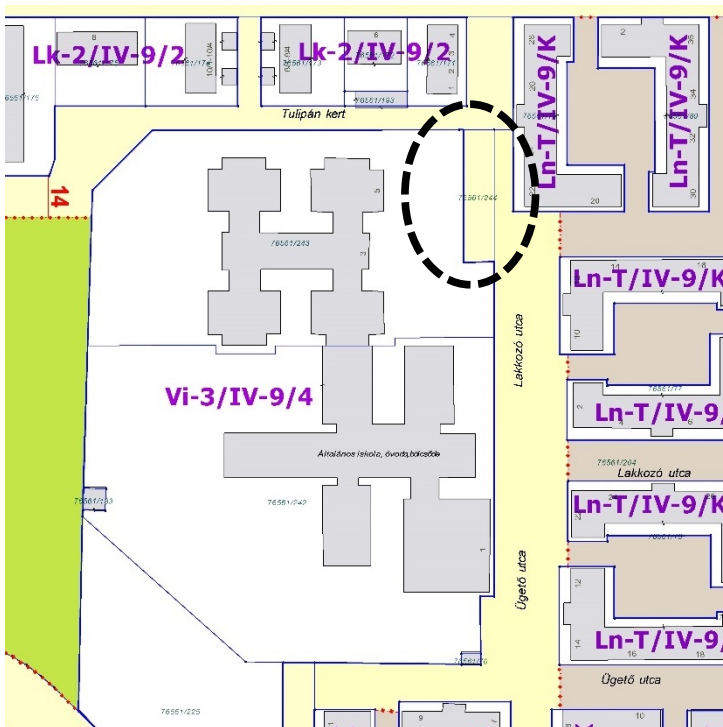
A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

LAKKOZÓ UTCA ÉS A TULIPÁNKERT UTCA KÖZÜTI KAPCSOLATA

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat

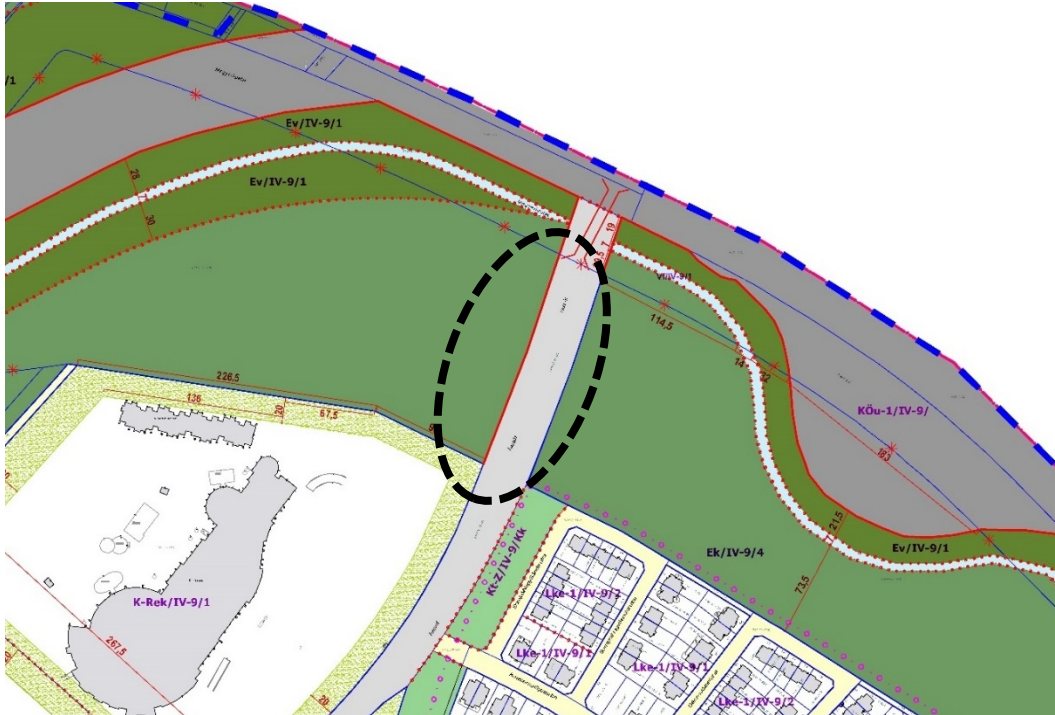


A Lakkozó utca és a Tulipán utca közötti kapcsolatának kialakult, használathoz igazodó szabályozását tartalmazza a hatályos terv. Az időközben megtörtént telekalakítások miatt, a tervezett szabályozás az új alaptérképi állapotnak megfelelően törlésre került.

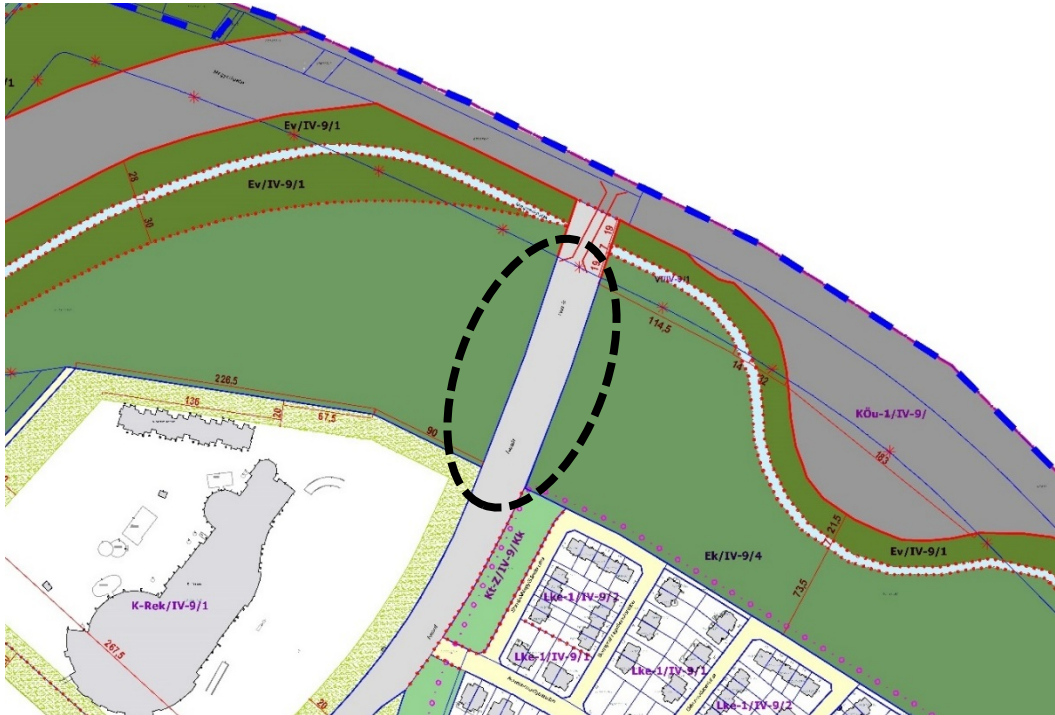
A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

M0 AUTÓPÁLYA ÉS AZ ÍVES ÚT CSOMÓPONTJA

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat

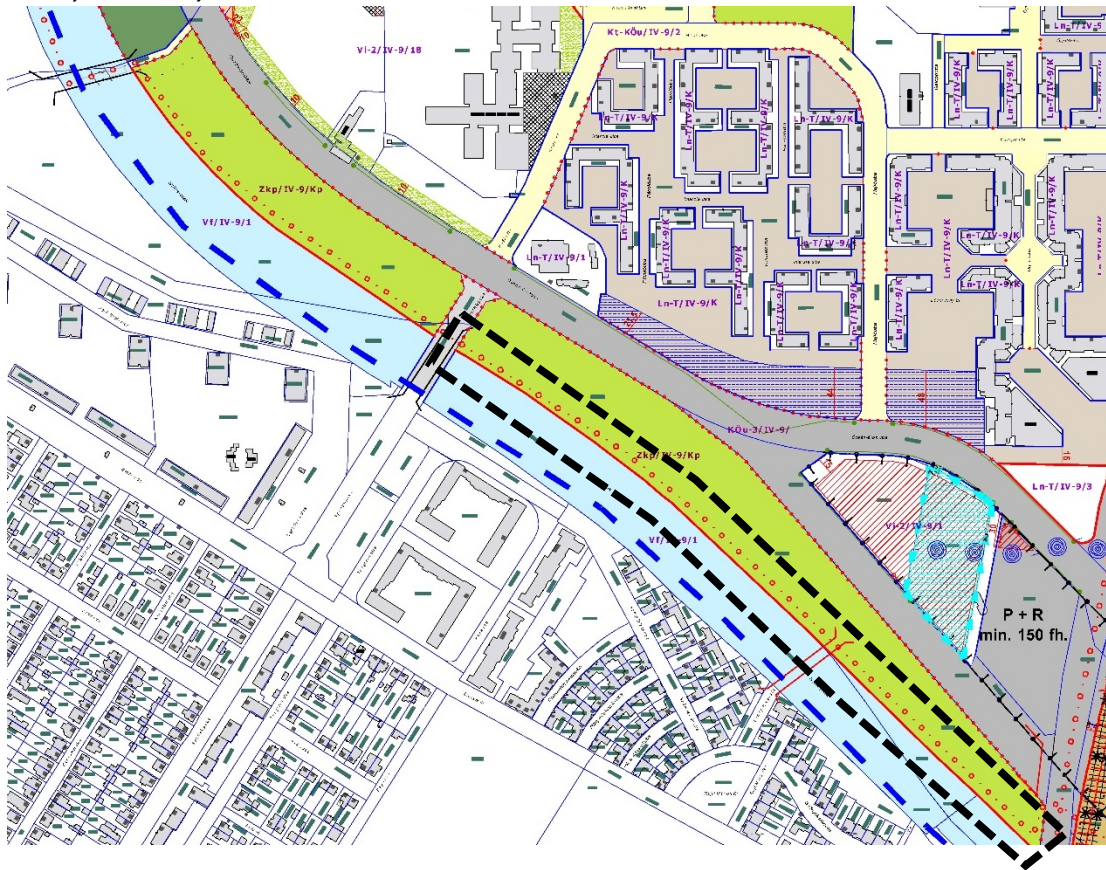


Az M0 autópálya és az Íves út csomópontja országos és főút-hálózati szerepkörű közlekedési terület. A csomópont déli részén részben már megtörtént a telekalakítás, ezért itt az új alaptérképi állapotnak megfelelően törlésre került a szabályozási elem. A csomópont további részein a közérdekű kiszabályozás továbbra is szükséges.

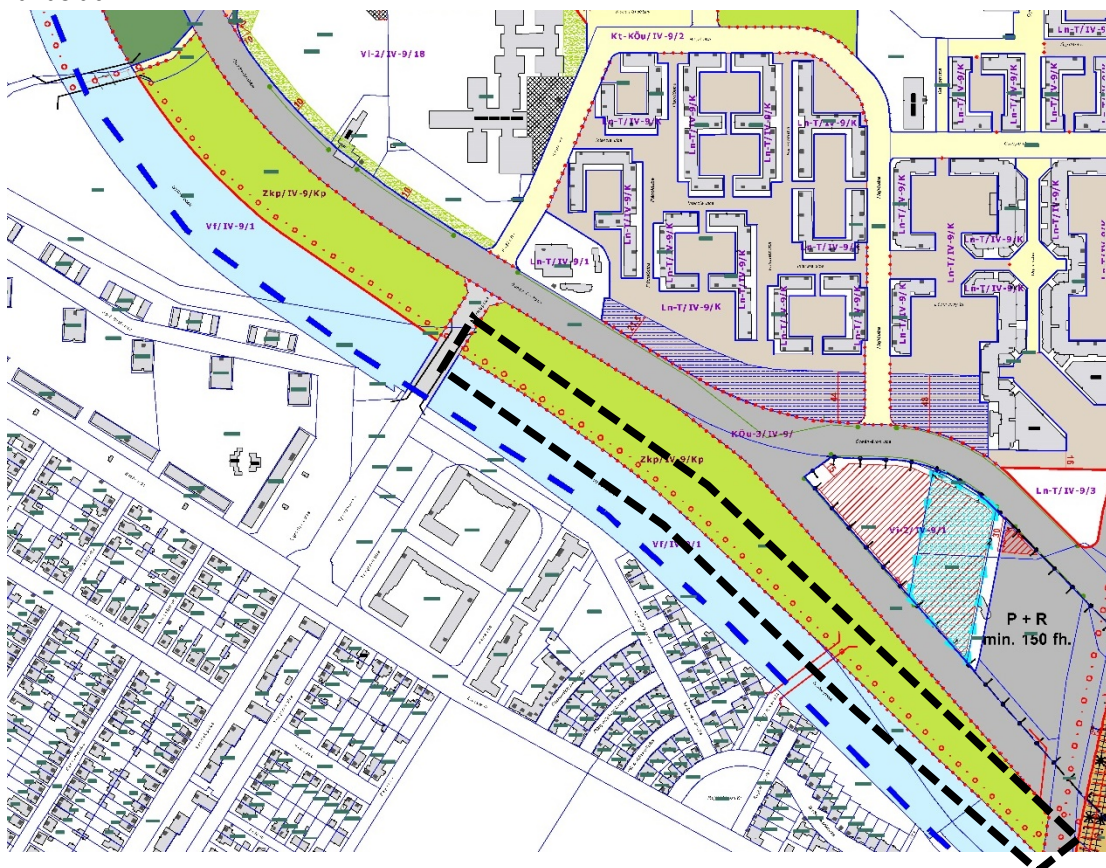
A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

SZILAS-PATAK

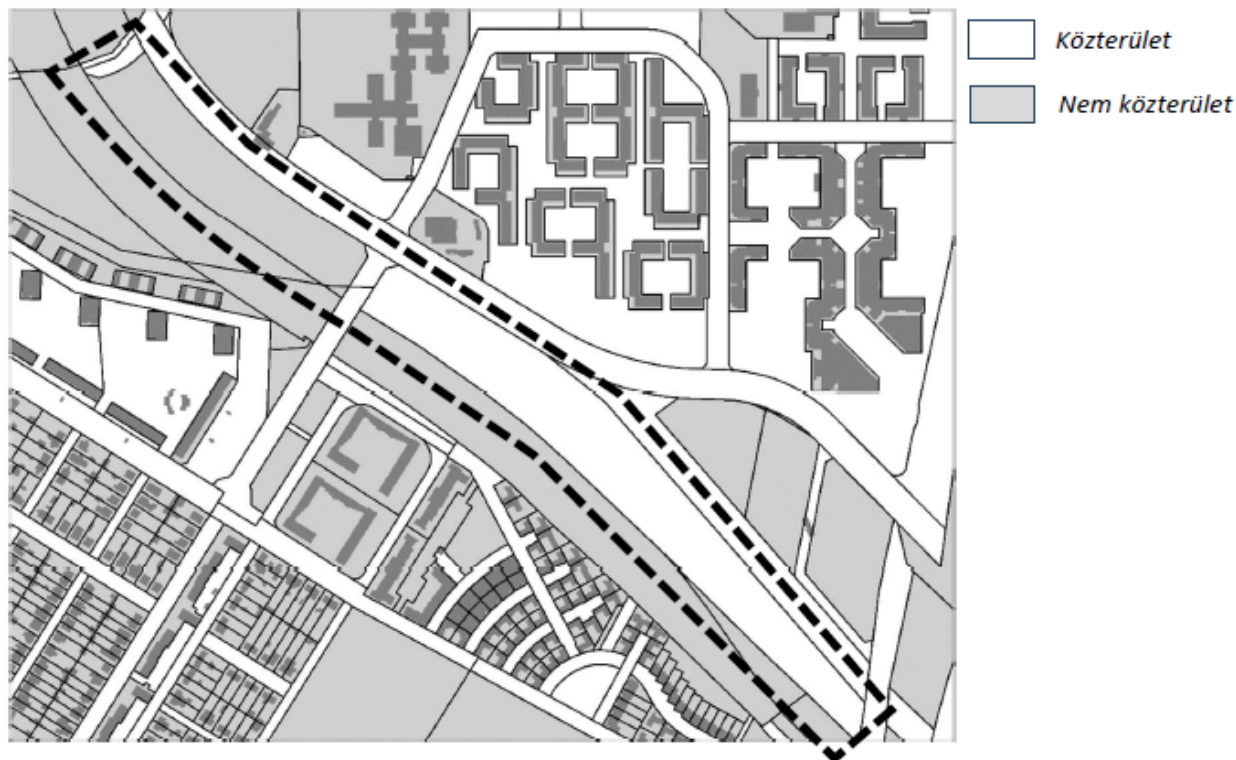
Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat



Alaptérkép

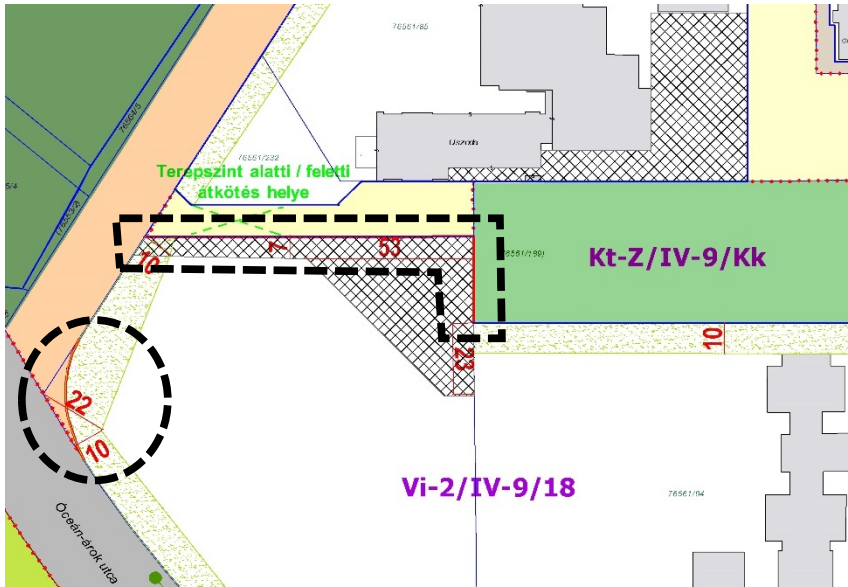


A Szilas-patak és az Óceán-árok utca közti közpark szabályozásánál a telekalakítások már megtörténtek, azonban a közterületi státusz csak részben került átvezetésre (*Lsd. fenti alaptérkép*). A Sporttelep utca keleti oldalán a tervezett szabályozás az új alaptérképi állapotnak megfelelően törölhető, azonban a két beépítésre nem szánt terület találkozása miatt övezeti határvonal váltja fel. A közpark másik oldalán a tervezett szabályozást továbbra is szükséges a közterületi státusz kialakulásáig fenntartani.

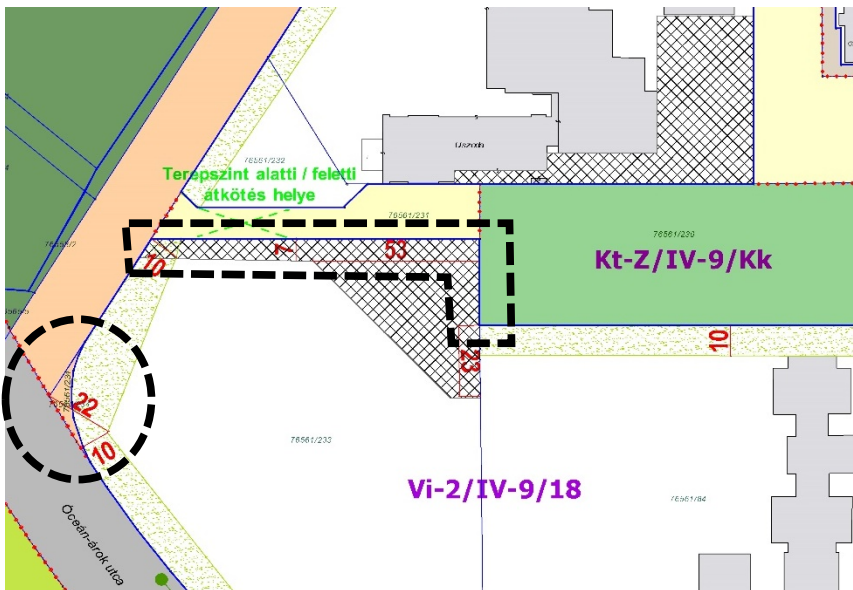
A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

HALASSY USZODA ELŐTTI TERÜLETEK

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat

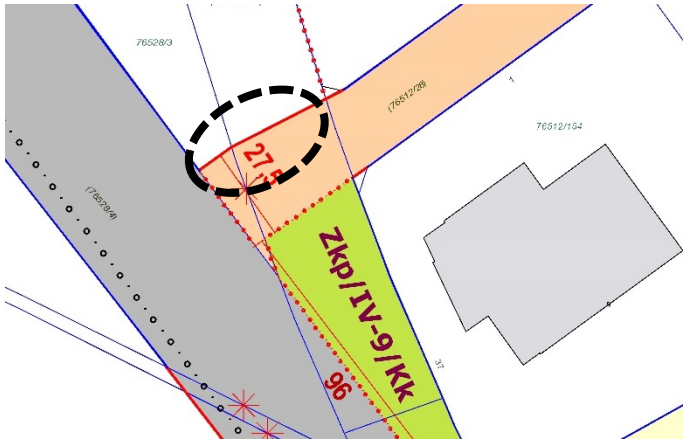


A hatályos terv a Halassy uszoda előtti közterületek rendezésére és az új építési telek kialakítását tartalmazza. Az időközben végrehajtott telekalakítás miatt, az új alaptérképi állapotnak megfelelően a tervezett szabályozás törlésre került.

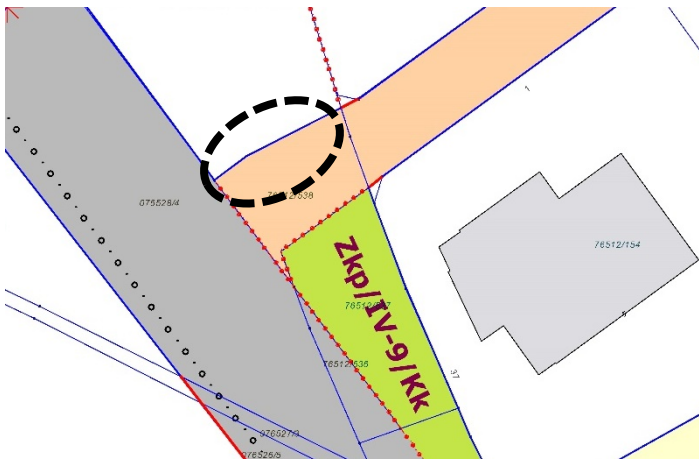
A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

IPARI PARK UTCA ÓCEÁN ÁROK UTCA FELŐLI CSOMÓPONTJA

Hatályos Szabályozási Terv



Javaslat

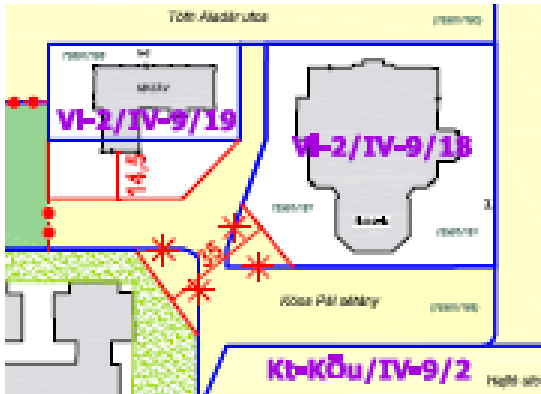


A kerületi jelentőségű gyűjtőút fővárosi főúttal történő csatlakozásánál lévő tervezett szabályozás a telekalakítást követően - az új alaptérképi állapotnak megfelelően - törlésre került.
A törlés további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 221/2022. (XI.24.) határozata alapján a szabályozási vonal nem valósult meg, továbbra is szükséges szerepeltetni:

KÓSA PÁL SÉTÁNY

Hatályos Szabályozási Terv

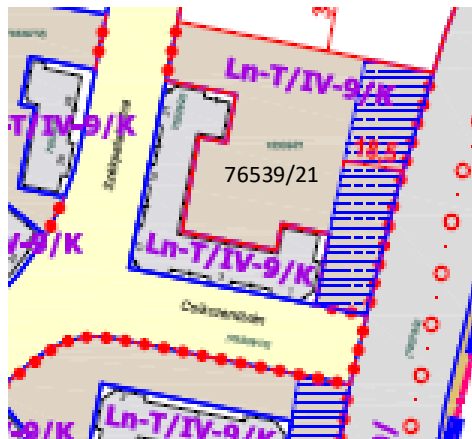


A hatályos terv a Kósa Pál sétány természetbeni, kialakult állapotához igazodó szabályozást tartalmazza. A telekalakítások még nem történtek meg, ezért a tervezett szabályozást továbbra is szükséges fenntartani.

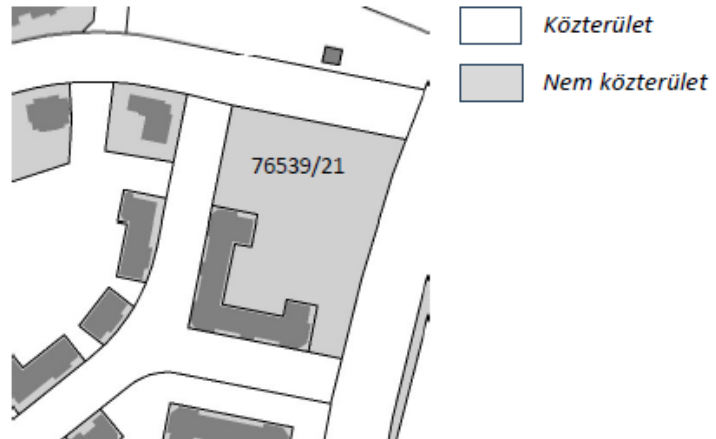
A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

CSÍKSZENTIVÁN ÉS SZÉKPATAK UTCA

Hatályos Szabályozási Terv

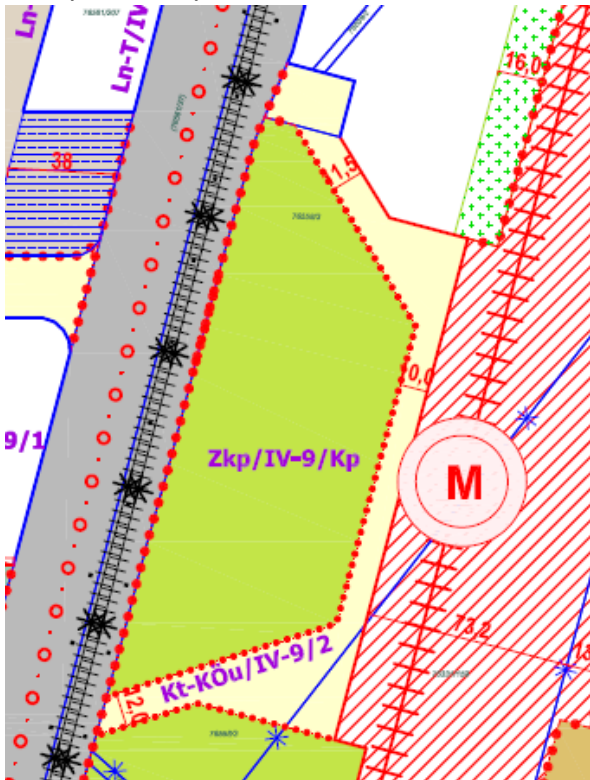


Alaptérkép



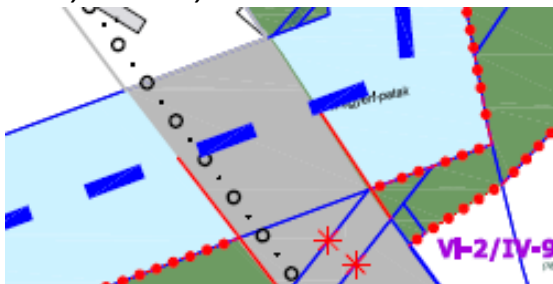
A hatályos terv a 76539/21 hrsz-ú ingatlanon lévő zöldfelület közterületi kialakításának szabályozását tartalmazza. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, ezért a tervezett szabályozás fenntartása továbbra is szükséges.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

BŐRÖNDÖS PARK TERVEZETT METRÓMEGÁLLÓ*Hatályos Szabályozási Terv*

A hatályos terv a Böröndös park tervezett új metrómegálló előtti, Külső Szilágyi út felőli kapcsolatának tervezett nyomvonalát tartalmazza. Az új közterület nyomvonalát az M3 metró Káposztásmegyerig történő meghosszabbítása során tervezett fejlesztésekhez igazodóan határozták meg. A szabályozási javaslatban foglaltak szerinti közérdekű kiszabályozás továbbra is szükséges a rendezett településfejlesztés biztosítására, a tervezett új metrómegálló megközelíthetősége érdekében.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

ÓCEÁN ÁROK UTCA MEGYERI PATAK*Hatályos Szabályozási Terv*

A hatályos terv a fővárosi szerepkörű főút és a Megyeri-patak keresztezésének kialakítását tartalmazza. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, az autót közterületként történő közérdekű kiszabályozása továbbra is szükséges.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

MEGYERI ÚT ÉS A SZILAS-PATAK KERESZTEZÉSE

Hatályos Szabályozási Terv

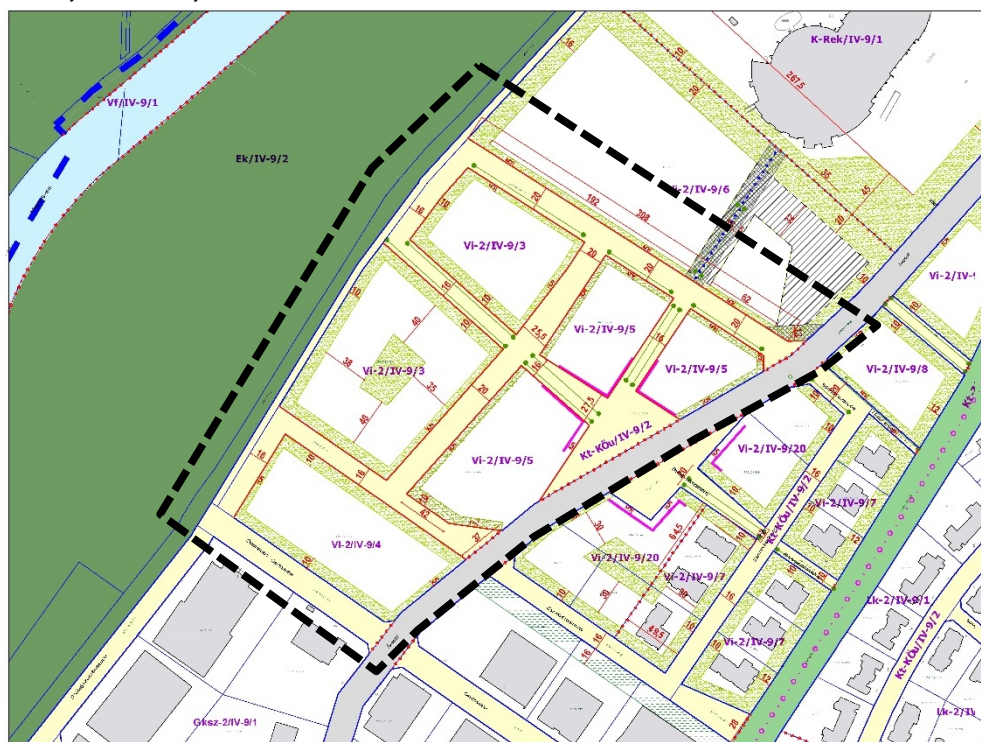


A hatályos terv a fővárosi szerepkörű főút és a Szilas-patak keresztezésének kialakítását tartalmazza. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, az autót közterületként történő közérdekű kiszabályozása továbbra is szükséges.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

ÍVES ÚT NYUGATI OLDAL

Hatályos Szabályozási Terv

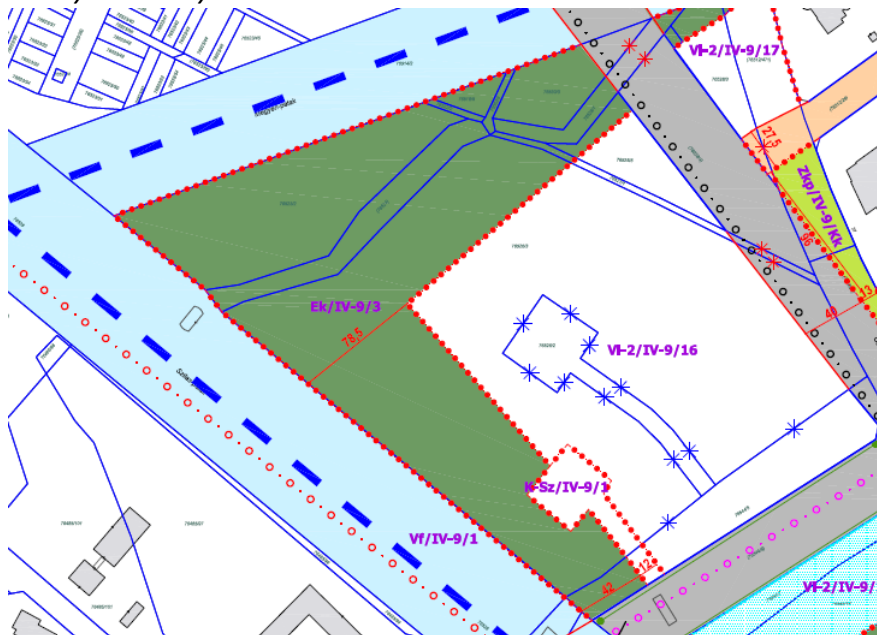


A hatályos terv egy új, beépítésre szánt terület kijelölését, valamint annak közterületi megközelítését / struktúráját tartalmazza. A tervezett telekalakítás megtörtént, de nem közterületként, hanem magánútként, ezért a közérdekű kiszabályozás fenntartása továbbra is szükséges.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

ÓCEÁNÁROK UTCA – MEGYERI ÚT – SZILAS-PATAK – MEGYERI-PATAK ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

Hatályos Szabályozási Terv



Alaptérkép



- Közterület*
- Nem közterület*

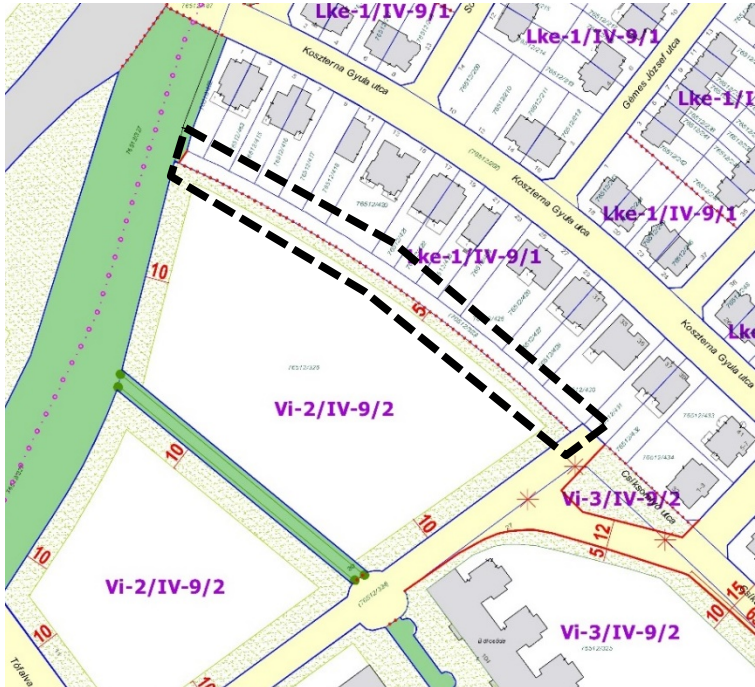
A hatályos terv a fővárosi főúthálózati elemek felőli tervezett szabályozást tartalmazza. Ugyan a telekalakítások megtörténtek, de közterületi státuszt még nem kaptak, ezért a közérdekű kiszabályozás fenntartása az átvezetésig továbbra is szükséges.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

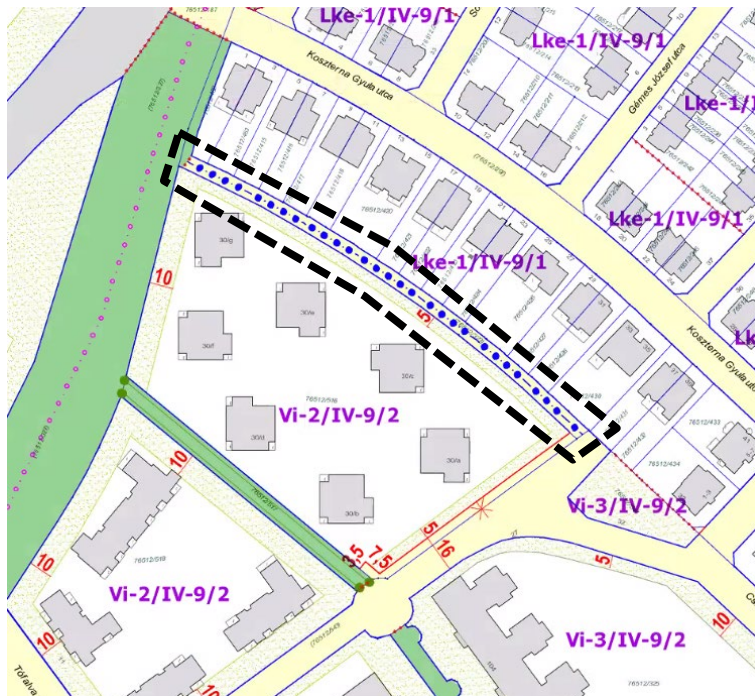
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 221/2022. (XI.24.) határozata alapján a szabályozási vonal további felülvizsgálatot igényelt:

CSÍKSOMLYÓ UTCA ÉS A VOLT HÁZGYÁRI ÚT – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Hatályos Szabályozási terv



Javaslat



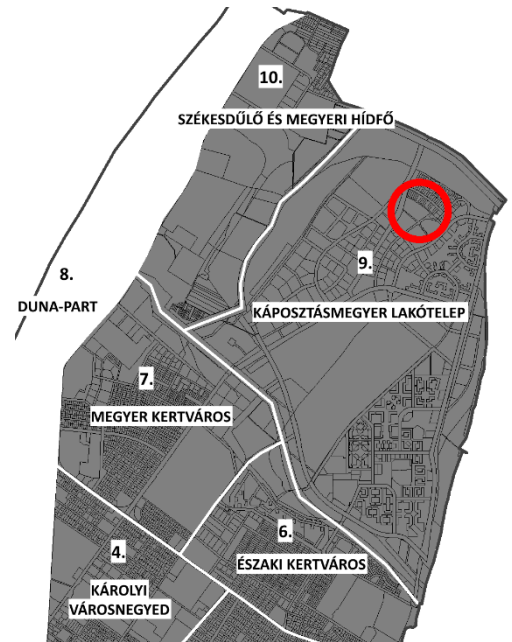
A (76512/323) hrsz-ú közterület gyalogútként történő kiépíthetőségét, megvalósítását közérdekből a szabályozás visszaállításával szükséges biztosítani. A módosítási javaslattal a (76512/323) közterület megmaradásának lehetősége biztosított. A tervezett gyalogút a szabályozási terven jelölésre kerül.

A módosítás során az ingatlan területéből 1209 m² Lke-1 keretövezetből Kt-KÖu keretövezetbe kerül átsorolása, ami pozitívan befolyásolja az FRSZ idevonatkozó Lke-1 területfelhasználási egységének mérlegét.

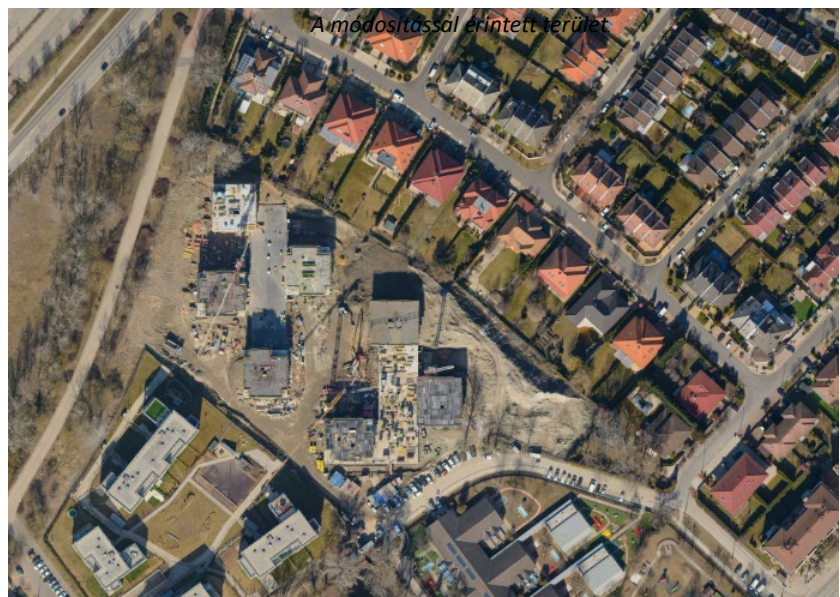
VÁROSRENDEZÉS

A hatályos szabályozási terv lehetővé tette, hogy a (76512/323) hrsz-ú közterület – mely ma fizikailag még nem létezik – megszüntethető és a jelenlegi használatnak megfelelően a Koszterna Gyula utca déli ingatlanaihoz csatolható.

A módosítással a szándék az, hogy a Csíksomlyó utca folytatásában a (76512/323) közterület mint gyalogút épüljön ki.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése



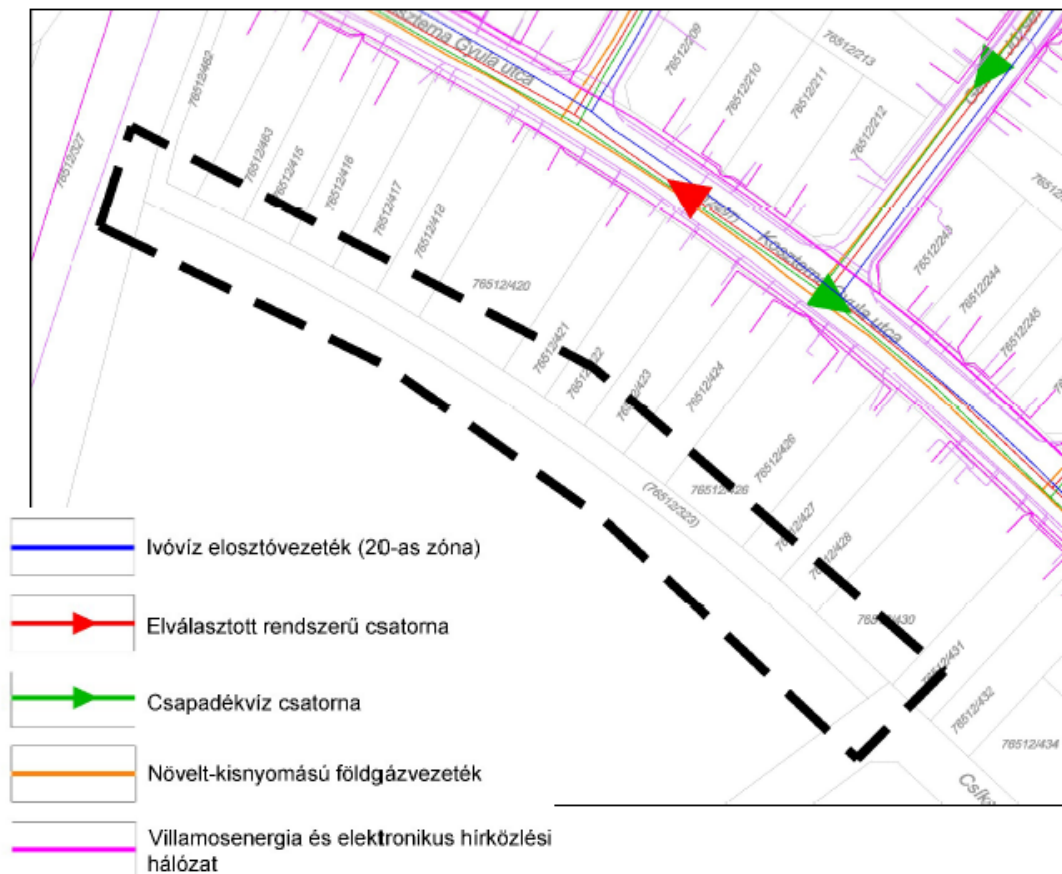
Légifotó a területről

KÖZLEKEDÉS

Az érintett közterületnek a keskenysége miatt különösebb forgalmi szerepe nincs, nem lehet, viszont jó gyalogos/kerékpáros útvonallá válhat, ami a terület számára előnyös lehet. A javaslat a terület utcahálózatát lényegileg nem változtatja meg, nincs befolyással a hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a parkolás elve sem változik. A hatályos KÉSZ közlekedési előírásait a javaslat nem érinti.

KÖZMŰVEK

A módosításnak közműves korlátja nincs, közműveket nem érinti.



ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezett módosítás zöldfelületet nem érint.

FARKAS-ERDŐ – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Hatályos Szabályozási terv



Javaslat



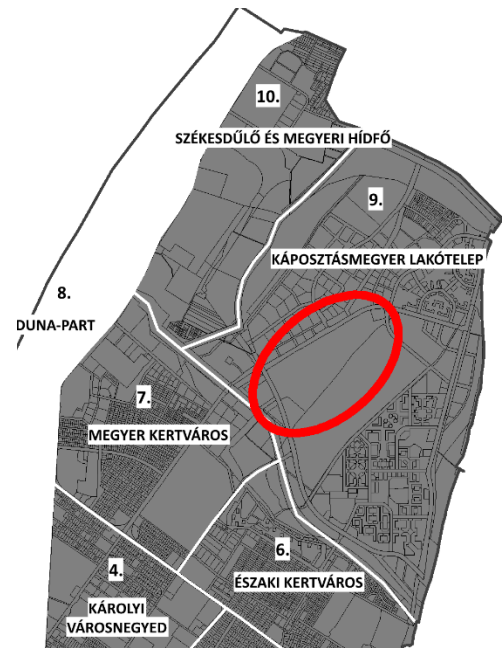
Változtatás szükséges a magasabb rendű jogszabály – a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzat – változása miatt, annak átvezetése érdekében.

VÁROSRENDEZÉS

Farkaserdő területe (76546/14 hrsz) 9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egységhez tartozik. A Hatályos tervben – mely 2019-ben készült és az akkori magasabb rendű jogszabály alapján készült – a teljes telek Zkp közpark övezetbe tartozik és a közösségi funkció érdekében szabályozás is érinti.

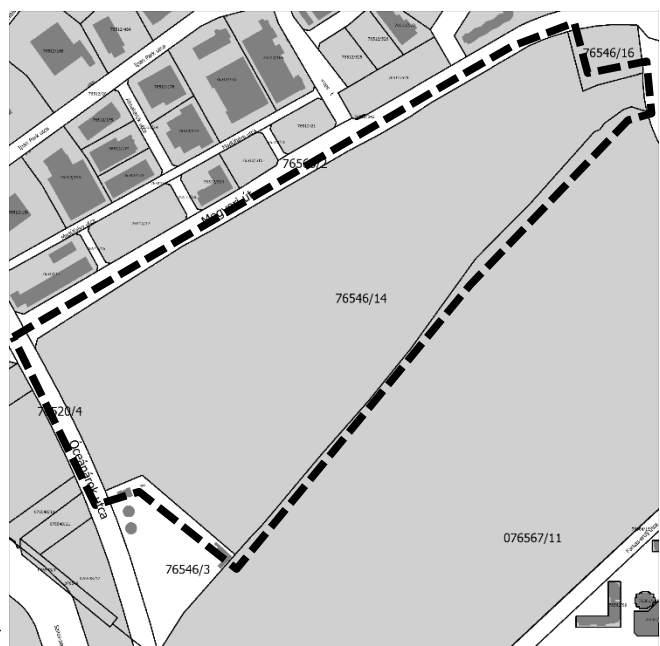
A Fővárosi Településszerkezeti Terv 2021-ben módosult, ekkor ez a telek védőerdő és természetközeli terület övezet lett.

Ennek megfelelően szükséges a magasabb rendű jogszabály lekötése, az új övezetek jelölése.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése

TSZT 2021. kivonat a módosítással érintett területről



A módosítással érintett terület

Hatályos Zkp/IV-9/Kp övezeti paraméterek:

13. Közpark, közkert, fásított sétány

Zkp Kt-Z		A	B	C	D	E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) (épületmagasság)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			Terepszint felett	Terepszint alatt		
Övezet jele						
1.	Zkp/IV-9/Kp	szabadonálló	3	–	6,0	70
2.	Kt-Z/IV-9/Kp					
3.	Zkp/IV-9/Kk	szabadonálló	3	–	6,0	60
4.	Kt-Z/IV-9/Kk					
5.	Kt-Z/IV-9/Fs	szabadonálló	2	–	4,5	70

A módosításnak megfelelő javasolt övezetek:

Védőerdő területek előírásai (Ev-Ve/IV-9)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
	Ev-Ve	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (Épületmagasság)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Építési övezet jele		leg-kisebb	leg-nagyobb	leg-kisebb	leg-nagyobb	terep-szint felett	terep-szint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
3.	Ev-Ve/IV-9/1	–	10 000	–	–	–	0	0	0	–	0	0	90

Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

Természetközeli területek előírásai (Tk/IV-9)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
	Tk	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (Épületmagasság)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Építési övezet jele		leg-kisebb	leg-nagyobb	leg-kisebb	leg-nagyobb	terep-szint felett	terep-szint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
3.	Tk/IV-9/1	–	10 000	–	–	–	0	0	0	–	0	0	90

Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

A módosítás során az ingatlanok megengedett legnagyobb beépítési mértéke 2%-ról 0 %-ra csökken, valamint a Zöldfelület legkisebb mértéke 70%-ról 90%-ra nő, tehát a módosítás az értékes zöldfelület védelmét szolgálja.

KÖZLEKEDÉS

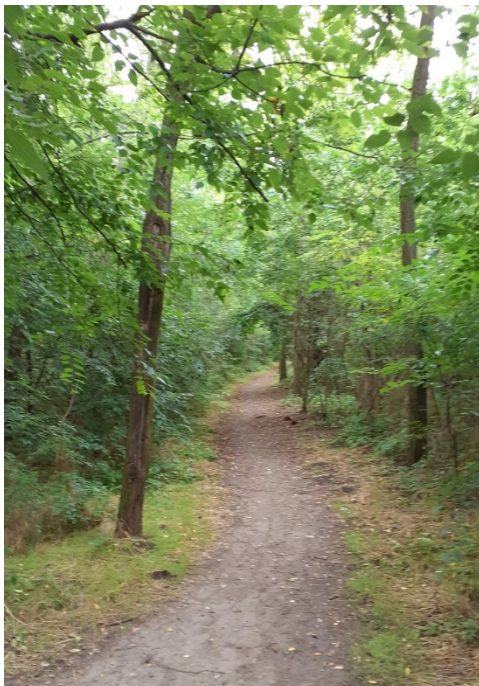
A módosítás közlekedési szempontból nem jelent változást, nincs befolyással a terület úthálózatának szerkezetére és terület-igénybevételére, a hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos és kerékpáros közlekedésre, vagy a parkolásra. A hatályos KÉSZ közlekedési előírásait a módosítás nem érinti.

KÖZMŰVEK

A terület beépítésre nem szánt területen található, közműellátást nem igényel.

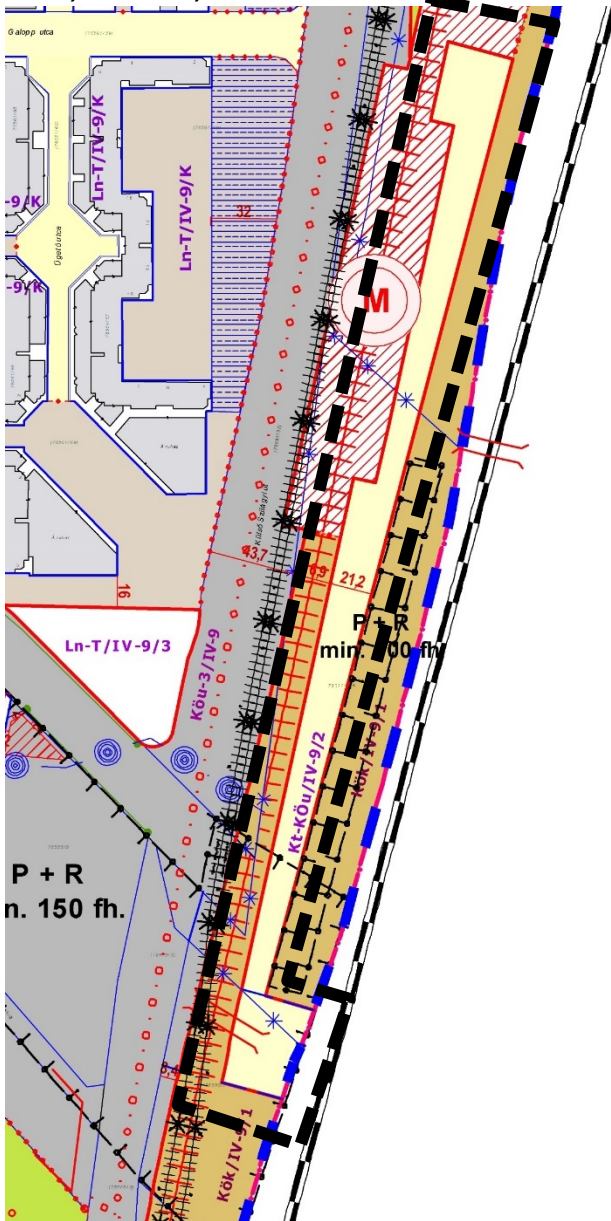
ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM

A Farkas-erdő Újpest jelentős zöldfelülete. Kedvelt kocogó-sétáló terep tanösvénnyel. Jelenlegi állapotában a TSZT területfelhasználásának (erdő, természetközeli terület) felel meg. A spontán beerdősült, változatos terepfelszínű terület lényegében akácos, de sok egyéb faj is betelepült. Ezek között özönfajokat is találunk, mint a bálványfa és az ostorfa is. A természetközeli állapot eléréséhez fokozatos fafajcserére lenne szükség és az özönfajokat is irtani kell.



ÓCEÁNÁROK UTCAI TERVEZETT METRÓMEGÁLLÓ MÖGÖTTI SZERVÍZÚT

Hatályos Szabályozási terv



A hatályos szabályozási terv által tartalmazott szabályozási vonal nem változik, változatlanul szerepel a terven.

Az új közterület nyomvonalát az M3 metró Káposztásmegyerig történő meghosszabbítása során tervezett fejlesztésekhez igazodóan határozták meg. Időközben készül a 70-es vasútvonal elővárosi vasúti fejlesztése.

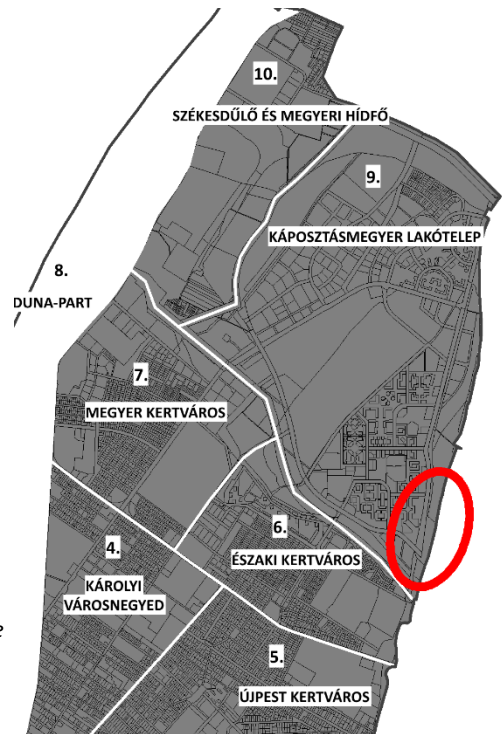
Az esetleges változásokat külön eljárásban készülő módosítás fogja kezelni.

VÁROSRENDEZÉS

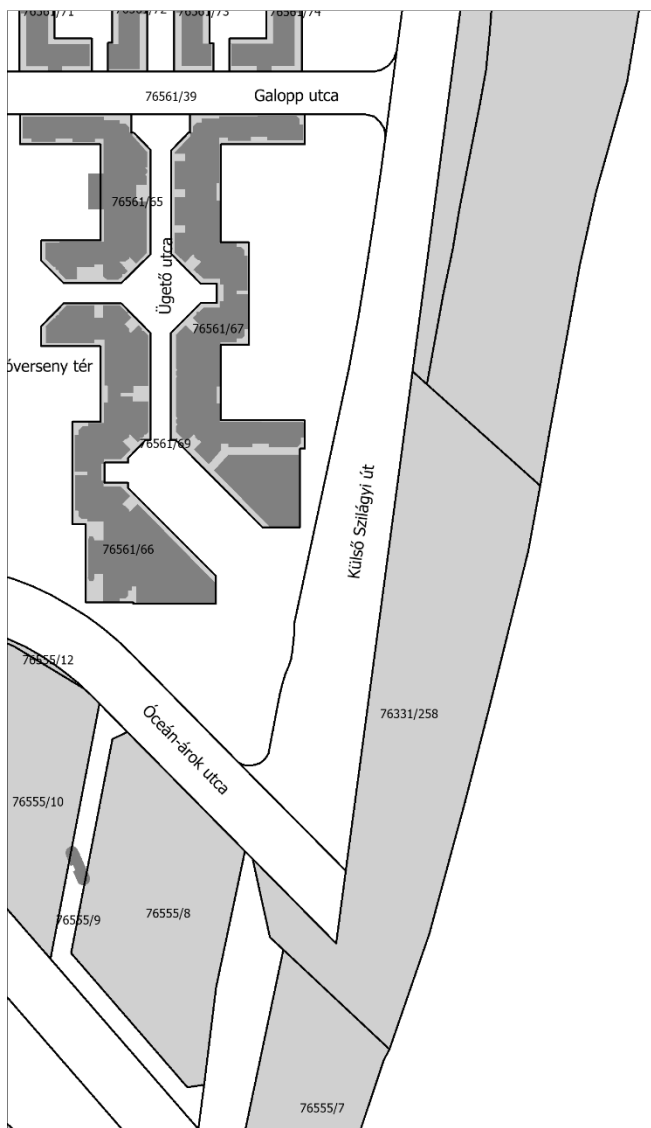
A felülvizsgálattal érintett terület jövője tervezés alatt van.

A hatályos terven szereplő szabályozási vonalak nem valósultak meg.

Az új tervek megszületéséig a ma hatályos tervben szereplő szabályozás marad.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése



A módosítással érintett terület

KÖZLEKEDÉS

Mivel egyelőre a hatályos szabályozási terv szerinti szabályozási vonal nem változik, a módosítás közlekedési szempontból (is) érdektelen.

KÖZMŰVEK

A hatályos szabályozási terven jelölt módosítás közműves feladatait a külön eljárásban készülő terv fogja rögzíteni.

ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezett módosítás zöldfelületet nem érint.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 221/2022. (XI.24.) határozata alapján egyéb szabályozási elem módosítás:

A szabályozási előírások hatályos önkormányzati rendeletben szereplenek, melynek készítését önkormányzati döntés és alátámasztó munkarészek előzték meg.

A módosítással érintett kilenc KÉSZ használata során felmerült a szövegek egységesítésének, egyértelműbbé tételének, apró javításainak igénye, mely további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

1. **3.§ 8. Mélygarázs:** *a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt több területegység tekintetében az értelmező rendelkezésekben, a mélygarázs fogalmában az első „kialakított” szó cseréje „szolgáló”-ra a mindennapi használat során tapasztalt jogértelmezés pontosítása érdekében.

2. **10.§ (6)** *A Vi-2/IV-9/1, Vi-2/IV-9/2, Vi-2/IV-9/3, Vi-2/IV-9/4, Vi-2/IV-9/5, Vi-2/IV-9/6, Vi-2/IV-9/7, Vi-2/IV-9/8, Vi-2/IV-9/9, Vi-2/IV-9/13, Vi-2/IV-9/15, Vi-2/IV-9/16, Vi-2/IV-9/17, Vi-2/IV-9/20, K-Közl/IV-9/1, K-Közl/IV-9/2, K-Rek/IV-9/3 és K-Rek/IV-9/4 jelű építési övezetekben új beépítés és meglévő beépítés bővítése esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a többlet csapadék vizek késleltetett módon történő elvezetése tekintetében, az előírás az új beépítésekre, valamint a bővítésekből eredő többlet burkolt felületre vonatkozzon.

3. **12.§ (1)**

b) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlósínt magassága - amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek - a közterület mentén

ba) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 m mélységet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi építési övezetekben legalább 3,0 m kell legyen,

bb) 3 m mélységet meghaladó méretű előkert esetén a Vi építési övezetekben legalább 1,5 méter kell legyen,

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírásokban az előkert szélessége szabályozott. Ez többször értelmezésszerű problémát okozott. Jelen helyzetben (jobb híján) helyesebb a mélység megnevezés szerepeltetése.

4. **20.§ (3)** *A (2) bekezdés szerinti helyiség alapterülete*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében elírás javítása szükséges.

A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. § (3) bekezdés a) pont törlése.**

[A Területen]

„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,” [együtt kell alkalmazni]

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **8. § (6) bekezdés törlése.**

„(6) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás - az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére - abban az esetben lehetséges, ha

a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek,

b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,

c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá

d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.”

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedit az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **8. § kiegészül még egy további bekezdéssel, a (10) bekezdéssel:**

„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető

a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá

b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”

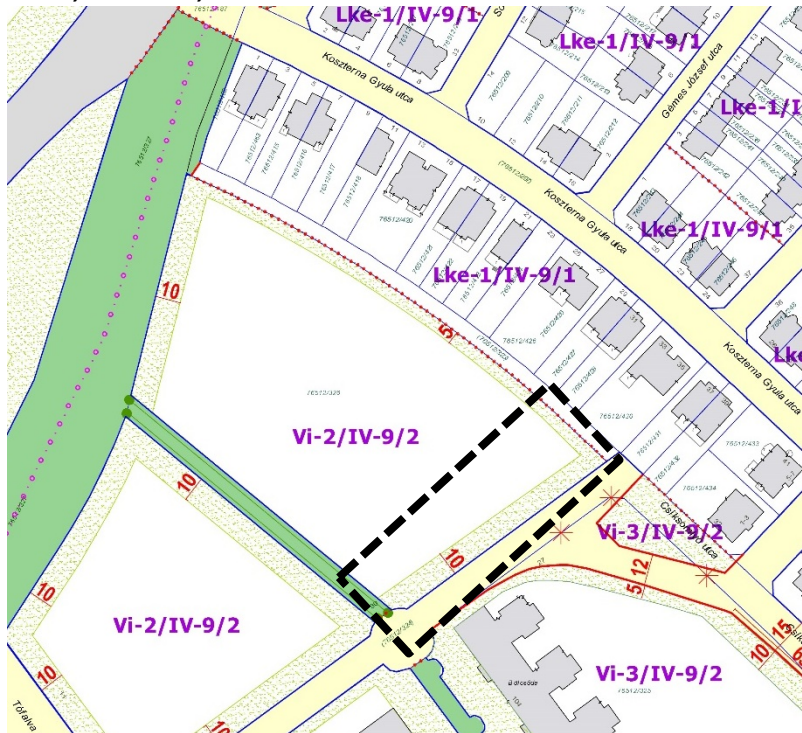
Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

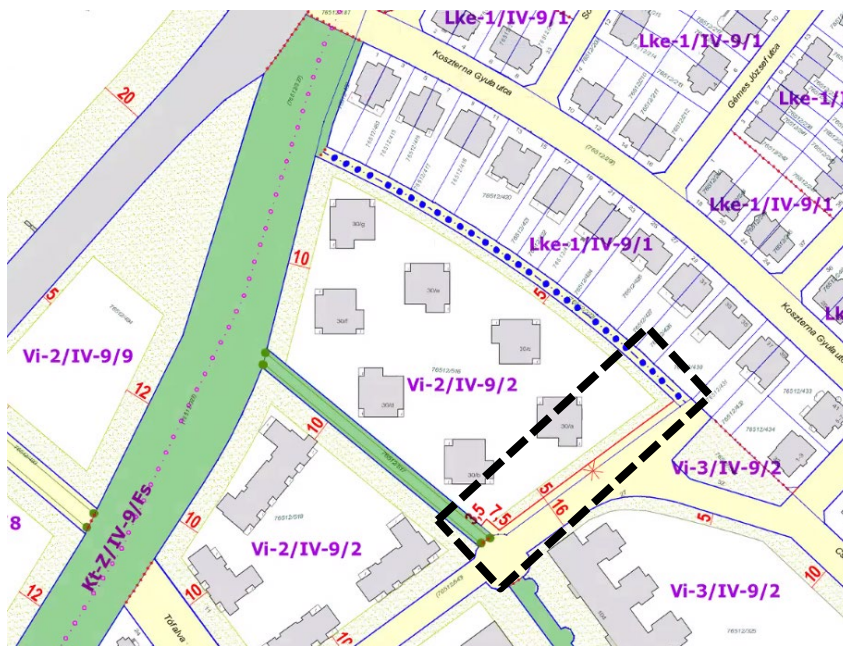
Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.

4 CSÍKSOMLYÓ UTCA – AQUALIGET LAKÓPARK SZABÁLYOZÁSA

Hatályos Szabályozási terv

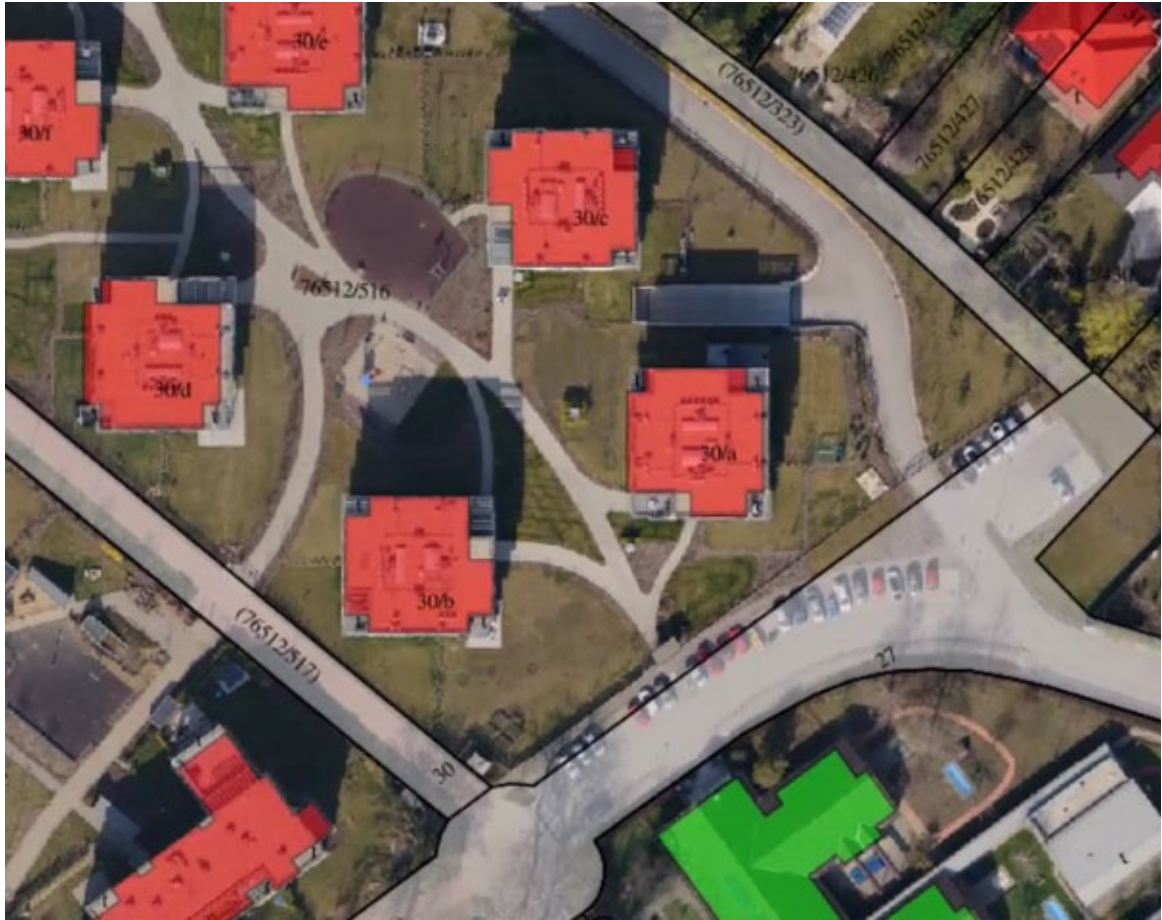


Javaslat



A lakópark építése során az építető és az önkormányzat között olyan megállapodás született, amely alapján a közterületi, merőleges parkolók részben a lakópark telkén kerültek kialakításra. Az építést és a használatbavételt követően a társasház kezelése során ez problémát eredményezett ezért az önkormányzattal egyeztettek és megállapodtak a lakópark telkén lévő parkoló és járda részek átadásáról közterület részére. Ezt egy új tervezett szabályozással kell, lehet biztosítani.

A módosítás során 394 m²-nyi terület Vi-2 keretövezetből Kt-KÖu keretövezetbe kerül átsorolásra, ami pozitívan befolyásolja az FRSZ idevonatkozó Vi-2 területfelhasználási egységének mérlegét.

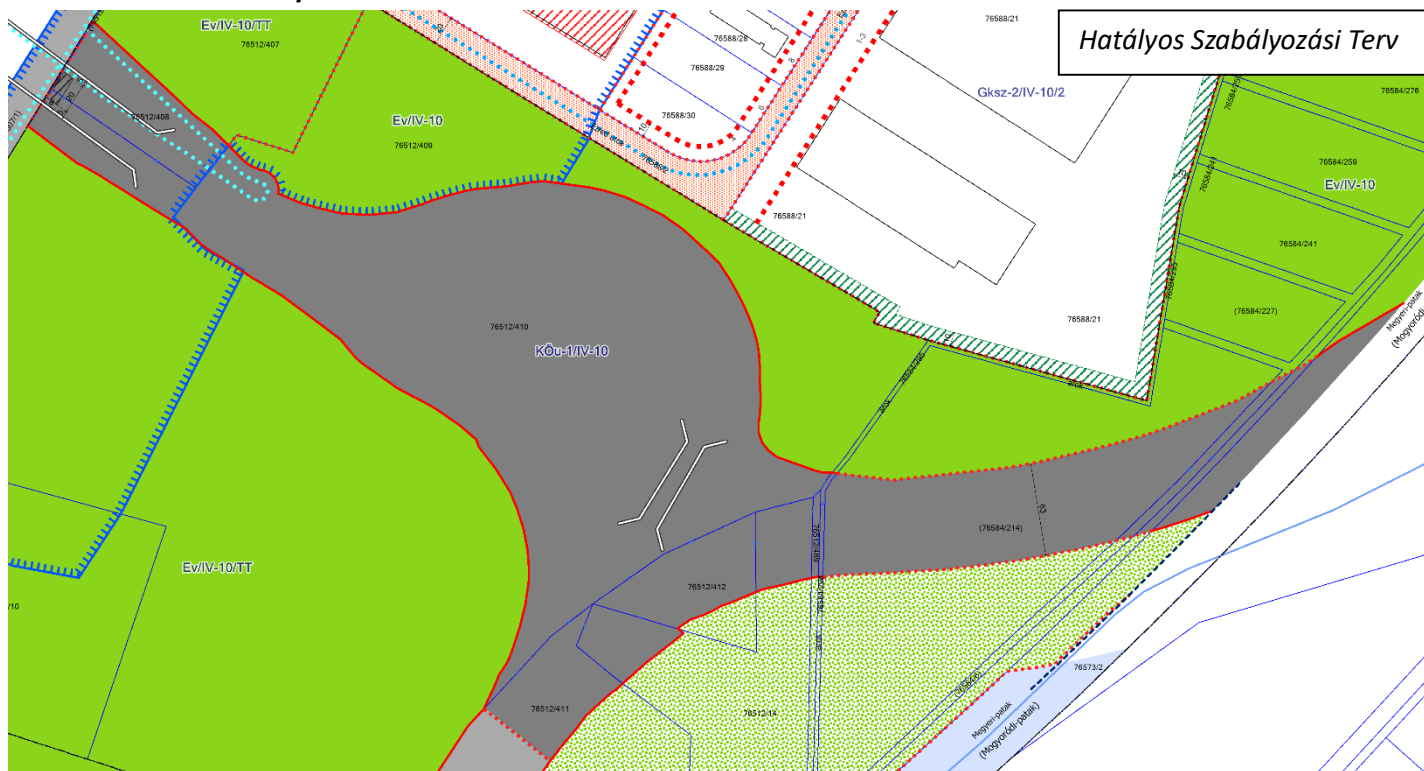


Ortofotó alaptérképpel

**9. Budapest Főváros IV. kerület 10. számú, Székesdűlő és Megyeri hídfő Városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 8/2019. (III. 4.) önkormányzati rendelet**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 221/2022. (XI.24.)
határozata alapján a szabályozási vonal részben megvalósult, részben törölni szükséges:**

M0 AUTÓPÁLYA ÉS A 2/A ÚT CSOMÓPONTJA

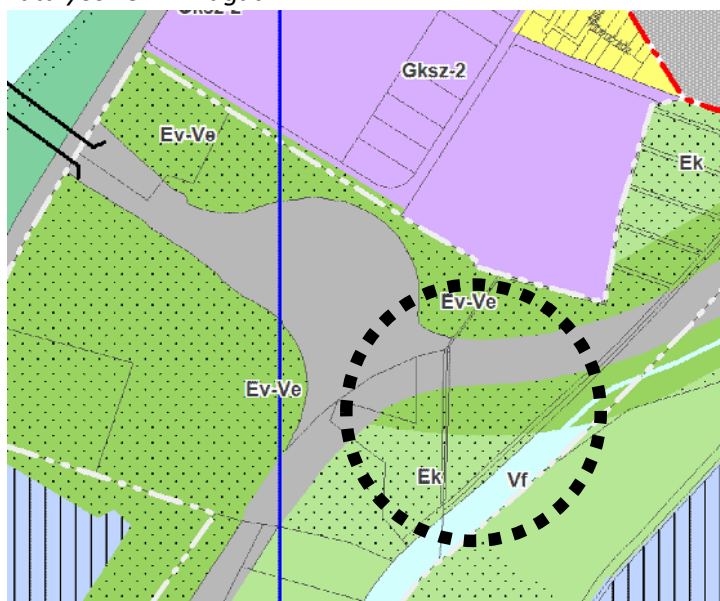


A hatályos terv az M0 autópálya és a 2/A út csomópontja országos főút-hálózati szerepkörű elem tervezett szabályozását tartalmazza. A telekalakítások részben megtörténtek, közterületi státuszt is kaptak. Ezeken a helyeken a szabályozási vonal törlése indokolt.

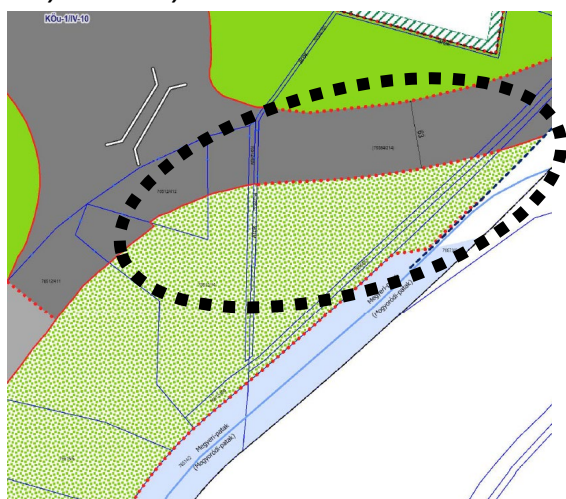
A szabályozási vonalak törlése további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

A javasolt szabályozási terv módosítás továbbá leköveti a hatályos TSZT-t, a kivágaton jelölt terület Ek/IV-10 övezetből Ev/IV-10 övezetbe kerül átsorolásra.

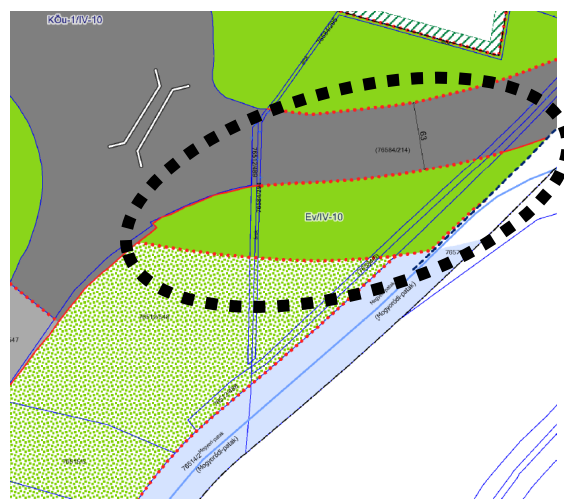
Hatályos TSZT kivágat



Hatályos Szabályozási terv



Javaslat



Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 221/2022. (XI.24.) határozata alapján a felülvizsgálat megtörtént, a telekalakítások részben valósultak meg, a szabályozás nem (nem vált közterületté), ezért a szabályozási vonalat szükséges szerepeltetni:

2/A ÚT CSOMÓPONTJA

Hatályos Szabályozási Terv





Alaptérkép



A hatályos terv 2/A út nyomvonala fővárosi főút-hálózati szerepkörű elem tervezett szabályozását tartalmazza. Ugyan a telekalakítások részben megtörténtek, de közterületi státuszt még sehol nem kaptak (*Isd. alaptérkép fent*), ezért a közterekű kiszabályozás fenntartása az átvezetésig továbbra is szükséges. A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 221/2022. (XI.24.) határozata alapján a szabályozási vonal nem valósult meg, továbbra is szükséges szerepeltetni:

AUCHAN KÖRFORGALOM DUNAKESZIN

Hatályos Szabályozási Terv

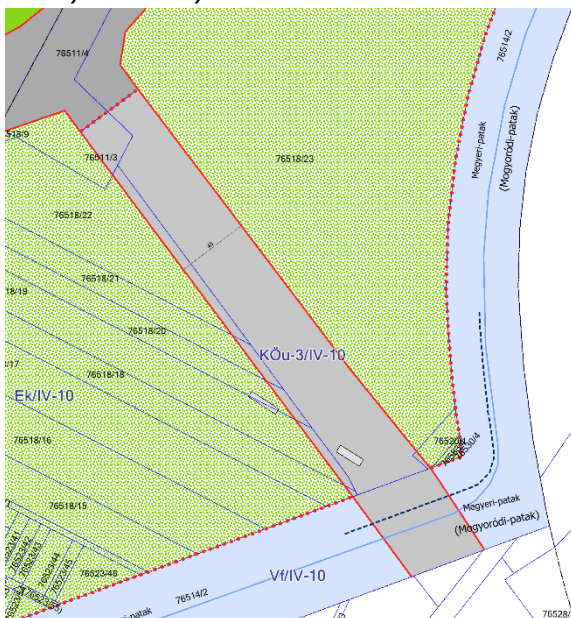


A Dunakeszi gazdasági területét megközelítő út körforgalmú csomópontjának egy része Újpest közigazgatási területén helyezkedik el. A hatályos terv ennek a helybiztosítását teszi lehetővé. Mivel a telekalakítás még nem történt meg, ezért a tervezett szabályozás feltüntetésre továbbra is szükséges a szabályozási terven.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

ÓCEÁN-ÁROK UTCA

Hatályos Szabályozási Terv



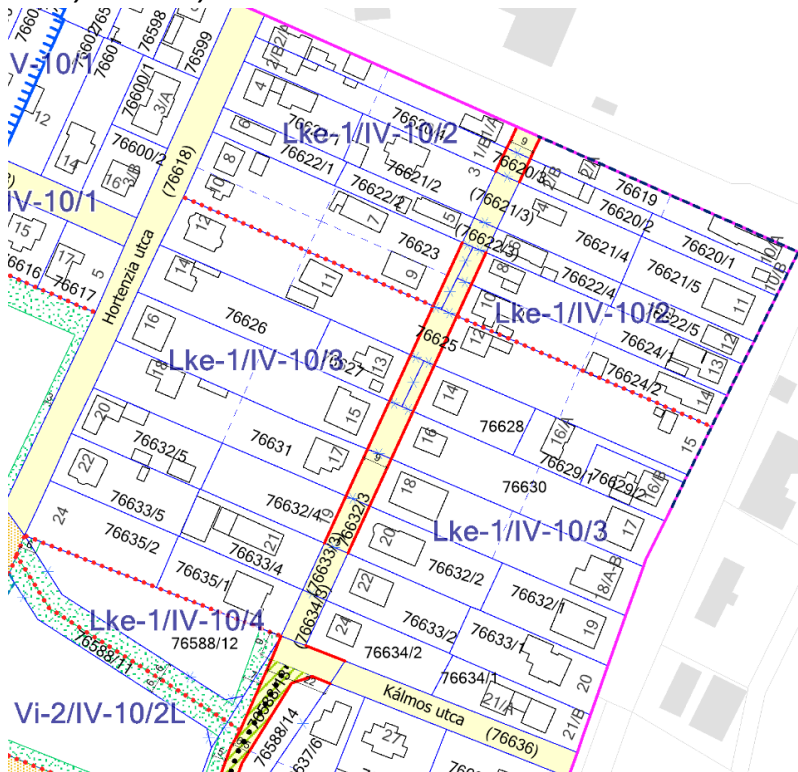
A hatályos terv az Óceán-árok u. 2/A út és Megyeri-patak közötti, fővárosi főút-hálózati szerepkörű szakaszt szabályozza ki. Mivel a telekalakítások még nem történtek meg, az autót közérdekű kiszabályozása továbbra is szükséges.

A szabályozási vonalak megtartása további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

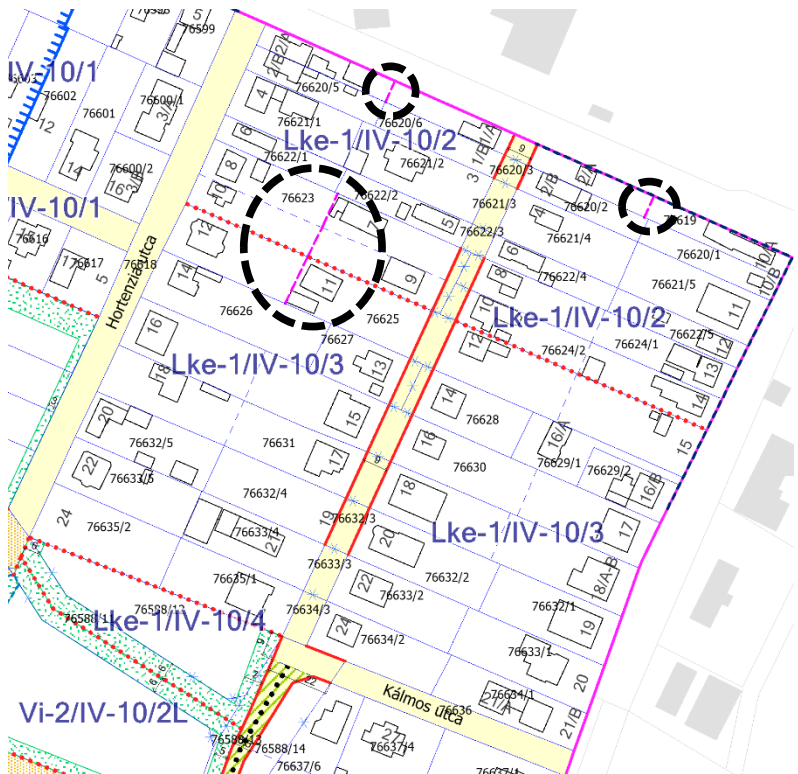
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 221/2022. (XI.24.) határozata alapján a szabályozási vonal további felülvizsgálatot igényelt:

SZÉKESDŰLŐ – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Hatályos Szabályozási terv



Javaslat

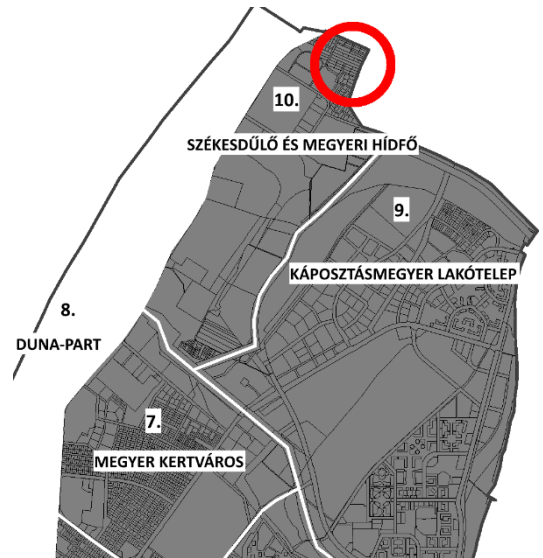


VÁROSRENDEZÉS

A hatályos szabályozási terven szereplő szabályozási vonal továbbra is szükséges. Már a valóságban létező Kálmos utca jogi rendezése elengedhetetlen a terület feltárása, kiszolgálása érdekében (megközelítés, közművek elhelyezése). (Lsd. 3. ábra)

Az utca kiszabályozása mellett megoldandó feladat a telkek kialakult használatának és tulajdoni viszonyainak rendezése. A lehetőség, hogy létrejöjjön a fizikailag már kialakult állapotnak megfelelő egy telek, egy épület struktúra.

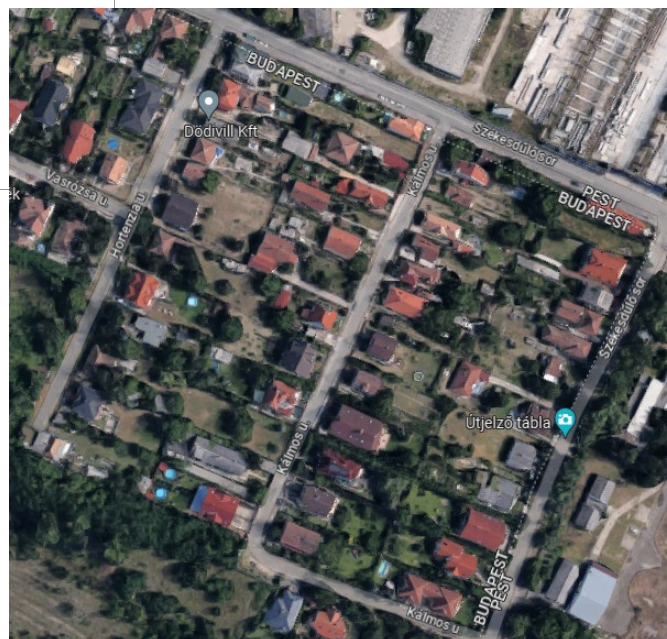
Ennek érdekében felülvizsgálásra kerültek az érintett építési övezetek paraméterei (elsősorban a kialakítható telek legkisebb területe, megengedett legnagyobb beépítettség mértéke) a telekosztások érdekében. A felülvizsgálat eredményeként kiderült, hogy néhány telek megosztása ellehetetlenül a meglévő beépítés és az előírások miatt.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése



A módosítással érintett terület



Légifotó a területről

A néhány érintett telek érdekében bevezettünk egy új szabályozási elemet a ----- *Tényleges területhasználatnak megfelelő javasolt telekhatár*-t. Ahol a szabályozási terv ezt a jelet használja, azok a telkek akkor is megoszthatók a jelenlegi használat szerint, ha az így létrejött telkek nem felelnek meg az előírásoknak. Az új szabályozási elemhez tartozó előírásokkal a 10. számú Székesdűlő és Megyeri hídfő Városszerkezeti egységre vonatkozó rendelet 7.§-a egészül ki.

6. Telekalakítás

7.5

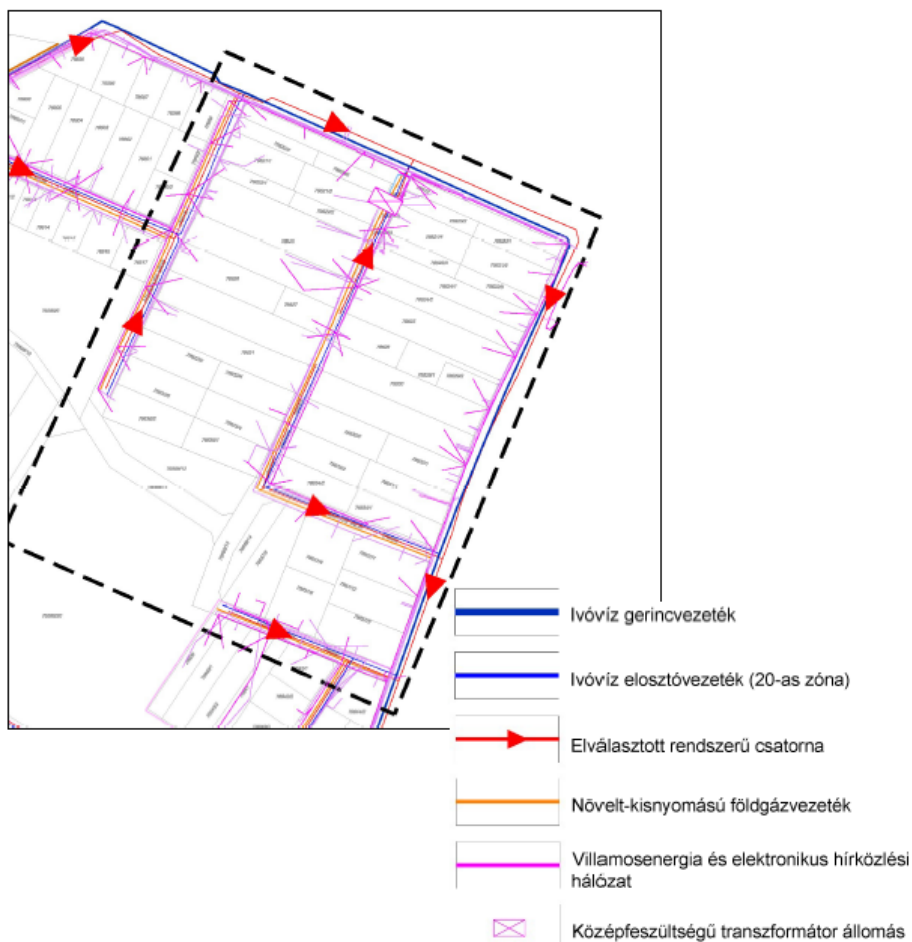
- (1) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.
- (2) A területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely eredményeként egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozik.
- (4) Új úszótelek nem alakítható ki.
- (5) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges – a (8) és (9) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével -, ha
 - a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek, vagy legalább annak jobban megfelelnek,
 - b) a kialakuló telteken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsóterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
 - c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá
 - d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.
- (6) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott a kialakítható legkisebb telek területe, legkisebb telekszélesség, és mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges - méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik.
- (7) A Szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a visszamaradó telek paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.
- (8) A szabályozási terven jelölt tényleges területhasználatnak megfelelő javasolt telekhatár végrehajtása abban az esetben is megengedett, amennyiben bármely kialakuló telek paramétere, az elő-, oldal- és hátsókert mérete az építési övezetben meghatározott értéknek nem felel meg.
- (9) A tényleges területhasználatnak megfelelő javasolt telekhatár szabályozási terven jelölt helye geodéziai felmérés alapján legfeljebb 5,0 m-rel módosítható.

KÖZLEKEDÉS

A javaslat közlekedési szempontból nem jelent változást. A Kálmos utca szerepe és közterület-szabályozása sem változik. A módosítás így a terület utcahálózatát nem változtatja meg, nincs befolyással a hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos és kerékpáros közlekedésre, a parkolás elve sem változik. A hatályos KÉSZ közlekedési előírásait a javaslat nem érinti.

KÖZMŰVEK

A szabályozási terven jelölt tényleges területhasználatnak megfelelő javasolt telekhatár módosításnak közműves korlátja nincs.

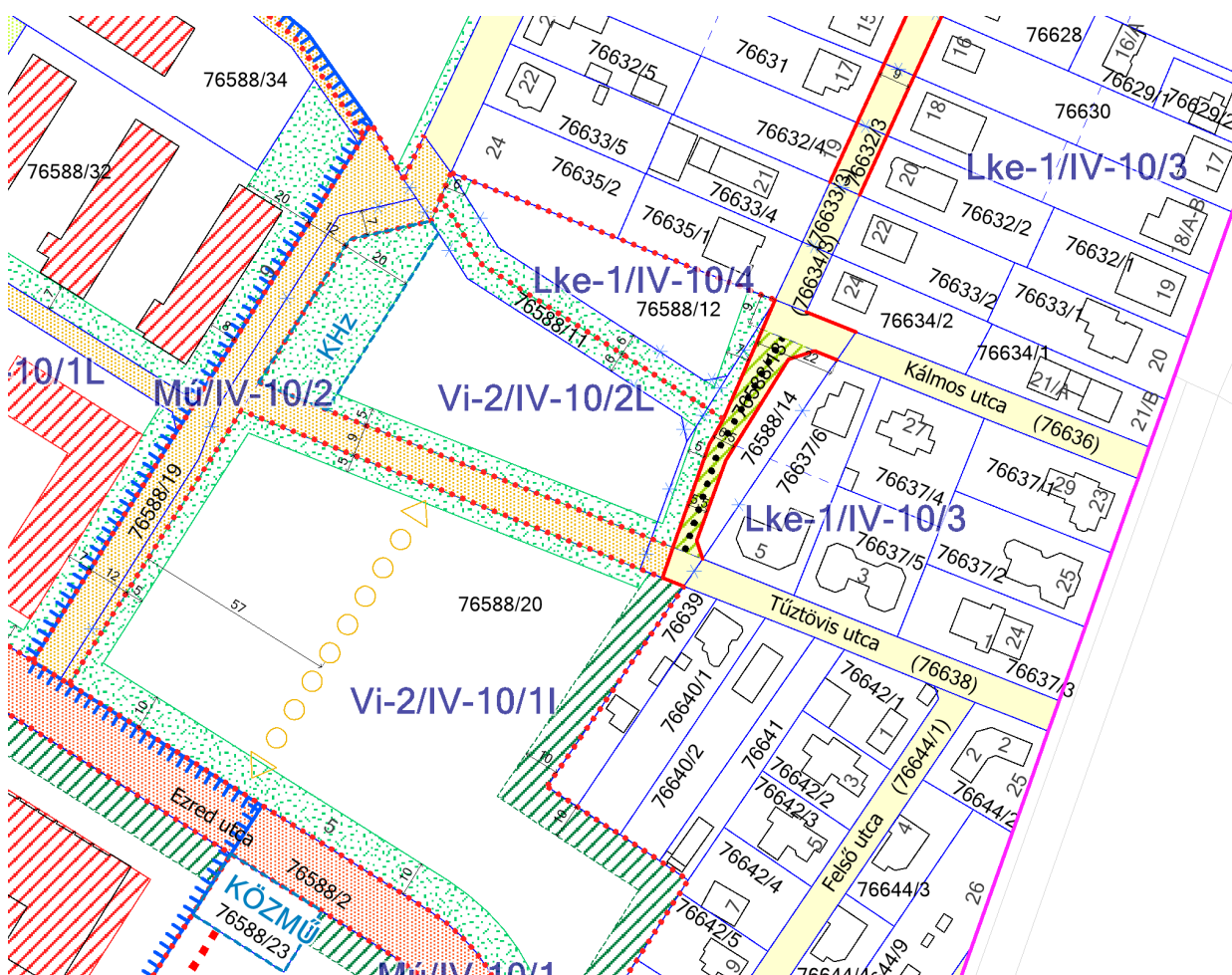


ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezett módosítás zöldfelületet nem érint.

KÁLMOSS UTCA –TÚZTÖVIS UTCA

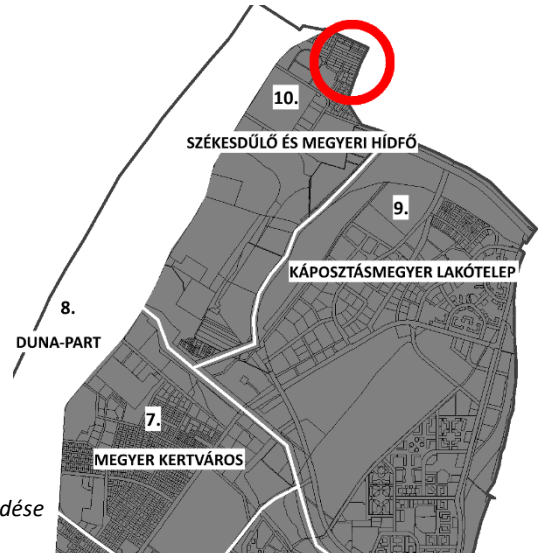
Hatályos Szabályozási terv



A hatályos szabályozási terven a Kálmos utcát a Tűztövis utcával összekötő, gyalogos útként szereplő szabályozás felülvizsgálata.

VÁROSRENDEZÉS

A hatályos szabályozási terven szereplő, Kálmos utcát a Tűztövis utcával összekötő gyalogos, kiszabályozott út felülvizsgálat eredményeként a hatályos terv szerinti szabályozás továbbra is marad, a kialakult kertvárosi lakóterület közterületi feltárása érdekében.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése



A módosítással érintett terület

KÖZLEKEDÉS

A két kerületi kiszolgáló utcát, a Kálmos utcát és a zsák Tűztövis utcát a hatályos szabályozási terv szerint gyalogút köti össze. A tervezett gyalogos kapcsolat úgy oldja a terület zártságát, hogy zavaró forgalmi terhelést a környező területre nem jelent, kialakítása így előnyös. A hatályos szabályozási terv szerinti szabályozás fenntartása javasolt, közlekedési szempontból így nincs változás. A javaslat a terület utcahálózátát, a hálózati kapcsolatokat, a közösségi közlekedést, a gyalogos és kerékpáros közlekedést nem változtatja meg, a parkolásra nincs befolyással. A hatályos KÉSZ közlekedési előírásait a javaslat nem érinti.

KÖZMŰVEK

A hatályos szabályozási terven jelölt gyalogos, kiszabályozott út felülvizsgálatának közműves korlátja nincs.

ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELME

A tervezett módosítás zöldfelületet nem érint.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő testületének 221/2022. (XI.24.) határozata alapján egyéb szabályozási elem módosítás:

A szabályozási előírások hatályos önkormányzati rendeletben szereplenek, melynek készítését önkormányzati döntés és alátámasztó munkarészek előzték meg.

A módosítással érintett kilenc KÉSZ használata során felmerült a szövegek egységesítésének, egyértelműbbé tételének, apró javításainak igénye, mely további városrendezési, közlekedési, közmű, zöldfelületi, környezetvédelmi szakágak helyzetelemzését, helyzetértékelését és alátámasztását nem igényli.

1. **3.§ 14. Mélygarázs:** *a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló önálló építmény, vagy épületrész, amely épület pincszintjén is létesíthető.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt több területegység tekintetében az értelmező rendelkezésekben, a mélygarázs fogalmában az első „kialakított” szó cseréje „szolgáló”-ra a mindennapi használat során tapasztalt jogértelmezés pontosítása érdekében.

2. **9.§ (4)** *Az Vi-2/IV-10 jelű építési övezet területén új beépítés és meglévő beépítés bővítése esetén a nem zöldtetőként kialakított tetőzet vagy burkolt felület növekedéséből adódó többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében a többlet csapadék vizek késleltetett módon történő elvezetése tekintetében, az előírás az új beépítésekre, valamint a bővítésekből eredő többlet burkolt felületre vonatkozzon.

3. **18.§ (3)** *A (2) bekezdés szerinti helyiség alapterülete*

Indokolás:

A rendelet normaszövegében elírás javítása szükséges.

A Képviselő testület döntésén túl, a felülvizsgálat során felmerült további módosítások:

1. **1. § (3)** bekezdés a) pont törlése.

[A Területen]

„a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,”
[együtt kell alkalmazni]

Indokolás:

A megváltozott országos településrendezési, építési jogszabálykörnyezetben 2024. október 1-től a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályát veszítette. A Kerületi Építési Szabályzatában a rendelettel történő együtt alkalmazásra vonatkozó hivatkozás törlése szükséges.

2. **7. § (5) bekezdés törlése.**

„(5) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás - az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére - abban az esetben lehetséges, ha

a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek, vagy legalább annak jobban megfelelnek,

b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,

c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá

d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.”

Indokolás:

A rendelet normaszövegének egységesítést célzó módosítása javasolt minden területegység tekintetében a telekalakítással kapcsolatos fenti szabályozás hatályon kívül helyezésével, törlésével, mert a Kormányhivatal visszajelzése alapján a mindennapi használat során az volt a tapasztalat, hogy az előírás nem jelent többet, egyedit az egyéb megváltozott telekalakításra vonatkozó, hatályos rendelkezésekben foglaltakhoz képest.

3. **7. § kiegészül még egy további bekezdéssel, a (10) bekezdéssel:**

„A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető

a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá

b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”

Indokolás:

A telekalakítások eljárásrendjére tekintettel a jelenlegi szabályozási környezetben, ha egy telket több szabályozás is érint akkor azok végrehajtása egyszerre, egy ütemben lehetséges.

Ez a tervezett telekhatárrendezéseket szinte teljes mértékben ellehetetleníti, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.