



Főépítész Iroda tájékoztatása

- 1) A területre, ahol a tárgyi külterületi 076526/7 helyrajzi számú ingatlan található a *Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyeri lakótelep városszerkezeti egység Kerületei Építési Szabályzatáról* szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) előírásai vonatkoznak.

Az ingatlan az alábbi építési övezetekbe/övezetekbe tartozik a KÉSZ alapján:

- **Vi-2/IV-9/16** (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület)
- **K-SZ/IV-9/1** (szennyvízkezelési terület)

A KÉSZ egyes építési övezetekre/övezetekre vonatkozó előírásai:

VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

25. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

34. § (1) A **Vi építési övezetek** területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és hitéleti rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

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

- a) iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- d) hitéleti rendeltetés,
- e) sport, valamint
- f) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- g) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások kifejezetten megengedik.

(3) Az építési övezetek területén, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
- b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
- d) üzemanyag-töltőállomás
- e) parkolóház

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(4) Az övezetek területén melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) folyadék- és gáztároló
 - e) kerti építmény, valamint
 - f) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

(6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 75%-át a főrendeltetésű épületen belül, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

26. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-9)

35. § (1) A Vi-2/IV-9 jelű építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgálnak, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.

(2) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

(3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

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

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

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

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

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

a) kizárólag szennyvízkezeléssel kapcsolatos épületek, építmények, műtárgyak,

b) hulladéktartály-tároló,

c) ömlesztett anyagtároló, folyadék- és gáztároló, helyezhető el.

A vonatkozó szabályozási határértékeket a KÉSZ 2. melléklete tartalmazza:

A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1.	Vi-2	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m2)		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)		Beépítési magasság (m) (épületmagasság)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Építési övezet Jele		Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.	
18.	VI-2/IV-9/16	szabadonálló	1000	-	25	-	50	60	2,5	0,6	6,0	14,5	25

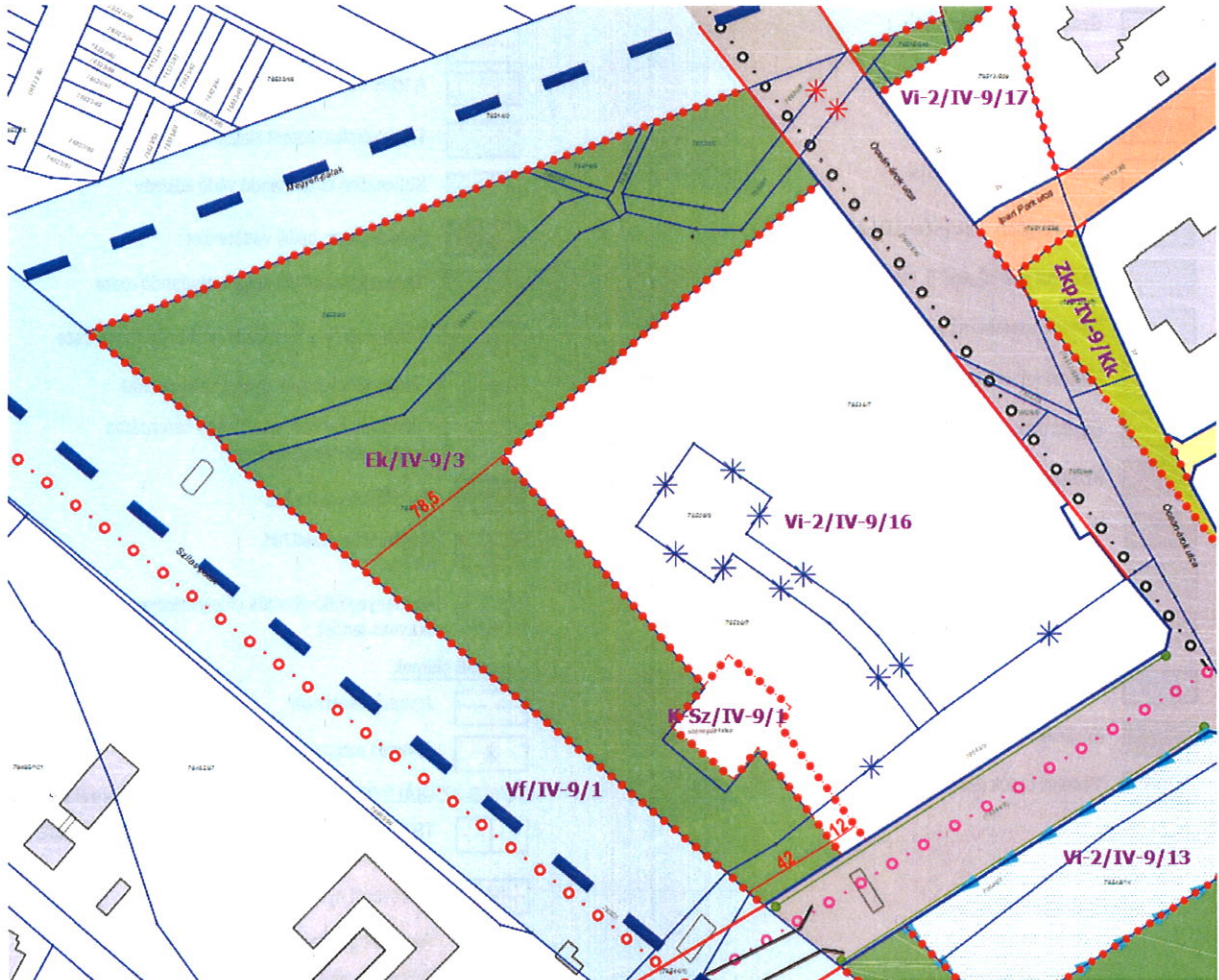
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1.	K-Sz	Beépítési mód	Kialakítható telek területe (m2)		Kialakítható telek megengedett szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épületmagasság)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Építési övezet jele		Legkisebb	Legnagyobb	min.	max.	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános	parkolásra fordítható többlet	min.	max.	
3.	K-Sz/IV-9/1	-	1500	-	-	-	10	30	1,0	-	3,0	12,0	50

2.) Szabályozási terv kivonat

Térképrészlet

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

3/A melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – Szabályozási elemek



Térképrészlet

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

3/A melléklet: JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Kötelező megszüntető jel
	Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-3/IV-9/)
	Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KÖu/IV-9/1)
	Kötőpályás közlekedési területek (KÖk/IV-9/1)
	Kerületi jelentőségű zöldterület (Kt-Z/IV-9/Kp, Kt-Z/IV-9/Kk, Kt-Z/IV-9/Fs)
	Folyóvizek medrének és partjának területe (Vf/IV-9/1)
	Védelmi erdők (Ev/IV-9/1)

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Kerülethatar
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Meglévő építmény

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

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

Javasolt elemek

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - TSZT/FRSZ szerinti elemek

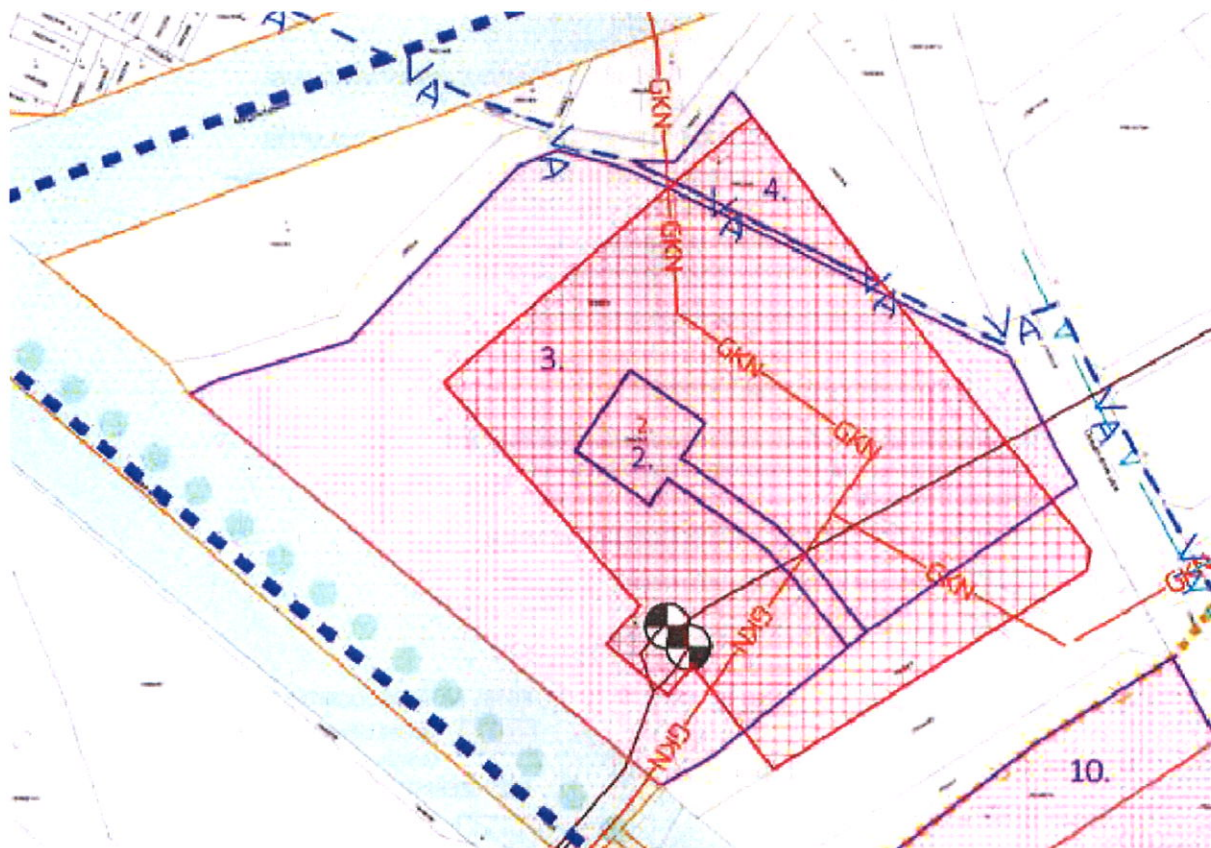
	TSZT szerinti kerékpáros infrastruktúra nyomvonala (meglévő/tervezett)
	Gyorsvasút nyomvonala felszínen
	Tervezett gyorsvasúti /vasúti megállóhely
	P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

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

Térképrészlet

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

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

Térképrészlet

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

3/B melléklet: JELMAGYARÁZAT

ÖRÖKSÉGVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

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

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

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

HELYI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

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

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

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

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

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

-  Szennyvízáttemelő
-  Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Termékvezeték (víz) biztonsági övezettel
-  Szennyvíz fogyújtó-csatorna biztonsági övezettel
-  Egyesített rendszerű fogyújtó-csatorna biztonsági övezettel
-  Meglévő távhővezeték felszín alatt
-  Meglévő távhővezeték felszín felett
-  Hírközlési antenna

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

-  Kerületi elővásárlási joggal érintett terület határa és sorszáma

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEM

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

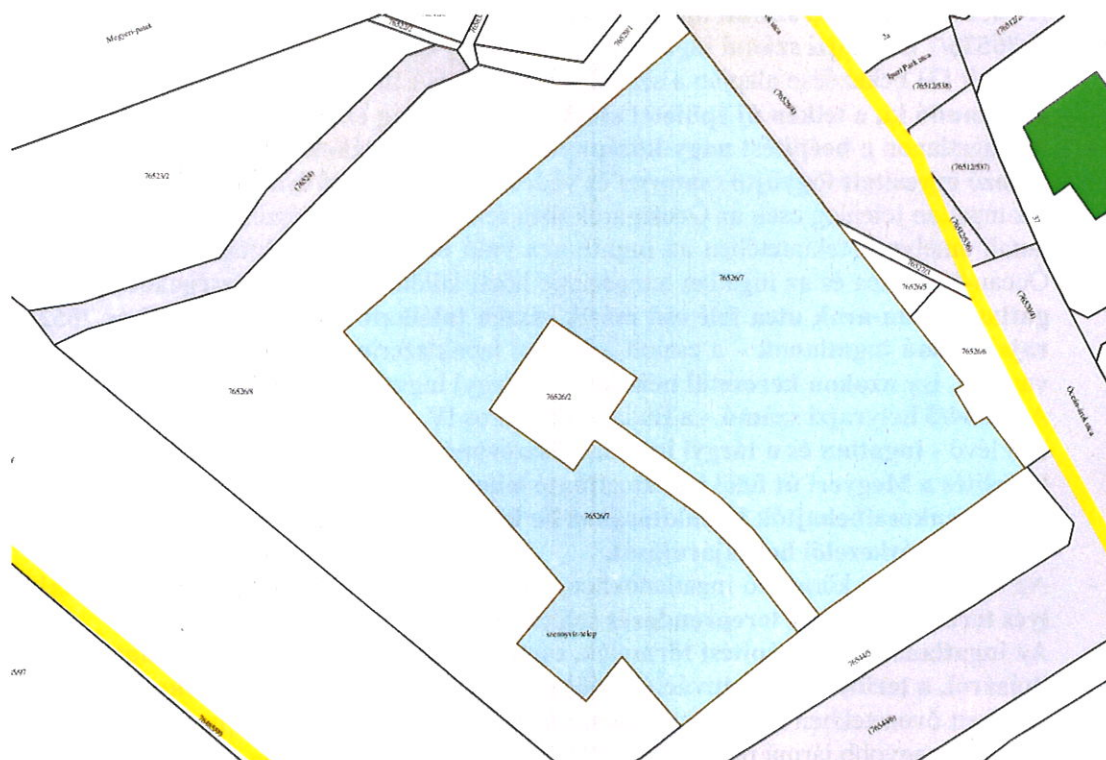
EGYÉB ELEMOK

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

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

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

3.) Térképmásolat



4.) Légifotó (2024. március)



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

- A 76526/7 helyrajzi számú ingatlan külterületen található.
- A 76526/7 helyrajzi számú ingatlanon egy szennyvízátemelő üzemel, ennek részére a KÉSZ 8.§-nak (3) bekezdése alapján a szabályozási terv 3/A mellékletének megfelelően **önálló telek alakítandó ki, a telken új épületet elhelyezni kizárólag ezen telekalakítást követően lehet.**
- Az ingatlanon a beépítést nagy-középnymomású gázvezetékek és a szennyvízátemelőbe csatlakozó egyesített főgyűjtő csatorna és védőtávolságai is befolyásolják.
- Az ingatlan jelenleg csak az Óceán-árok utca felől, annak egy részén rendelkezik közútkapcsolattal, amelynek tekintetében **az ingatlanra való behajtás kialakítása** – figyelembe véve az Óceán-árok utca és az ingatlan terepszintje közti különbséget - **nehézségeket okozhat. Az ingatlan Óceán-árok utca felé eső másik részén található 76527/3, 76526/5 és 76526/6 helyrajzi számú ingatlanok** – a csatolt tulajdoni lapok szerint – **a Magyar Állam tulajdonában vannak, így azokon keresztül nem lehet a tárgyi ingatlan megközelítését biztosítani.**
A 76544/5 helyrajzi számú – a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata tulajdonában lévő - **ingatlan és a tárgyi ingatlan összevonását követően a gépjárművel történő megközelítés a Megyeri út felől is biztosítható lehet.**
Az új gépkocsibehajtók kialakításához be kell szerezni az illetékes önkormányzat tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulását.
- Az ingatlanok a környező ingatlanokhoz, utakhoz képest mélyebben fekszenek, **talajvízveszélyes területek, emiatt tereprendezés szükséges.**
- **Az ingatlanokon sirt, építési törmelék, esetleg veszélyes hulladék is található, ennek elszállításáról, a területek rekultivációjáról bármilyen fejlesztés előtt gondoskodni szükséges.**
- A jelzett övezetekben lévő ingatlanok hasznosítását korlátozó előírás, hogy az ingatlanokon 3,5 tonnánál nagyobb jármű részére parkolófelület nem alakítható ki.
- A 76526/7 helyrajzi számú ingatlan területébe benyúló, a szabályozási terv szerint, javasolt megszüntető jellel körülhatárolt **76526/2 helyrajzi számú ingatlan nem képezi jelen elővásárlási jogkör tárgyát.**
- Az ingatlan befektetési célú megvásárlása hosszú távon előnyös döntés lehet az Önkormányzat számára.
Átmeneti hasznosításként a Vi övezettől eltérő tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha annak nincs építmény-vonzata. Amennyiben épület-igény jelentkezik, azt elhelyezni csak a szabályos előírások szerint lehet.
A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 22/2021. (VI. 24.) önkormányzati rendeletének (TKR) 41. §-a alapján az építési tevékenység idejére telepített felvonulási konténer kivételével konténerépítmény kizárólag ideiglenes jelleggel határozott időre lehet, de minden épület esetén be kell tartani (így az épületnek minősülő konténer esetén is be kell tartani) a KÉSZ-ben meghatározott minimális épületmagasságot, ami jelen telek vonatkozásában 6,0 méter.
- A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése értelmében az új településfejlesztési terveket és településrendezési terveket legkésőbb 2027. július 1-ig kell hatályba kell léptetni, melyből következően azok hatálybalépéséig a jelenleg hatályos KÉSZ és TKR rendelkezéseit kell betartani.

Budapest, 2025. december 04.



Mártonffy István

Mártonffy István
főépítész