



MÓDOSÍTÁS 1.0

04

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Megyeri út – Irányi Dániel utca – 74325/2 és 74326 hrsz.-ú közterületek által határolt tömb területére vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 29. pontja szerinti egyszerűsített eljárás



MEGBÍZÓ

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata

1042 Budapest, István út 15.

GENERÁLTERVEZŐ



Aczél Városépítész Bt.

1029 Budapest, Badacsony utca 4.

TERVEZŐK

Településtervezés

Aczél Gábor DLA

ügyvezető

TT1/É1 01-0057

Márton Melinda

településrendezési felelős tervező

TT 01-6552

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2022. május 10.

TARTALOM

1. ELŐZMÉNYEK.....	4
1.1. KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA.....	4
1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS RÖVID BEMUTATÁSA	5
1.2.1. Meglévő úthálózat.....	6
1.2.2. Meglévő közösségi közlekedés.....	7
1.2.3. Meglévő kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	8
1.2.4. Meglévő közművek.....	9
1.2.5. Környezetvédelem.....	10
1.2.6. Örökségi és környezeti értékek	13
1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK	14
1.3.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	14
1.3.2. Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ).....	23
2. VÁROSRENDEZÉSI ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK	28
2.1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLATOK	28
2.2. SZAKÁGI JAVASLATOK.....	31
2.2.1. A zöldfelületi rendszer fejlesztésére, ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok.....	31
2.2.2. Közlekedési javaslatok.....	31
2.2.3. Közművesítési javaslatok.....	31
2.2.4. Környezeti hatások és feltételek	32
3. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA.....	33
3.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	33
3.1.1. Kialakítható rendeltetések, funkciók.....	33
3.1.2. Beépítési határértékek vizsgálata, javasolt beépítési paraméterek.....	33
3.1.3. Lakásszám meghatározása	34
3.1.4. Egyéb szabályozási elemek, szükséges egyedi előírások.....	34
3.2. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA	35
3.3. A KÉSZ ÉS A TSZT/FRSZ ÖSSZHANGJA	37
4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	38
5. MELLÉKLETEK.....	42

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egységre vonatkozóan elkészítette a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) szerinti új kerületi építési szabályzatát, amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 12/2018.(IV.3.) sz. ÖKT rendeletével hagyott jóvá és jelenleg is hatályos (továbbiakban: KÉSZ).

Az új KÉSZ elkészítését a megváltozott jogszabályi – és egyben tervi – háttér tette elsődlegesen szükségessé: az országos jogszabályi környezet változása eredményeképpen 2015-ben elkészült Budapest teljes közigazgatási területére a főváros új Településszerkezeti Terve (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ). Budapest esetében az új TSZT (a rendezési szabályzattal együtt) nem csak a korábban hatályos TSZT-t váltotta fel, hanem az egységes fővárosi szabályozást biztosító FSZKT-t és a BVKSZ-t is. A városrész területét érintő KÉSZ elkészítése az 50/2015. (I.28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott új TSZT-nek megfelelően indult el, azonban a tervekészítés ideje alatt már történt egy „generál” TSZT módosítás is, ami a 48/2017. (XII.20.) Fővárosi rendelettel került elfogadásra. A KÉSZ elfogadásával a kerületi önkormányzat megvárta a módosított fővárosi tervek elfogadását, és ezt követően – azzal összhangba hozva a tervét – fogadta csak el a városrész új szabályzatát. Az új KÉSZ alapvetően a korábbi KVSZ-ben foglalt építési jogokat hangolta össze az új fővárosi tervekkel, és a jogszabályokban meghatározott új metodika szerint egy új szabályozási rendszert alakított ki a jogfolytonosságot is biztosítva.

A városrész területén, a volt vágóhíd szomszédságában, a Megyeri út – Irányi Dániel utca – 74325/2 és 74326 hrsz.-ú közterületek által határolt területen belül található 74325/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítása kapcsán igényként merült fel, hogy területfelhasználás változtatása nélkül (vegyes intézményi terület) egy, a környezetéhez igazodó (elsősorban az Irányi Dániel utca menti lakóépületekhez illeszkedő) lakóterületi fejlesztésre is lehetőséget biztosítson a KÉSZ. A hatályos KÉSZ – annak készítése idején – a vágóhíd esetleges funkcióváltását előirányozva, a telket funkcionálisan a létesítményhez kapcsolta, és azon javasolta a parkolást megoldani. Az elmúlt pár évben láthatóvá vált azonban, hogy a városrendezési szándék nem tud megvalósulni, viszont az elhelyezhető rendeltetésben erősen korlátozott 74325/3-ú ingatlan (Vi-2/IV-4/6 építési övezet) lakófunkciójú hasznosítására lenne igény. Ennek lehetővé tétele azonban kizárólag a vonatkozó KÉSZ módosításával lehetséges.

Újpest Önkormányzatának képviselő-testülete – a fent leírtak okán – a 364/2021. (IX.2.) számú határozatával döntött a KÉSZ módosításának megindításáról (lásd: 1. melléklet: Előzetes településfejlesztési döntés).

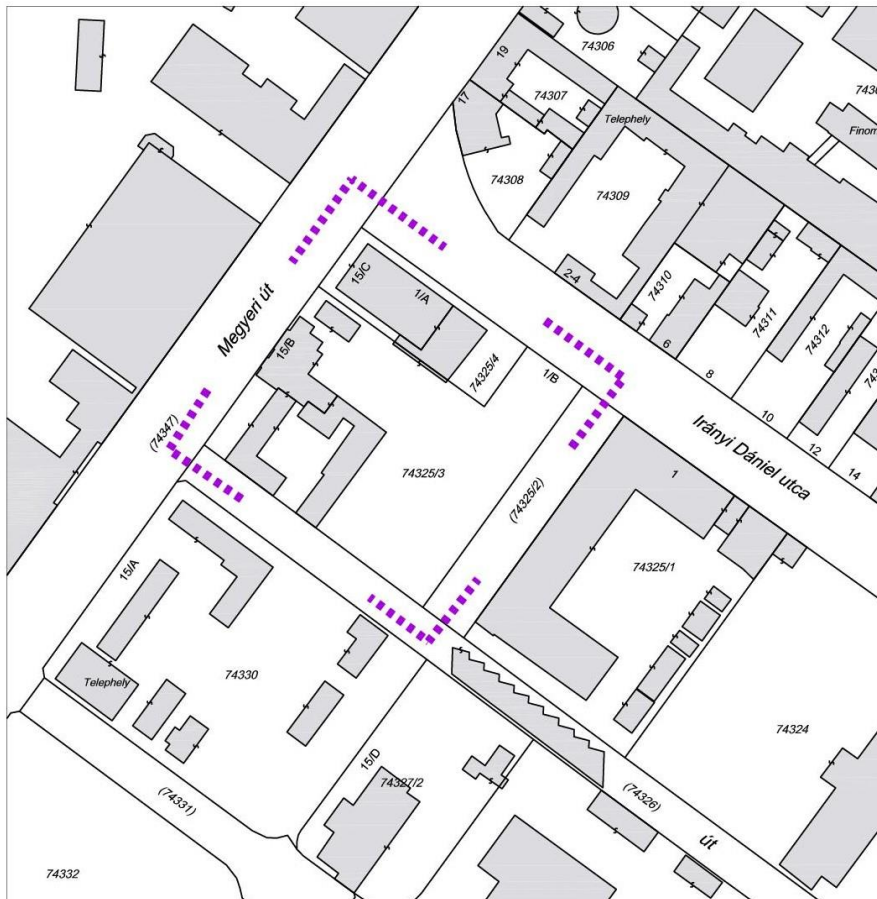
A KÉSZ módosítása a Vhr. 29. pontja (41.§) szerinti **egyszerűsített eljárásban** történik.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-hez 2017-ben elkészültek a Vhr. 1. melléklete szerinti alátámasztó vizsgálati munkarészek, azok jelenleg is aktuálisnak tekinthetők, így az érintett területre vonatkozóan további vizsgálati munkarészek elkészítését az Önkormányzat nem tartotta szükségesnek, az alátámasztó javaslati munkarészek közül is kizárólag a módosításhoz (döntéshez) szükséges mélységű és információ-tartalmú szabályozási javaslat kidolgozását kérte (lásd: 2. melléklet: A kerületi Főépítész Vhr. 3/C. § szerinti nyilatkozata a tartalmi elemek vonatkozásában).

A módosítás a Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT 2021) módosítását nem igényli.

1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA ÉS RÖVID BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület a Megyeri út – Irányi Dániel utca – 74325/2 és 74326 hrsz.-ú közterületek által határolt tömb területét foglalja magába. A tömböt két telek alkotja: a 74325/3 hrsz. telek Újpest Önkormányzatának tulajdonában van (a volt kispiac területe), a 74325/4 hrsz. telek pedig magántulajdonban van, jelenleg pékség üzemel a rajta álló épületben.



1. ábra: A tervezési terület lehatárolása földhivatali alaptérképen (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

A tervezési terület főépületeinek állaga közepes (épület-szerkezetek tekintetében még használható műszaki állapotban vannak, de erősen felújításra szorulnak). A főépületekhez toldalékként hozzáépített melléképítmények állaga és minősége is igen gyenge. A teljes terület jelenleg rendezetlen összképet mutat, átalakulása településképi szempontból is kedvező lenne. A rendezetlen állapotokat az alábbi ortofotó is jól mutatja.

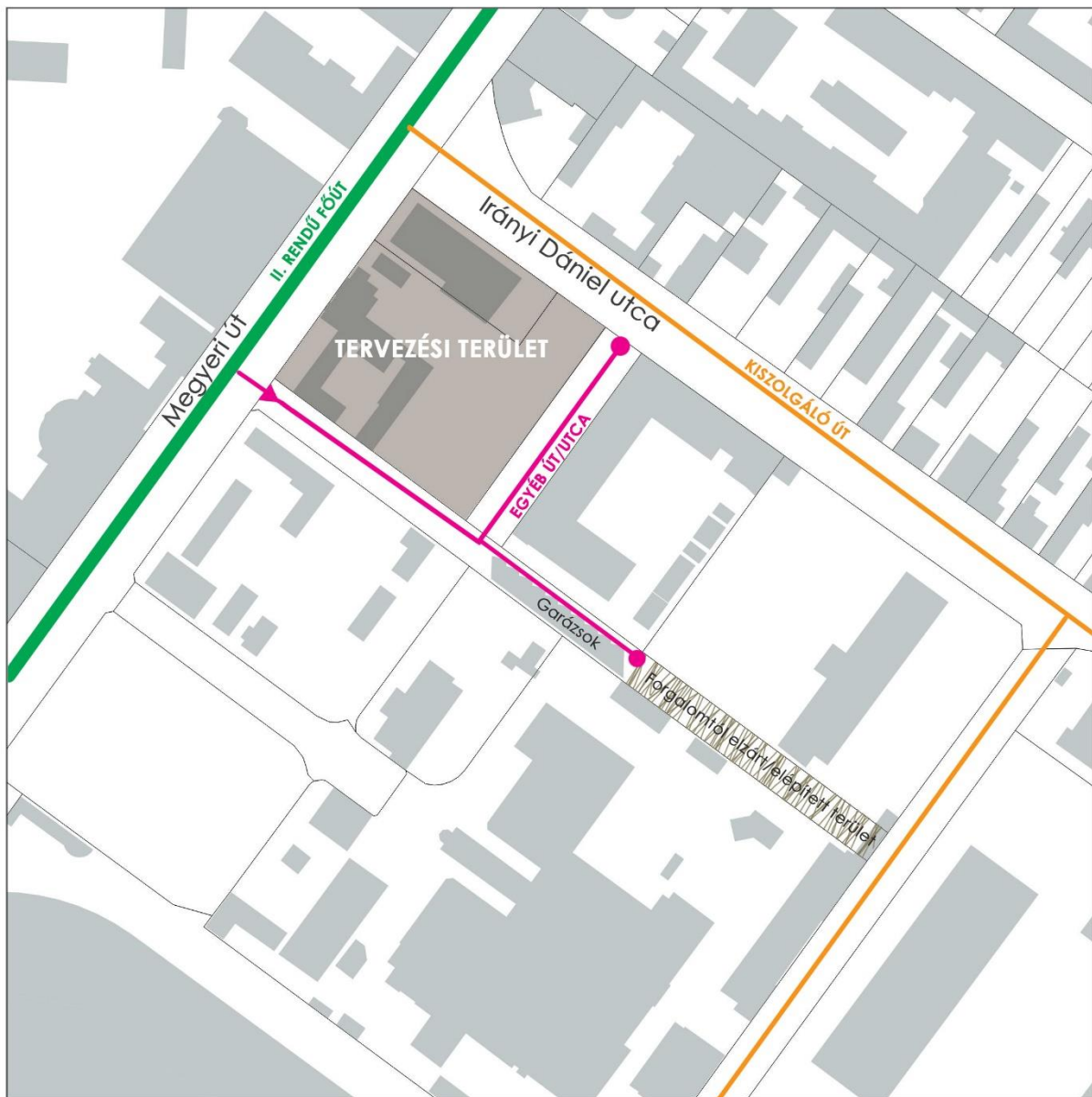
A területet észak-nyugatról határoló Megyeri út túloldalán az egykori Tungsram gyár területe található, az út mentén az érintett szakaszon régi földszintes, utcáról nyíló bejáratokkal rendelkező csarnoképületekkel, amelyekben jelenleg különböző gazdasági társaságok üzemelnek (kávégép szaküzlet, lapszabáztat stb.). A területtől délre (a volt vágóhíd és a módosítással érintett terület közé ékelődve) egy autó- és gumiszervíz található. A területet az Irányi Dániel utca irányából lakóterületek határolják, közvetlen szomszédságában (a területet keletről határoló közterület túloldalán) egy 3 és 4 szintes épületrészeket is tartalmazó lakóépület található.



2. ábra: A tervezési terület lehatárolása 2021-es ortofotón (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

1.2.1. Meglévő úthálózat

A területet észak-nyugati irányból határoló Megyeri út II. rendű főút besorolású. A 2x1 forgalmi sávós út fővárosi jelentőségű forgalmi szerepet tölt be. A területet észak-nyugatról határoló Irányi Dániel utca kiszolgáló út szerepkörű. A területet dél-nyugatról, illetve keletről határoló névtelen, kavicsburkolattal ellátott zsákutca (74326 hrsz, 74325/2 hrsz.) a Megyeri útról nyílik, alapvetően a tömbben található telkek (elsősorban a 74325/1 hrsz-en található lakóház) hátsó megközelítésére és az utca nyugati oldalán található garázssor megközelítésére, parkolásra szolgál.



3. ábra: Meglévő úthálózat

1.2.2. Meglévő közösségi közlekedés

A terület utasforgalmának jelentős részét a Váci úton közlekedő autóbuszjáratok bonyolítják le, a tervezési terület térségében a Tungsram, valamint Tímár utca megállóval (104, 104A, 204, 96, 196).

A Megyeri úton közlekedő 122-es járat északi irányba Káposztásmegyer felé, déli irányba pedig Újpest városkapu metróállomáshoz biztosít kapcsolatot. A 96-os járat a tervezési területet érintően a Fóti út

– Megyeri út – Váci út nyomvonalon Újpalota irányába, valamint Újpest Kertváros városrész irányába biztosít közvetlen kapcsolatot. A szintén Újpalota irányába (Szentmihályi út) a kerületben a Fóti út – Megyeri út – Váci út – Árpád út nyomvonalon közlekedő 196-os járat a kerület központjával biztosít kapcsolatot. Mindhárom busz megáll a tervezési területtől 200 m-re található Szusza Ferenc Stadion megállóban.

A városrész észak-déli tengelyében, a Baross utcán közlekedő 147-es járat közvetlen kapcsolatot biztosít Újpest központ metróállomáshoz. A járat az északi végén az Irányi Dániel utca – Megyeri út irányban Megyer Kertváros felé közlekedik.

1.2.3. Meglévő kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Károlyi városnegyedben – így a tervezési terület környezetében is – teljesen hiányzik a kiépített kerékpáros infrastruktúra, azonban a kerület terveiben a Megyeri úton kerékpáros nyomvonal kialakítása szerepel.

A Megyeri úton, valamint az Irányi Dániel utcában a gyalogos közlekedésre alkalmas járdafelületek – a meglévő úttestekkel párhuzamosan – megfelelően kiépítettek. A területet dél-nyugati, illetve keleti irányból határoló névtelen utca kiépített gyalogos járdafelülettel nem rendelkezik.

1.2.4. Meglévő közművek

A tervezési terület és környezete közműekkel teljeskörűen ellátott. A fejlesztés megvalósításához teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyhez a határoló utcák meglévő közművezetékei rendelkezésre állnak.



4. ábra: A tervezési terület közművesítettsége (forrás: ekozmu.e-epites.hu - 2022.01.04.)

1.2.5. Környezetvédelem

1.2.5.1. Zaj- és rezgésterhelés

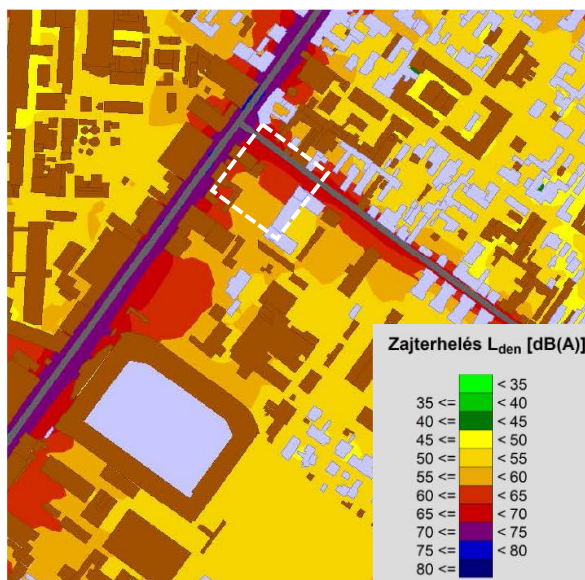
A vizsgált terület (térsg) zaj- és rezgésterhelését a rendezési terv módosítása kapcsán elsődlegesen a Vibrocomp Kft. által készített, nyilvánosan elérhető *fővárosi stratégiai zajtérkép 2017* adatai alapján vizsgáltuk (a zajtérkép elérhetősége: <https://zajterkepek.hu>).

A zajtérkép egyes környezeti zaj- és rezgésterhelési értékeket a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékleteiben a *lakóterületi (nagyvárosias beépítésű) és vegyes területekre* vonatkozó határértékekkel vetettük össze. A zajtól védendő területeken meghatározott zajterhelési határértékeknek az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt kell teljesülniük.

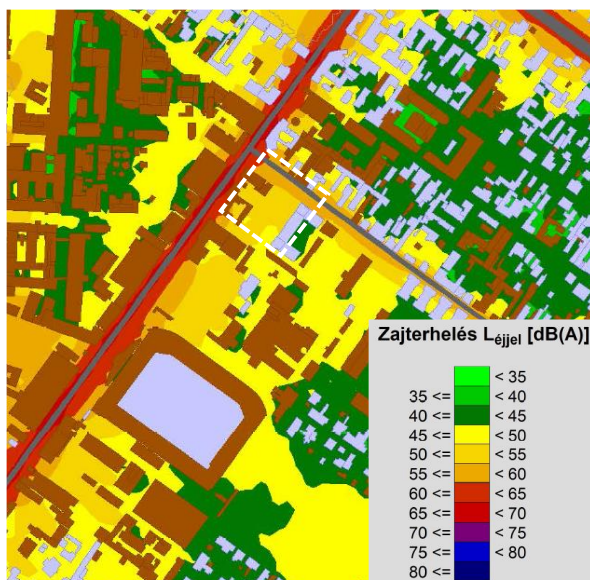
A területet vasúti eredetű, valamint repülési zajterhelés nem érinti.

A városrész üzemi eredetű zajterhelésének konfliktus területét a Tungsram Operations Kft. (volt Tungsram gyár) Megyeri úti telephelye és a hozzá kapcsolódó üzemi területek jelentik. A vizsgált terület is ezen konfliktustérsgben helyezkedik el, ahol a zajterhelés mind nappal, mind pedig éjszaka határérték feletti: a Megyeri út mentén 5-10 dB-lel, míg a telek belső – szinte teljes területén – 0-5 dB-lel haladja meg a lakóterületi funkciójú területekre meghatározott határértékeket (nappal: 55 dB, éjszaka: 45 dB).

A vizsgált terület zajterhelésének jelentős részét azonban a Megyeri út közúti gépjármű forgalma okozza. Az adatokból látható, hogy az út mellett előírt maximális nappali 65 dB határérték feletti zaj keletkezik (70-75 dB). Az Irányi Dániel utca mentén is – a Megyeri úti forgalmi zajterheléstől kissé alacsonyabb, de így is – határérték feletti a keletkezett zaj (65-70 dB).

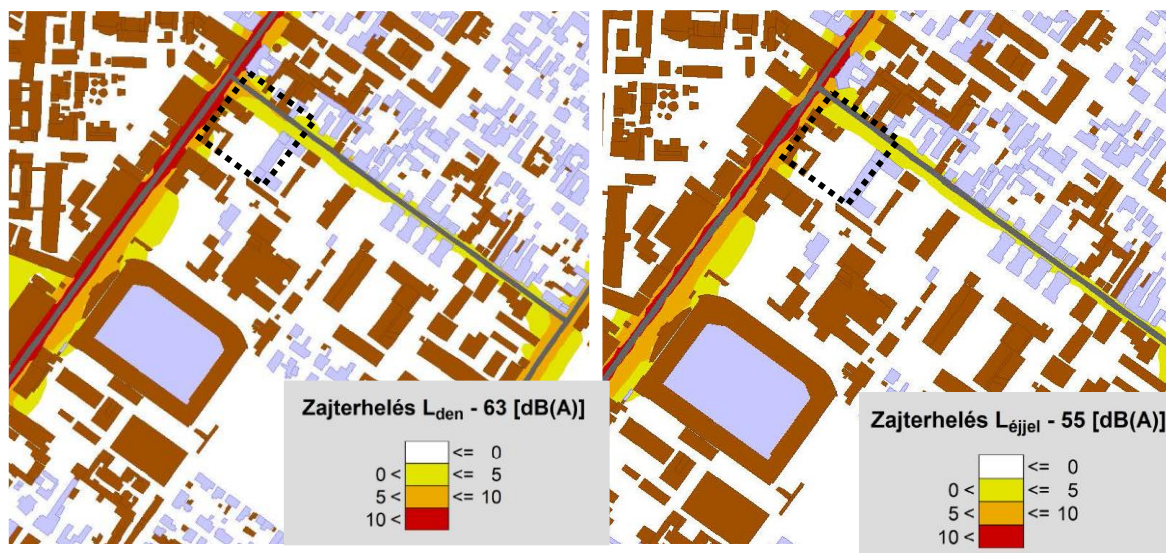


Közúti zaj – Stratégiai zajtérkép - IV. kerület részlet
Egész nap – L_{den} (00-24 h)



Közúti zaj – Stratégiai zajtérkép - IV. kerület részlet
Éjjel – $L_{éjjel}$ (22-06 h)

A közúti eredetű zajterhelés a túlterhelt útszakaszokon és a mellettük húzódó épülethomlokzati sávokban több, mint 10 dB-lel lépi túl a lakóterületi funkciójú területekre meghatározott határértékeket (nappal: 65 dB, éjszaka: 55 dB).



Közúti zaj – Konfliktustérkép – IV. kerület részlet
Egész nap – L_{den} (00-24 h)

Közúti zaj – Konfliktustérkép – IV. kerület részlet
Éjjel – L_{night} (22-06 h)

Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás zajvédelmi szempontból a nappali és az éjszakai időszakban egyaránt védendő funkció létesítésével járna a területen, ezért az Önkormányzat megbízta a *WESSLING Hungary Kft*-t az érintett terület **alapállapot**i, illetve **távlati közúti zajterhelésének meghatározásával**, valamint a területre vonatkozó beépítési lehetőségek zajvédelmi szempontú bemutatásával. (A zajmérés időpontja: 2022. február.)

A megbízás keretében vizsgálatra került, hogy a távlati zajterhelések alapján lehetséges-e biztosítani az érintett ingatlanokon a közúti közlekedési zajra vonatkozó határértékek betartását, illetve, hogy a tervezési terület mely részei és milyen körülmények között (tájolás, árnyékolás) alkalmasak védendő funkció kialakítására.

A vizsgált terület zajterhelését a Megyeri út közúti forgalma határozza meg, azonban az Irányi Dániel utca közúti forgalma befolyásolja. A két út eltérő jellegéből (belterületi másodrendű rendű főút – valamint önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőút) adódóan, eltérő zajterhelési határértékek vonatkoznak rájuk. Mivel a zajterhelést dominánsan a Megyeri út határozza meg az érintett ingatlanokon, a zajterhelési határértékek is ezen út jellege alapján kerültek meghatározásra.

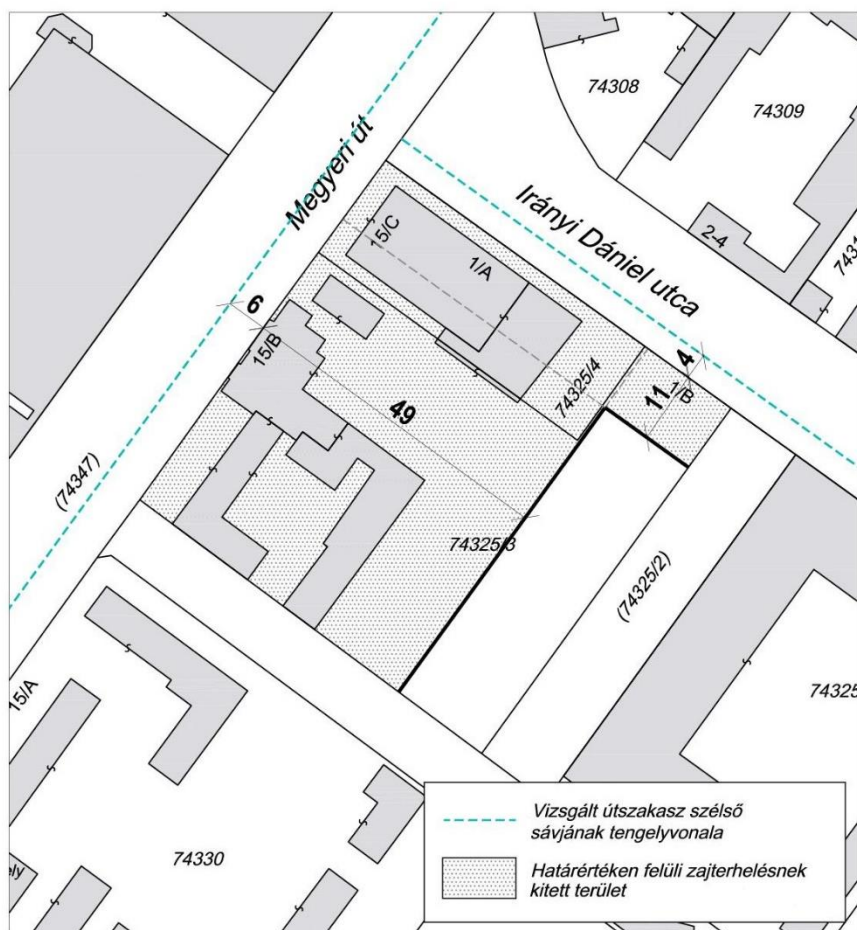
3. táblázat: A vonatkozó zajterhelési határértékek			
Vizsgált útszakasz zajvédelmi szempontú besorolása	Vizsgált ingatlanok zajvédelmi szempontú besorolása	Zajterhelési határérték L_{TH} , dB	
		nappal	éjjel
belterületi másodrendű főút	vegyes terület	65	55

5. ábra: Vonatkozó zajterhelési határértékek (Forrás: Zajvédelmi terv - *WESSLING Hungary Kft.* - 2022.)

Az érintett útszakaszok által okozott jelenlegi közúti közlekedési zajterhelés mértékének meghatározása a tervezési terület felé eső forgalmi sáv középvezetől 7,5 méteres referencia távolságban a vizsgálat során akkreditált műszeres méréssel történt. A jelenlegi forgalomra (2022) vonatkozó mérési eredmények alapján a 15 éves távlati forgalom (2037) által okozott várható zajterhelést műszaki számítással került meghatározásra a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 6. számú melléklet 5.2. pontja szerint.

A zajvédelmi terv összefoglaló értékelése alapján a vizsgált terület közúti közlekedési zajterhelése a jelenlegi állapotban, ill. a távlati forgalomnövekedésre vetített állapotban egyaránt meghaladja a vonatkozó, a védendő homlokzat előtt felvett vizsgálati pontokra meghatározott határértéket.

Beépítetlen állapotban, **akadálytalan terjedés esetén** a túllépés az ingatlan jelentős részén fennáll, a szükséges védőtávolságok a kritikus éjszakai zajterhelés figyelembe vételével a Megyeri út szélső sávjának tengelyétől 55 méter (a telekhatártól mérten 49 méter), míg az Irányi Dániel utca szélső sávjának tengelyétől 15 méter (a telekhatártól mérten 11 méter).



6. ábra: Zajvédelmi szempontból védendő funkcióval korlátozottan hasznosítható terület

Fontos hangsúlyozni, hogy az épületakusztika hangszigeteléssel foglalkozó területén két alapvető fogalmkörrel határozzák meg a szükséges védekezés elvárható nagyságát: a fentebb már taglalt zajhatárértékekkel, valamint az egyes építőanyagok hangszigetelési értékeivel. A megfelelő hanggátlásra (a zajhatárértékek teljesülésére) a biztosítékot nem csak az épület pozíciója, hanem a megfelelő hangszigetelésű határolószerkezetek jelenthetik. Az előírások, szabványok, rendeletek mind a hangszigetelés minimális nagyságára, mind a zajterhelések maximális nagyságára vonatkoznak.

Tehát **településrendezési szinten** a rendelkezésre álló adatok (zajvédelmi terv) alapján jelenleg a Megyeri út, valamint az Irányi Dániel utca menti azon területsáv jelölhető ki, ahol – a tervezett rendeltetéstől függően – **fokozott figyelemmel kell lenni az építészeti tervezés során a zajvédelmi határértékek teljesülésére.** (Vagyis a szabályozási terv alapvetően a figyelmet hívja fel a továbbtervezés során figyelembe veendő előírásokra).

1.2.6. Örökségi és környezeti értékek

Védett vagy védendő művi örökségi érték a módosítással érintett területen nem található (a terület közvetlen szomszédságában található egykori Újpesti vágóhid épület-együttese és kapu-építménye műemléki védelmet élvez).

A területen védendő faegyed, zöldfelület nem található.

1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

1.3.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Budapest új településszerkezeti terve (TSZT 2015) a rendezési szabállyal (FRSZ) együtt a főváros teljes közigazgatási területére készült. Előbbi az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal, utóbbi pedig az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – megfelelő alapot kíván biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A Fővárosi Közgyűlés az 53/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával (a TSZT 2015 elfogadásával egyidőben) arról is döntést hozott, hogy az elfogadott településrendezési eszközöket **2015. évben felül kell vizsgálni.**

Az elfogadott dokumentumok 2015. március 18-án léptek hatályba. Ezt követően Budapest Főváros Önkormányzata 2015. áprilisában megindította Budapest Főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat felülvizsgálatát. A terv véleményezésére 2016. április-július között került sor, majd a Fővárosi Közgyűlés a módosított TSZT-t a **1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el** (továbbiakban: TSZT 2017). Az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ a TSZT felülvizsgálatával egyidejűleg, a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosult, majd ezt követően még egy „generál” módosításon esett át, amelyet a 20/2018. (VI. 19.) Főv. Kgy. rendelettel fogadtak el.

2018. december végén az Országgyűlés elfogadta a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (új OTrT)**. Az új törvény az eddig három külön törvényben szabályozott – országos és a két kiemelt térségre vonatkozó – területrendezési terveket (régii OTrT, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (2005. évi LXIV. törvény), Balaton-törvény (2000. évi CXII. törvény)), részben új részletszabályokat alkotva egy jogszabályban összefoglalva állapítja meg. Az új OTrT két lépcsőben lépett hatályba: a kisebb változások 2019. január 2-án, majd a korábbi országos és kiemelt térségi területrendezési tervek hatályon kívül helyezésével párhuzamosan, valamennyi rendelkezése 2019. március 15-én.

A törvényi megfeleltetés okán tehát a Főváros Önkormányzata a fővárosi településrendezési eszközök felülvizsgálatát — a 16/2019. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal — megindította. A TSZT a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal, az FRSZ pedig a 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosult. A módosított tervek **2021. április 4-től hatályosak.**

A legutolsó módosítás – a jogszabályi előírások okán – nagyobb volumenű változásokat jelentett a város teljes közigazgatási területét, így Újpest területét érintően is – elsősorban a zöldterületek, valamint a változással érintett területek kapcsán –, azonban a jelen módosítás tárgyát képező területet érintően a területfelhasználásban változás nem történt a korábbi tervekhez képest.

A dokumentum a későbbiekben a jelenleg hatályos TSZT (továbbiakban: TSZT 2021) vonatkozó tervlapkivágatait mutatja be.

1.3.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

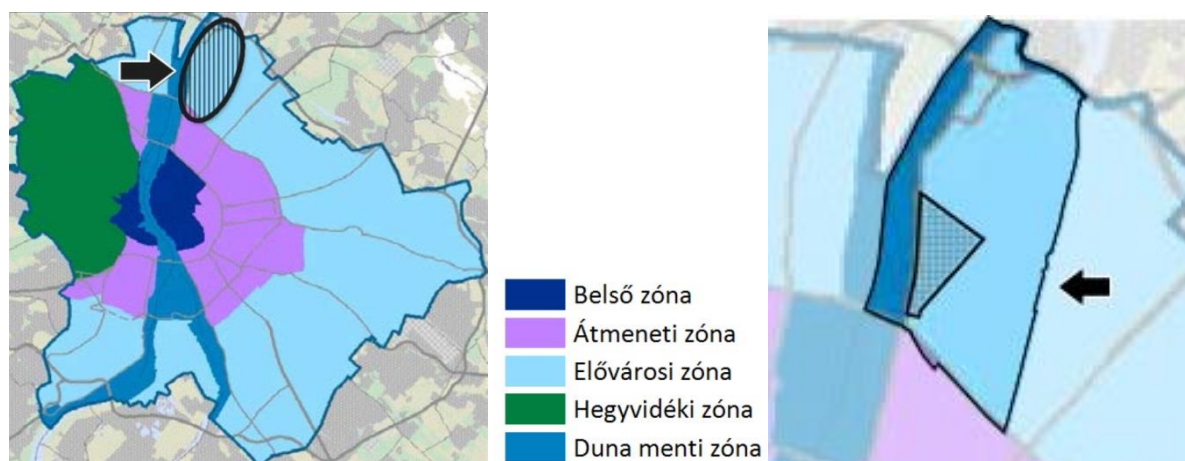
A TSZT az Étv. 2.§ valamint 10. §-a alapján a főváros – „Budapest 2030” elnevezésű – 2013 áprilisában elfogadott hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, a település szerkezetét, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését.

Budapest zónarendszere

Újpest Budapest zónarendszerében három zóna tekintetében érintett. A kerület jelentős része az *elővárosi zónában* helyezkedik el, a kerület déli részén a Dugonics utca – Új Palotai út (Mártírok útja folytatása) – vasútvonal (kerülethatár) által határolt terület már az *átmeneti zónába* tartozik, a Váci úttól nyugatra eső területei pedig a *Duna menti zónához* tartoznak.

A Károlyi városnegyed városszerkezeti egység egész területe, így a módosítással érintett területrészt is az elővárosi zónán helyezkedik el.

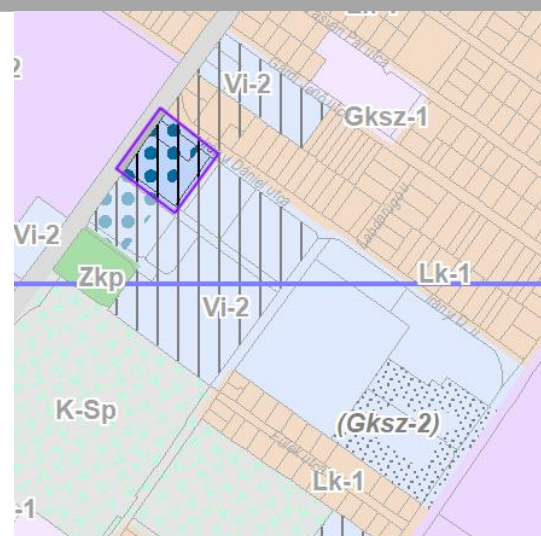
„Az **elővárosi zónát** a Budapesthez csatolt, korábban önálló települések gyűrűje alkotja.” (Forrás: TSZT leírás)



7. ábra: Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT – saját készítésű ábra)

1. Területfelhasználás

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



A módosítással érintett terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódik:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

VEGYES TERÜLETEK

Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

EGYÉB ELEMEEK

||| Jelentős változással érintett terület

Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján

A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG FŐBB JELLEMZŐI (TSZT kivonat)

Vi-2

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,25 közötti értéknél.

Zöldfelületi átlagérték

Az egyes területfelhasználási egységek esetében az OTÉK a Budapesten kialakult állapothoz képest nagyon alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési telek helyi szabályozása esetében. A zöldfelületi intenzitás további fenntarthatósága érdekében a jellemzően magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a TSZT ún. *legkisebb zöldfelületi átlagértéket* (%) is meghatároz. A zöldfelületi átlagértéket a 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek, valamint kiterjedésüktől függetlenül a *jelentős változással érintett területek* és az *infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek* esetén kell figyelembe venni.

A Vi-2 területfelhasználási egység területén a zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a TSZT a legkisebb zöldfelületi átlagértéket **25%-ban állapítja meg**, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

A vizsgált területfelhasználási egység területe nagyobb, mint 3 hektár, továbbá jelentős változással érintett terület is egyben, így a zöldfelületi átlagérték teljesülésére a szabályozás során tekintettel kell lenni.

Jelentős változással érintett terület:

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel a TSZT pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi terveszközben történhet.

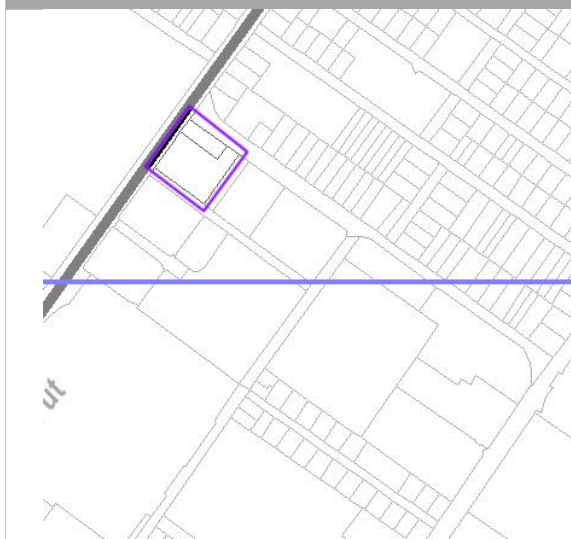
Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alaki változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.

Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján:

A változással érintett lakó- és intézményterületeken a terv **szimbolikusan jelölte** azokat a területsávokat, ahol a környezeti terhelés alapján a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos. Ez vonatkozik jellemzően a főutak és vasútvonalak menti fejlesztési területekre. A terhelés mértékétől függően kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni az érintett területet.

2. Közlekedési infrastruktúra

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



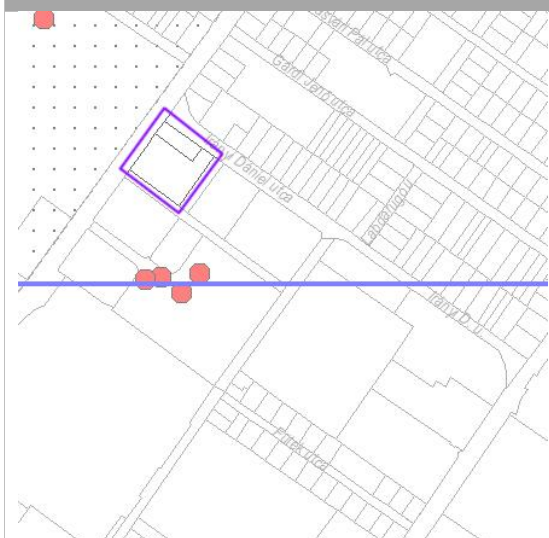
A módosítással érintett területet észak-nyugatról határoló **Megyeri út** szerkezeti jelentőségű **II. rendű főút**.

3. Az épített környezet értékeinek védelme

3.a) „A településszerkezeti terv a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és védelmének a területfelhasználással összefüggő módját.

A terv 3. Épített környezet értékeinek védelme **a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek szerkezeti tervlap** tájékoztató értékű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.”

Hatályos TSZT tervlap – kivonat

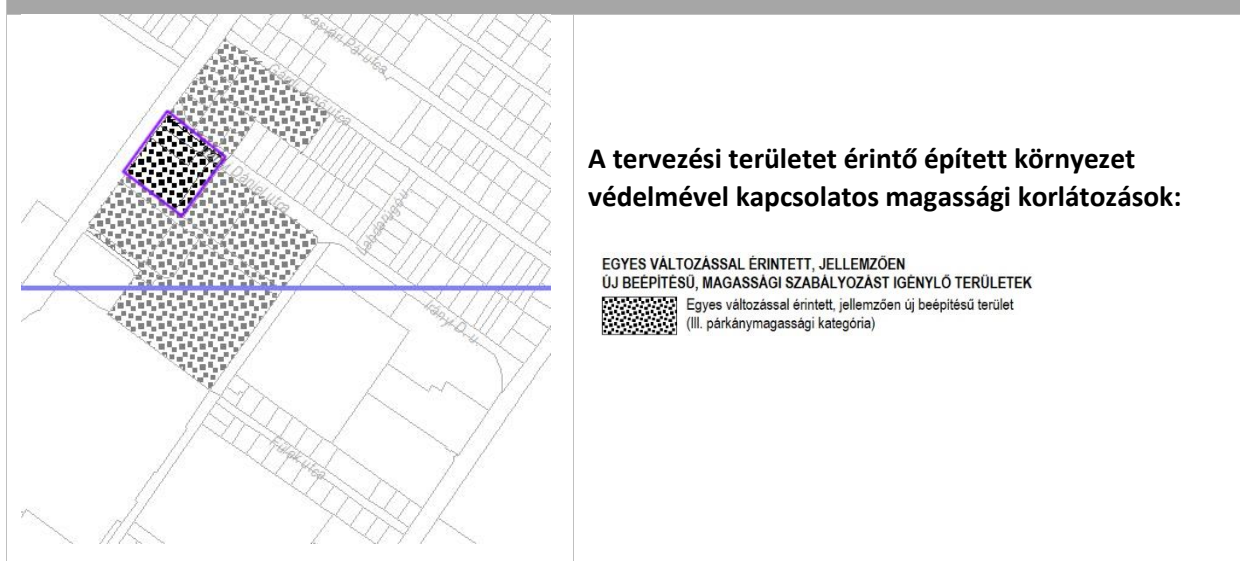


A tervezési területet érintő más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemmel **nem érintett**.

3.b) „Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi összkép- és város sziluett-alakító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslatok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.

A terv vonatkozó rajzi elemeit a 3. Az épített környezet értékeinek védelme, **b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása** című szerkezeti tervlap tartalmazza.

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



A változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok a területek kerültek ebbe a kategóriába, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés a kerületi szabályozás során kerül meghatározásra (III. párkánymagassági kategória).

A teljes tervezés alá vont terület – összhangban a TSZT területfelhasználási tervlapjával – érintett a kategóriával.

A TSZT-ben meghatározott, szabályozást igénylő területekre vonatkozó részletesebb rendelkezéseket az FRSZ tartalmazza.

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A tervlap **tájékoztató elemként** tartalmazza a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületeket vagy értékeket. A tervezési területet egyik kategória sem érinti.

A tervlap a tájékoztató elemek mellett a zöldfelületi rendszer megőrzése és fejlesztése érdekében **tervi elemeket** is tartalmaz.

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



A módosítással érintett területet észak-nyugatról határoló Megyeri úti kétoldali meglévő fasort a terv **településképvédelmi jelentőségű fasorként** szerepelteti (a jelölt fasorokat tényleges állapotuknak megfelelően (telepítendő vagy megtartandó fasorként) kell feltüntetni a KÉSZ-ben).

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

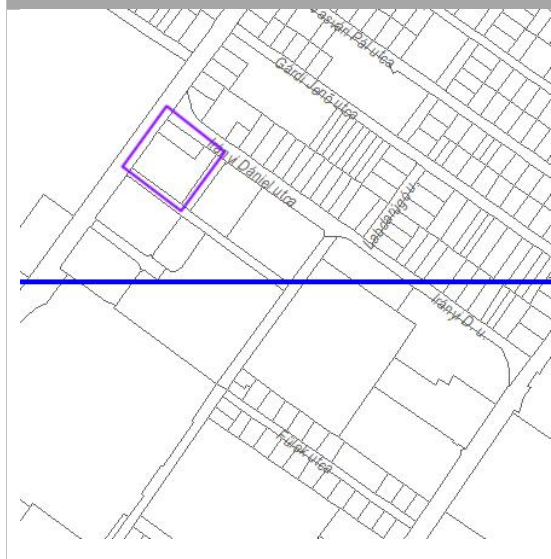
 Vízminőség-védelmi terület övezete
(KDVVÍZIG adatszolgáltatása)

A városrész területét az országos felszín alatti vízminőség védelmi övezet területe lefedi, továbbá a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a kerület, benne a városrész területe érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.

(A Tungram gyár területe a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján küszöbérték alatti veszélyes üzemként van nyilvántartva)

6. Védelmi, korlátozási területek

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



A módosítással érintett területet a TSZT vonatkozó tervlapjának kategóriái **nem érintik**.

1.3.1.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Az FRSZ elsődleges feladata a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása.

„Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.” (OTÉK)

Az OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget **minden építményszintet** számításba véve kell meghatározni, vagyis a – korábban érvényes BVKSZ szabályaitól eltérően – a lakossági tárolók és a garázsszintek is figyelembe veendők. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

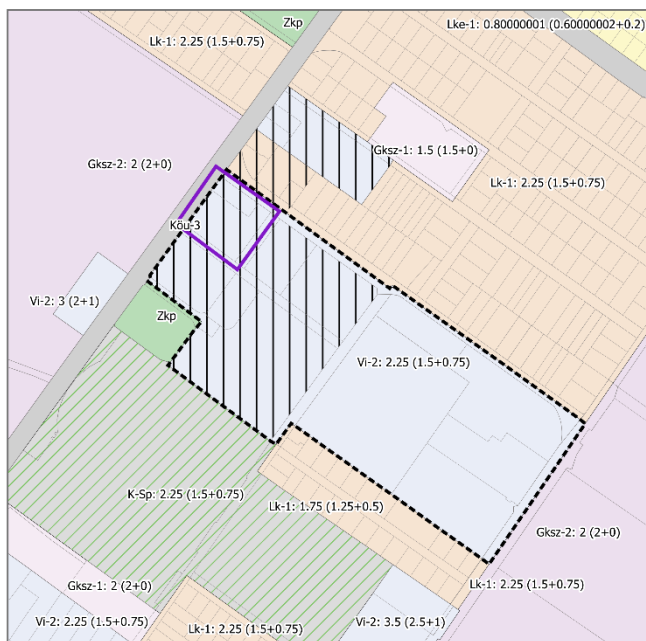
Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (**bsá**) érték és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (**bsp**) terület érték

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 1.0

Hatályos FRSZ tervlap – kivonat



- KÖTELEZŐ ELEMOK**
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETTELHASZNÁLÁSI
EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMOK
- A TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA**
 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK**
 Jelentős változással érintett terület
- Tervezési terület lehatárolása**
 Érintett területfelhasználási egység lehatárolása

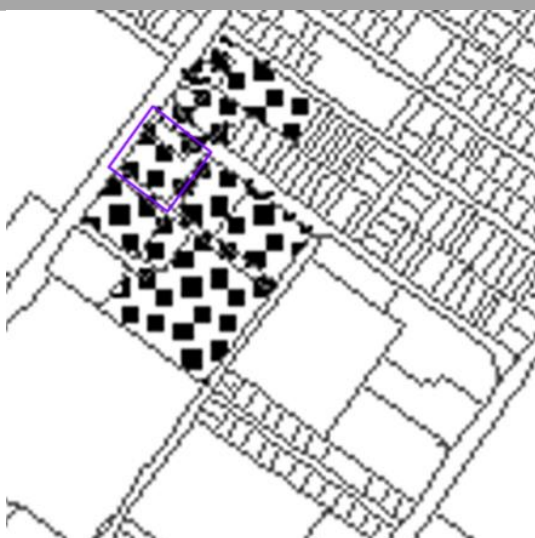
Területfelhasználási egység nagysága **84 816,404 m²**

bsá **1,5**

bsp **0,75**

Az „**Egyes területek beépítési magassága és magasepítmények számára kijelölt területe**” c. tervlap (FRSZ 3. melléklete) a TSZT 3.b) tervlapját nem szigorítja tovább, azzal azonos módon a teljes területet III. párkánymagassági kategóriába sorolja.

Hatályos FRSZ tervlap – kivonat



- II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN**
ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA
- Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)

1.3.2. Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a 4. sorszámú, Újpest Károlyi Városnegyed városszerkezeti egységre vonatkozóan elkészítette a Vhr. szerinti új kerületi építési szabályzatát (KÉSZ), amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a **12/2018.(IV.3.) sz. önkormányzati rendeletével** hagyott jóvá és jelenleg is hatályos.

A KÉSZ a készítése idején hatályos **TSZT 2015-tel** és **FRSZ-szel összhangban** készült. A városrészt érintően a jelenleg hatályos TSZT 2021 nem tartalmaz a területfelhasználást érintő változást a 2015-ös tervhez képest, így a fővárosi terv módosításától függetlenül a hatályos KÉSZ és a felettes terv összhangja jelenleg is biztosított. A KÉSZ övezeti rendszere a TSZT-ben megállapított területfelhasználási kategóriáknak megfelelően került megállapításra, az építési övezetek szintterületi mutatója az FRSZ-ben meghatározott **beépítési sűrűségi mutatóknak** minden egyes területfelhasználási egység tekintetében **megfelel**.

A KÉSZ az alábbi mellékleteket tartalmazza:

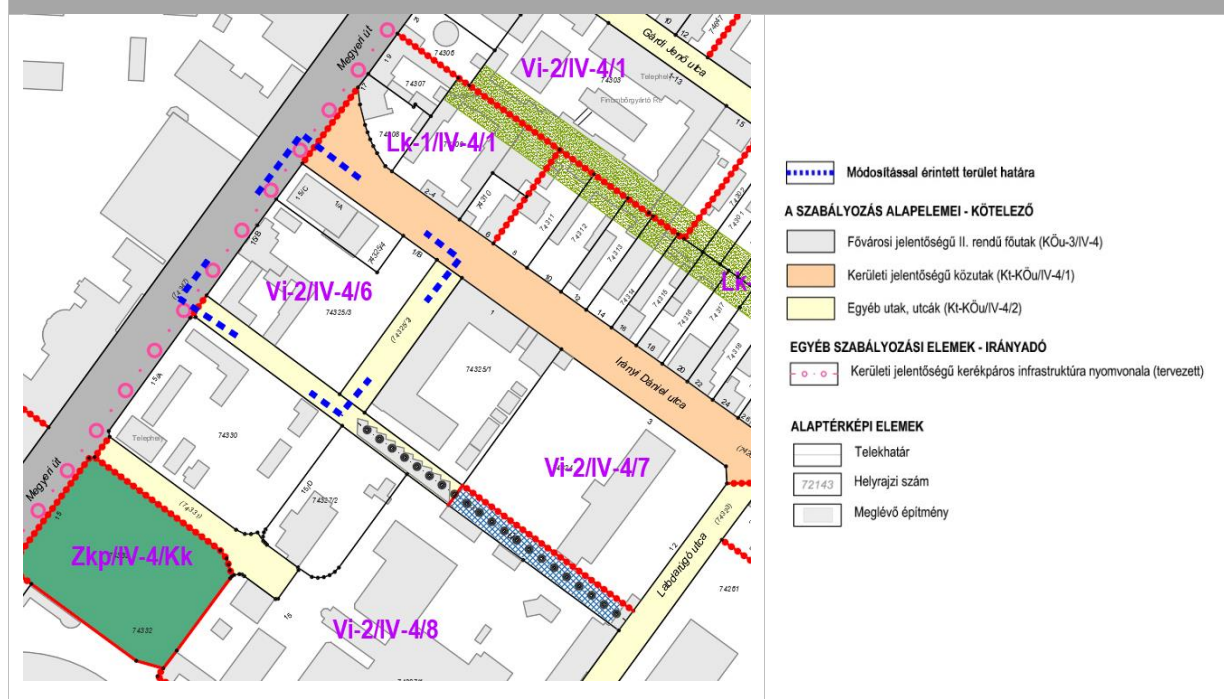
- 1. melléklet: A településszerkezeti egységek területi lehatárolása;
- 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
- 3A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek;
- 3B. melléklet: Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek;
- 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma;
- 5. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma;
- 6. melléklet: Megtartásra javasolt épületek;
- 7. melléklet: Kerületi elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- 8. melléklet: Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek;
- 9. melléklet: Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek.

A KÉSZ-hez – a jobb olvashatóság érdekében – két, annak mellékletét képező és együtt alkalmazandó, 1:4000-es méretarányú szabályozási tervlap tartozik:

- a 3A. mellékletét képező szabályozási tervlapja tartalmazza a szabályozási elemeket,
- a 3B. melléklet pedig a védelmeket, korlátozásokat és kötelezettségeket.

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 1.0

Hatályos KÉSZ 3A. melléklet - kivonat



A módosítással érintett, két telek alkotta (74325/3, 74325/4 hrsz) tömb területe Vi-2/IV-4/6 jelű építési övezetbe sorolt. A KÉSZ 3A. mellékletét képező szabályozási tervlap az övezeti azonosítón túl további rajzos szabályozási elemet nem alkalmaz a területre vonatkozóan.

A KÉSZ-ben a Megyeri út – a TSZT-vel összhangban – fővárosi jelentőségű II. rendű főút területfelhasználásba sorolt (KÖu-3/IV-4). Az Irányi Dániel utca kerületi jelentőségű közút besorolású (Kt-KÖu/IV-4/1).

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei a KÉSZ 2. melléklete alapján az alábbiak:

4. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület																		
Vi-2 Építési övezet jele		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m²)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)				Beépítési magasság (m) (épület=É, párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
			K*	S**	K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.		
6.	Vi-2/IV-4/6	szabadonálló (SZ)	K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	P=6,0	P=14,5	K	S
				3000		—		80		100		2,0		1,0			10	

*K: közbenső telek

**S: saroktelek

KA=kialakult

A KÉSZ területre vonatkozó általános előírásai az alábbiak:

„21. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

34. §

(1) A Vi jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.

(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) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
- g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- h) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások megengedik.

(3) Az építési övezetek területén

- 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) üzemanyagotöltő állomás
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni csak akkor lehet, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.

(4) Az övezetek területén melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény, valamint
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, valamint zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(5) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 75 %-át építményben kell elhelyezni.

(6) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

23. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-4)

31. §

(1) A Vi-2/IV-4 jelű építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgálnak, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.”

A KÉSZ a területen alkalmazott építési övezetekre vonatkozó egyedi (kiegészítő) előírásai az alábbiak:

„32. §

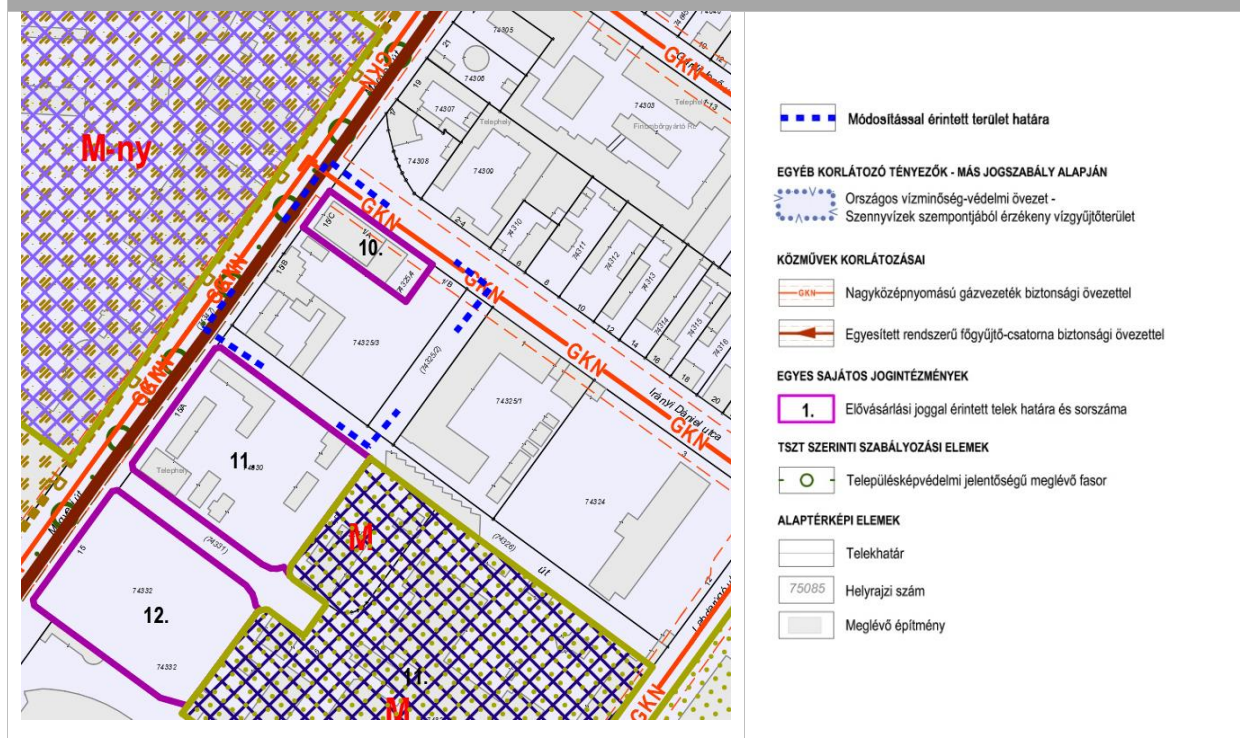
....

(8) A Vi-2/IV-4/6 jelű építési övezetben

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 1.0

- a) elsősorban önálló parkolási létesítmény elhelyezésére szolgál, ahol a parkolási létesítmény kialakításáig szintbeli parkoló alakítható ki;
- b) a parkoló rendeltetésen túl kizárólag kereskedelemi, szolgáltató és iroda rendeltetés helyezhető el;
- c) az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m.
-”

Hatályos KÉSZ 3B. melléklet - kivonat



A **3B. szabályozási tervlap** a más jogszabály (országos és helyi) szerint érvényesülő védelmeket, korlátozásokat és kötelezettségeket tartalmazza (a legfrissebb adatszolgáltatásokat figyelembe véve a KÉSZ elfogadása óta azok tartalmában, illetve kiterjedésében a módosítással érintett terület vonatkozásában változás nem történt).

A városrész szinte teljes területe, így a módosítással érintett terület is a szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterületen (országos vízminőség-védelmi övezet: érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület) helyezkedik el. Ezek a vízbázis védelmi adottságok különösen igénylik, hogy a szennyvíz kerületi szinten közcsatornával kerüljön elvezetésre.

A Megyeri úton nagyközépnymású gázvezeték, valamint egyesített rendszerű főgyűjtő-csatorna halad, melyek biztonsági övezete az út területére esik. Az Irányi Dániel utcában haladó nagyközépnymású gázvezeték biztonsági övezetének érintettsége előfordulhat (a részletes tervezés során a közmű-szolgáltatóval egyeztetni szükséges).

A KÉSZ vonatkozó tervlapján – a TSZT-vel összhangban – a Megyeri úti fasor településképvédelmi jelentőségű meglévő fasorként szerepel.

A KÉSZ **6. mellékletében** felsorolt megtartásra javasolt épület a módosítással érintett területen **nem található.**

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25.§-a értelmében a települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében. A városrész területén önkormányzati elővásárlási joggal érintett (elővásárlási jog bejegyzésére javasolt) ingatlanok listáját, és a kapcsolódó megvalósítani kívánt településrendezési cél(oka)t a KÉSZ **7. melléklete** rögzíti, mely ingatlanokat a KÉSZ 3B. melléklete tájékoztató jelleggel rajzosan is lehatárolja. A módosítással érintett területen a 74325/4 hrsz. ingatlan – a KÉSZ készítésekor tervezett közcélú hasznosítás (parkoló) magvalósítását elősegítendő – önkormányzati **elővásárlási jog alapítására javasolt** (10. sorszámmal jelölve).

A KÉSZ-ben meghatározott és a **8. mellékletben** helyrajzi szám szerint rögzített „Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” között **nem szerepel a módosítás hatálya alá eső telek.**

A rendelet fentebb nem részletezett mellékletei általános érvényűek (elhelyezendő parkolószám, elhelyezendő kerékpártárolók száma, műhely rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenység).

2. VÁROSRENDEZÉSI ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. VÁROSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A terület beépítési karakterét alapvetően az ide telepítendő funkciók fogják befolyásolni, tekintettel a területen érvényesülő zajterhelésre (konkrét építészeti szándék jelenleg nincs). Éppen ezért a szabályozás során a keretfeltételek meghatározásakor csak a leglényegesebb városrendezési elveket javasolt rögzíteni a tervben.

A két telek alkotta tömb átalakulása során alapvetően a szabadonálló beépítési mód preferálható az utcák irányába nyitott homlokzatokkal. Ugyanakkor a Megyeri úti zajterhelés lakórendeltetés esetén a homlokzat kialakítást, illetve a helyiség-kiosztást jelentős mértékben befolyásolhatja. A zajvédelemtől függetlenül is javasolható azonban, hogy a Megyeri út mentén – a kötelező minimum 5,0 méteres előkert megtartásával – fásított zöldsáv kerüljön kialakításra. Az így kialakuló területsávval az utcai térérzet kedvezőbben alakul. A 74325/2 hrsz. névtelen utca kialakítása gyalogos utcaként javasolt, melynek a szabályozási szélessége nem kívánja meg a jelenlegi 12,0 m szélességet, így javasolt az utca egy részét (felét) a fejlesztéssel érintett területhez csatolni, amely a későbbiekben a telek gyalogutca menti előkertjeként funkcionálna. Az így kialakuló gyalogút szabályozási szélessége 6,0 méter, ami bőségesen megfelel a gyalogút OTÉK szerint elvárt szélességének is (minimum 3,0 m). Az Irányi Dániel utca mentén javasolt az előkert méretét a szomszédos, szintén utcavonalon álló 74325/1 hrsz. ingatlanon álló lakóházhoz hasonlóan 0,0 m-ben meghatározni (az Irányi Dániel utca irányába a 74325/3 hrsz. visszamaradó csonka telekrésze alapvetően beépítésre alkalmatlan, azt javasolt elsősorban zöldfelületként, felszíni parkoló kialakítási igény esetén legfeljebb fásított parkolóként kialakítani, amennyiben azonban a fejlesztés a 74325/4 hrsz.-el együtt történik, úgy az utcavonalra való épület elhelyezés kedvezőbben illeszkedik a környező beépítéshez).

A terület gépjárművel történő megközelítését elsősorban a Megyeri úti, a terület szomszédságában lévő lakóház beközelkedését/parkolását biztosító utca igénybevételével javasolt. Új gépjármű bejáratot a Megyeri útról nem javasolt kialakítani.

A gépjárműtárolást elsődlegesen az épületen belül javasolt megoldani.

A környező utcák/közterületek irányába a földszinten a lakófunkciót javasolt általánosan kizárni, ugyanakkor a tömb belseje felé, a manapság igen keresett kertkapcsolatos lakások kialakíthatóságát javasolt lehetővé tenni.

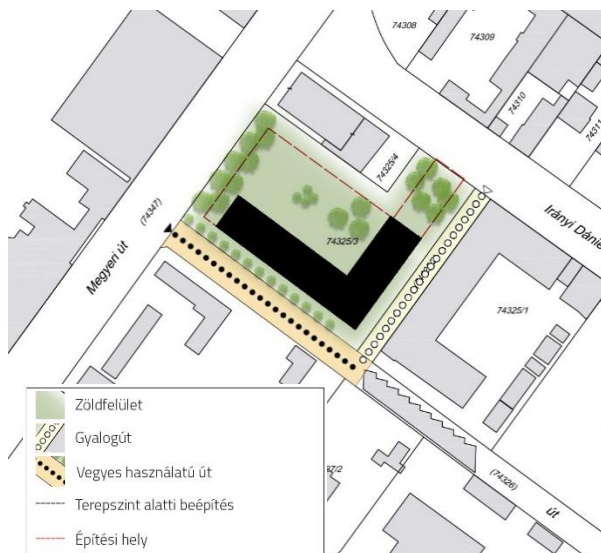
A beépítés magasságát tekintve – a környező beépítéseket és az új beépítés árnyékoló hatását is figyelembe véve – alapvetően a terepszint feletti 4, legfeljebb 5 szint kialakítása javasolható (14,5 m épületmagassággal).

A fent leírt alapelveket figyelembe véve többféle lehetséges épület-kialakítási/elhelyezési módot is vizsgáltunk, amelyek közül azt a két változatot mutatjuk be az alábbiakban, amelyek esetén a 74325/4 hrsz. telek egy későbbi, II. ütemben az épület kiegészítéseként hasznosítható lenne (természetesen ennek előfeltétele az esetleges későbbi bővítéshez szükséges ütemes tervezés is). Fontos hangsúlyozni azonban, hogy az ábrázolt épületkontúrok és az így kapott beépítési mutatók kihasználhatósága (rendeltetések aránya) nagyban függ a tervezés során alkalmazott zajvédelemi megoldásoktól. A vázlatokon az épületeket a Megyeri úttól 10 méteres zöldsáv választja el. Az egyes vázlatokhoz tartozó beépítési mutatók csak a telekkihasználtság nagyságrendjének megállapítását szolgálják a szabályozás

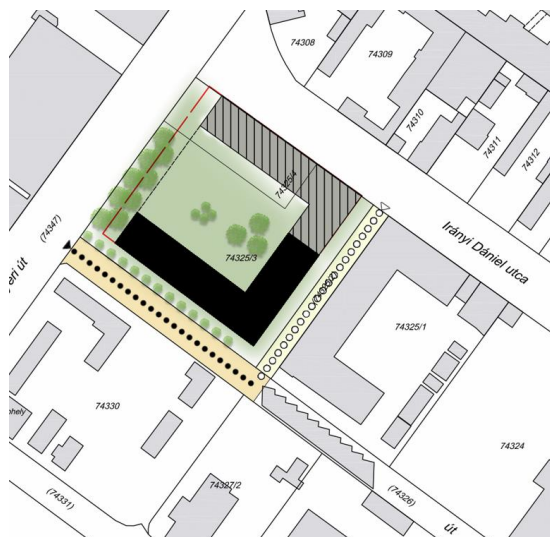
KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 1.0

során alkalmazandó beépítési paraméterek meghatározását elősegítendő. A legkisebb zöldfelület kalkulációjánál a terepszint alatti nagyobb kiterjedésű teremgarázs, így aláépített (zöldtetős kialakítású) zöldfelülettel is számoltunk a teljes értékű zöldfelületek mellett.

v1.- I. ütem



v1. – II. ütem



Telekterület: 3647 m²
Beépítettség: kb. 27%
Általános szintterület (F+3 szint): kb.4000 m²
Általános szintterületi mutató: 1,1 m²/ m²
Parkolási szintterület (-1 szint): kb. 2000 m²
Parkolási szintterületi mutató: 0,55 m²/ m²
Legkisebb zöldfelület: kb. 35%

Telekterület: 4482 m²
Beépítettség: kb. 40%
Általános szintterület (F+3 szint): kb.6920 m²
Általános szintterületi mutató: 1,6 m²/ m²
Parkolási szintterület (-1 szint): kb. 3200 m²
Parkolási szintterületi mutató: 0,7 m²/ m²
Legkisebb zöldfelület: kb. 35%

The map illustrates a residential development project. The legend identifies the following elements:

- Zöldfelület** (Green area): Represented by a green square.
- Gyalogút** (Pedestrian path): Represented by a dashed line.
- Vegyes használatú út** (Multi-use road): Represented by a solid line with a yellow center.
- Terepszint alatti beépítés** (Underground construction): Represented by a dotted line.
- Építési hely** (Building site): Represented by a red dashed line.

The map shows a central green area (74320/2) surrounded by building footprints (74320/1, 74320/3, 74320/4, 74320/5, 74320/6, 74320/7, 74320/8, 74320/9, 74320/10, 74320/11, 74320/12, 74320/13, 74320/14, 74320/15, 74320/16, 74320/17, 74320/18, 74320/19, 74320/20, 74320/21, 74320/22, 74320/23, 74320/24, 74320/25, 74320/26, 74320/27, 74320/28, 74320/29, 74320/30, 74320/31, 74320/32, 74320/33, 74320/34, 74320/35, 74320/36, 74320/37, 74320/38, 74320/39, 74320/40, 74320/41, 74320/42, 74320/43, 74320/44, 74320/45, 74320/46, 74320/47, 74320/48, 74320/49, 74320/50, 74320/51, 74320/52, 74320/53, 74320/54, 74320/55, 74320/56, 74320/57, 74320/58, 74320/59, 74320/60, 74320/61, 74320/62, 74320/63, 74320/64, 74320/65, 74320/66, 74320/67, 74320/68, 74320/69, 74320/70, 74320/71, 74320/72, 74320/73, 74320/74, 74320/75, 74320/76, 74320/77, 74320/78, 74320/79, 74320/80, 74320/81, 74320/82, 74320/83, 74320/84, 74320/85, 74320/86, 74320/87, 74320/88, 74320/89, 74320/90, 74320/91, 74320/92, 74320/93, 74320/94, 74320/95, 74320/96, 74320/97, 74320/98, 74320/99, 74320/100). The map also shows a pedestrian path (74320/1) and a multi-use road (74320/2). The map is labeled with street names like 'Megyeri út' and 'Irinyi Dániel utca', and various plot numbers such as 74320/1, 74320/2, 74320/3, 74320/4, 74320/5, 74320/6, 74320/7, 74320/8, 74320/9, 74320/10, 74320/11, 74320/12, 74320/13, 74320/14, 74320/15, 74320/16, 74320/17, 74320/18, 74320/19, 74320/20, 74320/21, 74320/22, 74320/23, 74320/24, 74320/25, 74320/26, 74320/27, 74320/28, 74320/29, 74320/30, 74320/31, 74320/32, 74320/33, 74320/34, 74320/35, 74320/36, 74320/37, 74320/38, 74320/39, 74320/40, 74320/41, 74320/42, 74320/43, 74320/44, 74320/45, 74320/46, 74320/47, 74320/48, 74320/49, 74320/50, 74320/51, 74320/52, 74320/53, 74320/54, 74320/55, 74320/56, 74320/57, 74320/58, 74320/59, 74320/60, 74320/61, 74320/62, 74320/63, 74320/64, 74320/65, 74320/66, 74320/67, 74320/68, 74320/69, 74320/70, 74320/71, 74320/72, 74320/73, 74320/74, 74320/75, 74320/76, 74320/77, 74320/78, 74320/79, 74320/80, 74320/81, 74320/82, 74320/83, 74320/84, 74320/85, 74320/86, 74320/87, 74320/88, 74320/89, 74320/90, 74320/91, 74320/92, 74320/93, 74320/94, 74320/95, 74320/96, 74320/97, 74320/98, 74320/99, 74320/100). A scale bar indicates 0,00, 0,00, and 0,00 meters.

Telekterület:	3647 m²
Beépítettség:	kb. 32%
Általános szintterület (F+3 szint):	kb.4560 m²
Általános szintterületi mutató:	1,25 m²/ m²
Parkolási szintterület (-1 szint):	kb. 2000 m²
Parkolási szintterületi mutató:	0,55 m²/ m²
Legkisebb zöldfelület:	kb. 35%

Telekterület:	4482 m²
Beépítettség:	kb. 40%
Általános szintterület (F+3 szint):	kb.7200 m²
Általános szintterületi mutató:	1,6 m²/ m²
Parkolási szintterület (-1 szint):	kb. 3200 m²
Parkolási szintterületi mutató:	0,7 m²/ m²
Legkisebb zöldfelület:	kb. 35%

A fenti beépítési mutatók vizsgálatával összességében az alábbi beépítési mutatók javasolhatók a területen (lehetőség szerint a városrészben már hasonló, vagy közelítőleg azonos mutatószámokkal rendelkező építési övezet alkalmazása javasolt):

Beépítési mód	szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett	35-45%
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt	60-75%
Szmá	1,5-2,0 m ² /m ²
Szmp	0,5-0,75 m ² /m ²
Beépítési magasság	14,5 m
Legkisebb zöldfelület	35%

2.2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.2.1. A zöldfelületi rendszer fejlesztésére, ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A fejlesztési területen az intenzívebb telekkihasználtság (beépítési sűrűség) mellett a telken belül kialakítandó zöldfelületek arányát javasolt minél magasabban tartani. A telken belüli nagyarányú zöldfelületekkel hatékony kondicionáló hatású kertterület hozható létre, amely mikroklimatikus szempontokból is kedvező hatást gyakorol nem csak a fejlesztési területre, hanem annak közvetlen környezetére is.

Az ökológiai szempontból hatékony zöldfelületek kialakításának legfőbb eszköze a megfelelő növényállomány megválasztása. A biológiailag sokszínű, többszintes növényállomány telepítése mellett a fenntarthatósági szempontokat is javasolt figyelembe venni (egynyári/évelő, őshonos/külhonos, alternatív gyepgazdálkodású terület stb.). Mesterségesen kialakított vízfelületekkel tovább fokozható a terület kondicionáló szerepe és esztétikai értéke.

A fejlesztés megvalósítását mindenképpen az Irányi Dániel utcai meglévő fasor sérülése nélkül szükséges megvalósítani, a terület utca irányából történő esetleges megközelítésének (ki-be hajtás) tervezése során tehát a fasor adottságként kezelendő.

A Megyeri út mentén – telken belül – nem csak zajvédelmi, de településképi szempontokból is javasolt a fasor telepítése. A fasorok esetében javasolt legalább kétszer iskolázott, jó várostűrő képességgel rendelkező, lehetőleg őshonos fafajok alkalmazása. Az fásítás esetében a közműmentes élettér biztosítása mellett legalább 4 m² nagyságú ültetőközeget javasolt biztosítani.

A növényállomány telepítésénél kerülendő az allergén, erősen mérgező fajok, továbbá a lágy húsú, nagy terméssel rendelkező fajok.

2.2.2. Közlekedési javaslatok

A fejlesztési terület környezetében a **fő közúti közlekedés** hálózat kiépített, kapacitása megfelelő a fejlesztés befogadására (lásd. Meglévő úthálózat és közlekedés c. fejezet).

A terület megközelítése **tömegközlekedési eszközökkel** megfelelően biztosított (lásd. Meglévő közösségi közlekedés c. fejezet), további fejlesztést nem igényel.

A **gépjárműtárolást** elsődlegesen épületen belül javasolt megoldani, azonban közfunkció esetén a felszíni parkolási lehetőséget is biztosítani kell. Utóbbi kialakítását kizárólag fásított parkolóként javasolt megengedni.

2.2.3. Közművesítési javaslatok

A tervezési terület és környezete közművekkel jól ellátott. A fejlesztés megvalósításához teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyhez a határoló utcák meglévő közművezetékei rendelkezésre állnak (lásd: Meglévő közművek c. fejezet). A becsülhető tervezett igények biztosítása nem igényli a meglévő közmű infrastruktúra főhálózat bővítését.

A fejlesztés megvalósításánál javasolt a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonása (elsődlegesen napenergia). A hasznosításhoz szükséges beruházás ugyan költségigényesebb, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz képest kedvezőbb, tehát hosszabb távon kifizetődőbb.

A terület zöldfelületeinek fenntartási költsége helyi egyedi vízbeszerzési lehetőségek (házi kút, locsoló vízvételi lehetőség) kiépítésével, vagy esetleg szürkevíz hasznosítási megoldással kielégíthető, csökkentve ezzel a drágább, ivóvíz minőségű víz felhasználását.

Az éghajlatváltozás hatásának mérséklése érdekében javasolt helyi-vízvisszatartási megoldás alkalmazása. Az intenzívebb vízhozammal járó csapadékesemények előfordulása miatt bekövetkező „villámárvíz”, vagy a csapadék hiányának (szárazság) hatása záportározók kialakításával együttesen mérsékelhetők, kompenzálhatók.

2.2.4. Környezeti hatások és feltételek

A terület beépítése országos, vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint, a tájképben, településképben jelentős változást nem okoz.

A beruházás megvalósításához kapcsolódó járulékos munkák a földtani közeget érintik, de azt károsan nem befolyásolják, megfelelő munkavégzési szabályokkal a közeg szennyezését meg lehet előzni.

Az épületgépészeti berendezések üzemeltetésből származó zaj, vagy rezgésterhelést azok épületen belüli megfelelő elhelyezésével, korszerű berendezések alkalmazásával minimalizálni lehet, de a gépészet tervezésénél alapkövetelmény, hogy a zajkibocsátás a legközelebbi védendő épületek előtt az előírt határértékek alatt maradjon.

A terület beruházás megvalósítását követő használata során kommunális jellegű hulladék keletkezik, melyet közszolgáltató szállít el.

3. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

3.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

3.1.1. Kialakítható rendeltetések, funkciók

A területen alapvetően – a szándék szerint is – a területfelhasználásnak megfelelő vegyes funkció kialakítása javasolt a jövőben is. A KÉSZ a vegyes intézményi területhasználátú területek esetén a lakófunkciót kizárólag abban az esetben engedi, amennyiben arról az adott övezet rendelkezik (tehát általános esetben – az OTÉK-kal összhangban – a lakófunkció az ilyen besorolású területeken nem megengedett). A szabályozás során tehát egyrészt lehetővé kell tenni a lakófunkció kialakíthatóságát, akár önálló lakóépület elhelyezésével (tekintettel a zajvédelmi követelmények teljesülésére!), másrészt azonban rendelkezni szükséges azokról a területekről, ahol a lakófunkció – a környezeti terheléstől függetlenül is – kizárt. Jelen esetben a határoló utcák irányába a földszinten lakófunkció kialakítása nem javasolt, helyette a Megyeri út mentén mindenképpen kiskereskedelmi, szolgáltató helyiségek (vagy akár iroda), a határoló kiszolgáló utcák mentén a lakossági tárolást, vagy parkolást szolgáló helyiségek (nem sorgarázs jelleggel!) kialakítása javasolt, legalább az utcai épületraktusban. Előbbiek mellett azonban a földszinten a telek belseje felé kertkapcsolatos lakások kialakításának a lehetőségét mindenképpen javasolt megteremteni, vagyis – az építészeti kialakítástól függően – a belső épületraktusokban a lakás kialakítását már a szabályozásban is célszerű lehetővé tenni.

Fontos, hogy az előbbiek mellett a lakófunkció (lakás) a Megyeri út szélső sávjának tengelyétől a telek belseje irányába mért 55 méteres (a telekhatártól mért 49 méter), az Irányi Dániel utca szélső sávjának tengelyétől pedig 15 méteres (a telekhatártól mért 12 méter) területsávban kizárólag abban az esetben helyezhető el, amennyiben a vonatkozó jogszabály szerinti zajvédelmi határértékek maradéktalanul teljesülnek (mind az épület zajtól védendő homlokzata előtti, mind a beltéri zajterhelési határértékek).

3.1.2. Beépítési határértékek vizsgálata, javasolt beépítési paraméterek

A területen a beépítési paraméterek meghatározása oly módon javasolt, hogy a kialakuló beépítés a szomszédos lakóterületek intenzitásához illeszkedve valósuljon meg. Tekintettel arra, hogy a jövőbeni fejlesztésre előirányozott terület egy – településképileg és beépítési karaktert tekintve is – igen vegyes képet mutató területen helyezkedik el, így javasolt egy olyan szabályozás létrehozása, amely megfelelő szabadságot biztosít az építész számára.

A városrendezési javaslatoknál vizsgált beépítési vázlatokból kalkulált beépítési mutatók alapján a területre egy új építési övezet bevezetése javasolt, ami alapvetően a szomszédos, Irányi Dániel utca 1. szám alatti lakóházra érvényben lévő Vi-2/IV-4/7 jelű építési övezet beépítési mutatóihoz hasonló értékeket határoz meg (egyedül a terepszint alatti és feletti beépítés mértékét határozza meg kis mértékben magasabb értékben). A már meglévő építési övezet azonban azért nem alkalmazható a területre, mivel a szükséges helyspecifikus egyedi előírások és a már létező övezetben alkalmazott előírások együtt nem alkalmazhatók.

A javasolt új **Vi-2/IV-4/16** jelű építési övezet beépítési paraméterei az alábbiak:

Beépítési mód	szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett	45%
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt	75%
Szmá	2,0 m ² /m ²
Szmp	0,75 m ² /m ²
Beépítési magasság (épületmagasság) min.:	6,0 m
Beépítési magasság (épületmagasság) max.:	14,5 m
Legkisebb zöldfelület	35%

3.1.3. Lakásszám meghatározása

Tekintettel arra, hogy a terület zajvédelemmel fokozottan terhelt, ami a műszakilag kialakítható lakások számát is jelentős mértékben befolyásolja, így a területen további lakásszám-korlátozás alkalmazása nem javasolt.

3.1.4. Egyéb szabályozási elemek, szükséges egyedi előírások

Az építési hely meghatározásánál javasolt a szabadonálló beépítési módra vonatkozó, OTÉK paramétereitől eltérő előkert méreteket szövegesen rögzíteni a rendeletben a rajzos, sokkal kötöttebb építési hely alkalmazása helyett, az eddigieknek megfelelően.

A javaslat alapján az OTÉK szerinti kötelező elő-, oldal-, hátsókert és telepítési távolsági követelmények megtartása mellett az Irányi Dániel utca, valamint a 74325/2 hrsz. utca mentén az előkert méretének akár 0,0 m-re való csökkentését javasolt lehetővé tenni (tehát utóbbit nem kötelező érvénnyel, csak lehetőségként rögzítve a rendeletben). A Megyeri út mentén, valamint a 74326 hrsz. és a 74325/2 hrsz. telekből visszamaradó gyalogutca irányába a minimum 5,0 méter előkert az elvárható. (A szomszédos 74325/4 hrsz. ingatlanon a meglévő beépítettséget figyelembe véve a minimum OTÉK szerint biztosítandó oldalkert mérete 6,0 m, azonban itt a kialakult állapotokat figyelembe véve a megfelelő telepítési távolságok megtartásával az épülethomlokzat nagyobb eltartást is igényelhet.)

A területen javasolt lehetővé tenni – a kedvezőbb és szabadabb építészeti koncepció kialakíthatósága érdekében – a telkeken akár több főépület elhelyezhetőségét. Előbbi egyrészt a későbbiekben a 74325/4 hrsz. telek bevonását is lehetővé teszi a fejlesztésbe, másrészt elképzelhető például olyan változat is a területen, ahol a Megyeri út irányába egy önálló irodaépület, vagy akár egy földszintes szolgáltatóház (boutique-sor), a mögöttes lakóterület irányába pedig több önálló, pontház-szerű lakóépület kerül elhelyezésre (amennyiben a telepítési távolságok azt lehetővé teszik).

3.2. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A szabályozási koncepcióban leírtak alapján

- a KÉSZ rendeleti szövegét, vagyis a 32.§-át a **Vi-2/IV-4/16** jelű építési övezetre vonatkozó egyedi előírásokkal javasolt kiegészíteni az alábbiak szerint:

„(19) A Vi-2/IV-4/16 jelű építési övezetben

a) a lakásépítés megengedett az alábbiak figyelembevételével

aa) a földszinten lakás a közterületek menti épületraktusokban nem létesíthető,

ab) a földszinten a Megyeri út mentén a közterület felőli épületraktusokban kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, iroda rendeltetés alakítható ki, az egyéb határoló közterületek mentén az előbbieken túl lakossági tárolásra, járműtárolásra szolgáló helyiség is kialakítható,

ac) a Megyeri úti telekhatártól a telek belseje irányába mért 49 méter mély, az Irányi Dániel utca menti telekhatártól a telek belseje irányába mért 11 méter mély területsávban lakás abban az esetben alakítható ki, amennyiben az épület zajtól védendő homlokzata előtt a zajtól védendő vegyes területre vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülnek;

b) az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m lehet;

c) az építési övezetben a 3000 m²-nél nagyobb telken több főépület is elhelyezhető;

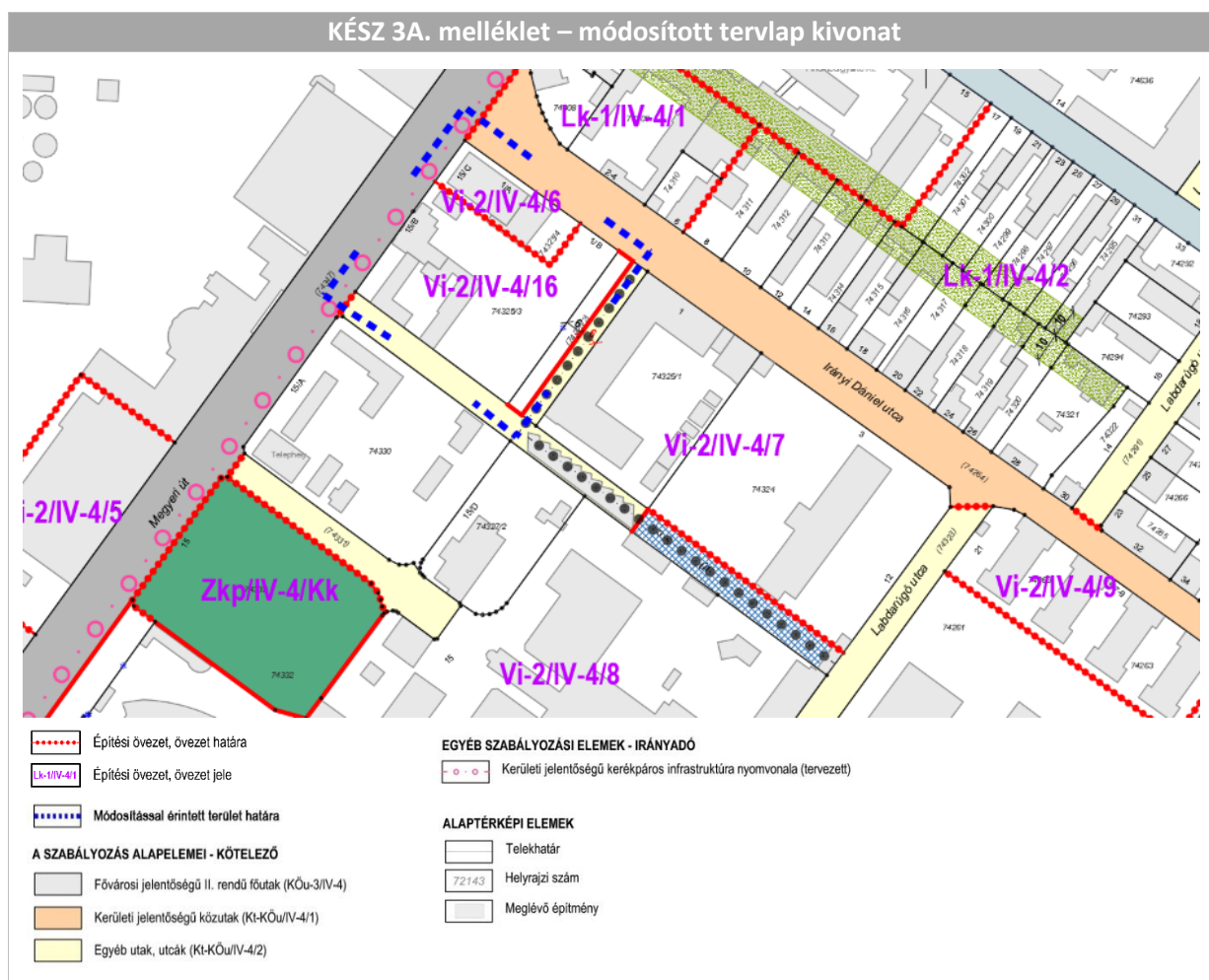
d) a megengedett épületek rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.”

- a KÉSZ 1. mellékletének „4. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” táblázatát az alábbi 17. sorral javasolt kiegészíteni:

Vi-2	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)				Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
Építési övezet jele		K*	S**	K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.	K	S
17. Vi-2/IV-4/16	szabadonálló (SZ)		2500		–	K	S	K	S	K	S	K	S	É=6,0	É=14,5	K	S

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 1.0

- a KÉSZ **3/A.** mellékletét képező **szabályozási tervlapjának módosítása válik szükségessé** az alábbiak szerint (a tervezés alá vont tömb két telkének övezethatárral történő elválasztása, övezeti jelek módosítása, szabályozási vonal módosítása):



8. ábra: Szabályozási terv módosító javaslata

A módosítás jogtechnikailag – a KÉSZ egységes szerkezetének megőrzése érdekében – a fenti javaslat szerint módosított 3A. melléklet tervlap cseréjével történik (lásd. jóváhagyandó munkarészek).

- a KÉSZ **3/B.** mellékletét képező **szabályozási tervlapjának módosítása nem szükséges;**
- a KÉSZ **egyéb mellékleteinek módosítása nem szükséges.**

3.3. A KÉSZ ÉS A TSZT/FRSZ ÖSSZHANGJA

Területfelhasználás (TSZT)

A KÉSZ módosítása nem tartalmaz a TSZT területfelhasználását igénylő módosítást, valamint nem tartalmaz kerületi jelentőségű (tehát a KÉSZ-ben korábban kijelölt) zöldterület megszüntetésére irányuló beavatkozást és nem jelöl ki újabb közösségi zöldterületet.

Zöldfelületi átlagérték (TSZT)

A módosítás tárgyát képező terület 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységen helyezkedik el, így a TSZT-ben meghatározott zöldfelületi átlagértéket a területen biztosítani (igazolni) kell.

A hatályos KÉSZ minden területfelhasználási egység tekintetében megfelel a TSZT zöldfelületi átlagérték biztosítására vonatkozó követelményének (a megfelelés igazolását az eredeti KÉSZ alátámasztó javaslati munkarésze tartalmazza). A tárgyi módosítással érintett terület esetében az építési övezetben meghatározott, az építési telken biztosítandó „*zöldfelület legkisebb mértéke*” 10%-ról **35%-ra emelkedik**.

A fent leírtak hatására tehát az érintett területfelhasználási egység zöldfelületi átlagértéke **növekszik**, tehát a KÉSZ a továbbiakban is **MEGFELEL** a TSZT-ben foglalt előírásnak.

Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján (TSZT):

A változással érintett lakó- és intézményterületeken a TSZT **szimbolikusan jelöli** azokat a területsávokat, ahol a környezeti terhelés alapján a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos. Ez vonatkozik a Megyeri út menti fejlesztési területekre. Az érintett területet a terhelés mértékétől függően a kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni.

A területre készített zajvédelmi dokumentáció alapján lehatárolásra került az a korlátozott területsáv, amelyen belül **a KÉSZ az építési övezetre alkalmazott egyedi rendelkezéssel a Megyeri út mentén** (valamint az Irányi Dániel utca mentén is) **a lakófunkció kialakíthatóságát a vonatkozó jogszabályok szerinti zajterhelési határértékek teljesüléséhez köti**.

Fenti rendelkezés alkalmazásával a KÉSZ **MEGFELEL** a TSZT-ben foglalt előírásnak.

Beépítési sűrűség változása (FRSZ)

A KÉSZ-ben megállapított szintterületi mutató értékekből eredeztetett, az egyes területfelhasználási egységekre összesítve számított építhető bruttó szintterület tekintetében a hatályos kerületi terveszköz megfelel az FRSZ-ben megállapított beépítési sűrűségi értékeknek (általános és parkolásra fordítható).

Jelen módosítás során a módosítással érintett építési övezetben az **általános szintterületi mutató értéke nem változik** (2,0=2,0), a **parkolásra fordítható szintterület mutatója** pedig kis mértékben **csökken** (1,0►0,75).

Az előbbieken leírtak alapján megállapítható, hogy a KÉSZ a továbbiakban is **MEGFELEL** az FRSZ beépítési sűrűségi határértékeinek.

4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

RENDELET-TERVEZET

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2022.(....) számú rendelete

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
12/2018. (IV.03.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 28. § (1) bekezdése alapján (a 33.§ (5) bekezdés figyelembe vételével) a Rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek, továbbá a kerület Önkormányzatának a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (IV.28.) rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (IV.03.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Károlyi KÉSZ) 32. §-a az alábbi (19) bekezdéssel egészül ki:

„(19) A **Vi-2/IV-4/16** jelű építési övezetben

a) a lakásépítés megengedett az alábbiak figyelembevételével

aa) a földszinten lakás a közterületek menti épülettraktusokban nem létesíthető,

ab) a földszinten a Megyeri út mentén a közterület felőli épülettraktusokban kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, iroda rendeltetés alakítható ki, az egyéb határoló közterületek mentén az előbbieken túl lakossági tárolásra, járműtárolásra szolgáló helyiség is kialakítható,

ac) a Megyeri úti telekhatártól a telek belseje irányába mért 49 méter mély, az Irányi Dániel utca menti telekhatártól a telek belseje irányába mért 11 méter mély területsávban lakás abban az esetben alakítható ki, amennyiben az épület zajtól védendő homlokzata előtt a zajtól védendő vegyes területre vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülnek;

b) az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m lehet;

c) az építési övezetben a 3000 m²-nél nagyobb telken több főépület is elhelyezhető;

d) a megengedett épületek rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.”

2. §

A Károlyi KÉSZ 2. mellékletének „4. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” táblázata helyébe a rendelet 1. mellékletét képező táblázat lép.

3. §

A Károlyi KÉSZ 3/A. mellékletét képező 1:4000 méretarányú szabályozási tervlap helyébe a rendelet 1. melléklete szerinti KÉSZ-3A. rajzszámmal jelölt tervlap lép.

Záró rendelkezések

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ
MÓDOSÍTÁS 1.0

1. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez

„4. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

Vi-2 Építési övezet jele		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 (%)		Terepszint felett		Terepszint alatt		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
			K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	K	S
1.	Vi-2/IV-4/1	zárt sorú (Z) kialakult (KA)	800		15		40	65	70	80	1,5	2,25	0,75	1,0	É=6,0	É=10,5	30	20
2.	Vi-2/IV-4/2	zárt sorú (Z)	2000		–		50		80		2,5		1,5		P=6,0	P=12,5	35	
3.	Vi-2/IV-4/3	szabadonálló (SZ)	1000		20		50		65		2,25		1,1		É=6,0	É=14,5	35	
4.	Vi-2/IV-4/4	szabadonálló (SZ)	1000		20		45		65		1,4		0,75		P=4,5	P=7,5	35	
5.	Vi-2/IV-4/5	zárt sorú (Z)	3000		30		50		80		2,0		1,0		P=6,0	P=12,5	25	
6.	Vi-2/IV-4/6	szabadonálló (SZ)	3000		–		80		100		2,0		1,0		P=6,0	P=14,5	10	
7.	Vi-2/IV-4/7	szabadonálló (SZ)	2500		25		40		65		2,0		0,75		É=6,0	É=14,5	35	
8.	Vi-2/IV-4/8	szabadonálló (SZ)	15000		–		40		50		2,0		1,0		É=4,5	É=14,5	35	
9.	Vi-2/IV-4/9	kialakult (KA)	800		15		50		80		1,5		0,75		P=6,0	P=7,5	25	
10.	Vi-2/IV-4/10	zárt sorú (Z)	2500		35		40		70		1,5		1,2		P=6,0	P=12,5	30	
11.	Vi-2/IV-4/11	zárt sorú (Z) kialakult (KA)	1000		–		50		65		2,5		1,15		P=6,0	P=14,5	30	
12.	Vi-2/IV-4/12	szabadonálló (SZ)	2000		22		50		80		2,5		1,0		P=7,5	P=12,5	30	
13.	Vi-2/IV-4/13	zárt sorú (Z) kialakult (KA)	800	1000	15	22	50	75	75	80	1,5	2,0	0,5	0,75	P=4,5	P=8,0	25	20
14.	Vi-2/IV-4/14	szabadonálló (SZ)	2000		40		35		50		1,25		0,5		P=4,5	P=12,5	40	
15.	Vi-2/IV-4/15	szabadonálló (SZ)	5000		35		50		70		2,0		0,7		É=16,0		30	
16.	Vi-2/IV-4/EN	szabadonálló (SZ)	2000		40		50		60		1,15		0,75		É=5,0	É=14,5	25	
17.	Vi-2/IV-4/16	szabadonálló (SZ)	2500		–		45		75		2,0		0,75		É=6,0	É=14,5	35	

*K: közbelső telek

**S: saroktelek

KA=kialakult



Acél Városépítész Bt.
1029 Budapest, Badacsony utca 4.



C.D.C. Kft.
1114 Budapest, Bartók B. út 61.

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
KÁROLYI VÁROSNEGYED
városszerkezeti egység

Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

..../2022. (...) sz. rendelettel módosított
12/2018. (IV.3.) sz. önkormányzati rendelet 3/A. melléklete

SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

TERVEZŐK	VÁROSRENDÉZÉS, ÉPÍTÉSZET		ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉD.		RAJZSZÁM
	Aczél Gábor DLA TT/É 01-0022		Nemes Zoltán K1/01-5053		
	Kerekes György TT/É 01-2777		Dobos Ivett TK/01-5255		
	Márton Melinda		KÖZLEKEDÉS.		
	Schild Dorottya		Rhorer Ádám TK/01-3157		
	Verebély-Papp Tibor		ÖRÖKSÉGVÉDELME		
	KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS		dr. Haris Andrea 21-0060		
	Hanczár Zsoltné TT/NT/TV 01-2418		Adorjáné dr. Gyuricza Anna BSCOGJ		
	Órdög-Beke Ágnes				
	Csima-Takács Judit				
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNI ELLENŐRZENDŐK!					
KÉSZ-3A			LÉPTÉK	M=1:4000	DÁTUM
				2022.05.10.	

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖu-2/IV-4)
- Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-3/IV-4)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KÖu/IV-4/1)
- Egyéb utak, utcák (Kt-KÖu/IV-4/2)
- Közkert (Zkp/IV-4/Zkk)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

- Építési hely
- Kötelező megszüntető jel
- Terepszint alatti építési hely
- Magasház elhelyezésére igénybe vehető terület (Építési hely Mh.)
- A telek be nem építhető része
- Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
- Kötelező védőzöldsáv
- Kötelező magánút
- Kötelező gyalogút
- Meghatározott méret

Javasolt elemek

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt magánút

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL - IRÁNYADÓ

- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala (tervezett)
- Gyalogos-kerékpáros híd

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

- Jelen szabályozási terv határa

ALAPTÉRKEPI ELEMEL

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Meglévő építmény
- Geodéziailag nem bemért épület

5. MELLÉKLETEK

1. melléklet

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 364/2021.(IX.2.) határozata a 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység KÉSZ eseti, a Megyeri út – Irányi Dániel utca – (74325/2) és (74326) hrsz. alatti közterületek által határolt területen belül a 74325/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a területfelhasználás változtatása nélkül, a Vi-2 övezetben egy, a környezetéhez igazodó, lakóterületi fejlesztést is lehetővé tevő építési övezet kialakítására vonatkozó kerületi építési szabályzat módosításának indításával kapcsolatban:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Újpest Károlyi Városnegyed KÉSZ-t érintően:

1. a Megyeri út – Irányi Dániel utca – (74325/2) és (74326) hrsz. alatti közterületek által határolt területen belül a 74325/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a területfelhasználás változtatása nélkül, a Vi-2 övezetben egy, a környezetéhez igazodó, lakóterületi fejlesztést is lehetővé tevő építési övezet kialakításának javaslatával egyetért, ezért szükségessé válik a hatályos terv szerinti előírások felülvizsgálata és módosítása; ezért
2. kezdeményezi a KÉSZ eseti, a 74325/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, a területfelhasználás változtatása nélkül, a Vi-2 övezetben egy, a környezetéhez igazodó, lakóterületi fejlesztést is lehetővé tevő építési övezet kialakításának kiegészítését célzó módosítását, és
3. felhatalmazza a Polgármestert a KÉSZ eseti módosításával kapcsolatos ajánlatkérések beszerzésére, a szerződések, megállapodások aláírására, a KÉSZ eseti módosítása terveztetésének megindítására és elkészíttetésére, valamint a KÉSZ módosítás véleményeztetésre történő kiküldésére és a véleményeztetés zárásának előterjesztésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. március 31.

(14 igen, 5 nem, elfogadva)

2. melléklet

 Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat POLGÁRMESTERI HIVATAL	 ID 114 601 0024 Munkarendi System Működési idő: 2022.04.25
✉ 1042 Budapest, István út 15. ☎ 231-3173, Fax.: 231-3175 foepitesz.iroda@ujpest.hu Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség: IVKERPMH, KRID: 701127129	POLGÁRMESTERI KABINET FŐÉPÍTÉSI IRODA
Tárgy:	Főépítési nyilatkozat a tervek tartalmáról Budapest Főváros IV. kerület Megyeri út – Irányi Dániel utca – (74325/2) és (74326) hrsz.-ú közterületek által határolt területre hatályos KÉSZ módosítás
Ügyintéző:	Korodi Zsolt
Telefonszám/mellék:	231-3173
Ügyirat száma:	KP/1170-45/2022
Hivatkozási szám:	
Melléklet:	

Budapest, 2022. február 24.

FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT
A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL
(Hivatkozás: 314/2012.(XI.08.) Korm. rendelet 3/C. §)

Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítása

**a Megyeri út – Irányi Dániel utca – 74325/2 és 74326 hrsz.-ú közterületek
által határolt terület vonatkozásában.**

1. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálatok tekintetében

A városrész területére elkészített és 2018 áprilisában jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzathoz a Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálati munkarészek elkészültek, melyek a tárgyi módosításhoz megfelelő alapot jelentenek. Elégséges tehát a helyszín rövid vizsgálati bemutatása, valamint a módosítás eredményét esetlegesen befolyásoló tényezők ismertetése.

2. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. melléklet szerinti alátámasztó munkarészek tekintetében

A módosítással érintett területre vonatkozó, 2018-ban jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzathoz a Korm. rendelet szerinti alátámasztó szakági munkarészek elkészültek, amelyek a továbbiakban is aktuálisak. Előbbiek mellett az Önkormányzat a módosítás tárgyát képező terület lakóterületi hasznosítása kapcsán önálló zajvédelmi vizsgálatokat és zajvédelmi tervet készített, melynek eredményeinek felhasználásával készülhet el a véleményeztetési tervdokumentáció. Valamint a zajvédelemmel kapcsolatos munkarészek elkészítéséhez a Budapest Főváros Struktúrái zajterképét is fel lehet/kell használni.

Előbbiekre való tekintettel elegendő az előzmények rövid ismertetése, a módosítással érintett területeknek a döntéshez szükséges mélységű bemutatása és a szabályozási koncepció ismertetése.

A vizsgálati és javaslati munkarészek összevonhatók, átcsoportosíthatók.



Mártonffy István
irodavezető, főépítész