



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

## KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A Kosztérna Gyula utca – Körösbánya utca Csíksomlyó utca – Homoktövis utca – 76539/64 hrsz,  
76512/517 hrsz, 76512/327 hrsz névtelen közterületek által határolt területre vonatkozóan

### VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

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



KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 2.0

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

2021. május

## TARTALOM

|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA .....</b>                                                                         | <b>4</b>  |
| 1.1. KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA.....                                                                     | 4         |
| 1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA, RÖVID BEMUTATÁSA.....                                              | 10        |
| 1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA.....                                                              | 11        |
| 1.3.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) .....                | 11        |
| 1.3.2. Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ).....                                                               | 21        |
| <b>2. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) ESETI MÓDOSÍTÁSA .....</b> | <b>26</b> |
| 2.1. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) ESETI MÓDOSÍTÁSA .....                                                | 26        |
| 2.2. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) ESETI MÓDOSÍTÁSA .....                                                    | 28        |
| 2.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA.....   | 28        |
| 2.4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK KÖRNYEZETI HATÁSA .....                                                         | 29        |
| 2.5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSA .....                                                  | 29        |
| <b>3. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA.....</b>                                                          | <b>30</b> |
| 3.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – A KÉSZ MÓDOSÍTÓ JAVASLAT .....                                                          | 30        |
| 3.2. A KÉSZ ÉS A TSZT/FRSZ ÖSSZHANGJA: A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉKEK IGAZOLÁSA.....                | 32        |
| <b>4. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....</b>                                                   | <b>35</b> |
| <b>5. MELLÉKLETEK.....</b>                                                                                            | <b>37</b> |

## 1. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

### 1.1. KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a Káposztásmegyeri lakótelep városszerkezeti egységre vonatkozóan elkészítette a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) szerinti új kerületi építési szabályzatát (KÉSZ), amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 3/2019.(I.30.) sz. ÖKT rendeletével hagyott jóvá és jelenleg is hatályos.

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 Káposztásmegyeri Lakótelep Kerületi Építési 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.

Mivel a korábban hatályos ÚKVSZ-t a képviselő-testület a 20/2014. (VI.27.) számú ök. rendelettel hagyta jóvá, továbbá a tervezési területen az ÚKVSZ mellett 6 területre volt hatályban részletes kerületi szabályozási terv (KSZT), melyek közül 4 esetén – a jogok keletkezésétől számított 7 évet figyelembe véve – szigorítás, vagy jogcsökkentés esetén kártalanítási igény merülhetett volna fel, ezért elsődleges szempont volt az új KÉSZ készítésénél, hogy az akkor frissen keletkezett jogok minél kisebb arányban – csak a legszükségesebb esetekben – sérüljenek/módosuljanak.

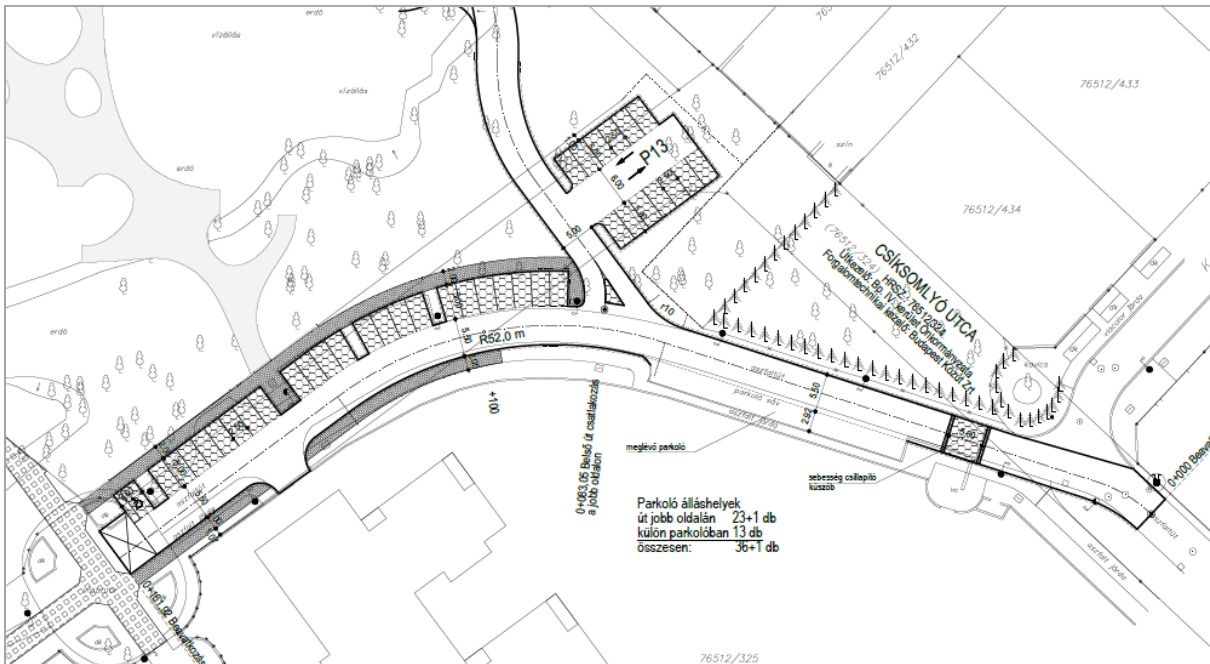
Előbbiekből kifolyólag a fővárosi terveszközök 2017-es módosítása kapcsán az Önkormányzat alapvetően csak azokat a módosítási igényeit terjesztette be a Főváros felé, amelyek egyértelműen jelentős jogvesztést okoztak volna bizonyos övezetek esetén – jellemzően a beépítési sűrűség csökkentéséből adódóan, – azonban már akkor jelentkezett több kisebb egyéb, a településszerkezetből adódó módosítási igény is, amelyeket azonban a gördülékeny elfogadás biztosítása érdekében akkor nem kívánt a kerület érvényesíttetni a fővárosi tervekben. Ilyen igény merült fel többek között a módosítás konkrét tárgyát képező terület esetében is: az érintett terület a már fentebb említett négy KSZT közül az Önkormányzat 4/2012. (I.31.) sz. rendeletével jóváhagyott Kerületi Szabályozási Terv hatálya alá esett („Íves út KSZT”). A KSZT-hez részletes beépítési terv is készült, amely a szabályozás alapját képezte. Ez a terv a Csíksomlyó utca fizikálisan meglévő (de telekjogilag nem rendezett) nyomvonalának kiegyenesítésével számolt, így az övezeti (területfelhasználási rendszer) ennek megfelelően került szabályozásra. Tekintettel arra, hogy a fővárosi tervek az akkor hatályos kerületi terveszközök figyelembevételével készültek, így a szóban forgó terület szabályozása ennek megfelelően épült be a TSZT területfelhasználási rendszerébe.



▲ A módosítással érintett terület a 2014-es ortofotón – lila szaggatott vonallal jelölve a Csiksomlyó utca már akkor meglévő nyomvonalát.

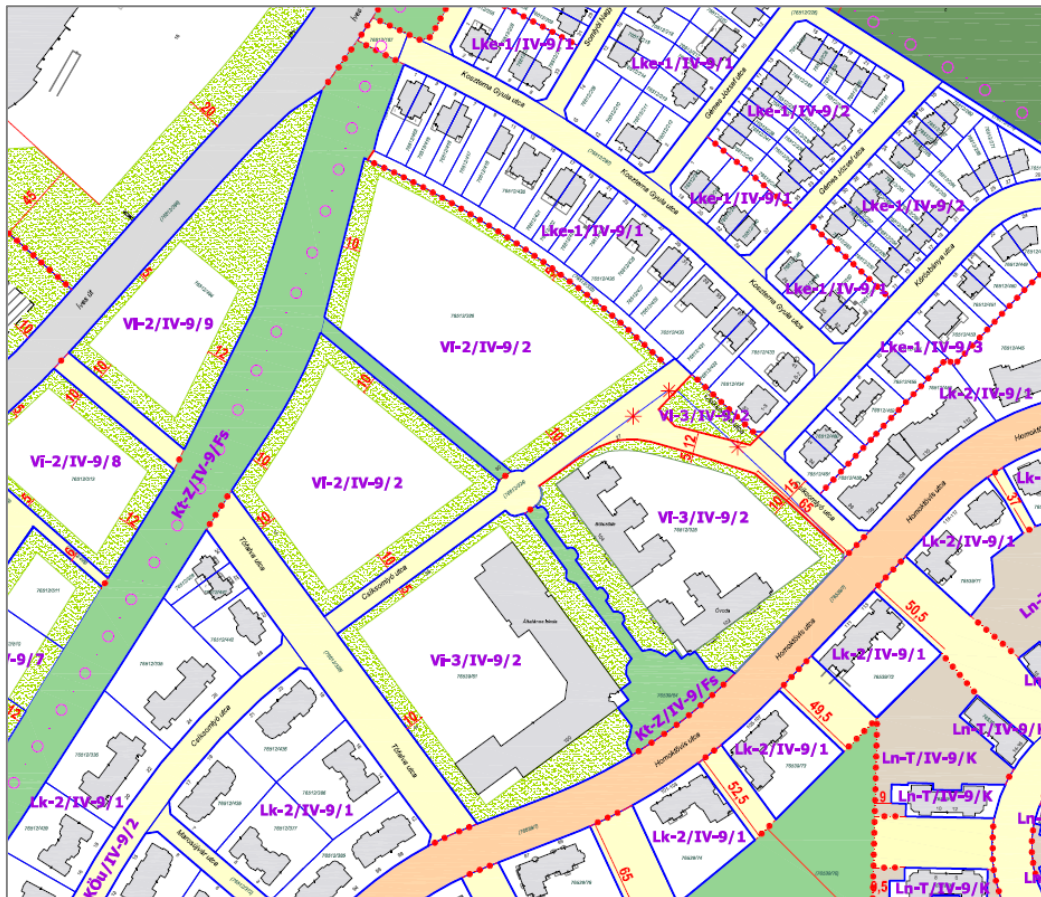
▲ Részlet a 4/2012. (I.31.) sz. rendelettel jóváhagyott  
KSZT szabályozási tervlapjából

A jelenleg hatályos KÉSZ készítése idején építési engedélyt szerzett Aqualiget Lakópark Homoktövis utca felőli megközelítése – a már akkor ismert és elfogadott tervek szerint – a Csíksomlyó utca létező, aszfalt burkolattal ellátott, kiépített nyomvonaláról volt tervezve, továbbá a beruházás az utca északi oldala mentén – részben a közterület igénybevételével – merőleges felszíni parkolósor kiépítésére kapott engedélyt.



**1. ábra:** A Csíksomlyó utca rendezés – tervezett helyszínrajz (forrás: Településrendezési szerződés)

Előbbiek okán az új KÉSZ a Csíksomlyó utca nyomvonalát a kialakult nyomvonalra helyezte vissza, és azt annak megfelelően kiszabályozta 12,0 m szabályozási szélességgel. Így, az utca észak-keleti oldalán kialakuló – településszerkezeti a Koszterna Gyula utca menti kertvárosias lakóterületi tömbhöz kapcsolódó – kb. 1000 m<sup>2</sup>-es, szabálytalan ötszög alakú területet – a TSZT-nek való megfelelés érdekében – vegyes intézményi (Vi-3) építési övezetbe sorolta, azonban a területhasználatának rendezéséig a terület beépíthetőséget korlátozta („telek be nem építhető része” elem alkalmazásával):



2. ábra: Hatályos szabályozási terv kivonat (KÉSZ 3A. melléklet)

2020 februárjában a hatályos szabályozási terv alapján megtörtént a Csíksomlyó utca telekalakításának végrehajtása. A telekalakítással az utca észak-nyugati oldalán kialakult új – 76512/544 hrsz-ú – telek hasznosíthatóságának rendezése is napirendre került.

KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 2.0

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

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2020.05.18 08:45:46

Helyrajzi szám: BUDAPEST IV.KER. belterület 76512/544

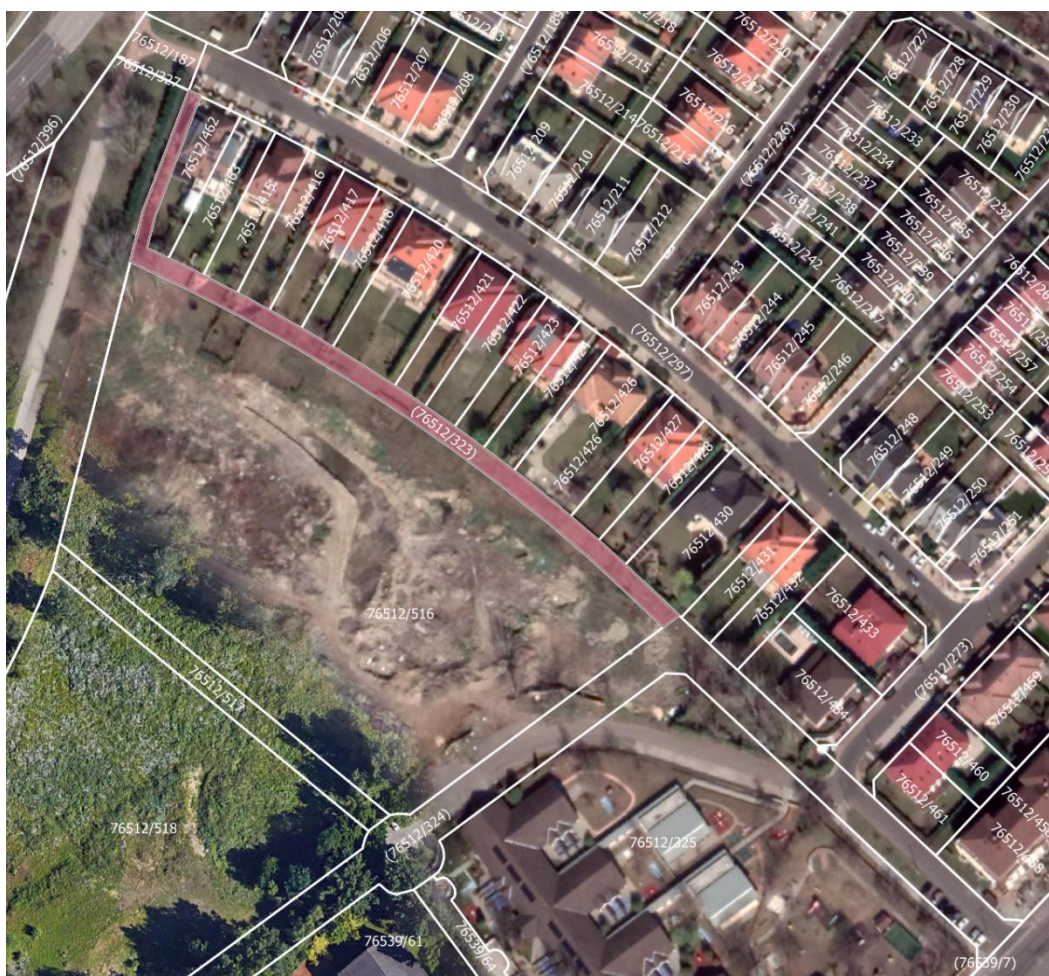
Megrendelés szám: 9000/3148/2020

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Előbbi terület rendezése kapcsán az Aqualiget lakópark és Koszterna Gyula utca dél-nyugati oldala mentén húzódó kertvárosias teleksor között található 76512/323 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú közterületi földrészlet jövőbeni hasznosításának kérdése is – ismételten – felmerült: a szóban forgó telek jelenleg csak telek-jogilag létezik, azt a valóságban az itt található kertvárosias lakóterületi telektulajdonosok használják. Annak érdekében, hogy a kialakult helyzet jogilag is rendezhetővé váljon, az Önkormányzat korábbi döntése alapján a KÉSZ a teljes telek területét a kertvárosias (Lke-1/IV-9/1 jelű) építési övezet területéhez csatolta. A Csíksomlyó utcai telek rendezésének előkészítése során az Önkormányzat a korábbi döntését felülvizsgálta és a KÉSZ előtti terveknek (KSZT) megfelelően kialakított telek eredeti, gyalogútként történő távlati hasznosítása mellett döntött, így a szabályozási tervet ennek megfelelően szükséges módosítani (visszaállítani).



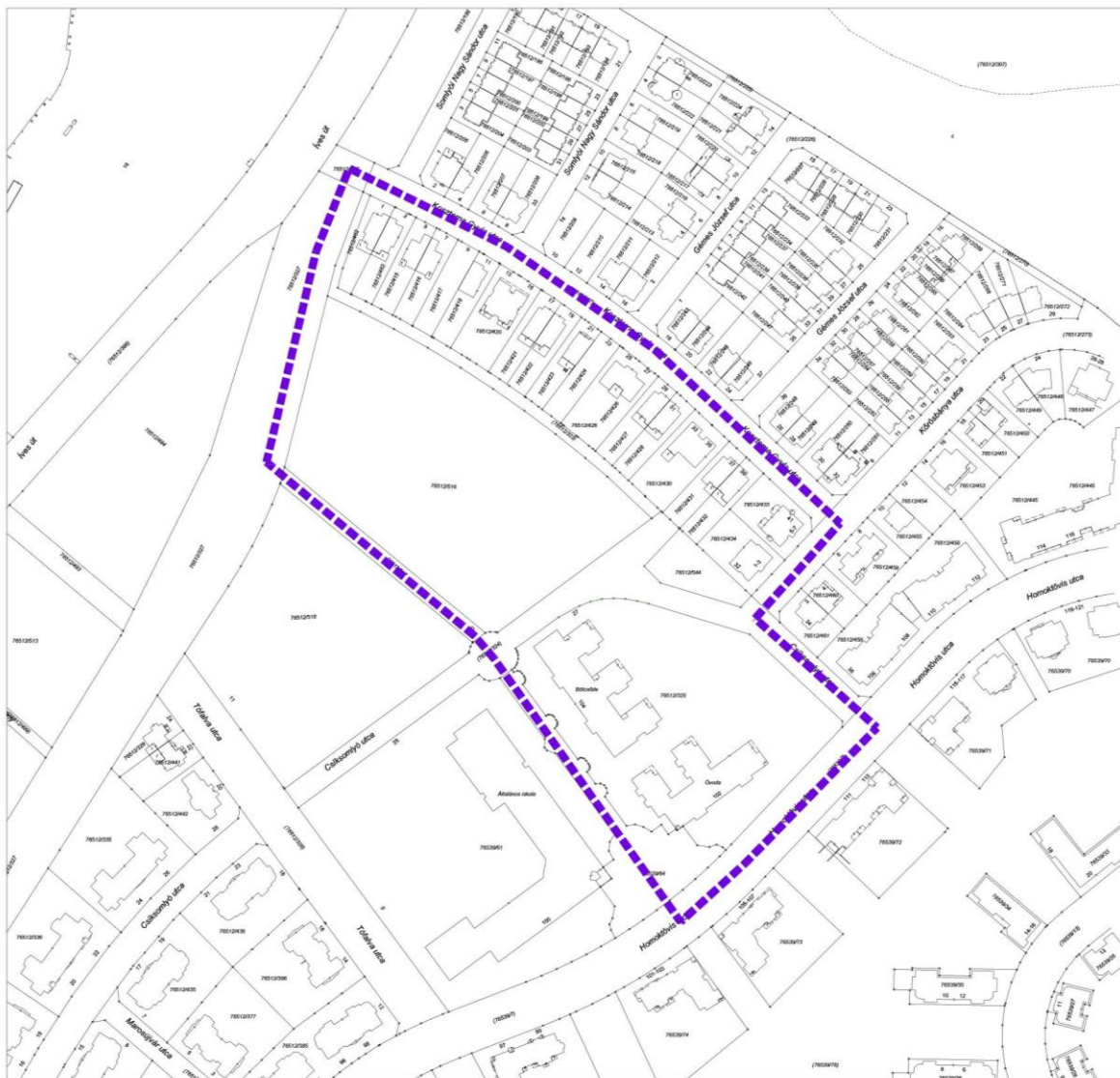
A KÉSZ módosítása a Vhr. 29. pontja (41.§) szerinti **egyszerűsített eljárásban** történik.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-hez korábban elkészültek a Vhr. 1. melléklete szerinti alátámasztó vizsgálati munkarészek, azok jelenleg is aktuálisnak tekinthetők, továbbá a tervmódosítás a kialakult telekjogi állapot determinálását célozza, így az érintett területre vonatkozóan további vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek elkészítését az Önkormányzat nem tartotta szükségesnek (lásd: 2. melléklet: A kerületi Főépítész Vhr. 3/C. § szerinti nyilatkozata a tartalmi elemek vonatkozásában).

Mivel a kerületi építési szabályzat módosításához a fővárosi településszerkezeti terv módosítása is szükséges, így annak elfogadása kizárólag a TSZT elfogadásáról szóló döntést követően lehetséges, azonban a módosítás egyeztetési eljárása történhet párhuzamosan, közös alátámasztó munkarészek alapján.

## 1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA, RÖVID BEMUTATÁSA

Jelen KÉSZ módosítás kizárólag Budapest IV. kerület Újpest, Káposztásmegyeri lakótelep városszerkezeti egység területén, a **Koszterna Gyula utca – Kőrösbánya utca Csíksomlyó utca – Homoktövis utca – 76539/64 hrsz, 76512/517 hrsz, 76512/327 hrsz névtelen közterületek által határolt területet érinti.**



4. ábra: A módosítással érintett terület lehatárolása az ingatlannyilvántartási alaptérképen

A módosítással érintett területtől északra és nyugatra a Koszterna Gyula utca, valamint a Kőrösbánya utca mentén alacsony intenzitású vegyes (ikres és szabadonálló beépítésű – kertvárosias (családiházas) lakóterület húzódik. A Homoktövis utca és a Csíksomlyó utca által közrefogott észak-nyugati tömb a Homoktövis Óvodának, valamint bölcsődének ad otthont (a dél-keleti tömbön a Homoktövis Általános Iskola működik, a két intézményt egy észak-keleti irányú gyalogos sétány választja el egymástól. Ez a gyalogos sétány az Íves út irányába folytatódik, és az Aqualiget lakópark már átadott I. (76512/518 hrsz) és a még kivitelezés alatt álló II. ütemét választja el egymástól.

A változással érintett közterületi földrészletek (Csíksomlyó utca), a Homoktövis óvoda és bölcsőde telke, valamint az előbbi területekből a telekalakítás során kialakult új 76512/544 hrsz-ú telek a kerületi Önkormányzat tulajdonában van.



5. ábra: Az Aqualiget lakópark ütemezése (forrás: aqualiget.hu)

### 1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

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

Budapest új településszerkezeti terve (TSZT 2015) a rendezési szabályzattal (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 véleményezése 2016. április-július között került lefolytatásra, 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.

A módosítások minden esetben az eredeti dokumentumok szerkezetének megfelelő felépítésűek voltak, és egységes szerkezetbe kerültek közzétételre.

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 (régi 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 érintően, így Újpest területét érintően is elsősorban a zöldterületek, valamint a változással érintett területek kapcsán, azonban a jelen módosítás tárgyát képező területet érintően változás nem történt a korábbi tervekhez képest.

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

### **BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)**

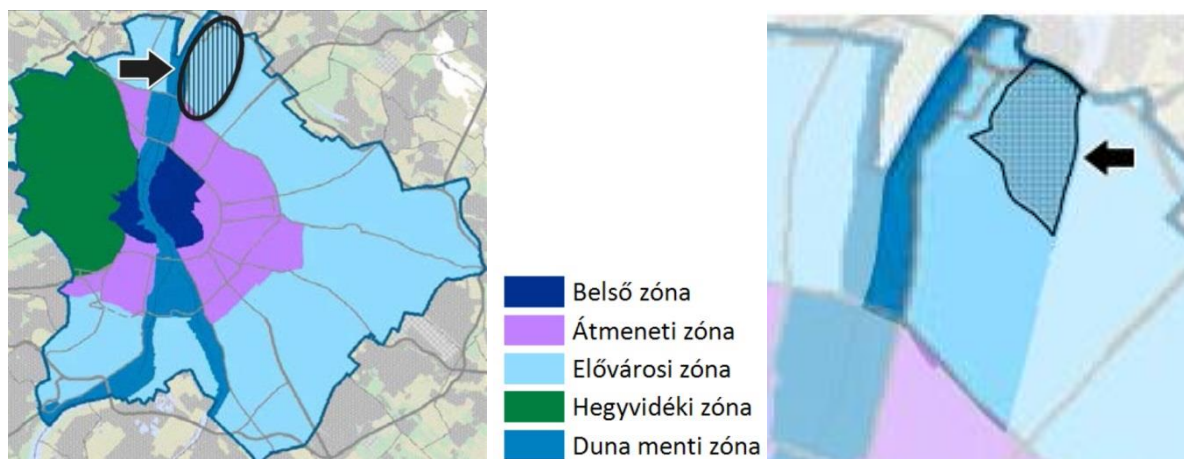
A TSZT az Étv. 2.§ valamint 10. §-a alapján a főváros – „Budapest 2030” elnevezésű – 2013 áprilisában elfogadott – hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési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

Káposztásmegyer városszerkezeti egység egész területe, így a módosítással érintett terület rész is az elővárosi zónán helyezkedik el.

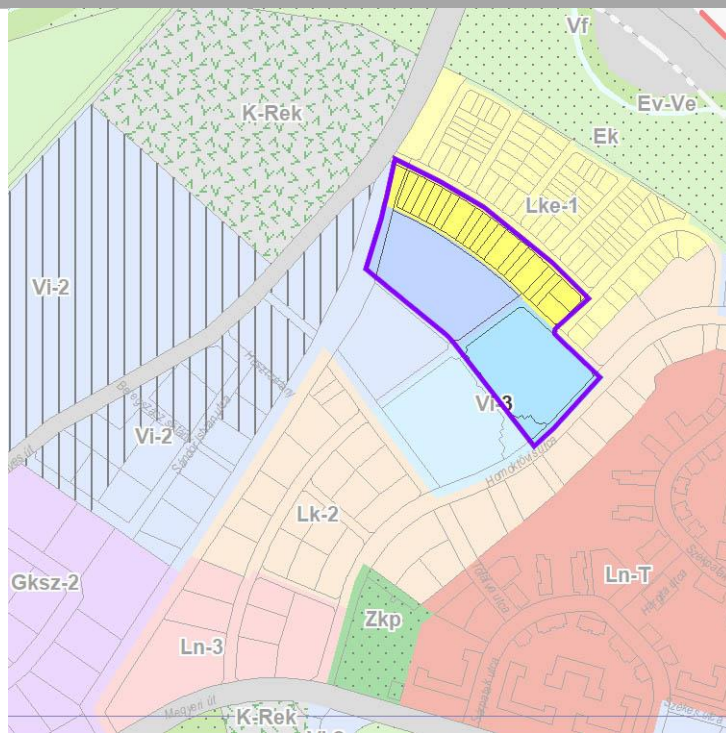
*„Az elővárosi zónát a Budapesthez csatolt, korábban önálló települések gyűrűje alkotja.” (Forrás: TSZT leírás)*



6. 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

##### LAKÓTERÜLETEK

**Lke-1** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

##### VEGYES TERÜLETEK

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

**Vi-3** Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület

### A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK FŐBB JELLEMZŐI (TSZT kivonat)

#### Lke-1

A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8 értékben került meghatározásra.

#### 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. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

**Vi-3**

A területfelhasználási egység funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a szűkebben értelmezett helyi lakosság (pl. városrész, lakótelepi egység) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátását szolgálják, vagy a helyi jelentőségű kulturális, hitéleti és sportfunkció számára nyújtanak területet. Helyet biztosíthatnak a komplexebb kis helyi központok kereskedelmi, szolgáltatási egységei számára is.

E területek helybiztosítása a környező lakóterületek ellátása szempontjából fontos, ezért más célra való felhasználásuk csak kivételesen lehetséges. Az alapellátás ebben az esetben tágabb értelmezésű, nem csak az alapfokú ellátást jelenti. Mivel az intézmények elhelyezése esetében is kedvező a vegyes területhasználat, így pl. a középfokú oktatási- és nevelési-, vagy egészségügyi egységek, szakrendelők is ide kerülhetnek. A beépítési sűrűségük értéke 0,75 – 2,0 lehet. Az alapellátását biztosító intézményeknél is szükségesek a – lehetőleg közcélú – zöldfelületek, ennek érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan *20% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.*

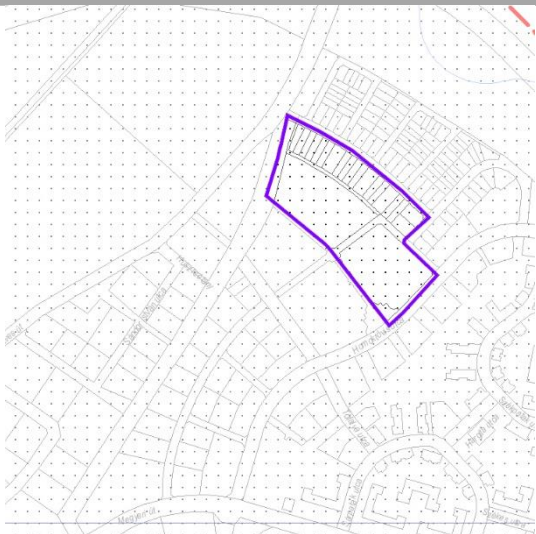
## 2. Közlekedési infrastruktúra

| Hatályos TSZT tervlap – kivonat                                                   |                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>A módosítással érintett terület szerkezeti jelentőségű közlekedeshálózati elemmel <b>nem</b> érintett.</p> |

## 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.”

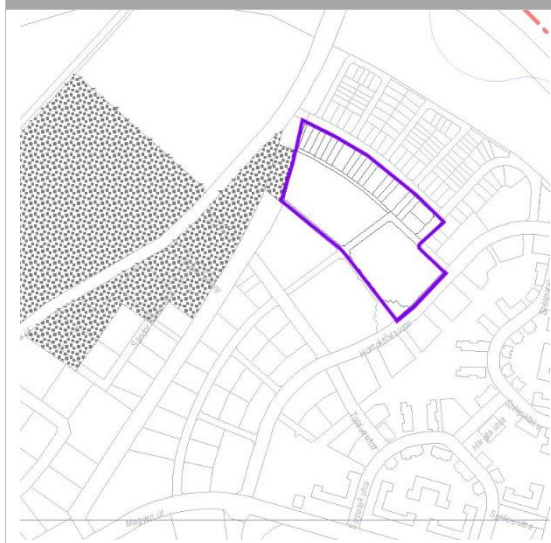
| Hatályos TSZT tervlap – kivonat                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>A tervezési területet érintő más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek:</p> <p><b>NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELME:</b></p> <p>A teljes tervezési területen: <i>nyilvántartott régészeti lelőhely területe</i></p> |

**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 magaslátók 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



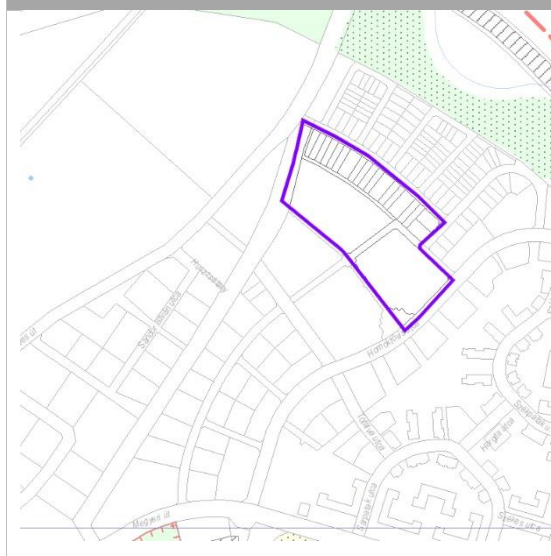
A módosítással érintett területet a TSZT vonatkozó tervlapjának kategóriái **nem érintik**.

#### 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.

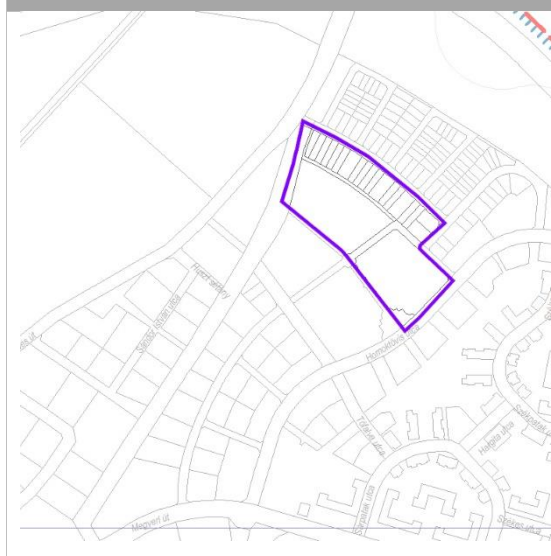
Hatályos TSZT tervlap – kivonat



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

#### 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek

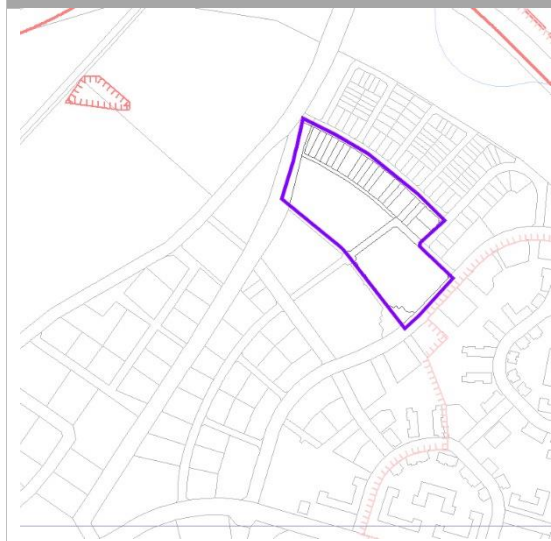
Hatályos TSZT tervlap – kivonat



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

## 6. Védelmi, korlátozási területek

### Hatályos TSZT tervlap – kivonat



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

### 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.

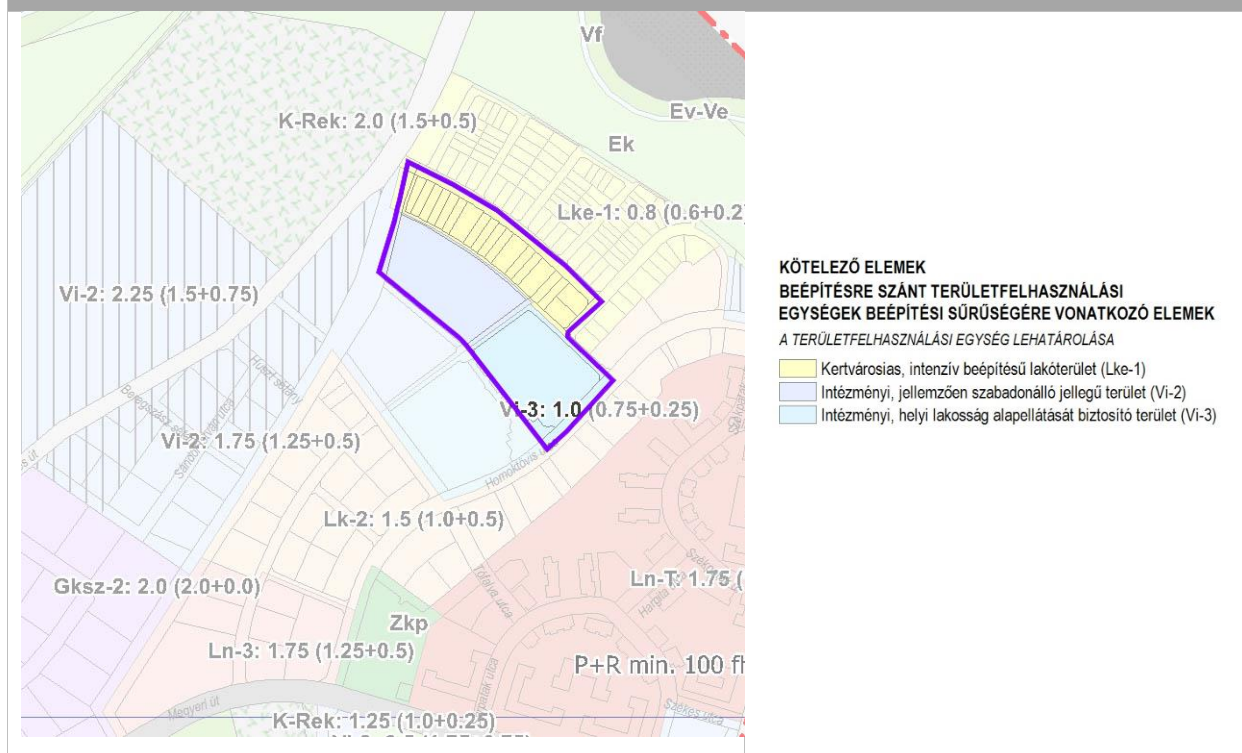
Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- 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.

KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 2.0

Hatályos FRSZ tervlap – kivonat



Az „**Egyes területek beépítési magassága és magasepítmények számára kijelölt területe**” c. tervlap (FRSZ 3. melléklete) a módosítással érintett területet nem érinti (lásd. TSZT 3.b) tervlap bemutatásánál).

### 1.3.2. Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a Káposztásmegyeri lakótelep városszerkezeti egységre vonatkozóan elkészítette a Vhr. szerinti új kerületi építési szabályzatát (KÉSZ), amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a **3/2019.(I.30.) sz. ÖKT rendeletével** hagyott jóvá és jelenleg is hatályos.

A KÉSZ a készítése idején hatályos **TSZT 2015-vel** és **FRSZ-szel összhangban** készült, a KÉSZ övezeti rendszere a fővárosi tervekben megállapított területfelhasználási kategóriáknak megfelelően került megállapításra.

Az új KÉSZ az alábbi melléleteket tartalmazza:

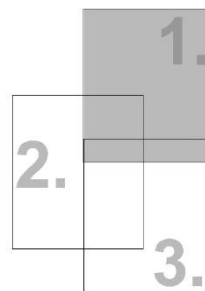
- 1. melléklet: A településszerkezeti egységek területi lehatárolása;
- 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
- 3A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek;
- 3B. melléklet: Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek;
- 4. melléklet: Az építmények, 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: Kerületi elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- 7. melléklet: Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek;
- 8. melléklet: Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek.

## KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 2.0

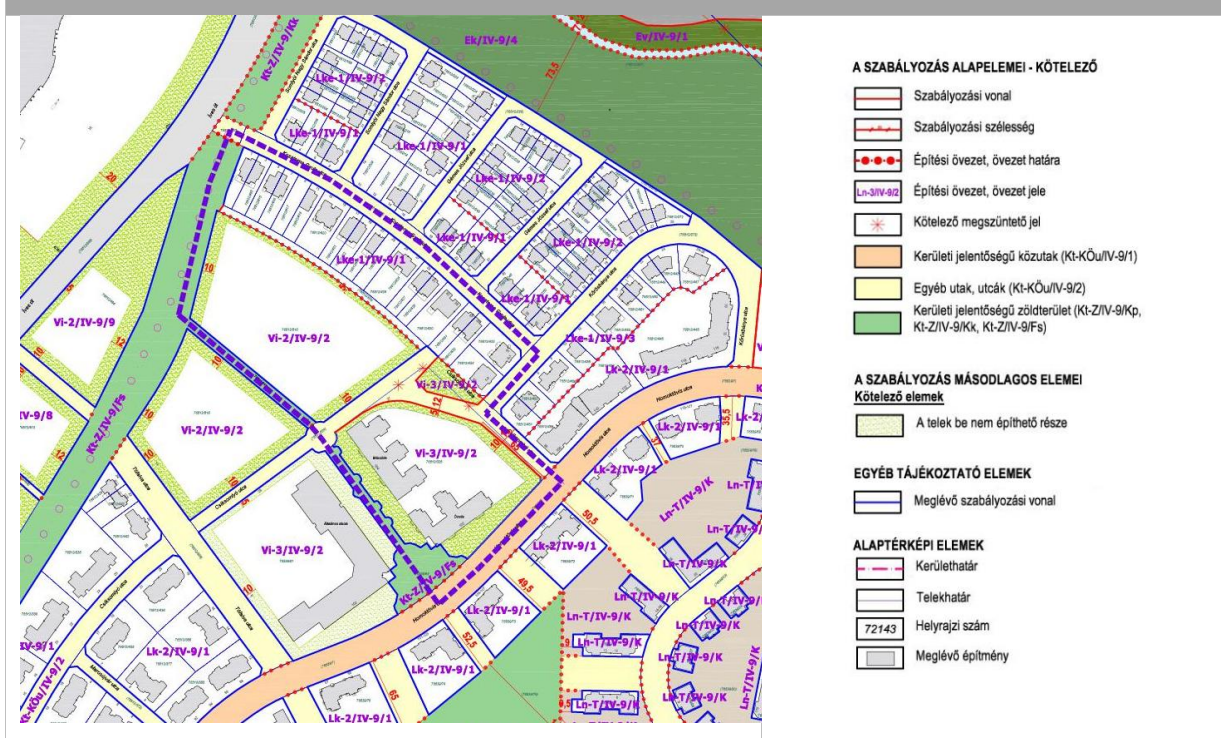
A KÉSZ-hez – a jobb olvashatóság érdekében – két, annak mellékletét képező és együtt alkalmazandó szabályozási tervlap tartozik:

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

A tervlapok – a városrész méretéből adódóan – 3 db, 1:4000-es méretarányú szelvényből épülnek fel, amelyek közül a módosítással érintett terület az 1. sorszámú jelölt tervlapon helyezkedik el.



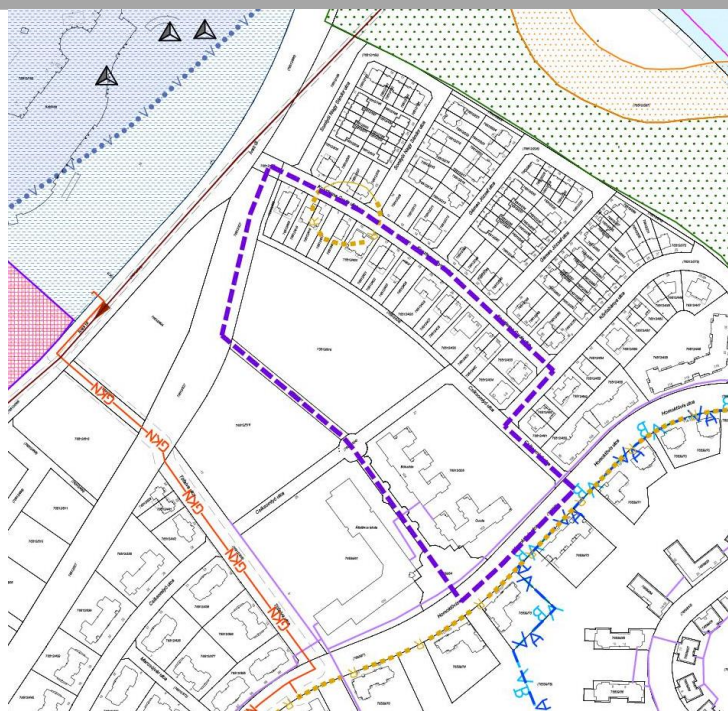
### Hatályos KÉSZ 3A. melléklet - kivonat



A hatályos szabályozási terv – ahogy azt az előzményekben is már ismertettük – a Csíksomlyó utca nyomvonalát a jelenlegi kiépült, aszfalt burkolattal ellátott meglévő nyomvonalra helyezi vissza 12,0 m szabályozási szélességgel. A „helyreállítani” kívánt nyomvonaltól északra kialakuló kb. 1000 m<sup>2</sup>-es területen pedig a beépítést „telek be nem építhető része” elemmel szabályozza.

# KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 2.0

## Hatályos KÉSZ 3B. melléklet - kivonat



### A módosítással érintett területen belül:

- a Kosztérna Gyula utca menti kertvárosias teleksor 5 telkét érintően nyilvántartott régészeti lelőhely található
- A Homoktövis utca északi oldala mentén, valamint a Homoktövis utcai intézmények összeköttetésében – a nyilvántartott adatok alapján – felszín alatti távhővezeték húzódik.

A terület egyéb, az építést befolyásoló korlátozó, kötelező, valamint védelmi elemmel/adottsággal nem érintett.

A módosítással érintett területen jelenleg az alábbi építési övezetek és egyedi előírások vannak érvényben:

| Lke-1               | Beépítési mód | Kialakítható telek területe (m <sup>2</sup> ) |            | Kialakítható telek megengedett szélessége (m) |      | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) |                  | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                               | Beépítési magasság (m) (épületmagasság) |      | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---------------------|---------------|-----------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------|------|-------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|------|-----------------------------------|
|                     |               | Legkisebb                                     | Legnagyobb | min.                                          | max. | Terepszint felett                               | Terepszint alatt | általános                                                                             | parkolásra fordítható többlet | min.                                    | max. |                                   |
| Építési övezet jele |               |                                               |            |                                               |      |                                                 |                  |                                                                                       |                               |                                         |      |                                   |
| Lke-1/IV-9/1        | ikres         | 400                                           | -          | 25                                            | -    | 35 <sup>1</sup>                                 | 50               | 0,7                                                                                   | 0,2                           | 3,5                                     | 6,0  | 50                                |

### KÉSZ 33.§ (1) bek.:

„Az Lke-1/IV-9/1 jelű építési övezetben

a) épületet elhelyezni szabadonálló, oldalhatáron álló, ikresen csatlakozó vagy csoportházas beépítési móddal is lehet, oly módon, hogy az épület építési vonalra állított merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 18 m lehet,

b) új beépítés esetén az előkert mérete nem lehet kisebb a szomszédos telkek előkertjének méreténél, különböző méretű szomszédos előkertek esetén a nagyobb méretet kell figyelembe venni,

c) egy telken legfeljebb két lakás létesíthető,

d) gépkocsitároló a lakóépülettel egy tömegben létesíthető.”

**KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 2.0**

| Vi-2                | Beépítési mód | Kialakítható telek területe (m <sup>2</sup> ) |            | Kialakítható telek megengedett szélessége (m) |      | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) |                  | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                               | Beépítési magasság (m) (épületmagasság) |      | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---------------------|---------------|-----------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------|------|-------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|------|-----------------------------------|
| Építési övezet jele |               | Legkisebb                                     | Legnagyobb | min.                                          | max. | Terepszint felett                               | Terepszint alatt | általános                                                                             | parkolásra fordítható többlet | min.                                    | max. |                                   |
| Vi-2/IV-9/2         | szabadonálló  | 2000                                          | -          | 30                                            | -    | 25                                              | 50               | 0,8                                                                                   | 0,5                           | 4,5                                     | 12,0 | 50                                |

**KÉSZ 36.§ (2) bek.:**

„A Vi-2/IV-9/2 jelű építési övezetben

a) a lakásépítés megengedett,

b) az épületek legmagasabb pontja 18,0 m lehet.”

| Vi-3                | Beépítési mód | Kialakítható telek területe (m <sup>2</sup> ) |            | Kialakítható telek megengedett szélessége (m) |      | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) |                  | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                               | Beépítési magasság (m) (épületmagasság) |      | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---------------------|---------------|-----------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------|------|-------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|------|-----------------------------------|
| Építési övezet jele |               | Legkisebb                                     | Legnagyobb | min.                                          | max. | Terepszint felett                               | Terepszint alatt | általános                                                                             | parkolásra fordítható többlet | min.                                    | max. |                                   |
| Vi-3/IV-9/2         | zárt sorú     | 800                                           | -          | -                                             | -    | 35                                              | 50               | 0,8                                                                                   | 0,3                           | 4,5                                     | 12,0 | 40                                |

**KÉSZ 38.§ (2) bek.:**

„A Vi-3/IV-9/1, Vi-3/IV-9/2, Vi-3/IV-9/3, Vi-3/IV-9/4 és Vi-3/IV-9/5 jelű övezetek a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, hitéleti egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat.”

A módosítással érintett területet határoló, valamint tagoló közterületek az alábbi – beépítésre nem szánt – övezetekbe soroltak:

- a Homoktövis utca **Kt-KÖu/IV-9/1** jelű Kerületi jelentőségű közút övezetbe sorolt,
- a Csíksomlyó utca és a Koszterna Gyula utca **Kt-KÖu/IV-9/2** jelű egyéb út, utca övezetbe sorolt
- a Homoktövis utcai intézményeket, valamint az Aqualiget lakópark ütemeit elválasztó – részben még megvalósításra váró – gyalogos sétány, továbbá a területet észak-nyugatról határoló sétány **Kt-Z/IV-9/1** jelű fásított sétány övezetbe sorolt.

| Kt-KÖu                         | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) |                  | Beépítési magasság (m) (épületmagasság) |      | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|--------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|------|-----------------------------------|
| Övezet jele                    |               | Terepszint felett                               | Terepszint alatt | min.                                    | max. |                                   |
| Kt-KÖu/IV-9/1<br>Kt-KÖu/IV-9/2 | szabadonálló  | 5                                               | 20               | –                                       | 6,0  | –                                 |

**KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ**  
**MÓDOSÍTÁS 2.0**

| <b>Kt-Z</b>         | <b>Beépítési mód</b> | <b>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</b> |                         | <b>Legnagyobb épületmagasság (m)<br/>(épületmagasság)</b> | <b>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</b> |
|---------------------|----------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                     |                      | <b>Terepszint felett</b>                               | <b>Terepszint alatt</b> |                                                           |                                          |
| <b>Övezet jele</b>  |                      |                                                        |                         |                                                           |                                          |
| <b>Kt-Z/IV-9/Fs</b> | szabadonálló         | 2                                                      | –                       | 4,5                                                       | 70                                       |

A módosítással érintett területen nem található a KÉSZ 6. melléklete szerinti elővásárlási joggal érintett ingatlan, továbbá a KÉSZ-ben definiált és a 7. mellékletben helyrajzi szám szerint rögzített „Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” között sem 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. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) ESETI MÓDOSÍTÁSA

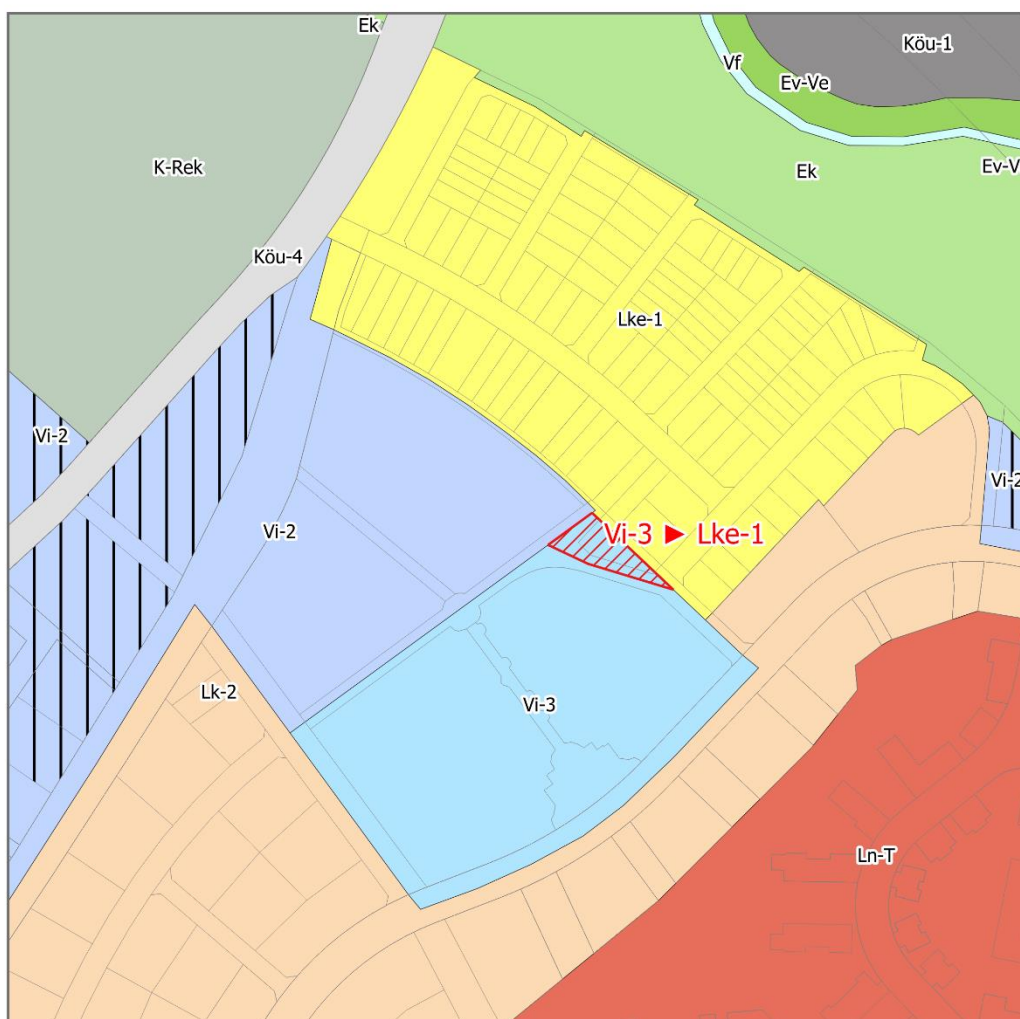
Jelen termódosítás célja a Budapest Főváros IV. kerület, Újpest területén található Csíksomlyó utca észak-nyugati oldalán kialakult új telek kertvárosias környezethez illeszkedő hasznosítása építésjogi feltételeinek megteremtése.

A kerületi építési szabályzat módosítás alapfeltétele a fővárosi TSZT/FRSZ eseti módosítása.

### 2.1. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) ESETI MÓDOSÍTÁSA

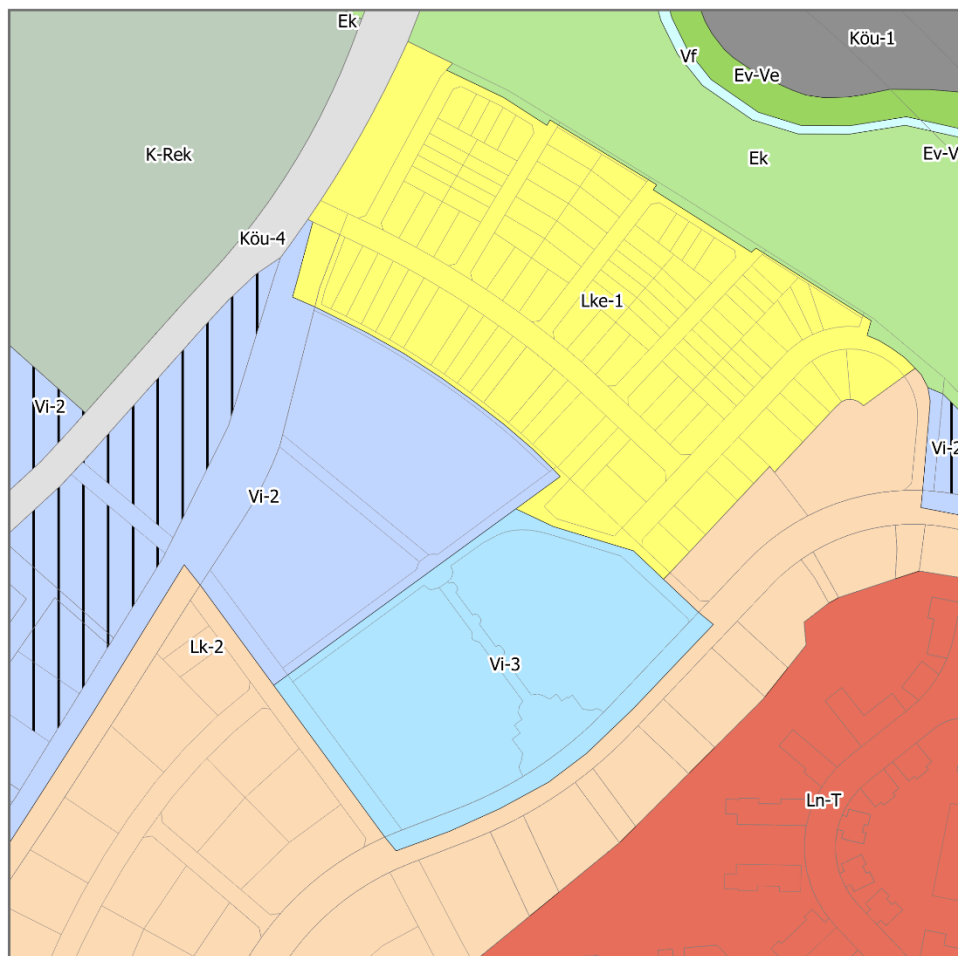
Budapest főváros településszerkezeti tervében módosítani szükséges a Vi-3 és Lke-1 területfelhasználási egységek határát (a kertvárosias területfelhasználás javára) a TSZT 1. Területfelhasználás c. szerkezeti tervlap **65-214 szelvényén**.

A módosítással a **Vi-3**, intézményi, jellemzően a helyi lakossági alapellátást biztosító terület területfelhasználási egységből **1437,404 m<sup>2</sup>** nagyságú terület kerül átsorolásra **Lke-1** jelű, kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület területfelhasználási egységbe.



7. ábra: TSZT 2021 1. Területfelhasználás c. szerkezeti tervlap 65-214 szelvény részlete a változás bemutatásával

**KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 2.0**



8. ábra: A TSZT 2021 1. Területfelhasználás c. szerkezeti tervlap 65-214 szelvényének javaslat szerint módosított részlete

**TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA**

| Területfelhasználási<br>egység jele | Területfelhasználási<br>egység megnevezése                       | Hatályos terv<br>szerinti IV.<br>kerületi terület<br>nagysága (ha) <sup>1</sup> | Változás<br>(m2) | Változás<br>(ha) | Tervezett IV.<br>kerületi<br>terület<br>nagysága<br>(ha) |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Vi-3</b>                         | Intézményi, helyi<br>lakosság alapellátását<br>biztosító terület | 46,16                                                                           | -1437,404        | -0,14            | 46,02                                                    |
| <b>Lke-1</b>                        | Kertvárosias, intenzív<br>beépítésű lakóterület                  | 189,97                                                                          | +2039,937        | +0,2             | 190,17                                                   |

<sup>1</sup> Forrás: TSZT 2021 III. kötet 3. Területi mérleg c. fejezet (A tervezett területfelhasználásra vonatkozó adatok kerületenkénti bontását bemutató táblázat – 152. oldal)

## KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ MÓDOSÍTÁS 2.0

Tekintettel arra, hogy a módosítás új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem jár, így a település közigazgatási területének a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján számított **biológiai aktivitás értékének változását nem szükséges igazolni**.

### 2.2. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) ESETI MÓDOSÍTÁSA

A Fővárosi rendezési szabályzatban a területfelhasználási egységekre meghatározott beépítési sűrűségi érték nem változik. Az **FRSZ 1. mellékletének 65-214 szelvényét** a területfelhasználási egység változása miatt szükséges módosítani.



*Hatályos FRSZ 1. melléklet 65-214 szelvény részlet*

*Javaslat szerint módosított FRSZ 1. melléklet 65-214 szelvény részlet*

### 2.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A Főváros Közgyszűlése a 767/2013. (IV.24.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el a Főváros hosszú távú városfejlesztési koncepcióját (Budapest 2030). A koncepció a teljes főváros területére határozza meg a város jövőképét, a városfejlődés hosszú távú irányait, céljait és prioritásait.

Jelen termódosítás hatására bekövetkező változások a módosítás területi kiterjedéséből és tartalmából adódóan a Budapest 2030 viszonylatában nehezen értelmezhető, de megállapítható, hogy a módosítási szándék nem ellentétes a Budapest 2030-ban megfogalmazott jövőképpel és célokkal (utóbbiakkal egzakt kapcsolat nem azonosítható).

#### 2.4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK KÖRNYEZETI HATÁSA

A településszerkezeti változás környezeti hatását tekintve a környezeti feltételek szempontjából **kedvezőtlen változást nem eredményez**. Mivel a javaslat csupán a meglévő telekrendhez, illetve használathoz igazodó korrekció, illetve a környezetben található kertvárosias lakóterület területfelhasználás növelését célozza az alacsonyabb zöldfelületi intenzitású intézményterületekkel szemben, így az átsorolás kis mértékben kedvezőbb hatást eredményez a jelenlegi tervi állapothoz képest.

#### 2.5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSA

A tervezett módosítás nem érint szerkezeti jelentőségű közlekedési- és közműhálózatot, a módosítással infrastrukturális fejlesztési igény nem keletkezik.

### 3. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

A KÉSZ építési övezeteinek és övezeteinek rendszere a TSZT 2017 – 2. fejezet szerinti – eseti módosításával kialakuló területfelhasználási rendszerével összhangban kerül módosításra. A TSZT-vel és az FRSZ-szel való összhang igazolását a 3.2. fejezet mutatja be.

A konkrét módosítás kizárólag a **KÉSZ 3A. mellékletét** képező szabályozási tervlap 1. szelvényét érinti, azon az **Lke-1/IV-9/1** jelű, valamint a **Vi-3/IV-9/2** jelű építési övezetek területi kiterjedésének változtatása okán. A rendelet normaszövegében, az építési övezetek szabályozási határértékeiben (KÉSZ 2. melléklet), valamint a rendelet egyéb mellékleteiben változtatás nem tervezett.

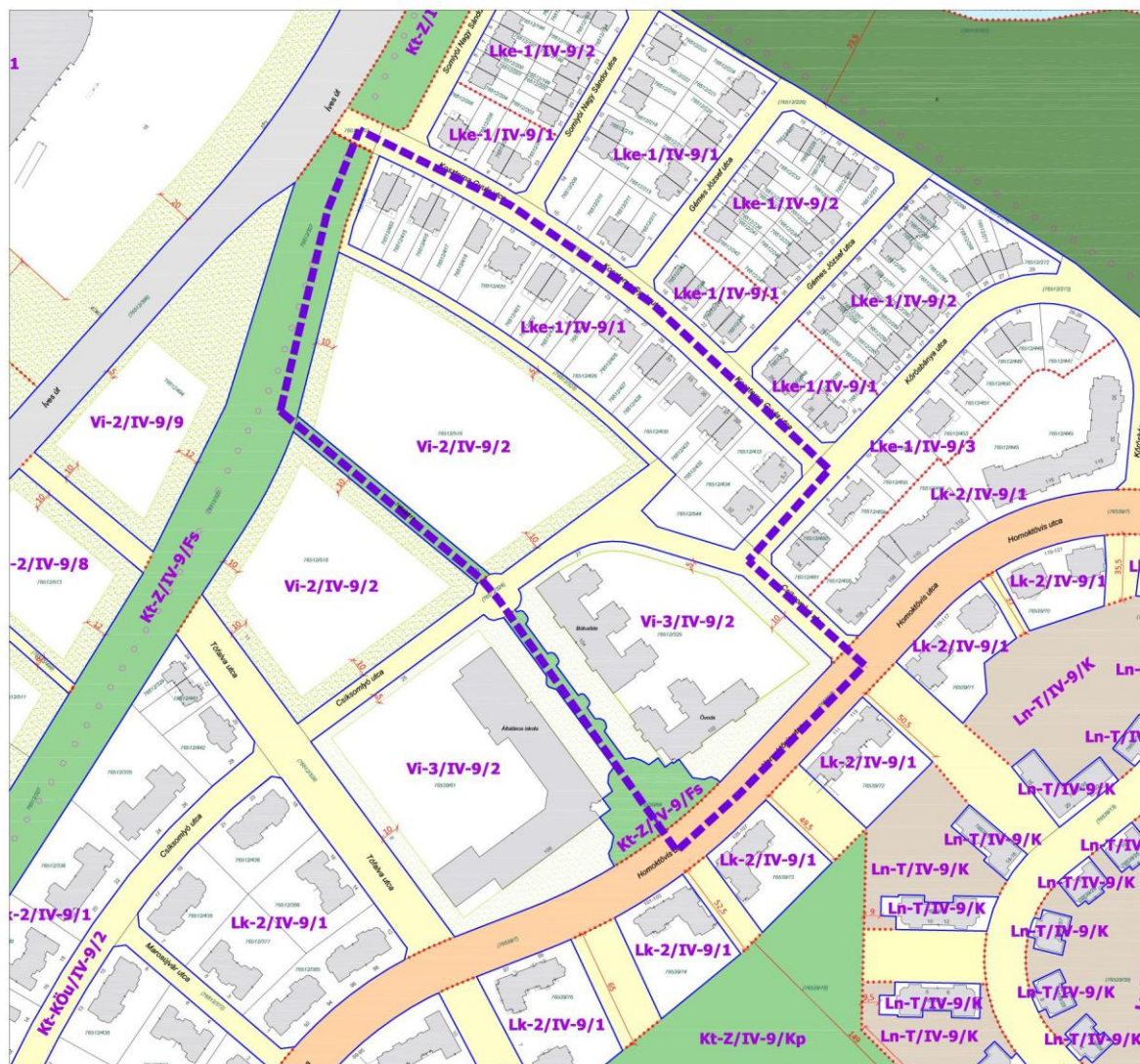
#### 3.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – A KÉSZ MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

A KÉSZ 3A. mellékletét képező Szabályozási tervlap módosító javaslatának leírása:

- A Csíksomlyó utcától északra eső, újonnan kialakított 76512/544 hrsz telek észak-nyugati telekhatára mentén az **övezethatár törlésre kerül**, és a terület építési övezeti besorolása Vi-3/IV-9/2-ről **Lke-1/IV-9/1-re módosul**.
- A 76512/544 hrsz telek területéről a „**be nem építhető terület**” elem **törlésre kerül**.
- A végrehajtott telekalakításnak megfelelően a tervezett állapotot rögzítő szabályozási vonal „**meglévő szabályozási vonal**”-ra módosul, a telekalakításra vonatkozó kötelező és javasolt **megszüntető jelek**, valamint a **kótázás törlésre kerülnek**.
- A **Homoktővis óvoda és bölcsőde** telkén (76512/325 hrsz) a „**telek be nem építhető része**” elem a Csíksomlyó utca telekalakítással véglegesen kialakult telekhatárához viszonyítottan **korrigálásra kerül**.
- A 76512/323 hrsz földrészlet teljes egészében Kt-KÖu/IV-9/2 jelű egyéb utak utcák övezetbe kerül átsorolásra (övezetár törlése, a telekhatárok mentén meglévő szabályozási vonal jelölése).

A módosítás jogtechnikailag – a KÉSZ egységes szerkezetének megőrzése érdekében – a fenti javaslat szerint módosított 3A. melléklet 1. sorszámú szabályozási tervlapszelvényének cseréjével történik (lásd. jóváhagyandó munkarészek).

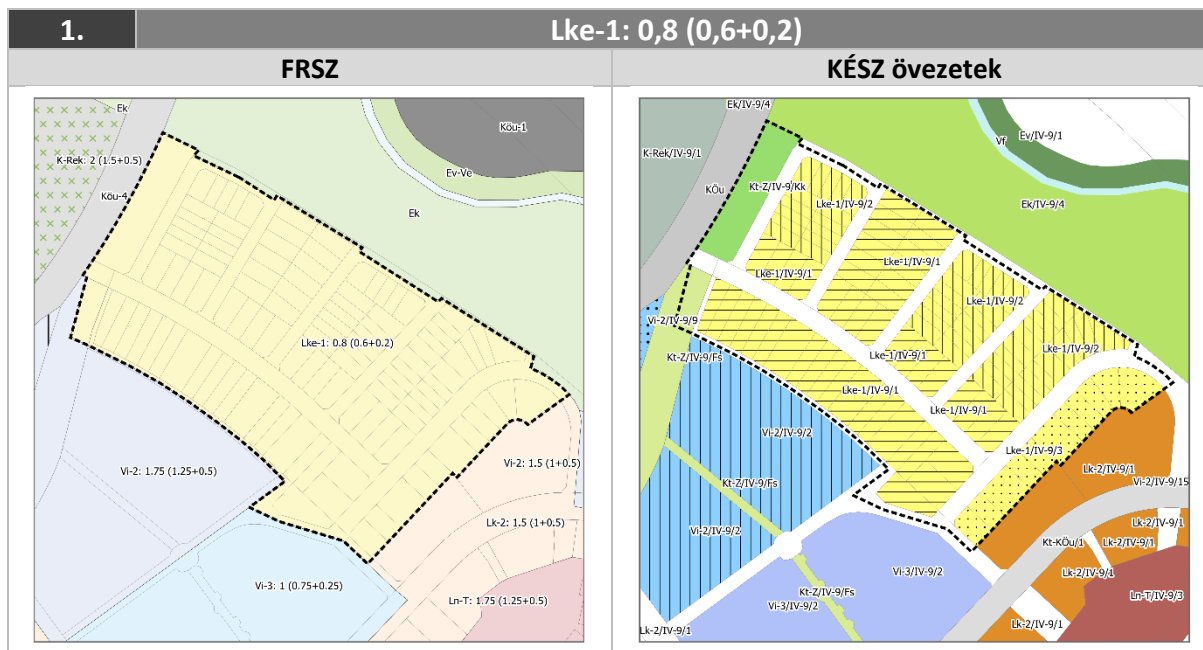
KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 2.0



9. ábra: a KÉSZ 3A. mellékletének módosított javaslata

KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 2.0

3.2. A KÉSZ ÉS A TSZT/FRSZ ÖSSZHANGJA: A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI  
ÁTLAGÉRTÉKEK IGAZOLÁSA



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

| FRSZ | Területfelhasználási egység | Terület m <sup>2</sup> | Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |     | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |          |
|------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|-----|--------------------------------------|----------|
|      |                             |                        | Bsá                                              | Bsp | általános                            | parkoló  |
|      | Lke-1                       | 78244,11               | 0,6                                              | 0,2 | 46934,46                             | 15644,82 |
|      | Σ                           |                        |                                                  |     | 62579,29                             |          |

| KÉSZ | Építési övezet jele | Terület m <sup>2</sup> | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |      | Építhető szintterület m <sup>2</sup> |          |
|------|---------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------|----------|
|      |                     |                        | Szmá                                                                              | Szmp | általános                            | parkoló  |
|      | Lke-1/IV-9/1        | 29917,48               | 0,7                                                                               | 0,2  | 20942,24                             | 5983,50  |
|      | Lke-1/IV-9/2        | 17775,29               | 1,0                                                                               | 0,3  | 17775,29                             | 5332,59  |
|      | Lke-1/IV-9/3        | 7226,87                | 0,7                                                                               | 0,2  | 5058,81                              | 1445,37  |
|      | Kt-Z/IV-9/Kk        | 3954,45                | —                                                                                 | —    | —                                    | —        |
|      | Kt-Z/IV-9/Fs        | 1040,46                | —                                                                                 | —    | —                                    | —        |
|      | Kt-KÖu              | 18309,56               | —                                                                                 | —    | —                                    | —        |
|      | Σ                   | 78224,11               |                                                                                   |      | 43776,33                             | 12761,46 |



**KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ**  
MÓDOSÍTÁS 2.0

**FRSZ megfeleltetés**

| ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup> |          |   |          |          |
|--------------------------------------|----------|---|----------|----------|
|                                      | FRSZ     |   | KÉSZ     |          |
| általános                            | 30436,91 | > | 24053,26 | MEGFELEL |
| parkolásra fordítható                | 10145,64 | > | 9019,97  | MEGFELEL |

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

|             |             |            |
|-------------|-------------|------------|
| <b>TSZT</b> | <b>Vi-3</b> | <b>20%</b> |
|-------------|-------------|------------|

| <b>KÉSZ</b>     | Építési övezet, övezet jele | Zöldfelület legkisebb mértéke | Terület m <sup>2</sup> | Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup> |
|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
|                 | Vi-3/IV-9/2                 | 40%                           | 30066,58               | 12026,63                                      |
|                 | Kt-Z/IV-9/Fs                | 70%                           | 2838,72                | 1987,11                                       |
|                 | Kt-KÖu                      | –                             | 7677,25                | –                                             |
|                 | <b>Σ</b>                    | <b>35%</b>                    | <b>40582,55</b>        | <b>14013,74</b>                               |
| <b>MEGFELEL</b> |                             |                               |                        |                                               |

4. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**RENDELET-TERVEZET**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
.../2021.(.... ....) számú rendelete

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének  
Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyeri Lakótelep Városszerkezeti egység  
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
3/2019. (I.30.) 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 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

A Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Káposztásmegyeri Lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 3A. mellékletét képező 1:4000 méretarányú tervlapsorozat KÉSZ-3A/1 rajzszámmal jelölt szelvénye helyébe a rendelet 1. melléklete szerinti KÉSZ-3A/1 rajzszámmal jelölt szelvénye lép.

**2. §**

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



5. MELLÉKLETEK

1. melléklet

|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Budapest Főváros IV. kerület<br>ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT             | <br>ID 114 401 0024<br>Management System<br>MSZ EN ISO 9001:2015<br>valid until: 2022.06.25. |
| ✉ 1041 Budapest, István út 14.<br>☎ 231-3197, Fax.: 231-3199<br>jegyzo@ujpest.hu<br>Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:<br>IVKERPMH, KRID: 701127129 | <b>JEGYZŐI KABINET</b>                                                                                                                                                          |

K I V O N A T

Készült a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének  
**2020. január 30-án (csütörtök) 15,00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal  
(Budapest, IV. ker. István út 14. II. em.) Dísztermében tartott ülésének jegyzőkönyvéből

Napirend

7. **Javaslat a Káposztásmegyer lakótelep KÉSZ eseti módosítás 3.0 kezdeményezésével és ehhez kapcsolódó módosítás indításával kapcsolatos döntésre**  
Előterjesztő: Déri Tibor polgármester

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2020.(I.30.)határozata a Fővárosi Településszerkezeti Terv, és a Fővárosi Rendezési Szabályzat, valamint a Káposztásmegyer lakótelep KÉSZ eseti, 76512/544 hrsz-ú ingatlant érintő módosításának indításával kapcsolatban**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának a Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kialakult 76512/544 hrsz-ú ingatlant érintően:

1. az új kialakult telek városszerkezeti, morfológiai és városképi illeszkedésének megteremtése érdekében szükségessé válik a hatályos fővárosi és kerületi településrendezési tervek szerinti előírások felülvizsgálata és módosítása; ezért
2. kezdeményezi a fővárosi TSZT és az FRSZ, valamint a KÉSZ eseti módosítását, és
3. felhatalmazza a Polgármestert a fővárosi TSZT és FRSZ, valamint a KÉSZ eseti módosításával kapcsolatos szerződések, megállapodások aláírására, a TSZT és FRSZ eseti módosítása terveztetésének megindítására és a véleményeztetésre és jóváhagyás előterjesztésére történő Fővárosi Önkormányzati megküldésre, továbbá
4. a fővárosi településrendezési eszközök jóváhagyását követően felkéri a Polgármestert az új fővárosi településrendezési eszközökben foglaltak figyelembevételével az ingatlan területére egy KÉSZ módosítás elkészíttetésére;
5. felkéri a Polgármestert a KÉSZ módosítás véleményeztetésére és a véleményeztetés zárásának előterjesztésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben, valamint Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (IV. 28.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján;

KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG KÉSZ  
MÓDOSÍTÁS 2.0

2

6. felkéri a Polgármestert, hogy az Önkormányzat 2020. évi költségvetésben 3.800.000,- Ft összeget terveztesse be a pénzügyi fedezet biztosításhoz szükséges előirányzatra, a Káposztásmegyer lakótelep KÉSZ eseti módosítás 3.0 elkészítési feladatok költségére (előzetes kötelezettségvállalásként).

Felelős: polgármester, a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: folyamatos (1-5 döntésre)

2020. február 28. (a fedezet biztosítására)

(15 igen, 6 nem, elfogadva)

Kmf.

Dr. Dallos Andrea sk.  
jegyző

Déri Tibor sk.  
polgármester

A kivonat hiteles

Budapest, 2020. január 31.

Szaloutai Róza



2. melléklet

|                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat<br>POLGÁRMESTERI HIVATAL                                                                                               |      |
| 1042 Budapest, István út 15.<br>☎ 231-3173, Fax.: 231-3175<br>foepitesz.iroda@ujpest.hu<br>Hivatali ügyfélfelvételek: 10.00-18.00 óráig<br>IVKERPMH, KRID: 701127129 | <b>POLGÁRMESTERI KABINET</b><br><b>FŐÉPÍTÉSZI IRODA</b>                                                                                                                 | ID 114 401 0024<br>Management System<br>MSZ EN ISO 9001:2015<br>valid until: 2022-06-25 |
| Tárgy:                                                                                                                                                               | főépítési nyilatkozat<br>a megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek elkészítésének szükségességéről Káposztásmegyer lakótelep KÉSZ mód 2.0 és TSZT/FRSZ mód |                                                                                         |
| Ügyintéző:                                                                                                                                                           | Korodi Zsolt                                                                                                                                                            |                                                                                         |
| Telefonszám/mellék:                                                                                                                                                  | 231-3173                                                                                                                                                                |                                                                                         |
| Ügyirat száma:                                                                                                                                                       | KP/3993-...../2020                                                                                                                                                      |                                                                                         |
| Hivatkozási szám:                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                         |                                                                                         |
| Melléklet:                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                         |                                                                                         |

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

**Újpest Káposztásmegyeri Lakótelep Városszerkezeti egység**  
**Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítása**

**a Kosztérna Gyula utca – Kőrösbánya utca Csíksomlyó utca –**  
**Homoktövis utca – 76539/64 hrsz, 76512/517 hrsz, 76512/327 hrsz**  
**névtelen közterületek által határolt területre vonatkozóan**

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

A városrész területére elkészített és 2019. januárjában jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzathoz a Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálati munkarészek elkészültek, melyek a tárgyi módosításhoz megfelelő alapot jelentenek, így további, vagy újabb vizsgálati munkarész készítése nem indokolt.

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

A módosítással érintett területre vonatkozó, 2019-ben jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzathoz a Vhr. szerinti alátámasztó szakági munkarészek elkészültek, amelyek a továbbiakban is aktuálisak. A rendelkezésre álló anyagok megfelelő alátámasztást biztosítanak a tervező módosításához. Tekintettel arra, hogy a tervmódosítás a kialakult telekjogi állapot rendezhetőségét célozza, így elegendő a módosítás okának és céljának rövid ismertetése, a helyszín rövid bemutatása.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ módosítása kizárólag TSZT/FRSZ eseti módosításával lehetséges, így a fővárosi tervek módosításához szükséges alátámasztó munkarészeket – a módosítás tárgyának megfelelő mélységben – szükséges elvégezni, továbbá a KÉSZ módosításának a fővárosi tervekkel való összhangját igazolni kell.

Tárgyi módosítás tekintetében tehát kizárólag **a konkrét módosítás rövid ismertetése, a TSZT/FRSZ módosításához szükséges alátámasztó munkarészek, valamint a kerületi Önkormányzat által jóváhagyandó munkarészek elkészítése szükséges.**

  
**Mártonffy István**  
főépítész, osztályvezető