

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
ÚJPEST
MEGYER KERTVÁROS
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

II. KÖTET
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

314/2012. (XI. 8.) korm. rendelet 40. § szerinti
végső szakmai véleményezési szakaszra



7.
számú városszerkezeti
egység

2018. március

BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

7. számú városszerkezeti egység

MEGYER KERTVÁROS

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2018. március



Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Cím: 1061 Budapest, Andrássy út 10.

Tel: +36-1-317-5318

Fax: +36-1-317-3296

E-mail: bfv@bfvt.hu

Honlap: www.bfv.hu

Településrendezés:	Albrecht Ute	.....
	TT/1É 01-0517	
	Teremy Viktória	.....
	Pesti Judit	
Építéset:	Tóth Péter	.....
	É/1 01-0422	
Közlekedés:	Pető Zoltán	.....
	Tkő 01-2321	
	Sztás Dániel	.....
Közművek:		.....
Vízellátás- csatornázás:	Szabó Krisztián	.....
	TV 01-16166	
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	Orosz István	.....
	TE, TH 05-1585	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Zétényi Dávid	.....
	TK 01-5307	
	Szőke Balázs	.....
Ügyvezető:	Albrecht Ute	.....



A megrendelő Újpest Önkormányzata, a szakmai egyeztetések felelősei:
Szesztai György és Korodi Zsolt.

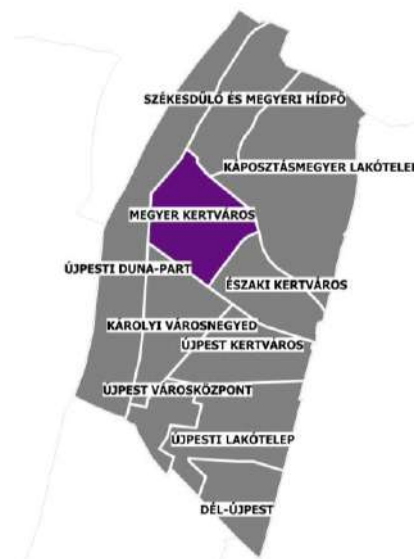
TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	3
2. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET.....	4
2.1. Új településrendezési háttér, jogszabályi környezet okozta változások	4
2.2. A KÉSZ tartalmi elemeit meghatározó, megváltozott OTÉK előírások, fogalmak	5
2.3. Az új KÉSZ felépítése	6
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	11
3.1. Központhiányos területek	12
3.2. Az építési paraméterek vizsgált határérték konfliktusainak feloldása.....	12
3.3. Épített értékek védelme.....	13
3.4. Alulhasznosított, használaton kívüli területek	13
4. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA.....	18
4.1. Az új jogszabályi környezetből adódó általános változások az építési övezetek, valamint az övezetek kijelölésénél	18
4.2. Az építési övezetek, övezetek meghatározását befolyásoló egyéb elemek.....	19
4.3. Az övezeti rendszer.....	21
4.4. A KÉSZ illeszkedése az FRSZ-hez	28
4.5. A beépítési sűrűség és a zöldfelületi átlagérték igazolása	37
4.6. További szabályozási elemek.....	38
5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	39
6. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	39
6.1. A zöldfelületi rendszer fejlesztésének és megőrzésének alapelvei.....	39
6.2. Közterületi zöldfelületek.....	41
7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	43
7.1. Közúthálózat.....	43
7.2. Közösségi közlekedés	45
7.3. Kerékpáros közlekedés.....	45
7.4. Gyalogos közlekedés	46
7.5. Parkolás	46
8. KÖZMŰ JAVASLAT.....	49
8.1. Víziközművek.....	49
8.2. Energiaközművek	51
8.3. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei.....	54
8.4. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	54
8.5. Elektronikus hírközlés.....	55
9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	56
9.1. Zaj és rezgésterhelés	56
9.2. Levegőszennyezés elleni védekezés	57
9.3. Vízvédelem-talajvédelem	57
9.4. Hulladékkezelés	58
10. KATASZTRÓFAVÉDELEM.....	59
11. OTÉK-TÓL VALÓ ERTÉRÉS	61
12. MELLÉKLET.....	63

1. BEVEZETÉS

A tervezési terület - Megyer kertváros - Újpest középső részén, a Szilas-patak – Baross utca – Fóti út – Váci út által határolt területen helyezkedik el. A városszerkezeti egységet északi irányból Székesdűlő és Megyeri hídfő, valamint Káposztásmegyer lakótelep, keletről Északi kertváros, dél felől Károlyi városnegyed, míg nyugati irányból Újpesti Duna-part kerület rész határolja.

A tervezési területre vonatkozóan ma Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Képviselő-testülete által a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Városrendezési és építési szabályzatáról szóló 20/2014. (VI. 27.) számú rendelete (ÚKVSZ) van hatályban. Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete 23/2009 (X.01.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá a Petőfi laktanya, Hunyadi laktanya és környékére vonatkozó szabályozási tervet.



Megyer kertváros elhelyezkedése

Budapest Főváros IV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 185/2015. (IX.24.) számú határozatával fogadta el a kerület Településfejlesztési Konceptióját. Újpest településfejlesztési koncepciója az önkormányzat fejlesztési szándékait foglalja rendszerbe, melynek keretében meghatározza a kerület jövőképét és javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. Mindemellett fejlesztési feladatokat határoz meg az egyes kerületrészek vonatkozásában, köztük Megyer kertváros területére is. A meghatározott feladatok megvalósíthatóságának alapja a megfelelő rendezési környezet megteremtése, melyet a kerületi építési szabályzat biztosít.

A jóváhagyandó munkarészek megalkotása során, a hatályos rendezési és fejlesztési környezethez való illeszkedés mellett kiemelt szempont, hogy jelen kerületi építési szabályzat illeszkedjen Újpest többi kerületi építési szabályzatához. Újpest városvezetése 2016-ban úgy határozott, hogy a fejlesztési dokumentumokban meghatározott 10 városrészre önálló kerületi építési szabályzatot alkot, melyek ütemezetten, de jelentős részük egymással párhuzamosan készül. A megfelelő alkalmazhatóság és egyértelműség érdekében kiemelt koncepcionális szempont ezeknek a dokumentumoknak, tehát a 10 újonnan készülő kerületi építési szabályzatnak az egységes felépítése és normarendszere.

A kerületi építési szabályzat feladata a jelenleg hatályos rendezési tervek által biztosított lehetőségek további éltetése, illeszkedve a magasabb szintű jogszabályi környezethez és a fejlesztési célkitűzésekhez, a kialakult állapot figyelembe vételével.

A településrendezés kereteit alapvetően meghatározó jogszabályok az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997.évi LXXVIII. törvény (**Étv.**), valamint végrehajtási rendeletei, az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (**OTÉK**), és a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (**Trk.**).

2. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

2.1. Új településrendezési háttér, jogszabályi környezet okozta változások

Az új kerületi építési szabályzat általános célja, hogy illeszkedjen a megváltozott jogszabályi környezethez. Megfeleljen az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK) és a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (a továbbiakban: Trk.) rendelkezéseinek. Kerületi terveszközként Budapest főváros településszerkezeti tervének (1651/2017. (XII. 6.) fővárosi közgyűlés határozatával elfogadva) és a Fővárosi rendezési szabályzatnak (5/2015. (II. 16.) fővárosi közgyűlés rendeletével elfogadva, módosítva 48/2017. (XII. 20.) rendeletével) is meg kell felelnie.

A Trk., az Étv. és a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján a településrendezés háttere jelentősen megváltozott. Mindezek mellett az OTÉK szintén jelentős változásokon „esett át” az elmúlt években.

A TSZT 2015 és az FRSZ elfogadásával hatályát veszítette a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, és a Budapest Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a hatályos kerületi terveszközöknek az alapját képezték.

A TSZT 2017 és az FRSZ dokumentumát a Fővárosi Közgyűlés legutóbb 2017. december 6-án fogadta el, ezzel módosítva a 2015-ben elfogadott dokumentumokat. Jelen rendezési terv ezekkel a tervekkel összhangban készül.

A *településképi védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény egy új tervműfajt vezet be, a településképi rendeletet. A törvény 3. § (1) bekezdése alapján a településképi rendelet

- az építési tevékenységgel érintett építmények - ideértve a sajátos építményműfajtaikat is - településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára,
- a - településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság miatt - településképi szempontból meghatározó területekre,
- az Étv. szerinti helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére,
- reklámok, reklámhordozók, cégerek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat.

A *településképi védelméről* szóló törvény 14. § (2) bekezdése alapján a kerületi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló, a reklámok, reklámhordozók és cégerek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, és a településképi véleményezési, illetve a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló önkormányzati rendeletet 2017. december 31-ig lehet alkalmazni. A (3) bekezdés alapján új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni.

A Trk. átmeneti rendelkezései, a 45.§ (1) bekezdése alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készített és elfogadott településrendezési eszközök 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

A magasabb rendű jogszabályok nem teszik lehetővé a meglévő, korábbi jogszabályi környezetben született ÚKVSZ és szabályozási tervek módosítását, hanem egy új jogszabályi környezetben készülő, új Kerületi Építési Szabályzat megalkotását teszi szükségessé.

2.2.A KÉSZ tartalmi elemeit meghatározó, megváltozott OTÉK előírások, fogalmak

2012-ben a korábbiakhoz képest az OTÉK fogalom meghatározásai közül több is megváltozott, ezért a korábban készült kerületi tervek helyébe lépő, most készülő szabályzatokban ezek átvezetéséről, illetve megfelelő alkalmazásáról gondoskodni szükséges.

Szintterület-sűrűség – Beépítési sűrűség

A TSZT-ben a szintterület sűrűség fogalmát felváltotta a beépítési sűrűség. A kettő közötti különbség a közterületek beszámításából adódik.

„91. Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma.”

„13. 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.”

Az FRSZ egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással. A helyi építési szabályzat az FRSZ határértékeinek kell, hogy megfeleljen, úgy, hogy az adott területen belüli építési telkekre jutó (épített – tényleges sűrűség; építhető – tervezett sűrűség) bruttó szintterületek összessége ne haladja meg a településszerkezeti egységre számított értéket.

Szintterület

A helyi építési szabályzat övezeti paraméterként beépítési sűrűséget nem határozhat meg, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni, az övezeti előírások pedig csak az abba sorolt telekre vonatkoztathatók, a közterületre nem.

A lehetséges eszköz a szintterületi mutató, ami Budapesten már hagyományos paraméter. A szintterületi mutató sem a Trk.-ban, sem az OTÉK-ban nem definiált, mindösszesen a BVKSZ alkalmazta, és ennek megfelelően a KVSZ-ekben, KSZT-ekben is szerepelt. A nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a BVKSZ megszűnését követően is javasolt továbbéltetni a mutatót, mivel telekre vonatkozó objektív és számon kérhető mutatóról van szó a hatósági munka megkönnyítése, és a jogbiztonság érdekében – egyúttal jól kifejezi a környezet terhelését is. A helyi építési szabályzatban alkalmazandó új szintterületi mutató az FRSZ-nek megfelelően két részből kell, hogy álljon, vagyis $s_{zm} = s_{zmá} + s_{zmp}$ (általános szintterületi mutató) + s_{zmp} (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató).

Építménymagasság – Beépítési magasság

A beépítési magasság egy újonnan bevezetésre került egy gyűjtőfogalom.

„12a. Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.”

Az OTÉK azon előírása, miszerint „A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot”. Ennek értelmezése azt jelenti, hogy egy-egy építési szabályzat csak egy-egy magassági típust alkalmazhat, ez azonban heterogén városszerkezet és beépítési karakter esetén problematikus lehet. Az FRSZ az OTÉK-tól eltérően (ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján) az 5.§ (2) bekezdésében kimondja, hogy „a KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható.”

Jelen tervben a beépítési jellemzőknek és a karakternek legjobban megfelelő épületmagasság alkalmazása célszerű.

„33. Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.”

Egyes esetekben szükséges az épület legmagasabb pontjának meghatározása is, (melléképítmény esetében 6,0 m), amelynek a definíciója az OTÉK szerint az alábbi:

„32. Épület legmagasabb pontja: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak – kupola, saroktorony – valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.”

Zöldfelületi arány

Meghatározásra került a zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya: közkert esetében 60% (BVKSZ-ben Z-KK-ra 50% volt), míg közpark tekintetében 70% (BVKSZ-ben Z-KP-ra 75% volt).

Legkisebb zöldfelületi átlagérték

Azon területfelhasználási egységekre, ahol az OTÉK Budapest viszonylatában a meglévőnél jelentősen alacsonyabb legkisebb zöldfelületi arányt határoz meg (az építési telkekre vonatkozóan), a TSZT egyes területfelhasználási egységekre vonatkozóan legkisebb zöldfelületi átlagértéket állapított meg (Megyer kertváros területén Lk-2 és Vi-2 jelű területfelhasználási egységeken). Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a helyi építési szabályzatban differenciáltan állapítható meg.

2.3. Az új KÉSZ felépítése

A településrendezési jogi háttér változása a kerületi terveszközökre nem csak az új fővárosi tervszinteken keresztül hat, hanem a kerületi településrendezési terv készítésére és tartalmára is kihatással van. A helyi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a Trk. 11.- 13. §-a, a főváros területére vonatkozó eltérő rendelkezéseket a kerületi építési szabályzatra vonatkozóan a 20. § tartalmazza.

11. §:

„(2) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.

„(4) A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni

- a) a megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét, és
- b) az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.”

„(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. „

(7) A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit – figyelemmel a 13. § (3) bekezdésében foglaltakra is – az 5. melléklet tartalmazza.”

12. § „A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.”

13. §:

„(2) A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”.

„(3) A szabályozási terv tartalmazza legalább

- a) az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá
- b) a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.”

20. §:

„(1) A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül. Eltérés igénye esetén a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat módosításáról előzetesen kell dönteni.”

„(3) A kerületi építési szabályzatot a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.”

„(4) A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.”

„(5) A kerületi építési szabályzatban az egyes településszerkezeti egységekre vonatkozó előírások egy-egy fejezetbe csoportosíthatóak.”

„(6) A kerületi építési szabályzat a 19/A. §-ban foglaltak kivételével:

- a) kerület teljes közigazgatási területére... készül.”

A helyi építési szabályzat (KÉSZ) részletes tartalmi követelményeit a Trk. 5. melléklete tartalmazza, figyelemmel a 13. § (3) bekezdésben foglaltakra.

„1. RENDELET

1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.1.1. Általános előírások

1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

1.1.3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

1.1.5. Környezetvédelmi előírások

1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

1.1.8. Közművek előírásai

1.1.9. Építés általános szabályai

1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

1.3. EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI”

A fentiek szerint a KÉSZ rendeletének struktúrája az alábbi:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- I. FEJEZET – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
 - 1. A rendelet alkalmazása és hatálya
 - 2. Értelmező rendelkezések
- II. FEJEZET – KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK
 - 3. Közterületen lévő építmények elhelyezésére vonatkozó előírások
 - 4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások
 - 5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás
 - 6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek
- III. FEJEZET – EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEK KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK
 - 7. Telekalakítás
 - 8. Elővásárlási jog
- IV. FEJEZET – KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI
- V. FEJEZET – ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI
 - 9. A beépítésre vonatkozó előírások
 - 10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés
 - 11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások
 - 12. A terepszint alatti beépítés szabályai
 - 13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése
- VI. FEJEZET – KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKKEK ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK
 - 14. Légi közlekedésre vonatkozó szabályok
- VII. FEJEZET – A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI
 - 15. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai
 - 16. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai
 - 17. A szükséges autóbusz tárolók biztosításának szabályai
 - 18. A szükséges tehergépjármű tárolók biztosításának szabályai

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍTÁSAI

- VIII. FEJEZET – AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA
 - 19. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások
- IX. FEJEZET – LAKÓTERÜLETEK
 - 20. Lakóterületek általános előírásai
 - 21. Kisvárosias lakóterületek előírásai (Lk)
 - 22. Kertvárosias lakóterületek előírásai (Lke)
- X. FEJEZET – VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET
 - 23. Intézményi területek általános előírásai (Vi)
 - 24. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)
 - 25. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- XI. FEJEZET – GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
 - 26. Gazdasági területek általános előírásai (Gksz)
 - 27. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)
 - 28. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)
- XII. FEJEZET – KÜLÖNLEGES TERÜLET
 - 29. Temető területe (K-T)

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

- XIII. FEJEZET – AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA
- XIV. FEJEZET – KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
 - 30. Közlekedési területek általános előírásai (KÖu, Kt-Kk)
- XV. FEJEZET – ZÖLDTERÜLETEK
 - 31. Zöldterületek általános előírásai (Zkp-Kk, Kt-Zkk)
 - 32. Közkertek területe (Zkp-Kk, Kt-Zkk)
- XVI. FEJEZET – ERDŐTERÜLETEK
 - 33. Védelmi erdőterület (Ev)
 - 34. Közjóléti erdőterület (EK)

XVII. FEJEZET – VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

35. Folyóvizek medre és partja (Vf)

NEGYPEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

36. Hatályba lépés

37. Hatályon kívül helyező rendelkezések

A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv, amelynek meghatározását, tartalmát és rajzi jelölés módját a Trk. 13. és 20. §-a, valamint a 6. melléklet 2. pontja határozza meg.

13. §:

„(2) A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával.”

„(3) A szabályozási terv tartalmazza legalább

a) az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá

b) a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.”

20. §:

„(4) A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.”

6. melléklet 2. pontja tartalmazza a szabályozási terv elemeinek jelöléseit és jelölési módjait (A – alapelemek, B – másodlagos elemek, C – védelem, korlátozás, kötelezettségek).

A	A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI		
SORSZÁM	ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS	MEGJEGYZÉS
1.	szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)		kötelező jelölni nincs alternatív jelölési lehetőség
2.	szabályozási szélesség		szabadon választott jelölés
3.	építési övezet, övezet határa		nincs alternatív jelölési lehetőség
4.	építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)	Ln-SZ / 3	település, kerület területén egy jelhez kizárólag egyféle övezeti paramétersor tartozhat

Kivonat a mellékletbőlAz építési övezetek jelölése

Az új jogszabályi környezetben a KÉSZ övezeteinek, építési övezeteinek a TSZT 2017 területfelhasználási egységeinek elnevezését és jelét kell követnie.

A jogszabályalkotásról szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet alapján az egyes építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tartalmazó táblázatok a mellékletben kerülnek feltüntetésre. Továbbá a szabályozási tervlapot javasolt két részre bontani (a túlzottan sok védelmi, korlátozási elem miatt olvashatatlanná válna az „egységes” tervlap).

Fentiek alapján a mellékletek az alábbiak:

1. melléklet – A településszerkezeti egységek területi lehatárolása
2. melléklet – Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei
- 3.a. melléklet – Szabályozási terv – Szabályozási elemek (1:4000 méretarányal)
- 3.b. melléklet – Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (1:4000 méretarányal)
4. melléklet – Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma
5. melléklet – Építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása
6. melléklet – Megtartásra javasolt építmények,
7. melléklet – Tervezett elővásárlási joggal érintett ingatlanok
7. melléklet – Műhely rendeltetés esetén végezhető tevékenységek

Függelék helyett a szükséges jegyzékeket, valamint a mintakeresztmetszelvevényeket az *Alátámasztó javaslat* tartalmazza.

3.a. melléklet – Szabályozási terv

Szabályozási elemek

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ		A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI	
	Szabályozási vonal	Kötelező elemek	
	Szabályozási szélesség		Építési hely
	Építési övezet, övezet határa		Kötelező megszüntető jel
	Építési övezet, övezet jele		A telek be nem építhető része
	I. rendű főutak (KÖu-2/IV-7)		Telek zöldfelületként fenntartandó része
	II. rendű főutak (KÖu-3/IV-7)		Kötelező védőzöltsáv
	Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak (Kt-Kk/IV-7/1)	Javasolt elemek	
	Kiszolgáló- és lakó utak (Kt-Kk/IV-7/2)		Javasolt telekhatár
	Zöldterületek (Kt-Zkk/IV-7, Zkp-Kk/IV-7)		Javasolt megszüntető jel
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK		ALAPTÉRKÉPI ELEMEK	
	Gyalogos kapcsolat		Kerülethatar
	Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala		Telekhatár
	Közműterület (árvízvédelmi zsilip, csapadékvíz átemelő) határa		Helyrajzi szám
	Meglévő/tervezett híd		Épület
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK			Bontott/bontás alatt lévő épület
	Jelen szabályozási terv határa		Vízfelület

3. b. melléklet – Szabályozási terv

Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEK		TERV ELEMEK		ALAPTÉRKÉPI ELEMEK	
Országgyűlés			Szerkezeti jelentőségű meglévő/tervezett fasor		Kerülethatar
	Nyilvántartott régészeti lelőhely		Hulladéklerakóként nyilvántartott terület		Telekhatár
	Kerületi helyi védett érték	EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK			Helyrajzi szám
Környezetvédelem			Megtartásra javasolt építmény telke		Épület
	Alsó kuszobértékű veszélyes üzem		Nagyvízi meder területe		Bontott/bontás alatt lévő épület
Tái- és természetvédelem			Potenciálisan talajszennyezett terület		Vízfolyás
	Országos ökológiai hálózat - magterület		Tervezett elővásárlási joggal érintett terület		Vízfelület
	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó		Jelen szabályozási terv határa		
Közművek korlátozásai					
	120 kV-os villamosenergia elosztó-hálózat biztonsági övezete				
	Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete				
Egyéb korlátozó tényezők					
	Vízszisz hidrológiai "A" védőövezet				
	Vízszisz hidrológiai "B" védőövezet				
	I. rendű fővédvonal				

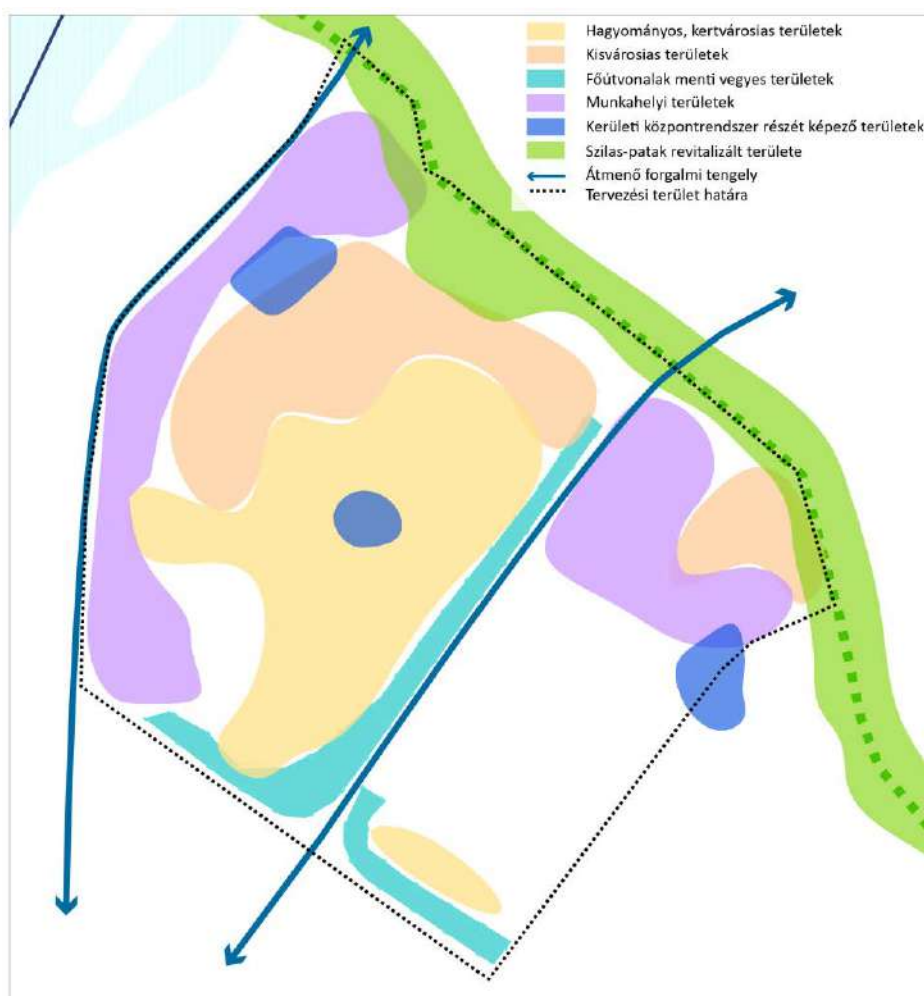
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Megyer kertváros jelentős része kialakult, lakóterületi dominanciával rendelkezik. A városrész északkeleti területein, a patak mentén várhatók átalakulások. Kulcsfontosságú, változással érintett, komplex beavatkozást igénylő terület a Hunyadi és Petőfi laktanya területe és a Baross utca menti fejlesztési terület. Megyer kertváros szerkezete jellemzően rendezett. A különböző építési korszakokban épült kisvárosias és kertvárosias lakóterületi egységek környezetükhöz jól illeszkednek. A nagyobb területigényű, gazdasági területek jellemzően a Váci út mentén helyezkednek el.

A szabályozás elsődleges célja a lakóterületek élhetőségének védelme, a közterületek minőségének javítása, a zöldterületi ellátottság javítása és a központi funkciók bővítése, melyhez szükséges az alapintézményi és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések támogatása. A lakóterületek vonatkozásában a szabályozás célja, a mikrokörnyezetek identitásának megőrzése. A kertvárosias lakóterületeken differenciált építési övezetek meghatározása, nem lakó rendeltetések szabályozása és beépítés létesítésére vonatkozó követelmények alkalmazása javasolt.

Fontos szerkezetalkító elem a Szilas-patak menti területek rehabilitációja, a természetvédelem és a gazdasági, rekreációs hasznosítás összehangolása. A patak vízminőségének javítása szempontjából kiemelten fontos a gazdasági területek okozta szennyeződések megelőzése, a patak menti szabadterületek rekreációs hasznosítása és a patak meder revitalizációja.

Tervezett településszerkezet



3.1. Központi hiányos területek

Megyer kertvárosban a meglévő intézményrendszer jellemzően a városrész lakosságát szolgálja ki. A tervezési terület ellátottsága azonban nem egyenletes, így a városrész tekintetében a kis- és kertvárosias lakóterületek egy része alapintézmény-hiányos. Jellemzően a Béke tértől északra elhelyezkedő területen nem alakult ki olyan központ, ahol a lakosság alapellátását biztosító intézmények (pl.: háziorvosi rendelő), illetve a mindennapos életvitelt kiszolgáló rendeltetések köre (pl.: kereskedelem és szolgáltatás) megjelenne. Mindez jelentősen növeli a megfelelően ellátott területek terhelését (parkolási gondok, zsúfolt közlekedés, zaj- és légszennyezés), ráadásul a lakóterületek irányából gyakran nagy távolságokat (saját gépjármű, tömegközlekedés vagy gyalogos elérés) kell megtennie azoknak, akiknek a lakókörnyezetében nincsenek meg a szükséges szolgáltatások.

A probléma feloldására a kialakult állapotok figyelembevételével a KÉSZ, a TSZT 2017-tel összhangban intézményi területeket jelöl ki az egykori laktanyák területén és a Baross utca északi részén, ahol az alapintézmények elhelyezhetőségét biztosítja, továbbá a Béke téren olyan kertvárosias lakóterület övezetet határoz meg, ahol a lakosság ellátását szolgáló intézmények, kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás rendeltetés helyezhető el. A nagykapacitású, jelentős átmenő forgalmat biztosító utak mentén (Váci út, Megyeri út, Fóti út) a KÉSZ szintén intézményi övezeteket jelöl ki annak érdekében, hogy a fokozott környezeti terheléssel érintett kertvárosias beépítésű tömbök átalakulását biztosítsa.

3.2. Az építési paraméterek vizsgált határérték konfliktusainak feloldása

(A hatályos kerületi rendezési tervek és a kialakult állapot paramétereinek összevetését a Megalapozó munkarész 1.8. fejezete tartalmazza. Összefoglalva elmondható, hogy a hatályos paraméterek jelentős része tovább éltethető az új KÉSZ-ben.)

- **Telekméret:** a kialakult állapot azt mutatja, hogy a kertvárosias lakóterületek jelentős részén kisebb a telekméret, mint a KÉSZ-ben meghatározott minimálisan kialakítandó teleknagyság. Ez önmagában nem okoz gondot, ezért a továbbiakban is a jelenleg hatályos tervekben előírt legkisebb telekméretek kerülnek meghatározásra.

- **A beépítési mérték:** vizsgálata alapján a kertvárosias területen a kialakult beépítettség mértéke alapján nem indokolt a megengedett paramétereket emelni. A hatályos ÚKVSZ a kertvárosias területek jelentős részén 25-35% között határozza meg a megengedett legnagyobb beépítés mértékét, mely tartományon belül a telekméretével arányosan változik a beépíthetőség mértéke. Ez az előírás a továbbiakban egyszerűsítésre javasolt. A vizsgálatok alapján az érintett építési övezetekben a 30%-os legnagyobb terepszint feletti beépítettség meghatározása javasolt, mely az OTÉK-ban megengedett legnagyobb beépítettség mértékével azonos. Azon kertvárosias területeken, ahol a hatályos (még BVKSZ alapú) ÚKVSZ jogszerűen lehetővé tette a 35% -os beépítettséget, ott a magassági értékek emelésével kerül kompenzálásra a beépíthető alapterület csökkentése. Ezáltal nem kerül korlátozásra az építhető szintterület mennyisége.

- **A szintterületi mutató:** értékeinek vizsgálata kevés konfliktust mutatott az építési övezetek határértékeihez viszonyítva. Ez főként annak köszönhető, hogy a kertvárosias lakóterületek alapterületben vannak csak túlépítve, az épületek jellemzően csak F, F+T, F+1 szint magasságúak, így a szintterületi mutatók a határértékek (0,7; 1,0 m²/m²) alatt maradnak. A konfliktussal érintett területek mozaikszerűen, viszonylag kis számban helyezkednek el a kerületrészben. Az új KÉSZ-ben a szintterületi mutató értékei nem kerültek növelésre (Változás a mutató korszerű meghatározása a 3.5.-ös pontban leírtak szerint).

Az ÚKVSZ-ben meghatározott szintterületi mutató a Váci út, Megyeri út és Fóti út menti saroktelkek esetében csökkentésre kerül az FRSZ 4.§ (7) bekezdésének megfelelően. Ezek a területek „kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területek, így a kerületi településrendezési eszközben $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ általános szintterületi mutató kerül meghatározásra. Ezt a határértéket a kialakult állapot egyetlen telke sem lépi túl, az átlagos kialakult szintterületi mutató 0,5 körüli, a területen jelenleg található legmagasabb érték $0,73 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

A magasabb rendű jogszabályi változások miatt az építési övezeteknél meghatározott szintterületi mutatók két részből állnak, vagyis $\text{szm} = \text{szmá}$ (általános szintterületi mutató) + szmp (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató). Az szmp többlet érték épületen belüli parkolás és tárolás céljára, és a városrész legtöbb övezetében kizárólag terepszint alatt használható fel.

= **Épületmagasság:** ahogy az előbbi pontban is említésre került, a kertvárosias lakóterületeken az épületek jellemzően csak F, F+T, F+1 szint magasságúak, így döntően megfelelnek a megengedett 5,5 és 7,5 m-es építési övezeti határértékeknek. Egyéb építési övezetekben (kisvárosias, intézményi, gazdasági stb.) szintén jellemzően megfelelőek az értékek. Mivel a jelenlegi előírásokhoz képest minimális a magassági konfliktus, alapvetően nem javasolt az épületmagassági értékek emelése.

A kertvárosias és az intézményterületeken a rendezettebb és a környezethez jobban illeszkedő beépítés érdekében a megengedett legnagyobb és legkisebb épületmagasság mellett meghatározásra kerültek a beépítési módhoz kötődő differenciált párkánymagassági előírások is.

3.3.Épített értékek védelme

A városrészben összesen egy kerületi helyi védett épület található. A történeti és építészeti értékekkel rendelkező épületállomány, a megtartásra javasolt építmények tájékoztatásul feltüntetésre kerültek a KÉSZ 3B. mellékletében. A helyi védelmekről az Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelmi rendeletében gondoskodik, a településkép védelmi törvénynek előírásainak megfelelően.

3.4.Alulhasznosított, használaton kívüli területek

Megyer kertváros alulhasznosított, használaton kívüli területei a Szilas-patak mentén elhelyezkedő egykori Petőfi és Hunyadi laktanyák, valamint a Baross utca menti erdőszült és bolygatott ingatlanok. Ezek a területeken a kívánatos funkciók lehetséges körét a KÉSZ határozza meg a TSZT-vel összhangban és a területen jelenleg hatályos szabályozási tervek is már biztosították a fejlesztés lehetőségét, azok paraméterei megtartásra kerülnek.

A komplex fejlesztési területek esetében számos infrastruktúrafejlesztésre van szükség, melyeknek egy része településrendezési problémaként nem jelentkezik, mivel a tervezett, hálózati szerepet betöltő közutak esetében a közterületi telkek már kialakításra kerültek, azonban ez a valóságban nem jelenik meg. Számos helyen ezek megépítése, a helyi lakosság ellenállásába ütközhet. Azonban kiépítésük nélkülözhetetlen Újpest közlekedésének megfelelő hálózati működéséhez. Ezeknek a szerkezeti jelentőségű utaknak a hiánya jelentős terhet jelent a fejleszteni szándékozó beruházóknak és az önkormányzatnak.

1. Petőfi laktanya területe

A körülbelül 12 ha nagyságú terület feltárásához szükséges belső úthálózat meghatározásakor alapvető szempont volt az ütemezhetőség figyelembe vétele. A terület fejleszthetőségének alapja a Szilaspatak sor meghosszabbításaként kiszabályozott út kiépítése. Erről az útról hurkos úthálózattal feltárható a terület. A

környező lakóterületekkel forgalom csillapított utak és gyalogosforgalmú utak kiépítésével integrálható a terület.

A zöldterület és alapintézmény hiányos környezetben elhelyezkedő lakóterületi fejlesztéshez, az új lakóterület élhetősége és a meglévők környezetének javítása érdekében a területen alapintézményi ellátást szolgáló terület és sportpark került kijelölésre.

A területen meglévő értékes faállomány megőrzésére, szükség szerint helyben pótlására kell törekedni. A szomszédos ökológiai hálózat miatt kiemelt fontosságú, hogy őshonos, tájjellegű növényfajok kerüljenek telepítésre. A klímaváltozás kihívásaira reagálva zöldfelületekkel tagolt, élhető városi környezet kialakítása a cél.

„A” javaslat:

A beépítés rendszerét a Váci úttal párhuzamos vegyes rendeltetésű intézményi sáv (irodák, üzletek) és a területfelhasználási rendszert követve a mögöttes zónában kialakított két eltérő intenzitású lakóterületi zóna határozza meg. A meglévő lakóterülethez csatlakozó alacsonyabb intenzitású terület és intézményi zóna közé kerül a magasabb intenzitású lakóterület. A meglévő lakóterületek és az újonnan épülő lakóterület lakosságának alapellátását a kijelölt intézményi területek (óvoda, bölcsőde) biztosítják. Az ábrázolt építészeti terv koncepciója a beépítés lehetséges sokszínűségének bemutatása.



„B” javaslat:

A Váci úttal párhuzamos vegyes rendeltetésű intézményi sáv mögött a lakóterületek helyén elsődlegesen a sportrendeltetés dominál. A terület belső részén, a térfalakkal körül vett területre két focipálya elhelyezése javasolt, melyek a helyi lakosság és a sportegyesületek igényeit is szolgálják. A két pálya közötti területre sportpark és a sportlétesítményt kiszolgáló épület (öltöző, büfé, komfort pont) és a hozzá csatlakozó felszíni parkoló került elhelyezésre.



Szabályozási részlet a területre (3A. melléklet részlete):



A tervezett szabályozási rendszer az „A” és a „B” beépítési javaslatot is lehetővé teszi.

A Váci út mentén kialakítható munkahelyi területsáv Vi-1/IV-7/1 jelű építési övezetbe sorolt, a mögötte húzódó intenzívebb munkahelyi vagy lakó terület Vi-2/IV-7/6 jelű építési övezetbe sorolt. A szomszédos kisvárosias lakóterületekhez illeszkedő kisvárosias területek Lk-2/IV-7/1 és Lk-2/IV-7/2 jelű építési övezetbe soroltak.

Az építési paraméterek megállapításánál a hatályos KSZT-ben biztosított építési jogok kerültek megtartásra, a meghatározott paraméterek a hatályos KSZT-ben megállapított építhető szintterület mennyiségét biztosítják.

2. Szilas-patak – Baross utca menti terület

A tervezett beépítés rendszerét a temetővel szomszédos vegyes rendeltetésű intézményi, munkahelyi sáv (irodák, üzletek) és a mögöttes, patak menti területen kialakított lakóterületi zóna határozza meg. Az Izzó lakótelep intézmény területéhez csatlakozóan a fejlesztési terület déli csücskében földszinti funkcióként közforgalmú rendeltetés javasolt.

A körülbelül 11 ha nagyságú terület fejleszthetőségének alapja a Baross utca meghosszabbításaként kiszabályozott út, a hozzá kapcsolódó híd és egy, a Megyeri utat és az Ugró Gyula sort összekötő út kiépítése. Ezekről az utakról hurkos úthálózattal feltárható a terület.

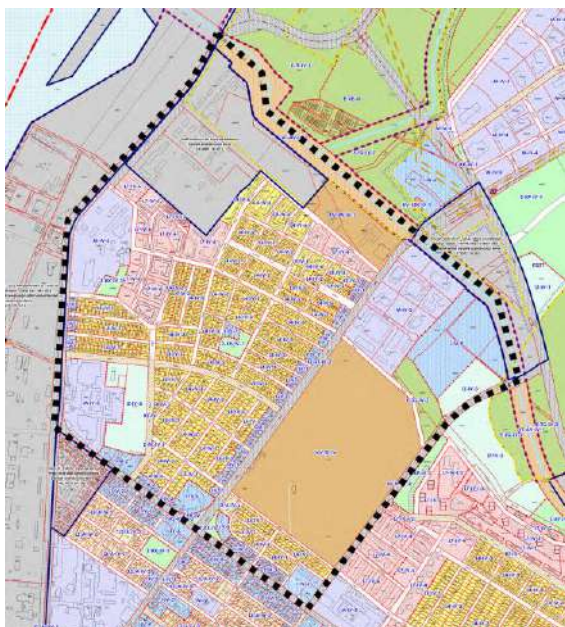
A terület jelentős faállománnyal bír, amelynek részbeni igénybevétele elkerülhetetlen. A kialakítás során a kiemelkedően értékes faegyedek megőrzésére kell törekedni és a beépítéseknel a faállományhoz kell igazodni. A kivágásra kerülő fák helyben történő pótlásáról gondoskodni szükséges, ezt az önkormányzat a terület teljes területére elkészített önálló rendeletben kívánja szabályozni. A szomszédos ökológiai hálózat miatt kiemelt fontosságú, hogy őshonos, tájjellegű növényfajok kerüljenek telepítésre.



A tervezett szabályozási rendszer az ÚKVSZ-ben biztosított építési jogok alapján került meghatározásra. A terület övezeti rendszere illeszkedik a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási rendszerhez az erdőcsere végrehajtásával és a Vi-2 jelű övezet meghatározásával. Kiszabályozásra kerültek a terület feltáráshoz szükséges közterületek és az építési telkek Vi-2/IV-7/5 jelű építési övezetbe soroltak, ahol a hatályos ÚKVSZ-ben megállapított építhető szintterület mennyiségét biztosítják a meghatározott építési paraméterek.

4. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A KÉSZ a TSZT–vel és az FRSZ–szel összhangban kell, hogy készüljön a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 20.§ (1) bekezdése alapján. A TSZT több módosítást is tartalmaz a területet érintően a 2014-ben elfogadott ÚKVSZ–hez képest, amelyet a KÉSZ–nek is követnie kell.



Megyer kertváros övezeti rendszere, ÚKVSZ



Megyer kertváros területfelhasználása, TSZT 2017

4.1. Az új jogszabályi környezetből adódó általános változások az építési övezetek, valamint az övezetek_kijelölésénél

Az OTÉK 7.§ (1) és (2) bekezdése szerint a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni. Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

A korábbi tervrendszerben a TSZT 2005 lehetőséget adott a területfelhasználási egységtől való olyan eltérő keretövezetek kijelölésére az FSZKT–ban, melyek az OTÉK rendszere szerint más területfelhasználási egységbe sorolandók, de a területfelhasználási egységgel összeegyeztethetők. Az új tervrendszerben erre már így nincsen lehetőség, mivel az FSZKT megszűnik, így – az FRSZ–ben előírt, egyes alábbi esetek kivételével – az építési övezeteket és az övezeteket a KÉSZ–ben a TSZT 2017–ben meghatározott, az OTÉK rendszerében előírt területfelhasználási egységnek megfelelően kell kijelölni.

Az ÚKVSZ és a TSZT 2017 közötti tartalmi, területfelhasználási egységeket és övezeteket érintő eltérések a kialakult állapotból, a fejlesztési szándékok változásából, az eltérő tervi léptékből, valamint a metodikai különbségekből adódnak.

4.2. Az építési övezetek, övezetek meghatározását befolyásoló egyéb elemek

• Jelentős változással érintett területek

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein a TSZT meghatározza a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területeket.

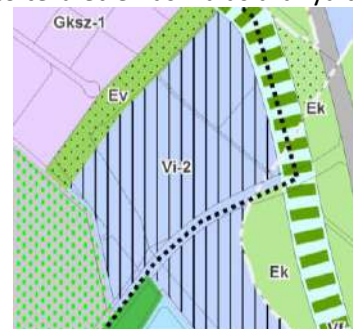
A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait.



Petőfi és Hunyadi lakanya területe



Fiumei út menti terület



Szilas-patak – Baross utca menti terület

Az ide vonatkozó FRSZ előírások:

15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
- b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett területei és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zóldsáv helyigényét, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességben,
- c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett útjain, továbbá – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon,
- d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.

(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:

- a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,
- b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,
- c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.

19.§ (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott

- a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

- **Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása**

A Megyeri úttal, Váci úttal és Fóti úttal határos kertvárosias területek esetében a TSZT lineárisan jelöli azt a területsávot, ahol a kerületi építési szabályzatban a forgalmas útvonal mentén a zártabb és intenzívebb beépítés megvalósítása érdekében intézményterület meghatározható a környező beépítés figyelembevételével.

Az intézményterületek paramétereinek meghatározásánál figyelemmel kell lenni a környező lakóterületekre, a beépítési sűrűség nem haladhatja meg az 1,6 értéket. Magasság szempontjából a beépítési magasság a szomszédos beépítéshez képest egy szinttel nagyobb lehet.

Az ide vonatkozó FRSZ előírások:

4.§ (7) Az 1. mellékleten „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+ bsp 0,4).

20. § (3) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet lehatárolható és megállapítható.

- **Átmeneti hasznosítás biztosítása**

Annak érdekében, hogy a TSZT 2017 figyelembe vételével készülő új kerületi terveszközök és a szerkezeti terv között az összhang biztosítható legyen, egyes területek vonatkozásában az átmenetileg alkalmazható területfelhasználási kategória is meghatározásra került. Így bár kívánatos a laktanyák funkcióváltása intézményi terület irányába, azonban ennek időszerűségét a helyi önkormányzat tudja meghatározni.

Az ide vonatkozó FRSZ előírás:

4.§ (6) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.

- **Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat**

A zöldfelületi rendszer elemei közötti kapcsolat biztosítása érdekében a jelölt lineáris elemek mentén kondicionáló zöldfelületeket kell létrehozni. Ezen kívül a területhasználat figyelembevétele mellett (annak ellehetetlenítése nélkül), megfelelő zöldfelületi ellátottságot biztosító, közcélú rekreációs zöldfelületek létesítése szükséges azokon a szakaszokon, ahol ehhez az adottságok biztosítottak (megfelelő térmérték, közterületi kapcsolat). Ez az elem a Szilas-patak mentén került kijelölésre. Itt a KÉSZ-ben a zöldfelületi intenzitás javítása, illetve megőrzése érdekében, a területhasználat figyelembevétele mellett (annak ellehetetlenítése nélkül) közcélú (közterületi vagy közhasználatra átadott) zöldfelületeket kell lehatárolni, továbbá építési telken belül zöldfelületként fenntartandó területet kell biztosítani.

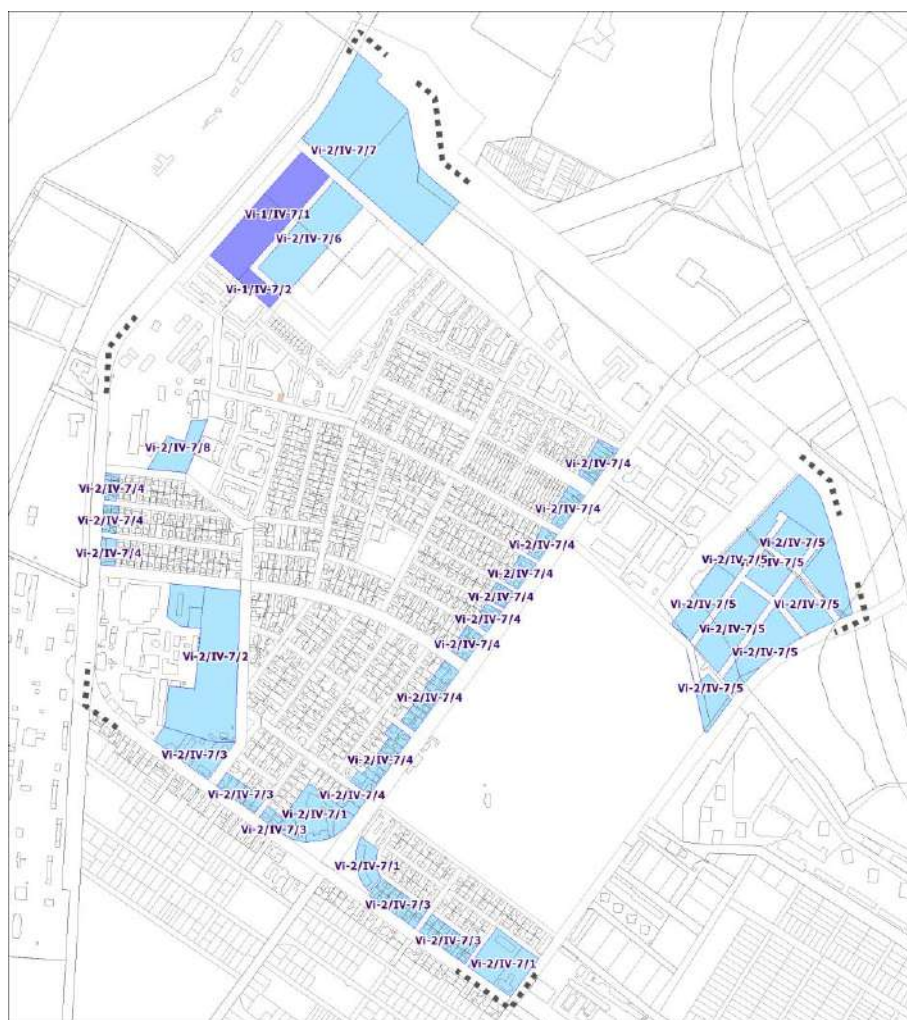
4.3. Az övezeti rendszer

A TSZT 2017 a korábbi szerkezeti tervtől eltérő metodikai elemeket is tartalmaz, amelyeket a KÉSZ-ben az építési övezetek kijelölésénél figyelembe kell venni.

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) és intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű (Vi-2) terület:

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. Ilyen terület a Petőfi laktanya Váci út menti területe.

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területeket sokszínűség, vegyesség jellemzi. Megyeri kertváros funkcióváltó területei (laktanya, Baross utca mente, Fiumei út mente) és magasabb arányú zöldfelületekkel rendelkező intézmény területei (Fóti út menti intézmények) jellemzően idesoroltak. A meghatározott sűrűségi értéknek köszönhetően élhető, zöldfelületekben gazdag környezet alakítható ki.



Vi-1/IV-7/1 – Petőfi laktanya Váci út menti elsődlegesen munkahelyi célú fejlesztési vegyes területe

Vi-1/IV-7/2 – Petőfi laktanya lakóterületek felőli vegyes területe, a környező lakóterületekhez illeszkedő építési paraméterekkel, ahol önálló irodarendeltetés nem létesíthető

Vi-2/IV-7/1 – A lakosság ellátását szolgáló közintézmények területe

Vi-2/IV-7/2 – A Fiumei út menti, jelentős zöldfelületet igénylő fejlesztési terület

Vi-2/IV-7/3 és Vi-2/IV-7/4 – Fóti út, Megyeri út és Váci út menti telkek területe

Vi-2/IV-7/5 – Szilas patak – Baross utca menti fejlesztési terület

Vi-2/IV-7/6 – Petőfi laktanya vegyes rendeltetésű területe, ahol az épületek földszintjén lakó rendeltetés nem létesíthető

Vi-2/IV-7/7 - Volt Hunyadi laktanya vegyes rendeltetésű területe, ahol lakórendeltetés nem létesíthető

Vi-2/IV-7/8 – Messer oxigéngyár melletti vegyes rendeltetésű terület, ahol lakórendeltetés nem létesíthető

Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató (Gksz-1) és gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló (Gksz-2) terület:

Megyer kertváros kereskedelmi, szolgáltató területe (Gksz-1) a Megyeri út menti terület.

Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területfelhasználásba (Gksz-2) azok a területek tartoznak, melyek jellemzően a XX. században kialakult munkahelyi területeket, logisztikai területeket és az 1 hektárnál nagyobb területű elektromos állomások. Ezeken a területeken a vegyesség érdekében önálló irodafunkció is elhelyezhető. Megyer kertvárosban ilyen terület a patak menti elektromos állomás, és a Váci út menti nagy kiterjedésű munkahelyi területek.



Gksz-1/IV-7 – Megyeri út menti gazdasági terület

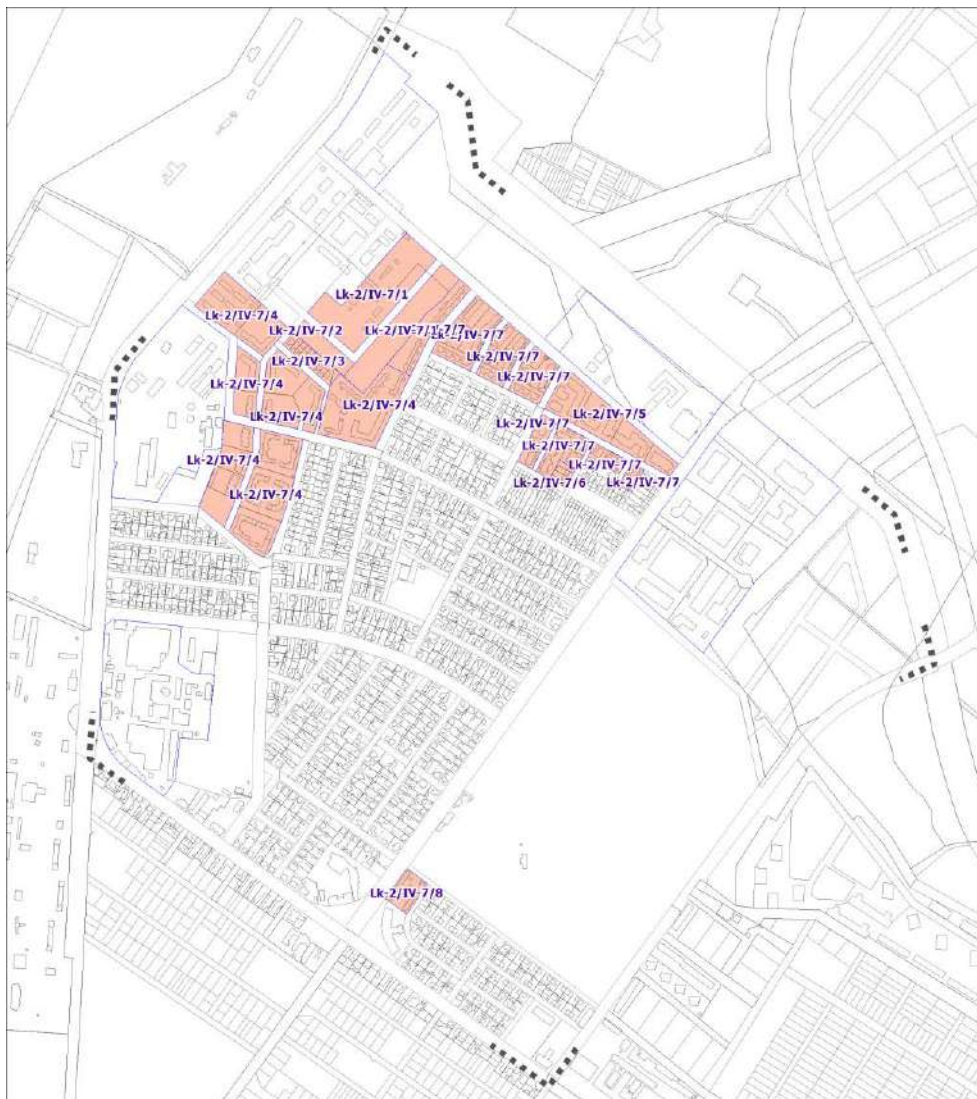
Gksz-2/IV-7/1 – Váci út menti működő gazdasági területek (Messer és Coats)

Gksz-2/IV-7/E – Káposztásmegyeri ELMŰ állomás övezete

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

A kisvárosias területek tömbjei túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek, amelyek általában 3-4 szintesek, vagy amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ilyen lakóterületek Megyer kertvárosban az utóbbi évtizedek lakásépítési programjaként épült északi lakóterületek, lakóparkok és a Petőfi laktanya délkeleti területe.

Az érintett területek korábbi övezeti rendszerhez illeszkedő paraméterei jellemzően az új KÉSZ-ben is megtarthatók.



Lk-2/IV-7/1 és Lk-2/IV-7/2 – Petőfi laktanya átalakuló lakóterülete

Lk-2/IV-7/3 – Petőfi laktanyával szomszédos, alacsony intenzív sorházas beépítésű lakóterület

Lk-2/IV-7/4 – Lakópark jellegű kisvárosias területek

Lk-2/IV-7/5 – Szilaspatak sor menti kisvárosias lakópark területe

Lk-2/IV-7/6 – Átalakuló kertvárosias terület

Lk-2/IV-7/7 – Szilaspatak sor menti alacsony intenzív csoportházak terület

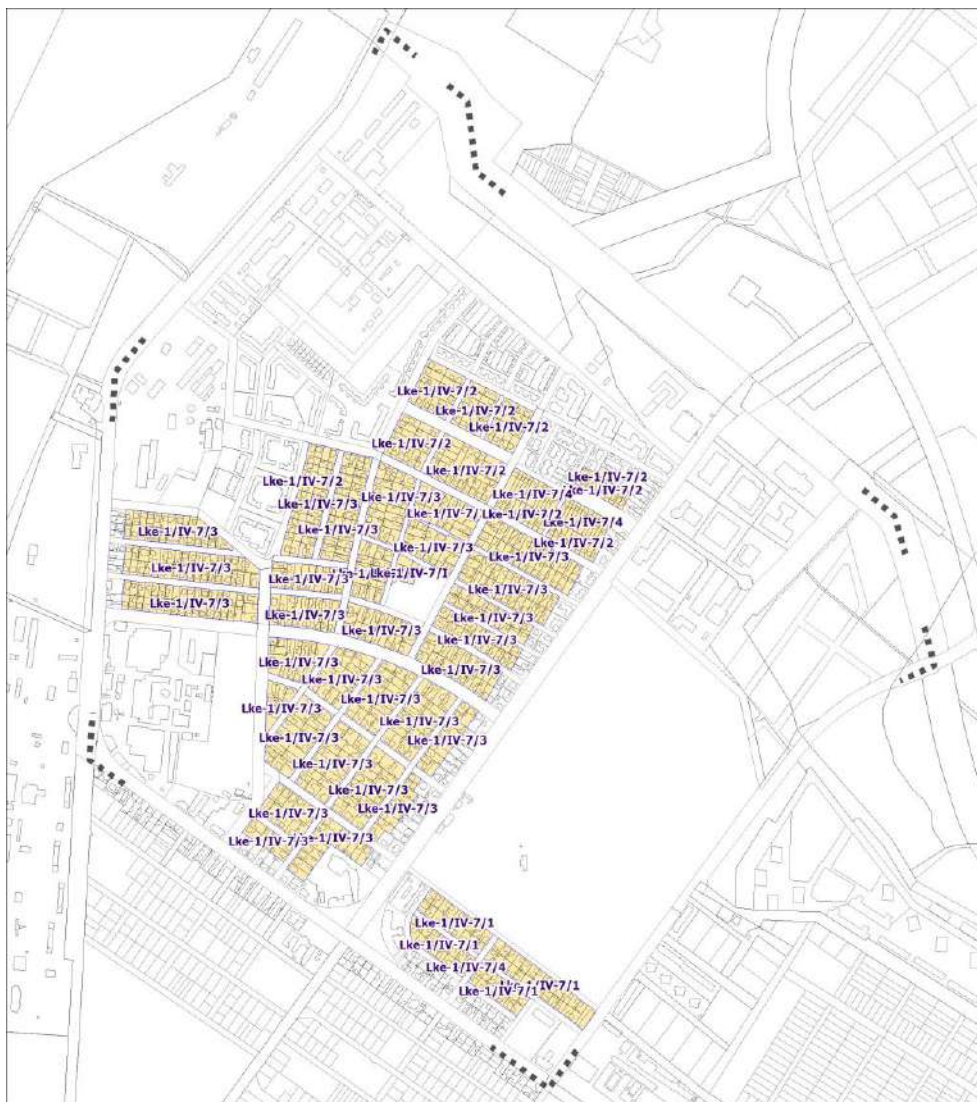
Lk-2/IV-7/8 – Megyeri út menti kisvárosias terület

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1):

A kertvárosias lakóterületek jellemzően családi házas beépítésű területek, változatos beépítési móddal. Ide tartoznak a hagyományosan „megyeri” beépítésű tömbök. Az építési paraméterek differenciált meghatározásánál figyelembe kell venni a terület egyediségeit.

A TSZT-ben a főútvonalak mentén „kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” elem alkalmazott. Ezáltal a Váci út, a Főti út és a Megyeri út menti kertvárosi telkek intézményi övezetbe sorolhatók, így biztosítva a jogfolytonosságot.

A Béke téren álló épület, ma használaton kívüli kereskedelmi, szolgáltató létesítmény. Telke a kertvárosias területfelhasználás része. Ennek a teleknek egy önálló Lke-1/IV-2/KSZ jelű építési övezet javasolt, melyben az alapellátáshoz kötődő rendeltetések megengedettek.



Lke-1/IV-7/1 – Megyeri úti temetőtől délre kialakult kertvárosias terület

Lke-1/IV-7/2 – A kisvárosias lakóterületek melletti kertvárosias területek

Lke-1/IV-7/3 – Megyeri kertváros meghatározó kertvárosias területe

Lke-1/IV-7/4 – Apró, vagy szalagtelkes kertvárosias területek

Lke-1/IV-7/I – Béke tér lakosság ellátását szolgáló területe

Közkert, közpark (Zkp-Kk, Kt-Zkk), Közjóléti erdőterület (Ek), Védelmi erdőterület (Ev), Vízfolyás medre és partja (Vf), Temető terület (K-T)

A zöldfelületi rendszer szempontjából meghatározóak a zöld- és erdőterületek, az ökológiai folyosóként szolgáló Szilas-patak vízgazdálkodási területe, valamint zöldfelületi adottságai miatt itt kerül megemlíítésre a tervezési terület jelentős részét kitevő Megyeri temető területe is.

A TSZT-ben lehatárolt zöldterületek kis kiterjedésük alapján közkert övezetbe sorolódnak. A KÉSZ-ben megkülönböztetésre kerül a TSZT szintjén nem megjelenő, tervezett közkert (Kt-Zkk jelű övezet) a Petőfi laktanya területén. A TSZT rendelkezik a zöldterületek kerületi szintű megtartásáról, ami a gyenge zöldterületi ellátottságú városrész esetében kiemelten fontos. A terv alapján a hatályos kerületi szabályozási tervekben lehatárolt, összesen 1,9 ha területű közkert övezetek nagysága a javasolt szabályozás alapján nem csökken, kismértékben növekszik.

A tervezési területen két erdőterület kerül szabályozásra a TSZT alapján: a volt Petőfi laktanya beépítetlen része közjóléti (Ek), míg a Megyeri úttól keletre eső gazdasági és intézményi területek elválasztására szolgáló tervezett erdősáv védelmi erdőterületbe (Ev) sorolódik. A Szilas-patak ingatlanja a TSZT-nem megfelelően vízgazdálkodási (Vf) övezeti besorolást kap.



A Megyeri temető a TSZT-vel összhangban különleges, beépítésre szánt övezeti (K-T) besorolást kap. A temető jelenlegi karakterének megőrzését szolgáló szabályozás tervezett. Az övezetben csak a temető működtetésével, őrzésével, illetve fenntartásával összefüggő tevékenységet szolgáló épület helyezhető el. A temető fő gyalogos megközelítése a Megyeri útról tervezett a jövőben is. A temetőtől északra tervezett

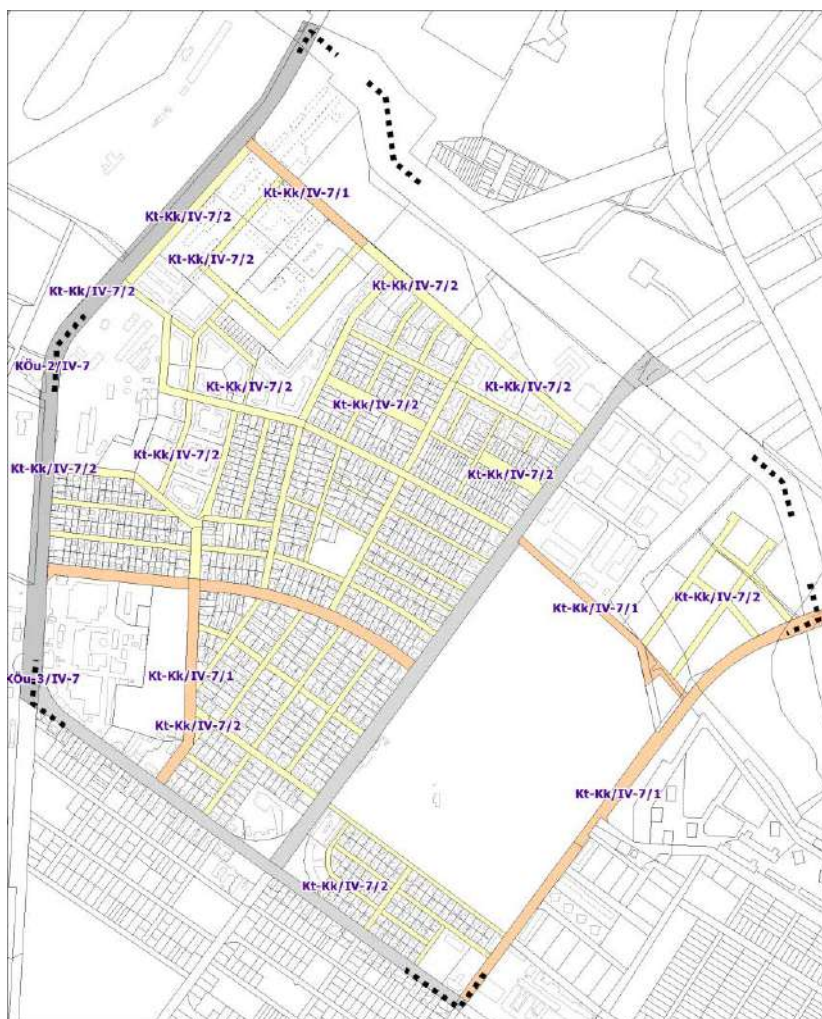
ingatlanfejlesztések és a Baross utca továbbépítése hozadékaként a jelenleg hulladékkal terhelt, rendezetlen északi „kaputárság” is rendezésre kerülhet. A kegyeleti funkcióhoz szorosan kapcsolódnak a virágárusító kioszkok, amelyek fennmaradásának lehetősége a Megyeri út közterületi övezetében továbbra is biztosított. A jelenleg heterogén, rendezetlen képet mutató árusító épületek cseréje javasolt egységes, igényes építészeti arculatot létrehozva.

Közlekedési célú területek (KÖu-2, KÖu-3 és Kt-Kk)

A közlekedési célú közterületeket a város működését meghatározó főhálózati elemek és a mellékhalózáti elemek együttesen alkotják.

A tervezési területen csak a Váci út, a Megyeri út és a Fóti út főhálózati elem. Ezen bonyolódik a személygépjármű forgalom és a felszíni tömegközlekedés nagyobb része, itt kell elhelyezkedniük a meghatározó kerékpáros nyomvonalaknak.

A TSZT-ben a Közlekedési célú közterületek önálló területfelhasználási egységeket képeznek az útvonalak hierarchikus hálózati szerepének megfelelő tagolással, ennek megfelelő övezeti rendszer kialakítása javasolt a KÉSZ-ben.



A KÖu-2 övezet (Váci út) – feladata elsősorban a térségi kapcsolatok és kerületek közötti forgalom lebonyolítása.

A KÖu-3 övezet (Megyeri út és a Fóti út) meghatározó feladata a kerületen belüli forgalom lebonyolítása.

A TSZT területfelhasználási rendszerében a helyi úthálózat elemei – a forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utak és a lakó-kiszolgáló utak – értelemszerűen nem jelennek meg. A helyi úthálózatot gyűjtő utak alkotják Kt-Kk/IV-7/1 övezetet, biztosítva a tömegközlekedés kiterjesztését.

Az építési övezetek közvetlen feltárását jellemzően a lakó-kiszolgáló utak biztosítják, mint Kt-Kk/IV-7/2 övezet.

Közművek területei (Gksz-2/IV-7/E, Lk-2/IV-7/Közmű)

A 76485/97, 76485/99, 76485/101, 76485/102 hrsz.-okon üzemel a térség villamosenergia-ellátását biztosító Káposztásmegyer 120/10 kV-os alállomás.

Az alállomás területe a településszerkezeti tervben Gksz-2 területfelhasználási egységbe tartozik, ennek megfelelően a kerületi terveszközből Gksz-2/IV-7/E építési övezet kerül kijelölésre. Az építési övezetben közműlétesítmények elhelyezése mellett a kapcsolódó irodai funkció is biztosítandó.

A 76485/128 hrsz.-on üzemelő szennyvízátelő a településszerkezeti tervben kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználási egységben szerepel, amely számára az FRSZ 19. § (1) bekezdése alapján közműterületet kell kijelölni (Lk-2/IV-7/Közmű).



4.4. A KÉSZ illeszkedése az FRSZ-hez

FRSZ	XXII. KÉSZ
II. Fejezet A beépítési sűrűségekre vonatkozó előírások 4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.	Az előírás a teljes területen teljesül, a vonatkozó számítások az alátámasztó javaslat részeként szerepelnek. Lásd feljebb, a beépítési sűrűség ellenőrzését.
(2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp) tevődik össze.	A KÉSZ a beépítési sűrűséggel analóg módon határozza meg a szintterületi mutató értékét. <i>Szintterületi mutató (szm):</i> Az összes bruttó építhető szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes bruttó építhető szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze. (szm=szmá+szmp)
(3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.	A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.
(4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.	A területet nem érinti.
(5) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (a továbbiakban: KÖu) vagy Kötőpályás közlekedési terület (a továbbiakban: KÖk) területfelhasználási egység a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak az 1,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.	A területet nem érinti.
(6) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.	A városrészben csak a Hunyadi laktanya területén van átmeneti hasznosítás lehetősége, de a terv nem él a lehetőséggel.
(6a) A Vi-2 jelű területekre meghatározott bsp érték az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett” területek esetén legfeljebb 0,5 értékkel növelhető, de az 1,25 értéket nem haladja meg.	Az előírás figyelembe vételre került a Megyeri út, Váci út és Fóti út mentén kijelölt intézmény területeken.
(7) Az 1. mellékleten „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott	Figyelembe vételre került.

területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+ bsp 0,4).	
(8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.	Figyelembe vételre került.
III. FEJEZET Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások 5. § (1) A 5.-12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.	Figyelembe vételre került.
(2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.	A területen az épületmagasság és a párkánymagasság került alkalmazásra.
(3) A Budai Vár 3. mellékletben lehatárolt területén a jellegzetes karakter megőrzését szolgáló egyedi magassági szabályozás határozható meg.	A területet nem érinti.
(4) A 3. melléklet szerint magassági korlátozással érintett védett területeken a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.	A területet nem érinti.
(5) Az 6.-8. §-ban foglalt rendelkezések a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározására szolgálnak, amelyek szabályozásával érintett területeket a 3. melléklet tünteti fel az alábbiak szerint: a) kiemelten védendő karakterű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság I. kategória (a továbbiakban: I. párkánymagassági kategória), b) karakterőrző terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság II. kategória (a továbbiakban: II. párkánymagassági kategória), c) egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság III. kategória (a továbbiakban: III. párkánymagassági kategória).	Figyelembe vételre került.
1. AZ I.-II. PÁRKÁNYMAGASSÁGI KATEGÓRIA TERÜLETEI	A területet nem érinti.
6. §	
2. A III. PÁRKÁNYMAGASSÁGI KATEGÓRIA TERÜLETEI	Figyelembe vételre került, az érintett területek szabadonálló beépítési móddal kerültek meghatározásra.
7. § (1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel. (2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület. (2a) Magasépület létesítése esetén az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok között a) 30 méter-es magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti, b) magasház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter, c) toronyház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter távolságot kell tartani. (2b) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, a (2)	

és (2a) bekezdés a) pontja szerinti légtérarányának azok magassági átlagára kell teljesülnie. (3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani.	
3. AZ I., II. ÉS III. PÁRKÁNYMAGASSÁGI KATEGÓRIA TERÜLETEINEK KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEI 8. §	Figyelembe vételre került.
4. EGYES KISVÁROSIS ÉS KERTVÁROSIS TERÜLETEKRE VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGOK 9. § A 3. melléklet szerint lehatárolt, magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépítési magasság a) a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületen – a közhasználatú építményre vonatkozó magasság kivételével – legfeljebb 9,0 méter lehet, b) kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületen – a közhasználatú építményre vonatkozó magasság kivételével – legfeljebb 7,5 méter lehet, c) Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületen legfeljebb 6,5 méter lehet.	A területet nem érinti.
5. EGYES DUNAI SZIGETEKRE VONATKOZÓ MAGASSÁGI RENDELKEZÉSEK 10. §	A területet nem érinti.
6. MAGASÉPÍTMÉNYEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGÁNAK KORLÁTOZÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK 11. §	A területet nem érinti.
7. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS 12. § (1) <i>A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága</i> a) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter; b) mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt ba) Má általános mezőgazdasági művelésre szánt területen 9,0 méter, bb) Mk kertes mezőgazdasági területen 4,5 méter; c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt ca) 5 hektárnál kisebb Zkp közpark, közpark területen 4,5 méter, cb) a Duna-parti építési szabályzatban meghatározható eltérések figyelembe vétele mellett Zvp városi park területen 9,0 méter az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján. (2) <i>A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az épületnek nem minősülő építmény bármely részének az építmény terepcsatlakozásától mért legmagasabb pontja 25,0 méter lehet.</i>	A területet nem érinti. A területet nem érinti. A Zkp jelű övezetek esetében 4,5 m a meghatározott legnagyobb épületmagasság. A területet nem érinti.
IV. Fejezet A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések 8. Közúti közlekedési terület (KÖu) 13. § (1) Az 1. melléklet szerint KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe	A területen az FRSZ-nek megfelelően az I. rendű főutak területe KÖu-2/IV-7 jelű övezetbe, a II. rendű főutak területe KÖu-3/IV-7 jelű övezetbe került.

a) gyorsforgalmi közutak (KÖu-1), b) I. rendű főutak (KÖu-2), c) II. rendű főutak (KÖu-3), d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4).	
(2) Tervezett I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során a) legalább 2x2 forgalmi sávos keresztmetszetet kell kialakítani, b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető, c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.	A területet új I. rendű főút nem érinti.
(3) Tervezett II. rendű főúthálózati elem megvalósítása során a) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető, b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.	A területet új II. rendű főútvonal nem érinti.
(4) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.	Az előírás a KÖu-2/IV-7 és a KÖu-3/IV-7 jelű övezet előírásaiba beépítésre került.
9. KIEMELT JELENTŐSÉGŰ GYALOGOS FELÜLETEK 14. §	A területet nem érinti.
10. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BELSŐ KÖZLEKEDÉSÉVEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK 15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket: a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételekre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek, b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon, c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon, d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.	Gyűjtőút nem került kiszabályozásra, csak kiszolgáló út, amely biztosítja a kétoldali járda, kétoldali zöldsáv kialakítását.
(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következőket: a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen, b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,	A területet nem érinti.

c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.	
11. A P+R INFRASTRUKTÚRÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK 16. § (1) Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül legalább az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítményt el kell helyezni. (2) Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolásának lehetőségét is biztosítani kell. (3) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső a) metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, vagy b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállóinak végétől mért 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.	A területet nem érinti.
12. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA (KÖZÚTI VAGY VASÚTI) SZÁMÁRA IRÁNYADÓ TERÜLETBIZTOSÍTÁS 17. § (1) Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken a jogszabályban meghatározott szélességet növelni vagy csökkenteni egyaránt lehet, de legalább az 5. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra elemek elhelyezését a folyópálya szakaszokon biztosítani kell. (2) A közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken az 5. melléklet szerinti műszaki infrastruktúra elemek méreteit a vonatkozó szabványoknak, előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni.	A területet nem érinti.
13. EGYÉB ELŐÍRÁSOK 18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt, vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint: a) a pesti Nagykörúton és az azon belül elhelyezkedő pesti belvárosi területen a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során aa) legalább 3,0 méter és ab) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén, b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során ba) legalább 2,0 méter, bb) nem kisebb, mint a – berendezési sáv	A vendéglátó terasz, közterületi pavilon létesítését Újpest önkormányzatának településképi védelmi rendelete tartalmazza.

keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.	
(2) <i>Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.</i>	A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.
(3) <i>Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0 – 12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.</i>	A területet nem érinti.
(4) <i>Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.</i>	A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.
(5) <i>Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.</i>	Figyelembe vételre került.
(6) <i>Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.</i>	Figyelembe vételre került.
V. Fejezet A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések 19. § (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok, b) önálló épületként elektromos alállomások, c) gázátadó állomások, d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő f) távhőtermelő berendezések elhelyezésére szolgáló területek is.	A 76485/128 hrsz.-on üzemelő szennyvízátemelő Lk-2/IV-7/Közmű övezeti besorolást kap. A Szilas-patak mentén található árvízvédelmi zsilip, csapadékvíz átemelő számára közműterület került kialakításra.
(2) <i>Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett</i>	A Szilas-patak mentén található árvízvédelmi zsilip, csapadékvíz átemelő számára közműterület került kialakításra
a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok, b) elektromos alállomások, c) gázátadó állomások elhelyezésére szolgáló területek is.	
(3) <i>A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettség kell biztosítani.</i>	A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.
(4) <i>Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonakra.</i>	Egyedi szennyvízkezelő berendezés létesítését a szabályzat tiltja.
(5) <i>A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott</i>	A csapadékvíz késleltetett módon történő elvezetése egyes területek esetében előírásra került a
a) jelentős változással érintett területeken új beépítés	

esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre, b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.	rendeletben.
VI. Fejezet A TSZT ÉS az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben 20. § (1) A nagyvárosias teletszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.	A területet nem érinti.
(3) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a) közigazgatási, b) oktatási, c) hitéleti, d) egészségvédelmi, e) szociális, f) kulturális, g) művelődési és h) sport rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása a jelen rendelet módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.	A területet nem érinti.
(2a) A 3. melléklet szerint Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületeken belül kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 9,0 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható a) közigazgatási, b) oktatási, c) hitéleti, d) egészségvédelmi, e) szociális, f) kulturális, g) művelődési és h) sport rendeltetés számára.	A területet nem érinti.
(2b) Magasépületek helye a kerületi településrendezési eszközben csak olyan látványvizsgálat alapján jelölhető ki, amely igazolja, hogy a tervezett épület látványa – forgalmas látványközpontokból (legalább a Gellért-hegy és a Budai Várhegy kilátópontjairól, a Duna-partokról és a hidakról) feltáruló nézetekből – nem veszélyezteti Budapest városképének harmóniáját, különösen a világörökség védett látványát, valamint nem eredményez zavaró együttlátászódást a kiemelt magassági hangsúlyokkal (legalább Parlament, Szent István Bazilika, Gellért-hegy, Budai Várhegy).	A területet nem érinti.

(4) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet határolható le.	A Váci út, Megyeri út és Fóti út mentén kijelölésre kerültek.
(5) A többszintes területfelhasználás esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket e rendelet 4. § (4) bekezdés figyelembevételével kell meghatározni.	A területet nem érinti.
(6) A 19. § (2) bekezdés szerinti közműlétesítmények számára – amennyiben azt a műszaki kialakítás indokolja – a beépítés paramétereit a KÉSZ-ben a beépítésre szánt területekre vonatkozó paramétereknek megfelelően is meg lehet határozni az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.	A területet nem érinti.
21. § (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége - aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése, - ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése, - ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása, - ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése - esetén; b) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is; c) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége - ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése, - cb) vasutak külön szintű keresztesítésének építése, - cc) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése - esetén; d) közút és vasút külön szintű keresztesítésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható; e) Dunát keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékúthálózat figyelembevételével 100 m-rel módosítható; f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni; g) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egység közös határán lévő, a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem nyomvonala pontosítható oly módon is, hogy ne érintse a beépítésre szánt területfelhasználási egység területét; amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem	Nem került sor az eltérési lehetőségek alkalmazására.

eredményezi.	
(2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során a) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával; b) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ; c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető - ca) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése, - cb) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén; d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha - da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül, - db) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra; e) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.	Jelenleg a területet nem érinti, eltérésre nem volt szükség.
(3) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.	A területet nem érinti.

4.5. A beépítési sűrűség és a zöldfelületi átlagérték igazolása

Az FRSZ tartalmazza az egyes területfelhasználási egységekhez tartozó beépítési sűrűségek maximális határértékeit. Az összes, a kerület területén lévő területfelhasználási egységre igaz, hogy a jelenleg kialakult beépítési sűrűségek mindenhol az FRSZ-ben meghatározott határértékek alattiak.

A TSZT zöldfelület átlagértéket határoz meg azokra a területfelhasználási kategóriákra, ahol az OTÉK Budapest viszonylatában jelentősen alacsonyabb értéket ír elő az építési telekre vonatkozóan. Az egyes területfelhasználási egységeken belül meghatározott építési övezetek, övezetek legkisebb zöldfelületi értéke a KÉSZ-ben a TSZT előírásainak megfelelően differenciáltan került megállapításra.

A KÉSZ övezeti határértékeinek megállapításánál figyelembe vételre kerültek a ma még hatályos kerületi terveszközlökben szereplő határértékek és a kialakult állapot. Az összes területfelhasználási egység területén a beépítési paraméterek úgy lettek kialakítva, hogy mindenhol az FRSZ-ben meghatározott határértékek alatt maradnak, illetve az egyes területfelhasználási egységekre teljesül a TSZT-ben előírt legkisebb zöldfelületi átlagérték is. Ennek igazoló számításait lásd mellékletben, „A beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagérték igazolása a területfelhasználási egységenként” fejezetnél.

sor-szám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ sűrűségi értékei alapján számított építhető szintterület		KÉSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható	általános	parkolásra fordítható
1	77915,30	Vi-2 (Gksz-1)	3,25	2,25	1,00	175309,42	77915,30	175298,3	12736,54
2	36073,62	Vi-1	3,25	2,25	1,00	81165,64	36073,62	62379,65	16046,70
3	44019,97	Gksz-2	2,00	2,00	0,00	88039,95	0,00	51653,06	0,00
4	219774,41	Lk-2	1,75	1,25	0,50	274718,01	109887,21	201490,04	82305,65
5	58111,93	Gksz-2	2,00	2,00	0,00	116223,85	0,00	110728,41	0,00
6	6788,64	Vi-2	1,50	1,00	0,50	6788,64	3394,32	608,43	608,43
7	461369,71	Lke-1	0,80	0,60	0,20	276821,82	92273,94	269572,74	77953,68
8	49867,39	Gksz-2	2,00	2,00	0,00	99734,77	0,00	96266,14	0,00
9	49468,63	Vi-2	2,50	1,75	0,75	86570,10	37101,47	79987,96	26075,96
10	10730,94	Vi-2	3,50*	2,50*	1,00	26827,35	10730,94	26827,35	6975,11
11	91795,21	Gksz-1	2,00	2,00	0,00	183590,43	0,00	180268,35	0,00
12	152809,19	Vi-2	3,25	2,25	1,00	343820,67	152809,19	301801,26	74150,39
13	281726,22	K-T	0,25	0,25	0,00	70431,56	0,00	26998,22	0,00
14	3874,86	Lk-2	1,50	1,00	0,50	3874,86	1937,43	3355,35	1677,68
15	3983,14	Vi-2	3,50	2,50	1,00	9957,85	3983,14	9100,87	2366,23
16	47886,63	Lke-1	0,80	0,60	0,20	28731,98	9577,33	28410,60	9379,15
17	12143,80	Vi-2	3,25	2,25	1,00	27323,56	12143,80	25274,52	6571,38

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

megfelel

* FRSZ módosítás folyamatban van. A sűrűségigazolás a módosított FRSZ jóváhagyását feltételezi.

4.6. További szabályozási elemek

Szabályozási vonal

A tervezés során felülvizsgálatra kerültek a hatályos szabályozási tervek és az ÚKVSZ 5. mellékletében tartalmazott szabályozási vonalak. Az ÚKVSZ nem határozott meg figyelembe veendő szabályozási vonalat a városrész területére. A hatályos KSZT a Petőfi és Hunyadi laktanya területére (23/2009. (X.01.) önk. rend.) számos szabályozási vonalat alkalmazott, mivel a két telek területét beépíthető tömbökre osztotta fel a kiszabályozott közterület hálózat segítségével. Jelen KÉSZ beépítési terve egy új tömbstruktúrát jelöl ki a területre, így a KSZT-ben meghatározott szabályozási vonalak törlésre kerültek.

Új közterületi szabályozással érintett a Petőfi laktanya területe és a Baross utca – Szilas-patak közti terület. A nagyméretű, jelenleg közterület nélküli tömbök ütemezett beépíthetőségéhez és a településszerkezethez illeszkedő városszerkezet kialakításához elengedhetetlen a közterületek hálózatának bővítése.

Közterületi építmények

A városrészben közterületen álló építmények a temető mentén és a Baross utca mentén helyezkednek el. A közterületi építmények elhelyezésekor figyelembe kell venni az akadálytalan jármű- és gyalogosközlekedés biztosításához szükséges területigényt, mely nem építhető el.

Építési hely és építési vonal

Megyer kertvároson belüli területek eltérő adottságai miatt a telken belüli építési hely differenciáltan került meghatározásra: az építési övezetekhez rendelt általános előírások és a szabályozási tervlapon jelölt építési helyként illetve egyfajta „negatív” építési helyként (telek zöldfelületként fenntartandó része, telek ne nem építhető része, kötelező védőzöldsáv).

Építési vonal a szabályozási tervlapon nem került meghatározásra, a vegyes beépítésű, kialakult kertvárosias területeken az építési övezetekhez rendelt előírások határozzák meg.

5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Megyer Kertváros városrésze az eredeti természeti környezet, a természetes táj felszámolásával jött létre, ezért megőrzendő természetes táji elemek és megóvándó országos, vagy helyi védelem alatt álló természeti értékek a Kertvárosban alig találhatók. Az antropogén hatások által jelentősen átalakított térség a természeti értékeit a zöldfelületi rendszer fejezetében tárgyalt elemek növényzete alkotja.

A területet határoló Szilas-patak szabályozott mederszervei és intenzíven fenntartott parti sávja ellenére is meghatározó ökológiai kapcsolatot képez a Duna és a külső pesti szabadterületek között, az OTTrT-ben kijelölt országos ökológiai hálózat részeként. A városrészben kiemelkedő értéket képvisel a Megyeri temető idős, fás szárú növényállománya. Jelentősek üzemtervezett erdőfoltok találhatók a tervezési terület közvetlen szomszédságában északi, valamint keleti irányban.

Tájrendezési kihívások alapvetően a Szilas-patak rendezése és a szomszédság, átalakulásra tervezett területek hasznosításában jelentkeznek. A kerületi településfejlesztési célkitűzésekkel összhangban a Szilas-patak menti zöldfolyosó olyan fejlesztése szükséges, amely biztosítja a szomszédság természetközeli területek (Duna-part, Homoktővis TT, Farkaserdő, Óceánárók utcai lág) közötti ökológiai kapcsolatokat, továbbá a lakosság számára hasznosítható, közhasználatú szabadterületként szolgál. A patak mentén a kerékpáros és gyalogos közlekedés biztosítása, továbbá rekreációs funkciók (pl. pihenőhelyek, játszószerkezetek, szabadterei fitnesz) telepítése javasolt. Az árvízvédelmi követelmények figyelembe vétele mellett elő kell mozdítani a patak revitalizációját a vízfolyás ökológiai és hidrológiai viszonyainak javítása, továbbá a vízparti környezet vonzóbbá tétele érdekében. Mindezen fejlesztések számára a szabályozási terv megfelelő keretet biztosít az övezeti szabályozás, és egyéb előírások révén. A terv be nem építhető övezetként biztosítja a Szilas-patak menti zöldfolyosó fennmaradását, továbbá a szomszédság fejlesztési területektől való megfelelő (fásított védősávokkal való) elhatárolást.

A szabályozási terv a TSZT -vel összhangban erdőterületi fejlesztéseket is biztosít. A volt laktanya részben erdőszült területe jelenleg is bír közjóléti funkcióval az itt kialakított játszókertet figyelembe véve. A szabályozás célja egy, a Szilas-patak menti zöldfolyosóhoz csatlakozó parkerdő kialakítása, ahol kisebb vendéglátó funkció is elhelyezhető. A tervben szereplő védőerdősáv a tervezett gazdasági-intézményi funkciók elválasztását, tagolását szolgálja – részben kompenzálva a területen élő jelentős faállomány kivágását és biztosítva a szabad átjárhatóságot a Szilas-patak felé.

6. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

6.1. A zöldfelületi rendszer fejlesztésének és megőrzésének alapelvei

- A szabályozás által befolyásolt beavatkozásokkal el kell érni, hogy a kerületrész kertvárosias, zöldbe ágyazott jellege ne csökkenjen, sőt lehetőség szerint növekedjen.
- A lehetőségeket figyelembe véve, az átalakuló területek hasznosítása során bővíteni kell a kerületrész zöldterületeit (közterületeit).
- Bővíteni és fejleszteni kell a kerületrész fásított közterületeit, közterületi zöldfelületeit.
- Javítani kell a kerületrészt feltáró utcahálózat fásítottágát. A szabályozással és a fejlesztésekkel el kell érni, hogy a kialakult/kialakuló úthálózati hierarchia, a településrész szerkezeti rendszerében játszott szerkezeti szerep az egyes utak fásítottágának mértékében, a rendezettség, fenntartottság színvonalában is tükröződjön. Ezért létre kell hozni a kiemelt városképi jelentőségű fasorok hálózatát az egyéb fásított utcák kiegészítéseként.

- A magas zöldfelületi intenzitású, jelenleg alulhasznosított, vagy használaton kívüli területek igénybevétele esetén gondoskodni kell a kivágásra kerülő, értékes faállomány (lehetőleg helyben történő) pótlásáról.

Lakóterületi kertek megőrzése és fejlesztése

A kerületrész lakóterületeinek nagyobb része kertvárosias, kisebb részük kisvárosias építési övezetben szabályozott a jelenlegi állapotoknak megfelelően. Megyer Kertváros területén a magánkertek alkotják a zöldfelületek, faállomány túlnyomó részét. A kerületrész arculatának és – a szomszédos kerületrészekhez képest kedvezőbb – környezeti állapotának megőrzése érdekében meghatározó fontosságú, hogy ne csökkenjen a kertek mennyisége és fásítottságának színvonala.

A kialakult lakóterületeken általános probléma, hogy a telkek beépítettsége magas, kevés mozgásteret adva új zöldfelületek kialakítására. A lakóterületek zöldfelületi aránya sok esetben nem éri el az övezetben megkövetelt nagyságot, ami a kedvezőtlen. A zöldfelületi arány számottevő növelésére a már kialakult lakóterületeken csak hosszútávon van reális lehetőség, a területek átalakulása esetén. A KÉSZ a kedvezőbb átalakulás és a jelenleg is megfelelő zöldfelületi borítottságú telkek állapotának megőrzése érdekében fenntartja a korábbi szabályozási eszközökben megkövetelt (30-50% között változó) zöldfelületi arány kialakítását. Építésigazgatási feladat, hogy az egyes telkek átépítése, a lakóházak felújítása során az engedélyezéseknél következetesen érvényesüljön a zöldfelületi előírás és a mai kertfelület többlet beépítéssel és burkolatok létesítésével ne legyen csökkenthető.

A szabályozási terv az újonnan kialakításra tervezett kisvárosias lakóterületeken a TSZT -ben meghatározott zöldfelületi átlagértéknek (35%) megfelelő, az OTÉK által megkövetelt 20%-nál nagyobb (35 % / 40%) zöldfelületi arány kialakítását írja elő, továbbá megköveteli a zöldfelületek minimális fásítottságát.

Intézménykertek fejlesztése

A Kertváros intézménykertjei fontos szerepet játszanak a városrész arculatának előnyös alakításában, valamint a szabadidős funkciók, a sport és az oktatás zöldterületi jellegű, növényzetben gazdag környezet megteremtésében. A kerületrész magas zöldfelülettel bíró intézménykertjei közül említést érdemel a Bánka Kristóf Sportközpont és a terület déli részén fekvő rendőrségi központi szálló fél hektáros kertje. Az intézménykertek területi bővítése a kerületrész északi részén, az átalakuló, volt honvédségi és egyéb jelenleg használaton kívüli területeken tervezett.

Fontos, hogy az újonnan kialakításra kerülő intézményterületek (korlátozottan) közhasználatú zöldfelületként is funkcionáljanak, javítva a térség zöldterületi ellátottságát. Az intézményterületeken jelentős fa- és cserjeállománnyal bíró intenzív zöldfelületeket kell kialakítani. A szabályozási terv az intézményi övezetek Szilas-patakkal szomszédos telekhatárai mentén sűrűn fásítandó védőzöldsávokat jelöl, változó 6-10 m szélességben.

Az Újpesti Lakótelep területén számos intézményterület: óvoda és bölcsőde, továbbá idősök klubja és háziorvosi rendelők található. E területek jelentős faállományukkal meghatározó szerepet töltenek be a terület kondicionálásában, a környezetminőség javításában. A KÉSZ az intézményterületek kedvező zöldfelületi állapotát az övezeti paraméterek fenntartásával biztosítja.

A **Megyeri temető** a tervezési terület egyetlen különleges övezeti besorolású (K-T) területe. A szabályozás a jelenlegi funkció és karakter megtartását szolgálja. A temető nagyrészt beállt, szabad sírhelykapacitása néhány százra tehető. A szabályozás lehetőséget teremt a kisebb helyigényű urnás temetkezés bővítésére, urnafal kialakítására. A temető zöldfelületeinek és az itt élő jelentős faállomány megőrzése és folyamatos megújítása elengedhetetlen az értékes, kegyeleti funkcióhoz igazodó zöld karakter megőrzése érdekében.

Gazdasági területek zöldfelületei

A kerületrészen több, egymástól elkülönülő tömbben található már működő gazdasági területek. Jelentős faállomány él a Messer Hungarogáz Kft. területén, kedvezően befolyásolva a kerületrész zöldfelületi karakterét. Ezzel szemben a Coats Magyarország Kft. területe és a Megyeri út mellett fekvő ipari park zöldfelületi borítottsága igen alacsony, jellemzően a burkolt felületek dominálnak. Az övezeti szabályozás ezeken a területeken 25-30% közötti zöldfelületi arányt ír elő, illetve az elektromos alállomás övezetében 50%-ot.

A gazdasági területeken kiemelt fontosságú a már meglévő zöldfelületek intenzitásának növelése, sűrű fa- és cserjeállomány telepítése és fenntartása az intenzív beépítést, nagy burkolt felületeket kompenzálva. A szabályozási terv 10-10 m széles, sűrűn fásítandó védőzöldsávot jelöl a gazdasági területek lakóövezetekkel és az ökológiai folyosóként funkcionáló Szilas-patakkal szomszédos telekhatárok mentén a megfelelő elhatárolás, takarás biztosítása érdekében. Ennek kialakításánál 3 sor nagy koronát növesztő, a környezeti ártalmakkal szemben viszonylag ellenálló fa telepítése indokolt, 3-3 m ültetési sortávolsággal és 6-6 m ültetési tőtávolsággal telepítve.

6.2. Közterületi zöldfelületek

Közkertek

Megyer Kertváros területén a lakóterületek kiterjedését figyelembe véve kevés játszótér (4 db) és közhasználatú labdapálya (2 db) kap helyet. A kerületrész belsőbb részén fekszik a Béke tér, amely az egyetlen jelentősebb közkert a kerületrészben. A telepszerű, kisvárosias lakóterületek a többnyire megfelelő méretű rekreációs zöldfelülettel kerültek kialakításra, a lakóközösség ellátását biztosítva. A szabályozási terv valamennyi meglévő zöldterületet közkert övezetben szabályozza, biztosítva a jelenlegi állapotuk fennmaradását.

A KÉSZ a volt Petőfi laktanya területén új zöldterületet jelöl ki, amely elsősorban az itt kialakítandó lakóterületek ellátását szolgálja a jövőben. A közel 1 ha nagyságú közkertben játszótér és sportpályák kialakítása javasolt. A terület zöldterületi ellátását javíthatja a Szilas-patak menti zöldfolyosó és a csatlakozó erdőterület fejlesztése is (lásd Tájrendezési javaslatok).

A közkertek és egyéb közhasználatú zöldfelületek felújítása folyamatos program alapján ütemezetten, részletes – a lakosság által is elfogadott – kertépítészeti tervet is magába foglaló közterület alakítási terv alapján, a megfelelő anyagi források biztosításával kell, hogy készüljön.

Fásított utcák, fasorok

A közterületi fasorok a zöldfelületi rendszer szerves részét képezik. Különös jelentőséggel bírnak a sűrű beépítettségű területeken, ahol a közhasználatú zöldfelületek aránya alacsony. A TSZT a Megyeri, Váci és a Fóti úton jelöli a településképvédelmi jelentőségű fasorokat, ezeket a jelenlegi állapotuknak megfelelően

jelöli a szabályozási terv. Ezeken a kiemelt útszakaszokon az utakat kísérő fasorok fenntartására kiemelt költségkeretet célszerű biztosítani.

A szabályozási terv a jelentős szélességű Nyárfa utcában kialakult széles zöldsávok (és egyúttal az itt meglévő játszótér) fennmaradását a „Telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként biztosítja.

Helyi jelentőséggel bírnak a kisebb utcákban elhelyezkedő, változatos fasorok. Többségük hiányos, vagy csak szakaszosan telepített, így pótlásra, kiegészítésre szorulnak. A KÉSZ előírásai alapján ahol a meglévő utak szélessége, a közművek nyomvonalai megengedik, ott legalább egy oldali fasor telepítendő, illetve tartandó fenn. Új közút és közhasználatra átadott magánút kialakítása esetén, továbbá a legalább 14 m szabályozási szélességű közterületeken kétoldali, legalább 2-2 m szélességű zöldsávba ültetett fasor telepítendő, a megfelelő, közműmentes élettér biztosítása mellett.

Új fasorok telepítésénél csak a kifejezetten várostűrőnek minősülő fafajok, útsorfa minőségű faiskolai fái telepíthetők, 3 oldali támrudazással, legalább 1,25x1,25 m-es ültetési fahely szabadon hagyásával. Ahol a meglévő, hiányos fasorok kiegészítésére van szükség, ott a már meglévő fák közül a leggyakoribb előfordulású, az utcában bevált fafajt kell kiegészítésként telepíteni. Olyan koronaméretű és formájú fafajokat kell alkalmazni, melyek az utcában szükséges úrszelvényt kényszeres visszametszés nélkül is tartani tudják mind az útpályán, mind a járdákon.

Fontos megemlíteni, hogy a fasorok jelen – nem minden esetben megfelelő – állapotát nagymértékben befolyásolta és befolyásolja a vonalas létesítmények, közművek – különös tekintettel a légkábelek – és azok műtárgyainak nem körültekintő, a fás szárú növényeket figyelembe nem vevő telepítése, a javítási munkák során pedig esetenként a meglévő növényzet teljes megsemmisítésére is sor kerül. Az Önkormányzatnak lépéseket kell tennie – a fás szárú növények védelmére vonatkozó helyi rendelkezéseivel – ennek a rossz gyakorlatnak a visszaszorítására, megszüntetésére.

7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

7.1. Közúthálózat

Budapest közlekedése szempontjából a tervezési területen új főúthálózati elem létrehozása, továbbá a meglévő elemek – Váci út, Megyeri út, Fóti út – kapacitásnövelő fejlesztése nem tervezett.

A Duna és a Váci út közötti térség fejlesztése kapcsán – Duna-parti Építési Szabályzat részeként – javasolt a tervezési területtel határos szakaszon több Váci úti csomópont fejlesztése:

- a Fóti úti csomópontban a jelenleg a Vízmű telephelyet feltáró kapu közúti csomóponti ággá fejlődik,
- a Júlianus barát-Rév utcai széthúzott csomóponti ágai a Rév utca nyomvonal korrekciójával közös keresztmetszetbe kerül,
- a Messer telephelyet kiszolgáló csomópont a 75845 hrszú közterület vonalába kerül áthelyezésre,
- az Üdülő sor-Bagaria utca széthúzott csomópont az Üdülő sor nyomvonal korrekciójával közös keresztmetszetbe kerül.

A négy csomóponti fejlesztés megvalósítása a Váci út és a tervezési terület közterületeinek határait nem befolyásolja, szabályozási vonzattal nem járnak. A Messer telephelyet kiszolgáló csomópont északi irányban javasolt 50 m-es eltolása a telephely beépítését nem érinti, csak a bejárat áthelyezését teszi szükségessé. A Váci út forgalomtechnikailag rendezett kialakítása az egész térség jövőbeli fejlődése szempontjából meghatározó, ezért a Duna-parti terület fejlesztése kapcsán tett javaslatok a tervezési terület szempontjából is fontosak.

A tervezési terület észak-nyugati részén lévő egykori katonai területek (korábbi Hunyadi és Petőfi laktanyák) feltárását javasolt a Szilaspaták utcával (hrsz 76485/83) biztosítani, a közvetlen Váci úti ingatlan kiszolgálás kerülendő annak I. rendű főútvonal hálózati szerepére való tekintettel. A funkciót váltó egykori katonai területen belül 20 m szélességgel rendelkező közterület (forgalmi szerepet betöltő) gyűjtőút hálózati besorolása indokolt. A közút Váci úti csatlakozását jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontként javasolt megvalósítani. (Az új csomópont kialakításával a csomópontok közötti távolság megfelelő marad, az északi irányban 370 m a déli irányban 390 m.)

A Megyeri út 30 m széles közterületi szélességén belül javasolt fenntartani a 2x2 forgalmi sávok keresztmetszetét tekintettel a közút Újpesten belüli jelentőségére, a távlatban várható forgalmak és városfejlesztési projektek miatt. A forgalom növekedésének függvényében javasolt a jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetése a Júlianus barát utca és a Szilaspaták utca nyugati szakasz (gyűjtő utak) csomópontjaiban. Az új jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontok kialakítása a gyalogos közlekedést is kedvező módon befolyásolja, csökkentve az út elvágó hatását. A lakóterület felőli oldalon lévő parkolósáv területének felhasználásával kerékpáros infrastruktúra kialakítása javasolt.

A Fóti út 23 m széles közterületi szélességének újra felosztása javasolt. A meglévő 2x2 sávok közúti keresztmetszet 2x1 sávokra történő visszafejlesztése, valamint a középső burkolt elválasztó sáv megszüntetése. Ezáltal a lakóterületi beépítésétől messzebb kerülnek a jelentős környezeti terhelést eredményező forgalmi sávok. A felszabaduló 10 m keresztmetszeti szélesség többféle képpen is berendezhető:

- 1,5-1,5 m kerékpársáv, 2,5-2,5 m parkolósáv, 2,0 m egyoldali zöldsáv,
- 1,5-1,5 m kerékpársáv, 2,5 m egyoldali parkolósáv, 2,25-2,25 m kétoldali zöldsáv,
- 1,5-1,5 m kerékpársáv, 2,5 m egyo. parkolósáv fásítva, 2,5 m egyo. zöldsáv, 1-1 m járda szélesítés.

Az útvonal kapacitásának megtartására törekedve – mivel a Baross utcától keletre már eleve csak 2x1 forgalmi sávok keresztmetszettel rendelkezik az útvonal – a jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontokban három sávok járműosztályozók kialakítása célszerű. A forgalom növekedésének függvényében javasolt önálló balra kanyarodósáv és a gyalogosok átkelését megkönnyítő középsziget létesítése a Fiumei úti (forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút) csomópontban, vagy jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetése.

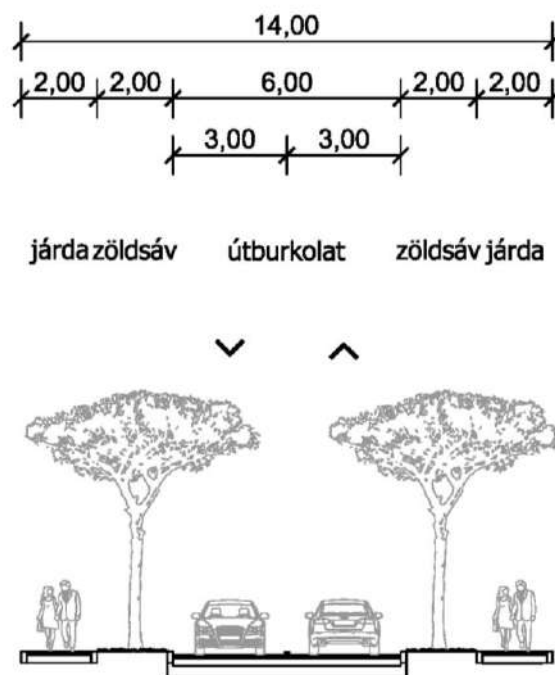
Az tervezési területtől északra helyezkedik el az Óceánárok utca, amelynek Váci-Veresegyházi vasútvonalakkal alkotott külön szintű keresztezésének megvalósítása már ma is indokolt lenne a térségben a színvonalas közlekedés feltételeinek megteremtésére törekedve. Továbbá az Óceánárok utca jobb „berendezése” is javasolt. A tervezési terület távlati főúthálózata a Javasolt közúthálózat tervlapon kerül bemutatásra.

A Baross utca északi irányú, Óceánárok utcáig tartó meghosszabbítása továbbra is javasolt. A 22-32 m szélességű meglévő közúti terület biztosítja a 2x1 forgalmi sávok (forgalmi szerepet betöltő) gyűjtőúti keresztmetszet kialakítását.

A tervezési területen belül a gyűjtő utak és a lakó-kiszolgáló utak hálózata már kialakult, ezek határának módosítása, szabályozása nem szükséges. A közterületen lévő, közlekedést szolgáló burkolatok fejlesztése és kiemelt karbantartása azonban javasolt.

A tervezési terület észak-nyugati részén a Váci útnál, valamint az észak-keleti részén a Baross utcánál lévő nagy kiterjedésű, ún. jelentős változással érintett területek belső utca hálózatát egységesen 14 m széles lakó-kiszolgáló utakkal javasolt tömbökre tagolni. A Fővárosi rendezési szabályzat figyelembe vételével javasolt szélesség biztosítja a távlati igényeknek való forgalmi megfelelést és a színvonalas utcaképet. A keresztmetszet lehetővé teszi

- kétoldali gyalogosjárda építését 2-2 m szélességben,
- kétoldali zöldsáv kialakítását 2-2 m szélességben,
- 2x1 forgalmi sáv építését 6 m szélességgel.



A tervezési terület észak-nyugati részén, a Váci útnál lévő egykori laktanyák területén közel 60.000 m² bruttó szintterületű intézmény felület (elsősorban iroda) és mintegy 70.000 m² bruttó szintterületű lakó felület építhető (még a változatként megjelenő nagy területű sportpályák létesítése esetén is mintegy 570 lakás). A beépítés két fő funkciója által keltett forgalom kedvező módon időben ellentétes irányultságú. A terület beépítése és a nagyobb terület működőképességének megtartása a közlekedési infrastruktúra

fejlesztését igényli mind a közúthálózat, mind a közösségi közlekedés tekintetében. Javasolt az ingatlanfejlesztés részeként a Szilaspatak utca nyugati szakaszának és Váci úti csomópontjának kiépítése.

A tervezési terület észak-keleti részén, a Baross utcánál lévő alulhasznosított telephelyen közel 90.000 m² bruttó szintterületű intézmény felület (elsősorban munkahely) és több mint 45.000 m² bruttó szintterületű lakó felület (mintegy 630 lakás) építhető. A beépítés két fő funkciója által keltett forgalom kedvező módon időben ellentétes irányultságú. A terület beépítése és a nagyobb terület működőképességének megtartása a közlekedési infrastruktúra fejlesztését igényli mind a közúthálózat, mind a közösségi közlekedés tekintetében. Javasolt az ingatlanfejlesztés részeként a Baross utca kiépítése az Erdősor utca és az Óceánárok utca között.

7.2. Községi közlekedés

Budapest közösségi közlekedése szempontjából a tervezési területen új hálózati elem létrehozása, továbbá a meglévő elemek utasszállító képességének növelése nem tervezett. A tervezési terület közösségi közlekedési igényeit távlatban is kizárólag az autóbusz-hálózat biztosítja majd.

Az érdemi fejlesztéssel érintett területek, az ún. jelentős változással érintett területek estében azonban szintén biztosítani kell a közösségi közlekedéssel való – budapesti átlagnak megfelelő – ellátottságot.

A tervezési terület észak-nyugati részén, a Váci útnál lévő fejlesztési terület ellátására javasolt a főútvonalon közlekedő 104-es buszcsalád egy betétjáratával a Szilaspatak utca nyugati szakaszán is autóbusz közlekedést biztosítani. A járművek visszafordítására vagy végállomásozására a megfelelő méretű forduló kialakítása szükséges. Javasolt az ingatlanfejlesztés részeként a közösségi közlekedés bevezetése a területre.

A tervezési terület észak-keleti részén, a Baross utcánál lévő fejlesztési terület ellátására két megoldás javasolható. Az egyik lehetőség a Megyeri úton közlekedő és a temető határánál végállomásozó 30A járat útvonalának meghosszabbítása a Baross utcáig, a temető északi oldalát határoló közúton. A másik lehetőség a 220-as járat egy betétjáratának kialakítása a Baross utca – Óceánárok utca – Sporttelep utca vonalán. Javasolt az ingatlanfejlesztés részeként a közösségi közlekedés elvezetése a területig.

A tervezési terület távlati autóbusz-hálózata a Javasolt közösségi közlekedés tervlapon kerül bemutatásra.

7.3. Kerékpáros közlekedés

A nemzetközi, országos és térségi elemeket is magába foglaló budapesti főhálózatot a TSZT ún. településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonalai jelentik, a tervezési területet a Duna part – Váci út vonalán és a Szilas-patak mentén érintve. A tervezési terület a síkvidéki természeti adottságok folytán kiválóan alkalmas a kerékpáros közlekedésre.

A nemzetközi hálózatba tartozik az EuroVelo 6 kerékpárút, amely jelenleg végig a Váci út mentén van kiépítve. Távlatban a Szilas-pataktól a Megyeri csárdáig tartó szakasza továbbra is a Váci úton marad, a Megyeri csárdától délre azonban a Duna part közelében új nyomvonal épül. A Váci út menti vonalnak a Megyeri csárdától délre eső, meglévő szakasza a jövőben a tervezési terület kerékpáros közlekedésében tölthet be fontos szerepet, a főútvonal mentén megvalósuló ingatlanfejlesztések miatt.

A Szilas-patak menti kerékpáros nyomvonal a térségi hálózat részét is képezhetné. Jelenleg Szilas-patak mentén kialakítandó kerékpáros útvonal teljes fővárosi szakaszának előkészítésére megvalósíthatósági tanulmány és mesterterv készítése van folyamatban. A nyomvonal tervezési területre eső szakaszának

kialakítása a vízfolyás déli oldalán, a pataknak és árvízvédelmi műveinek befogadását biztosító mintegy 70 m széles övezet területén belül javasolt.

Az Újpesti kerékpáros hálózat megfelelő sűrűségének biztosítására a javasolt a Megyeri úton és a Fóti úton is önálló kerékpáros infrastruktúra kialakítása, a közúthálózat fejlesztési elképzelésekkel összhangban. A Megyeri úton a lakóterület felőli oldal parkolósávjának felhasználása lehetővé teszi kétoldali irányhelyes kerékpársáv kialakítását. A Fóti úton a középső burkolt elválasztó sáv és a forgalmi sávok számának csökkentése – a közút komplex átépítésének keretében – szintén lehetővé teszi kétoldali irányhelyes kerékpársáv kialakítását.

A hálózat további sűrítésére a Váci úti vonaltól indulva, a Bagaria utca – Szondi utca – Megyeri temető északi oldalát határoló közút – Baross utca tervezett meghosszabbítása útvonal kijelölése javasolt, kapcsolódva a Szilas-patak menti vonalhoz.

7.4. Gyalogos közlekedés

A meglévő közterületek estében – a közúti forgalomszabályozás függvényében – a hiányzó gyalogosjárda szakaszok kiépítése javasolt.

A tervezési terület észak-nyugati részén a Váci útnál, valamint az észak-keleti részén a Baross utcánál lévő nagy kiterjedésű, ún. jelentős változással érintett területek 14 m szélességben szabályozni javasolt belső utca hálózatán kétoldali járda kiépítése javasolt, amelyeket zöldsávok választanak el a közúti pályától.

A kerülő utakra érzékeny gyalogos forgalom támogatására és a közterületek kisajátítási problémáinak elkerülésére törekedve közhasználat céljára átadott területként négy helyszínen önálló gyalogos kapcsolat kialakítása javasolt:

- a tervezési terület észak-nyugati részén a kialakításra kerülő kiszolgáló út és a Pici utca között,
- a tervezési terület észak-nyugati részén javasolt kiszolgáló utak és közkert között két helyen,
- a Szilas-patak mellett lévő szennyvízáttemelő Szilaspatak utca felőli megközelítésének biztosítására az elektromos alállomás mellett.

Szintén a gyalogos közlekedést segítik a meglévő nagy forgalmú főutak elválasztó hatásának csökkentésével az azokon kialakításra kerülő jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontok kijelölt gyalogos átkelői. Csomóponti fejlesztés keretében javulhat a gyalogos közlekedés a Váci út esetében a Szilaspatak utcánál, a Megyeri úton a Júliánus barát utcánál és a Szilaspatak utcánál, valamint a Fóti úton a Fiumei útnál.

7.5. Parkolás

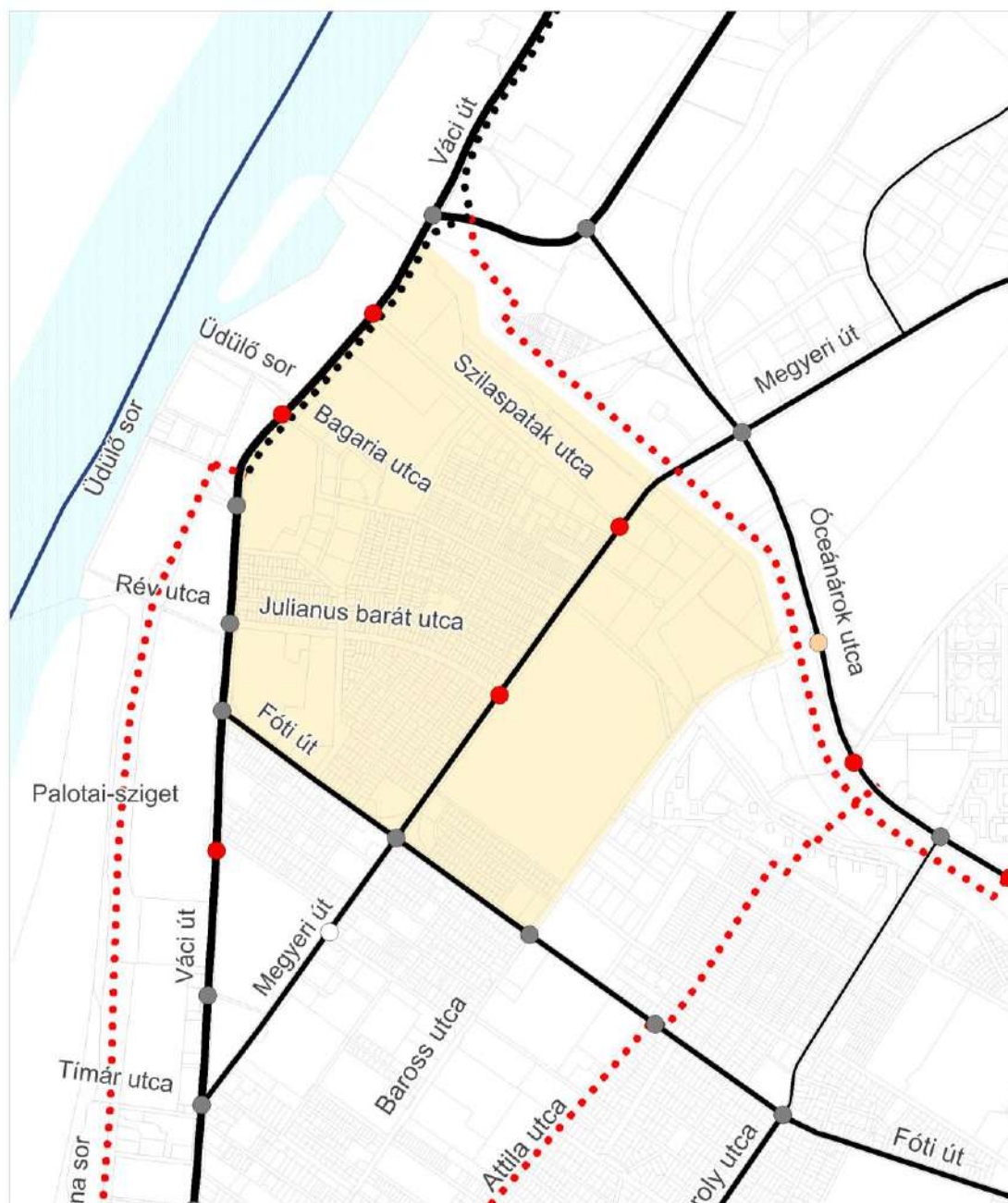
Újpest területén a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyek számának meghatározását egységes elvek alapján kidolgozott, önálló „parkolási rendelet” szabályozta korábban. Ennek az egyes városrészek településrendezési tervekben történő – lehetőség szerinti – tovább éltetése javasolt a jogbiztonságra törekedve, így a tervezési terület esetében az egykori 13/2011 (II.28.) önk. rendelet középső zónájára vonatkozó értékekkel szinte azonos paraméterek kerülnek alkalmazásra.

A fentiek alapján az érvényét veszítő „parkolási rendeletnek” megfelelően a tervezési terület „kert és kisvárosias lakóterületek” zónába, valamint „vegyes rendeltetésű területek” zónába tagolódik, ahol az általánosan ajánlott értékekhez képest 0-25%-al alacsonyabb a megkövetelt parkolók száma. A parkolók létesítése alapvetően telken belül javasolt, az eltérések és kivételek rendszere szintén egységesen jelenik meg a Városmegyeri területre készült településrendezési tervnek megfelelően.

A Megyeri temető látogatói számára parkoló helyek utólagos kialakítása javasolt a temetkezési célra nem használt Baross utca menti területén, valamint a temetőt északról határoló közterületen.

A kerékpárok tárolását – egyrészt a kedvező domborzati adottságok, másrészt a városi közlekedés várható fejlődési irányzatának megfelelően – javasolt minden funkció esetén a beépítés rendeltetésszerű használathoz szükséges feltételeként meghatározni.

Szállás és sport funkció estében az autóbuszok várakozó helyeit, gazdasági funkció estén a rakodó és tehergépjármű tárolókat telken belül javasolt kialakítani.



Jelmagyarázat

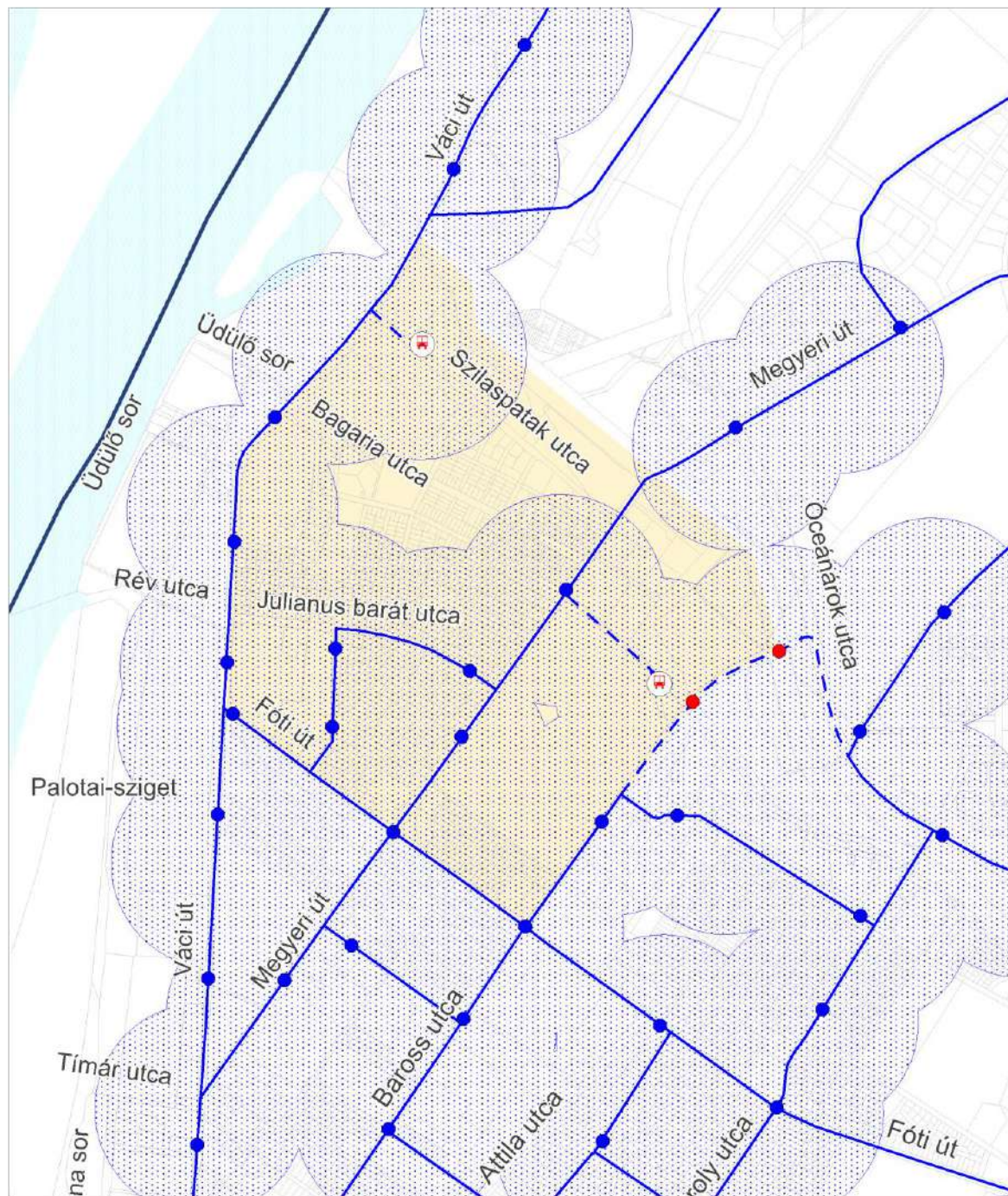
meglévő	tervezett	meglévő	tervezett
I. rendű főút		Jelzőlámpás csomópont	
II. rendű főút		Fontosabb szintbeni csomópont	
Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút		Kerülethatár	Tervezési terület
Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala			

MEGYER KERTVÁROS
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Javasolt úthálózat

M=1:15.000
Budapest, 2017



Jelmagyarázat

- Autóbusz útvonal
- Tervezett autóbusz útvonal
- Autóbusz megálló
- Tervezett autóbusz megálló
- Tervezett autóbusz végállomás, forduló
- Autóbusz hálózat lefedettsége (300 m)

- Kerülethatár
- Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Javasolt közösségi
közlekedési hálózat

M=1:15.000
Budapest, 2017

8. KÖZMŰ JAVASLAT

Megyer kertváros esetében egyrészt a Petőfi laktanya területén, a Váci úttal párhuzamos vegyes rendeltetésű munkahelyi sáv (irodák, üzletek) létesítése tervezett. A meglévő lakóterületek és az újonnan épülő lakóterület lakosságának alapellátását a tervek szerint kijelölt intézményi területek (óvoda, bölcsőde) biztosítják.

Másrészt a Szilas-patak – Baross utca menti területen a temetővel szomszédos vegyes rendeltetésű intézményi, munkahelyi sáv (irodák, üzletek) és a mögöttes, patak menti területen kialakított lakóterületi zóna fejlesztése tervezett.

8.1. Víziközművek

Vízellátás

A tervezési terület vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett vízhálózati nyomászóna és azok vezetékei biztosítják. A terület ivóvízellátása teljesen kiépült. A terület vízellátását a 20. számú, Pesti alapszóna, Váci út mentén található DN2000-DN1200 mm-es vezetékei biztosítják. A 20. számú zóna betápláló gépháza a Váci úton található Káposztásmegyeri gépház.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Megyer kertváros esetében a tervezett beépítések alapján a becsült vízigények az alábbiak szerint alakulnak.

	Funkció	Szintterület [nm]	Vízigény [m³/d]
Laktanya terület	Munkahelyi terület (iroda, üzlet)	58 075	291
	Lakóterület	70 650	556
	Intézményi terület	4 165	65
	Összesen	132 890	912
Szilas-patak menti terület	Munkahelyi terület (iroda, üzlet)	88 960	445
	Lakóterület	47 890	378
	Összesen	136 850	823

Pontos ivó- és tűzivízigények meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismeretese a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjövahagyás céljából.

A Laktanya területet érintő fejlesztés ivóvízigénye biztosítható a területtől nyugati irányban (Váci út) haladó DN 150-es és a területtől keleti irányban (Flottilla utca) található DN 200-as ivóvezetékek keleti-nyugati összekapcsolásával. Továbbá a rendszer biztonságos üzemvitelét biztosítandóan a terület déli részén található (Gyertyaláng utca – Katód utca) DN 100-as ivóvízvezetékéről további betáplálás biztosítása. A biztonságos ivóvízellátás biztosítása érdekében körvezetékes kialakítás célszerű megépíteni.

A Szilas-patak menti területen tervezett fejlesztés ivóvízigényének ellátására egyrészt szükséges továbbépíteni a Baross utcában található DN 200-as ivóvezetékét, másrészt össze kell kötni az így kiépített vezetékét a Megyeri úton található szintén DN 200-as ivóvízvezetékekkel a Szondi utca vonalában. Az így kialakított betápláló vezetékéről körvezetékes hálózat kialakításával biztosítható az ivóvízellátás. Ahol a körvezetékes kialakítás nem lehetséges ott ágvezeték kell kiépíteni. Az ágvezeték végénél föld feletti tűzcsap kialakítása szükséges.

A tervezett ivóvízvezetékek a vízellátás mellett a tűzivíz igényeket is biztosítják. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt hogy föld feletti kialakításúak, másrészt hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzivíz igénye nem biztosítható a közterületen kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok) kialakítása szükséges. Az új vízvezetékekre, valamint a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók, stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

A Laktanya területen a mértékadó tűzivíz igény 2400 l/perc, a várható jellemző érték azonban 1500 l/perc.

A Szilas-patak menti terület mértékadó tűzivíz igénye 2400 l/perc, a várható jellemző értéke azonban 1500 l/perc.

Csatornázás

A szenny- és csapadékvíz elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltett részben egyesített rendszerű csatornahálózat, részben elválasztott csatornahálózat gondoskodik.

Megyer kertváros esetében a tervezett beépítések alapján a becsült keletkező szenny- és csapadékvizek az alábbiak szerint alakulnak.

	Funkció	Szintterület [nm]	Keletkező szennyvíz [m ³ /d]	Csapadékvíz [l/s]
Laktanya terület	Munkahelyi terület (iroda, üzlet)	58 075	261	713
	Lakóterület	43 750	528	1 125
	Intézményi terület	4 135	40	141
	Összesen	105 960	829	1 979
Szilas-patak menti terület	Munkahelyi terület (iroda, üzlet)	88 960	400	1 092
	Lakóterület	47 890	359	1 311
	Összesen	136 850	759	2 403

A pontos szennyvíz- és csapadékmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szenny- és csapadékvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

A Laktanya terület fejlesztése során keletkező szenny- és csapadékvíz elválasztott rendszerű csatornahálózat kialakításával lehetséges. A keletkező szennyvizek a Katód utca – Gyertyaláng utca kereszteződésében található elválasztott rendszerben kialakított szennyvízvezetékbe vezethető. A szennyvízvezeték a szennyvizeket a Bagaria utcában található átemelőbe vezeti, ahonnan a szennyvíz az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre kerül. Az elválasztott rendszerben kiépítendő csapadékcatorna az összegyűjtött csapadékvizeket a meglévő csapadékcatornára történő rácsatlakozás révén a Flottilla

csapadékatemelő és zsilip segítségével a Szilas-patakba vezetné. A meglévő csapadékcatorna és átemelő jelenlegi állapotában az elvezetni kívánt csapadékvizek csak kis mennyiségét képes elvezetni és átmelni, ezért annak fejlesztése, átépítése válhat szükségessé. Megjegyzendő, hogy mivel a fejlesztési terület jelentős változással érintett terület, így új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre. A csapadékvizek visszatartása érdekében tározó(k) kiépítése, egyéb műszaki megoldások alkalmazása válhat szükségessé.

A Szilas-patak menti fejlesztési területen keletkező szenny- és csapadékvíz elválasztott rendszerű csatornahálózat kialakításával lehetséges. A fejlesztés a területet keresztező Ø 180 vasbeton (vb) szennyvízvezetékét érinti, a megfelelő védőtávolság betartásáról gondoskodni kell. A keletkező szennyvizek ezen szennyvízvezetékbe vezethetők új elválasztott rendszerben kiépítendő szennyvízcsatorna hálózat megépítésével. Az elválasztott rendszerben kiépítendő csapadékcatorna az összegyűjtött csapadékvizeket az újonnan kiépítendő, Baross utcában kialakított csapadékvíz főgyűjtőcsatornába vezetné, amelynek befogadója a Szilas-patak.

Megjegyzendő, hogy mivel a fejlesztési terület jelentős változással érintett terület, így új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre. Így amennyiben a ténylegesen keletkező csapadékvíz mennyisége több, mint a bevezethető csapadékvíz mennyisége, úgy a különbözetet, többletet tározni, illetve egyéb módon késleltetni szükséges.

A fentiek mellett, figyelembe véve az utóbbi években a klímaváltozással összefüggő, hirtelen lezúduló nagycsapadékokat a már működő és még tervezett elvezető hálózatokon túl már elvárásként fogalmazható meg a helyi, telken belül kialakítandó vízvisszatartás igénye is.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők a csatornába, a befogadóba.

8.2. Energiaközművek

Villamosenergia-ellátás

A területen üzemelő közép- és kisfeszültségű hálózatokat a jelentkező energiaigényeknek megfelelően fejleszteni szükséges. A tervezési terület villamosenergia-ellátásának bázisa a térségben üzemelő 120/10 kV-os alállomások, amelyekből induló 10 kV-os középvezetési hálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat.

Megyer kertváros esetében a tervezett beépítések alapján a becsült villamosenergia-igények az alábbiak szerint alakulnak.

	Funkció	Szintterület [nm]	Vill. en. igény [kW]
Laktanyaterület	munkahelyi terület (iroda, üzlet)	58 075	3 200
	Lakóterület	70 650	2 700
	Intézményi terület	4 165	500
	Összesen	132 890	6 400
Szilas-patak menti terület	munkahelyi terület (iroda, üzlet)	88 960	4 900
	Lakóterület	47 890	1 900
	Összesen	136 850	6 800

Fenti villamosenergia-igények kielégítésére, a szükséges többlet teljesítmény szolgáltatásához a Káposztásmegyeri 120/10 kV-os nagyfeszültségű táppontban fejlesztés válik szükségessé.

A Petőfi laktanya területén megvalósítandó fejlesztés kapcsán, annak egykori ellátására itt üzemeltetett 3083-as sz. és a 3981-es sz. 10/0,4 kV-os ÉBTR állomásokat át kell építeni.

A szabályozásnak megfelelően az érintett meglévő és a tervezett új 10 kV-os középvezetékű elosztó hálózati gerincvezetékek nyomvonalait a tervezett új utak szabályozási szélességén belül kell vezetni.

A fogyasztói terhelési súlypontokba elhelyezendő 10/0,4 kV-os transzformátorállomások szekunder kapcsaitól indított kisfeszültségű hálózatokon keresztül történhet a villamos energia fogyasztók közvetlen ellátása. A létesítendő épületek kisfeszültségű tápellátását kisfeszültségű földkábel hálózat kiépítésével kell megvalósítani.

A tervezési területen belül új transzformátorok elhelyezését elsősorban épületben javasolt megoldani, a közterületről történő folyamatos megközelíthetőség biztosítása mellett. Az állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy azok gépkapacitása az igényfelfutáshoz legyen igazítva.

A tervezési terület közvilágítási rendszerének táppontjait a közvilágítási kapcsolóegységek képezik, a meglévő közvilágítási hálózatok, és közvilágítási berendezések földkábeles hálózatokkal, vagy a kisfeszültségű szabadvezeték hálózatok tartószerkezeteire szerelten valósultak meg.

A meglévő és tervezett feltáró útvonalak közvilágítását földkábeles hálózatokkal kell megvalósítani, korszerű, energiatakarékos fényforrásokkal szerelve.

Javasolt továbbá a laktanya nyugati oldalán üzemelő 120 kV-os elosztóhálózati távvezeték földkábeles átépítése, amely jelentős költséget képvisel, ugyanakkor számottevő biztonsági övezettel rendelkezik és korlátozásként van jelen.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló rendelkezéseket, köztük a biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben végezhető tevékenységeket a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szabályozza. A tervezési terület szomszédságában haladó 120 kV-os elosztóhálózati távvezeték esetében a szélső áramvezetőktől mért 13–13 m-es védőtávolság igény az oszlopsortól jellemzően 18–18 m-es sávot fed le, amelyen belül a területhasznosítást az ágazati előírások korlátozzák.

Gázellátás

Megyer kertváros esetében a tervezett beépítések alapján a becsült földgázigények az alábbiak szerint alakulnak.

	Funkció	Szintterület [nm]	Gázigény [gmn3/ó]
Laktanyaterület	munkahelyi terület (iroda, üzlet)	58 075	900
	Lakóterület	70 650	1 000
	Intézményi terület	4 165	70
	<i>Összesen</i>	<i>132 890</i>	<i>1 970</i>
Szilas-patak menti terület	munkahelyi terület (iroda, üzlet)	88 960	1 380
	Lakóterület	47 890	720

	Összesen	136 850	2 100
--	-----------------	----------------	--------------

Fentiek biztosításához hálózatfejlesztés szükséges.

A megyeri úti DN 400 HA 6 bar gázvezetékéről a Nyárfa utcában egy DN 110 PE vezeték ágazik le. A nagyközepnyomású hálózat csatlakozóvezetéke keresztezi a Flottilla utcát, és táplálja meg a 76485/158 hrsz-on elhelyezett gáznyomásszabályzót. A laktanya területének tervezett beépítése kapcsán a meglévő gáznyomásszabályzót megszüntetni javasolt és új térszín alatti kivitelű nyomásszabályzót javasolt közterületen elhelyezni. A nagyközepnyomású és kisnyomású vezetékek nyomvonalát közterületen kell kialakítani. A laktanya feltáró útjai mentén kisnyomású hálózatot kell létesíteni, biztosítva a Bagaria utca ingatlanjainak a csatlakozását is.

A Baross utca menti terület ellátásához a Baross utcában üzemelő DN 150 HA 6 bar gerinc vehető figyelembe, kisnyomású hálózat a területen nem üzemel. A terület déli részén gáznyomásszabályzó telepítésével fent gázigény kisnyomáson kielégíthetővé válik.

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet alapján a szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, az egyéb gáz- és gáztermék-vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezetet kell megállapítani.

A biztonsági övezeten belül tilos:

- az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése (kivéve más nyomvonalas létesítmény);
- a tűzrakás vagy anyagok égetése;
- a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység;
- a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása;
- a robbantási tevékenység;
- anyagok elhelyezése, tárolása;
- az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagytér létesítése;
- szállítóvezeték esetében járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.

Az elosztóvezeték tengelyétől mért 2–2 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1–1 méteres biztonsági övezet részben tilos:

- fák, valamint a létesítmények, vezetékek épségét veszélyeztető egyéb növények ültetése,
- szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
- a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
- a kézzel végzett régészeti feltárás és egyéb földmunka végzése, valamint
- a tereprendezés.

A földgáz szállító- és elosztóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték jelzéseinek, felszíni műtárgyainak eltakarása, megrongálása, eltávolítása tilos.

A biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója a biztonsági övezetre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat köteles betartani, továbbá nem végezhet olyan tevékenységet, amely a tilalmak és a korlátozások teljesülését veszélyeztetné.

A biztonsági övezetre előírt tilalmak és korlátozások megtartását az üzemeltető vagy megbízottja köteles rendszeresen ellenőrizni, és azok megsértése esetén köteles a jogszabályban előírt állapot visszaállításáról intézkedni, amelyet a biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója túrni köteles. A megtett intézkedéseket és azok eredményét – a szükséges hatósági intézkedések megtétele céljából haladéktalanul – köteles bejelenteni a bányafelügyeletnek.

Távhőellátás

Megyer kertváros esetében a tervezett beépítések alapján a becsült hőigények az alábbiak szerint alakulnak.

	Funkció	Szintterület [nm]	Hőigény [kW]
Laktanyaterület	munkahelyi terület (iroda, üzlet)	58 075	7 400
	Lakóterület	70 650	8 000
	Intézményi terület	4 165	500
	<i>Összesen</i>	<i>132 890</i>	<i>15 900</i>
Szilas-patak menti terület	munkahelyi terület (iroda, üzlet)	88 960	11 500
	Lakóterület	47 890	6 100
	<i>Összesen</i>	<i>136 850</i>	<i>17 600</i>

A kerület egy része távhővel ellátott, a tervezési terület határoló közterületein a távhőhálózat nem épült ki. A rákospalotai hulladékhasznosító és az Újpesti Erőmű közelsége révén azonban a tervezési területen figyelembe vehető a távhőellátás.

8.3. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Újpesten a megújuló energiaforrások hasznosítása – a távhőhálózaton jelen lévő részben megújuló alapú távhőn kívül – napelemes rendszerekben, hőszivattyús geotermikus rendszerekben, valamint az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepen biogáz termeléssel valósul meg. A teljes fővárosi távhőhálózatot tekintve az értékesített hőmennyiség 5%-a gyakorlatilag kommunális hulladékból származik. A hálózat hidraulikailag független hőközreteinek összekapcsolásával újabb megújuló energiaforrásokat hasznosító hőbázisok kerülhetnek a rendszerbe. Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása Újpest területén is előtérbe került, részben a környezetkímélő hatása, részben a kedvező üzemeltetési költségei miatt.

A területen napelemek, napkollektorok elhelyezése további lehetőséget kínál a megújuló részarány növelésére. Fűtés és melegvíz-ellátás biztosítására lehetőségként vehető figyelembe a geotermikus energia hasznosítása, amely rendszerek üzemeltetése a hagyományos fűtéshez képest gazdaságosabb.

8.4. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával megoldott. A villamosenergia-ellátással az intézmények világítási és technológiai igényeit elégítik ki, a termikus célú energiaellátásuk földgáz hasznosításával biztosított, helyi hőbázis segítségével.

Energiahatékonyság javítására, energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások, a szigetelések, homlokfali hőleadást csökkentő (falszigetelések, nyílászáró cserék, javítások) beruházások, épületgépészeti felújítások történtek szinte valamennyi önkormányzati intézménynél. Ezek részben már megvalósításra kerültek, vagy folyamatban vannak. Az energiahatékonyság jelentősebb javítását szolgáló megújuló energiaforrás hasznosítása szörványosan fordul elő, erről teljes lista nem áll rendelkezésre. A megújuló energiahordozók közül önkormányzati intézményeknél a napenergia hasznosítása fordul elő, napkollektorok illetve napelemek alkalmazásával.

8.5. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A kerület vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. Budapest IV. kerület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága megfelelő, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A kiépített vezetékes távközlési hálózat részben földalatti elhelyezéssel épült, de a vizsgált városrész területén, ahol a kifesztültségű elosztóhálózat föld feletti elhelyezése, ott a vezetékes hírközlési hálózat is részben önálló oszlopokra szerelten, részben a kifesztültségű hálózat tartóoszlopaira szerelten épült ki.

A kedvező távközlési ellátottság ellenére üzemelnek nyilvános távbeszélő helyek, részben önálló szabadtéri létesítményként, részben és döntően kereskedelmi, vagy egyéb intézményi célú létesítmények területén belül elhelyezve.

A kedvező műsorvétel érdekében kiépített műsorelosztó kábelhálózat áll rendelkezésre. Ezt a hálózatot a vezetékes távközlési hálózattal párhuzamosan részben föld alatt, részben föld felett helyezték el.

A tervezett beépítések kapcsán a kialakítandó járdák alatt az alépítménycsöveket el kell helyezni, amelyekbe a szolgáltatók igény megjelenése esetén hálózatukat be tudják húzni.

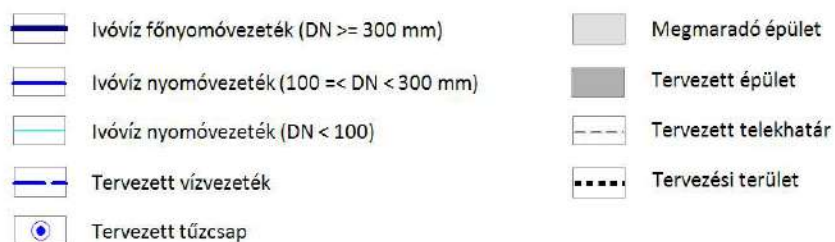
A hírközlési hálózatokat a szolgáltatók a piaci igényeknek megfelelően saját beruházásban fejlesztik.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest IV. kerület területén valamennyi vezetékek nélküli táv- (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

Magassági korlátozást jelentő mikrohullámú pont-pont összeköttetés a területen nem található.

A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet (torony) elhelyezhetősége nem javasolt, az antennákat azonban a 14/2013. (IX.25.) NMHH rendelet előírásait figyelembe véve a szolgáltatók az épületek tetőszerkezetén elhelyezhetik.



Budapest, 2017





- Egyesített rendszerű főgyűjtő
- Egyesített rendszerű csatorna
- Szennyvíz főgyűjtőcsatorna
- Szennyvízcsatorna
- Csapadékvíz főgyűjtő
- Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
- ● Átemelő (szennyvíz/csapadékvíz)

- Tervezett szennyvízcsatorna
- Tervezett csapadékvíz gyűjtőcsatorna

- Megmaradó épület
- Tervezett épület
- Tervezett telekhatár
- Tervezési terület

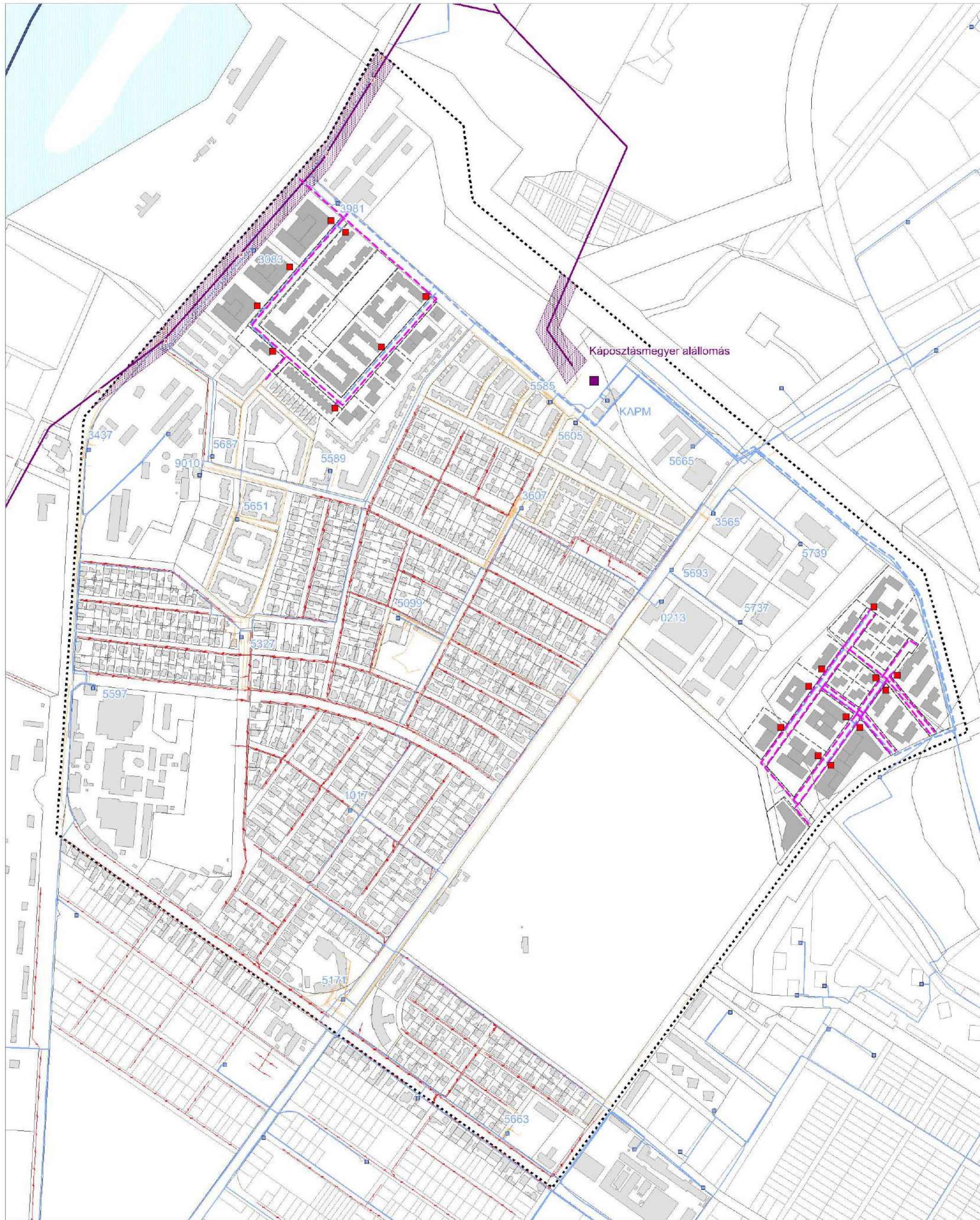
MEGYER KERTVÁROS
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ALÁTÁMASZTÓ

Közműjavaslat
Csatornázás

M=1:6.000
Budapest, 2017





- | | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| 120 kV-os légvezeték (ELMÚ) | Tervezett 10 kV-os földkábel | Tervezett telekhatár |
| 10 kV-os földkábel | Tervezett kisfeszültségű földkábel | Tervezési terület |
| Kisfeszültségű légvezeték | Tervezett 10/0,4 kV-os transzformátor | |
| Kisfeszültségű földkábel | Átépítendő nyomvonal | |
| 10/0,4 kV-os transzformátor | Megmaradó épület | |
| Alállomás | Tervezett épület | |

MEGYER KERTVÁROS
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

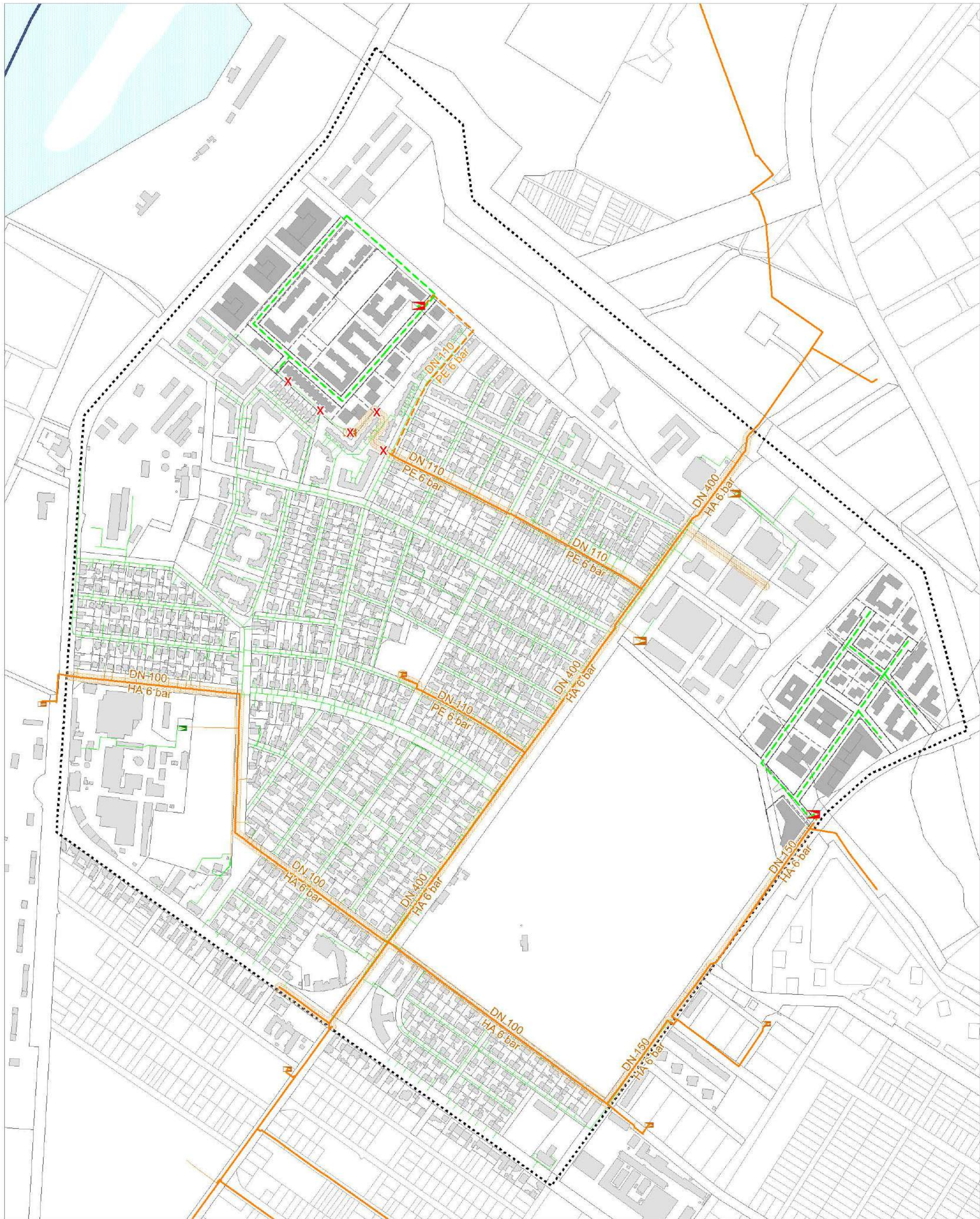
ALÁTÁMASZTÓ

Közműjavaslat
Villamosenergia-ellátás

M=1:6.000

Budapest, 2017





- | | | |
|---|--------------------------------------|----------------------|
| Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel | Tervezett nagyközépnomású gázvezeték | Tervezett telekhatár |
| Nagyközépnomású csatlakozóvezeték | Tervezett kisnyomású gázvezeték | Tervezési terület |
| Kisnyomású gázvezeték | Tervezett gáznyomásszabályzó | |
| Hálózati gáznyomásszabályzó | Megszűnő nyomvonal | |
| Ipari gáznyomásszabályzó | Megmaradó épület | |
| | Tervezett épület | |

MEGYER KERTVÁROS
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

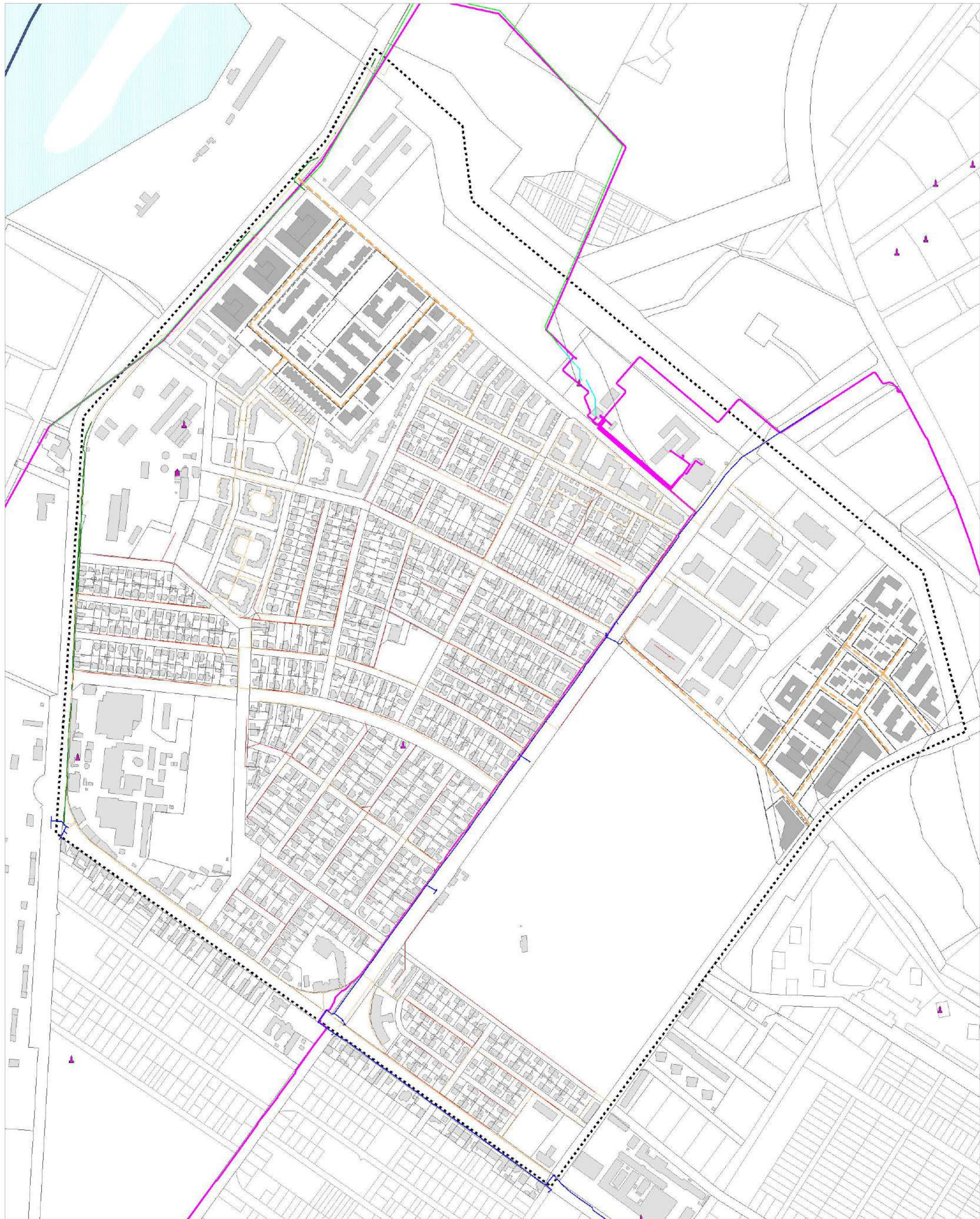
ALÁTÁMASZTÓ

Közműjavaslat
Gázellátás

M=1:6.000

Budapest, 2017





- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Alépítmény (Magyar Telekom) | Mikrohullámú antenna (MT) |
| Földkábel (Magyar Telekom) | Mobil bázisállomás |
| Légekábel (Magyar Telekom) | Tervezett alépítmény |
| Légekábel (Invitech) | Megmaradó épület |
| Alépítmény (Invitech) | Tervezett épület |
| FKF hálózat (NSN TraffiCom) | Tervezett telekhatár |
| Hírközlési hálózat (ELMÚ) | Tervezési terület |

MEGYER KERTVÁROS
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ALÁTÁMASZTÓ

Közműjavaslat
Elektronikus hírközlés

M=1:6.000

Budapest, 2017



9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

9.1. Zaj és rezgésterhelés

A tervezési területen a rendelkezésre álló stratégiai zajtérkép szerint a Váci út, a Megyeri út és Fóti út mentén jelentkezik a határértékeket meghaladó zajszint nappal és az éjszakai időszakban egyaránt. A lakóterületekre vonatkozó nappali 65 dB határértéket a prognosztizált zajszintek 10-15 dB-el lépik túl. Kedvező módon a Váci út mentén kevés a zajtól védendő objektum, a Megyeri út mentén – bár valamivel kisebb zajszinttel érintett – jelentősebb az érzékeny lakóházak száma. A kertvárosias lakóterületek kedvező helyzetükből adódóan alacsony zajszinttel érintettek, különösen az éjjeli időszakot figyelembe véve.

A Váci út 2x3 sávra bővítése kapacitásnövelés céljából nem tervezett, így itt a jelenleginél nagyobb zajterhelés sem várható. Az út mentén, a volt honvédelmi területeken ugyanakkor jelentős fejlesztési tartálékkal bíró intézményi övezet került szabályozásra (lakóterület nem alakítható ki az út mentén), ami a védendő területek növekedésével jár, magában hordozva a zajkonfliktusnak kitett népesség növekedését. Mindezek elkerülése érdekében kiemelt fontosságú, hogy a továbbtervezés során a tervezett épületek úgy kerüljenek elhelyezésre és kialakításra, hogy a vonatkozó zajterhelési követelmények teljesülhessenek. Az út mentén a kijelölt Kt-Kk övezetben lehetőség adódik egy széles, fásított zöldsáv, esetleg zajárnyékoló domb/fal kialakítására is. Utóbbiak szükségességét a továbbtervezés során kell vizsgálni.

A zajkonfliktus csökkentése irányába hat a KÉSZ-ben a Megyeri út mentén egy teleksor mélységben kijelölt intézményi sáv. A terület átalakulásával, a lakófunkciók visszaszorulásával a jelenlegi konfliktus mértéke csökkenthető.

A zajterheléssel érintett útszakaszok többségén a forgalom mértéke számottevő mértékben nem korlátozható, ezért az érintett lakóterületeken csak az épületakusztikai védekezés (homlokzatszigetelés, nyílászáró csere) nyújt lehetőséget a beltéri zaj határértékek betartására.

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg. A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a jogszabályi követelményeknek. A rendelet 3. melléklete alapján a kis- és kertvárosias lakóterületek esetében az elsőrendű főutaktól származó közlekedési zaj terhelési határértéke nappal 60 dB éjjel 50 dB. A védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

A beruházások megvalósulásával a terület zajterhelése a célforgalom növekedéséből adódóan várhatóan megnő, azonban nem okoz jelentős problémát a területen. Átmenő forgalmat bonyolító új infrastruktúra kiépítése a szabályozás alapján nem tervezett.

Az üzemi eredetű zajterhelés határérték feletti terhelést a Kertváros lakóterületein nem okoz. A tervezett gazdasági területeken zavaró hatású gazdasági funkció nem telepíthető, továbbá a KÉSZ biztosítja a lakóterületektől való megfelelő elhatárolást.

9.2. Levegőszennyezés elleni védekezés

A térségben (ahogyan az egész fővárosban) az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO_2) és a szálló por (PM_{10}) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A többi – rendszeresen vizsgált és értékelt – légszennyezőanyag esetében nincs, vagy kisebb jelentőségű a probléma, többnyire teljesülnek a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértékek, illetve a nagyobb egészségügyi kockázatot hordozó kisméretű szálló por ($\text{PM}_{2,5}$) koncentrációt a térségben nem mérik. A tervezési területen meghatározó légszennyezési forrásként a nagy forgalmú utak (Váci út, Megyeri út, Fóti út) értékelhetők, amelyek mentén a káposztásmegyerinél kedvezőtlenebb értékek valószínűsíthetők. Az OKIR adatbázisa alapján a terület jelentős pontforrásként a Váci út mellett elhelyezkedő COATS cérnagyár és a MESSER gázkészítő üzemegységei (nitrogén-oxidok, szén-monoxid kibocsátás), valamint a Megyeri Úti Logisztikai Központ említhetők meg.

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A vonatkozó immissziós és emissziós határértékeket a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet tartalmazza. A tervezési területen a környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületi építési övezet nem került kijelölésre.

A beépítésre szánt területek fejlesztésével a helyi légszennyező források bővülésével kell számolni: a gépjármű célforgalom növekedésével elsősorban a nitrogén-oxidok, a szálló por és a szén-monoxid kibocsátásának növekedése várható. Hosszú távon a gépjárműállomány korszerűsödésével, a hibrid és elektromos meghajtású járművek térnyerésével ez a hatás egyre jelentéktelenebbé válhat. Az épületek fűtéséből adódó emissziók mérséklése érdekében a továbbtervezés során vizsgálni kell az egyéni földgázfűtés helyett a jobb környezeti teljesítményt nyújtó távhő rendszer kiépítésének, továbbá a megújuló energiaforrások hasznosításának lehetőségét.

Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni a *Zöldfelületi rendszer fejlesztése* fejezetben tárgyalt zöldfelület-szabályozási eszközöket, amelyek nagyban hozzájárulhatnak a helyi klíma és levegőminőség javulásához. A sűrű növénytelepítés a mikroklíma javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejt ki jótékony hatását. A kiporzás csökkentése érdekében a telephelyeket szilárd burkolattal, illetve zöldfelülettel kell ellátni.

9.3. Vízvédelem-talajvédelem

A tervezési területet észak-keletről határoló Szilas-patak a drasztikus emberi beavatkozások hatására elvesztette természetes állapotát. A patak vízminőségi paraméterei kevés kivételtől eltekintve nem felelnek meg a vonatkozó határértékeknek. A tervezési terület talajadottságainál fogva, továbbá a Duna és az ahhoz kapcsolódó ivóvízbázisok közelsége miatt érzékenynek minősíthető terület. A 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet alapján Újpest egész területe a felszín alatti víz minősége szempontjából a kiemelten érzékeny kategóriába sorolt.

Mindezek alapján kiemelten fontos mindennemű talaj- és vízszennyezéssel járó tevékenység elkerülése. Ezért alapvető feladat a területen keletkező szennyvizek és a lehulló csapadékvíz elvezetése a csatornahálózaton keresztül, mely a már beépített területeken megoldott. A szabályozási terv előírásai szerint minden új létesítmény is csak a csatornahálózatra rákötve létesülhet.

A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő parkolók nem épülhetnek vízáteresztő burkolattal, felszínükről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a csatornába. A talaj védelme érdekében a területen a talaj pusztulását előidéző tevékenység nem végezhető.

A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet határozza meg.

A térség talajainak állapotára vonatkozó átfogó, aktuális felmérés nem áll rendelkezésre. Az egykori ipari és honvédelmi területeken a múltban folytatott tevékenységek számos helyszínen vezethettek a felszín alatti víz, illetve a földtani közeg szennyezettségéhez, illetve jellemző a talajfelszín roncsolása, pusztulása. Potenciális talajszennyezettséggel veszélyeztetett területek: a volt Cérnagyár, és az egykori Hunyadi és Petőfi Sándor Laktanyák területe.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a tervezési terület több ingatlanja is funkcionált egykor hulladéklerakóként: a 76550/5 és 76550/6 hrsz-ú ingatlanokon (jelenleg építőipari telephely), és a volt Hunyadi laktanyához tartozó 76485/103 hrsz-ú ingatlanon. A továbbtervezés során vizsgálandó az itt lerakott anyagok összetétele, a szennyezés mértéke. A szabályozási terven „Hulladéklerakóként nyilvántartott terület”-ként szereplő ingatlanokon építési tevékenység megkezdése előtt részletes talajvizsgálatot kell végezni és annak eredményétől függően gondoskodni kell a terület kármentesítéséről.

A KÉSZ a fenti területek fejlesztését, átalakulását irányozza elő, amely kedvezően magával hordozza az esetleges szennyezettségek feltárását és a szükséges kármentesítések elvégzését.

9.4. Hulladékkezelés

A tervezési területen a Fővárosi Önkormányzat az FKF Zrt.-n keresztül biztosítja a hulladékkezelési közszolgáltatás ellátását, vagyis a települési szilárd hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását valamint kezelését. A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján megkövetelt háznál történő szelektív hulladékgyűjtés rendszere kiépült a kerületben. Az újonnan beépülő területek a meglévő hulladékgazdálkodási rendszerbe csatlakoztathatóak. A területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

A jelenleg periférikus elhelyezkedésű, illegális hulladékkal terhelt területek rendezése várható a tervezett fejlesztések hozadékaként.

10.KATASZTRÓFAVÉDELEM

Árvízvédelem

A tervezési terület északi részén húzódik a Szilas-patak, amelynek befogadója a Duna. A vizsgált terület északnyugati részén a Szilas-patakba folyik a Mogoródi-patak.

A Szilas-patak mentén kb. 1,3 km hosszon töltés épült ki, amire a Duna visszaduzzasztó hatása miatt van szükség. A védvonal magassága a hatályos, 74/2014. (XII.23.) BM rendeletben meghatározott mértékadó árvízszint (MÁSZ) + 1,3 méteres biztonsági magasságnak nem felel meg. A magassághiány mértéke 0,1-1,0 méter közötti.

A terület nyugati oldalán a Váci út tölti be a Duna árvízi fővédvonalának szerepét. A védvonal magassága, mivel ezen a szakaszon a korábban említett rendelettel jelentős mértékben megemelték a MÁSZ-t, nem felel meg a hatályos előírásoknak. A Szilas-patak torkolatától délre, kb. 1,3 km hosszon MÁSZ szint feletti a védvonal magassága, azonban az előírt plusz 1,3 m-es biztonsági magasságot már nem éri el. A védvonal további szakasza déli irányba a MÁSZ szintet sem éri el. A Szilas-patak torkolatától északra egy rövid szakaszon azonban megfelel a hatályos magassági előírásoknak.

A tervezési terület északi részén húzódó Szilas-patak védvonalát az előírt MÁSZ + 1,3 méteres magasságra szükséges megemelni. A Szilas-patak revitalizációjával kapcsolatban jelenleg készülő mesterterv fogja vizsgálni a magassághiány megszüntetésének lehetőségeit.

A vizsgált terület főként északi és déli-délkeleti része 1‰-es (1000 éves gyakoriságú árvíz) potenciális elöntési terület (korábbi MÁSZ alapján). Az elöntési területek csökkenthetők, megszüntethetők a meglévő védvonal MÁSZ + 1,3 méterre történő magasításával, illetve a Rév utca – Üdülő sor által határolt területen tervezett, feltöltéssel történő magaspárt kialakításával.

A vízfolyások, csatornák esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partéltól számított 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

Iparbiztonság

Az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatai alapján a tervezési területen alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem a Messer Hungarogáz Kft. Váci út 117. alatt működő gázipari üzemegysége. Az üzem körül veszélyességi zóna nem került kijelölésre. A vonatkozó iparbiztonsági követelményeket a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet tartalmazza.

A kerület katasztrófavédelmi besorolása és az elégséges védelmi szint követelményei

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet 1. melléklete alapján **Újpest az I. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.** A katasztrófavédelmi osztályra vonatkozó elégséges védelmi szint követelményeit *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 2. melléklete tartalmazza az alábbiak szerint.

Az elégséges védelmi szint követelményei a 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet alapján	
	I. osztály
Riasztás	a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása
Lakosságvédelmi módszer	kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás, indokolt esetben kitelepítés
Felkészítés	a) a lakosság évente történő aktív tájékoztatása, b) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával, c) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra
Védekezés	a) különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása, b) a kockázatbecslésnek megfelelően a polgári védelmi szervezetek megalakítása, c) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése és begyakoroltatása
Induló katasztrófavédelmi készlet	teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte

11. OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS

A hatályos ÚKVSZ előírásai több esetben az OTÉK-nál megengedőbb követelményeket állapítanak meg, és a kerület területén a kialakult állapotok is eltérnek az OTÉK-ban meghatározott előírásoktól. A KÉSZ csak abban az esetben tudja az eddig biztosított építési jogokat továbbra is lehetővé tenni, ha bizonyos esetekben lehetőség van az OTÉK-tól való eltérésre.

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, amely szerint

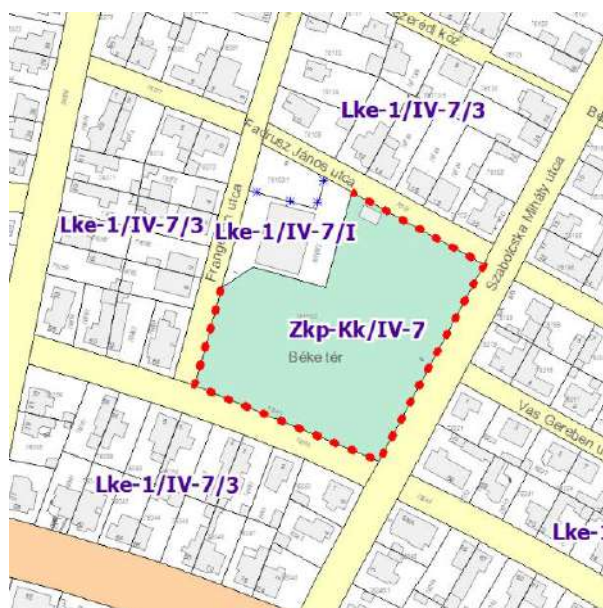
az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

Megyer kertváros adottságaiból és fejlesztési lehetőségeiből adódóan két építési övezet területén (Lke-1/IV-7/I, Vi-2/IV-7/6) indokolt eltérni az OTÉK-ban meghatározott legnagyobb beépítési mértéktől.

1. Lke-1/IV-7/I építési övezet megengedett legnagyobb beépítettsége és zöldfelület legkisebb mértéke

Az OTÉK 2. számú melléklete szerint az építési telekre meghatározható megengedett legnagyobb beépítettség kertvárosias területfelhasználási egység területén 30 %. A hatályos KVSZ a BVKSZ alapján határozta meg a beépítési mértéket a kerület területén. Azonban a kertvárosias lakóterületeken a BVKSZ a kialakult állapotokra való tekintettel az OTÉK-ban meghatározott értéktől eltért, azaz a megengedett 30%-os legnagyobb beépítettség mértéke helyett, aprótelkek esetében 35%-os értéket engedett meg.

Azon kertvárosias területeken, ahol a hatályos (BVKSZ alapú) ÚKVSZ jogszerűen lehetővé tette a 35% -os beépítettséget, OTÉK-tól való eltérés szükséges a kialakult állapotnak megfelelően, a jogbiztonság megőrzése érdekében. Ellenkező esetben a telektulajdonosok jogosan léphetnének fel kártérítési igénnyel.



Szabályozási tervlap részlete

A magasabb (45%) megengedett beépítettségi mértékkel összefüggésben szükséges az OTÉK-nál alacsonyabb, 35%-os legkisebb zöldfelületi arány meghatározása, a hatályos szabályozási paraméterekkel és a kialakult állapottal összhangban. A Béke tér egy részét elfoglaló területet az ÚKVSZ I-IV-7 jelű intézményi építési övezetbe sorolta, az a TSZT léptékéből adódóan került a környező területfelhasználáshoz igazodó,

kertvárosias lakóterületi besorolásba, ugyanakkor az itt jelenleg is meglévő intézményi rendeltetés hosszú távon is biztosítandó. Az OTÉK eltérés a kialakult helyzet jogszerű biztosítása érdekében szükséges.

Építési övezet jele a KÉSZ-ben	övezet összes területe (ha)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%) terepszint felett			Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
		OTÉK	ÚKVSZ	KÉSZ	OTÉK	ÚKVSZ	KÉSZ
Lke-1/IV-7/1	0,18	30	45	45	50	35	35

Az Lke-1/IV-7/1 jelű övezet esetén a megengedett legnagyobb beépítettséget és a zöldfelület legkisebb mértékét az OTÉK-tól eltérően, a hatályos ÚKVSZ-nek megfelelően javasolt előírni.

2. Vi-2/IV-7/6 jelű építési övezet zöldfelület legkisebb mértéke

A Vi-2/IV-7/6 jelű építési övezetet érintő aktuális fejlesztési irányok alapján biztosítani szükséges szabadtéri futballpálya kialakításának lehetőségét. Tekintettel az OTÉK követelményeire, a füves sportpályák nem számíthatók be a telkek zöldfelületébe, így a sport rendeltetés esetén szükségszerű az OTÉK-tól való eltérés kezdeményezése. A szabályzat megköveteli legalább 50%-ban élőfüves sportpálya kialakítását. A füves sportpályák kedvező kondicionáló hatását figyelembe véve a legkisebb zöldfelületi arány mértékének csökkentése elfogadható.

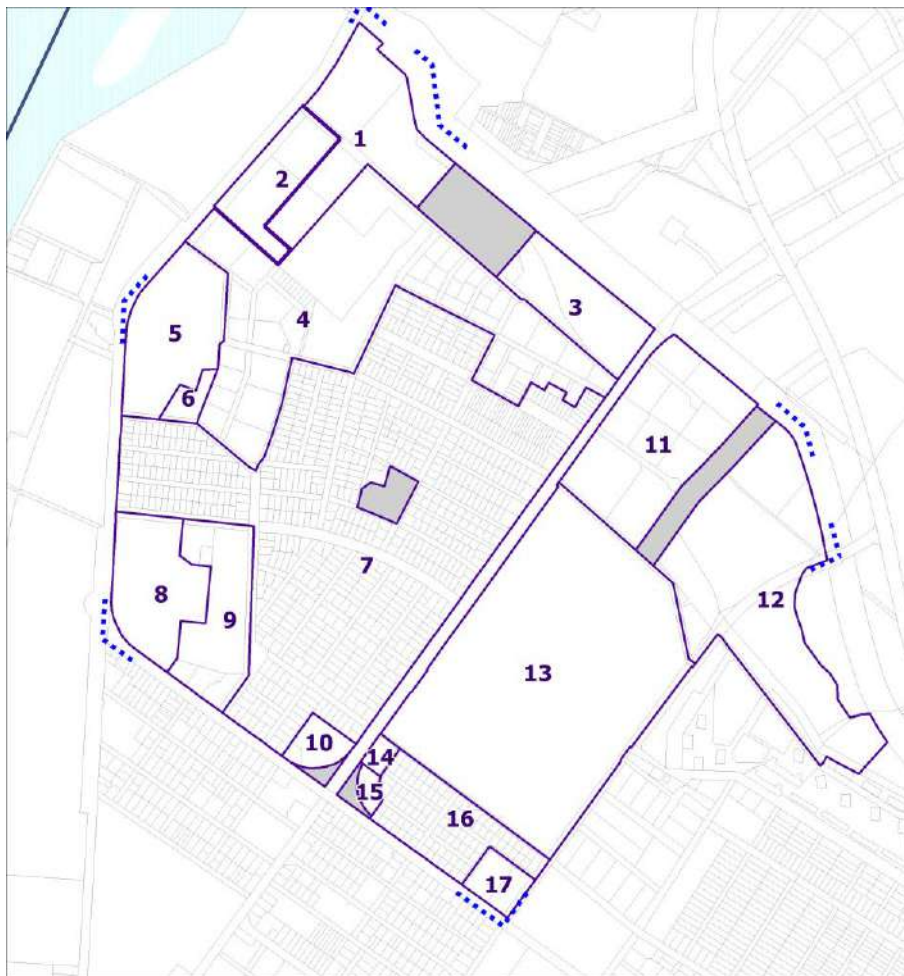


Szabályozási tervlap részlete

Építési övezet jele a KÉSZ-ben	övezet összes területe (ha)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
		OTÉK	KSZT	KÉSZ
Vi-2/IV-7/6	1,8	a be nem épített terület 50%-a (32,5%)	35	20*

* sport rendeltetés esetén

Az Vi-2/IV-7/6 jelű övezet esetén a zöldfelület legkisebb mértékét az OTÉK-tól eltérően, a műszaki lehetőségeknek megfelelően javasolt előírni.

12. MELLÉKLET**A beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagérték igazolása**

Megyer kertváros területfelhasználási egységei és az igazolás során használt sorszárok

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
1	77915,30	Vi-2 (Gksz-1)	3,25	2,25	1,00	175309,42	77915,3

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-7/6	18194	2,50	0,70	45485	12736
Vi-2/IV-7/7	51925	2,50	0,0	129813	0
				175298	12736
				megfelel	megfelel

Zöldfelületi átlagérték Vi-2: 25%

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Vi-2/IV-7/6	18194	35	6367,9
Vi-2/IV-7/7	51925	30	15577,5
közterület (Kt-Kk)	7796,3	0	0

zöldfelületi átlagérték

28%

megfelel

Zöldfelületi átlagérték Vi-2: 25% - Vi-2/IV-7/6 jelű övezetben sport rendeltetés esetén, OTÉK eltérés

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Vi-2/IV-7/6	18194	20	3638,8
Vi-2/IV-7/7	51925	30	15577,5
közterület (Kt-Kk)	7796,3	0	0

zöldfelületi átlagérték

25%

megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
2	36073,62	Vi-1	3,25	2,25	1,00	81165,64	36073,62

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-1/IV-7/1	21004,50	2,65	0,70	55661,94	14703,15
Vi-1/IV-7/2	2687,09	2,50	0,50	6717,72	1343,54

62379,65

16046,70

megfelel

megfelel

Zöldfelületi átlagérték Vi-1: 10%

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
-------------	----------	---------------------------------	-----------------------------------

Vi-1/IV-7/1	21004,5	30	6301,35
Vi-1/IV-7/2	2687,09	35	940,48
közterület (Kt-Kk)	12382,03	0	0

zöldfelületi átlagérték

20%

megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
3	44019,97	Gksz-2	2,00	2,00	0,00	88039,95	0,00

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Gksz-2/IV-7/E	41322,45	1,25	0,00	51653,06	0,00

51653,06 0,00

megfelel megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
4	219774,41	Lk-2	1,75	1,25	0,50	274718,01	109887,21

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Lk-2/IV-7/4	17600,32	1,20	0,50	21120,38	8800,16
Lk-2/IV-7/4	10507,98	1,20	0,50	12609,58	5253,99
Lk-2/IV-7/7	1343,44	1,00	0,50	1343,44	671,72
Lk-2/IV-7/7	8981,63	1,00	0,50	8981,63	4490,81
Lk-2/IV-7/7	6015,93	1,00	0,50	6015,93	3007,96
Lk-2/IV-7/7	5699,06	1,00	0,50	5699,06	2849,53
Lk-2/IV-7/7	3066,16	1,00	0,50	3066,16	1533,08
Lk-2/IV-7/7	5068,77	1,00	0,50	5068,77	2534,39
Lk-2/IV-7/6	1394,96	0,70	0,50	976,47	697,48
Lk-2/IV-7/5	15015,06	1,50	0,50	22522,59	7507,53
Lk-2/IV-7/Közmű	170,07	1,20	0,00	204,08	0,00
Lk-2/IV-7/4	5071,24	1,20	0,50	6085,49	2535,62
Lk-2/IV-7/7	6814,18	1,00	0,50	6814,18	3407,09
Lk-2/IV-7/3	3482,35	0,80	0,50	2785,88	1741,17
Lk-2/IV-7/4	15350,62	1,20	0,50	18420,74	7675,31
Lk-2/IV-7/4	12157,26	1,20	0,50	14588,72	6078,63

Lk-2/IV-7/4	12453,72	1,20	0,50	14944,47	6226,86
Lk-2/IV-7/1	18943,50	1,40	0,45	26520,90	8524,58
Lk-2/IV-7/2	3869,87	1,00	0,50	3869,87	1934,94
Lk-2/IV-7/1	12364,20	1,40	0,45	17309,88	5563,89
Lk-2/IV-7/7	2541,83	1,00	0,50	2541,83	1270,91

201490,04 82305,65

megfelel	megfelel
-----------------	-----------------

Zöldfelületi átlagérték Lk-2: 35%

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Lk-2/IV-7/1	31904,56	40	12761,8
Lk-2/IV-7/2	3869,87	40	1547,9
Lk-2/IV-7/3	3482,35	35	1218,8
Lk-2/IV-7/4	73141,14	40	29256,5
Lk-2/IV-7/5	15015,06	35	5255,2
Lk-2/IV-7/6	1394,96	50	697,5
Lk-2/IV-7/7	39531	50	19765,5
Lk-2/IV-7/Közmű	170,07	k	0
közterület (Kt-Zkk)	7326,02	70	5049,1
közterület (Kt-Kk)	44052,4	0	3750*

zöldfelületi átlagérték

36%

megfelel

*A legalább 14 m szabályozási szélességű útszakaszokon 2 oldali zöldsávval számolva.

Zöldfelületi átlagérték Lk-2: 35% - Lk-2/IV-7/1 jelű övezetben sport rendeltetés esetén, OTÉK eltérés

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Lk-2/IV-7/1	31904,56	30	9571,4
Lk-2/IV-7/2	3869,87	40	1547,9
Lk-2/IV-7/3	3482,35	35	1218,8
Lk-2/IV-7/4	73141,14	40	29256,5
Lk-2/IV-7/5	15015,06	35	5255,2
Lk-2/IV-7/6	1394,96	50	697,5
Lk-2/IV-7/7	39531	50	19765,5
Lk-2/IV-7/Közmű	170,07	k	0
közterület (Kt-Zkk)	7326,02	70	5049,1
közterület (Kt-Kk)	44052,4	0	3750*

zöldfelületi átlagérték

35%

megfelel

*A legalább 14 m szabályozási szélességű útszakaszokon 2 oldali zöldsávval számolva.

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
5	58111,93	Gksz-2	2,00	2,00	0,00	116223,85	0,00

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Gksz-2/IV-7/1	55364,20	2,00	0,00	110728,41	0,00
				110728,41	0,00
				megfelel	megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
6	6788,64	Vi-2	1,50	1,00	0,50	6788,64	3394,32

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-7/8	6084,33	0,10	0,10	608,43	608,43
				608,43	608,43
				megfelel	megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
7	461369,71	Lke-1	0,80	0,60	0,20	276821,82	92273,94

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-7/4	1694,28	1,20	0,40	2033,13	677,71
Lke-1/IV-7/3	7762,94	0,70	0,20	5434,06	1552,59
Vi-2/IV-7/3	1091,59	1,20	0,40	1309,91	436,64
Vi-2/IV-7/4	5744,90	1,20	0,40	6893,89	2297,96
Lke-1/IV-7/3	4490,86	0,70	0,20	3143,60	898,17
Lke-1/IV-7/3	10213,22	0,70	0,20	7149,25	2042,64

Lke-1/IV-7/3	6663,38	0,70	0,20	4664,37	1332,68
Lke-1/IV-7/3	3321,60	0,70	0,20	2325,12	664,32
Vi-2/IV-7/3	3323,51	1,20	0,40	3988,21	1329,40
Lke-1/IV-7/3	6956,92	0,70	0,20	4869,85	1391,38
Lke-1/IV-7/3	7683,05	0,70	0,20	5378,14	1536,61
Lke-1/IV-7/3	3083,07	0,70	0,20	2158,15	616,61
Lke-1/IV-7/3	10102,91	0,70	0,20	7072,04	2020,58
Lke-1/IV-7/3	9445,74	0,70	0,20	6612,02	1889,15
Lke-1/IV-7/3	10237,10	0,70	0,20	7165,97	2047,42
Lke-1/IV-7/3	10402,64	0,70	0,20	7281,85	2080,53
Lke-1/IV-7/3	5384,68	0,70	0,20	3769,28	1076,94
Vi-2/IV-7/4	5360,71	1,20	0,40	6432,85	2144,28
Lke-1/IV-7/3	9442,93	0,70	0,20	6610,05	1888,59
Lke-1/IV-7/3	13510,91	0,70	0,20	9457,64	2702,18
Lke-1/IV-7/3	13765,83	0,70	0,20	9636,08	2753,17
Vi-2/IV-7/4	1433,70	1,20	0,40	1720,44	573,48
Vi-2/IV-7/4	1602,28	1,20	0,40	1922,73	640,91
Vi-2/IV-7/4	1638,63	1,20	0,40	1966,36	655,45
Lke-1/IV-7/3	10987,83	0,70	0,20	7691,48	2197,57
Lke-1/IV-7/3	9831,51	0,70	0,20	6882,05	1966,30
Lke-1/IV-7/3	6623,52	0,70	0,20	4636,46	1324,70
Lke-1/IV-7/3	6662,03	0,70	0,20	4663,42	1332,41
Lke-1/IV-7/3	7430,98	0,70	0,20	5201,69	1486,20
Lke-1/IV-7/3	8330,71	0,70	0,20	5831,50	1666,14
Lke-1/IV-7/3	7859,39	0,70	0,20	5501,57	1571,88
Lke-1/IV-7/3	6918,79	0,70	0,20	4843,15	1383,76
Lke-1/IV-7/3	12344,62	0,70	0,20	8641,24	2468,92
Lke-1/IV-7/3	11588,49	0,70	0,20	8111,94	2317,70
Lke-1/IV-7/3	9262,51	0,70	0,20	6483,75	1852,50
Lke-1/IV-7/3	7183,45	0,70	0,20	5028,41	1436,69
Lke-1/IV-7/3	6484,12	0,70	0,20	4538,89	1296,82
Lke-1/IV-7/3	5741,94	0,70	0,20	4019,36	1148,39
Lke-1/IV-7/2	6251,05	0,70	0,20	4375,74	1250,21
Vi-2/IV-7/4	2117,46	1,20	0,40	2540,95	846,98
Vi-2/IV-7/4	1924,40	1,20	0,40	2309,28	769,76
Vi-2/IV-7/4	1612,18	1,20	0,40	1934,62	644,87
Vi-2/IV-7/4	2320,51	1,20	0,40	2784,61	928,20
Vi-2/IV-7/4	1592,38	1,20	0,40	1910,85	636,95
Lke-1/IV-7/2	6922,46	0,70	0,20	4845,72	1384,49
Lke-1/IV-7/2	5378,31	0,70	0,20	3764,82	1075,66
Lke-1/IV-7/2	5419,10	0,70	0,20	3793,37	1083,82
Lke-1/IV-7/2	6608,86	0,70	0,20	4626,20	1321,77
Lke-1/IV-7/2	10939,86	0,70	0,20	7657,90	2187,97
Lke-1/IV-7/2	3500,10	0,70	0,20	2450,07	700,02
Lke-1/IV-7/4	5154,37	1,00	0,20	5154,37	1030,87

Lke-1/IV-7/4	4718,70	1,00	0,20	4718,70	943,74
Lke-1/IV-7/2	3659,07	0,70	0,20	2561,35	731,81
Lke-1/IV-7/2	3532,59	0,70	0,20	2472,81	706,52
Vi-2/IV-7/4	2671,90	1,20	0,40	3206,27	1068,76
Vi-2/IV-7/4	3563,91	1,20	0,40	4276,69	1425,56
Lke-1/IV-7/1	1873,45	1,40	0,20	2622,82	374,69
Lke-1/IV-7/2	708,13	0,70	0,20	495,69	141,63

269572,74 77953,68

megfelel	megfelel
-----------------	-----------------

A számítás megfelel FRSZ 4. § (7) bekezdésének.

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
8	49867,39	Gksz-2	2,00	2,00	0,00	99734,77	0,00

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Gksz-2/IV-7/1	48133,07	2,00	0,00	96266,14	0,00

96266,14 0,00

megfelel	megfelel
-----------------	-----------------

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
9	49468,63	Vi-2	2,5	1,75	0,75	86570,10	37101,47

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-7/3	7987,30	1,20	0,40	9584,76	3194,92
Vi-2/IV-7/2	35201,60	2,00	0,65	70403,20	22881,04

79987,96 26075,96

megfelel	megfelel
-----------------	-----------------

Zöldfelületi átlagérték Vi-2: 25%

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke	zöldfelület legkisebb nagysága
-------------	----------	-------------------------------	--------------------------------

		%	m2
Vi-2/IV-7/3	7987,3	20	1597,46
Vi-2/IV-7/2	35201,6	50	17600,8
közterület (Kt-Kk)	6279,73	0	0

zöldfelületi átlagérték

38,81%

megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
10	10730,94	Vi-2	3,5*	2,50*	1,00	26827,35	10730,94

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-7/1	10730,94	2,50	0,65	26827,35	6975,11

26827,35 6975,11

megfelel megfelel

* FRSZ módosítási eljárás folyamatban van, a sűrűség igazolás a módosítás alatt lévő FRSZ jóváhagyását feltételezi.

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
11	91795,21	Gksz-1	2,00	2,00	0,00	183590,43	0,00

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Gksz-1/IV-7/1	90134,18	2,00	0,00	180268,35	0,00

180268,35 0,00

megfelel megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
12	152809,19	Vi-2	3,25	2,25	1,00	343820,67	152809,19

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható

Vi-2/IV-7/5	7698,03	2,60	1,00	20014,89	7698,03
Vi-2/IV-7/5	11805,22	2,60	1,00	30693,57	11805,22
Vi-2/IV-7/5	10504,65	2,60	1,00	27312,09	10504,65
Vi-2/IV-7/5	24509,50	2,60	1,00	63724,71	24509,50
Vi-2/IV-7/5	15021,41	2,60	1,00	39055,67	15021,41
Vi-2/IV-7/5	4611,57	2,60	1,00	11990,09	4611,57
IZ-IV-3 **	54505,12	2,00	0,00	109010,24	0,00
				301801,26	74150,39

megfelel	megfelel
-----------------	-----------------

** A területfelhasználási egység területe más városrész területét is érinti, mely jelen KÉSZ-nek nem tervezési területe. Itt a hatályos ÚKVSZ övezetét feltételezi a számítás

Zöldfelületi átlagérték Vi-2: 25%

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Vi-2/IV-7/5	74150,38	35	25952,633
IZ-IV-3 **	54505,12	50	19076,792
közterület (Kt-Kk)	24153,69	0	0

zöldfelületi átlagérték

34,82%

megfelel

** A területfelhasználási egység területe más városrész területét is érinti, mely jelen KÉSZ-nek nem tervezési területe. Itt a hatályos ÚKVSZ övezetét feltételezi a számítás

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szinterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
13	281726,22	K-T	0,25	0,25	0,00	70431,56	0,00

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szinterület	
				általános	parkolásra fordítható
K-T/IV-7	269982,23	0,10	0,00	26998,22	0,00

26998,22 **0,00**

megfelel	megfelel
-----------------	-----------------

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szinterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható

14	3874,86	Lk-2	1,50	1,00	0,50	3874,86	1937,43
-----------	---------	------	------	------	------	----------------	----------------

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Lk-2/IV-7/8	3355,35	1,00	0,50	3355,35	1677,68
				3355,35	1677,68
				megfelel	megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
15	3983,14	Vi-2	3,50	2,50	1,00	9957,85	3983,14

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-7/1	3640,35	2,50	0,65	9100,87	2366,23
				9100,87	2366,23
				megfelel	megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
16	47886,63	Lke-1	0,80	0,60	0,20	28731,98	9577,33

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-7/3	4884,61	1,20	0,40	5861,54	1953,85
Lke-1/IV-7/4	682,91	1,00	0,20	682,91	136,58
Lke-1/IV-7/1	5084,70	0,60	0,20	3050,82	1016,94
Lke-1/IV-7/1	6828,82	0,60	0,20	4097,29	1365,76
Lke-1/IV-7/1	10003,73	0,60	0,20	6002,24	2000,75
Lke-1/IV-7/1	4820,19	0,60	0,20	2892,11	964,04
Vi-2/IV-7/3	4853,07	1,20	0,40	5823,69	1941,23
				28410,60	9379,15
				megfelel	megfelel

A számítás megfelel FRSZ 4. § (7) bekezdésének.

sorszám	területfelhasználási egység	bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület
---------	-----------------------------	----	-----	-----	------------------------------------

	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
17	12143,80	Vi-2	3,25	2,25	1,00	27323,56	12143,80

	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
övezet jele	területe	szmá	szmp	általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-7/1	10109,81	2,50	0,65	25274,52	6571,38
				25274,52	6571,38
				megfelel	megfelel