



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

II. KÖTET

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

KIVONAT



1.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1.1.1. A szabályozás alapelvei

Minden városrendezési szabályozás tulajdonképpen az egyes ingatlanok felhasználásának bizonyos mértékű korlátozását tartalmazza. Mivel az esetek túlnyomó részében magántulajdonban lévő ingatlanokról van szó, a korlátozásoknak kényes határa van, azokat csak indokolt esetekben lehet alkalmazni. Indokolt eset lehet a közérdek és a szomszédsági együttélés szabályainak előírása, amelyek betartásához minden ingatlantulajdonosnak – végső soron még a korlátozással érintettnek is – érdeke fűződik. A korlátozások valójában három területen jelentkeznek:

1. **Milyen funkciók** helyezhetők el az adott ingatlanon?
2. **Milyen mértékben** építhető be az adott ingatlan?
3. **Hogyan kell alkalmazkodni** a meglévő, vagy a tervezett városképhez, építészeti környezethez?

A szabályozás (korlátozás) helyes mértékének megtalálása a városrendezési terv egyik alapvető feladata. A túlzottan megengedő korlátozás könnyen kijátszható, és az a közérdek, vagy a szomszédsági együttélés területén konfliktusokhoz vezethet. A túlzottan merev, „túlszabályozott” terv indokolatlanul korlátozhatja az ingatlantulajdonosok jogait, és a területen alkotó építések tervezői szabadságát, ezáltal sablonos megoldásokhoz, végső soron az épített környezet gyenge minőségéhez vezethet.

A jelenlegi hazai gyakorlatot a „túlszabályozott” tervek jellemzik. Ezekben az esetekben a városrendező ambíciója túlterjed a „városépítészeti” kompetenciáján, és olyan részletkérdéseket is szabályozni kíván, amelyek már az építészeti területébe tartoznak (pl. homlokzatképzés, anyaghasználat, színezés, stb.). Természetesen bizonyos esetekben helye lehet ilyen előírásoknak is, alaphelyzetben azonban helytelen azzal a feltételezéssel élni, hogy az építetők és/vagy tervezők a részletes előírások hiánya miatt választanak rossz megoldásokat. (Ezek kiküszöbölésére nem az előírások bonyolítása, sokkal inkább az építészeti tervek szakmai zsűri előtti bemutatása és véleményeztetése az alkalmas megoldás.)

Tulajdonképpen minden egyes ingatlan beépítése egyedi probléma, amit lehetetlen előre látni, és főleg lehetetlen azokra előre meghatározni a kedvező megoldást. Viszont alkalmas eszköz lehet a kerületben már alkalmazott „beépítési előírás” és a „településképi véleményezési eljárás”, ahol a főépítész, illetve egy erre felhatalmazott szakmai grémium (Tervtanács) segítheti hozzá az építetőt / tervezőt a kedvező megoldás megtalálásához.

Jelen KÉSZ-ben tudatosan törekedtünk a túlszabályozás elkerülésére, ezért igyekeztünk egyszerűbb, áttekinthetőbb tervlapok és előírások készítésére. Az alábbiakban a szabályozás néhány fontos eszközének indoklását mutatjuk be.

1.1.2. Úszótelkes lakótelepek szabályozása

A rendszerváltás előtt kialakult „tömbtelkes-úszótelkes” lakótelepek jogi státusza valójában mindig is ellentmondásos volt, csak azok állami tulajdona ezeket az ellentmondásokat sokáig elfedte. A rendszerváltást már megelőzően megkezdődött lakás-privatizáció azonban a problémákat felszínre hozta. A 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról a következőket mondja:

- Tömbtelek: az 1998. január 1-je előtti előírások alapján már kialakított, több épülettel beépített **építési telek**
- Úszótelek: a tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított telek.

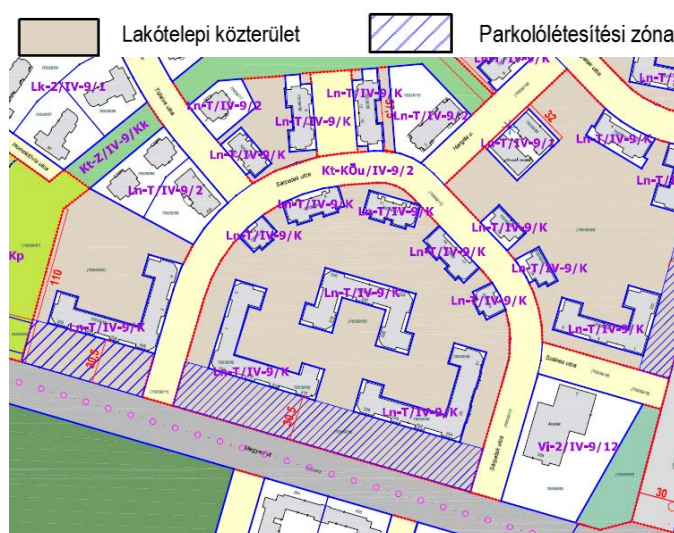
Vagyis a lakótelep épületei valójában egyszerre két telken is állnak, ráadásul az úszótelek a privatizált társasházak tulajdonában, a tömbtelek pedig a helyi önkormányzat tulajdonában van! Az ÉTV 2011. január 1-től hatályba lépő rendelkezése a helyzetet tovább bonyolította, amikor újradefiniálta a közterület fogalmát, és közterületként határozta meg a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Eszerint viszont a lakótelepek egykori tömbtelkei **közterületté** váltak, és azok az önkormányzatok vagyron-kataszterében így is szerepelnek. A jelenlegi helyzet tehát ellentmondásos, mivel minden egyes úszótelek közterületen, és egyben építési telken áll, közel 100%-os beépítéssel. Szabályozás-technikailag az így kialakult jogi helyzet kezelése nem egyértelmű. Ezért az állami főépítéssel konzultációt folytattunk, és annak alapján a lakótelepek szabályozására az alábbi javaslatot tettük:

A lakótelep területén belül megkülönböztettük az egyes épületek elhelyezésére szolgáló úszótelkeket, és a „lakótelepi közterületeket”, amelyek a lakótelep területének „maradék” részét jelentik. A korlátlan használatú közterület és a korlátozott használatú magánterület között meglévő szabályozási vonal (jogi telekhatár) húzódik, így minden egyes úszótelek szabályozási vonal választ el a „lakótelepi közterülettől”. A közlekedési célú közterületek és a „lakótelepi közterületek” viszont eltérő övezetbe soroltak, így közöttük övezeti határvonal húzódik.

A lakótelep szabályozása állami főépítési szakvélemény alapján került kidolgozásra. A kialakulnak tekinthető úszótelkes lakótelepi tömbök kialakult paraméterekkel kerültek szabályozásra. Ettől eltérően csak az intézmények övezetei, valamint az újonnan beépítésre kerülő telkek kerültek szabályozásra, ahol konkrét övezeti paraméterek is meghatározásra kerültek.

A szabályzat alapján a „lakótelepi közterületek” területén park, játszótér, a játszótérhez kapcsolódó, azt kiszolgáló épület, valamint sportpálya, gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló, terepszint alatti járműtároló, köztéri műalkotások, lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő építmények helyezhetőek el. A parkolólétesítmények elhelyezésére alkalmas területeket a szabályozási terv külön jelöli.

Telepszerű lakóterület szabályozása konkrét példán keresztül



A bemutatott lakótelepi tömb teljes területe 34038 m², amelyből 8997 m² Ln-T/IV-9/K beépített úszótelek. A "lakótelepi közterület" 25041 m². A szabályzat alapján a lakótelepi közterület összterületének a 5%-a építhető csak be a meghatározott funkciókhoz kapcsolódó építményekkel, kivéve a parkolási létesítményeket. A parkoló létesítmények elhelyezésére alkalmas területeket a szabályozási terv külön jelöli. A beépítettség ilyen esetben az egész közterületi telekre számítottan terepszint felett maximum 15%-os, terepszint alatt maximum 30 % lehet. A kialakult zöldfelületek mértéke nem csökkenhet.

1.1.3. Az új kerületi építési szabályzat készítésének metodikája

► Fővárosi tervi megfelelés

Az új TSZT 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 Budapest Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a kerületi településrendezési eszközök összhangját a korábbi rendszerben biztosító 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a hatályos kerületi terveknek – mind az Újpest Városrendezési és Építési Szabályzat (továbbiakban: ÚKVSZ), mind pedig a részletes Kerületi Szabályozási Terveknek (továbbiakban: KSZT) – az alapját képezték.

Mivel a jelenleg hatályos ÚKVSZ-t a képviselő-testület 20/2014. (VI.27.) számú ök. rendelettel hagyta jóvá, ezért fontos szempont volt, hogy a frissen keletkezett jogok minél kisebb arányban – csak a legszükségesebb esetekben – módosuljanak. Szükséges volt továbbá a BVKSZ jelenleg is érvényesnek tekinthető rendelkezéseit átültetni a kerületi szabályzatba.

Jelen dokumentum a főváros új településrendezési eszközeinek megfelelően készült. A Káposztásmegyer városszerkezeti egység területére készített kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) elsődleges célja volt, hogy a korábbi – jelenleg még hatályos ÚKVSZ és KSZT-k – rendelkezéseit figyelembe véve az új fővárosi településrendezési terveknek és magasabb jogszabályoknak megfeleljen.

► A Trk. a kerületi településrendezési terv tartalmára vonatkozó előírásainak figyelembe vétele

A helyi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a **Trk. 11-13.§-a**, a főváros területére vonatkozó eltérő rendelkezéseket a **20.§** tartalmazza.

A kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) részletes tartalmi követelményeit a **Trk. 5. melléklete** tartalmazza.

► A jogszabályszerkesztés szabályainak figyelembe vétele

A korábbi gyakorlattól eltérően a jogszabályszerkesztésről szóló **61/2009. (XII.14.) IRM rendelet** alapján a rendelet szövege nem tartalmazhat sem táblázatokat, sem pedig ábrákat. Az egyes építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tehát a részletes övezeti előírások helyett a rendelet mellékleteként kell szerepeltetni.

► A TAK és a TKR kerületi településrendezési terv tartalmára vonatkozó előírásainak figyelembe vétele

A helyi építési szabályzat és a településképi rendelet egymással mellérendelt kapcsolatban állnak, szabályozási jogkörük eltérő, azonban bizonyos kérdéskörök mindkét rendeletben (más-más szempontból) szabályozandóak. Az előbbieken leírtak miatt fontos tehát, hogy a két tervtípus elhatározásai egymással összhangban legyenek, egymást támogatni tudják.

A két terv közti összhang vizsgálatát a következő táblázatban kívánjuk bemutatni:

TKR előírása	KÉSZ-ben szabályozzuk?	KÉSZ vonatkozó rendelkezése
"56.§ (1) Többszintes épületek homlokzatán a loggiák (az	IGEN	"az épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakulnak

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

<p>erkélyek) utólagos – részleges vagy teljes – beépítése, továbbá erkélyek és loggiák fölött eső-, illetve napvédő tető, valamint hasonló célú rögzített ernyőszerkezet csak az épület építészeti megjelenéséhez, a meglévő és érintett épületrészek, illetve szerkezeti elemek kialakításához, tagolásához, anyaghasználatához és színezéséhez illeszkedve valósítható meg, illetve létesíthető."</p>		<p>tekintendők, a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest csak a hőszigeteléshez, a loggiák és árkádok beépítéséhez, a hulladék tároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető"</p>
<p>"56.§ (2) A loggiákat (erkélyeket) utólagosan beépíteni csak abban az esetben lehet, ha a be- építés eredményeként a loggia (erkély) mögötti helyiség közvetlen természetes szellőzése és megvilágítása a beépítés után is biztosított marad."</p>	<p>IGEN</p>	<p>"az épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakultnak tekintendők, a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest csak a hőszigeteléshez, a loggiák és árkádok beépítéséhez, a hulladék tároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető"</p>
<p>"56.§ (4) Napelem, elhelyezése, tetőkert kialakítás, teljes homlokzati felújítás, festés, hőszigetelés, a meglévő nyílásrendszert megváltoztató nyílászáró csere, továbbá a homlokzati falon új terasz kialakítása, bejárati előtető, közös szeméttároló építése csak egységesen megtervezett terv alapján, településképi bejelentési eljárás után kivitelezhető. A terv megvalósítása teljes homlokzati falanként szakaszolható."</p>	<p>IGEN</p>	<p>"az épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakultnak tekintendők, a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest csak a hőszigeteléshez, a loggiák és árkádok beépítéséhez, a hulladék tároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető"</p>
<p>"56.§ (5) Telepszerű beépítések esetén a klímaberendezést erkéllyel rendelkező lakások esetén csak erkélyre és takart módon lehet kihelyezni úgy, hogy a szomszédos lakásokat ne zavarja.</p>	<p>NEM</p>	<p>NINCS</p>
<p>"56.§ (6) Erkéllyel nem rendelkező lakások esetében a klímaberendezések a homlokzaton függőlegesen egymás alatt helyezhetők el, a</p>	<p>NEM</p>	<p>NINCS</p>

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

teljes épülethomlokzaton. Ettől eltérő megoldás esetén a teljes homlokzati falra készített terv szerint helyezhetők el.		
"57.§ A terület közterületein legfeljebb kétszintes parkolólemezek zöldtetővel fedetten elhelyezhetőek."	IGEN	(2) Az övezet „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területén : d) felszíni parkoló, több járműtároló egységet tartalmazó járműtároló építmény, e) terepszint alatti járműtároló (mélygarázs és a zöldfelületet nem csökkentő módon kialakított parkolólemez), létesíthetők.
"60.§ (1) a) az egy tömbben levő épületek építészeti formálását és színezését össze kell hangolni"	NEM	NINCS
"60.§ (1) b) a beépítetlen területek fejlesztésénél az új épületek, létesítmények arculatát a mai kor követelményeinek figyelembe vételével, a meglévő építészeti környezettel összhangban kell kialakítani,"	NEM	NINCS
"60.§ (1) c) a magastetős épületek tetőszintjei beépíthetők, de új önálló lakás nem építhető."	IGEN	"c) új beépített magastetőt létesíteni nem lehet, d) a meglévő magastetők beépíthetők, amennyiben ezáltal új önálló lakás nem jön létre,"

A fentiek alapján jól látható, hogy a kerületi építési szabályzat rendelkezései összhangban állnak a településképi rendelet előírásaival.

1.2. A VÁROSSZERKEZET ALAKÍTÁSA

1.2.1. A városszerkezetet meghatározó úthálózat

Újpest – Káposztásmegyér városrész településszerkezete kialakultnak tekinthető, azon változtatni nem szükséges. A kialakult utcahálózat elemei korszerűek, képesek biztosítani a városrész jó működését. A beépítés intenzitásának elfogadható mértékét az egyes építési övezetekben meghatározott paraméterek betartása biztosítja.

Az egyes utcák szerepkörét részben Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) határozza meg, az alábbiak szerint:

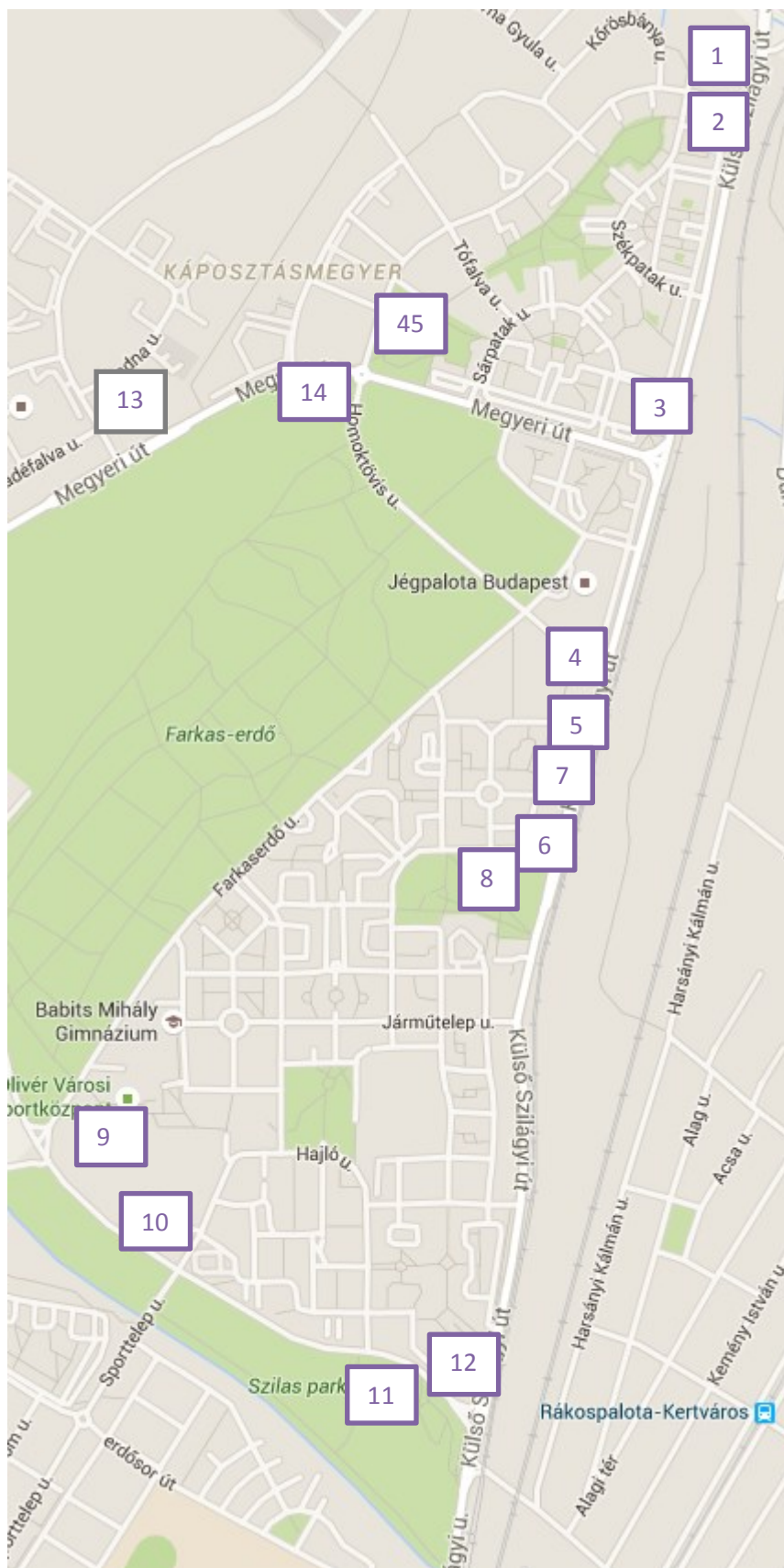
- településszerkezeti jelentőségű utak:
 - KÖu-1: M0 körgyűrű
 - KÖu-2: Külső Szilágyi út, Óceánárok utca, Megyeri út
 - KÖu-3: Íves út

- kerületi jelentőségű utak:
 - Farkaserdő utca, Homoktövis utca, Ipari park utca.

1.2.2. A még rendelkezésre álló beépítésre szánt területek fejlesztése

Az Önkormányzat kezdeményezésére a Főépítési Iroda összegyűjtötte azokat a jelenleg még beépítetlen, önkormányzati érdekelttségű területeket, amelyek távlati jövőjét részletesebben érdemes vizsgálni. Az egyes területekkel kapcsolatban a tervezés során tervezői véleményt alakítottunk ki, amelyet az alábbi táblázatban foglaltunk össze. Azokban az esetekben, ahol a fejlesztés/beépítés támogatható, illetve megvalósítható (pl. közmű kiváltások nélkül) a szabályozási terv már a javaslatnak megfelelő övezeteket és előírásokat alkalmazza.

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



1. Homoktövis – autóbusz végállomás
2. Homoktövis u. – Külső-Szilágyi út sarok
3. Megyeri út – Külső-Szilágyi út sarok
4. Bőrfestő óvoda bölcsőde
5. Bőrfestő u. – Külső-Szilágyi út sarok
6. Lakkozó u. – Külső-Szilágyi út sarok
7. Külső-Szilágyi út - zöldterület
8. Park Óvoda környezete
9. Kósa Pál sétány
10. Óceánárok utca menti telkek – észak
11. Óceánárok utca menti telkek – dél
12. Óceán-árok utca – Külső-Szilágyi út sarok
13. Megyeri út – Íves út sarok
14. Megyeri út – Homoktövis utca sarok, dél
15. Megyeri út – Homoktövis utca sarok, észak

1. Homoktövis utca – autóbusz végállomás



Jelenlegi állapot

A terület nagysága 6492 m², az önkormányzat tulajdonában van, közterületként nyilvántartott. Részben burkolt felület, amely az autóbusszok közlekedésére szolgál, részben zöldfelület, kevés fával. A korábbi rendezési terv (ÚKVSZ) lakóterületbe sorolta (L7-IV-1/2). A fővárosi TSZT a terület egy részét vegyes intézményi övezetbe (Vi-2), más részét a szomszédos erdőterülethez sorolta. (Ennek végrehajtásához a telket meg kell osztani.)

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A TSZT-ben lehatárolt terület beépítése elképzelhető, célszerűen a Homoktövis utca F+3 szintes beépítéséhez igazodó lakó vagy intézményi funkciójú épülettel. (A teljes terület beépítéséhez a TSZT módosítása szükséges.) Alternatív megoldás a terület be nem építése és a buszvégállomás megtartása, amennyiben erre a továbbiakban is szükség van.

2. Homoktövis utca – Külső-Szilágyi út sarok



Jelenlegi állapot

A 76539/21 hrsz-ú terület északi része beépítetlen zöldfelület, de a korábbi rendezési tervben is beépítésre szánt terület volt (ÚKVSZ: L7-IV-1/2).

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A tömb közfunkciójú épülettel való lezárása lehetséges.

3. Megyeri út – Külső-Szilágyi út sarok



Jelenlegi állapot

A 76539/67 hrsz-ú közterületen (2176 m²) jelenleg értékes fás állományú zöldterület található. Az ÚKVSZ beépítésre szánt területként kezelte (I-IV-6 övezet).

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

Az önkormányzati telek önálló hasznosítása nem javasolható, viszont a Spar áruház telkével összevontan egy kisebb kereskedelmi - szolgáltató létesítmény megvalósítására alkalmas lehet.

4. Bőrfestő óvoda, bölcsőde



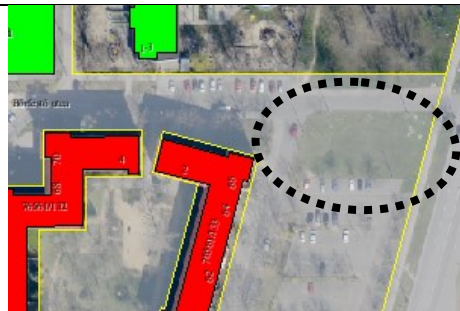
Jelenlegi állapot

A 76561/134 hrsz-ú telek (Bőrfestő Óvoda) Szilágyi út felőli része jelenleg elkerítetlen, beépítetlen. A terület nagysága 17397 m², az ÚKVSZ beépítésre szánta (I-IV-6 övezet).

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A telek intézményi hasznosítása elképzelhető, de figyelembe kell venni a Külső Szilágyi út környezeti terhelését is.

5. Bőrfestő utca – Külső-Szilágyi út sarok



Jelenlegi állapot:

A 76561/208 hrsz-ú telek északi telekrésze jelenleg beépítetlen, alacsony intenzitású zöldterület. Az ÚKVSZ beépítésre szánta (L7-IV-2 övezet).

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A területen távhővezeték halad keresztül, melynek kiváltása jelentős költséggel jár, beépítése nem javasolt.

6. Lakkozó utca – Külső-Szilágyi út sarok



Jelenlegi állapot:

A 76561/208 hrsz-ú telek déli telekrésze jelenleg beépítetlen, alacsony intenzitású zöldterület. Az ÚKVSZ beépítésre szánta (L7-IV-2 övezet).

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A telken csak valamilyen kisebb léptékű, kereskedelmi-szolgáltató létesítmény helyezhető el (1-2 szinten). Ezek a kisebb léptékű épületek megtörhetik az összefüggő parkolósáv monotonitását, ezért beépítésük támogatható.

7. Külső-Szilágyi út - zöldterület



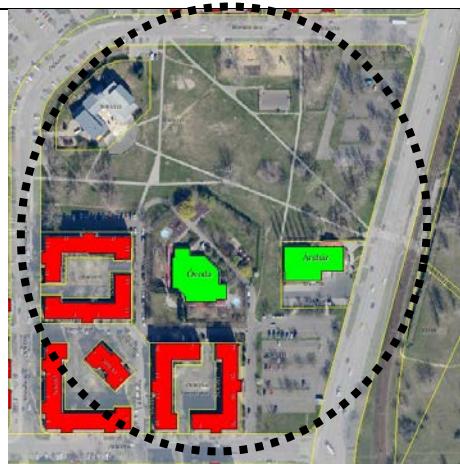
Jelenlegi állapot:

A 76561/207 hrsz-ú telek jelenleg beépítetlen, alacsony intenzitású zöldfelület. Az ÚKVSZ beépítésre szánta (L7-IV-1/2 övezet).

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A telek beépítése a mögötte álló lakótelepi egység beépítéséhez igazodva lehetséges, 4-5 szinttel. Lakófunkció a Külső Szilágyi út jelentős forgalma miatt nem létesíthető, vegyes funkciójú épület(ek) javasolt(ak) (pince: garázs, fszt: kereskedelem, emeletek: iroda).

8. Park Óvoda környezete



Jelenlegi állapot:

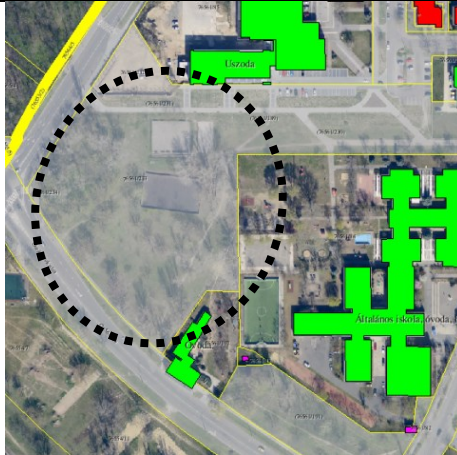
A 76561/211 hrsz ingatlan jelenleg részben közparkként funkcionál, de a telken helyezkedik el a Park Óvoda is. A Káposztásmegyeri Református templom és a Spar áruház úszótelkes kialakítással ékelődik a területbe. A 43889 m² nagyságú területen az ÚKVSZ részben beépítésre szánt, részben beépítésre nem szánt területet tervezett (L7-IV-1/1 övezet: óvoda, L7-IV-2 övezet: déli parkoló, IZ-IV-2 övezet: park+áruház, Z-KK-IV-1 övezet: templom+park).

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A telkek rendezése szükséges, a kialakult használat szerint: építési telkek kialakításával, új építési lehetőségek biztosításával, összefüggő zöldterület kialakításával a tömbbelsőben.

A Külső Szilágyi út mentén, a Bőrröndös utcai csomópontnál lévő, jelenleg parkolóként használt területek beépíthetők. Lakófunkció a Külső Szilágyi út jelentős forgalma miatt nem létesíthető, vegyes funkciójú épületek javasoltak (pince: garázs, fszt: kereskedelem, emeletek: iroda). A tömbbelsőben, a templomhoz kapcsolódóan kialakult közpark megtartása és bővítése indokolt. (A tömbre közterület-alakítási tervet célszerű kidolgozni.)

9. Kósa Pál sétány



Jelenlegi állapot:

A terület jelenleg beépítetlen, alulhasznosított, rossz állapotú gyepfelületekkel, sport területekkel. A hatályos KSZT (Kósa Pál sétány és környéke) a szomszédos uszodához kapcsolódó strandterület kialakítását javasolja a területen.

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A terület intézményi hasznosítása – és önkormányzati tulajdonban tartása – indokolt. Javasolt a Halassy Olivér Városi Uszoda és Sportközpont-hoz kapcsolódó funkció elhelyezése – pl. az uszoda szabadtéri strandterülettel való bővítése, önálló kosárlabda-csarnok – oly módon, hogy az a meglévő faállomány lehető legnagyobb mértékű megkímélésével járjon.

10. Óceánárok utca menti telkek – észak



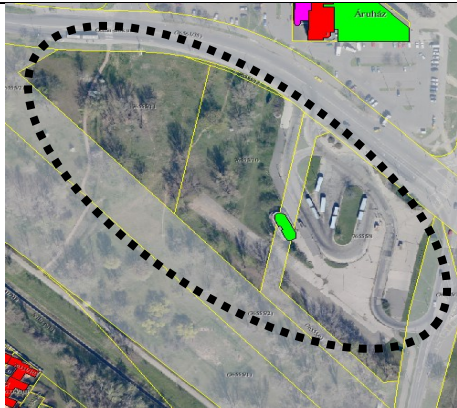
Jelenlegi állapot:

A 76561/191 hrsz-ú, 4803 m² alapterületű ingatlan közterület, melyen ma egy zajvédő domb áll. A mögötte lévő 76561/192 hrsz-ú, 2249 m² alapterületű ingatlan nem közterület, melyen jelenleg egy használaton kívüli (egykori óvoda) épület áll. A hatályos KSZT (Kósa Pál sétány és környéke) beépítésre szánt övezetet alakít ki a területen (I-IV-6). A 76561/192 hrsz-ú ingatlant és a felépítményt érinti az Óceán-árok utca szélesítése.

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A terület intézményi felhasználása javasolt, akár a szomszédos általános iskola bővítése céljából.

11. Óceánárok utca menti telkek – dél



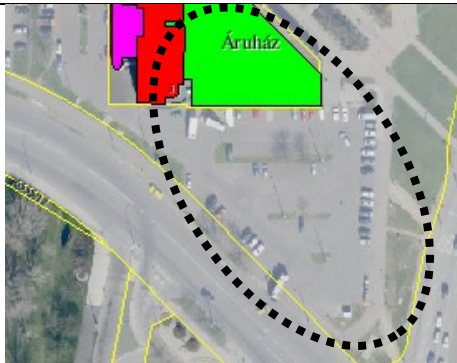
Jelenlegi állapot:

A 76555/10 hrsz-ú, 7479 m² alapterületű, és a 76555/11 hrsz-ú, 7165 m² alapterületű ingatlanok beépítetlen, használaton kívüli, füves-fás területek. A hatályos KSZT (Káposztásmegyer BKV végállomás).

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A területre készített KSZT-t az önkormányzat 2012-ben hagyta jóvá. A területen jellemzően közlekedési létesítmények (autóbusz-végállomás, P+R parkoló, benzinkút) és egyéb kiszolgáló funkciók elhelyezése javasolt. (A terv esetleges módosítása az FRSZ módosításával is járna.)

12. Óceán-árok utca – Külső-Szilágyi út sarok



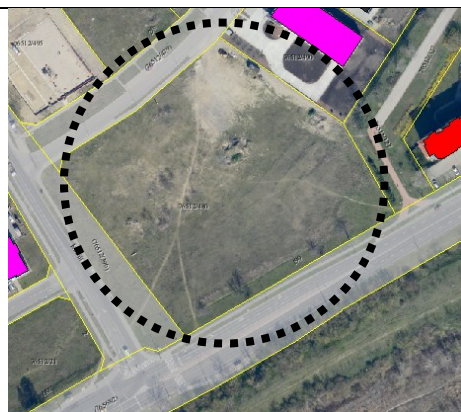
Jelenlegi állapot:

A terület a 76561/69 hrsz-ú tömbtelkek része, melyen jelenleg nagy, összefüggő parkolófelület kialakított, alacsony kihasználtsággal. Az ÚKVSZ a tömbtelken (L7-IV-3) belüli jelentős parkolófelületet jelöl a területre.

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A térségben városképileg is hangsúlyos – a városrész déli kapuját kijelölő – épület elhelyezése városzerkezeti szempontból indokolt lehet.

13. Megyeri út – Íves út sarok



Jelenlegi állapot:

A 76512/480 hrsz-ú, 15676 m² területű ingatlan jelenleg beépítetlen, hasznosítatlan, füves terület. A hatályos KSZT (Káposztásmegyer "B" tömb) a területet munkahelyteremtésre alkalmas építési övezetbe sorolta.

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A terület az ipari park bővítése számára hasznosítható.

14. Megyeri út – Homoktövis utca sarok, dél



Jelenlegi állapot:

A 76546/16 hrsz-ú, 6844 m² nagyságú területű beépítetlen, jelenleg különböző sűrűségű és állományú zöldfelületek találhatók rajta. Az UKVSZ beépítésre nem szánt területként kezeli (K-SP-IV-2 övezet).

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A Megyeri út déli oldalának beépítése csak igen korlátozott mértékben támogatható. Az UKVSZ szerinti épület létesíthető, a Farkaserdő rekreációs területéhez kapcsolódó funkcióval (pl. kirándulók fogadása, egyéb sport).

15. Megyeri út – Homoktövis utca sarok, észak



Jelenlegi állapot:

A terület a 76539/91 hrsz-ú, 21791 m² alapterületű tömbtelek (L7-IV-3 övezet) része, jelenleg egy beállt állományú ligetes-fás terület található rajta. A területet a TSZT Zkp övezetbe sorolja.

Egyeztetett (tervezői és főépítési) vélemény:

A területet értékes faállomány borítja. Ezért beépítése – annak ellenére, hogy a tömb lezárása a Megyeri út és a Homoktövis út felől építészeti indokolt lenne – nem javasolt. Ez a park része a Homoktövis utca, Külső Szilágyi út, Megyeri út közti lakóterület belső zöldfelületi sávjának, amely közvetlenül kapcsolódik a Farkas erdőhöz, azaz fontos városzerkezeti-zöldfelületi elem.

1.7. AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE

1.2.3. A területfelhasználás alakítása

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Káposztásmegyer területén az alábbi beépítésre szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln-3)
- Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Lk-2)

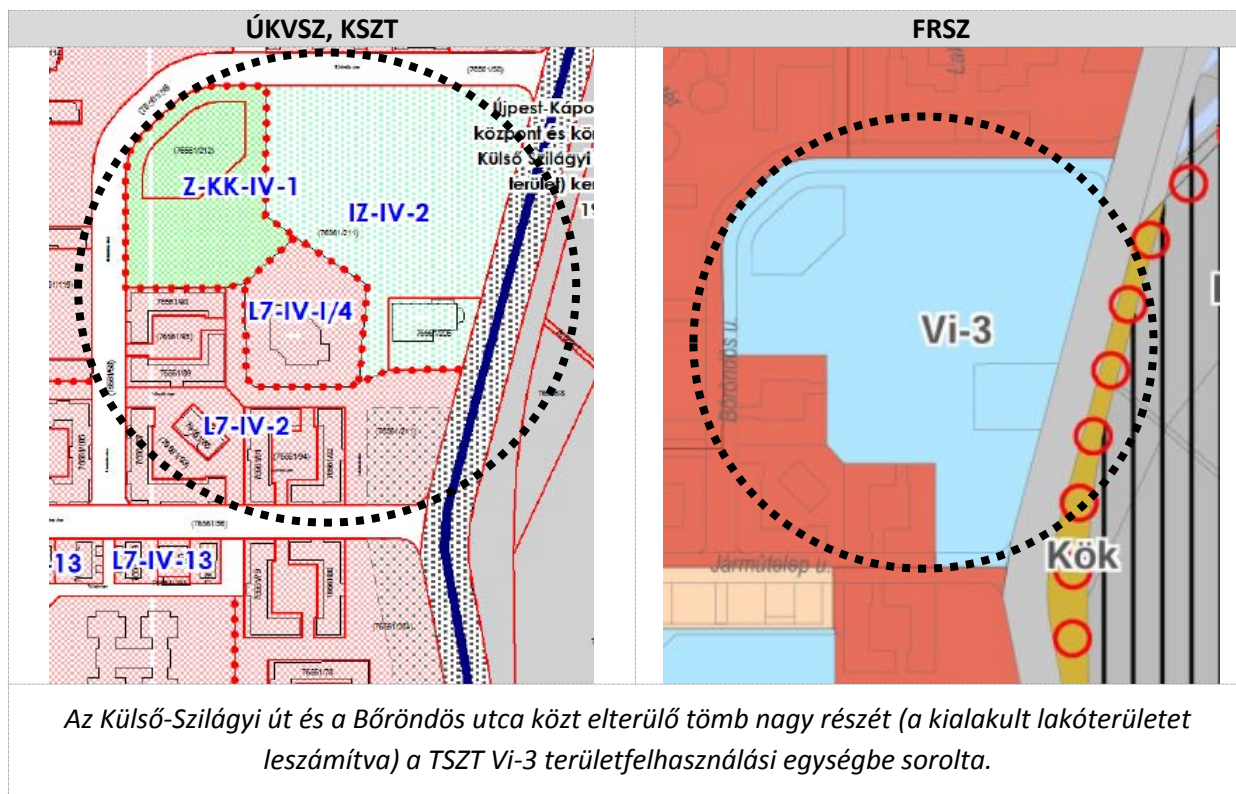
- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)
- Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)
- Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)
- Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

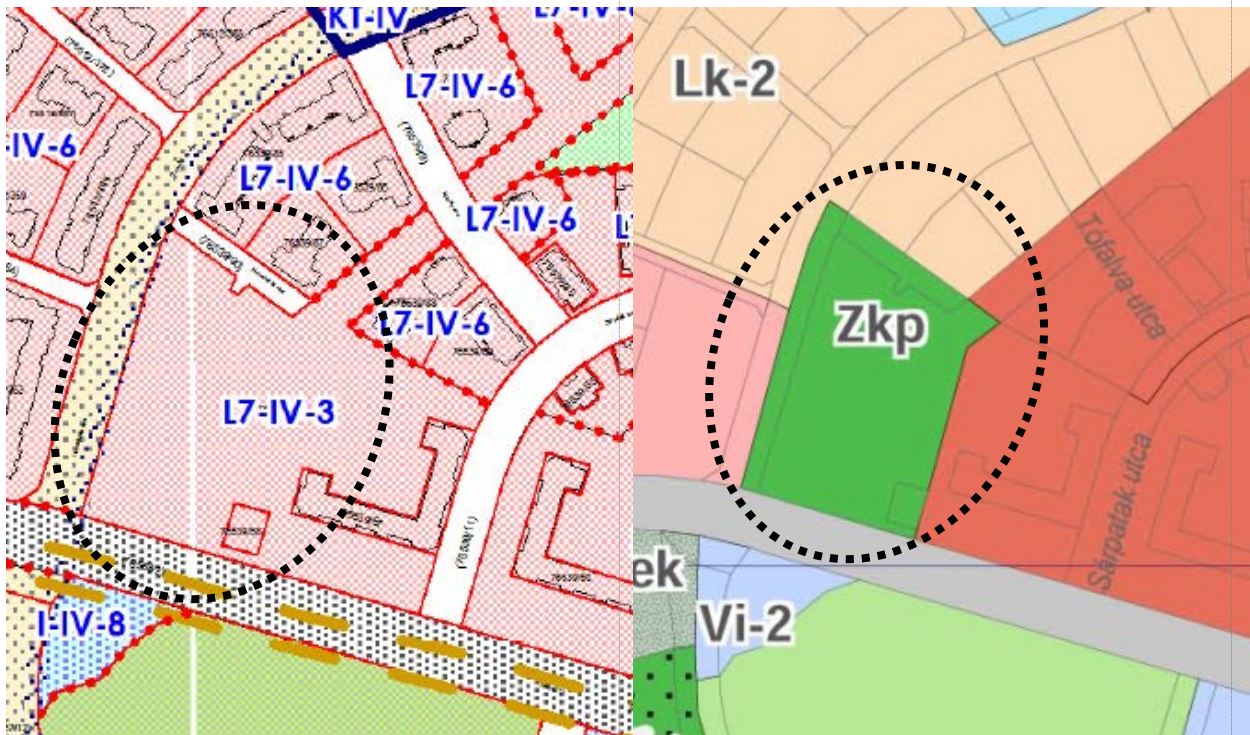
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Káposztásmegyer területén az alábbi beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)
- Közkert, közpark (Zkp)
- Közjóléti erdőterület (Ek)
- Folyóvizek medre és partja (Vf)

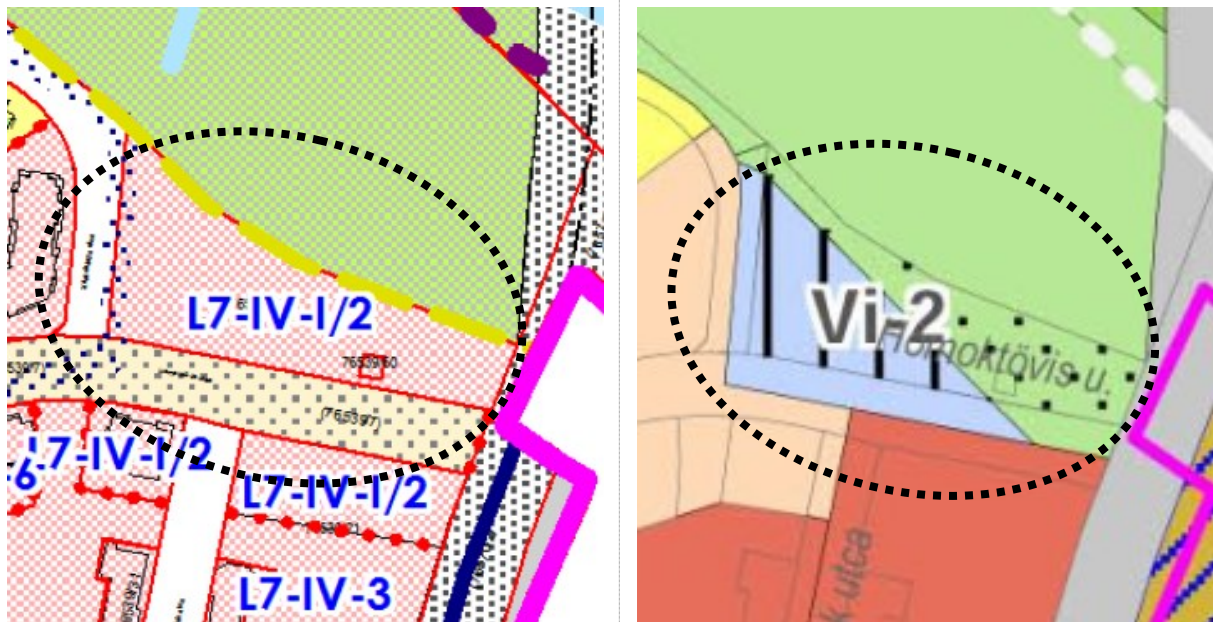
1.2.3.1. Területfelhasználási változások az ÚKVSZ-hez képest

A beépítésre szánt építési övezeteket, illetve a beépítésre nem szánt övezeteket kötelező jelleggel a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek alapján kell kijelölni. A TSZT több esetben területfelhasználási változásokat eszközölt az ÚKVSZ-hez képest. Az alábbiakban néhány példát emeltünk ki az ilyen területekre. Az övezetek meghatározásánál több esetben is előfordult „látszólagos logikátlanság” (például a Hargitai utcai háziorvosi rendelőt lakóövezetbe kellett sorolni).



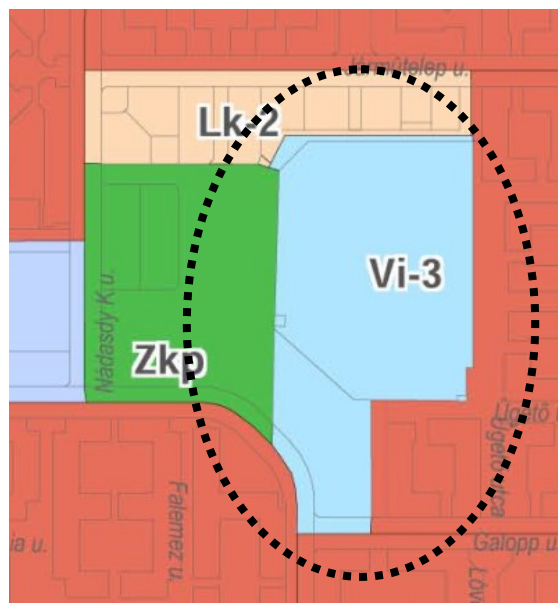
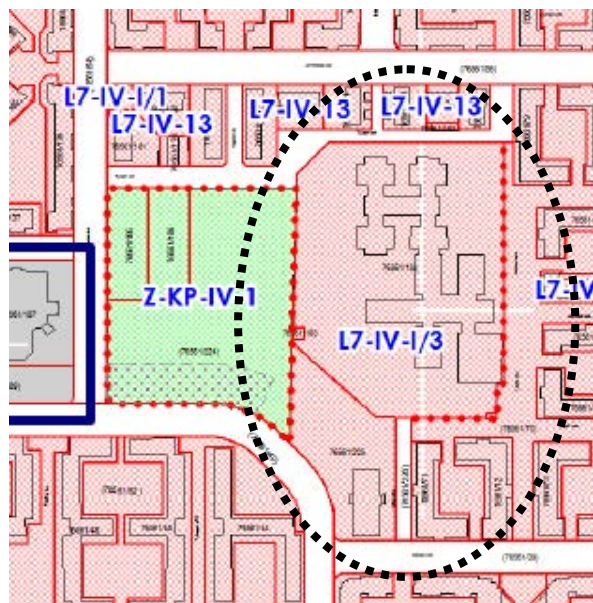


A Megyeri út és a Homoktövis utca kereszteződésénél elhelyezkedő beépítetlen, parkosított területet a valós használatnak megfelelően a TSZT Zkp területfelhasználási egységbe sorolta.

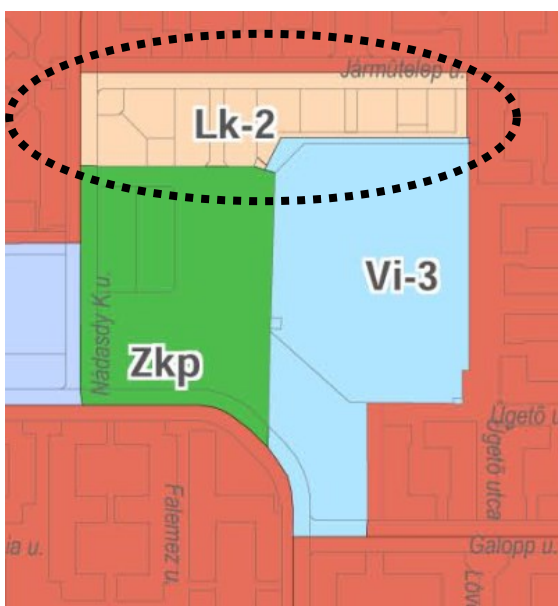
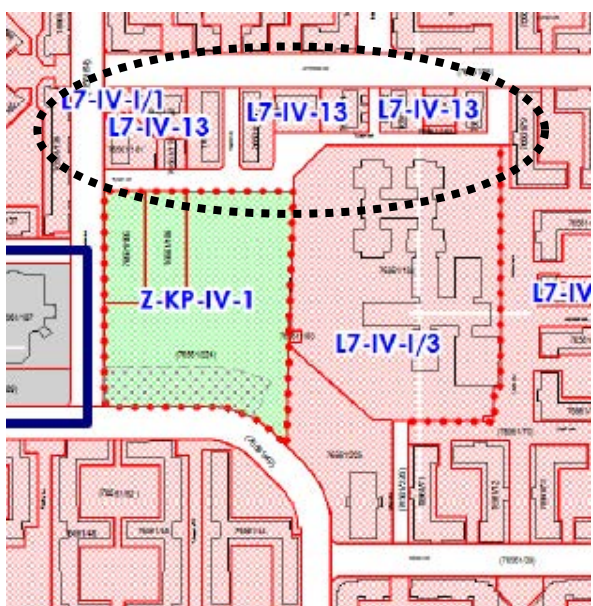


A Homoktövis utca és a Külső-Szilágyi út kereszteződésénél elhelyezkedő, korábban L7-es telepszerű lakóterület a TSZT területfelhasználás tervlapján Vi-2 vegyes területfelhasználási egységbe került, és kontúrja is változott.

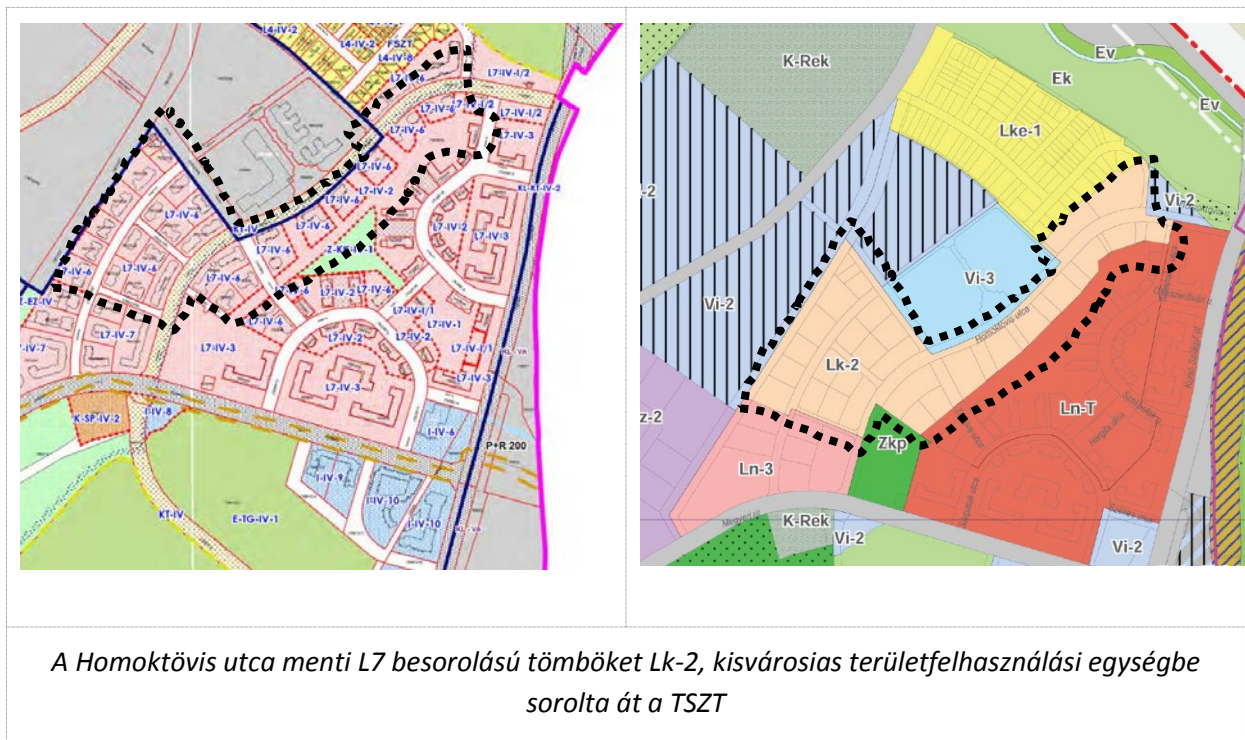
ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



A Park Óvoda és a Csillagberek Waldorf Általános Iskola övezete a korábbi L7-es övezetből Vi-3-as alapfokú oktatási intézmények elhelyezésére szolgáló vegyes területbe került a TSZT-ben



A Járműtelep utca menti, korábban L7-es teletszerű lakóterületbe sorolt tömbök a TSZT-ben Lk-2, kisvárosias területfelhasználási egységbe kerültek



1.2.4. Az építési övezetek jele (övezet kódja)

Újpest – Káposztásmegyer területén alkalmazott építési övezetek kódjai az alábbiak szerint alakultak:

- a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) meghatározott területfelhasználási egység jele, (pl. **Ln-3**/□-□/□),
- kerületi azonosító kód (□/IV-□/□),
- városrészi azonosító kód (pl. □/□-9/□),
- városrészi (építési) övezeti, övezeti azonosító sorszám vagy betűjel (pl. □/□-□/1)

1.2.5. Lakóterületek

1.2.5.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Ln-3)

Ln-3/IV-9/1 jelű építési övezet

Az építési övezet az északi városrészben, a Csíksomlyó utca déli szakaszán, annak két oldalán helyezkedik el. Az övezetben F+4 szintes, magastetős épületek (sávházak és pontházak) állnak, önálló telkeken. Egy telken egy, vagy két épület áll, az épületek nagyobb része több lépcsőházas. Az övezetek beépítése gyakorlatilag kialakult, újabb épületek elhelyezésére nincs lehetőség.

1.2.5.2. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

A telepszerű lakóterületek két nagy csoportban helyezkednek el a lakótelep északi és déli részén. Az északi részen több kisebb, önállóan komponált egységet alkotnak, amelyeket kellemes, íves

vonalvezetésű utak választanak el egymástól. A magasabb (F+10 szintes), magas- tetővel ellátott épületek a Külső Szilágyi út és a Megyeri út mentén helyezkednek el. A belső területeken alacsonyabb, F+3, F+4 szintes épületek találhatóak. A terület beépítése nagyrészt kialakult, új beépítésre csak a Külső Szilágyi út – Homoktövis utca sarkán, illetve a Hargitai utca mellett van lehetőség.

A lakótelep déli részén is egymástól jól elkülönülő, önállóan komponált egységek alkotják a telepszerű beépítéseket. A magasabb (F+10 szintes), lapostetős épületek két nagy bokorban helyezkednek el: a Farkaserdő utca északi szakaszának keleti oldalán, illetve az Óceánárok utca déli szakaszától északra. Ezekhez a bokrokhoz F+4 szintes, (többségükben) szintén lapostetős épületek együttese kapcsolódik. Az újabb beépítésű területeken F+3, F+4 szintes, magastetős házak épültek. A terület beépítése nagyrészt kialakult, új épületek elhelyezésére csak a Külső Szilágyi út, illetve az Óceánárok utca mellett nyílik lehetőség.

Ln-T/IV-9/K jelű építési övezet

Az építési övezetbe a káposztásmegyeri posztmodern lakótelep egyedi koncepcióval és építészeti részletekkel felépített, úszótelkes telekrendszerű, paneles lakóterülete tartozik. Az építészeti jelek, mint például a harangláb, és maguk az épületek posztmodern formái megőrzendő értékek. Ennek megfelelően a lakótelep szabályozása alapvetően a kialakult paraméterekkel történik. Új beépítést és szintterületnövekedést a szabályzat csak korlátozottan tesz lehetővé, például árkádok és loggiák beépítése esetén, a településképi rendelettel összhangban. Ennek részletei már kifejtésre kerültek az új kerületi építési szabályzat metodikája című fejezetben. A lakótelepi közterületeken (lásd: Úszótelkes lakótelepek szabályozása című fejezet) a kialakult zöldfelületek mértéke összességében nem csökkenhet.

Ln-T/IV-9/1 jelű építési övezet

Az építési övezetbe a lakótelep kisebb kereskedelmi és intézményi területei tartoznak, melyek elsősorban a helyi lakosság ellátására szolgálnak. Ilyen például a lakótelep északi részén található Hargita utcai egészségügyi intézmény, vagy az Óceánárok utca mentén elhelyezkedő földszintes kereskedelmi létesítmények. Ebbe az övezetbe tartozik még három, jelenleg beépítetlen telek a Külső-Szilágyi út mentén.

Ln-T/IV-9/2 jelű építési övezet

Az építési övezetbe az északi városrészben, a Sárpatok utca északi oldalán álló, F+3 szintes, sajáttelkes, magastetős lakóépületekkel beépített lakóterületek tartoznak.

Ln-T/IV-9/3 jelű építési övezet

Az építési övezetbe az Óceánárok utca és a Külső-Szilágyi út mentén kiszabályozott építési telek tartozik, mely alkalmas lehet új építészeti hangsúlyként megvalósuló fejlesztésre.

1.2.5.3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

A kisvárosias lakóterületek döntő többségében Káposztásmegyer északi részén, a lakótelep befejezésekként épültek ki. A beépítés struktúrája nagyon hasonló a lakótelepéhez, azonban a kisvárosias területeken elhelyezkedő lakóépületek alacsonyabbak és saját telkesek. További kisvárosias, sorházi jellegű épületek találhatóak Káposztásmegyer déli részén Jármű utcában is.

Lk-2/IV-9/1 jelű építési övezet

Az övezet telkei az északi városrészben helyezkednek el, a Homoktövis utca, illetve a Csíksomlyó utca két oldalán. Az épületek jellemzően F+3, F+4 szintesek, magastetővel ellátottak. Az övezet beépítése kialakult, újabb építési helyek kijelölése nem lehetséges.

Lk-2/IV-9/2 jelű építési övezet

Az övezet telkei a déli városrészben helyezkednek el, a Járműtelep utca déli oldalán. A jellemzően földszint plusz tetőtér beépítéses sorházak kellemes lakókörnyezetet jelentenek. Az övezet beépítése kialakult.

1.2.5.4. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

A kertvárosias lakóterületek kizárólag az északi városrészben található, annak északi határánál helyezkednek el. A telepszerűen kialakított területen F+1 szintes sorházak, ikerházak és családi házak épültek.

Lke-1/IV-9/1 jelű építési övezet

Az övezet telkei ikerházas beépítésű, F+1 szintes lakóépületekkel beépültek, tehát a beépítés kialakult.

Lke-1/IV-9/2 jelű építési övezet

Az övezet telkei sorházas beépítésű, F+1 szintes lakóépületekkel beépültek, tehát a beépítés kialakult.

Lke-1/IV-9/3 jelű építési övezet

Az övezetben F+1 szintes társasházak épültek. Az övezet beépítése kialakult.

1.2.6. Intézményterületek

1.2.6.1. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

Vegyes intézményi területek elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vagy intézményi funkció területek, ahol általános szabály szerint lakófunkció is elhelyezhető. Ezen területek Káposztásmegyer területén igen elszórtan jelennek meg.

Vi-2/IV-9/1 jelű építési övezet

Az építési övezet az Óceánárok utca – Külső Szilágyi út csomópontjánál, a buszvégállomás szomszédságában található. A jelenleg üres, beépítetlen területen a buszvégállomáshoz kapcsolódó, elsősorban közlekedési, kereskedelmi jellegű funkciók telepítése lehetséges. Az övezetben a lakásépítés nem megengedett.

Vi-2/IV-9/2 jelű építési övezet

Az építési övezet a Csíksomlyó utcától észak-nyugatra helyezkedik el. Elsősorban a Homoktövis utca és a Csíksomlyó utca között megépült alapfokú intézményekhez kapcsolódó funkciók elhelyezésére szolgál, azonban – ha a szándék úgy hozza – az övezetben a lakásépítés is megengedett.

Vi-2/IV-9/3 és Vi-2/IV-9/5 jelű építési övezetek

Az Íves út és a Székelyszenttamás utca között elhelyezkedő építési övezetekben az intézményi/igazgatási funkciók (elsősorban iroda, kereskedelem-szolgáltatás a földszinteken) mellett a lakásépítés is megengedett. A megengedett lakásszám telekhányad alapján alakul. Az övezetekben a fő rendeltetést kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem létesíthető. Cél, hogy a terület egységes építészeti koncepció alapján épüljön be, a városkép védelmében a „toldalék-építéssel” nem megengedett.

Vi-2/IV-9/4 jelű építési övezet

Az építési övezet az Óradna utcától északra, a Székelyszenttamás utca és az Íves út között helyezkedik el. Az övezetben – a korábbi részletes szabályozási terv elhatárolása szerint – a lakásépítés nem megengedett, tekintettel arra, hogy a terület az Újpesti Ipari Park közvetlen szomszédságában van, annak egy lehetséges „soft irányzatú” bővítési területként is funkcionálhat.

Vi-2/IV-9/6 jelű építési övezet

Az építési övezet az Aquaworld területétől délre helyezkedik el közvetlenül kapcsolódik (része) az Íves út menti fejlesztési területekhez. A terület elsősorban az Aquaworld bővítését, vagy ahhoz kapcsolódó funkció elhelyezését szolgálja, azonban a lakásépítési itt is – adott telekterületenként 1 lakás elhelyezésével – korlátozott.

Vi-2/IV-9/7 jelű építési övezet

Az építési övezet tömbjei a Csiksomlyó utca menti lakóterületek mögött kialakított gyalogos sétány észak-nyugati oldala mentén helyezkednek el. A terület jelenleg beépítetlen, jelentős mértékben beerdősült. Az övezetben a lakásépítés megengedett, azonban itt már alacsonyabb intenzitással, mint az Íves út nyugati oldala menti fejlesztési területen, ezzel képezve megfelelő átmenetet a szomszédos csatlakozó kisvárosias, szabadonálló társasházias lakóövezethez. Lakóterületi fejlesztés esetén javasolt a szomszédos – a sétány túldoldalához illeszkedő, legfeljebb 3-4 szintes, magastetős épületek elhelyezése (ezt az illeszkedést a beépítési magasság megfelelően szabályozza).

Vi-2/IV-9/8 és Vi-2/IV-9/9 jelű építési övezetek

Az építési övezetek az Íves út keleti oldala mentén húzódó, jelenleg beépítetlen fejlesztési terület telkeinek építési övezetei.

Vi-2/IV-9/10 és Vi-2/IV-9/11 jelű építési övezet

Az építési övezetek a Megyeri út – Külső Szilágyi út csomópont térségében kiépült – építészeti vívdíjas – 4-6 szintes lakóépületekkel beépült tömbök, illetve a Jéggalota építési övezetei. A Megyeri út melletti tömb déli irányban nyitott a Farkaserdő felé, az üres terület beépítése – még ha a beépítési mérték azt lehetővé is teszi – ennek ellenére nem javasolt, tehát a beépítés kialakulnak tekintendő.

Vi-2/IV-9/12 jelű építési övezet

Az építési övezet a lakosság ellátását szolgáló intézmények, valamint lakások elhelyezésére szolgál. Ebbe az övezetbe tartozik a Külső-Szilágyi út és Megyeri út sarkán elhelyezkedő Spar élelmiszerbolt telke, valamint a Megyeri út- Homoktövis utca sarkán található, lakóval vegyes kereskedelmi funkciójú területe is.

A Spar élelmiszer-áruház földszintes épülete a Megyeri út - Külső Szilágyi út – Székes utca – Sárpaták utca által határolt tömbben található. A terület fekvése a lakótelep északi részének kapujánál igen

frekvenciát, értékes, ezért itt indokolt a beépítési lehetőség (intenzitás) megemlése, fejlesztési lehetőség biztosítása.

Vi-2/IV-9/13 jelű építési övezet

Az övezet a Megyeri út Káposztásmegyere belépő szakaszának két oldalán, az Óceánárok utcától délre található, jelenleg beépítetlen terület építési övezete. Az övezetben benzinkút létesítése megengedett.

Vi-2/IV-9/14 jelű építési övezet

Az építési övezetben a Rex Kutyaotthon Alapítvány létesítményei találhatóak. Az övezet paraméterei lehetőséget adnak a létesítmény bővítésére.

Vi-2/IV-9/15 jelű építési övezet

Az építési övezet a Homoktövis utca és a Kőrösbánya utca találkozásánál található háromszög alakú, jelenleg közterületi földrészlet. A terület része a meglévő autóbusz végállomásnak, melynek keleti része az új fővárosi tervekben erdőterületi besorolást kapott. Az építési övezet jelentős része beerdősült, tehát ez a „földrészlet” inkább az erdő részét képezi, ellentétben a ténylegesen erdőbe sorolt buszforduló közlekedési területeivel. Ezért a terület beépítése alapvetően nem javasolható, azonban a beépítést a KÉSZ továbbra is lehetővé teszi. Beépítés esetén a területen a szomszédos F+3, illetve F+4 szintes beépítéshez igazodó magasságú és tömegű épületek elhelyezése lehetséges.

Vi-2/IV-9/16 jelű építési övezet

A Szilas-patak – Megyeri út térségében, a Megyeri út észak-nyugati oldalán kijelölt – jelenleg beépítetlen – terület a korábbi elképzelések (övezeti előírások) szerint jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgált. Az terület alapfokú intézményi felhasználása szakmailag semmilyen indokkal nem volt alátámasztva, ugyanakkor az Önkormányzat kérésének megfelelően az övezet előírásain a KÉSZ nem változtatott. Mindazonáltal fontos kiemelni a területtel kapcsolatban, hogy itt található a kerület északi részéről a központ irányába vezető egyesített rendszerű főgyűjtő-csatorna átemelője is, melynek elméleti védőtávolsága a tele(ke)k jelentős részét lefedi. Az ingatlan hasznosítását tovább korlátozzák a területen áthaladó közművek: az itt egyesülő nagyközép-nyomású földgázvezetékek, valamint 10 kV-os villamosvezetékek. Az előbbieken leírtak ellenére az övezet beépítését továbbra is lehetővé tettük, feltételezve, hogy egy jelentősebb beruházás „elbírná” a közműkiváltások költségeit.

Vi-2/IV-9/17 jelű építési övezet

Az Óceánárok utca keleti oldalán, a Mogyoródi patakig húzódó jelenleg üres terület építési telke. A terület a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgál. Lakófunkció az építési övezetben nem létesíthető.

Vi-2/IV-9/18 jelű építési övezet

Az építési övezet telkein működő intézmények:

- Halassy Olivér Városi uszoda és sportközpont
- Babits Mihály Gimnázium
- Szentháromság templom

A Halassy Olivér Városi uszoda és sportközpont, a Babits Mihály Gimnázium és a Szentháromság templom telkének beépítése kialakultnak tekinthető, a szabályozás a kismértékű bővítés lehetőségét biztosítja.

Vi-2/IV-9/19 jelű építési övezet

Az építési övezetbe az ún. MATÁV ház telke tartozik, ahol a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények helyezhetők el. Lakórendeltetés az övezetben nem létesíthető.

1.2.6.2. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)

A Vi-3 területfelhasználási egységbe tartozó övezetek a helyi lakosság alapellátásra szolgáló intézményi, kereskedelmi-szolgáltató funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. Ezen területek Káposztásmegyer területén igen elszórtan jelennek meg.

Vi-3/IV-9/1 jelű építési övezet

Az övezet a Külső Szilágyi út – Böröndös utca – Járműtelep utca által határolt tömb észak-keleti részén fekszik. A terület nagy része jelenleg beépítetlen, csupán középső részén – a Külső Szilágyi út mentén – épült meg egy Spar áruház. A szabályozási terv visszafogottan, csupán a Külső Szilágyi út mentén tesz lehetővé intézményi beépítést. A terület nagyobb részén – a tömbbelsőben, a református templom mögött – a kialakult park bővítését javasolja.

Vi-3/IV-9/2 jelű építési övezet

Az építési övezetben a Homoktövis Általános Iskola, Óvoda és Bölcsődék telkei és épületei helyezkednek el. Az övezet beépítése kialakult, a meglévő intézmények esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

Vi-3/IV-9/3 jelű építési övezet

Az építési övezetben található a Bőrfestő Óvoda és a Csokonai Vitéz Mihály Általános Iskola telke és épületei, melyek beépítése kialakult, a meglévő intézmények esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

Az óvoda Külső Szilágyi út felőli része jelenleg beépítetlen, melynek – telekosztást követően – egyéb önálló intézményi hasznosítása is elképzelhető, de figyelembe kell venni a Külső Szilágyi út környezeti terhelését. Ezért a telken csak valamilyen kisebb léptékű, kereskedelmi-szolgáltató létesítmény helyezhető el (1-2 szinten). Tekintettel arra, hogy a területen jelentős faállomány található, indokolható lehet annak közhasználatú zöldterültként való megtartása is. Ebben az esetben akár tartalékként is szolgálhatna egy esetlegesen szükségessé váló zöldterületi cserére, vagy az óvoda bővítésére.

Vi-3/IV-9/4 jelű építési övezet

Az építési övezetben a Csillagberek Waldorf Általános Iskola, valamint az újpesti önkormányzat gazdasági intézményének telke és épületei helyezkedik el. Az övezet beépítése kialakult, a meglévő intézmény esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

Vi-3/IV-9/5 jelű építési övezet

Az építési övezetbe a Park óvoda telke tartozik. Az övezet beépítése kialakult, a meglévő intézmény esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

Vi-3/IV-9/6 jelű építési övezet

Az építési övezetben a Káposztásmegyeri református templom telke és épülete helyezkedik el. A templom telke korábban közkert övezetben „úszott”. Az ellentmondás kezelését az intézményi területfelhasználásba való sorolással a TSZT lehetővé tette. Az úszótelek megszüntetésre kerülhet (indokolt) oly módon, hogy a templom előtti – jelenleg is az intézmény parkolójának helyet adó – teleksáv a templom telkéhez csatolható (javasolt telekhatár megszüntetés). Az övezet beépítése alapvetően kialakult, az esetleg szükségessé váló kismértékű bővítést a beépítési paraméterek lehetővé teszik.

1.2.7. Gazdasági területek

1.2.7.1. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)

A Gksz-2 gazdasági területfelhasználású építési övezetek elsősorban raktározásra és termelésre szolgálnak. Ezek a területek Káposztásmegyer észak-nyugati részén, a lakóterületektől távolabb, egy tömbben helyezkednek el.

Gksz-2/IV-5/1 jelű építési övezet

Az építési övezet az Újpesti Ipari Park – Megyeri út - Íves út - Óradna utca - Székelyszenttamás utca - Óceánárok utca által határolt terület – építési övezete. Az övezet telkeinek nagy része már beépült, de néhány ingatlan fejlesztése még nem történt meg.

Gksz-2/IV-5/2 jelű építési övezet

Az építési övezet az ipari park Íves úttól keletre elhelyezkedő – még zömében fejlesztésre váró – tömbjeinek építési övezete. A területet keleti határa mentén széles zöldsáv (gyalogos sétány) választja el a szomszédos lakóterületektől. A szabályozási terv – a korábbi részletes szabályozási tervben foglaltakat figyelembe véve – 16 m széles kötelezően telepítendő védőzöldsávot ír elő az a sétány, valamint a területtől észak-keletre elhelyezkedő vegyes rendeltetésű fejlesztési területek közé. A zöldsávnak jelentős szerepe van a környező területek védelmében. Az övezet telkein az építési helyet a szabályzatban meghatározott elő-, oldal- és hátsókert méretek, illetve a be nem építhető területek jelölik ki (a védőzöldsáv mellett a Megyeri út mentén 15 m-es előkertet kell biztosítani).

1.2.8. Különleges területek

1.2.8.1. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek Káposztásmegyer városrészben viszonylag kis arányban jelennek meg, elsősorban a Farkaserdőhöz kapcsolódóan.

K-Rek/IV-9/1 jelű építési övezet

Az építési övezet az Aquaworld területének építési övezete, ahol a szabadidős komplexum épületei és létesítményei, felszíni parkolói találhatóak. Az övezet beépítése kialakultnak tekinthető, a meglévő épületek és/vagy létesítmények esetleg szükségessé váló kismértékű bővítését a beépítési paraméterek lehetővé teszik. (Jelentősebb bővítésre a jelenlegi ingatlantól délre nagy szabad területek állnak rendelkezésre.)

K-Rek/IV-9/2 jelű építési övezet

Az építési övezet a Megyeri út és a Homoktövis utca csomópontjánál Farkaserdő „kapujában” található. Az övezetben az erdő, illetve a Megyeri út menti közparkként tervezett terület látogatóközpontját (turistákat fogadó épülete), vagy szabadidős tevékenységet szolgáló építmény(ek) (pl. sport-létesítmény) elhelyezése javasolt.

1.2.8.2. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

Az építési övezetek a Káposztásmegyeri intermodális csomópont (metró, elővárosi vasút, külön szintű vasúti és főközlekedési út kereszteződése) területének építési övezetei. A területre XV. kerülettel közös munka eredményeként 2014-ben elfogadott részletes szabályozási terv (KSZT) készült, melynek elhatározásait az új jogrendszernek, illetve a KÉSZ hatáskörének megfelelően változtatás nélkül átvett az új terv.

Az építési övezetekben lakóépület, lakó rendeltetési egység (kivéve szolgálati lakás) nem létesíthető.

K-Közl/IV-9/1 jelű építési övezet

Az építési övezet a Külső Szilágyi út és a Megyeri út csomópontjánál tervezett új metró végállomás, illetve a hozzá kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

A közlekedési funkciót kiegészítő rendeltetésű épületek számára az övezetben meghatározott szintterületi mutató 100%-a felhasználható.

A Külső Szilágyi út menti telkeken létesülő épületek személybejáratait a főút felől is biztosítani kell, továbbá az épületek erre tájolt földszinti homlokzatának legalább 50 %-án közcélra megnyitható helyiségeket kell kialakítani. Ettől csak akkor szabad eltekinteni, ha előbbi az épület rendeltetése miatt nem lehetséges vagy jelentős korlátozást jelentene az üzemeltetés során.

K-Közl/IV-9/2 jelű építési övezet

Az övezetbe a Külső Szilágyi út és a Külső Szilágyi úttól keletre tervezett feltáró út közötti terület tartozik.

Az övezetben a közlekedési funkciót kiegészítő rendeltetésű épületek számára az övezetben meghatározott szintterületi mutató 100%-a felhasználható.

A zárt sorú beépítési módú övezetben az épületek zárt sora minden két-két telek után épületközzel megszakítandó. A Külső-Szilágyi út mentén az épületeket úgy kell kialakítani, hogy azok földszintjének legalább 25 %-án kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény, illetve közforgalmú iroda létesüljön.

A Külső-Szilágyi út felől a telkek megközelítésére teherbejárat, valamint az épületek előtt rakodóterület nem létesíthető. A telkek tehergépkocsival történő megközelítése, rakodóterület és teherbejárat kialakítása kizárólag a telkeket keleti oldalon határoló közterület, valamint a Külső-Szilágyi út felől takart oldalkert felől megengedett.

K-Közl/IV-9/3 jelű építési övezet

Az övezetbe a Külső szilágyi úttól keletre tervezett feltáró út és a kerülethatár közötti terület építési övezete, ahol kizárólag a tömegközlekedés járműtelepei, karbantartó telepei helyezhetők el.

1.3. AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE

1.3.1. A területfelhasználás alakítása

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Káposztásmegyer területén az alábbi beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)
- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Közkert, közpark (Zkp)
- Közjóléti erdőterület (Ek)
- Folyóvizek medre és partja (Vf)
- Különleges beépítésre nem szánt területek – Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-KÖu)
- Különleges beépítésre nem szánt területek – Kerületi jelentőségű zöldterületek (Kt-Z)

A beépítésre nem szánt övezeteket kötelező jelleggel a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek alapján kell kijelölni. Ezért azokat a közlekedési és zöldterületeket, amelyeket a TSZT nem jelölt, de jelentőségük kerületi szinten nagy, a „Különleges beépítésre nem szánt területek” között kellett feltüntetni.

1.3.2. Az övezetek jele (övezet kódja)

A beépítésre nem szánt közlekedési és zöldterületek övezeteinél két nagyobb halmazt különböztethetünk meg:

1. A TSZT által kijelölt övezetek (KÖu, Zkp)
2. A TSZT-ben nem jelölt, kerületi szinten kijelölt közterületek (Kt)

A fent leírtaknak megfelelően az övezetek kódjai – kis eltéréssel – az építési övezetek kódolását követi, azzal a különbséggel, hogy a TSZT által meghatározott területfelhasználási egység helyén „Kt” betűjel is állhat:

- a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) meghatározott területfelhasználási egység jele, (pl. **Lke-1/□-□/□**), a kerületi tervben kijelölt különleges beépítésre nem szánt terület esetén **Kt-□/□-□/□**
- kerületi azonosító kód (pl. □/IV-□/□),
- városrészi azonosító kód (pl. □/□-9/□),
- városrészi övezeti azonosító sorszám vagy betűjel (pl. □/□-□/1)

1.3.3. Közlekedési területek

1.3.3.1. Közúti közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu)

KÖu-1/IV-5/ jelű övezet

Az övezetbe a TSZT szerinti gyorsforgalmi utak területe tartozik: M0-ás körgyűrű (városrészt határoló szakasza).

KÖu-3/IV-5/ jelű övezet

Az övezetbe a TSZT szerinti Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak területe tartozik: Megyeri út, Külső Szilágyi út (Óceánárok utca és Megyeri út közötti szakasza), Óceánárok utca.

KÖu-4/IV-9/ jelű övezet

Az övezetbe a településszerkezeti jelentőségű főutak területe tartozik: Íves út, Külső Szilágyi út (Megyeri út és M0-ás körgyűrű közötti szakasza).

Kt-KÖu/IV-9/1 jelű övezet

Az övezetbe azoknak a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutaknak a területe tartozik, amelyeket a TSZT nem jelölt meg, de amelyek – szélességüknél és városszerkezeti helyzetüknél fogva – alkalmasak arra, hogy a városrészen belüli forgalmat lebonyolítsák: Homoktövis utca, Farkaserdő utca, Ipari park utca.

Kt-KÖu/IV-9/2 jelű övezet

Az övezetbe a még fel nem sorolt közutak területe tartozik, amelyek jellemzően célforgalmat bonyolítanak le, forgalmi terhelésük kisebb, ezért esetenként forgalomcsillapított övezetek létrehozására is alkalmasak lehetnek.

1.3.3.2. Kötőpályás közlekedési területek (KÖk)

KÖk/IV-9/1 jelű övezet

Az övezetbe a tervezett metróvonal felszíni szakasza tartozik, a Külső Szilágyi úton.

1.3.4. Zöldterületek (Zkp, Kt-Z)

1.3.4.1. Közparkok övezetei

Zkp/IV-9/Kp jelű övezet

A **Zkp/IV-9/Kp** jelű övezet a TSZT szerint közpark, közkert övezetbe sorolt **közparkok** területe, melyek az általában 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldfelületek tartoznak, amelyek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb.

A városrész területén az alábbi területek kaptak közpark besorolást:

- Farkaserdő északnyugati része
- Óceánárok utca és Szilas patak közötti terület (a Megyeri út és a Külső szilágyi út között)
- Megyeri út – Homoktövis utca – Sárpaták utca – Tófalva utca által határolt tömb délnyugati része
- Nádasdy Kálmán utca – Hajtó utca – Ügető utca – Tulipán kert által határolt terület

Kt-Z/IV-9/Kp jelű övezet

Az övezetbe a TSZT által Zkp övezetbe nem sorolt, de kerületi szinten – a korábbi rendezési tervekben is – közparkként szabályozott közterületi zöldfelületek tartoznak:

- Homoktövis utca – Széppataki utca – Hargita utca – Sárpaták utca – Tófalva utca által határolt tömbbelső területe

- Bőröndös utca – Járműtelep utca – Külső Szilágyi út által határolt tömbben lévő – a szabályozási tervlap szerint lehatárolt – terület

1.3.4.2. Közkertek övezetei

Zkp/IV-9/Kk jelű övezet

Az övezet a TSZT szerint szintén közpark, közkert övezetbe sorolt **közkertek** övezete. Az övezetbe általában az 1 ha-nál kisebb zöldfelületek tartoznak. A városrész területén egyedül az Íves út és a Somlyói Nagy Sándor utca közötti – jelenleg kevésbé rendezett – terület kapott ilyen besorolást.

Kt-Z/IV-9/Kk jelű övezet

Az övezetbe a TSZT által Zkp övezetbe nem sorolt, de kerületi szinten – a korábbi rendezési tervekben is – közkertként szabályozott közterületi zöldfelületek tartoznak:

Az övezetbe az alábbi közkertek területe tartozik:

- a Kósa Pál sétány mentén – a szabályozási tervlap szerint lehatárolt – közkert területe,
- a Járműtelep utca – Nádasdy Kálmán utca csomópontjánál lévő, egyetlen kis saroktelek területe, melynek beépítése a rajta átmenő közművek miatt nem javasolt,
- a Megyeri út és a Homoktövis utca kereszteződésénél található, jelenleg beépítetlen tisztás, a Farkaserdő szélén, melynek beépítése nem javasolt,
- az Óceánárok utca – Ipari park utca csomópontjánál található kisméretű telek, amelyet sűrű növényzet borít, ezért beépítése nem javasolható.

1.3.4.3. Fásított sétány övezete (Fs)

Kt-Z/IV-9/Fs jelű övezet

Az övezetbe a Megyeri út és az Íves út között kialakított természetközeli gyalogos sétány területe tartozik, amely az északi városrészben a lakóterületet választja el a gazdasági és a vegyes intézményi területektől. A sétány területén kizárólag a gyalogos és kerékpáros közlekedés megengedett. Az övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke 70%.

1.3.5. Erdőterületek

1.3.5.1. Közjóléti erdőterületek (Ek)

Ek/IV-9/1 jelű övezet

Az övezetbe a Megyeri út – Óceánárok utca – Baross utca – Szilas patak közötti erdőterület tartozik.

Ek/IV-9/2 jelű övezet

Az övezetbe a Farkaserdő keleti része, valamint a Mogyoródi patak és a Székelyszenttamás utca közötti terület déli része tartozik

Ek/IV-9/3 jelű övezet

Az övezetbe a Megyeri út – Óceánárok utca – Mogyoródi patak – Szilas patak által határolt terület szabályozási terven lehatárolt része tartozik.

Ek/IV-9/4 jelű övezet

Az övezetbe a Mogyoródi patak és lakótelepi beépítés északi, valamint nyugati határa közötti terület tartozik.

1.3.5.2. Védelmi erdőterületek (Ev)

Ev/IV-9/1 jelű övezet

Az övezetbe az M0 körgyűrűt kísérő erdősávok tartoznak.

1.3.1. Vízgazdálkodási területek

1.3.1.1. Folyóvizek medre és partja (Vf)

Vf/IV-9/1 jelű övezet

Az övezetbe a Mogyoródi patak és a Szilas patak medre és partja tartozik.

1.4. Összefoglalás

Az elkészített megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek alapján is jól megállapítható, hogy Újpest Káposztásmegyer városrésze több, jól elkülönülő részre tagolódik. Egyértelműen megkülönböztethető a lakótelep első és második üteme, az Íves út tágabb térsége, az ipari park, az intermodális térség, a Farkas-erdő és a Szilas-patak térsége.

A szabályozási terv hatálya alá tartozó területen jelentős fejlesztésekre van lehetőség az Íves út menti területeken, valamint a Külső-Szilágyi út mentén. Összvárosi érdekű fejlesztési terület a városrész határán húzódó intermodális csomópont területe. A városrész meglévő lakóterületei nagyrészt kialakultak, jelentős változás ezeken a területeken nem várható. Káposztásmegyer utcahálózata megfelelően kiépített, közművesítettsége teljes.

Városrendezési javaslatok célja:

- a magasabb szintű jogszabályok meghatározta keretek között és az új településfejlesztési koncepció és fővárosi tervek alapján felülvizsgálni a tervezési területen jelenleg hatályos szabályozási tervek előírásait,
- meglévő építési jogok korlátozásának elkerülésére,
- lakótelep kialakult területként való szabályozása,
- ipari park fejlesztési lehetőségeinek fenntartása,
- Íves út menti fejlesztések kereteinek meghatározása,
- intermodális csomóponttal kapcsolatos fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- szükséges közúti fejlesztések helyigényének biztosítása,

Természetvédelemi, tájrendezési javaslatok célja:

A szabályozási terv alapvető tájrendezési, természetvédelmi célkitűzése Káposztásmegyer jó, a Főváros és Újpest egészének környezeti állapotával összevetve kiemelkedően kedvező zöldfelületi és környezetvédelmi adottságainak megőrzése és értéknövelő fejlesztése.

Közlekedési javaslatok célja:

A településrész közúthálózati rendszere nagyrészt megfelelően kiépült, illetve a nagyobb hálózati elemek külső tervezett kapcsolatait (különszintű vasúti átjárók), valamint az új beépítésre szánt fejlesztési területek (Íves utca menti területek) közötti kiszolgálását a hatályos tervek megfelelően tartalmazzák, azokban változtatás nem tervezett. A terület kedvezőbb feltárására az M3 metróvonal hosszabbítás, és a végállomásánál tervezett intermodális csomópont javaslata szerepel, mely az átmenő forgalom csökkentésére P+R férőhely kiépítést is tartalmaz.

Közműfejlesztési javaslatok célja:

A közművesítést érintő fejlesztések általános célja, hogy a területhasznosítás funkcionális igényéhez szükséges optimális közműellátás a környezet legkisebb károsításával kerüljön megvalósításra. Ehhez szükséges a városrészi szintű közművesítés megoldása, amely Káposztásmegyer lakótelep számára már jelenleg is rendelkezésre áll. A teljes közműellátás biztosításával a „menyiségi” közműellátás ugyan a városrészben megoldott, a „minőségi” közműellátás igénye azonban közműfejlesztési feladatokkal jelentkezik, amely a komfortérzet javítását, az élhetőbb környezeti állapotok biztosítását és a fenntarthatóbb fejlődést szolgálják.

