

## Melléklet

A kerületi építési szabályzat módosítását az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest fővárosi településszerkezeti terve (TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) alapján kell készíteni.

A módosítási javaslat Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2019. (I.30.) önkormányzat rendeletét érinti. Az érintett ingatlan Vi-2/IV-9/8 jelű építési övezetbe sorolt, ahol jelenleg földszinten lakás kialakítása nem megengedett. A módosítás célja, egy már megépült társasház iroda és üzlet céljára tervezett földszinti rendeltetéseinek lakó rendeltetésre történő átminősítésének lehetővé tétele.

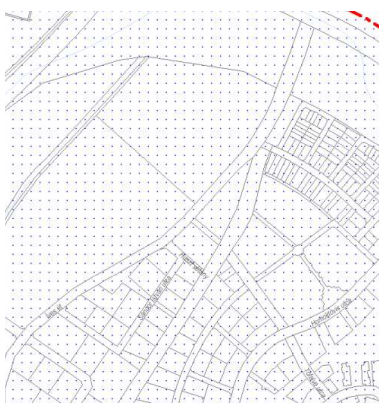
A módosításra vonatkozóan telepítési tanulmányterv készült, melyet Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete a 179/2023. (IX.28.) számú határozatával elfogadott.

Az 1.1. Közvetlen előzmények, a módosítás célja c. fejezet 5. oldalán pontatlan jogszabályi vonatkoztatás található, az OTÉK hatályos állapotáról kapcsolatban: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet alapján, a településrendezési eszköz módosításakor is a 2021. július 15-én hatályos állapotát kell figyelembe venni a III. fejezet esetében is. Az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapotakor a 17. § (3) bekezdése szerint intézmény területen:

„a (2) bekezdés a) - e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.”

Ennek figyelembevételével javaslom a KÉSZ 36. § (8) bekezdés c) pontjának hatályon kívül helyezését felülvizsgálni, mert e pont teszi lehetővé az építési övezetben a lakás rendeltetés elhelyezését.

Az 1.3.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021) fejezetben az 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek vizsgálata nem megfelelő kivágot tartalmaz, mert a területet érinti a Vízminőség-védelmi terület övezete:



A dokumentumot javítani, a korlátozással kiegészíteni szükséges.

Az 1.3.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021) fejezetben 6. Védelmi, korlátozási területek vizsgálatának kivágatából adódóan nem látható, de a terület Hidrogeológiai A védőterületen belül található:



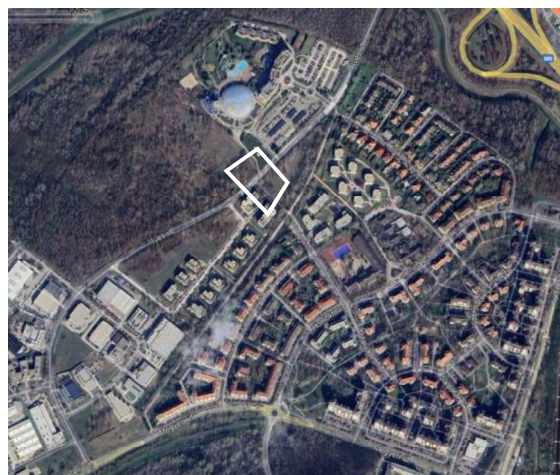
A dokumentumot javítani, a korlátozással kiegészíteni szükséges.

Fentiek mellett szükséges megemlíteni, hogy a módosítással érintett ingatlan a mindennapi alapellátó rendeltetések gyalogos elérhetősége szempontjából rosszul ellátott terület, a Budapest2030 (767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott hosszú távú városfejlesztési koncepció) emiatt „alapellátással együtt fejlesztendő lakóterületek” közé sorolja a területegységet a fenntartható városrészek kialakítása a „kis távolságok városa” elvre alapozva.

A KÉSZ módosítás célja az aktuális piaci igényekhez igazodóan még több lakás elhelyezésének lehetővé tétele a területen. Az ingatlan és annak környezete az elmúlt 10 évben épült be, lakódomináns rendeltetésekkel. A területen az intézményi vegyes besorolással ellentétesen leginkább monofunkciós társasházak épültek. Az elmúlt két népszámlálás közötti időszakban a KSH adatai alapján a lakónépesség ezen az újonnan beépült területen közel 600 fővel növekedett, alapellátó rendeltetések létesítése nélkül. A városfejlesztési célok megvalósításának érdekében javasoljuk a területen a KÉSZ előírásainak felülvizsgálatát az újonnan épülő lakórendeltetések alapellátását biztosító ellátó rendeltetések kialakításának érdekében szükséges területbiztosításokkal.



Légi felvétel a területről 2013-ban (forrás: Google Earth, módosítási javaslattal érintett ingatlan fehér kontúrral jelölve)



Légi felvétel a területről 2024-ben (forrás: Google Earth, módosítási javaslattal érintett ingatlan fehér kontúrral jelölve)

A módosítás a kialakult állapothoz képest új beépítési volument nem tesz lehetővé, a módosítás célja a kialakítható rendeltetési kör változtatása (új lakások lehetővé tétele). A módosítás során ennek megfelelően a beépítési sűrűségnek és a zöldfelületi átlagértéknek való megfelelés igazolása nem szükséges.

Közlekedési szempontból a tervezett módosítás nincs befolyással a főváros közlekedési hálózatára.

A módosítás a zöldfelületi rendszer és a környezet állapota szempontjából jelentős hatással nem bír, a kialakítható lakórendeltetéseket várhatóan nem éri kedvezőtlen környezeti hatás, az új lakórendeltetéssel a már kialakított helységek rendeltetésmódosítása tervezett, ezért környezet állapot változás szempontjából sem várható kedvezőtlen környezeti hatás.

**Kérjük fentiek figyelembevételével korrigálni a módosítási dokumentációt.**