

BUDAPEST

IV. KERÜLET, ÚJPEST ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Alátámasztó javaslat
(kivonat)

a 314/2012.(XI.8.) Korm. Rend. 38.§ szerinti
**VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT
ÉSZREVÉTELEK ALAPJÁN KIEGÉSZÍTETT FEJEZETRÉS**

2018. október

6.

számú
városszerkezeti
egység

II. KÉSZ ILLESZKEDÉSE AZ FRSZ-HEZ

Az FRSZ a TSZT-ben meghatározott beépítési sűrűség figyelembevételével rögzíti az egyes területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét (bs érték), melyek még az azonos területfelhasználási kategórián belül is egymástól eltérőek lehetnek. Ezen belül általános sűrűség (bsa) és parkolási sűrűség (bsp) került rögzítésre, melyek a kerületi szabályozás sűrűségi megfeleltetésnek alapját képezik. Emellett a TSZT több területfelhasználási egységhez is előír zöldfelületi átlagértéket. Ezek illeszkedésének vizsgálata a következő eredményt hozta.

1. A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG

A KÉSZ a beépítési sűrűséggel azonos módon határozza meg a szintterületi mutató értékét, általános szintterületi mutató (szmá), illetve parkolási szintterületi mutató (szmp) bontásban, melyek összértéke képezi a szintterületi mutató értékét (szm = szmá + szmp). A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások a városszerkezeti egység teljes területén teljesülnek

A KÉSZ építési övezeteinek meghatározása az FRSZ vonatkozó előírásainak figyelembevételével készült, ennek megfelelően az FRSZ *Beépítési sűrűségre vonatkozó előírások* című II. fejezetében szereplő 4.§ előírásai közül:

- az (1), (2), (3), (6a), (7) és (8) bekezdés figyelembevételre került,
- a (4), (5) és (6) bekezdések előírásai a területet nem érintik.

1.1. AZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLETI MUTATÓ ÉRTÉKÉNEK IGAZOLÁSA



Az általános szintterületi mutató értékének igazolása
 forrás: saját ábra

A **szürke** szín jelzi azokat a területeket, ahol a terület beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriába sorolt, vagyis ahol nincs meghatározva az FRSZ-ben Bsa érték.

A **zöld** szín jelzi, hogy a hatályos FRSZ-nek való megfelelés teljesül, vagyis, ahol az FRSZ alapján számított maximálisan létesíthető általános szintterület nagyobb, mint az övezetekben lehetséges szintterület.

A százalék értékek jelzik az adott KÉSZ paraméterek szerint számított érték milyen arányú az FRSZ-ben megengedett értékéhez képest.

Az ábrán a Fóti út menti sávban a korábban már említett intézményi sáv elkülönül, mivel itt az FRSZ 4.§ (7) bekezdése alapján lehetővé tett emelt szintterülettel számol a terv. Az FRSZ nem írja elő, hogy a területfelhasználási egység területének egészére a 0,6 érték biztosítandó lenne, hiszen éppen ezért rögzít itt emelt bs értéket.

FRSZ
 vonatkozó előírásai

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 határozható le.

1.2. A PARKOLÁSI SZINTTERÜLETI MUTATÓ ÉRTÉKÉNEK IGAZOLÁSA



A parkolási szintterületi mutató értékének igazolása
forrás: saját ábra

A **szürke** szín jelzi azokat a területeket, ahol a terület beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriába sorolt vagy nincs meghatározva az FRSZ-ben Bsp érték.

A **zöld** szín jelzi, ahol az FRSZ-nek való megfelelés teljesül, vagyis ahol az FRSZ alapján lehetséges parkolási szintterülete nagyobb, mint az övezetekben meghatározott mutató szerinti összesített érték, melyet százalék is kifejez.

A **szürke háttér előtti narancs színű sraffozás** jelzi azokat a területeket, ahol a parkolási szintterület teljes mértékű, 100%-os kihasználása a már beállt beépítés miatt nem reális.

Az övezeti paraméterként előírt parkolási szintterületi mutató csak a két új fejlesztési terület ellátásához szükséges, a környező, azonos övezeti jelű területek kialakult állapotára való tekintettel, a területfelhasználási egység további területein ennek kihasználására nincs realizálható igény. Az övezet előírása kezeli a már beépített és az új beépítés esetén alkalmazandó eltérő értéket.

2. EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGÁNAK KORLÁTOZÁSAI

egyres területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

A KÉSZ hatálya alá eső területen kizárólag az épületmagasság alkalmazása indokolt, így a városszerkezeti egység területén azon keresztül érvényesül az FRSZ beépítések magasságbeli korlátozása.

A KÉSZ építési övezeteinek meghatározása az FRSZ vonatkozó előírásainak figyelembevételével készült, ennek megfelelően az FRSZ *Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások* című III. fejezetében szereplő 5.§ előírásai közül:

- az (1) és (2) bekezdés figyelembevételre került,
- a (3), (4), (5) bekezdések előírásai a területet nem érintik.

III. párkánymagassági kategória lehatárolása



a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás

Az FRSZ 3. sz. mellékletében kijelölt párkánymagassági kategóriák közül csak a III. párkánymagassági kategóriába tartozó – a Baross utca menti fejlesztési – terület jelölt. Ezen a területen viszont az FRSZ vonatkozó 7.§ figyelembevételre került, mivel a lehatárolás által érintett terület esetében a beépítési mód szabadonálló tehát a párkánymagassági szabályokat nem szükséges figyelembe venni. Mivel ennek alapján nincs párkánymagassági korlátozás, a 8.§ kiegészítő elemei sem vonatkoznak a területre.

A *Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás* (12.§) előírásai közül:

- az (1) c) alpontja figyelembevételre került,
- az (1) a) és b) alpontja, valamint a (2) bekezdés előírásai a területet nem érintik.

Az FRSZ magassággal kapcsolatos többi rendelkezés a területet nem érinti.

3. A KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

közúti közlekedési terület

A KÉSZ az FRSZ-nek megfelelő, a közúti elemek hálózati szerepe alapján megállapított hierarchia rendszert alkalmazza a városszerkezeti egység területén, tehát a 13.§ (1) és (4) bekezdése figyelembevételre került, míg a (2) és (3) paragrafus tervezett I. és/vagy II. rendű főút kialakítása hiányában a területet nem érinti.

kiemelt jelentőségű gyalogos felületek	Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek a városszerkezeti egység területét nem érintik, így az FRSZ 14.§ a KÉSZ hatálya alá tartozó területen nem releváns.
változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások	A KÉSZ területén az FRSZ 15.§ (1) bekezdésének előírásai érvényesülnek, a (2) bekezdésben előírtak a területet nem érinti.
a P+R infrastruktúra vonatkozó előírásai	Az FRSZ 16.§-ának előírásai a területet nem érintik, P+R, illetve B+R tároló a területen nem lett kijelölve.
közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás	Az FRSZ 17.§-ának előírásai a tervezési területet nem érintik.
egyéb előírások	A KÉSZ az FRSZ vonatkozó előírásainak figyelembevételével készült, ennek megfelelően annak 18.§-ában foglaltak közül: <ul style="list-style-type: none">• az (1) - (2) bekezdés előírásai figyelembevételre kerültek, míg• a (3) - (6) bekezdések előírásai a területet nem érintik.

4. A KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

Az FRSZ 19.§-ában foglaltak közül:

- a (3), (4) és (5) bekezdés előírásai figyelembevételre kerültek, míg
- az (1) illetve (2) bekezdésben foglaltak a területet nem érintik.

5. A TSZT ÉS AZ FRSZ ALAKLMAZÁSA A KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN

A KÉSZ az FRSZ vonatkozó előírásainak figyelembevételével készült, ennek megfelelően annak 20.§-ában foglaltak közül:

- a (3) bekezdés előírásai alapján a Fóti út mentén a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet kijelölése megtörtént,
- az (1)-(2) és a (4)-(6) bekezdésekben foglaltak a KÉSZ hatálya alá vont területet nem érintik.

A 21.§-ban foglaltak esetében:

- az (1) bekezdésben feltüntetett eltérési lehetőségek alkalmazásával a KÉSZ nem élt,
- a (2) bekezdés a) – d), illetve f) –g) pontjai a városszerkezeti egységet nem érintik,
- a (2) bekezdés e) pontja értelmében a dominánsan a Bucka utca tengelyében meghatározott településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal a jellemzően a Széruškert utca tengelyében került kijelölésre a hálózati kapcsolatok megtartása mellett, míg
- a (3) bekezdés előírásai a területet nem érintik.

6. A ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK IGAZOLÁSA

Az TSZT több területfelhasználási egységhez is előír zöldfelületi átlagértéket. Rögzíti ugyanakkor, hogy „néhány területfelhasználási egységnél – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség”.

A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától akkor lehet eltekinteni a TSZT leírása szerint, ha

- egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított és
- a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy
- megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség.

Ebben az esetben a területfelhasználási egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető. A 3 hektárnál kisebb területek esetében nem kell figyelembe venni az értéket.

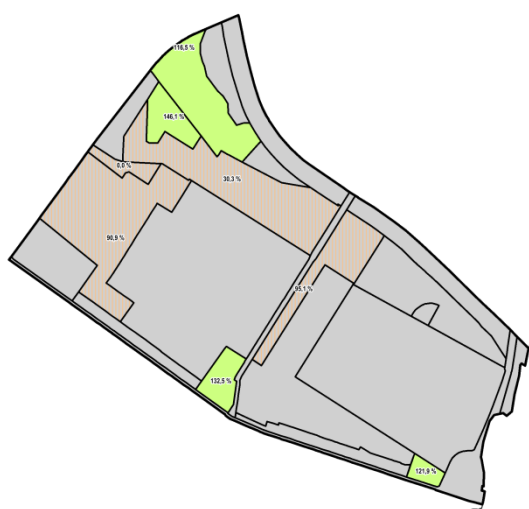
A fentieknek megfelelően a KÉSZ által meghatározott övezetekben a zöldfelületek legkisebb mértéke a TSZT figyelembevételével, differenciáltan lett megállapítva a jelenleg hatályos kerületi tervezési közökben előírt és a kialakult állapot letükrözéséből adódó paraméterek integrálásával. Így a TSZT szabta legkisebb zöldfelületi átlagértékek minden egyes területfelhasználási egység esetén az elvárásoknak megfelelően teljesülnek.

A **szürke** szín jelzi azokat a területeket, ahol nincs meghatározva a TSZT-ben zöldfelületi átlagérték.

A **zöld** szín jelzi, ahol az TSZT-nek való megfelelés teljesül, vagyis ahol a KÉSZ által előírt zöldfelületi minimum alapján a területfelhasználási egység területére összesített érték nagyobb, vagy egyenlő a TSZT szerinti zöldfelületi átlagértékből adódó értéknel.

A **szürke háttér előtti narancs színű sraffozás** jelzi azokat a területeket, ahol a területfelhasználás ugyan vizsgálandó, de a TSZT előírása szerint a megfelelés nem szükséges (a 3 hektárnál kisebb területek kiterjedése, a lakótelepek vagy a beállt beépítési struktúrák – mint az Izzó lakótelep – miatt).

Ezek a területek nem is felelnek meg a teljeskörűen az előírt mutatóknak, viszont a szabályozás a zöldfelületek csökkentésével sem számol, így a jelenlegi helyzet ugyan ha nem javul, de nem is romlik.



A zöldfelületi átlagérték igazolása
forrás: saját ábra

7. AZ FRSZ-BEN MEGHATÁROZOTT BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGRE ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

sorsz.	területfelhasználási egység	Terület (m ²)	BS	TSZT ÉS FRSZ PARAMÉTEREI ÉS A KÉSZ PARAMÉTEREI KÖZÖTTI ELLENTMONDÁSOK												
				BSA	FRSZ általános szintterület max (m ²)	KÉSZ általános szintterület max (m ²)	KÉSZ általános szt. / FRSZ általános szt.		BSP	FRSZ parkolási szintterület max (m ²)	KÉSZ parkolási szintterület max (m ²)	KÉSZ parkolási szt. / FRSZ parkolási szt.		zöldfelületi átlagérték		
							✓	ha ≤ 100%				✓	ha ≤ 100%	Zöldfelületi átlag-érték	TSZT zöldfelületi átlagérték	KÉSZ zöldfelületi átlagérték
1	Gksz-2	36 425	2,00	2,00	72 849	64 366	88%	-	-	-	-	-	-	-	8 046	-
2	K-Rek	223 182	1,25	1,00	223 182	210 747	94%	0,25	55 795	42 149	76%	-	-	-	42 149	-
3	Lk-1	62 920	1,75	1,25	78 650	60 383	77%	0,50	31 460	19 855	63%	-	-	-	14 026	-
4	Ln-3	42 151	1,75	1,25	52 689	44 707	85%	0,50	21 076	16 638	79%	0,30	12 645	12 028	95%	-
5	Ln-3	109 715	1,75	1,25	137 144	106 897	78%	0,50	54 857	64 138	117%	*	0,30	32 914	29 931	91%
6	Ln-T	101 114	2,25	1,75	176 949	111 434	63%	0,50	50 557	8 404	17%	0,35	35 390	10 715	30%	-
7	Vi-2	7 493	1,75	1,25	9 367	3 261	35%	0,50	3 747	3 261	87%	0,25	1 873	2 283	122%	-
8	Vi-2	17 696	3,00	2,00	35 392	32 925	93%	1,00	17 696	7 335	41%	0,25	4 424	5 861	132%	-
9	Vi-2	17 696	3,00	2,00	35 392	32 925	93%	1,00	17 696	7 335	41%	0,25	4 424	5 861	132%	-
10	Vi-3	9 921	1,25	1,00	9 921	-	0%	0,25	2 480	-	0%	0,20	1 984	-	0%	-
11	Vi-3	20 630	1,25	1,00	20 630	19 808	96%	0,25	5 157	4 306	83%	0,20	4 126	6 028	146%	-
12	Lke-1	115 046	0,80	0,60	69 028	68 039	99%	0,20	23 009	21 177	92%	-	-	-	41 476	-
13	Lke-1	19 734	1,60	1,20	23 681	21 160	89%	0,40	7 894	8 399	106%	*	-	-	5 550	-
14	Lke-1	243 591	0,80	0,60	146 155	141 637	97%	0,20	48 718	41 295	85%	-	-	-	99 462	-
15	Lke-1	17 562	1,60	1,20	21 074	20 071	95%	0,40	7 025	8 209	114%	*	-	-	4 817	-

* kialakult beépítéssel rendelkező terület, ahol a parkolási szintterület telekre vetített lehetősége nem tud érvényesülni, így a cca 15%-os matematikai túllépés nem jelenti azt, hogy ténylegesen megvalósulna ilyen nagyságrendben a parkolási szintterület, viszont "új beépítésnél" szükség van a telekre vetített mutatóknak megfelelő értékre.

BUDAPEST

IV. KERÜLET, ÚJPEST **ÉSZAKI KERTVÁROS** *KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA*

OTÉK eltérések igazolása

2018. október

6.

számú
városszerkezeti
egység

Szerzők

I. GENERÁL TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	TT 13 – 1481
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	

II. SZAKÁGI TERVEZŐK

ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM		VÁR-KERT Műszaki Tervezési Kft.
Nemes Zoltán	táj és kerttervező	K1 01 5053
Dobos Ivett	okleveles tájépítész	TK 5255
KÖZLEKEDÉS		MOBIL-City Kft.
Macsinka Klára	okleveles építőmérnök	13-1017, KÉ-K, TKÖ
Boldizsár Attila	építőmérnök	
KÖZMŰVEK		KÉSZ KFT.
Hanczár Zsoltné	gépészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TV-T-01-2418 TE-T-01-2418 TH-T-01-2418
Bíró Attila	okleveles építőmérnök	TV-T-01-2456 TE-T-01-2456 TH-T-01-2456
RÉGÉSZET		ALKMAEON FORTIS
Adorján dr. Gyuricza Anna	okleveles régész	LLTK azonosító: B5COGJ

Tartalomjegyzék

SZERZŐK	
TARTALOMJEGYZÉK	
OTÉK ELTÉRÉSEK	1
I. AZ ELTÉRÉSEK JOGI HÁTTERE ÉS SZÜKSÉGESSÉGE	1
II. AZ ÉRINTETT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES BEMUTATÁSA	4

OTÉK ELTÉRÉSEK

I. AZ ELTÉRÉSEK JOGI HÁTTERE ÉS SZÜKSÉGESÉGE

1. OTÉK ELTÉRÉS

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

OTÉK - 111.§

- (1) Az e rendelet II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével – a helyi építési szabályzat me gállapíthat.
- (2) A II–III. fejezetben 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.

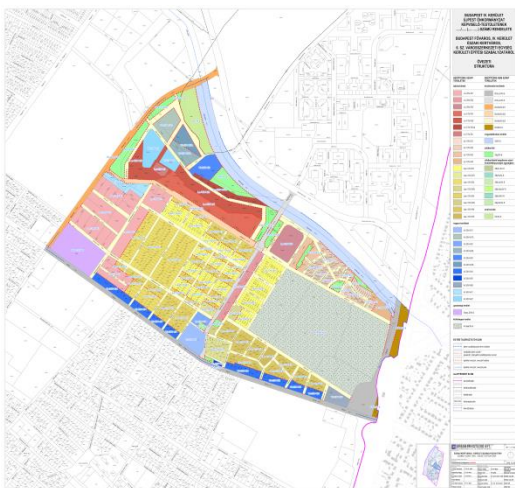
a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/202 (XI.8) kormányrendelet

TRK - 28.§

- (3) A településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a 40. § (8) bekezdése szerinti esetben a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter záró szakmai véleményében hozzájárul.

A fenti jogszabályok alapján a KÉSZ eltérhet az OTÉK településrendezési fejezeteiben (I.-III. fejezetek – 6-49.§) foglalt településrendezési követelmények rendelkezéseitől, amennyiben az állami főépítész az eljárás során záróvéleményében ahhoz hozzájárul.

1.1. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELTÉRÉSEI



javasolt építési övezetstruktúra – Északi kertváros KÉSZ
forrás: saját ábra

A hatályos fővárosi TSZT meghatározza a lehetséges legnagyobb beépítési sűrűséget, ennél fogva a kerületi szabályozás annak szabályai figyelembevételével nem kell, hogy OTÉK eltérést érvényesítsen az azzal kapcsolatos szabályai során (általános vagy parkolási szintterületi mutató).

Ellenben egy-két paraméter, melyet az OTÉK határoz meg, csak a kerületi szabályozás során jelentkezik, és amennyiben a kialakult állapot vagy a hatályos szabályozás miatt annak további érvényesítésére van szükség, úgy az eltérés esetén annak indokolását el kell készíteni.

A következőkben az OTÉK 2. számú mellékletében foglalt határértékektől való eltérések kerülnek tárgyalásra.

Az új fővárosi szabályozási keretek a korábbtól eltérő övezetképzést igényelnek, ahogy az már a KÉSZ-t alátámasztó **szabályozási koncepcióban** is kifejtésre került.

A jelenlegi jogszabályi keretek között az OTÉK paramétereitől való eltérést kerületi szinten kell kezelni és a záróvéleményezés során meg kell kérni.

1.2. AZ OTÉK 2. SZÁMÚ MELLÉKLETÉTŐL VALÓ ELTÉRÉS

2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei
(az eltéréssel érintett paraméterek pirossal jelöltek)

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
4.		kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
5.		kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
6.		falusias	0,5	30		40
7.	vegyes	településközpont	2,4	80		10
8.		intézményi	3,5	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték (legnagyobb érték 80%, így a 100% beépítési mérték elfogadható)		a be nem épített terület 50%-a
9.	gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
10.		jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
11.		egyéb ipari	1,5	50		25
12.		általános	2,0	70		25
13.	üdülő	üdülőházas	1,0	30	6,0<	40
14.		hétvégiházas	0,2	20	<6,0	60
15.	különleges		2,0	40		40

1.3. AZ OTÉK –TŐL VALÓ ELTÉRÉSEK IGÉNYE

kialakult beépítés és karakter megtartása**a hatályos szabályozás – ÚKVSZ – eltérő paramétereinek továbbvitele a KÉSZ-be****FRSZ - 20.§**

(2) 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

- közigazgatási,
- oktatási,
- hitéleti,
- egészségvédelmi,
- szociális,
- kulturális,
- művelődési és
- 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.

Újpest Északi kertváros városszerkezeti egységében a kialakult beépítési struktúra vizsgálata alapján kirajzolódott, hogy a beépítés mértéke a kis- és kertvárosias lakóterületek esetében meghaladja az országosan megengedettet. A kialakult utcastruktúra, a telekállapot, a kialakult épületállomány, a tradicionális kertvárosias, illetve a modern kisvárosias jellemzőkkel rendelkező beépítések sok helyen és esetben **eltérést igényelnek az általános, országosan előírt beépítési mérték, beépítési magasság vagy a zöldfelületi minimum tekintetében.**

Az **eltéréseket indokolják** a funkcionálisan megjelenő speciális igények is. Ilyen a Fóti út mentén már kialakult, **lokális alközponti szerepkörű terület funkcionális bővülésének elősegítése**, mely esetben a kertvárosi környezet funkcionális sokszínűségének térnyerése céljából három – jellemzően a kialakítható rendeltetés vagy telekpozíció függvényében meghatározott – nagyobb beépítési mértékkel, illetve annak tükrében kisebb zöldfelületi minimummal meghatározott övezet jön létre.

A Szilas-lakópark kisvárosias lakóterületein két övezet esetében az OTÉK-ban előírtakhoz mérten beépítési mérték növekmény, míg egy övezet esetében a megengedett legnagyobb beépítési magasság vonatkozásában minimális eltérés jelentkezik, melynek indoka **a már kialakult, településképi szempontból is jelentős értéket képviselő kisvárosias lakóterület jelenlegi karakterének megőrzésében**, valamint a helyi szinten megjelenő alulhasznosított és használaton kívüli területek jövőbeni beépítésének optimális, meglévő városszövetbe való integrálási szándékában található.

A fentiekkel szemben a különleges, rekreációs területfelhasználásba sorolt Tábor utcai sporttelep területén az eltérés a **hatályos építési paraméterek továbbörökítéséből** adódik, ugyanis a jelenleg a városszerkezeti egység területén hatályos ÚKVSZ vonatkozó K-SP-IV-2 jelű városi jelentőségű kiemelt sportterületek övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 20%-ban rögzített.

A területfelhasználási egységekre meghatározandó		Az OTÉK – tól való eltérések esetei területfelhasználási egységenként és építési övezetekre bontva			
sajátos használat szerinti terület	TSZT/FRSZ JEL	építési övezet	az építési telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb beépítési magasság	az építési telekre meghatározandó legkisebb zöldfelület
Lk kisvárosias lakó	OTÉK ELŐÍRÁS		60%	<12,5 m	20%
	Lk-1	Lk-1/IV-6/1	65%		
		Lk-1/IV-6/2	65%		
		Lk-1/IV-6/3		13,0 m	
Lke kertvárosias lakó	OTÉK ELŐÍRÁS		30%	<7,5m	50%
	Lke-1	Lke-1/IV-6/1I*	Á: 40% / 65% S L: 30% / 45% S		30%
		Lke-1/IV-6/2I	45%		35%
		Lke-1/IV-6/3I	45%		30%
K különleges	OTÉK ELŐÍRÁS		40%		40%
	K-Rek	K-Rek/IV-6			20%

* ahol jelölt: Á = általános esetben
L = a létesülő szintterület több mint 25%-án lakás rendeltetés létesítése esetén
S = saroktelek esetén

OTÉK 2. melléklet az eltérés indoka

A kialakult állapot – a telekstruktúra és a beépítés – (karakter) megőrzése, a Fóti út menti területek tervezett funkcióbővítése és a lokális alközponti szerepkör növelése, illetve részben a korábbi szabályozások fenntartása, továbbá a hatályos ÚKVSZ paramétereinek továbbörökítése érdekében egyes övezetek beépítési mértéke, és részben ezzel összefüggésben a zöldfelületi mértéke, illetve egy helyen az épületmagasság eltérő kell, hogy legyen az OTÉK-ban előírtakhoz képest. Mindezek különleges településrendezési okokra vagy a kialakult helyzetre vezethetők vissza.

OTÉK - 111.§

- (2) A II–III. fejezetben 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
 - 383 a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

A következőkben bemutatott övezetek részletes elemzése igazolja, hogy az eltéréseket:

- különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- az OTÉK a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülni tudnak.

II. AZ ÉRINTETT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

1. A KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKEN A MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK ÉS - MAGASSÁG ELTÉRÉSE AZ OTÉK 2. SZ. MELLÉKLETÉTŐL

1.1. AZ ÉPÍTÉSI TELEKRE MEGHATÁROZANDÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK



Az érintett övezetek elhelyezkedése Északi kertváros városzerkezeti egységben (övezeti struktúra)
forrás: saját ábra

OTÉK előírás		megengedett legnagyobb beépítettség	
	TSZT/FRSZ JEL	építési övezet	
Lk kisvárosias lakó	Lk-1	Lk-1/IV-6/1	60%
		Lk-1/IV-6/2	65%

A Szilas-lakópark kisvárosias lakóterületén az OTÉK által megengedett 60%-os legnagyobb beépítési mértékének 5%-kal való növelése vált szükségessé a KÉSZ-ben.

Tekintettel arra, hogy az ezredforduló környékén beépült terület mind városzerkezeti, mind **településarculati szempontból jelentős értéket** képvisel Újpest, IV. kerület mindennapjaiban, és a kialakult beépítésű területeket lefedő kisvárosias lakóterületi övezetek beépítési mértékének **jelen állapothoz való igazítása**, valamint a **hatályos ÚKVSZ vonatkozó paramétereinek továbbörökítése** csak OTÉK eltérés alkalmazásával lehetséges, annak megadása indokolt.



Az érintett övezetek elhelyezkedése Északi kertváros városzerkezeti egységben (légifotó)
forrás: saját ábra



A megalapozó vizsgálat szerinti, kialakult beépítési mérték az érintett övezetek területén
forrás: saját ábra

1.2. A MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG

OTÉK előírás		megengedett legnagyobb beépítési magasság	
	TSZT/FRSZ JEL	építési övezet	
Lk kisvárosias lakó	Lk-1	Lk-1/IV-6/3	<12,5m
		Lk-1/IV-6/3	13,0m

A Szilas-lakópark kisvárosias lakóterületén az OTÉK által megengedett 12,5 méternél alacsonyabb legnagyobb beépítési magasság értékének 0,5 méterrel való növelése vált szükségessé a KÉSZ-ben.

Tekintettel arra, hogy az ezredforduló környékén beépült terület mind városzerkezeti, mind **településarculati szempontból jelentős értéket** képvisel Újpest, IV. kerület mindennapjaiban, és a jelen állapotában alulhasznosított, ezért jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, beépítésre szánt területként definiálható kisvárosias lakóterületi övezet beépítési magasságának **környező, kialakult beépítési magasságokhoz való igazítása**, illetve a **hatályos ÚKVSZ vonatkozó paramétereinek továbbörökítése** csak OTÉK eltérés alkalmazásával lehetséges, annak megadása indokolt.



Az érintett övezet elhelyezkedése Északi kertváros városzerkezeti egységben (övezeti struktúra)
forrás: saját ábra



Az érintett övezet elhelyezkedése Északi kertváros városzerkezeti egységben (légifotó)
forrás: saját ábra

2. A KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEKEN A MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK ÉS A KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET ELTÉRÉSE AZ OTÉK 2. SZ. MELLÉKLETÉTŐL

2.1. AZ ÉPÍTÉSI TELEKRE MEGHATÁROZANDÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK ÉS LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET



Az érintett övezetek elhelyezkedése Északi kertváros városzerkezeti egységben (övezeti struktúra)
forrás: saját ábra



Az érintett övezetek elhelyezkedése Északi kertváros városzerkezeti egységben (légifotó)
forrás: saját ábra



A megalapozó vizsgálat szerinti, kialakult beépítési mérték az érintett övezetek területén
forrás: saját ábra

OTÉK előírás		megengedett legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke
	TSZT/FRSZ JEL	30%	50%
Lke kertvárosias lakó	Lke-1	Lke-1/IV-6/11*	Á: 40% / 65% S L: 30% / 45% S
		Lke-1/IV-6/21	45%
		Lke-1/IV-6/31	45%

* ahol jelölt: Á = általános esetben
L = a létesülő szintterület több mint 25%-án lakás rendeltetés létesítése esetén
S = saroktelek esetén

A kertvárosias lakóterületek esetén sok esetben a kialakult állapotra – kisméretű, keskeny szélességű telekstruktúrára – való tekintettel, míg számos esetben a hatályos ÚKVSZ vonatkozó paramétereinek továbbbővítése céljából szükséges a beépítettség legnagyobb mértékének növelése, mely egyidejűleg a telken zöldfelületként kialakítandó területek mértékének csökkenésével is jár.

A fentiek mellett a beépítési mérték érintett övezetekben való növelésének szükségessége alapvetően a városzerkezeti egység humáninfrastruktúrájának fejlesztési szükségletére vezethető vissza, ugyanis a Fóti út mentén már részben kialakult intézményi sáv és annak súlypontjában elhelyezkedő Fóti út és Iglói – Sporttelep utcák csomópont **lokális alközponti szerepkörének növelése szükséges**. Ez egyes (jelen) esetekben a kertvárosias városzövet sűrítésével is jár, az érintett övezetekben a zárt sorú összeépülés és a kialakítandó rendeltetés függvényében meghatározott beépítési mérték meghatározása vált szükségessé a terület funkcionális sokszínűségének bővítése céljából.

A funkcionális bővítés biztosítása mellett az Lke-1/IV-6/11 övezet esetében a hatályos ÚKVSZ szerint sávosan meghatározott beépítési mérték, valamint a legkisebb zöldfelületi mérték **kialakult állapothoz való igazítása** miatt, míg az Lke-1/IV-6/21, illetve Lke-1/IV-6/31 övezeteknél jellemzően **a hatályos ÚKVSZ paramétereinek továbbbővítése okán indokolt** a szóban forgó határértékek OTÉK-ban meghatározott mértéktől való eltérése.

Tekintettel arra, hogy a megalapozó vizsgálatok alapján a városzerkezeti egység kerületi szinten is súlyponti helyzetben lévő, már jelenleg is lokális alközponti szerepkörrel bíró részének funkcionális bővítése a helyi és környező lakosság optimális ellátása, valamint a városzerkezeti egység jövőbeni fejlődése szempontjából egyaránt mérvadó, továbbá az érintett övezetek által lefedett intézményi, illetve egyéb kereskedelmi-szolgáltató funkcióval (is) rendelkező telkek beépítettségének többsége jelenleg is meghaladja az OTÉK által előírt beépítési mértéket, az érintett kertvárosias lakóterületi övezetek beépítési mértékének növelése szükséges, OTÉK eltérés alkalmazásával.

3. A KÜLÖNLEGES REKREÁCIÓS TERÜLETEK ÉPÍTÉSI TELEKRE MEGHATÁROZANDÓ LEGKISEBB ZÖLDFELÜLETÉNEK ELTÉRÉSE AZ OTÉK 2. SZ. MELLÉKLETÉTŐL

3.1. AZ ÉPÍTÉSI TELEKRE MEGHATÁROZANDÓ MEGENGEDETT LEGKISEBB ZÖLDFELÜLETI MÉRTÉK



Az érintett övezet elhelyezkedése
Északi kertváros városszerkezeti egységben
forrás: saját ábra

OTÉK előírás		legkisebb zöldfelület mértéke	
	TSZT/FRSZ JEL	építési övezet	
K különleges	K-Rek	K-Rek/IV-6	20%

A Tábor utcai sporttelep esetében a zöldfelület legkisebb mértékének meghatározásánál alapvető szempont volt a **hatályos kerületi rendezési eszköz, az ÚKVSZ paramétereinek továbbörökítése**, ennek érdekében a KÉSZ-ben azzal azonos módon rögzített a zöldfelület legkisebb mértéke.



Az érintett övezet elhelyezkedése
Északi kertváros városszerkezeti egységben (légifotó)
forrás: saját ábra