

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET  
ÚJPEST  
ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

II. KÖTET  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



2.

számú városzerkezeti  
egység

2018. június

BUDAPEST FŐVÁROS  
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.





2. számú városszerkezeti egység

ÚJPESTI LAKÓTELEP

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2018. június



Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Cím: 1061 Budapest, Andrassy út 10.

Tel: +36-1-317-5318

Fax: +36-1-317-3296

E-mail: bfv@bfvt.hu

Honlap: www.bfv.hu

**Településrendezés:** **Albrecht Ute**  
 TT/1É 01-0517  
**Teremy Viktória**

**Építészet** **Tóth Péter**  
 É/1 01-0422

**Közlekedés:** **Pető Zoltán**  
 Tkö 01-2321  
**Sztás Dániel**

**Közművek:**

**Vízellátás-  
csatornázás:** **Szabó Krisztián**  
 TV 01-16166

**Energiaellátás,  
elektronikus  
hírközlés:** **Orosz István**  
 TE, TH 05-1585

**Zöldfelület és  
környezetvédelem:** **Zétényi Dávid**  
 TK 02-1473

**Ügyvezető:** **Albrecht Ute**

*Albrecht Ute*  
 .....  
*Teremy Viktória*  
 .....

*Tóth Péter*  
 .....

*Pető Zoltán*  
 .....  
*Sztás Dániel*  
 .....

*Szabó Krisztián*  
 .....

*Orosz István*  
 .....

*Zétényi Dávid*  
 .....

*Szoke Balazs*  
 .....

*Albrecht Ute*  
 .....



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

## TARTALOMJEGYZÉK

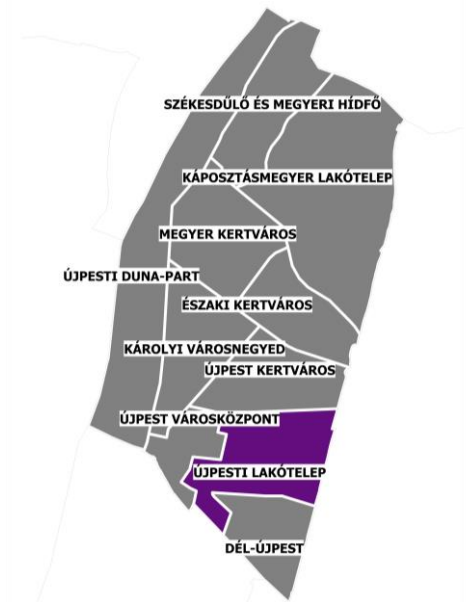
<b>1. BEVEZETÉS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET .....</b>	<b>4</b>
2.1. Új településrendezési háttér, jogszabályi környezet okozta változások .....	4
2.2. A KÉSZ tartalmi elemeit meghatározó, megváltozott OTÉK előírások, fogalmak.....	5
2.1. Az új KÉSZ felépítése .....	6
<b>3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....</b>	<b>11</b>
3.1. Az építési paraméterek vizsgált határérték konfliktusainak feloldása .....	12
3.2. Épített értékek védelme .....	13
3.3. Beépíthető és átalakuló területek .....	13
3.4. Az úszótelkes lakótelep szabályozása.....	17
<b>4. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA.....</b>	<b>18</b>
4.1. Az új jogszabályi környezetből adódó általános változások az építési övezetek, valamint az övezetek kijelölésénél .....	18
4.2. Az építési övezetek, övezetek meghatározását befolyásoló egyéb elemek.....	18
4.3. Az övezeti rendszer.....	19
4.4. A KÉSZ illeszkedése az FRSZ-hez .....	28
4.6. A beépítési sűrűség és a zöldfelületi átlagérték igazolása .....	32
4.7. További szabályozási elemek.....	33
<b>5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK.....</b>	<b>35</b>
<b>6. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE .....</b>	<b>35</b>
6.1. A zöldfelületi rendszer fejlesztésének és megőrzésének alapelvei.....	35
6.2. Közterületi zöldfelületek.....	36
<b>7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....</b>	<b>38</b>
7.1. Közúthálózat .....	38
7.2. Közösségi közlekedés.....	40
7.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés .....	41
7.4. Parkolás .....	42
<b>8. KÖZMŰ JAVASLAT.....</b>	<b>45</b>
8.1. Víziközművek .....	45
8.2. Energiaközművek.....	47
<b>9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....</b>	<b>51</b>
9.1. Zaj és rezgésterhelés .....	51
9.2. Levegőszennyezés elleni védekezés .....	51
9.3. Vízvédelem-talajvédelem .....	52
9.4. Hulladékkezelés .....	52
<b>10. OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS .....</b>	<b>53</b>
<b>11. MELLÉKLET .....</b>	<b>57</b>



## 1. BEVEZETÉS

A tervezési terület – az Újpesti lakótelep – Újpest déli részén, a Görgey Artúr utca – Budapest-Vác vasútvonal – Tél utca – Pozsonyi utca – Dugonics utca (Budapest-Esztergom vasútvonal) – Mártírok útja – Aradi utca – Árpád út – István utca által határolt területen helyezkedik el. A városszerkezeti egységet északi irányból Újpest Kertváros, dél felől Dél-Újpest, míg nyugati irányból Újpest városközpont kerületrész határolja. Keletről a XV. kerülettel, délről a XIII. kerülettel határos.

A tervezési területre vonatkozóan ma Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Képviselő-testülete által a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Városrendezési és építési szabályzatáról szóló 20/2014. (VI. 27.) számú rendelete (ÚKVSZ), az 56/2012. (XII. 3.) rendeletével elfogadott, a Görgey Artúr utca – Rózsa utca – Deák Ferenc utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terve és a 39/2012. (IX.28.) rendelettel elfogadott, az István út – Görgey Artúr út – Bercsényi utca által határolt tömbre vonatkozó szabályozási terve van hatályban.



Újpesti lakótelep elhelyezkedése

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

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

A kerületi építési szabályzat feladata a jelenleg hatályos rendezési tervek által biztosított lehetőségek további éltetése, illeszkedve a magasabb szintű jogszabályi környezethez és a fejlesztési célkitűzésekhez, a kialakult állapot figyelembe vételével. A településrendezés kereteit alapvetően meghatározó jogszabályok az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (**Étv.**), valamint végrehajtási rendeletei, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (**OTÉK**), és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (**Trk.**).

## 2. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

### 2.1. Új településrendezési háttér, jogszabályi környezet okozta változások

Az új kerületi építési szabályzat általános célja, hogy illeszkedjen a megváltozott jogszabályi környezethez. Megfeleljen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (a továbbiakban: Trk.) rendelkezéseinek. Kerületi terveszközként Budapest főváros településszerkezeti tervének (50/2015. (I. 28.) fővárosi közgyűlés határozatával elfogadva) és a Fővárosi rendezési szabályzatnak (5/2015. (II. 16.) fővárosi közgyűlés rendeletével elfogadva) is meg kell felelnie.

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

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

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

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

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

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

Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete 27/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendeletével fogadta el a településképi rendeletét, jelen rendezési terv ezzel összhangban készült.



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

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

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

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

### Szintterület-sűrűség – Beépítési sűrűség

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

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

*„13. Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”*

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

### Szintterület

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

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

### Építménymagasság – Beépítési magasság

A beépítési magasság egy újonnan bevezetésre került egy gyűjtőfogalom.

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

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

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

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

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

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

### Zöldfelületi arány

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

### Legkisebb zöldfelületi átlagérték

Azon területfelhasználási egységekre, ahol az OTÉK Budapest viszonylatában a meglévőnél jelentősen alacsonyabb legkisebb zöldfelületi arányt határoz meg (az építési telkekre vonatkozóan), a TSZT 2017 egyes területfelhasználási egységekre vonatkozóan legkisebb zöldfelületi átlagértéket állapított meg (Újpest lakótelep területén Lk-1 és Vi-2 jelű területfelhasználási egységeken). Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a helyi építési szabályzatban differenciáltan állapítható meg.

#### **2.1. Az új KÉSZ felépítése**

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

#### **11. §:**

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



„(4)A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni

a) a megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét, és

b) az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.”

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

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

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

**13. §:**

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

„(3) A szabályozási terv tartalmazza legalább

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

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

**20. §:**

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

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

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

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

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

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

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

## **„1. RENDELET**

### **1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

#### 1.1.1. Általános előírások

#### 1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

#### 1.1.3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

#### 1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

#### 1.1.5. Környezetvédelmi előírások

#### 1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

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

#### 1.1.8. Közművek előírásai

#### 1.1.9. Építés általános szabályai

#### 1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

### **1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

#### 1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

#### 1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

### **1.3. EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI”**

A fentiek szerint a KÉSZ rendeletének struktúrája az alábbi:

## **ELSŐ RÉSZ**

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **I. FEJEZET – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

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

## MÁSODIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

- VIII. FEJEZET – AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA
  19. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások
- IX. FEJEZET – LAKÓTERÜLETEK
  20. Lakóterületek általános előírásai
  21. Nagyvárosias telepszerű lakóterületek előírásai (Ln-T)
  22. Kisvárosias lakóterületek előírásai (Lk)
  23. Kertvárosias lakóterületek előírásai (Lke)
- X. FEJEZET – VEGYES TERÜLETEK: VÁROSKÖZPONT TERÜLET
  24. Kiemelt jelentőségű helyi központ területek általános előírásai (Vt-H)
- XI. FEJEZET – VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET
  25. Intézményi területek általános előírásai (Vi)
  26. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)
  27. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
  28. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)
- XII. FEJEZET – GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
  29. Gazdasági területek általános előírásai (Gksz)

## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

- XIII. FEJEZET – AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA
- XIV. FEJEZET – KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
  30. Közlekedési területek általános előírásai (KÖu, Kt-Kk)
- XV. FEJEZET – ZÖLDTERÜLETEK ÉS FÁSÍTOTT KÖZTEREK
  31. Zöldterületek és fásított közterek általános előírásai (Zkp-Kk, Kt-Zkk, Kt-Fk)
  32. Közparkok területe (Kt-Zkp)
  33. Közterületek területe (Zkp-Kk, Kt-Zkk)
  34. Fásított köztér (Kt-Fk)
- XVI. FEJEZET – ERDŐTERÜLETEK
  35. Védelmi erdőterület (Ev)



## XVII. FEJEZET – KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

36. Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)

## NEGYEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

37. Hatályba lépés

38. Hatályon kívül helyező rendelkezések

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

**13. §:**

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

„(3) A szabályozási terv tartalmazza legalább




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

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

**20. §:**

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

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

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

**Kivonat a mellékletből**

**Az építési övezetek jelölése:** Az új jogszabályi környezetben a KÉSZ övezeteinek, építési övezeteinek a TSZT területfelhasználási egységeinek elnevezését és jelét kell követnie.

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

**Fentiek alapján a mellékletek az alábbiak:**

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

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

### 3.a. melléklet – Szabályozási terv

#### Szabályozási elemek

##### A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	I. rendű főutak (KÖu-2/IV-2)
	II. rendű főutak (KÖu-3/IV-2)
	Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4/IV-2)
	Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút (Kt-Kk/IV-2/1)
	Kiszolgáló- és lakó utak (Kt-Kk/IV-2/2)
	Közterek területe (Kt-Zkk/IV-2, Zkp-Kk/IV-2)
	Fásított közterek területe (Kt-Fk/IV-2)
	Közparkok területe (Kt-Zkp/IV-2)

##### A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

###### Kötelező elemek

	Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal
	Építési hely
	Építési hely kizárólag terepszint alatt
	Építési vonal
	A telek be nem építhető része

###### Javasolt elemek

	Javasolt megszüntető jel
--	--------------------------

##### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Meglévő/tervezett kötőtpályás közlekedés - metró
	Meglévő/tervezett kötőtpályás közlekedés - villamos
	Gyalogos kapcsolat
	Közterületi gyalogos - kerékpáros tengely
	Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
	Meglévő híd műtárgy
	Tervezett aluljáró
	Kizárólag P+R rendszerű parkolási létesítmény és hozzá funkcionálisan kapcsolódó létesítmény elhelyezésére szolgáló terület határa a minimálisan biztosítandó kapacitással
	Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 40,0 méter

##### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	Jelen szabályozási terv határa
--	--------------------------------

##### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Kerülethatár
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Épület
	Bontott/bontás alatt lévő épület

### 3. b. melléklet – Szabályozási terv

#### Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei

##### MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEK

###### Örökségvédelem

	Nyilvántartott régészeti lelőhely
	Műemlék és telke
	Műemléki környezet
	Fővárosi helyi védett érték
	Kerületi helyi védett érték

###### Műszaki infrastruktúra

	Vasútvonalak védőtávolsága (253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet alapján)
--	--

###### Környezetvédelem

	Veszélyes üzem (alsó/felső kűszűbértékű) és veszélyességi zónák (belső/középső/külső)
--	---

##### TERVI ELEMEK

	Elővásárlási joggal érintett terület és sorszáma
	Jelentős mértékben átépítésre kerülő terület és sorszáma
	Meglévő/tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája
	Parkolás városközponti területe
	Szerkezeti jelentőségű meglévő/tervezett fasor

##### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	Magasvezetű távhő gerincvezeték
	Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete
	Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete
	Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása
	Megtartásra javasolt építmény telke
	Meglévő híd műtárgy
	Jelen szabályozási terv határa

##### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

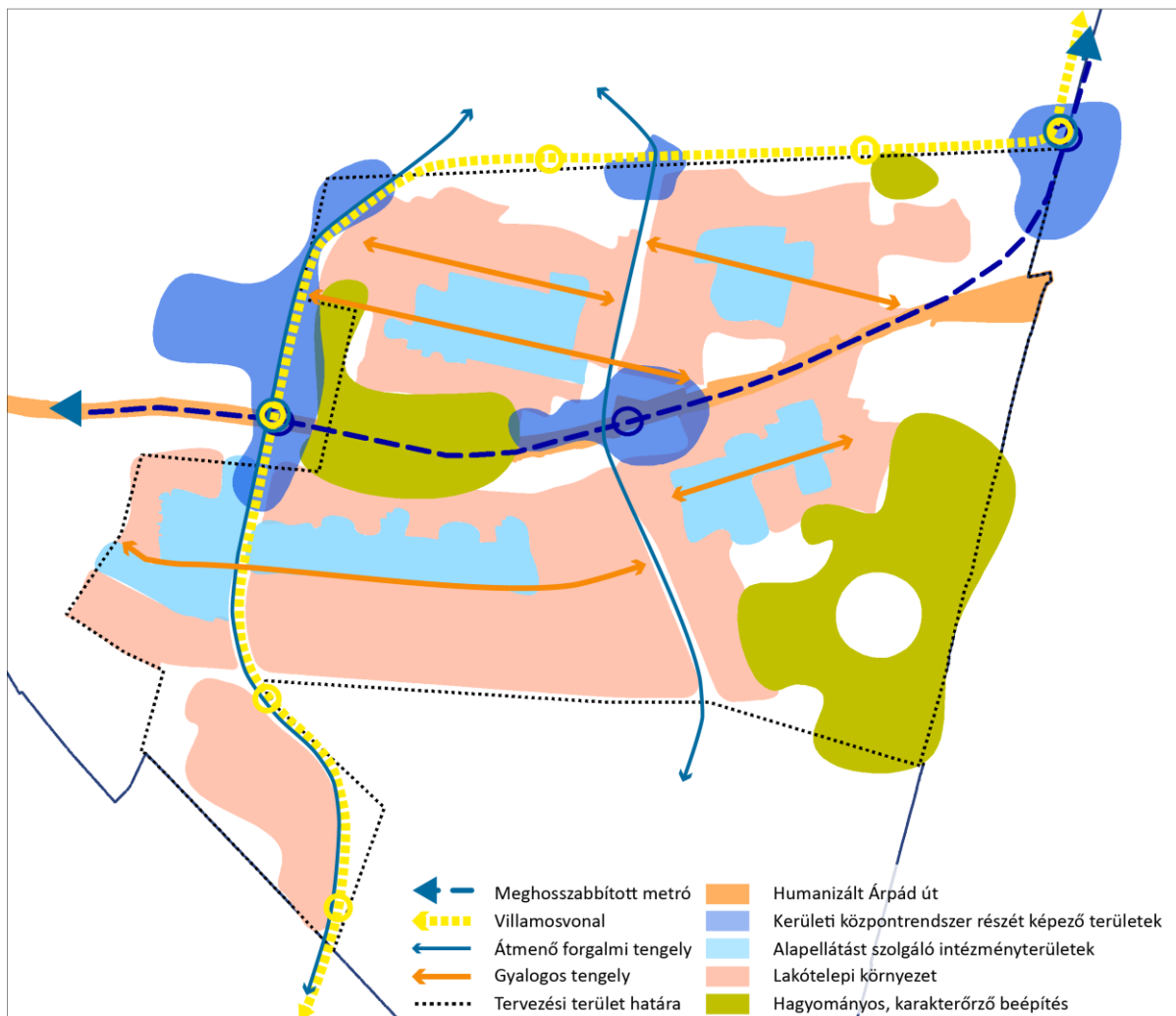
	Kerülethatár
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Épület
	Bontott/bontás alatt lévő épület

### 3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Újpesti lakótelep városszerkezete jórészt kialakult, a beépítésre szánt területek zöme beépült, változással érintett városszerkezeti egység a Bercsényi tömb, az Árpád út – Rózsa utca csomópontjában lévő telkek, és a Víztorony és vasútállomás környezete. A lakótelep területe kialakult, de a közterületek korszerű, minden igényt kielégítő használata nem biztosított. A területek megújítása fontos kihívás, így többek között a differenciált funkciókínálat biztosítása, a zöldfelületek megújítása és a parkolási problémák megoldása szükséges.

A szabályozás elsődleges célja, a korábbiaknak is megfelelően, a lakótelepi környezet „élhetőbbé” tétele. Az épületek műszaki megújítási lehetőségének biztosításán túl az úszótelkeket körbeölelő közterületeken is minőségi változások szükségesek. A látszólag laza beépítésű területen a szükségesnél jelentősen kevesebb gépkocsi-parkoló és rekreációs célú zöldterület létesült. Ez egy speciális patt helyzet, hiszen a zöldterületek rovására nem pótolható a hiányzó közterületi parkoló férőhely és fordítva. A tudatos városépítési beavatkozás által létrejött lakótelepi egységen belül a telepítési távolságok okán új térszint feletti épületet elhelyezni csak a lakótelepet körülölelő hagyományos városrészek területén lehetséges. A kialakult városi szövet számos, az alapellátást szolgáló intézménnyel rendelkezik. Ezek fenntartása hosszú távon is fontos feladat, így a szabályozási tervben biztosítani kell ezek működésének és szükség esetén bővítésének lehetőségét.

Tervezett településszerkezet



A tízemeletes tömbök között helyenként, és a kerületszám peremén megmaradt a korábbi hagyományos újpesti beépítés. Az István út, a Rózsa utca és az Árpád út menti folyamatosan sűrűsödő tömbök városias karakterének őrzése mellett kiemelten fontos Istvántelek csendes, kis- és kertvárosias tömbjeinek jövőbeni megőrzése, egyedi építészeti karakterének és hangulatának védelme. Városépítészeti feladat a lakótelep és a hagyományos városrészek közti találkozási pontok és a terek környezetének rendezése. A megfelelő építési övezetek és paraméterek megválasztásával biztosítani szükséges a különböző beépítési karakterek közötti átmenetet.

A területek átalakulásához elengedhetetlen feltétel a differenciált használatot szolgáló, a fejlesztést ösztönző szerkezeti kialakítás megteremtése. Az élıhetőség és városkép javítása szempontjából fontos a kerületszám kaputérsegeinek és külső – belső kapcsolatainak rendezése. A megfelelő szabályozási környezet meghatározása elősegítheti az Árpád út – Rózsa utca csomópont térségének helyi központtá fejlődését, a jelenleg használaton kívüli ingatlanok hasznosítását, funkcióval való megtöltését, az Árpád út egységes szemléletű megújítását. A Rákospalotára vezető felüljáró és a Rákospalota – Újpest vasúti megálló térségének rendezése, az István út – Görgey Artúr út – Bercsényi utca határolt tömb újragondolása, Újpest-Városcsoponttal való kapcsolatok erősítése.

A közlekedési kapcsolatok javítása érdekében a szabályozási tervben az M3 metróvonal meghosszabbítás terveit a hatályos fővárosi rendezési tervek alapján figyelembe kell venni. Melynek tervezett megállóit továbberősíthetik a tervezett városszerkezeti központok pozícióját. További közlekedés fejlesztési beavatkozás a villamos vonal rendezése a Bercsényi tömb környezetében a hatályos tervek alapján.

A változással érintett, komplex rehabilitációt igénylő területek mellett a városrészben található, revitalizációt igénylő területek, melyeken a funkcióváltás illetve hasznosítás az elsődleges feladat. Ilyen terület a Clarisseum, a Stefaneum, az Árpád kórház és az Ady művelődési ház tömbje.

### 3.1. Az építési paraméterek vizsgált határérték konfliktusainak feloldása

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

- **Telekméret:** a kialakult állapot azt mutatja, hogy a kertvárosias lakóterületek jelentős részén kisebb a telekméret, mint a KVSZ-ben meghatározott minimálisan kialakítandó teleknagyság. Ez önmagában nem okoz gondot, ezért a továbbiakban is a jelenleg hatályos tervekben előírt legkisebb telekméretnek kerülnek meghatározásra. A revitalizációt igénylő és átalakulásra tervezett területeken a rendezett és egy időben megvalósuló városfejlesztés érdekében a meghatározott legkisebb telekméret emelése történik. Nem kívánatos ezeken a területeken a fejlesztések és a telkek elaprózódása.

- **A beépítési mérték:** vizsgálata szerint, a területen a kialakult beépítettség mértéke alapján nem indokolt a megengedett paramétereket emelni, a túlépített telkek pontszerűen helyezkednek el a városrészben. A hatályos ÚKVSZ a kisvárosias területek jelentős részén 35-50% között határozza meg a megengedett legnagyobb beépítés mértékét, mely tartományon belül a telekmérettel arányosan változik a beépíthetőség mértéke. Ez az előírás a gyakorlatban nehezen betartható, ezért – a többi városrész területére készülő építési szabályzatokhoz illeszkedve – a korábbi differenciált megközelítés miatt a kialakult állapothoz és a korábbi szabályozáshoz illeszkedő konkrét paraméter kerül meghatározásra. A megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítés mértékét továbbá növelni szükséges az Árpád út menti teleksávban, ahol a kialakult állapot bizonyítja, hogy a megfelelő műszaki kialakításhoz bizonyos esetekben a 100%-os beépítettség is szükséges lehet. A 11/2018. (IV. 3.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott ÚKVSZ

módosítás ezt az építési lehetőséget már biztosította az érintett telkek egy részére, a városszerkezeti azonos helyzetben lévő további telkeken is szükséges ezen előírás alkalmazása.

- **A szintterületi mutató:** kialakult állapot szerinti értékeinek vizsgálata kevés konfliktust mutatott az építési övezetek határértékeihez viszonyítva. Ez főként annak köszönhető, hogy a nagyvárosias lakótelepen az ÚKVSZ kialakult paramétert határoz meg, a kis- és kertvárosias lakóterületek alapterületben vannak csak néhol túlépítve, az épületek jellemzően csak F, F+T, F+1 szint magasságúak, így a szintterületi mutatók a határértékek (0,7; 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) alatt maradnak. A konfliktussal érintett területek mozaikszerűen, kis számban helyezkednek el a kerületrészen. Az új KÉSZ-ben a szintterületi mutató értékei nem kerültek növelésre (Változás a mutató korszerű meghatározása a 2.2.-es pontban leírtak szerint).

- **Épületmagasság:** ahogy az előbbi pontban is említésre került, a kis- és kertvárosias lakóterületeken az épületek jellemzően csak F, F+T, F+1 szint magasságúak, így döntően megfelelnek a megengedett építési övezeti határértékeknek, a lakótelep esetében az épületmagasság vonatkozásában is kialakult paraméter került meghatározásra. Egyéb építési övezetekben (intézményi, gazdasági stb.) pontszerűen jelennek meg konfliktusok (pl. Stefaneum mellett használaton kívüli épület), ezek városképi megjelenése nem kívánatos, így a paramétereket itt sem javasolt emelni. Magassági érték emelés javasolt a KÉSZ-ben az Árpád út – Rózsa utca csomópont használaton kívüli telkein a központképző szerepkör és építészeti hangsúly érdekében. A terület szomszédságában lévő épületek jellemzően 33 méter magassággal rendelkeznek, a javaslat szerint a fejlesztési telkeken 40,0 méter az épület legmagasabb pontja, de a 30 méter feletti épületrészekre további alapterületi méretekre vonatkozó korlátozások javasoltak.

### 3.2.Épített értékek védelme

A városrészen számos védett épület található. A fővárosi és kerületi településképi rendeletekben helyi védetté nyilvánított épületeket és a műemlékeket a szabályozás 3B. melléklete tájékoztató jelleggel tartalmazza. Ezek mellett meghatározásra kerültek, olyan „megtartásra javasolt épületek”, amelyek a városszerkezeti egység sajátos arculatát meghatározzák. Az értékvédelemmel érintett és a megtartásra javasolt épületekre vonatkozóan a rendeletben néhány előírás enyhítése szerepel (legkisebb épületmagasságot nem kell alkalmazni, parkolóhely-létesítési kötelezettség enyhítése), az épített értékek megőrzése és korszerű használatának biztosítása érdekében.

### 3.3.Beépíthető és átalakuló területek

Újpesti lakótelep alulhasznosított, használaton kívüli területei az Árpád út mentén elhelyezkedő egykori, napjainkban bontás alatt lévő Újpesti uszoda és vele szemközti beépítetlen telek, valamint a Bercsényi tömb területe. Ezeken a területeken hatályos rendezési tervekkel összhangban (TSZT, FRSZ, hatályos szabályozási tervek) határozza meg a KÉSZ a kívánatos funkciók lehetséges körét és az építési paramétereket, ezzel biztosítva a korábbi fejlesztés lehetőségeket és a jogfolytonosságot.

#### 1. Árpád út – Rózsa utca csomópont környezete

Az Árpád út Rózsa utca csomópont Újpest lakótelep tengelyének legfontosabb területe. Korábbi évtizedekben fejlődő „városközpont” funkció kialakulása megakadt, így a heterogén beépítési struktúra a mai napig fennmaradt. Az Árpád út két oldalán elhelyezkedő két telek formája és helyzete más-más beépítési struktúrát követel meg, ugyanakkor funkcionális kialakításban hasonlíthatnak egymásra, sőt egy-egy rendeltetési egység a jövőbeni befektetői szándék figyelembevételével cserélhető lehet a két épület között. Az FRSZ az épület legmagasabb pontjaként 45 méteres magasságot is lehetővé teszi (ezt a szabályozási terv 40 méterre korlátozza), így az út két oldalán, megfelelő tömegalakítás mellett két azonos



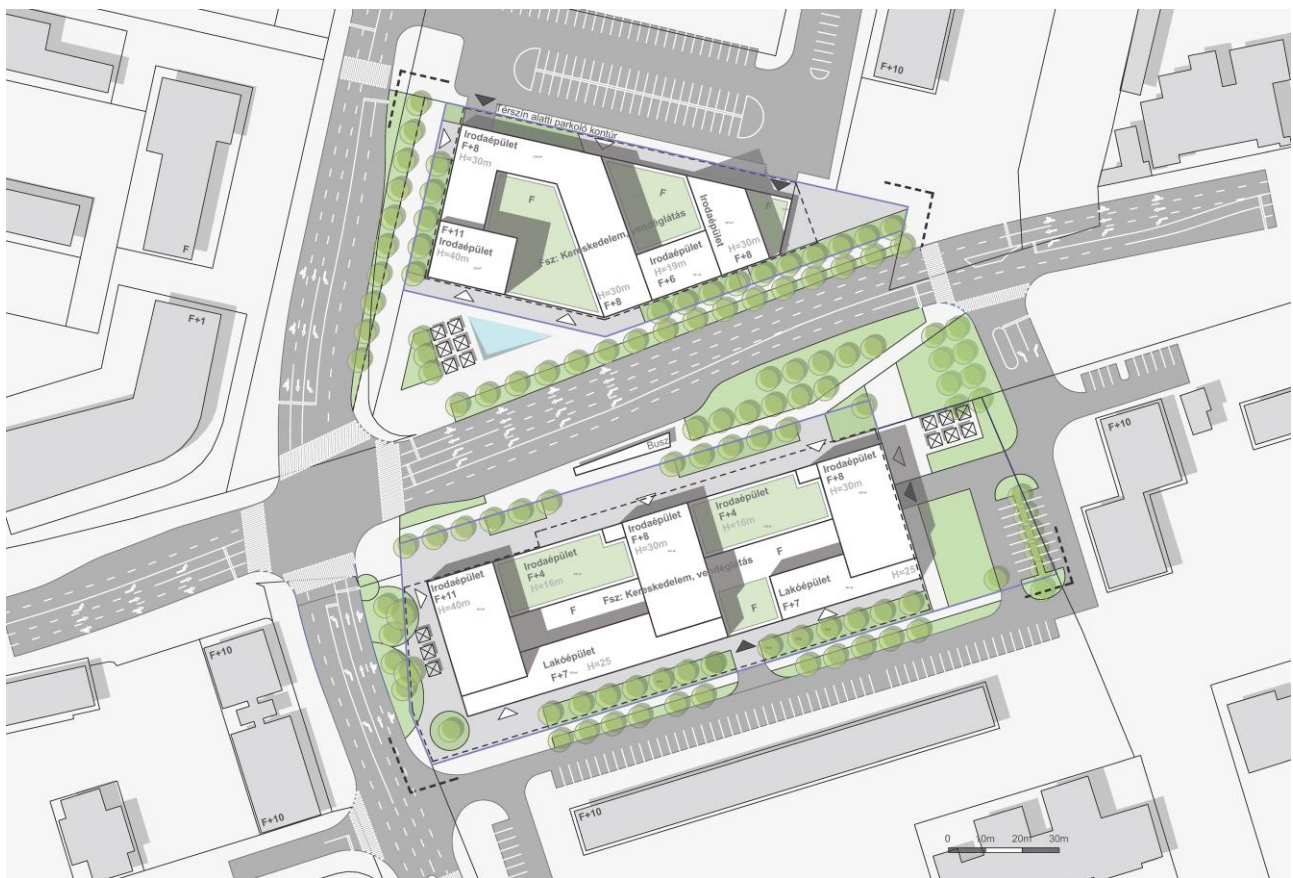
hangsúlyú sűrűsödés alakulhat ki, amely fokozza a hely „centrum” jellegét. A csomópontban kialakuló intenzív beépítés ellensúlyozására, a környezeti kondíciók javítására feltétlenül szükséges a TSZT alapján legalább 20%-os zöldfelületi átlagértéket biztosító zöldfelületek kialakítása: gazdagon fásított közhasználatú területek mellett tetőkertek létesítése is javasolt.

#### Volt Uszodaépület területének környezetalakítási terve (hrsz:71509)

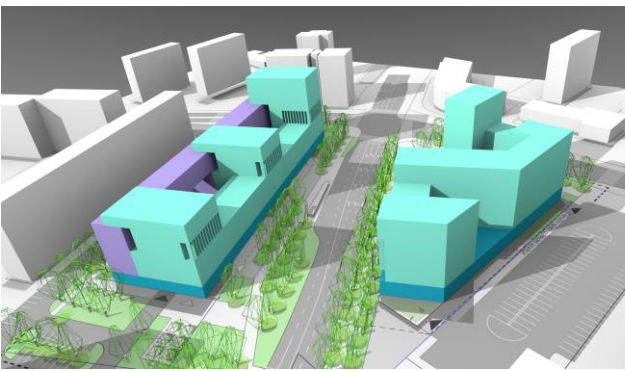
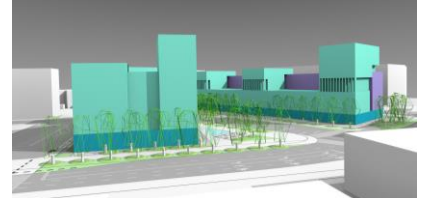
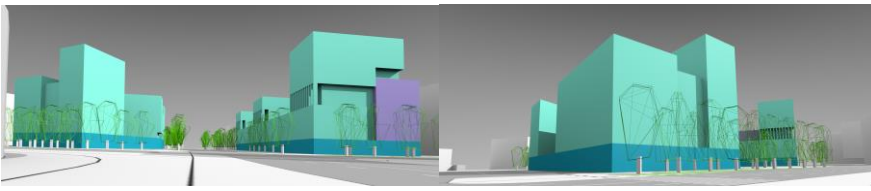
Jelenleg, a '70-es évek közepén épített, használaton kívüli Újpesti Uszoda épülete bontása van folyamatban. Korszerűsítésére a műszaki amortizáció miatt nem volt lehetőség, szerkezeti kialakítása nem tette lehetővé, hogy átépítéssel, kiegészítéssel új funkciójú épület jöjjön létre. Az épület teljes bontása elkerülhetetlen volt. A felszabaduló területen többfunkciós épület kialakítása javasolt, mely hozzájárul a városközpont további fejlődéséhez. A többfunkciós használat a tömegalakításban is látható. A földszinti tömeg összefogja az iroda funkciójú alacsonyabb és magasabb (40 méteres) épülettömeget. A felsőbb szinteken is található egy kapcsolat, amelyben látvány vendéglátás, illetve látvány irodatér rendeltetés javasolt. A földszinti tömeget zöldtetővel, illetve felülvilágító felületekkel javasolt kialakítani, melyek javítják a kereskedelmi területek energiafelhasználását.

#### Árpád út – Rózsa utca csomóponttól délkeletre fekvő telek környezetalakítási terve (hrsz: 71182/16)

A terület jelenleg nem beépített. Ezen a területen is többfunkciós épület kialakítását ajánljuk, amely nagyban hozzájárul a városközponti funkciók sűrűsödéséhez. Az épület tervezett sokoldalú használatának lehetősége a tömegalakításban is érzékelhető. Térszín felett vegyes funkciójú épület, parkolóterület csak térszín alatt kerül kialakításra. Tagolt épülettömege illeszkednek a panel szerkezetű lakóépületek tömegarányaihoz.



*Környezetalakítási javaslat az Árpád –Rózsa csomópont környezetére*

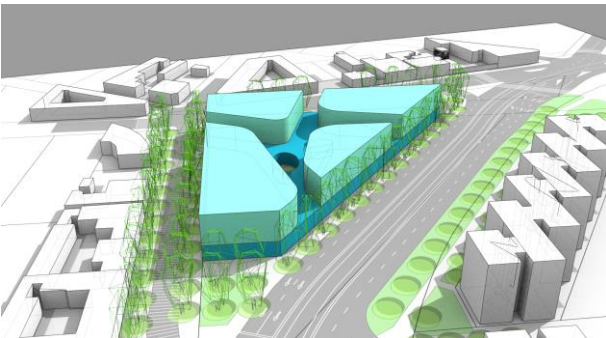


*Tömegmodell az Árpád – Rózsa csomópont környezetének környezetalakítási javaslatáról*

## 2. Bercsényi tömb

Az István út – Görgey Artúr utca – Bercsényi utca által határolt háromszög formájú tömb jövőjét alapvetően a környezetében szükséges közlekedési fejlesztések határozzák meg. Az István út és a Görgey Artúr utca főútvonalai összekötéséhez és a 12-14-es villamos nyomvonalának szükséges áthelyezéséhez a tömbből jelentős méretű közterületi sáv kiszabályozása szükséges. Az új főúti szakasz közterületi szélességének 30,0 méternek kell lennie. Az elkészített beépítési terv a fővárosi rendezési tervek által előírt közlekedés fejlesztések megvalósulásával számol, amely által az intézmény terület átalakul és a környező intenzív kertvárosias, vegyes településközponti és telepszerű lakóterületek között megfelelő átmenet jön létre a funkciók és a beépítés tekintetében is. A környezeti kondíciók javítására feltétlenül szükséges a TSZT alapján legalább 20%-os zöldfelületi átlagértéket biztosító zöldfelületek kialakítása.

A hatályos szabályozási terv alapján a jelenlegi telekstruktúra a tömbben teljesen megszűnik, a teljes tömb egy 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekké alakul át, melyen modern tömegformálású épület alakítható.



*Tömegmodell a Bercsényi tömb környezetalakítási javaslatáról*





*Környezetalakítási javaslat a Bercsényi tömb területére – a hatályos KSZT újragondolásával*

### 3. A Faipari Szakközépiskola környezete

A területre jelenleg egy önálló KSZT van hatályban (39/2012. (IX.28.) önk. rendelettel jóváhagyva). A szabályozási tervben biztosított az iskolától északra elhelyezkedő, csomóponti helyzetben lévő háromszög terület beépítése. A területen korábban pavilonsor állt, amelyet 2015-ben bontottak el. A telekre folyamatban van új szolgáltatóház tervezése. Az iskolától nyugatra elhelyezkedő területen szintén fejlesztési lehetőséget biztosít a hatályos KSZT. Mindkét területen az építési jogok tovább éltetésre kerülnek.

### 4. Egykori szülőotthon környezete

Az egykori szülőotthon, Újpest egyik értékes épülete, amely jelenleg kerületi helyi védelem alatt áll. Az épület funkcióváltása 2017-ben megtörtént, jelenleg az egykori hátsókert területén társasház építése van folyamatban. A Kiss János utca mentén elhelyezkedő építési telek közösségi ellátást biztosító intézmények elhelyezésére szolgál. A jelenlegi burkolt sportpálya „kivett sportterület” ingatlanját a hosszú távon tervezett rendeltetéshez illeszkedve a szabályozás fásított köztérként határozza meg, ahol a kívánatos közcélú közterületi rendeltetések (sportpálya, kutya-futtató, park, játszókert, stb.) elhelyezhetők.

### 5. Ady Endre Művelődési Ház

A művelődési ház 2018-ban az új piac átadásával egy időben átköltözött a fő térre, így az épület bezárt, ma üzemen kívül van. Hosszú távú hasznosítására még nincs konkrét fejlesztési szándék, a szabályozási terv a fővárosi településszerkezeti tervhez illeszkedve alapintézményi építési övezetet jelöl ki a területen.

## 6. Víztorony és vasútállomás környéke

A területegység átalakulása az M3 metróvonal meghosszabbítását követően fog megtörténni. A jelenlegi tervek alapján a metróvonal az Árpád út alatt halad végig, majd a víztorony előtt északra kanyarodik, hogy a vasútállomásnál a felszínre megérkezve tovább haladhasson Káposztásmegyér irányába. A tervezett műtárgyhoz kapcsolódó területigényt beépítésre nem szánt övezetek kijelölésével biztosítja a szabályozási terv.

## 7. Kórházak területe

Az egykori Árpád kórház 1905-ben alapult, Újpesti Gyerekkórházként, majd 1918-ban a felnőttek ellátására is alkalmas részekkel bővült. A betegek ellátását 2016-ig, bezárásáig biztosította. Jelenleg nem ismert konkrét beruházási szándék a területen, a szabályozási terv általánosan, intézményi rendeltetések elhelyezését teszi lehetővé. A városszerkezeti egység másik kórháza a Károlyi Kórház Nyár utcai telephelye, ahol jelenleg 235 ágyon krónikus belgyógyászati betegellátás történik. Az Egészséges Budapest Program (1333/2016. (VII.4.) Korm. határozat) alapján a kórház jövőbeli fejlesztési terveinek előkészítése folyamatban van, a területen kizárólag egészségügyi, illetve ahhoz kapcsolódó rendeltetések elhelyezését teszi lehetővé a terv.

### 3.4. Az úszótelkes lakótelep szabályozása

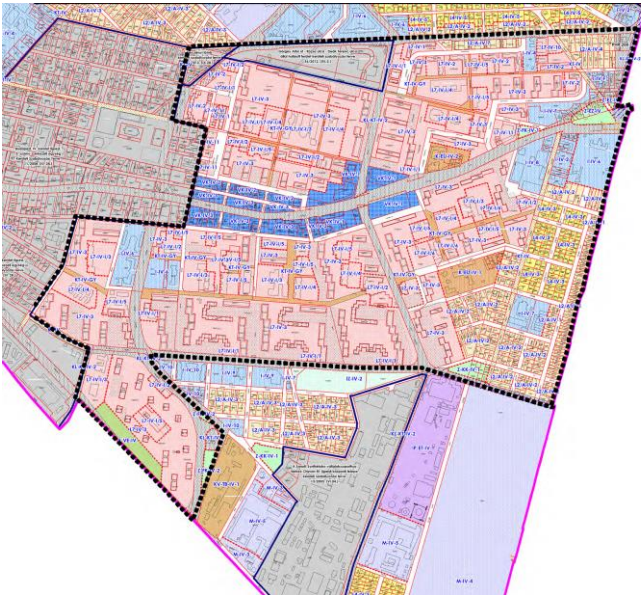
Az OTÉK az építési övezetekre vonatkozóan a beépítés mértékét minden esetben a telekre vonatkozóan határozza meg. A paraméter megállapításának ez a módja az úszótelkes lakótelepekre alkalmatlan, mert nem fejezi ki az intenzitással való összefüggést. Mind emellett a kerületi építési szabályzatnak a tervezett építési tevékenységre és környezetalakításra kell irányulnia. A meglévő, és feltehetően megmaradó épületek úszótelkeire, ahol érdemi beépítési változás nem várható a „kialakult” paramétersor került alkalmazásra. Eltérő építési övezetek csak ellátást biztosító intézmények és kereskedelmi, szolgáltató létesítmények számára lettek meghatározva.

A „kialakult” épületek korszerűsítésére a szabályozás lehetőséget ad. Az OTÉK 35.§ (8) bekezdése alapján az utólagos hőszigetelésre és homlokzatburkolásra lehetőség van, emiatt a beépítettség mértéke növekedhet. Emellett előírásra került, hogy a beépítettség növekedhet a meglévő épületekhez csatlakozó új erkélyek, előtetők és hulladékártató építmények építése esetén. Ezek minőségi elvárásait a településképi rendelet rögzíti. A településképi rendelet alapján a „modern nagyváros, lakótelepek” meghatározó területen a legfeljebb négyszintes épületek bővíthetők magastetővel. Újpesti lakótelep városrészben nincsenek négyszintes úszótelkes épületek. A közcélú zöldterületek és parkolóhely hiánya miatt a meglévő lakások száma nem növelhető.

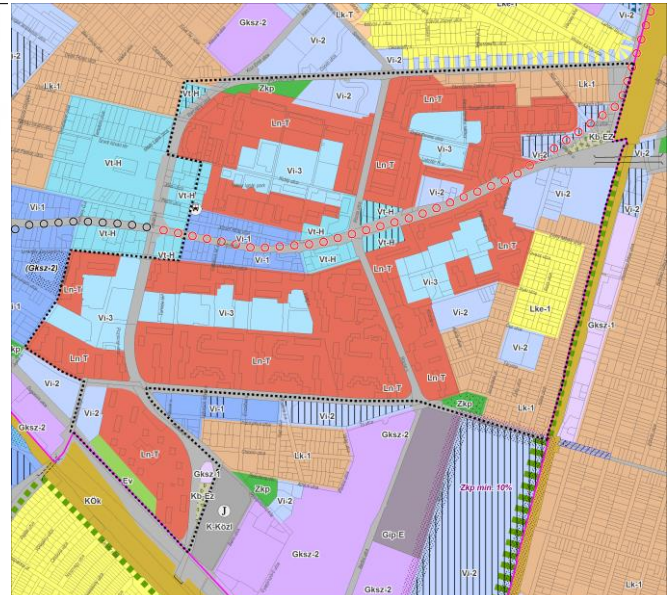
Az OTÉK 7.§ (1) és (2) bekezdése szerint a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni. Ennek megfelelően, az Ln-T jelű területfelhasználási egységen belüli közterületek a zöldfelületi borítottság, a jelenlegi kialakításuk alapján differenciált övezeti rendszerbe soroltak. A gyakorlati tagolásnak köszönhetően lehetőség van a meglévő zöldfelületek megőrzésére, az összefüggő parkterületek védelmére és a szükséges közfunkciók telepítésére is. A zöldfelület hiány miatt nincs lehetőség új felszíni parkolók kijelölésére, azonban terepszint alatti garázsok számára biztosítva van az építési lehetőség a fásított közterek területén. A terepszint alatti építményeket azonban a kialakult állapot szerint összefüggő burkolt területek alatt lehet elhelyezni, a teljes értékű zöldfelületek védelme érdekében. A házak között elhelyezkedő zöldterületek „házankénti lakókertté” alakítására nincs lehetőség, a közcélú zöldfelületek és a meglévő struktúra védelme érdekében.

## 4. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A KÉSZ a TSZT 2017-tel és az FRSZ-szel összhangban kell, hogy készüljön a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 20.§ (1) bekezdése alapján. A TSZT 2017 több módosítást is tartalmaz a kerületet érintően a 2014-ben elfogadott ÚKVSZ-hez képest, amelyet a KÉSZ-nek is követnie kell.



Újpesti lakótelep övezeti rendszere, ÚKVSZ



Újpesti lakótelep területfelhasználása, TSZT 2017

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

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

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

### 4.2. Az építési övezetek, övezetek meghatározását befolyásoló egyéb elemek

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

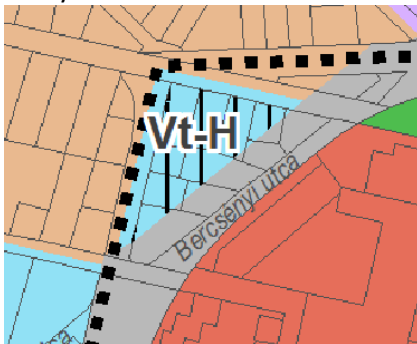
- **Jelentős változással érintett területek**

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein a TSZT 2017 meghatározza a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területeket.

A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását,



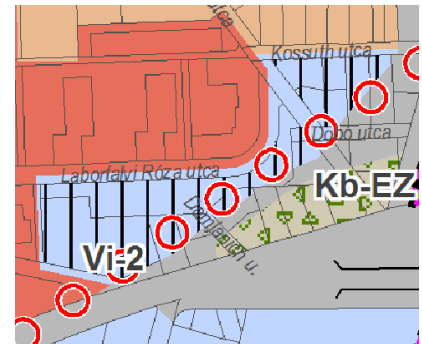
differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait.



Bercsényi tömb



Rózsa utca – Árpád út csomópont



Víztorony és vasútállomás közti terület

#### Az ide vonatkozó FRSZ előírások:

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

a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,

b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett területei és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességben,

c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett útjain, továbbá – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon, d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.

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

a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,

b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,

c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.

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

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

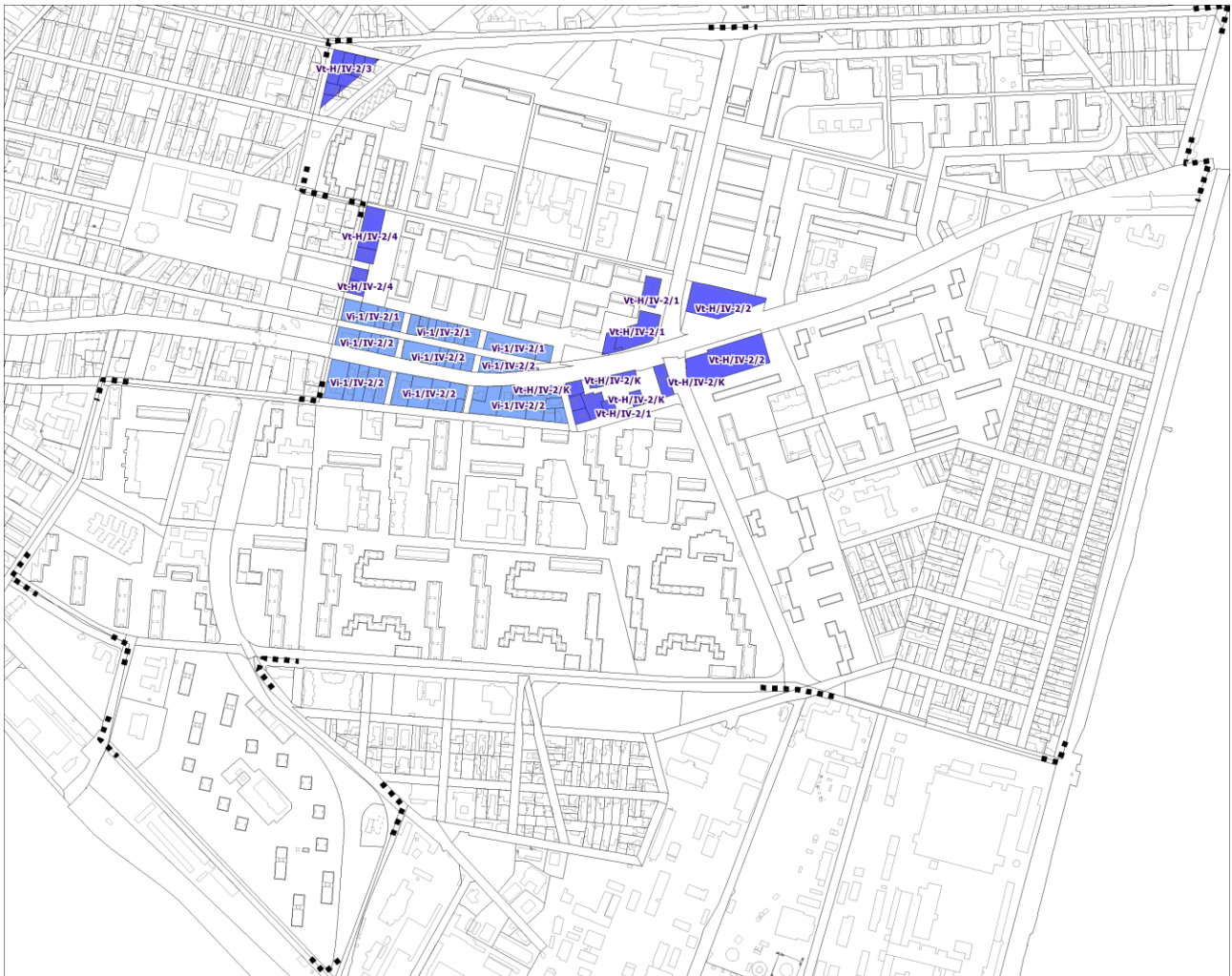
### 4.3. Az övezeti rendszer

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

**Kiemelt jelentőségű helyi központ (Vt-H) és intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1):**

A TSZT 2017 kiemelt jelentőségű helyi központ területet jelöl ki Újpest-Városcsözpont és a Rózsa utca – Árpád út csomópont környezetében valamint a Bercsényi tömb területén.

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. Ilyen területek Újpest lakótelepen az Árpád út menti területek.



- Vt-H/IV-2/K – Árpád út – Rózsa utca csomópont környékén kialakult helyi központi terület
- Vt-H/IV-2/1 – Árpád út – Rózsa utca csomópont fejlesztési potenciállal rendelkező nyugati oldala
- Vt-H/IV-2/2 – Árpád út – Rózsa utca csomópont átalakuló keleti oldala
- Vt-H/IV-2/3 – Bercsényi tömb területe
- Vt-H/IV-2/4 – Kassai utca menti tömbök
- Vi-1/IV-2/1 – Petőfi utca menti városias beépítésű tömbök
- Vi-1/IV-2/2 – Árpád út menti területek

## Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű (Vi-2) és gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató (Gksz-1) terület:

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területeket sokszínűség, vegyesség jellemzi.

Újpest lakótelep funkcióváltó területei és magasabb arányú zöldfelületekkel rendelkező intézmény területei jellemzően idesoroltak. A meghatározott sűrűségi értéknek köszönhetően élhető, zöldfelületekben gazdag környezet alakítható ki.

Újpesti lakótelep kereskedelmi, szolgáltató területe (Gksz-1) a Pozsonyi utca menti benzinkút területe.



- Vi-2/IV-2/1 – Mártírok útja menti intézmény terület
- Vi-2/IV-2/2 – Istvántelki út keleti oldala, átalakuló terület
- Vi-2/IV-2/3 – Clarisseum területe
- Vi-2/IV-2/4 – Stefaneum területe
- Vi-2/IV-2/5 – Árpád út menti vegyes terület (Stop Shop területe)
- Vi-2/IV-2/6 – Árpád út – vasútállomás közti metróépítés után átalakuló terület
- Vi-2/IV-2/7 – Görgey Artúr utca menti átalakuló vegyes terület
- Vi-2/IV-2/8 – Faipari Szakközépiskola területe
- Vi-2/IV-2/9 – Görgey Artúr utca menti tervezett szolgáltató ház területe
- Vi-2/IV-2/10 – volt Árpád kórház területe
- Vi-2/IV-2/EÜ – Károlyi kórház területe
- Gksz-1/IV-2 – Pozsonyi utca menti benzinkút területe



### Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3):

Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító területek funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a szűkebben értelmezett helyi lakosság igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátását szolgálják, vagy a helyi jelentőségű kulturális, hitéleti és sportfunkció számára nyitnak területet. Helyet biztosítanak a komplexebb kis helyi központok kereskedelmi, szolgáltatásai egységei számára is. Ezen területek helybiztosításának kijelölése új városzerkezeti elem a lakótelepen. Korábban ezek a területek jellemzően az L7 keretövezet részei voltak.



Vi-3/IV-2/1, Vi-3/IV-2/2, Vi-3/IV-2/3, Vi-3/IV-2/4, Vi-3/IV-2/5, Vi-3/IV-2/6, Vi-3/IV-2/7 - kifejezetten a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgáló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetésű területe

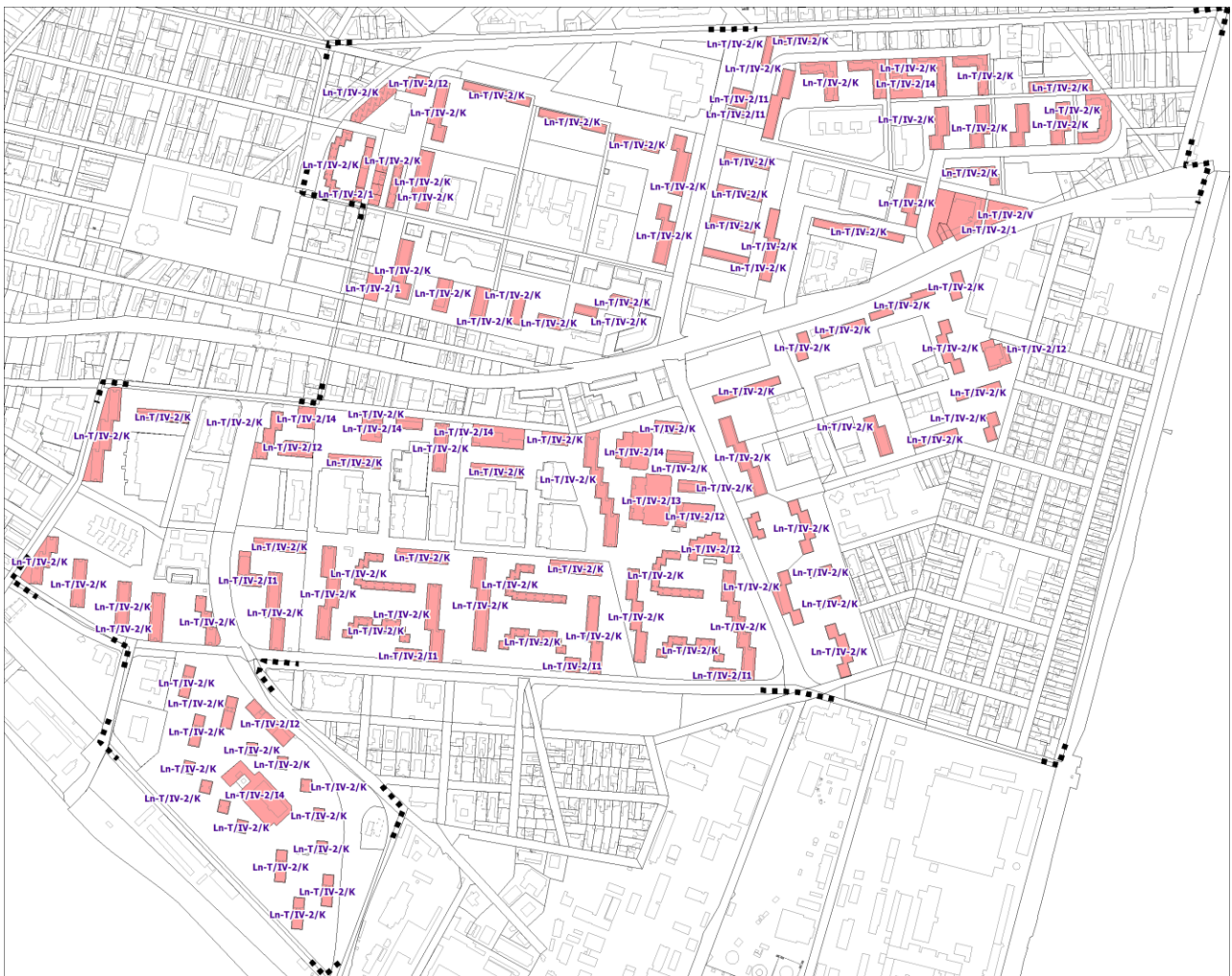
### Nagyvárosias telepszerű lakóterületek (Ln-T):

Nagyvárosias telepszerű lakóterületek intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek színtszáma általában 5 és 11 között mozog. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Ennek a szellős karakternek a megtartása a területek élıhetősége szempontjából fontos cél.

A lakóépületek úszótelkesének építési paramétereinél javasolt a kialakult állapotot szerepeltetni, a hatályos ÚKVSZ-hez igazodva. Területükön kizárólag a meglévı épületállomány korszerősítése miatt lehet a színtterületi mutatót, vagy a beépítési mértéket növelni, kialakult zöldfelületek csökkentése nem megengedett a településszerkezeti tervnek megfelelıen.

A lakosság ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató létesítmények úszótelkesének építési övezeteinél a beépített alapterület növekedése nem megengedett, azonban a magassági értékek és a színtterületek növekedhetnek a megfelelı színvonalú szolgáltatások biztosíthatósága érdekében.

Átalakulást támogató építési paraméterek kerültek meghatározásra a hagyományos városrészektıl megmaradt tömbök területén és a fejlesztési tartalékkal rendelkezı területeken.



Ln-T/IV-2/K – Újpesti lakótelep úszótelkes kialakult területe

Ln-T/IV-2/1 – Zárt sorúan beépített és beépíthet lakótelepi területek

Ln-T/IV-2/I1, Ln-T/IV-2/I2, Ln-T/IV-2/I3, Ln-T/IV-2/I4 – A lakótelepi házak közé ékelődő, a lakosság ellátását szolgáló intézményi, kereskedelmi és szolgáltató épületek területei

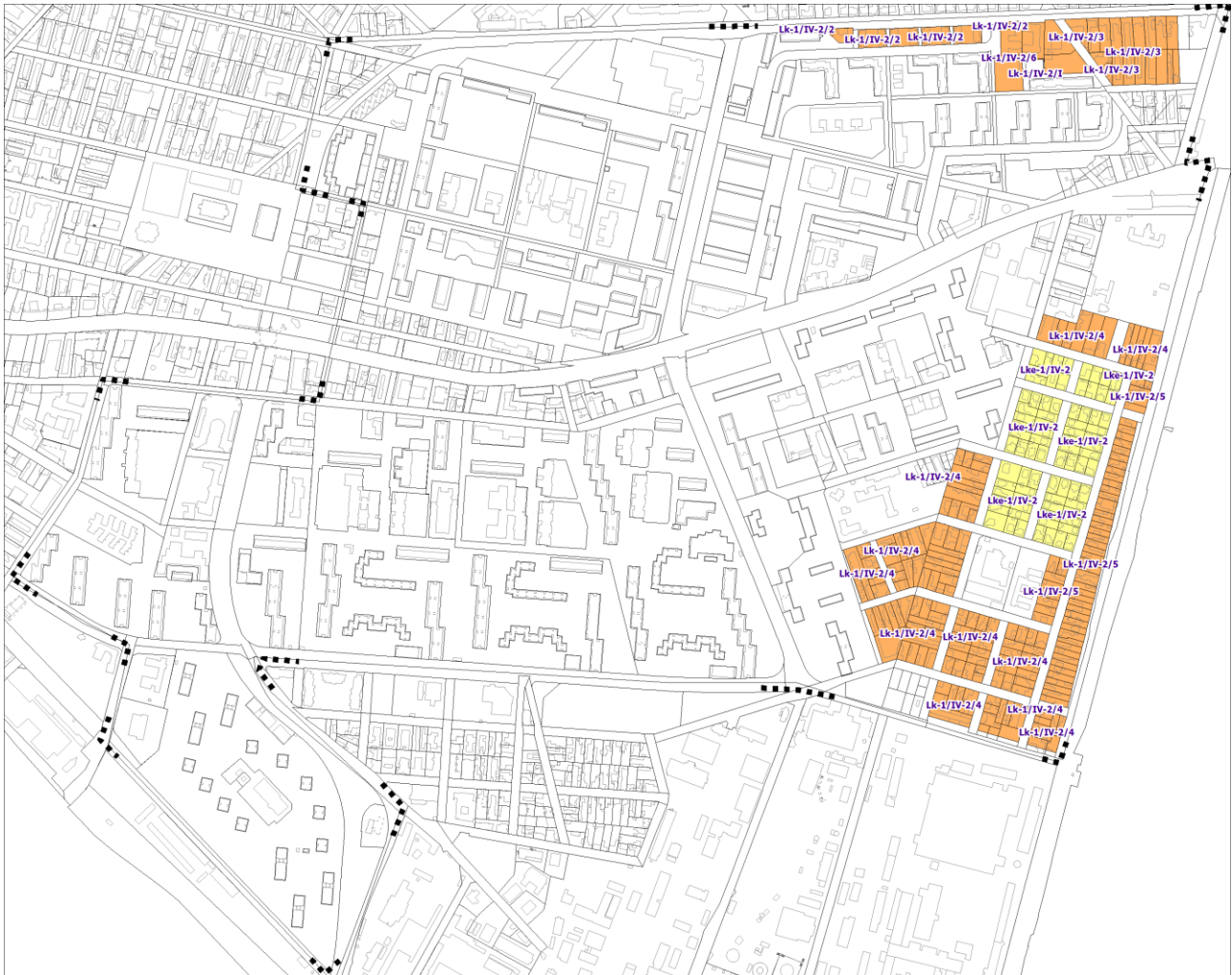
Ln-T/IV-2/V – A Víztorony telkének területe



**Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Lk-1) és kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1):**

A kisvárosias területek tömbjei túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek, amelyek általában 3-4 szintesek, vagy amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. A kertvárosias lakóterületek jellemzően családi házas beépítésű területek, változatos beépítési móddal.

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



- Lk-1/IV-2/1 – Görgey Artúr utca és Kiss János utca menti kisvárosias beépítésű terület
- Lk-1/IV-2/2 – Görgey Artúr utca menti kisvárosias beépítésű terület
- Lk-1/IV-2/3 – Vasútállomás környezetében elhelyezkedő hosszú, keskeny telkes átalakuló kisvárosias terület
- Lk-1/IV-2/4 – Istvántelek kisvárosias területe
- Lk-1/IV-2/5 – Vasút menti kisvárosias magassággal rendelkező sűrű, aprótelkes terület
- Lk-1/IV-2/6 – Volt Szülőotthon területe
- Lk-1/IV-2/I – Ellátást biztosító intézmények számára kijelölt terület
- Lke-1/IV-2 – Istvántelek kertvárosias területe

## Nem közlekedési célú övezetek területei

A zöldfelületi rendszer szempontjából meghatározóak a zöld- és erdőterületek, és egyéb kondicionáló célú zöldfelületek (Zkp, Ev, Kb-Ez).

A TSZT-ben lehatárolt zöldterületek kis kiterjedésük alapján közkert övezetbe sorolódnak (Zkp-Kk).

A KÉSZ-ben megkülönböztetésre kerülnek a TSZT szintjén a telepszerű lakótelepek részét képező, az úszótelkeket körülölelő közpark, közkert és fásított köztér jellegű közterületek (Kt-Zkp, Kt-Zkk, Kt-Fk jelű övezetek).

A tervezési területen erdőterületként a Dugonics utcai véderdősáv (Ev) kerül szabályozásra a TSZT alapján.

A TSZT-vel összhangban különleges beépítésre nem szánt területként a kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű területek (Kb-Ez) szabályozottak (Pozsonyi u. és Árpád út menti zárvány területek).

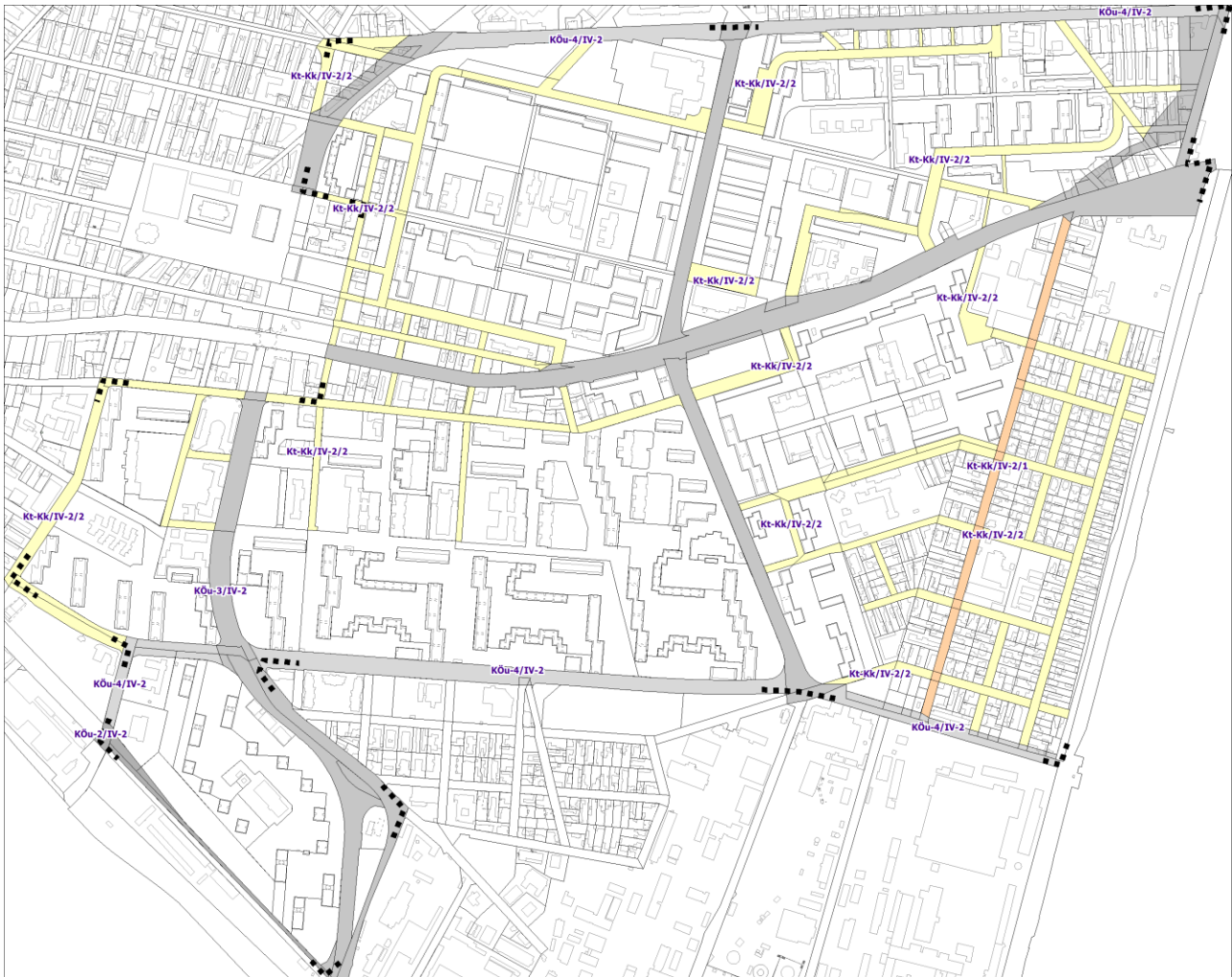


### Közlekedési célú övezetek területei (KÖu-3 , KÖu-4 és Kt-Kk)

A Közlekedési célú közterületeket a város működését meghatározó főhálózati elemek és a mellékhálózati elemek együttesen alkotják.

A tervezési területen az Árpád út, az István út-Pozsonyi utca, a Rózsa utca, a Szilágyi utca, a Tél utca és a Görgey Artúr utca főhálózati elem. Ezen bonyolódik a személygépjármű forgalom és a felszíni tömegközlekedés nagyobb része, itt találhatóak a meghatározó kerékpáros nyomvonalak.

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



A KÖu-3 övezet – Árpád út, az István út-Pozsonyi utca, a Rózsa utca, a Szilágyi utca – feladata elsősorban a kerületen belüli forgalom lebonyolítása.

A KÖu-4 övezet – Tél utca, Elem utca és a Görgey Artúr utca – meghatározó feladata az egyes városrészek forgalmának lebonyolítása.

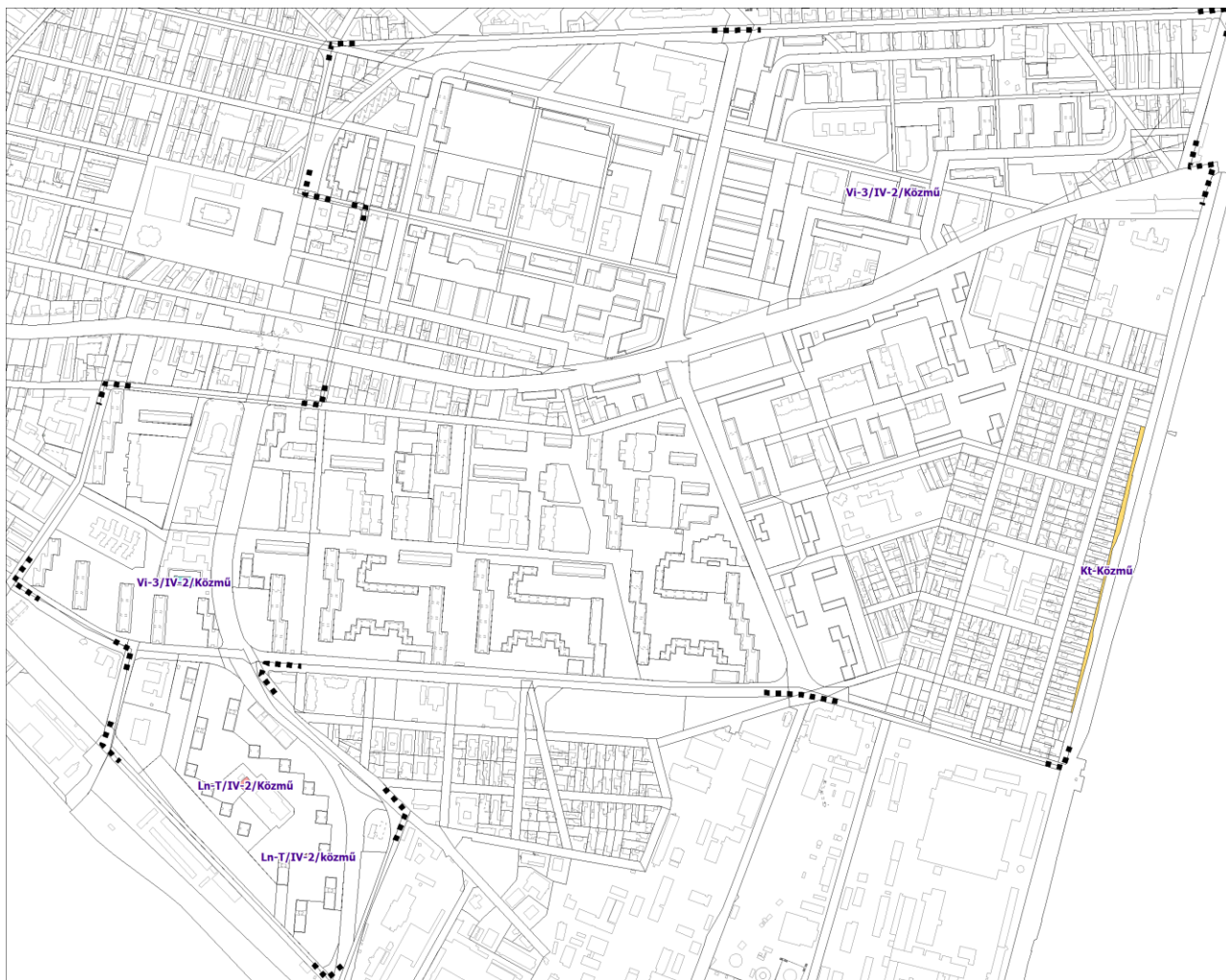
A TSZT területfelhasználási rendszerében a helyi úthálózat –forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, lakó-kiszolgáló utak, önálló gyalogos-kerékpáros utak – nem jelennek meg, azok meghatározására a KÉSZ-ben kerül sor, illeszkedve a közutak hierachikus rendszerébe a Kt-Kk övezetekkel.



**Közművek területei (Ln-T/IV-2/Közmű, Vi-3/IV-2/Közmű, Kt-Közmű)**

A 72331/10 hrsz.-ú területen gáznyomásszabályzó üzemel, amely számára az FRSZ 19. § (1) bekezdése alapján közműterületet kell kijelölni (Ln-T/IV-2/Közmű).

A 70581/12 hrsz.-on üzemelő vízműgépház a településszerkezeti tervben intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) területfelhasználási egységben szerepel, amely számára az FRSZ 19. § (1) bekezdése alapján közműterületet kell kijelölni (Vi-3/IV-2/Közmű).



## 4.4. A KÉSZ illeszkedése az FRSZ-hez

FRSZ	XXII. KÉSZ
<p align="center"><b>II. Fejezet</b></p> <p align="center"><b>A beépítési sűrűsége vonatkozó előírások</b></p> <p align="center"><b>4. §</b></p> <p>„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”</p>	<p>Az előírás a teljes területen teljesül, a vonatkozó számítások az alátámasztó javaslat részeként szerepelnek. Lásd feljebb, a beépítési sűrűség ellenőrzését.</p>
<p>„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke</p> <p>a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és</p> <p>b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp) tevődik össze.”</p>	<p>A KÉSZ a beépítési sűrűséggel analóg módon határozza meg a szintterületi mutató értékét.</p> <p><b>Szintterületi mutató (szm):</b> Az összes bruttó építhető szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes bruttó építhető szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók– a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze.</p> <p>(szm=szmá+szmp)</p>
<p>„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”</p>	<p>A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.</p>
<p>4. § (4) – (7)</p>	<p>A területet nem érinti.</p>
<p>„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”</p>	<p>Figyelembe vételre került.</p>
<p align="center"><b>III. FEJEZET</b></p> <p align="center"><b>Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások</b></p> <p align="center"><b>5. §</b></p> <p>„5. § (1) A 5.-12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.”</p>	<p>Figyelembe vételre került.</p>
<p>„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”</p>	<p>A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.</p>
<p>5. § (3) - (5)</p>	<p>A területet nem érinti.</p>
<p align="center"><b>1. AZ I.-II. PÁRKÁNYMAGASSÁGI KATEGÓRIA TERÜLETEI</b></p> <p align="center"><b>6. §</b></p>	<p>A területet nem érinti.</p>
<p align="center"><b>2. A III. PÁRKÁNYMAGASSÁGI KATEGÓRIA TERÜLETEI</b></p> <p align="center"><b>7. §</b></p> <p>„7. § (1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.</p> <p>(1) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben</p> <p>a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és</p> <p>b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület.</p>	<p>Figyelembe vételre került, az érintett területek szabadonálló beépítési móddal kerültek meghatározásra.</p>

<p>(2a) Magasépület létesítése esetén az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok között</p> <p>a) 30 méter-es magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti,</p> <p>b) magasház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter,</p> <p>c) toronyház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter távolságot kell tartani.</p> <p>(2b) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, a (2) és (2a) bekezdés a) pontja szerinti légtéraránynak azok magassági átlagára kell teljesülnie.</p> <p>(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani.”</p>	
<p><b>3. AZ I., II. ÉS III. PÁRKÁNYMAGASSÁGI KATEGÓRIA TERÜLETEINEK KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEI</b></p> <p><b>8. §</b></p>	Figyelembe vételre került.
<p><b>4. EGYES KISVÁROSIAS ÉS KERTVÁROSIAS TERÜLETEKRE VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGOK</b></p> <p><b>9. §</b></p> <p>„9.§ A 3. melléklet szerint lehatárolt, magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépítési magasság</p> <p>a) a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületen – a közhasználatú építményre vonatkozó magasság kivételével – legfeljebb 9,0 méter lehet,</p> <p>b) kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületen – a közhasználatú építményre vonatkozó magasság kivételével – legfeljebb 7,5 méter lehet,</p> <p>c) Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületen legfeljebb 6,5 méter lehet.”</p>	A területet a vasút menti sávban érinti, figyelembe vételre került.
<p><b>5. EGYES DUNAI SZIGETEKRE VONATKOZÓ MAGASSÁGI RENDELKEZÉSEK</b></p> <p><b>10. §</b></p>	A területet nem érinti.
<p><b>6. MAGASÉPÍTMÉNYEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGÁNAK KORLÁTOZÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK</b></p> <p><b>11. §</b></p>	A területet nem érinti.
<p><b>7. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS</b></p> <p><b>12. §</b></p>	A területet nem érinti.
<p><b>IV. Fejezet</b></p> <p><b>A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések</b></p> <p><b>8. Közúti közlekedési terület (KÖu)</b></p> <p><b>13. §</b></p> <p>„13. § (1) Az 1. melléklet szerint KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe</p> <p>a) gyorsforgalmi közutak (KÖu-1),</p> <p>b) I. rendű főutak (KÖu-2),</p> <p>c) II. rendű főutak (KÖu-3),</p> <p>d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak (KÖu-4).”</p>	A területen az FRSZ-nek megfelelően az I. rendű főutak területe KÖu-2/IV-2 jelű övezetbe, a II. rendű főutak területe KÖu-3/IV-2 jelű övezetbe, a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak KÖu-4/IV-2 jelű övezetbe területe került.
<p>„13. § (2) Tervezett I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során</p> <p>a) legalább 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetet kell kialakítani,</p> <p>b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,</p> <p>a) c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.”</p>	Figyelembe vételre került.



„13. § (3) Tervezett II. rendű főúthálózati elem megvalósítása során a) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető, b) szervízút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.”	A területet új II. rendű főútvonal nem érinti.
„13. § (4) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.”	Az előírás a KÖu-2/IV-2 és a KÖu-3/IV-2 jelű övezet előírásaiba beépítésre került.
<b>9. KIEMELT JELENTŐSÉGŰ GYALOGOS FELÜLETEK</b> <b>14. §</b>	A területet nem érinti.
<b>10. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BELSŐ KÖZLEKEDÉSÉVEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK</b> <b>15. §</b>	A területet nem érinti.
<b>11. A P+R INFRASTRUKTÚRÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b> <b>16. §</b> (1) – (2)	A területet nem érinti.
„16.§ (3) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső a) metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, vagy b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállóinak végétől mért 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.”	A rendelkezés figyelembe vételre került a Görgey Artúr utca – Szilágyi utca csomópontjának környezetében javasolt P+R parkoló esetében.
<b>12. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA (KÖZÚTI VAGY VASÚTI) SZÁMÁRA IRÁNYADÓ TERÜLETBIZTOSÍTÁS</b> <b>17.§</b>	A területet nem érinti.
<b>13. EGYÉB ELŐÍRÁSOK</b> <b>18. §</b> „18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt, vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint: a) a pesti Nagykörúton és az azon belül elhelyezkedő pesti belvárosi területen a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során aa) legalább 3,0 méter és ab) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén, b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során ba) legalább 2,0 méter, bb) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”	A vendéglátó terasz, közterületi pavilon létesítését a településkép védelméről Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő testületének a 27/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete tartalmazza.
„18. § (2) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.”	A településkép védelméről Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő testületének a 27/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete tartalmazza.
„18.§ (3) Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0 – 12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.”	A területen nem található gyorsvasúti vonal felszínen, továbbá annak tervezett meghosszabbítása nem tervezett felszínen.
„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi,	A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

<p>katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”</p>	
<p>„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”</p>	<p>Új magánút nem létesíthető a területen.</p>
<p>„18. § (6) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”</p>	<p>A szabályzat zsákutcát nem alakított ki, magánút pedig nem létesíthető.</p>
<p style="text-align: center;"><b>V. Fejezet</b></p> <p style="text-align: center;"><b>A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések</b></p> <p style="text-align: center;"><b>19. §</b></p> <p>„19. § (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközökben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett</p> <p>a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,  b) önálló épületként elektromos állomások,  c) gázátadó állomások,  d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint  e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések elhelyezésére szolgáló területek is.”</p>	<p>A 72331/10 hrsz.-ú területen önálló telekkel rendelkező gáznyomásszabályzó üzemel, amely önálló építési övezetet kapott.  A 70581/12 hrsz.-on üzemelő vízműgépház Vi-3/IV-2/Közmű övezeti besorolást kap.</p>
<p>„19. § (2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén a kerületi tervesszabályzatokban ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett</p> <p>a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,  b) elektromos állomások,  c) gázátadó állomások</p> <p>elhelyezésére szolgáló területek is.”</p>	<p>A területet nem érinti.</p>
<p>„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”</p>	<p>A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.</p>
<p>„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcatorna.”</p>	<p>Egyedi szennyvízkezelő berendezés létesítését a szabályzat tiltja.</p>
<p>„19. § (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott</p> <p>a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,  b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.”</p>	<p>A csapadékvíz késleltetett módon történő elvezetése egyes területek esetében előírásra került a rendeletben.</p>
<p style="text-align: center;"><b>VI. Fejezet</b></p> <p style="text-align: center;"><b>A TSZT ÉS az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben</b></p> <p style="text-align: center;"><b>20. § - 21. §</b></p>	<p>A területet nem érinti.</p>

#### 4.6. A beépítési sőrűség és a zöldfelületi átlagérték igazolása

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

A TSZT zöldfelület átlagértéket határoz meg azokra a területfelhasználási kategóriákra, ahol az OTÉK Budapest viszonylatában jelentősen alacsonyabb értéket ír elő az építési telekre vonatkozóan. A TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységek területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket a

- 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek és
- kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek esetében kell figyelembe venni.

A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától akkor lehet eltekinteni, 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.

Az egyes területfelhasználási egységekben belül meghatározott építési övezetek, övezetek legkisebb zöldfelületi értéke a KÉSZ-ben a TSZT előírásainak megfelelően differenciáltan került megállapításra.

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

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ sőrűségi értékei alapján számított építhető szintterület		KÉSZ szerint építhető szintterület		
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható	általános	parkolásra fordítható	
1	5610	Vt-H	3	2	1	11220,00	5610,00	8055,38	4027,69	✓
2	162177	Ln-T	2	1,5	0,5	243265,50	81088,50	217669,60	2416,80	✓
3	25851	Vt-H	3,5	2,5	1	64627,50	25851,00	13105,64	25722,25	✓
4	29481	Vi-2	2,25	1,5	0,75	44221,50	22110,75	41232,50	14049,60	✓
5	62065	Vi-3	1,25	1	0,25	62065,00	15516,25	47044,00	14049,60	✓
6	28148	Vi-1	3,5	2,5	1	70370,00	28148,00	69881,00	15847,20	✓
7	12556	Vt-H	5,75	4	1,75	50224,00	21973,00	25640,00	5128,00	✓
8	163706	Ln-T	2	1,5	0,5	245559,00	81853,00	238052,35	7085,35	✓
9	6762	Vt-H	5,75	4	1,75	27048,00	11833,50	20256,00	8862,00	✓
10	35232	Vi-3	1	0,75	0,25	26424,00	8808,00	21816,60	5245,00	✓
11	11566	Vi-2	2,5	1,75	0,75	20240,50	8674,50	16854,00	7022,51	✓
12	44283	Lk-1	2,5	1,75	0,75	77495,25	33212,25	46310,80	7245,80	✓
13	19778	Vi-2	3	2	1	39556,00	19778,00	1047,50	10475,00	✓
14	22693	Ln-T	2,25	1,75	0,5	39712,75	11346,50	37853,00	0,00	✓
15	53482	Vi-3	2	1,5	0,5	80223,00	26741,00	7704,83	1435,98	✓
16	38962	Ln-T	2,75	2,25	0,5	87664,50	19481,00	71763,00	0,00	✓
17	26117	Vi-1	0	3,25	1,25	84880,25	32646,25	79153,50	16972,80	✓
18	12904	Vt-H	5,75	4	1,75	51616,00	22582,00	31900,00	6380,00	✓

19	294817	Ln-T	2	1,5	0,5	442225,50	147408,50	430056,80	4174,20	✓
20	64489	Vi-3	1,5	1,25	0,25	80611,25	16122,25	70659,90	11048,60	✓
21	7253	Vt-H	5,75	4	1,75	29012,00	12692,75	28392,00	12421,50	✓
22	135385	Ln-T	2,25	1,75	0,5	236924,16	67692,62	213455,98	0,00	✓
23	47089	Vi-3	1,5	1,25	0,25	58861,25	11772,25	30593,40	4910,60	✓
24	60171	Vi-2	0	2,25	0,5	135384,75	30085,50	102045,25	25179,40	✓
25	137251	Lk-1	1,75	1,25	0,5	171563,75	68625,50	134915,00	21402,60	✓
26	57652	Lke-1	0,8	0,6	0,2	34591,20	11530,40	28615,30	8175,80	✓
27	16815	Vi-2	0	1,25	0,5	21018,75	8407,50	19635,00	7012,50	✓
28	22530	Vi-2	2,5	1,75	0,75	39427,50	16897,50	29719,00	14578,15	✓
29	12868	Vi-2	0	1,5	0,75	19302,00	9651,00	19302,00	0,00	✓
30	82828	Ln-T	2	1,5	0,5	124243,10	41414,37	9077,80	1566,00	✓
31	2902	Gksz-1	2	2	0	5804,00	0,00	290,20	0,00	✓

#### 4.7. További szabályozási elemek

- A tervezés során felülvizsgálatra kerültek a hatályos szabályozási tervek és az ÚKVSZ 5. mellékletében tartalmazott szabályozási vonalak. „Szabályozási vonallal” érintett a Dugonics utca, a Berda József utca, az Elem utca a csomópontokhoz, kereszteződésekhez szükséges közterületi szélességek biztosítása érdekében. Szabályozási vonal alkalmazása volt szükséges a metró meghosszabbítás miatti közterület igény biztosítása érdekében az Árpád út és a mentén és az Árpád út – Szilágyi utca között. A lakótelep belsejében lévő néhány intézmény esetében a telekhatárok rendezéséhez szükséges közterületi és nem közterületi határvonalak is szabályozási vonalakkal lettek meghatározva. A Závodszy Zoltán utca valós állapotnak megfelelő kiszabályozása érdekében a 71422/143 hrsz.-ú telket is érinti szabályozási vonal.
- A „javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal” olyan területeken került meghatározásra, ahol a szabályozást kizárólag akkor lehet végrehajtani, ha az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa között megegyezés születik. Ilyen szabályozás ad lehetőséget az Árpád Üzletház bővítésére, a Károlyi Egyetem bővítésére a Viola utca mentén vagy a 71422/36 hrsz.-ú ingatlan Görgey Artúr utca menti közterületi telekhatárának rendezésére.
- „Építési hely” kizárólag azokon az építési telkeken került meghatározásra, ahol azt a szomszédsági viszonyok (volt Árpád Kórház, 71422/174 hrsz.-ú ingatlan a Kiss János utca mentén, Árpád – Rózsa csomópont) vagy a telek zöldfelületi állománya (Clarissem) indokolja.
- Két területen került meghatározásra kötelező „építési vonal”. Az egyik a Víztorony szomszédságában megmaradt zárt sorú tömb üres telkének beépítése esetén, annak érdekében, hogy az új épület homlokzat síkja megfelelő helyen csatlakozzon a meglévő épületek tűzfalaihoz. A másik a vasútállomás környezetében kialakítandó új P+R parkoló térfalának meghatározása érdekében. A parkoló területigénye miatt épületbontás is szükséges lesz, így a felszakadó tömböt építés esetén lezárni szükséges.
- A „telek be nem építhető része” jelölés egyrészt a kert- és kisvárosias, illetve a Clarissemmel szomszédos intézményi területek hátsókertjeiben került meghatározásra, az összefüggő belső zöldfelületek kialakítása érdekében. Másrészt a metró építéséhez



szükséges műtárgy helyigényének biztosítása érdekében, ha az építési telket érint (Víztorony szomszédságában), valamint a Víztorony melletti zárt sorú tömb területén a meglévő fák védelme érdekében.

- A „javasolt megszüntető jel” olyan helyzetekben került meghatározásra, ahol a szabályozási vonal, vagy a javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal alkalmazása miatt a hátramaradó telekrészekre műszaki szempontból nem megfelelőek.
- A közlekedési hálózat részeként feltűntetésre kerültek a „meglévő/tervezett kötőtpályás közlekedés – metró és villamos” vonalak, a „gyalogos kapcsolatok és közterületi gyalogos – kerékpáros tengelyek”, a „meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonalai”, a „meglévő híd műtárgyak” és „tervezett aluljárók”, valamint a „P+R rendszerű parkolási létesítmény lehatárolása”.

## 5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Az Újpesti Lakótelep városrész az eredeti természeti környezet felszámolásával jött létre, ezért természetes vegetáció, természetvédelmi oltalom alatt álló természeti értékek nem található a területen. A kerületrész természeti értékeit a települési zöldfelületi rendszer elemei, elsősorban a lakótelepekhez kapcsolódó zöldfelületek és azok jelentős, fejlett fás szárú állománya alkotja.

A tervezési terület nagyrészt kialakult, beépült, így a táji adottságok fejlesztése, a táj rendezése a zöldfelületi rendszer bővítésével és a már meglévő értékek megőrzésével biztosítható.

## 6. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

### 6.1. A zöldfelületi rendszer fejlesztésének és megőrzésének alapelvei

- A szabályozás által befolyásolt beavatkozásokkal el kell érni, hogy a lakótelep zöldbe ágyazott jellege tovább ne csökkenjen, sőt lehetőség szerint növekedjen.
- A kis-és kertvárosias területek fejlődése során összefüggő, minél nagyobb zöldfelületek kialakulását kell elősegíteni.
- A lehetőségeket figyelembe véve, az átalakuló területek hasznosítása során növelni kell a kerületrész zöldfelületi borítottságát.
- Bővíteni és fejleszteni kell a kerületrész fásított közterületeit, közterületi zöldterületeit.
- Javítani kell a kerületrészt feltáró utcahálózat fásítottságát. A szabályozással és a fejlesztésekkel el kell érni, hogy a kialakult/kialakuló úthálózati hierarchia, a településrész szerkezeti rendszerében játszott szerkezeti szerep az egyes utak fásítottságának mértékében, a rendezettség, fenntartottság színvonalában is tükröződjön. Ezért létre kell hozni a kiemelt városképi jelentőségű fasorok hálózatát az egyéb fásított utcák kiegészítéseként.

### *Magán lakókertek megőrzése és fejlesztése*

A kerületrész magántulajdonú lakótelkei az Istvántelki úttól keletre található nagy kiterjedésben. A kis- és kertvárosias lakókertek zöldfelületi borítottsága jellemzően nem éri el a 40%-ot, csupán a Zichy Mihály utcától északra és a Tavasz és Nyár utcák közötti tömböket jellemzi kedvezőbb zöldfelületi arány.

A kialakult lakóterületeken általános probléma, hogy a telkek beépítettsége magas, kevés mozgásteret adva új zöldfelületek kialakítására. A lakóterületek zöldfelületi aránya sok esetben nem éri el az övezetben megkövetelt nagyságot, ami a kedvezőtlen. A zöldfelületi arány számottevő növelésére a már kialakult lakóterületeken csak hosszútávon, a területek átalakulása esetén van reális lehetőség. A KÉSZ a kedvezőbb átalakulás és a jelenleg is megfelelő zöldfelületi borítottságú telkek állapotának megőrzése érdekében fenntartja a korábbi szabályozási eszközökben megkövetelt (20-50% között változó) zöldfelületi arány kialakítását. Építésigazgatási feladat, hogy az egyes telkek átépítése, a lakóházak felújítása során az engedélyezéseknél következetesen érvényesüljön a zöldfelületi előírás és a mai kertfelület többlet beépítéssel és burkolatok létesítésével ne legyen csökkenthető.

A KÉSZ a „telkek be nem építhető része” szabályozási eszközzel biztosítja, hogy a jellemzően zárt sorú tömbbelsőik szabadon hagyásával összefüggő zöldfelületi sávok alakuljanak ki az egyes telkek és tömbök fokozatos átépítése, megújítása során. Így az egyébként egyenként rendkívül elaprózott, melléképületekkel tagolt magánkertek idővel a tömbbelsőket fellazító fásított zónává alakulnak át. A szabályozás előírja az építési telkek zöldfelületeinek minimális fásítottsági arányát, ami a magasabb zöldfelületi intenzitás irányába hat.

### **Intézménykertek fejlesztése**

Az Újpesti Lakótelep területén számos intézményterület: óvoda és bölcsőde, továbbá idősek klubja és háziorvosi rendelők található. E területek jelentős faállományukkal meghatározó szerepet töltenek be a terület kondicionálásában, a környezetminőség javításában. A KÉSZ az intézményterületek kedvező zöldfelületi állapotát az övezeti paraméterek fenntartásával és a fásítottság arányának megkövetelésével biztosítja. A kiemelkedő zöldfelületi, kerttörténeti értékű Clarisseum összefüggő zöldfelületit indirekt módon, az építési helyek leszűkítésével védi a szabályozási terv.

A kerületrészben jelentősebb vegyes (intézményi, városközponti) területek kialakítása az Árpád út – Rózsa út csomópontban tervezett, a korábbi szabályozási tervekkel összhangban. Fontos, hogy az itt kialakításra kerülő intézményterületek részben közhasználatú fásított köztérként, zöldfelületként is funkcionáljanak, javítva a térség környezeti kondícióit. Az intézményterületek sűrű beépítését tetőkertek kialakításával kell ellensúlyozni, azok kialakításánál törekedni kell a minél vastagabb termőréteg és fás szárú növényzet telepítésére.

### **6.2. Közterületi zöldfelületek**

#### **Önálló közparkok, közterek**

A kategóriába az önálló zöldterületként szabályozott nagyobb közterek, közparkok tartoznak. A közelmúltban felújított Semsey Aladár park rendkívül funkciógazdag (játszóter, sportpálya, kutyafuttató, kültéri fitness), jó állapotban lévő zöldterület, amely méreténél fogva is kerületi jelentőséggel bír. Ennek megfelelően a KÉSZ közpark (Kt-Zkp) övezetként szabályozza.

Az Elem utca és az Istvántelki út között található közkert jelenleg alulhasznosított, felújításra szorul, akárcsak a mintegy 1 ha nagyságú, Görgey út melletti zöldterület. A KÉSZ e területeket köztertként szabályozza, biztosítva azok távlati fennmaradását. A kerületrészben további zöldterület kijelölésére nincs lehetőség, cél a meglévő közterek megőrzése és fejlesztése.

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

#### **Lakótelepi zöldterületek és fásított közterek**

A városrész zöldfelületi rendszerének legmeghatározóbb elemei az úszótelkes lakóépületeket övező közterületi zöldfelületek, amelyek adottságaikat tekintve a magánkertek és a zöldterületek közé sorolhatók. A bennük kialakított rekreációs funkciók (játszóterek, sportpályák) és a közterületi besorolásuk miatt indokolt a zöldterületekhez hasonló szabályozásuk, így a KÉSZ azokat a meglévő zöldfelületi arány és használat figyelembe vételével közkert (Kt-Zkk) vagy fásított köztér (Kt-Fk) övezetekbe sorolja.

Az Újpesti lakótelep zöldfelületeinek aránya alulméretezett sok fővárosi lakótelephez képest (30% körül alakul átlagosan) és a zöldfelületek fennmaradása – elsősorban a fokozódó közterületi parkolási igények miatt – erősen veszélyeztetett.

A TSZT 2017 a lakótelepi egységekre vonatkozóan 35%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket. Mivel ez az érték az Újpesti lakótelep legnagyobb részén ma sem biztosított, és annak megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség, a TSZT előírása szerint „a területfelhasználási

egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető”. Mindezek alapján a KÉSZ a zöldfelülethiányos területeken kialakított közterületi övezetekben kialakultként rögzíti a meglévő zöldfelületi arányt, továbbá a rekreációs szereppel bíró közkert övezetekben tiltja új felszíni gépjárműparkolók kialakítását.

A KÉSZ a zöldterületek és fásított közterek beépíthetőségét 2%-ban határozza meg, illetve a Semsey Aladár parkban indokolt az OTÉK szerinti 3%-os beépíthetőség fenntartása a különböző rekreációs funkciók számára. A lakótelepi közterületeken biztosított a funkciókhoz kötődő épületek, építmények elhelyezhetősége: igény szerint nyilvános illemhely (kulturált mosdó, pelenkázó), játszóház, továbbá a zöldterületi övezetekben cukrászda, fagyraltozó is elhelyezhető. A fásított köztereken biztosított a parkolási hiány kezelésére szolgáló létesítmények (mélygarázs, vagy egyéb parkoló építmény) elhelyezése, de azokat a meglévő összefüggő burkolt felületek igénybevételével, a zöldfelületek megőrzése mellett kell kialakítani. A lakótelepi közterületeken, – a KÉSZ által szabott beépíthetőség keretei között – kioszkok is elhelyezhetők (pl. virág- vagy hírlapárúsító céllal), de azok elhelyezhetőségének részletszabályait a településképi rendelet tartalmazza.

### ***Fásított utcák, fasorok***

A közterületi fasorok a zöldfelületi rendszer szerves részét képezik. Különös jelentőséggel bírnak a sűrű beépítettségű területeken, ahol a közhasználatú zöldfelületek aránya alacsony. A tervezési területet érintő, TSZT-2015-ben kijelölt településképvédelmi jelentőségű fasorok jelentős része csak tervezett, számottevő útsorfa állomány csak a Görgey A. utca, a Rózsa utca, a Tél utca és az Árpád út keleti szakaszán található. A lakótelepeken a fasorok nem válnak el élesen a csatlakozó közhasználatú zöldfelületektől.

A KÉSZ a közlekedési nyomvonalak által közrezárt zöldfelületeket különleges beépítésre nem szánt övezetben sorolja (Kb-Ez), biztosítva azok magas zöldfelületi arányának fennmaradását.

A közterületi fasorok többsége hiányos, vagy csak szakaszosan telepített, így pótlásra, kiegészítésre szorulnak. A KÉSZ előírásai alapján ahol a meglévő utak szélessége, a közművek nyomvonalai megengedik, ott legalább egy oldali fasor telepítendő, illetve tartandó fenn. Új közút és közhasználatra átadott magánút kialakítása esetén kétoldali, legalább 2-2 m szélességű zöldsávba ültetett fasor telepítendő, a megfelelő, közműmentes élettér biztosítása mellett.

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

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



## 7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

### 7.1. Közúthálózat

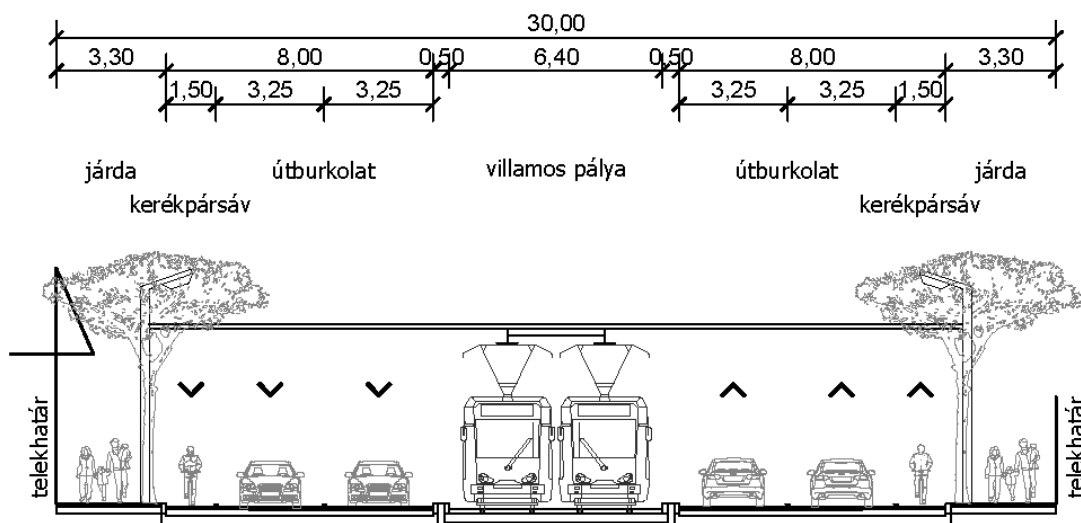
Budapest közlekedése szempontjából a tervezési területen új főúthálózati elem létrehozása, továbbá a meglévő elemek – Árpád út, István út, Pozsonyi utca, Rózsa utca – kapacitásnövelő fejlesztése nem tervezett. A kerület déli határánál tervezett Körvasút menti körút területe csak minimálisan érinti majd a tervezési területet.

Az újpesti közúti közlekedésben kiemelkedő szerepet betöltő Árpád út humanizálása közép távon elképzelhető, amely során a 2x2 forgalmi sávós keresztmetszet megtartása Újpest beépített területeinek működőképessége miatt mindenképp szükséges. A közterületi parkolás rovására nyílik elsősorban lehetőség irányhelyes kerékpársávok kialakítására valamint a gyalogos és zöld felületek bővítésére. A főútvonalon azonban a forgalom csökkenése csak a vele párhuzamos nyomvonalon tervezett Körvasút menti körút kialakítása utáni időszakban várható.

A főútvonal Szilágyi utcai csomópontjának fejlesztéséhez szükséges, korábbi településrendezési tervekben meghatározott területbiztosítást javasolt megtartani. A fejlesztés az Árpád út – Istvántelki út csomópontjába csatlakoztatja majd be a Szilágyi utcát, kedvezően növelve a csomópontban kapcsolati irányok számát.

A Rózsa utca 24 méter széles közterületi szélességén belül javasolt fenntartani a 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetet az újpesti közlekedésben betöltött feladata miatt. Az Árpád úttól délre 3,5 m széles középső elválasztó sáv esetleges megszüntetésével, a keresztmetszet újrafelosztásával biztosítható az irányhelyes kerékpársávok kialakításához szükséges terület.

Az István út 38-40 m széles közterületi szélessége biztosítja a középfekvésű villamos pálya és 2x2 forgalmi sáv megtartását. Az István út forgalomterhelése északon megoszlik a Görgey Artúr utca és Kiss Ernő utca között, azonban jelenlegi kialakítás szerint a Lőrinc utcától északra a keresztmetszeti szélesség lecsökken, a közúti forgalomnak a villamos pályát kell használnia kedvezőtlen módon. A Településszerkezeti tervvel összhangban, a korábbi Szabályozási tervnek megfelelően javasolt a II. rendű főúthálózati elemet és a villamos vonalat a Bercsényi utcán vezetni, ahol emiatt a 30 m széles közterületi szabályozás fenntartása indokolt.



A Bercsényi utca javasolt keresztmetszeti kialakítása 30 méteres szabályozási szélesség esetén

Az István út déli folytatását jelentő Pozsonyi utca 30-40 m-es közterületi szélessége biztosítja a középfekvésű villamos pálya és 2x2 forgalmi sáv megtartása mellett kerékpáros infrastruktúra kialakítását.

A településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút besorolású Görgey Artúr utca 18-22 m-es meglévő közterületi szélessége a közelmúltban épült át, ennek eredményeképpen a közúti forgalom és a villamos forgalom közös felületen bonyolódik. (A közterület szélességének elmaradt növelése miatt a villamos forgalmi zavaroktól való függetlenítését biztosító zárt pályás kialakítására nem kerülhetett sor.) A Bercsényi utca javasolt átalakításának részeként a Bercsényi utca – Görgey Artúr utca – Kiss Ernő utca csomópontban jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetése javasolt.

Az István út – Deák Ferenc utca csomópontjának egy része jelenlegi állapot szerint nem közterületen, hanem a 71844 hrsz-ú telken helyezkedik el. A területet nem javasolt kiszabályozni, mert a tervezett közúthálózathoz nem szükséges. A Nyár utca folytatásaként javasolt 12 m széles közterületet kiszabályozni a Rózsa utcáig. A kialakuló útszakaszon keresztül biztosított a Károlyi Kórház főúthálózati kapcsolata.

A tervezési terület déli határát jelentő Mártírok útja – Berda József utca – Tél utca – Elem utca tengely településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút besorolású, fejlesztése nem tervezett. A 20 - 30 m között változó közterületi szélesség biztosítja a 2x1 forgalmi sávok keresztmetszet kialakítását és a meglévő Tél utcai irányhelyes kerékpársávok folytatását a szomszédos kerületek irányába.

A szomszédos XIII. és XV. kerületekkel a közúti kapcsolatok fejlesztése tervezett. A Településszerkezeti terv mindkét kerület irányába külön szintű vasúti keresztezést javasol, amelynek köszönhetően a vasúti forgalom nem okoz idővesztést és baleset veszélyt majd a közlekedők számára.

A tervezési terület távlati főúthálózata a Javasolt közúthálózat tervlapon kerül bemutatásra.

Hosszú távú fejlesztésként valósulhat meg a Körvasút menti körút, amelynek nyomvonala a kerület déli, XIII. kerület határán vezet. Az I. rendű úthálózatba tartozó elem a Pozsonyi utcát külön szinten keresztezi majd, a Mártírok útjával alkotott csomópontja jelzőlámpás forgalomirányítással kerül kialakításra a jelenlegi elképzelések szerint.

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

A tervezési terület már beépült, egyes helyszínein azonban a beépítés változása várható. A Bercsényi utca – István út – Görgey Artúr utca által határolt tömb esetében – a villamos vonal áthelyezésével összhangban – a tömb megújulása reális. A korábbi lehetőséggel azonos az építhető „hasznos” szintterület. A javaslat szerint közel 4.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi felület és közel 6.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű intézmény felület (elsősorban iroda) építhető. A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhelyeket javasolt mélygarázsban elhelyezni.

A tervezési terület középpontjában, az Árpád út - Rózsa utca csomópontjához kapcsolódó területen több mint 25.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű intézmény felület (elsősorban iroda), közel 16.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi felület és mintegy 13.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű lakó felület (mintegy 150 lakás) építhető. A korábbi lehetőséghez képest mintegy 20%-al csökken az építhető „hasznos” szintterület. A beépítés lakó funkciója által keltett forgalom kedvező módon időben ellentétes irányultságú az intézményi és kereskedelmi funkcióval szemben. A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhelyeket javasolt mélygarázsban elhelyezni. A terület beépítésére kedvező esetben csak az M3 metróvonal meghosszabbítása – és az itt tervezett megállóhely létesítése – után kerül sor.

A tervezett ingatlan fejlesztések következtében várhatóan a forgalom kis mértékben, azonban tovább emelkedik. Az Árpád út – Rózsa utca csomópont környezetében történő ingatlan fejlesztések kiszolgálására új csomópont nem kerül kialakításra. Az Árpád úttól délre eső ingatlanfejlesztés közúti kapcsolatait a meglévő Árpád út - Viola utca jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont és a Rózsa utca – Munkásotthon utca jelzőtáblás forgalomszabályozású csomópont biztosítja. Az Árpád úttól északra – a volt uszoda területén – történő ingatlanfejlesztés kiszolgálását a Rózsa utcához kapcsolódó kiszolgálóút teszi lehetővé. A meglévő jelzőtáblás csomópont fejlesztése, jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetése javasolt a fejlesztés keretein belül.

## **7.2. Közösségi közlekedés**

Budapest közösségi közlekedése szempontjából a tervezési területen új hálózati elem nem jelenik meg. A meglévő kötöttpályás közösségi közlekedési vonalak közül az M3 metróvonal Káposztásmegyerig történő meghosszabbítása régóta tervezett. A tervezési terület közösségi közlekedési igényeit meghatározó módon távlatban is az észak- és dél Pest között a belvároson keresztül kapcsolatot teremtő metróvonal biztosítja. A közúti vasút hálózat szerepe elsősorban a szomszédos kerületek felé irányuló kapcsolat biztosítása, az autóbusz-hálózat pedig a nagy kiterjedésű lakótelep esetében ráhordó funkciót lát el.

Az Újpesten kelet nyugati irányultsággal megépült metró vonal tervezett felújítása 2017 novemberében elkezdődött – a végállomási funkció miatt az alagút majdnem a Rózsa utcáig nyúlik – azonban a vonal Káposztásmegyerig történő meghosszabbításának kérdése ismét eltolódott, továbbra is a jövő feladata.

A tervezett meghosszabbítás Újpest városközponttól Rákospalota – Újpest állomásig kéreg alatti vezetéssel valósul meg. Az meghosszabbításra kerülő nyomvonalon az Árpád út – Rózsa utca csomópontban egy új állomás is épülne. A gyorsvasúti vonal meghosszabbításának kivitelezési munkáit – a kéreg alatti vezetésből fakadóan – a felszínről fogják elvégezni, így a tervezett nyomvonal által érintett telkeken a megvalósulásig nem javasolt új épületet elhelyezni. Az elkészült tanulmánytervek alapján a metróhoz tartozó föld alatti műtárgyakra vonatkozóan a 71422/40 hrsz.-ú telket érintően került figyelembe vételre felszíni korlátozás, a Rózsa utcai metróállomás közterületi elhelyezését biztosítandó a 71182/16 hrsz.-ú ingatlan érintett szabályozással. A további műtárgyak közterület alatt helyezkednek el. A kötöttpályás közösségi vonal meghosszabbítására vonatkozóan engedélyezési tervek nem állnak rendelkezésre.

A tervezési területet érinti a Pozsonyi utca – István utca – Görgey-Artúr utca útvonalon közúti vasúti közlekedés. A Görgey Artúr utcai szakasz 2015-2016-os felújításának köszönhetően a villamos pálya jó műszaki állapotú, a megfelelő fenntartási munka mellett újbóli felújítása csak hosszú távon esedékes. Az István úti szakasz Árpád út és Lőrinc utca közé eső részének felújítási munkái várhatóan a 2017-es évben befejeződnek.

A Lőrinc utca és Kiss Ernő utca közötti szakaszt – a településszerkezeti tervvel összhangban – javasolt új nyomvonalon, a Bercsényi utcában vezetni, így a jelenlegi Deák Ferenc utcai kis sugarú ív helyett kedvezőbb helyszínrajzi nyomvonalvezetés érhető el. A fejlesztés eredményeként a gépjárművek a villamos pálya helyett önálló forgalmi sávban közlekedhetnének. A tervezett jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontoknak köszönhetően a közúti forgalom biztonságosan keresztezheti a villamos pályát.

A nyomvonal áthelyezése egy helyben történő, teljes vágánymezőt érintő felújításhoz viszonyítva nem okozna jelentős költségnövekedést, azonban a hatása a forgalom összes résztvevője számára előnyöket biztosít.

Az Árpád út – István út csomópontban található autóbusz végállomás továbbra is több viszonylat végállomásaként szolgálhatja a közlekedési igényeket a jelenlegi, szegély melletti autóbusz tárolás és körbejárást biztosítandó egyirányú forgalmi rend megtartása mellett. A tervezési területen közlekedő autóbusz járatok szerepe változatlan marad.

A tervezési terület közösségi közlekedéssel jelenleg is megfelelően ellátottnak tekinthető a járatok megállóinak 300 m-es sugarú körét tekintve, így további fejlesztésekre nincs szükség. A metróvonal meghosszabbítása – amelyre összvárosi érdekből kerül sor, nem a tervezési terület igényei teszik szükségessé - kedvező hatást eredményez majd a Rózsa utcánál tervezett megállója révén.

### **7.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés**

A tervezési terület jelentős részét közterületek teszik ki. A gyalogosjárda-hálózat lényegében teljesen kiépült, több önálló gyalogosút is található. A főútvonalakon történő biztonságos gyalogos átkelés a jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontok kijelölt gyalogos átkelők helyein biztosított.

Az újpesti lakótelepet feltáró Nyár, Király, Deák Ferenc és Szilágyi József utcákon a meglévő gyalogos kapcsolatokat továbbra is javasolt biztosítani a rekreációs funkciók eléréséhez és a gyalogos forgalmat vonzó létesítmények megközelítéséhez.

A tervezési területen a gyalogos közlekedés elsősorban a lakóhely, a kiskereskedelmi valamint az oktatási, szociális, egészségügyi és kulturális intézmények, illetve a közösségi közlekedési megállóhelyek között jelentkezik.

Az újpesti lakótelepen a Görgey Artúr utcában és a Tél utca Pozsonyi út-Rózsa utca közötti szakaszán irányhelyes kerékpársávok létesültek. Az Istvántelki úton és a Berliini utcában elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút található.

A tervezési területen tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalként jelenik meg az Árpád úti és a Szilágyi utca – Istvántelki út – Berliini utca által alkotott útvonal. Az Árpád úti kerékpáros útvonal a Váci úttól indulva kapcsolatot biztosít a szomszédos XV. kerület irányába. Az újpesti lakótelep és a kerület északi része között létesít kapcsolatot a Szilágyi utcai kerékpáros útvonal. A tervezési területen az Istvántelki út – Tél utca útvonalon keresztül érhető el a meglévő Berliini utcai kerékpáros infrastruktúra, amely a szomszédos XIII. kerület irányába teremt kapcsolatot.

Az észak-déli irányú II. rendű főútvonalak (István út, Pozsonyi utca, Rózsa utca) keresztszemi kialakítása lehetővé teszi kerékpáros infrastruktúra utólagos létesítését. A meglévő Görgey Artúr utcai irányhelyes kerékpársávok folytatásaként az István út- Pozsonyi utca tengelyen javasolt a kerékpáros útvonalat továbbvezetni a szomszédos XIII. kerületi Béke utca felé. Az tervezési terület tengelyében elhelyezkedő Rózsa utca az újpesti lakótelepen túl a mögöttes kertvárosi területet is bekapcsolja a kerékpáros hálózatba. Az észak-déli irányú útvonal a Berliini utcai meglévő kerékpáros infrastruktúrához csatlakozik. A színvonalas kerékpáros közlekedés megteremtésének érdekében a Berliini utcai elválasztott gyalog- és kerékpárút felújítását rövidtávon javasolt megvalósítani.

A Tél utcai kerékpáros infrastruktúra keleti irányban történő meghosszabbításával az Elem utcán keresztül a szomszédos XV. kerület, míg nyugati irányban a Berda József utcán keresztül Újpest-Városkapu, az „Északi összekötő vasúti híd” továbbá a Népsziget és Buda válhat elérhetővé.

Az újpesti lakótelepen a kiszolgáló-úthálózaton a kerékpáros közlekedés biztonságosan lebonyolódhat. A lakóterületek burkolt felületein keresztül a kerékpáros hálózati elemei elérhetőek. A javasolt



fejlesztéseknek köszönhetően létrejöhét a tervezési területen az összefüggő kerékpáros hálózatot, a főúthálózat mentén a biztonságos kerékpáros közlekedés feltételei teljesülhetnek.

#### **7.4. Parkolás**

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

A fentiek alapján az érvényét veszítő „parkolási rendeletnek” megfelelően a tervezési terület városközponti, lakótelepi, valamint kert és kisvárosias lakóterületek zónába tagolódnak, ahol az általánosan ajánlott értékekhez képest 0-50%-kal alacsonyabb a megkövetelt parkoló szám (a lakó funkció estén azonban az 1 lakás/1 parkoló biztosítása indokolt zónától függetlenül).

A parkolók létesítése alapvetően telken belül javasolt, az eltérések és kivételek rendszere szintén egységesen jelenik meg Újpest Városközponti területére készült településrendezési tervnek megfelelően.

A tervezési terület nagy részét jelentő újpesti lakótelep építésekor a parkolók száma elmaradt a jelenleg kívánatos 1 lakás/1 parkoló ellátottsági szinttől. A személygépjármű ellátottság elmúlt évtizedekben tapasztalt és a jövőben várható, a nyugati városokat közelítő ellátottsági értékek miatt a parkolási probléma a teletszerű beépítés használatát is jelentős mértékben befolyásolja. Az elmúlt évtizedek folyamán a zöldterület és közlekedési felületek rovására növekedtek a parkoló felületek, azonban az igények mindig meghaladták a lehetőségeket.

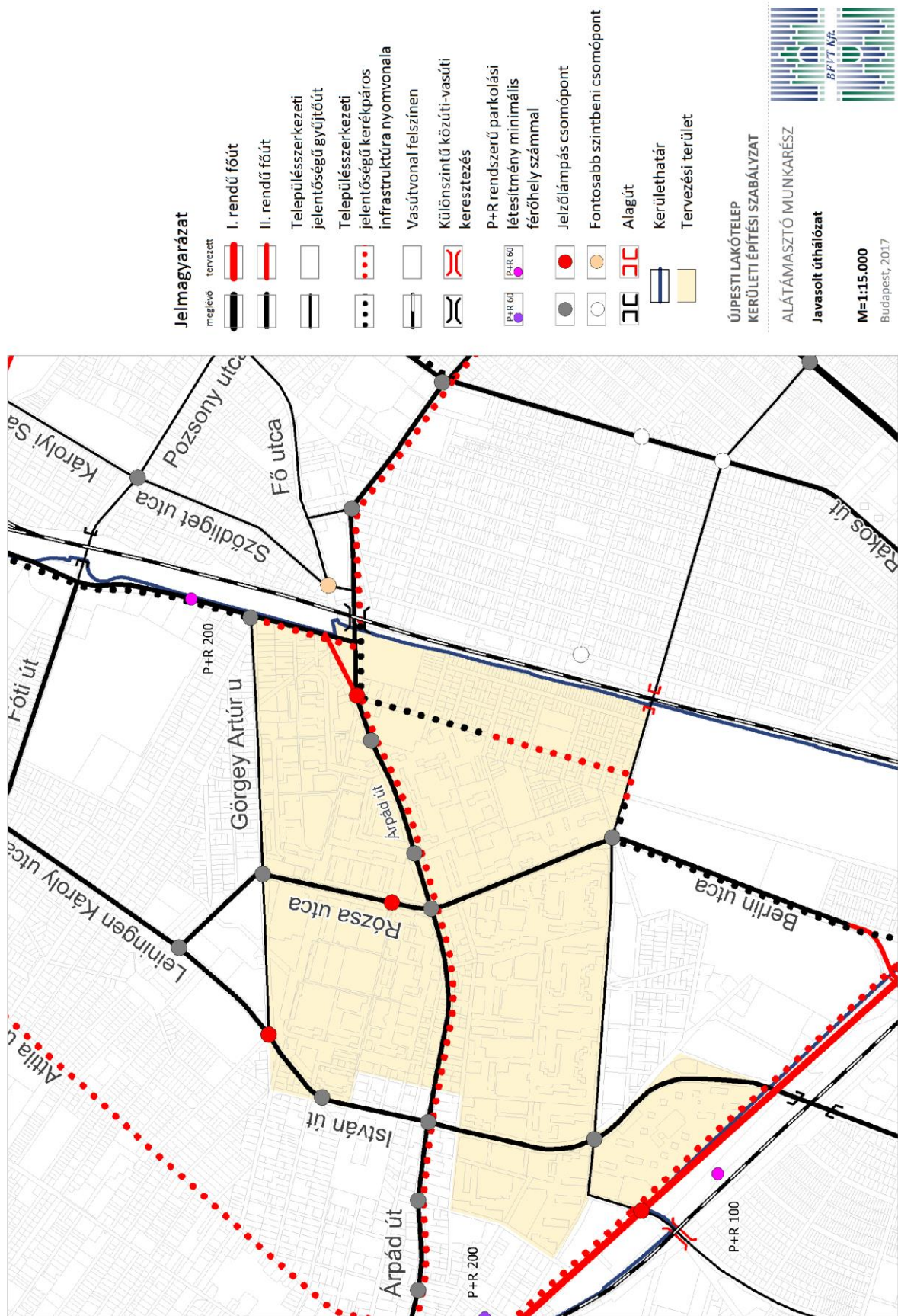
Az úszótelkek közötti közterületeken létesült parkolók további bővítése a kialakult zöld felületek kárára már nem javasolt. A férőhelyszám növelése a meglévő parkoló felületek helyén kialakítható parkoló lemezekkel, esetlegesen mélygarázsok építésével elvben növelhető, azonban a létesítmények beruházási, fenntartási költségei miatt lakossági beruházásban megvalósításuk nem reális. A lakótelepen a lakásszám érdemi növekedése nem várható.

A tervezési terület nincsen P+R parkoló. A metró vonal meghosszabbítása esetén a Görgey Artúr utca – Szilágyi utca csomópontjának környezetében javasolt minimum 100 férőhelyes létesítmény kialakítása. A metró vonal megálló környezetében lévő lakótelepi, tehát közterületi parkolók sok esetben P+R parkolóként is funkcionálnak, zavarva a lakosságot (ezért már középtávon várhatóan felmerül a korlátozott várakozási övezet kijelölése a lakótelep területén).

A fejlesztéssel érintett területeken amennyiben a beruházás a meglévő parkolóhelyek megszüntetésével jár javasolt a parkolóhelyeket pótolni.

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

A kerékpárok tárolását – egyrészt a kedvező domborzati adottságok, másrészt a közlekedés várható fejlődési iránya miatt – javasolt a beépítés rendeltetésszerű használathoz szükséges feltételeként meghatározni.







## 8. KÖZMŰ JAVASLAT

Az Újpesti lakótelep esetében három területet érintően tervezett jelentősebb ingatlanfejlesztés:

- a használaton kívüli Újpesti Uszoda épülete (71509 hrsz) elbontását követően új, többfunkciós épület kialakítására kerülhet sor, amely hozzájárul a városközpont további fejlődéséhez;
- az Árpád út – Rózsa utca csomóponttól DK-i irányban fekvő telkek (hrsz: 71182/16 és 71182/17) jelenleg nem beépített területén többfunkciós épület kialakítása tervezett, térszín alatti parkolóval;
- a Bercsényi tömb (István út – Görgey Artúr utca – Bercsényi utca által határolt háromszög) területéből közlekedés fejlesztés miatt jelentős méretű közterületi sáv kiszabályozása válik szükséges, ezáltal az intézmény terület átalakul és a környező intenzív kertvárosias, vegyes településközponti és telepszerű lakóterületek között megfelelő átmenet jön létre a funkciók és a beépítés tekintetében is.

### 8.1. Víziközművek

#### Vízellátás

A vizsgált terület vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízhálózati nyomászóna és azok vezetékai biztosítják. A terület ivóvízellátása teljesen kiépült. A terület ivóvízellátása egyrészt a 20. számú, Pesti alapszóna DN800-DN400 mm-es vezetékai, másrészt a 44. számú Újpest zóna DN700-DN300 mm-es vezetékai által történik.

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

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

Újpesti lakótelep esetében a tervezett beépítések alapján becsült vízigények az alábbiak szerint alakulnak.

	Funkció	Szintterület [nm]	Vízigény [m <sup>3</sup> /d]
Árpád út - Rózsa utca csp.: Volt uszoda terület	Kereskedelem, szolgáltatás	3 180	16
	Iroda	17 030	34
	<i>Összesen</i>	<i>20 210</i>	<i>50</i>
Árpád út - Rózsa utca csp.: Délkeleti terület	Kereskedelem, szolgáltatás	5 240	26
	Iroda	21 590	43
	Lakóterület	8 250	60
	<i>Összesen</i>	<i>29 840</i>	<i>129</i>
Bercsényi tömb	Kereskedelem, szolgáltatás	2 292	12
	Lakóterület	5 563	39
	<i>Összesen</i>	<i>7 855</i>	<i>51</i>



Az Árpád út – Rózsa utca csomópont: Volt uszoda, illetve az Árpád út – Rózsa utca csomópont: Délkeleti fejlesztési területeken az ivóvízigények a meglévő hálózatról kielégíthetőek. Egyrészt az ivóvízellátás biztosítható az Árpád úton található DN 300-as (20. számú, Pesti alapzóna) ivóvízvezetékéből, másrészt a Rózsa utcában található DN 400-as (44. számú, Újpest zóna) ivóvízvezetékéről.

A Bercsényi tömb tervezett fejlesztésének ivóvízigényei a meglévő hálózatról kielégíthetőek. Egyrészt az ivóvízellátás biztosítható az István úton található DN 200-as (20. számú, Pesti alapzóna) ivóvízvezetékéből, másrészt a Deák Ferenc utcában található DN 400-as (20. számú, Pesti alapzóna) ivóvízvezetékéről.

A meglévő ivóvízvezetékek a vízellátás mellett a tűzvíz igényeket is biztosítják. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt hogy föld feletti kialakításúak, másrészt hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet.

Az Árpád út – Rózsa utca csomópont: Volt uszoda területen a mértékadó tűzvíz igény 1800 l/perc, a várható jellemző érték azonban 1200 l/perc.

Az Árpád út – Rózsa utca csomópont: Délkeleti területen a mértékadó tűzvíz igény 2400 l/perc, a várható jellemző érték azonban 1500 l/perc.

A Bercsényi tömb fejlesztési területen a mértékadó tűzvíz igény 1800 l/perc, a várható jellemző érték azonban 1500 l/perc.

#### Csatornázás

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

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

	Funkció	Szintterület [nm]	Keletkező szennyvíz [m <sup>3</sup> /d]	Csapadékvíz (l/s)
Árpád út - Rózsa utca csp.: Volt uszoda terület	Kereskedelem, szolgáltatás	3 180	15	
	Iroda	17 030	33	
	<i>Összesen</i>	<i>20 210</i>	<i>50</i>	<i>131</i>
Árpád út - Rózsa utca csp.: Délkeleti terület	Kereskedelem, szolgáltatás	5 240	24	
	Iroda	21 590	41	
	Lakóterület	8 250	57	
	<i>Összesen</i>	<i>29 840</i>	<i>122</i>	<i>216</i>
Bercsényi tömb	Kereskedelem, szolgáltatás	2 292	11	
	Lakó	5 563	37	
	<i>Összesen</i>	<i>7 855</i>	<i>48</i>	<i>99</i>

Az Árpád út – Rózsa utca csomópont: Volt uszoda, illetve az Árpád út – Rózsa utca csomópont: Délkeleti fejlesztési területeken a keletkező szenny- és csapadékvizek az Árpád úton található meglévő egyesített rendszerű Ø 120 vasbeton (vb) csatornába vezethetőek.

A Bercsényi tömb fejlesztési területen keletkező szenny- és csapadékvizek egyrészt az István úton található Ø 80 beton (b), másrészt a Deák Ferenc utcában található 80/120 b, illetve a Bercsényi utcában található 63/95 b egyesített rendszerű csatornába vezethetőek.

## 8.2. Energiaközművek

### Villamosenergia-ellátás

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

Az Újpesti lakótelep esetében a tervezett beépítések alapján becsült villamosenergia-igények az alábbiak szerint alakulnak.

	Funkció	Szintterület [nm]	Vill. en. igény [kW]
Árpád út – Rózsa utca csp.: Volt uszoda terület	kereskedelem, szolgáltatás	3 180	400
	iroda	17 030	1 000
	<i>Összesen</i>	<i>20 210</i>	<i>1 400</i>
Árpád út – Rózsa utca csp.: DK-i terület	kereskedelem, szolgáltatás	5 240	600
	iroda	21 590	1 250
	lakó	8 250	450
	<i>Összesen</i>	<i>29 840</i>	<i>2 300</i>
Bercsényi tömb	kereskedelem, szolgáltatás	2 292	200
	iroda	5 563	250
	<i>Összesen</i>	<i>7 855</i>	<i>450</i>

A 71509 hrsz-ú ingatlan fejlesztése kapcsán szükségessé válik a 4265. számú 10/0,4 kV-os, épületben elhelyezett transzformátor átépítése, amely számára a tervezett épületen belül helyet kell biztosítani – a közterületről történő folyamatos megközelíthetőség biztosítása mellett. Az állomáshelyet úgy kell kialakítani, hogy annak gépkapacitása az igényekhez legyen igazítva.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló rendelkezéseket, köztük a biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben végezhető tevékenységeket a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szabályozza. A tervezési területet érinti a MAVIR Angyalföld alállomás – Újpesti Erőmű között, két egymástól független nyomvonalon létesített 120 kV-os földkábelhálózata.

### Gázellátás

Az Újpesti lakótelep esetében a tervezett beépítések alapján becsült földgázigények az alábbiak szerint alakulnak.

	<b>Funkció</b>	<b>Szintterület [nm]</b>	<b>Gázigény [g<sup>nm</sup><sup>3</sup>/ó]</b>
Árpád út - Rózsa utca csp.: Volt uszoda terület	kereskedelem, szolgáltatás	3 180	50
	iroda	17 030	260
	<i>Összesen</i>	<i>20 210</i>	<b>310</b>
Árpád út - Rózsa utca csp.: Délkeleti terület	kereskedelem, szolgáltatás	5 240	82
	iroda	21 590	330
	lakó	8 250	115
	<i>Összesen</i>	<i>29 840</i>	<b>527</b>
Bercsényi tömb	kereskedelem, szolgáltatás	2 292	35
	iroda	5 563	78
	<i>Összesen</i>	<i>7 855</i>	<b>113</b>

A tervezett módosítások kapcsán az új fogyasztási helyek gázellátása a meglévő kisnyomású gázhálózatról kielégíthetőek.

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

A biztonsági övezeten belül tilos:

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

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

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

#### Táv hőellátás

A terület jelentős része távhővel ellátott. Az Újpesti Erőmű közelsége révén a hálózat rendelkezik szabad kapacitással megjelenő új hőigények kielégítés esetén is.

Az Újpesti lakótelep esetében a tervezett beépítések alapján becsült hőigények az alábbiak szerint alakulnak.

	<b>Funkció</b>	<b>Szintterület [nm]</b>	<b>Hőigény [kW]</b>
Árpád út - Rózsa utca csp.: Volt uszoda terület	kereskedelem, szolgáltatás	3 180	410
	iroda	17 030	2 220
	<i>Összesen</i>	<i>20 210</i>	<i>2 630</i>
Árpád út - Rózsa utca csp.: Délkeleti terület	kereskedelem, szolgáltatás	5 240	680
	iroda	21 590	2 800
	lakó	8 250	960
	<i>Összesen</i>	<i>29 840</i>	<i>4 440</i>
Bercsényi tömb	kereskedelem, szolgáltatás	2 292	290
	iroda	5 563	650
	<i>Összesen</i>	<i>7 855</i>	<i>940</i>

A tervezett beépítések hőigényét a fővárosi távhőhálózatról javasolt biztosítani.

### **8.3. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei**

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

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

### **8.4. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése**

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

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

## **8.5. Elektronikus hírközlés**

### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

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

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

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

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

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

### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

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

A terület déli részét érintő, nagy magasságú mikrohullámú pont-pont összeköttetés gyakorlati magassági korlátozást nem okoz.

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



## 9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

### 9.1. Zaj és rezgésterhelés

A tervezési területen a rendelkezésre álló stratégiai zajtérkép szerint a területet átszelő Árpád út és Rózsa utca, valamint a határoló István út, Pozsonyi utca, Görgey Artúr utca és Tél utca mentén jelentkezik a határértékeket meghaladó zajszint nappal és az éjszakai időszakban egyaránt. A lakóterületekre vonatkozó nappali 65 dB határértéket a prognosztizált zajszintek 10-15 dB-el lépik túl a nagyobb forgalmú útszakaszok mentén.

A zajkonfliktus különösen az Árpád út menti lakóterületeket nézve problematikus, de a zajkonfliktus csökkentése irányába hat, hogy a KÉSZ az út mentén vegyes (intézményi, településközponti) övezeteket jelöl ki a TSZT 2017-tel összhangban. A terület átalakulásával, a lakófunkciók visszaszorulásával a jelenlegi konfliktus mértéke csökkenthető.

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

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3) KVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg. A Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a jogszabályi követelményeknek. A rendelet 3. melléklete alapján a vegyes és nagyvárosias lakóterületek esetében az elsőrendű főutaktól származó közlekedési zaj terhelési határértéke nappal 65 dB éjjel 55 dB.

A terület nagyrészt beállt, számottevő célforgalom növekedésre csak az Árpád út – Rózsa út csomópontban tervezett intézményterületek megépülése esetén lehet számítani, ami a zajterhelés fokozódásával jár(hat). Átmenő forgalmat bonyolító új infrastruktúra kiépítése a szabályozás alapján nem tervezett.

A tervezési terület keleti határán húzódik a Vác-Szobi vasútvonal, amely az Árpád úttól délre fekvő családi házas negyed keleti peremét érinti határértéket meghaladó (65-70 dB) zajszinttel. A vasút átépítése, fejlesztése során vizsgálni kell zajárnyékoló fal kiépítésének szükségességét, amivel biztosítható a lakóterületek védelme.

A terület zajviszonyait befolyásoló üzemi tevékenység a tervezési területet nem érinti. Fejlesztési tartálékkal bíró gazdasági övezet nem található a területen.

### 9.2. Levegőszennyezés elleni védekezés

A térségben (ahogyan az egész fővárosban) az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO<sub>2</sub>) és a szálló por (PM<sub>10</sub>) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A többi – rendszeresen vizsgált és értékelt – légszennyezőanyag esetében nincs, vagy kisebb jelentőségű a probléma, többnyire teljesülnek a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértékek, illetve a nagyobb egészségügyi kockázatot hordozó kisméretű szálló por (PM<sub>2,5</sub>) koncentrációt a térségben nem mérik. A tervezési területen meghatározó légszennyezési forrásként a nagyobb forgalmú utak (István út, Árpád út, Görgey Artúr utca, Pozsonyi utca, Tél utca) értékelhetők, amelyek mentén a káposztásmegyerinél kedvezőtlenebb értékek valószínűsíthetők.

Az OKIR adatbázisa alapján a térség jelentős pontforrásaként a tervezési területtől dél-keletre található Újpesti Erőmű és a Chinoín Zrt. Gyógyszergyár említendő meg.

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

A beépítésre szánt területek fejlesztésével a helyi légszennyező források bővülésével kell számolni: a gépjármű célforgalom növekedésével elsősorban a nitrogén-oxidok, a szálló por és a szén-monoxid kibocsátásának növekedése várható. Hosszú távon a gépjárműállomány korszerűsödésével, a hibrid és elektromos meghajtású járművek térnyerésével ez a hatás egyre jelentéktelenebbé válhat.

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

### **9.3. Vízvédelem-talajvédelem**

A területen élővízfolyás nem található, a csapadékvizek többnyire zárt csapadékcatorna rendszeren keresztül kerülnek elvezetésre. A területen mára a szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége biztosítja a szennyvizek szabályozott elvezetését és a felszín alatti vízrétegek védelmét. A szennyvíz elvezető hálózatra jellemzően minden ingatlan rákötött. A tervezési terület talajadottságainál fogva, továbbá a Duna és az ahhoz kapcsolódó ivóvízbázisok közelsége miatt érzékenynek minősíthető terület. A 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet alapján Újpest egész területe a felszín alatti víz minősége szempontjából a kiemelten érzékeny kategóriába sorolt.

Mindezek alapján kiemelten fontos mindennemű talaj- és vízszennyezéssel járó tevékenység elkerülése. A szabályozási terv előírásai szerint minden új létesítmény is csak a csatornahálózatra rákötve létesülhet.

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

### **9.4. Hulladékkezelés**

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

## 10. OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS

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

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

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

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

Újpest lakótelep adottságaiból és fejlesztési lehetőségeiből adódóan hét építési övezet területén (Ln-T-1/IV-7/I1, Ln-T-1/IV-7/I2, Ln-T-1/IV-7/I3, Ln-T-1/IV-7/I4, Ln-T/IV-2/közmű, Ln-T/IV-2/V, Ln-T/IV-2/K) indokolt eltérni az OTÉK-ban meghatározott **beépítési magasság** mértékétől.

1. Az OTÉK 11. § (1) bekezdése szerint a nagyvárosias lakóterület területfelhasználási egység 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó épületek elhelyezésre szolgál.

### 1.1. Intézményi, kereskedelmi és szolgáltató épületek

A TSZT a mozaikosság elkerülése érdekében a területfelhasználási egységeket nagyobb, funkcionálisan összefüggő területeken határolta le. Újpesti lakótelep területén a kialakult beépítés ötszintes - tízsintes lakóépületekből és a közöttük elhelyezkedő jellemzően földszintes, vagy egy emelettel rendelkező intézményi, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú, a lakóterületet kiszolgáló épületekből áll. Utóbbiak jellemzően alacsonyabbak az OTÉK-ban meghatározott legkisebb magasságnál.



Építési övezet jele a KÉSZ-ben	Megengedett épületmagasság					
	OTÉK		KVSZ		KÉSZ	
	legkisebb	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb
Ln-T/IV-2/I1	>12,5		3,5	4,5	3,5	4,5
Ln-T/IV-2/I2			4,5	7,5	4,5	7,5
Ln-T/IV-2/I3			4,5	7,5	4,5	7,5
Ln-T/IV-2/I4			4,5	7,5	4,5	7,5

A lakóterületek karakterének megőrzése érdekében, és a kialakult állapotnak megfelelően a határértékek megemlése nem indokolt. Az Ln-T/IV-2/I1, Ln-T/IV-2/I2, Ln-T/IV-2/I3, Ln-T/IV-2/I4 övezetek esetén a megengedett legkisebb és legnagyobb épületmagasságot az OTÉK-tól eltérően, a hatályos KVSZ-nek megfelelően javasolt előírni.

### 1.2. Víztorony környezete

Az Újpesti víztorony funkcióváltásának és hasznosíthatóságának elősegítése érdekében, a műemléki védelem alatt álló telek Ln-T/IV-2/V jelű övezetbe sorolt. Az övezet területén lehetőség van közösségi funkciójú létesítmény elhelyezésére, amely a revitalizált víztorony épület fogadótereként, szolgáltatásokat nyújthat. Azonban ezen a területen nem megengedhető Újpest szimbólumával, a víztorony városképi megjelenésével konkuráló új építmény elhelyezése.



Építési övezet jele a KÉSZ-ben	Megengedett épületmagasság					
	OTÉK		KVSZ		KÉSZ	
	legkisebb	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb
<b>Ln-T/IV-2/V</b>	>12,5		3,0	4,5	<b>3,0**</b>	<b>4,5**</b>

\*\* A műemléki védelem alatt álló építmény bővítése esetén a műemlék magasságával növelhető érték

A városfejlesztési céloknak megfelelő határértékek meghatározása indokolt. Az Ln-T/IV-2/V övezet esetén a megengedett legkisebb és legnagyobb épületmagasságot az OTÉK-tól eltérően, a hatályos KVSZ-nek megfelelően javasolt előírni.

### 1.3. Közmű létesítmények

A lakótelep területén önálló telekkel rendelkező közműlétesítmények találhatóak, melyek a megfelelő lakossági ellátást biztosítják. Ezeket a rendelet önálló övezetbe sorolja a bővíthetőség és a hosszú távú fennmaradás biztosítása érdekében. Ezek épületmagassága azonban közel sem éri el a nagyvárosias területek 12,5 méteres magasságát.



Építési övezet jele a KÉSZ-ben	Megengedett épületmagasság					
	OTÉK		KVSZ		KÉSZ	
	legkisebb	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb
<b>Ln-T/IV-2/közmű</b>	>12,5		12,5	33,0	<b>4,5</b>	<b>7,5</b>
			4,5	7,5		

A lakóterületek karakterének megőrzése érdekében, a kialakult állapotnak és a műszaki lehetőségeknek megfelelő a határértékek meghatározása indokolt. Az Ln-T/IV-2/közmű övezet esetén a megengedett legkisebb és legnagyobb épületmagasságot az OTÉK-tól eltérően, a realitásoknak megfelelően javasolt előírni.

2. Az OTÉK 2. számú melléklete szerint az építési telkekre meghatározható **megengedett legnagyobb beépítettség** nagyvárosias területfelhasználási egység területén 80%.

### 2.1. „Kialakult” úszótelkes lakótelepi épületek beépítettségének növelése

Az Újpesti lakótelep nagyvárosias teleszerű lakóterületei jellemzően úszótelkes telekstruktúrában alakultak ki. Ennek megfelelően ezeken a „kialakult” lakóterületeken az építési telkek beépítettsége jellemzően 75 – 90% közötti. Az érintett úszótelkes telekstruktúrájú területeken a „kialakult” paramétersor kerül alkalmazásra. A hatályos ÚKVSZ nem határozott meg paramétersort az érintett telkekre.



2.1.1. A piaci versenyképesség alapját, az épületek korszerűsítettségének palettáját szűkítheti a „kialakult” legnagyobb beépítettség meghatározása, ezért attól szöveges előírással eltérési lehetőséget javasolt biztosítani. A korszerűsítettség érdekében javasolt kialakíthatóvá tenni a lakásokhoz csatlakozó új erkélyeket, amelyek a szintterületi mutatót nem növelik és a környező közterületek használatát nem zavarják. Ilyen programmal korszerűsítették például a III. kerület, Pünkösdfürdő u. 38. szám alatti épületet.



Új erkélyek építésével korszerűsített épület (Pünkösdfürdő 38.)

Rendelet tervezet javaslata:

„28. § (2) Az **Ln-T/IV-2/K** jelű építési övezetben a 2. mellékletben jelölt „kialakult” legnagyobb beépítettség kizárólag az alábbi esetekben növelhető:

- a) a lakások korszerűsítéséhez szükséges új erkélyek építése esetén, az erkélyek legfeljebb a telekhatártól mért 1 méteres mélységben és a terepszinttől mért 3,0 méteres magasság felett a Kt-Fk és Kt-Zkk jelű közterületi övezetekbe is átnyúlhatnak;”

A városfejlesztési céloknak megfelelő előírás meghatározása indokolt. Az Ln-T/IV-2/K jelű építési övezet előírásait a korszerűsítettség érdekében javasolt meghatározni.

2.1.2. A lakótelep mindennapi üzemeltetésében problémát okoz, hogy nincs kellő mennyiségű szabad hely a lakossági hulladékgyűjtők számára. A háznál lévő szelektív hulladékgyűjtők megjelenése óta, a társasházakban megnövekedett a kukák mennyisége. Az egykor „kukatárolónak” kialakított helyiségeket mára gyakran átalakították, kerékpártároló, illetve üzlethelyiségként funkcionálnak. Sok esetben a megoldás a közterületekre kihelyezett hulladéktárolás, ez azonban köztisztasági és üzemeltetési gondokat



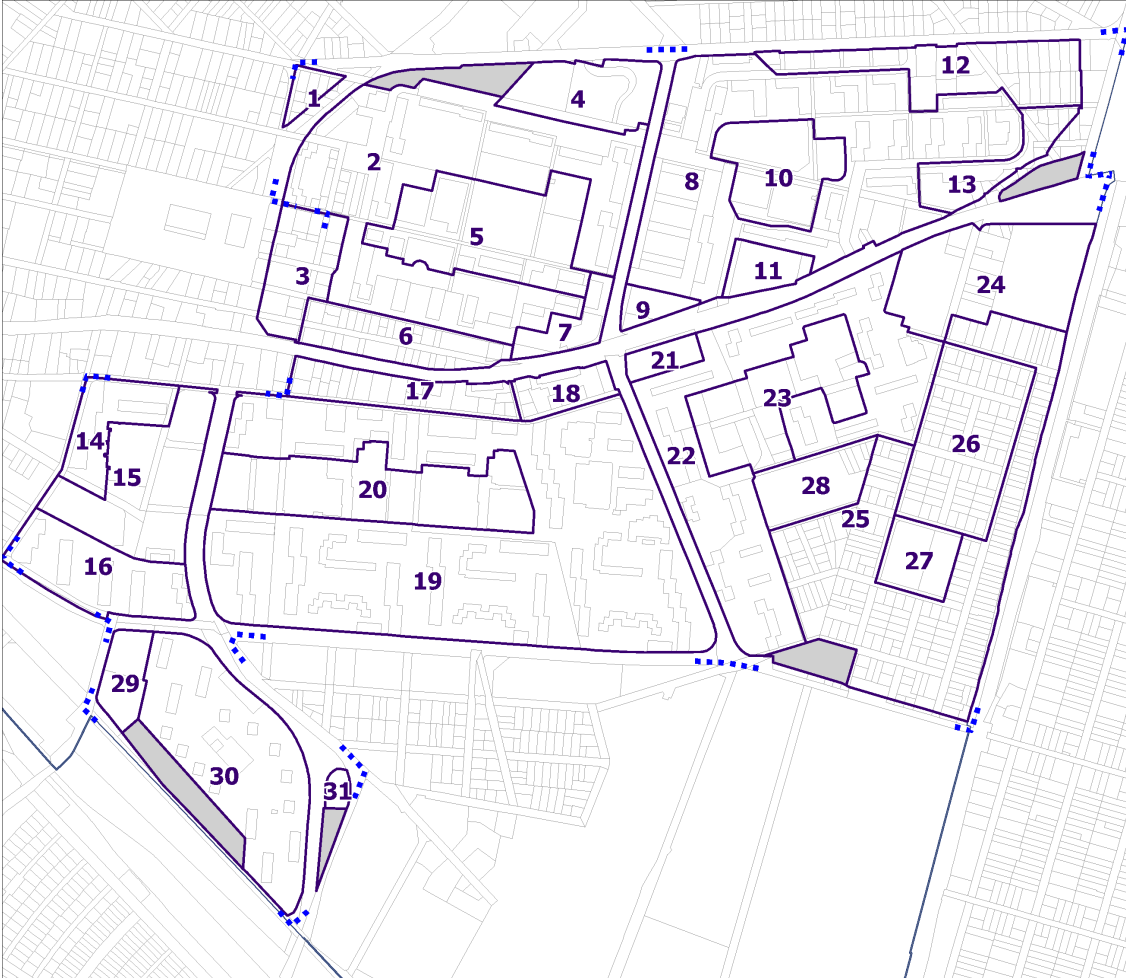
okoz. Lakossági bejelentések alapján több épület esetében igény lenne az úszótelkeken belül hulladéktároló építmények elhelyezésére, illetve új előtetők építésére.

Rendelet tervezet javaslata:

„28. § (2) Az **Ln-T/IV-2/K** jelű építési övezetben a 2. mellékletben jelölt „kialakult” legnagyobb beépítettség kizárólag az alábbi esetekben növelhető:

b) a lakóépülethez csatlakozó új kukatároló építmény vagy előtető építése esetén.”

Az egészségi követelményeknek megfelelő, közérdeket nem sértő előírás meghatározása indokolt. Az Ln-T/IV-2/K jelű építési övezet előírásait a közérdeknek megfelelően javasolt meghatározni.

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

Újpesti lakótelep területfelhasználási egységei és az igazolás során használt sorszárok

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>1</b>	5610	Vt-H	3	2	1	<b>11220,00</b>	<b>5610,00</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vt-H/IV-2/3	4028	2	1	8055,384	4027,692
				<b>8055,38</b>	<b>4027,69</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

Zöldfelületi átlagérték Vt-H: 20%\*

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Vt-H/IV-2/3	4028	30	1208,4
közterület (Kt-Kk)	1582,36	0	0

**zöldfelületi átlagérték**

**21, 54%**

*\*jelentős változással érintett terület*

**megfelel**

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>2</b>	162177	Ln-T	2	1,5	0,5	<b>243265,50</b>	<b>81088,50</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Ln-T/IV-2/K	29557	kialakult	kialakult	202952	0
Ln-T/IV-2/I2	1084	1,4	0,2	1517,6	216,8
Ln-T/IV-2/1 K	1777	3	0,5	5331	888,5
Ln-T/IV-2/1 S	2623	3	0,5	7869	1311,5

**217669,60 2416,80**

**megfelel megfelel**

**Zöldfelületi átlagérték Ln-T: 35%**

A területfelhasználási egységen belül kialakult állapot szerint a zöldfelületi átlagérték 35% alatt marad (~34%), azaz a zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető. A KÉSZ ennek megfelelően a kialakult állapotot rögzíti az érintett övezetekben, illetve az Ln-T/IV-2/1 jelű övezetekben a természetbeni állapotnál nagyobb zöldfelületi arányt követel meg.

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>3</b>	25851	Vt-H	3,5	2,5	1	<b>64627,50</b>	<b>25851,00</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vt-H/IV-2/4 K	738	2,5	0,75	1845	553,5
Vt-H/IV-2/4 S	3630	3	0,8	10890	2904
Vt-H/IV-3/S4*	6532	4	1,75	26128	11431
Vt-H/IV-3/7 K*	479	3,75	1,25	1796,25	598,75
VT-H/IV-3/7 S*	2373	4,25	2	10085,25	4746
Vt-H/IV-3/4 K*	1406	3	1	4218	1406
Vt-H/IV-3/4 S*	2722	3,5	1,5	9527	4083

**64489,50 25722,25****megfelel megfelel**

\* Újpest Városcépzési városszerkezeti egység KÉSZ alapján.

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>4</b>	29481	Vi-2	2,25	1,5	0,75	<b>44221,50</b>	<b>22110,75</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-2/7	7374	1,5	0,65	11061	4793,1
Vi-2/IV-2/8	18513	1,5	0,5	27769,5	9256,5
Vi-2/IV-2/9	2402	1	0	2402	0

**41232,50 14049,60****megfelel megfelel**

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>5</b>	62065	Vi-3	1,25	1	0,25	<b>62065,00</b>	<b>15516,25</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-3/IV-2/4	7593	1	0,2	7593	1518,6
Vi-3/IV-2/2	14932	1,5	0,2	22398	2986,4
Vi-3/IV-2/1	16070	0,8	0,2	12856	3214
Vi-3/IV-2/6	6672	kialakult	kialakult	4197	0

**47044,00 14049,60****megfelel megfelel****Zöldfelületi átlagérték Vi-3: 20%**

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Vi-3/IV-2/1	16070	35	5624,5
Vi-3/IV-2/2	14932	35	5226,2
Vi-3/IV-2/4	7593	20	1518,6
Vi-3/IV-2/6	6672	K	~500
közterület (Kt-Fk/IV-2/1)	15135	K	-
közterület (Kt-Zkk/IV-2/1)	476	K	-
közterület (Kt-Zkp/IV-2)	1187	K	-

zöldfelületi átlagérték

20,73%

megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>6</b>	28148	Vi-1	3,5	2,5	1	<b>70370,00</b>	<b>28148,00</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-1/IV-2/1 K	4828	3	0,8	14484	3862,4
Vi-1/IV-2/1 S	6253	3,5	0,8	21885,5	5002,4
Vi-1/IV-2/2 K	2801	3,5	0,8	9803,5	2240,8
Vi-1/IV-2/2 S	5927	4	0,8	23708	4741,6
				<b>69881,00</b>	<b>15847,20</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>7</b>	12556	Vt-H	5,75	4	1,75	<b>50224,00</b>	<b>21973,00</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vt-H/IV-2/1	5128	5	1	25640	5128
				<b>25640,00</b>	<b>5128,00</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>8</b>	163706	Ln-T	2	1,5	0,5	<b>245559,00</b>	<b>81853,00</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Ln-T/IV-2/V	1879	0,15	0	281,85	0
Ln-T/IV-2/K	37690	kialakult	kialakult	214121	0
Ln-T/IV-2/I4	2958	1	0,2	2958	591,6
Ln-T/IV-2/I1	1350	kialakult	kialakult	1078	0



Ln-T/IV-2/1 K	529	2,5	0,75	1322,5	396,75
Ln-T/IV-2/1 S	6097	3	1	18291	6097
				<b>238052,35</b>	<b>7085,35</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

**Zöldfelületi átlagérték Ln-T: 35%**

A területfelhasználási egységen belül kialakult állapot szerint a zöldfelületi átlagérték 35% alatt marad (~29%), azaz a zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető. A KÉSZ ennek megfelelően a kialakult állapotot rögzíti az érintett övezetekben, illetve egyes övezetekben (Ln-T/IV-2/V, Ln-T/IV-2/14, Ln-T/IV-2/1) a természetbeni állapotnak megfelelő, vagy annál nagyobb zöldfelületi arányt követel meg.

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>9</b>	6762	Vt-H	5,75	4	1,75	<b>27048,00</b>	<b>11833,50</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vt-H/IV-2/2	5064	4	1,75	20256	8862
				<b>20256,00</b>	<b>8862,00</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

**Zöldfelületi átlagérték Vt-H: 20%\***

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Vt-H/IV-2/2	5064	20	1012,8
közterület (Kt-Fk/IV-2/2)	1698	30	509,4

**zöldfelületi átlagérték****22,51%***\*jelentős változással érintett terület***megfelel**

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>10</b>	35232	Vi-3	1	0,75	0,25	<b>26424,00</b>	<b>8808,00</b>

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

Vi-3/IV-2/4	3903	1	0,2	3903	780,6
Vi-3/IV-2/1	22322	0,8	0,2	17857,6	4464,4
Vi-3/IV-2/Közmű	56	1	0	56	0
				<b>21816,60</b>	<b>5245,00</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

**Zöldfelületi átlagérték Vi-3: 20%**

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
Vi-3/IV-2/1	22322	35	7812,7
Vi-3/IV-2/4	3903	20	780,6
Vi-3/IV-2/Közmű	56	20	11,2
közterület (Kt-Fk/IV-2/1)	5906	K	-
közterület (Kt-Zkk/IV-2/1)	1588	K	-
közterület (Kt-Zkp/IV-2)	1457	60	874,2

**zöldfelületi átlagérték**

**26,90%**

**megfelel**

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>11</b>	11566	Vi-2	2,5	1,75	0,75	<b>20240,50</b>	<b>8674,50</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-2/10	9363,34474	1,8	0,75	16854,021	7022,5086
				<b>16854,02</b>	<b>7022,51</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>12</b>	44283	Lk-1	2,5	1,75	0,75	<b>77495,25</b>	<b>33212,25</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Lk-1/IV-2/6	4964	1,5	0,2	7446	992,8
Lk-1/IV-2/2	6835	0,6	0,2	4101	1367
Lk-1/IV-2/1	4463	1,4	0,2	6248,2	892,6

Lk-1/IV-2/I	2366	1,4	0,2	3312,4	473,2
Lk-1/IV-2/3 K	14792	1,4	0,2	20708,8	2958,4
Lk-1/IV-2/3 S	2809	1,6	0,2	4494,4	561,8
				<b>46310,80</b>	<b>7245,80</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>13</b>	19778	Vi-2	3	2	1	<b>39556,00</b>	<b>19778,00</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-2/6	10475	0,1	1	1047,5	10475
				<b>1047,50</b>	<b>10475,00</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

**Zöldfelületi átlagérték Vi-2: 25%\***

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Vi-2/IV-2/6	10475	80	8380
közterület (Kt-Kk)	4267	0	0
közterület (Kt-Fk/IV-2/1)	5038	K	-

**zöldfelületi átlagérték****42,37%**

\*jelentős változással érintett terület

**megfelel**

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>14</b>	22693	Ln-T	2,25	1,75	0,5	<b>39712,75</b>	<b>11346,50</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Ln-T/IV-2/K	6385	kialakult	kialakult	37853	0
				<b>37853,00</b>	<b>0,00</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

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

						szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>15</b>	53482	Vi-3	2	1,5	0,5	<b>80223,00</b>	<b>26741,00</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-3/IV-2/Közmű	524,93161	1	0	524,93161	0
Vi-3/IV-2/4	7179,89514	1	0,2	7179,8951	1435,979
Vi-3/IV-2/1	10513,0434	0,8	0,2	8410,4347	2102,6087
Vi-3/IV-2/2	9541,97003	1,5	0,2	14312,955	1908,394
Vi-3/IV-2/7	6605,50279	2,5	0,5	16513,757	3302,7514
Vi-3/IV-2/3	8129,37299	2,5	0,2	20323,432	1625,8746
				<b>7704,83</b>	<b>1435,98</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

**Zöldfelületi átlagérték Vi-3: 20%**

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Vi-3/IV-2/Közmű	525	20	105
Vi-3/IV-2/4	7180	20	1436
Vi-3/IV-2/1	10513	35	3679,55
Vi-3/IV-2/2	9542	35	3339,7
Vi-3/IV-2/7	6606	20	1321,2
Vi-3/IV-2/3	8129	35	2845,15
közterület (Kt-Fk/IV-2/1)	3624	K	-
közterület (Kt-Zkk/IV-2/2)	2131	60	1278,6
közterület (Kt-Kk/IV-2)	5236	-	-

**zöldfelületi átlagérték**

**26,19%**

**megfelel**

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>16</b>	38962	Ln-T	2,75	2,25	0,5	<b>87664,50</b>	<b>19481,00</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Ln-T/IV-2/K	10055	kialakult	kialakult	71763	0

<b>71763,00</b>	<b>0,00</b>
megfelel	megfelel

**Zöldfelületi átlagérték Ln-T: 35%**

A területfelhasználási egységen belül kialakult állapot szerint a zöldfelületi átlagérték 35% alatt marad (~26%), azaz a zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető. A KÉSZ ennek megfelelően a kialakult állapotot rögzíti az érintett övezetekben.

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>17</b>	26117	Vi-1	0	3,25	1,25	<b>84880,25</b>	<b>32646,25</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-1/IV-2/2 K	11421	3,5	0,8	39973,5	9136,8
Vi-1/IV-2/2 S	9795	4	0,8	39180	7836
				<b>79153,50</b>	<b>16972,80</b>
				megfelel	megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>18</b>	12904	Vt-H	5,75	4	1,75	<b>51616,00</b>	<b>22582,00</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vt-H/IV-2/1	2418	5	1	12090	2418
Vt-H/IV-2/K	3962	5	1	19810	3962
				<b>31900,00</b>	<b>6380,00</b>
				megfelel	megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>19</b>	294817	Ln-T	2	1,5	0,5	<b>442225,50</b>	<b>147408,50</b>

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



Ln-T/IV-2/K	59504	kialakult	kialakult	404423	0
Ln-T/IV-2/I1	4125	kialakult	kialakult	3409	0
Ln-T/IV-2/I2	6111	1,4	0,2	8555,4	1222,2
Ln-T/IV-2/I3	5453	0,8	0,2	4362,4	1090,6
Ln-T/IV-2/I4	9307	1	0,2	9307	1861,4

**430056,80      4174,20**

**megfelel      megfelel**

#### Zöldfelületi átlagérték Ln-T: 35%

A területfelhasználási egységen belül kialakult állapot szerint a zöldfelületi átlagérték 35% alatt marad (~25%), azaz a zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető. A KÉSZ ennek megfelelően a kialakult állapotot rögzíti az érintett övezetekben, illetve az Ln-T/IV-2/I3 és Ln-T/IV-2/I4 jelű övezetekben a természetbeni állapotnak megfelelő, vagy annál nagyobb zöldfelületi arányt követel meg.

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>20</b>	64489	Vi-3	1,5	1,25	0,25	<b>80611,25</b>	<b>16122,25</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-3/IV-2/1	6158	0,8	0,2	4926,4	1231,6
Vi-3/IV-2/4	15788	1	0,2	15788	3157,6
Vi-3/IV-2/2	21673	1,5	0,2	32509,5	4334,6
Vi-3/IV-2/3	11624	1,5	0,2	17436	2324,8

**70659,90      11048,60**

**megfelel      megfelel**

#### Zöldfelületi átlagérték Vi-3: 20%

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
Vi-3/IV-2/1	6158	35	2155,3
Vi-3/IV-2/4	15788	20	3157,6
Vi-3/IV-2/2	21673	35	7585,55
Vi-3/IV-2/3	11624	35	4068,4
közterület (Kt-Fk/IV-2)	7188	K	-
közterület (Kt-Kk/IV-2)	2058	K	-

**zöldfelületi átlagérték**

**26,31%**

**megfelel**

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

	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>21</b>	7253	Vt-H	5,75	4	1,75	<b>29012,00</b>	<b>12692,75</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vt-H/IV-2/2	7098	4	1,75	28392	12421,5
				<b>28392,00</b>	<b>12421,50</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

## Zöldfelületi átlagérték Vt-H: 20%\*

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Vt-H/IV-2/2	7098	20	1419,6
KÖu-3/IV-2	155,3	-	-

zöldfelületi átlagérték

20%

\*jelentős változással érintett terület

megfelel

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>22</b>	135385	Ln-T	2,25	1,75	0,5	<b>236923,75</b>	<b>67692,50</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Ln-T/IV-2/K	22860	kialakult	kialakult	212482	0
Ln-T/IV-2/I2	1716,53772	kialakult	kialakult	973,98026	0
				<b>213455,98</b>	<b>0,00</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

## Zöldfelületi átlagérték Ln-T: 35%

A területfelhasználási egységen belül kialakult állapot szerint a zöldfelületi átlagérték 35% alatt marad (~27%), azaz a zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető. A KÉSZ ennek megfelelően a kialakult állapotot rögzíti az érintett övezetekben.

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

	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>23</b>	47089	Vi-3	1,5	1,25	0,25	<b>58861,25</b>	<b>11772,25</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-3/IV-2/1	5452	0,8	0,2	4361,6	1090,4
Vi-3/IV-2/2	9900	1,5	0,2	14850	1980
Vi-3/IV-2/5 K	776	1,8	0,2	1396,8	155,2
Vi-3/IV-2/5 S	13000	2,2	0,2	2860	260
Vi-3/IV-2/4	7125	1	0,2	7125	1425
				<b>30593,40</b>	<b>4910,60</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

**Zöldfelületi átlagérték Vi-3: 20%**

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Vi-3/IV-2/1	5452	35	1908
Vi-3/IV-2/2	9900	35	3465
Vi-3/IV-2/5 K	776	35	271,6
Vi-3/IV-2/5 S	13000	20	2600
Vi-3/IV-2/4	7125	20	1425
közterület (Kt-Zkk/IV-2/1)	1786	K	-
közterület (Kt-Fk/IV-2/1)	7647	K	-
közterület (Kt-Kk/IV-2)	1403	0	-

**zöldfelületi átlagérték**

**20,54%**

**megfelel**

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>24</b>	60171	Vi-2	0	2,25	0,5	<b>135384,75</b>	<b>30085,50</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-2/5	19439	2,5	0,5	48597,5	9719,5
Vi-2/IV-2/3	26663	1,5	0,5	39994,5	13331,5
Vi-2/IV-2/2 K	10441	1,25	0,2	13051,25	2088,2
Vi-2/IV-2/2 S	201	2	0,2	402	40,2

<b>102045,25</b>	<b>25179,40</b>
<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

**Zöldfelületi átlagérték Vi-2: 25%**

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
Vi-2/IV-2/5	19439	35	6803,65
Vi-2/IV-2/3	26663	35	9332,05
Vi-2/IV-2/2 K	10441	30	3132,3
Vi-2/IV-2/2 S	201	20	40,2
közterület (Kt-Kk)	3427	0	0

**zöldfelületi átlagérték****32,09%****megfelel**

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>25</b>	137251	Lk-1	1,75	1,25	0,5	<b>171563,75</b>	<b>68625,50</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Lk-1/IV-2/5	28361	1	0,2	28361	5672,2
Lk-1/IV-2/4 K	55112	1,25	0,2	68890	11022,4
Lk-1/IV-2/4 S	23540	1,6	0,2	37664	4708
				<b>134915,00</b>	<b>21402,60</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>26</b>	57652	Lke-1	0,8	0,6	0,2	<b>34591,20</b>	<b>11530,40</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Lke-1/IV-2	40879	0,7	0,2	28615,3	8175,8
				<b>28615,30</b>	<b>8175,80</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>27</b>	16815	Vi-2	0	1,25	0,5	<b>21018,75</b>	<b>8407,50</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-2/4	14025	1,4	0,5	19635	7012,5
				<b>19635,00</b>	<b>7012,50</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>28</b>	22530	Vi-2	2,5	1,75	0,75	<b>39427,50</b>	<b>16897,50</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-2/EÜ	19261	1,5	0,75	28891,5	14445,75
Vi-2/IV-2/2 K	662	1,25	0,2	827,5	132,4
				<b>29719,00</b>	<b>14578,15</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>29</b>	12868	Vi-2	0	1,5	0,75	<b>19302,00</b>	<b>9651,00</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-2/IV-2/1	12868	1,5	0	19302	0
				<b>19302,00</b>	<b>0,00</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>30</b>	82829	Ln-T	2	1,5	0,5	<b>124243,50</b>	<b>41414,50</b>



övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Ln-T/IV-2/K	9824	kialakult	kialakult	84384	0
Ln-T/IV-2/I4	5663	1	0,2	5663	1132,6
Ln-T/IV-2/Közmű	381	1	0	381	0
Ln-T/IV-2/I2	2167	1,4	0,2	3033,8	433,4
				<b>9077,80</b>	<b>1566,00</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>

## Zöldfelületi átlagérték Ln-T: 35%

övezet jele	területe	zöldfelület legkisebb mértéke %	zöldfelület legkisebb nagysága m2
Ln-T/IV-2/K	9824	K	-
Ln-T/IV-2/I4	5663	20	1133
Ln-T/IV-2/Közmű	381	20	76
Ln-T/IV-2/I2	2167	K	-
közterület (Kt-Zkk/IV-2/2)	37892	K	~36 500
közterület (Kt-Fk/IV-2/1)	26901	K	

zöldfelületi átlagérték

45,5%

megfelel
----------

sorszám	területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	FRSZ szerint építhető szintterület	
	területe	jele				általános	parkolásra fordítható
<b>31</b>	2902	Gksz-1	2	2	0	<b>5804,00</b>	<b>0,00</b>

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Gksz-1/IV-2	2902	0,1	0	290,2	0
				<b>290,20</b>	<b>0,00</b>
				<b>megfelel</b>	<b>megfelel</b>