

BUDAPEST

IV. KERÜLET, ÚJPEST SZÉKESDÜLŐ ÉS MEGYERI HÍDFŐ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

*Alátámasztó javaslat
(kivonat)*

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

2018. december

10.

számú
városszerkezeti
egység

Tartalomjegyzék

SZERZŐK	
TARTALOMJEGYZÉK	
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	1
BEVEZETÉS	1
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	2
I. CÉLOK ÉS ELVRENDSZEREK	3
II. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG EGÉSZÉRE KIHATÓ ÁLTALÁNOS RENDEZÉSI ELVEK, AZ ÁTALAKULÓ TERÜLETEK JÖVŐBENI MŰKÖDÉSE, TERÜLETI INTEGRÁLÁSA	6
III. A KÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK	9
IV. A RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ALULHASZNOSÍTOTT, HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK	12
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉVEL ÉS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁVAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	16
I. AZ ÚJ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETBŐL ADÓDÓ ÁLTALÁNOS VÁLTOZÁSOK AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, VALAMINT AZ ÖVEZETEK KIJELENTÉSÉNél	18
II. KÉSZ ILLESZKEDÉSE AZ FRSZ-HEZ	20
METODIKA	24
I. SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG	24
SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZTÁR	25
I. A NORMASZÖVEG ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	25
II. AZ ÖVEZETI STRUKTÚRA	31
III. MELLÉKLETEK	38
SZABÁLYOZÁSI TERV	39
I. A SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	39
II. VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK	43
TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATOK	45
KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	49
KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	53
KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	59
KATASZTRÓFAVÉDELEM	61
TÉRKÉP MELLÉKLET	
VÁ-T-1 BEÉPÍTÉSI TERV (M 1:2 000)	
KL-T-1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK TÉRKÉPI MUNKARÉSZEI	
KM-T-1 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK TÉRKÉPI MUNKARÉSZEI	

II. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG EGÉSZÉRE KIHATÓ ÁLTALÁNOS RENDEZÉSI ELVEK, AZ ÁTALAKULÓ TERÜLETEK JÖVŐBENI MŰKÖDÉSE, TERÜLETI INTEGRÁLÁSA

1. ÁLTALÁNOS RENDEZÉSI ELVEK

új közterületek kijelölése A városszerkezeti egység területén kialakult közterületrendszer hálózati struktúrája a megalapozó vizsgálatok készítése során feltárt konfliktusokból kiindulva hiányos, épp ezért a szabályozás számos javaslatot tesz olyan, használatát tekintve közterületként funkcionáló területek kiszabályozására, melyek jelentős mértékben elősegítik a városszerkezeti egység átjárhatóságának optimális működését, továbbá ~~zöldterületekkel~~ zöldfelületekkel bővítik a terület beépítésre szánt területei között hiányos zöldinfrastruktúra hálózatát.

Ezen kiszabályozások jelentős mértékben érintik Székesdülő kertvárosias lakó, valamint intézményi ~~és gazdasági~~ területeit (pl. ~~Ezred és Kálmos utcák~~ utca, ~~valamint a volt Dobó laktanya területének feltárását biztosító lakó és kiszolgáló úthálózat kiszabályozása~~), emellett összefüggésbe hozhatók az országos főúthálózat elemeit képező M0 autópálya és arra rávezető egyéb elemek közlekedési területeivel is.

a súlyponti területek funkcióbővítésének biztosítása A jelen fejezet III./2. pontjában kifejtetteknek megfelelően a volt Dobó laktanya, mint átalakuló terület alkalmas Székesdülő funkcionális sokszínűségének, ~~egyben a helyi szinten hiányos alapintézményi funkciók bővítésének~~ biztosítására, így a szabályozás egyik fő célja az Ezred utca mentén a gazdasági és lakóterületek között húzódó intézményi terület ~~alközponti szerepkörének~~ funkcióbővítésének előíranyozása.

zöldfelületi, környezeti szabályozások Az új közterületek ~~kijelölésénél~~ kijelölése mellett a már említett zöldfelületi hálózatot erősítő törekvések egyéb, a dominánsan lakó környezet zöldfelületi intenzitásának növelésére és jövőtudatosságára pozitív hatással lévő szabályozási elemek alkalmazását is szükségessé tették.

Ezek amellett, hogy a meglévő köz és magánterületek zöldfelületi arányának megőrzésére és növelésére irányulnak, a beépítésre szánt területeken sok esetben a meglévő épületek bővítésének, illetve az új épületek elhelyezésének módjára is kihatással vannak, ezzel olyan átlátható és rugalmas építési feltételeket biztosítva, mely a helyi természeti és épített környezetre, a természetes felületek védelmére, valamint a napjainkban jelentkező környezeti kihívásokra (pl. klímaadaptáció, villámárvíz, stb.) egyaránt érzékeny.

Megjegyzendő azonban, hogy a Duna közelsége és annak értékes vízbázisával való városszerkezeti egység érintettség okán a 3A₂ és 3B₂ számú mellékleteken feltüntetett a vízbázis külső védőidomával, valamint a felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „A” védőövezetével érintett területeken tervezett bármilyen beavatkozás csak a vonatkozó, A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet korlátozásainak és előírásainak figyelembevételével és betartásával lehetséges. Ezzel a korlátozással szinte az egész Váci úti menti meghatározott sáv érintett.

**az építés helyének meghatározása
alternatív jelleggel**

A szabályozás egyik további célja, a városszerkezeti egység területén kijelölendő kötött geometriájú építési helyek számának minimalizálása.

Ugyanakkor fontos tényező a vízbázis külső védőidom területen való érvényesítése érdekében, hogy az épület építésének vagy bővítésének helye a meglévő épület, vagy már meglévő épületalap felhasználásával legyen csak lehetséges, így lehet csak a vonatkozó kormányrendeletnek eleget tenni, hiszen ezek a külső védőövezetben helyezkednek el, melyre szigorú követelmények vonatkoznak.

Az egyéb területek esetén, ahol az szükséges volt, és nem látszik elégségesnek az egyszerű OTÉK szerinti beépítési mód szabályainak alkalmazása, az építés helye egyfajta „negatív”, indirekt építési helyként lett meghatározva, mely a terület kialakult használatától, illetve az adott ingatlan városszerkezeti egységen belüli pozíciójától és súlyától függően a jelölések módja lehet

- a telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része és/vagy
- a telek be nem építhető része és/vagy
- védőzóna által határolt területként

Utóbbi szabályozási elemek használata kiemelt fontosságú a Dobó István laktanya nyugati, Duna felüli oldalán, ahol a fentiek alapján számos ingatlan a vízbázis külső védőidomával érintett, ennek megfelelően a rajtuk folytatható építési tevékenységek eleve jelentősen korlátozottak, ezek részletezését külön fejezet tartalmazza.

Ahol a szabályozás nem kíván beavatkozni a szomszédos telkek alakításába, és a lényeg az elő- vagy hátsókert méretének meghatározása, ott építési határvonal kerül alkalmazásra, mivel az oldalkerti méret az OTÉK alapján már meghatározható.

2. AZ ÁTALAKULÓ TERÜLETEK MŰKÖDÉSE ÉS TERÜLETI INTEGRÁLÁSA**a városszerkezeti egység várhatóan
változással érintett területei**

Székesdűlő és Megyeri hídfő területeinek térszerkezeti rendjét alapvetően a III./2. pontban taglalt központihiányos terület városszerkezeti egységen belüli pozíciója határozza meg, mely a volt Dobó laktanya TSZT-ben intézményi felhasználásra kijelölt területén az Ezred utca környezetében lokalizálható. Eköré további intézményi, valamint lakó területhasználatú egységek szerveződnek, melyek szabályozása során egyaránt kiemelt szempont az egymástól eltérő használatú területek közötti optimális átmenet megteremtése és a különböző területi jelentőségű védelmek és korlátozások adta peremfeltételek érvényesítése, érvényesíttetése.

A városszerkezeti egység másik, a tervezési terület dél-nyugati oldalában húzódó, hosszú távon átalakulásra váró terület a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű területe, ahol a szabályozás legfőbb feladata, az előzetes igények, a leendő, jövőtudatos használat feltételeinek megteremtése. Erre kifejezett javaslatot a korábban elkészült *Városrendezési program* tartalmaz, mely a tárgyi terület esetében egy olyan, kutatás és fejlesztés jellegű funkciók megtelepedésére alkalmas, a környező értékes zöldterületekkel harmonikus szomszédosági viszonyt kialakítani képes használatot irányoz elő, mely nem csak a városszerkezeti egység, de a kerület egészének leendő fejlődésére is számottevő, pozitív hatással bírhat.

A területre jelenleg a tulajdonosi oldalról nincs konkrét elképzelés, annyi bizonyos, hogy az a korábbi feladatát nem fogja a továbbiakban ellátni. A helyszín egy részének esetleges tartálékolása azonban távlati infrastrukturális bázis vagy fejlesztés céljából megfontolandó.

**a változó környezet városszerkezeti integrálása,
szabályozásban való kezelése**

Ahogy azt az *Átalakuló területek szerkezeti struktúrája* ábra is mutatja a változással érintett területek városszerkezeti egységbe való beágyazása területeként eltérő kezelést igényel.

A fent említett területek közös tulajdonsága a közmű-infrastruktúra optimális kialakítása – Székesdűlő esetében különös hangsúlyt fektetve a csapadékvíz-elvezető hálózat kialakítására –, valamint a dunai adottságok (pl. árvízi, illetve vízbázis védelem, stb.) megfelelő kezelése.

Emellett északon a fő szükségletet – már az új közterületek kijelölése pontban említett – a feltáró közlekedési hálózat kialakítása, valamint a helyi, elszigetelt és előreláthatóan, a fejlesztéseknek köszönhetően számszerűen tovább növekvő lakóközösség ellátását biztosító mikrokörnyezeti szinten értelmezhető alapintézményi ellátottság biztosítása jelenti.

A volt vízkivételi mű területe városszerkezeti helyzete okán kiváló megközelítései révén integrálható a közlekedési rendszer változtatása nélkül. Az itt lévő vízmű lakótelep jelenléte miatt annak integrálása a városszerkezetbe nem reális cél.

Ugyanakkor a védett épületek „helyzetbehozása” és ezzel a területen új fejlesztés elindítása nem könnyű feladat. A nem védett épületek elbontása nem jelenti új épület helyén való létesítés lehetőségét, mivel cél a terület egészének egyben kezelése, így csak konkrét fejlesztési koncepció esetén válik érdekessé a szabályozás előírásainak oldására, lazítására. Addig a meglévő állapot szerint a szabályozási terven jelölt építési helyeken belül lehet csak kismértékű javítójellegű fejlesztéseket végrehajtani.

- 1 a volt Dobó István laktanya és környezete fejlesztési terület
- 2 a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű és környezete fejlesztési terület

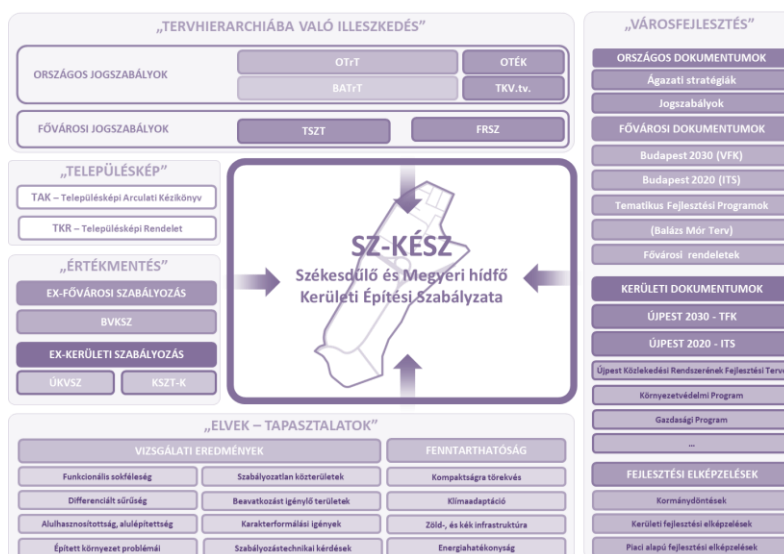
*Átalakuló területek elhelyezkedésének struktúrája
– Székesdűlő és Megyeri hídfő
forrás: saját ábra*



III. A KÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

Az új jogi szabályozás keretei, peremfeltételei a vizsgálati munkarészben részletesen meghatározásra kerültek. Az ábra azt szemlélteti, hogy a KÉSZ milyen irányú koncepcionális és jogi szempontú elvárásokat kell, hogy teljesítsen ahhoz, hogy az építési törvényben rá szabott feladatát ellássa.

forrás: saját ábra



1. ÁLTALÁNOS BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK ÉS ELVÁRÁSOK

tervhierarchiába való illeszkedés

Fontos tényező, hogy minden olyan országos és fővárosi dokumentum, ami az épített környezet alakítására ható célt, jogi elvárást fogalmaz meg, az a fővárosi TSZT és FRSZ, mint közvetítő elemen keresztül hatnak az KÉSZ-re. A tervhierarchia rendje azt szolgálja, hogy a KÉSZ kidolgozásánál ne legyen szükséges a BATrT és az OTrT egyes meghatározásait érdemben figyelembe venni, mert az már a fővárosi szintű tervi eszközökben megtörténik, így az azoknak való megfelelés egyben a magasabb rendű tervi szinteknek való megfelelést is jelenti, a későbbiekben külön igazolást nem igényel.

városfejlesztés

A város fejlesztése túl a fent említett tervrendszeren, más ágazati célokat, koncepciókat, országos és fővárosi szintű jogszabályokat is figyelembe kell, hogy vegyen. Az országos elvárásoknak a fővárosi fejlesztési dokumentumok is megfelelnek, így ezek a szándékok is közvetítésre kerülnek pl. a Budapest 2030 komplex célrendszerén keresztül, de más, kifejezetten a fővárost, mint egy várost érintő szabályozandó kérdések is ezeken a szinteken születtek meg elvárásként, de a fővárosi rendeletek egy része is kihat a KÉSZ-re.

vizsgálati eredményekre való reagálás

A vizsgálati munkarész sok problémára, a szabályozás során kezelendő kérdéskörre rámutatott. Ezek közül – a teljesség igénye nélkül – olyanok játszzák a legnagyobb szerepet, mint pl. az elszakított területiség problematikája, az alulhasznosítottság, az épített környezet egyéb problémái, a rendezetlen, szabályozatlan közterületek, a kedvezőtlen belső kapcsolatok, vagy a beavatkozást igénylő területek. Az értékek tekintetében a vízkivételi mű védett mérnöki műtárgyai, vagy a védett természeti terület jelenléte meghatározó.

fenntarthatósági elvek fontossága

A szabályozást úgy kell megalkotni, hogy átszőjék azok az elvek, amelyek a mai kor igényeinek és szemléletének megfelelnek, így a szabályozás eszközrendszerével támogatva a fenntarthatóság elvét. A KÉSZ készítése olyan elvek kiemelt figyelembevételével történt, mint pl. a területen belül a kedvezőbb struktúra kialakítása, és a helyzete ellenére a viszonylagos kompaktságra és integrálhatóságra törekvés, a klímaadaptáció, a zöld- és kék infrastruktúrák megőrzése és fejleszthetőségének biztosítása, vagy épp az energiahatékonyság megerősítése.

2. KÖZPONTIÁNYOS TERÜLETEK

A Megalapozó vizsgálat során jól kirajzolódott, hogy Székesdűlő és Megyeri hídfő lakóterületeinek intézményi jellegű funkcionális ellátását a környező városszerkezeti egységek biztosítják, míg a kereskedelmi és szolgáltató funkciók legközelebb Dunakeszi város szomszédos kereskedelmi területén érhetők el a helyi lakosság számára. A tervezési terület intézményi, valamint egyéb kereskedelem-szolgáltatás jellegű ellátottsága helyben szinte elhanyagolható.

A terület ellátatlansága közúti és környezeti túlterheltséggel is jár tekintettel a helyi lakosság ingázásának permanens voltára. E tényezők a városszerkezeti egység élhetőségének egyértelmű kedvezőtlen tényezői, így a kialakult állapot tovább romlásának megakadályozása, a romló tendencia folyamatának visszafordítása rövid és hosszú távon is egyaránt szükséges.

Ennek megoldásaként olyan funkcióbővítő fejlesztéseknek teret engedő fókuszpont kijelölése javasolt, mely legalább a helyi, székesdűlői lefedettséget szem előtt tartva irányozza elő a különböző, sokszínű funkciók megtelepedését, a hatályos településrendezési eszközökkel (TSZT 2017, ÚKVSZ) összhangban.

Jelen szabályozás ilyen, ~~alközponti jellegű~~ területegység kialakulását segíti elő az Ezred utca mentén, a volt Dobó laktanya területén, ahol a közösségi funkciók megtelepedésének ösztönzése a szabályozás egyik kiemelt célja.

3. AZ ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK VIZSGÁLT HATÁRÉRTÉK KONFLIKTUSAINAK FELOLDÁSA

A hatályos ÚKVSZ és a kialakult állapot paramétereinek összehasonlítását lásd: Megalapozó munkarész – Épített környezet vizsgálata fejezetben.

A hatályos építési és egyéb vonatkozású paraméterek jelentős része a Székesdűlő és Megyeri hídfő városszerkezeti egységre készülő új Kerületi Építési Szabályzatban tovább éltethető, annak ellenére, hogy a területre készített szabályozás már 15 éves.

3.1. TELEKMÉRET

Székesdűlő lakóterületeinek telekmorfológiája két jellemző típusba sorolható. Az egyikben azok a lakóterületi tömbök találhatók, melyek telekalakulatai a valós használatnak megfelelően kialakítottak, a tömböket feltáró kiszolgáló utak közterületként funkcionálnak. Ezekben az esetekben a hatályos KSZT szabályozási elveit részben továbbbővítve, a kertvárosias lakóterületek viszonylag homogén övezeti szabályozása vált szükségessé, mely a kialakítható legkisebb telekméret függvényében három övezetet eredményez.

Ennek szükségessége részben az átalakuló területekkel való érintettségéből, illetve alapvetően a már említett, a használatának megfelelően még ki nem szabályozott kiszolgáló utak közterületté válásának javaslatából adódik, mely következtében számos, jelenleg egyszerre két látszólagos tömböt is érintő telek felosztása akkor lehetséges, ha számukra a kialakult állapotot tükröző telekméret jöhet létre.

Egyéb feloldandó, telekméretbeli konfliktus a Megalapozó vizsgálat elemzése alapján a területet nem érinti.

Koncepcionális szándék viszont a nagyfelszíni vízműterület egyben tartása, legalább addig, amíg a területre egységes fejlesztési koncepció nem születik. Itt egy övezetbe sorolt a terület, a kialakult telekméret figyelembevételével.

3.2. BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK

A beépítési mérték vizsgálata és a magasabb szintű településrendezési eszközök előírásai alapján a kertvárosias területek beépítettségének növelése nem indokolt, így a hatályos KSZT-nek megfelelő beépítési mérték KÉSZ-be való továbbörökítése javasolt. Egy-egy sokkal kisebb telekméret esetében megfontolható a beépítési kompenzáció alkalmazása. A városszerkezeti egység egyéb területein a beépítési mérték vonatkozásában szintén nem jelentkeztek jelentős eltérések, ahol mégis, ott a részben átalakuló övezeti struktúra rendre kezeli a problémás helyzeteket, ennek megfelelően egyéb feloldandó konfliktus nincs.

3.3. SZINTTERÜLETI MUTATÓ

A városszerkezeti egység területén kialakult és a hatályos KSZT által előírt szintterületi mutatók között minimális eltérés tapasztalható, ennek megfelelően szintterületi mutató értéknövelés nem történt.

A Székesdűlő területét érintő KSZT hatályos szintterületi mutató értékéhez képest mérten minimális szintterületmutató növelés a Váci út bevezető szakaszán, a TSZT-ben *kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása* jelöléssel érintett teleksávon indokolt, ahol a környező beépítéseket figyelembe véve, a kereskedelem és szolgáltatás, valamint intézményi jellegű funkciók megtelepedését elősegítendő 0,9 szintterületi mutató érték került meghatározásra.

Ezzel szemben a szintterületi mutató minimális csökkentése javasolt a kertvárosias lakóterületek belső – Dunakeszi felőli – magvában, ahol a kialakult állapot beépítési sűrűsége lazább városszövetet eredményezett az évtizedek során, mint az azt környező területeken. Itt a jelenlévő beépítés szintterületi értékei is jellemzően alacsonyabbak a nagy telekméret miatt a 0,4-es értéket is alig érik el, a terület besűrűsödése ehhez képest nem indokolt, és fizikailag sem lehetséges. Ennek megőrzése a terület „karakterének” erősítése érdekében javasolt. A differencia minimális, utóbbi területen 0,6, a többi – kisebb telkes területeken – 0,7 lehet az általános szintterületi mutató.

3.4. ÉPÜLETMAGASSÁG

Mivel a jelenleg hatályos előírásokhoz mérten kismértékű eltérés jellemzi csak a meglévő beépítést a kialakult épületmagasságok vonatkozásában, a KSZT-ben előírt határértékek növelése nem javasolt. Az eddiginél magasabb, emelt határérték meghatározása csak azon jelenleg alulhasznosított, illetve használaton kívül területeken célszerű, ahol egy feltételezhető fejlesztés nagymértékben hozzájárulhat a korábbiakban lokalizált **alközponti**-szerepkör, illetve a városszerkezeti egység közösségi funkciókkal való optimálisabb lefedettségének kialakításához.

Emellett az épületmagasság legnagyobb értékének minimális növelése javasolt a Váci út mentén a kereskedelmi és szolgáltató, valamint intézményi funkciók megtelepedésének elősegítése érdekében.

4. AZ ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELME

Székesdűlő és Megyeri hídfő városszerkezeti egység a kerület által elrendelt helyi védelemmel nem érintett. Általános műemléki védelem érinti a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű épületcsoportjának öt központi elemét. A megalapozó vizsgálatok tükrében további védelemre vagy megtartásra javasolt épület kijelölése az új KÉSZ kidolgozása során nem vált szükségessé.

IV. A RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ALULHASZNOSÍTOTT, HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK

1. A DOBÓ ISTVÁN LAKTANYA ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETE

A fejlesztési terület mintegy 6,0 hektárnyi területen terül el a városszerkezeti egység észak-nyugati sarkában. Területfelhasználási és funkcionális értelemben véve a városszerkezeti egység **alközponti súlyponti** szerepkörrel bíró területe, melyet északi és keleti irányból Székesdűlő kertvárosias lakóterületei, déli oldalról egy több mint 22,5 hektáros gazdasági terület, míg nyugatról a Váci út, mögötte az út túlsó oldalán a Duna és part menti sávja határol.



Beépítési terv
forrás: saját ábra

1.1. VÁROSRENDÉZÉS

városszerkezeti és funkcionális összefüggések

A helyi és környező lakosság ellátását biztosító közhasználatú földszinti intézménysáv
forrás: saját ábra



Intenzív zöldfelületbe ágyazott társasházi környezet
forrás: saját ábra

települési tájjal való összefüggések

A városszerkezeti egység humán infrastrukturális ellátottsága rendkívül alacsony, ennek megfelelően egy további, lakó funkciót is magában hordozó városfejlesztés előirányozásához már szükségessé válik a helyi alapintézményi rendszer megalapozása, valamint a kereskedelem és szolgáltatás funkciókörök helybiztosítása és erre feltétlenül érzékeny fejlesztés előirányozása.

A meglévő, használaton kívüli, beépítetlen területek és az azokat környező területek között éles határ húzódik, ebből kifolyólag az azok közötti átmenet képzése a funkcionalitás, a tömeg és a tér struktúra vonatkozásában egyaránt szükséges. A meglévő gazdasági tömbök irányába nyitó, azonban térszervezését tekintve egy intímabb térhálózatként megfogalmazott, a helyi és a környező lakosság ellátását egyaránt biztosítani képes közhasználatú földszinti funkciókkal ellátott intézménysáv alakulhat ki a terv szerint (irodapark), üzletekkel, vendéglátással, szolgáltató rendeltetési egységekkel (mint pl. posta, bank, pékség, kiskereskedelem, közösségi iroda, stb.).

~~Az „irodapark” és a lakóterületek közötti átmenet, egyben a terület alapintézményi hiányosságainak kezelése érdekében bőlesődének vagy évodának helyet adó épület kialakítása is javasolt.~~

A tömbbel északi irányban szomszédos területen a meglévő kertvárosias beépítés és a környező, tervezett (Hortenzia utcai) lakóparki jellegű környezetre egyaránt reflektálni képes, intenzív, zöldfelületbe ágyazott társasházi környezet kialakítása javasolt.

A jelenleg használaton kívüli, korábban honvédelmi célokat szolgáló Dobó lak tanya területén funkcióváltás igen, de szerkezeti átalakítás nem javasolt a Duna menti vízműutak külső védőidomával való érintettségre való tekintettel. Ennek megfelelően a meglévő épületek felújítása, átalakítása célszerű a környező természeti értékek megőrzésének szem előtt tartásával, új, a védőidomot esetleg veszélyeztető beépítés lehetősége elvetésre került. Az épületek elbontása esetén új épület is csak az eredeti alapozás helyén létesíthető. Az ettől délre található Napliget lakópark utolsó üteme a meglévő tervek szerint valósítható meg.

A tervezett épületcsoport tömegének, külső és belső térrendszerének, valamint magasságbeli játéknak legfőbb célja a környező, területhasználatát tekintve egymástól nagymértékben eltérő területek harmonikus kapcsolatának megteremtése. Ez mértéktartó, a természeti és táji adottságokat kiemelten szem előtt tartó építészeti eszközök használatával lehetséges.

A beépítési konfiguráció az egyes külső (közösségi) és belső (átmeneti vagy privát) térelemek nagyvonalú hálózatává áll össze, mely mennyiségi és minőségi értelemben is illeszkedni, egyben reflektálni képes a környező területi adottságokra. A gyalogos és kerékpáros hálózati elemek szabályozási szélességeikkel, valamint irányultságukat meghatározó fasoraikkal nem csak díszítő, de ökológiai értelemben kondicionáló és átszellőztető hatással is bírnak. Emellett az épületek tömegformálásukkal és magasságukkal is alkalmazkodnak az „átmeneti helyzethez”, a meglévő, raszteresen telepített gazdasági park irányából az előbbihez mérten jóval spontánabb módon kialakult kertvárosi lakóterületek irányába haladva mintegy „áttranszformálva” az épített környezetet.

1.2. KÖZLEKEDÉS

személygépjármű közlekedés

Meglévő és tervezett hálózati kapcsolatok
forrás: saját ábra

közösségi közlekedés

A terület fejleszthetőségének egyik meghatározó eleme a fejlesztési terület északi oldalának Ezred utcával való összekapcsolása, mely [egy új közterületek kiszabályozásával magánút kialakításával](#) lehetséges.

Az Ezred utcára merőleges irányban a Napliget lakóparktól keletre húzódó, meglévő „magánút jellegű” telek tengelyének kiterjesztése a Tűztövis és Hortenzia utcák meghosszabbításának csomópontjáig javasolt, ezzel olyan [közterület-kapcsolati](#) hálózatot kialakítva, mely optimálisan feltárja a fejlesztési területet, egyúttal a helyi geomorfológiai adottságokra is érzékenyen reagál, ezzel minimalizálva a szükséges földmunkálatokat.

gyalogos és kerékpáros hálózat

Tervezett gyalogos prioritású hálózat
forrás: saját ábra

A fejlesztési terület a megalapozó vizsgálatok tükrében közösségi közlekedés szempontjából megfelelően ellátott, a meglévő buszviszonylatok megállóinak áthelyezésére és kiegészítésére előreláthatóan nincs szükség, azonban az érintett viszonylat járatszámának sűrítése fejlesztés esetén indokoltá válhat.

A funkcióban gazdag „irodapark” gyalogos feltárása közhasználat céljára átadott területen javasolt, mely a tervezett, párhuzamosan futó [közterülettől Hortenzia utcai meghosszabbítástól](#) a beépítéssel elzártan, intimebb, nyugodtabb környezetet biztosít a közhasználatú és irodai funkciók feltárására.

A fentitől északi irányban tervezett szomszédos lakóterületek gyalogos megközelítése több irányból is lehetséges, azonban a közösség által is bejárható tengely csak kelet-nyugati irányban [tervezett-javasolt közhasználatú](#) lakóövezeti út formájában, mely a fejlesztési terület észak-keleti szegletében tervezett [park-ésközterületi gyalogos kapcsolat, valamint](#) a Dobó laktanya-[menténél szemben](#) tervezett játszótér/[parkosított terület](#) között szolgál közvetlen kapcsolatként. Az észak-déli irányú feltáró gyalogoshálózat ezen a területen kizárólag privát használatra javasolt, ezzel biztosítva az értékes földszinti, privát lakókertek kialakításának lehetőségét. A Dobó laktanya területén a gyalogos hálózati elemek alkalmazkodnak a kialakult állapotból feltételezhető korábbi irányultságok, valamint a helyenként fellelhető értékes növényállomány megőrzésének elvéhez.

parkolás

A kifejezetten intézményi típusú területekhez kapcsolódó parkolási területek jelentős része mélygarázs formájában tervezett, ezt kiegészítendő az Ezred [utca](#) és az arra merőleges tervezett [közútról magánútról](#) elérhetően további felszíni parkolóhelyek biztosítottak a földszinti közforgalmú rendeltetések parkolási kapacitásának kielégítésére. [Az alapintézmény befogadására tervezett területrész a működéshez szükséges felszíni parkolóval ellátott.](#)

A tervezett, kizárólag lakó rendeltetésű területeken szinteltolással kialakított, illetve támfalba integrált teremgarázs biztosítja a lakossági parkolási szükségletet. A Dobó laktanya területén az elhelyezendő személygépjárművek helyének biztosítására irányuló alternatívák vizsgálandók a vízbázis védőövezeti érintettségére való tekintettel.

1.3. ZÖLDFELÜLET, TÁJ ÉS VÁROSKLIMATIKA

a meglévő zöldfelület átalakulása

A fejlesztési terület jelentős faállománnyal bír, melynek részbeni eltávolítása a fejlesztés bekövetkeztével elkerülhetetlen. A kialakítás során az esetlegesen a területen megbúvó értékes faegyedek megőrzésére törekedni kell, a beépítés értékes faállományhoz való igazítása fontos célkitűzés. A kivágásra kerülő fák helyben történő pótlásáról gondoskodni szükséges.

zöldfelületi infrastruktúra hálózati összefüggések

Tervezett zöldfelületi infrastruktúra hálózat
forrás: saját ábra

környezetvédelem, városklimatika

Székesdűlő, így a fejlesztési terület zöldfelületi infrastruktúra elemei a beépítési koncepció fontos részei. Nyugatról keleti irányba haladva a Dobó laktanya beépítetlen, nagyméretű, a vízbázis külső védőövezetével érintett terület beépítésére nincs mód, annak [közhatalmatú](#) zöldfelületként való fenntartása indokolt. A Hortenzia utca tengelyében intenzíven fásított játszótér [közkeretként közhatalmatra átadott zöldfelületként](#) való kialakítása, míg a Kálmos utca kanyarulatában magas zöldfelületi arányú gyalogos közterület létrehozása javasolt.

Az ezeket felfűző gyalogos – illetve esetenként személygépkocsi – forgalmú nyomvonalak irányultságának erősítése érdekében fasorok telepítése tervezett.

A fenti zöldfelületi infrastruktúra elemek egyúttal városklimatikai szempontból is jelentős értékkel rendelkeznek, ugyanis kondicionáló képességükkel és – számos esetben a domináns, észak-nyugati széljárásnak megfelelő – irányultságukkal a terület átszellőzésében, egyúttal optimális klímájának fenntartásában is fontos szerepet játszanak. A terület központjának tekinthető belső mag és a mögöttes, északi lakóterületek zajvédelmét a beépítési konfiguráció horizontális és vertikális kialakításával is nagyban elősegíti, míg a szellős, jól átlátható, beépítés a kialakult hőszigetelés mérséklésére alkalmas. A klímaváltozásból adódóan egyre gyakrabban tapasztalható villámzaporok kezelése érdekében az egyes zöldfelületek saját, zöldfelületbe ágyazott természetes szikkasztófelületekkel rendelkeznek, melyekkel a csapadékvíz gyűjtése és késleltetett elvezetése lehetségessé válik.

2. NAGYFELSZÍNI VÍZKIVÉTELI MŰ TERÜLETE

További, jelenleg használaton kívüli, de hosszútávon átalakuló terület található a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű Váci út keleti oldalán húzódó területén. Ez jelenleg a korábbi, a rendszerváltást követő időszakban rövidideig vízkivétel célját szolgáló, ma nagyrészt használaton kívüli, részben általános műemléki védelem alatt álló épületegyüttes mellett, az azzal déli irányba szomszédos vízművek lakótelep területét is magában foglalja. A terület jövőbeni hasznosítása jelenleg még nem kiforrott, azonban már most is érzékelhető a terület jövőbeni fejlesztésének komplex kezelési igénye. A lakótelep tekintetében a különböző, az egyeztetések során felvázolt érdekek érvényesítése végett a szám szerint öt darab lakóépületben 54 db lakás megtartása, illetve az épületek mértéktartó fejlesztésének biztosítása javasolt.

A korábban vízkivételi használatban lévő épületszomszéd értékes, derítő- és szűrőházai, valamint az önálló – ma is használatban lévő – irodaépület megóvása javasolt. A terület – a korábban lefolytatott ötletpályázat eredményeinek integrálásával – a kulturális és rekreációs funkciókkal vegyes, kutatási- és fejlesztési jellegű tevékenységek célját szolgáló rendeltetések helybiztosítására volna alkalmas. Mindenképpen kerülendő a terület megosztása, különösen addig, amíg végleges, kiforrott fejlesztési elképzelés nem véglegesíthető. Sajnos a jelenlegi tulajdonos nem gondoskodik a műemlékek szakszerű fenntartásáról.

Az önmagában külön területként megjelenő, jelentős átalakulással érintett terület városszerkezeti egység szerkezeti struktúrájába való beágyazása végett a terület belső kerékpáros és gyalogos, valamint zöldfelületi hálózati kapcsolatainak erősítése javasolt, míg a környezeti hatásokra való tekintettel az esetlegesen szennyezett területek talajcseréje, illetve ártalmatlanítása, valamint a megváltozott árvízvédelmi feladatokra való felkészülés indokolt.

Tartalomjegyzék

SZERZŐK	
TARTALOMJEGYZÉK	
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	1
BEVEZETÉS	1
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	2
I. CÉLOK ÉS ELVRENDSZEREK	3
II. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG EGÉSZÉRE KIHATÓ ÁLTALÁNOS RENDEZÉSI ELVEK, AZ ÁTALAKULÓ TERÜLETEK JÖVŐBENI MŰKÖDÉSE, TERÜLETI INTEGRÁLÁSA	6
III. A KÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK	9
IV. A RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ALULHASZNOSÍTOTT, HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK	12
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉVEL ÉS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁVAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	16
I. AZ ÚJ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETBŐL ADÓDÓ ÁLTALÁNOS VÁLTOZÁSOK AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, VALAMINT AZ ÖVEZETEK KIJELELÉSÉNél	18
II. KÉSZ ILLESZKEDÉSE AZ FRSZ-HEZ	20
METODIKA	24
I. SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG	24
SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZTÁR	25
I. A NORMASZÖVEG ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	25
II. AZ ÖVEZETI STRUKTÚRA	31
III. MELLÉKLETEK	38
SZABÁLYOZÁSI TERV	39
I. A SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	39
II. VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK	43
TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATOK	45
KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	49
KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	53
KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	59
KATASZTRÓFAVÉDELEM	61
TÉRKÉP MELLÉKLET	
VÁ-T-1 BEÉPÍTÉSI TERV (M 1:2 000)	
KL-T-1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK TÉRKÉPI MUNKARÉSZEI	
KM-T-1 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK TÉRKÉPI MUNKARÉSZEI	

II. KÉSZ ILLESZKEDÉSE AZ FRSZ-HEZ

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

1. A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG

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

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

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

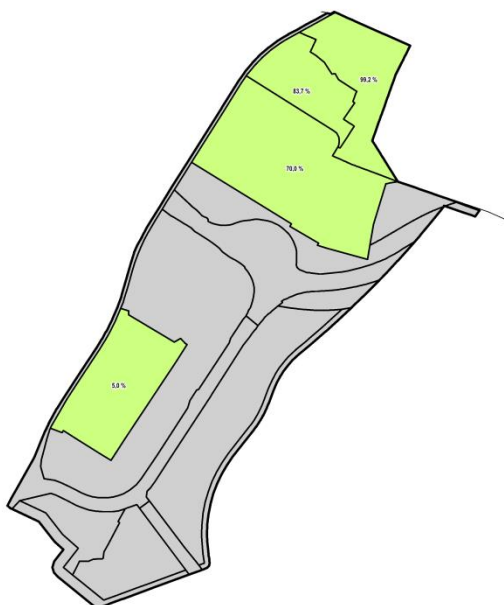
1.1. AZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLETI MUTATÓ ÉRTÉKÉNEK IGAZOLÁSA

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

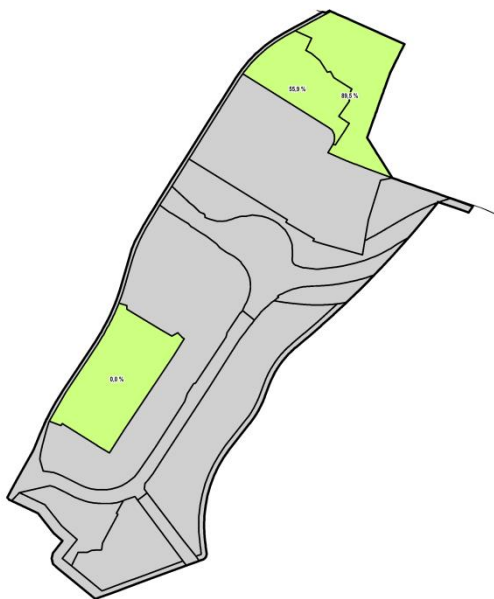
A **zöld** szín jelzi, hogy a hatályos FRSZ-nek való megfelelés teljesül, vagyis, ahol az FRSZ alapján számított maximálisan létesíthető általános szintterület nagyobb, mint az övezetekben lehetséges szintterület.

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

Az ábrán a Váci út menti út menti sávban a korábban már említett intézményi sáv elkülönül, mivel itt az FRSZ 4.§ (7) bekezdése alapján lehetővé tett emelt szintterülettel számolt a terv.



Az általános szintterületi mutató értékének igazolása
forrás: saját ábra

1.2. A PARKOLÁSI SZINTTERÜLETI MUTATÓ
ÉRTÉKÉNEK IGAZOLÁSA

A parkolási szintterületi mutató értékének igazolása
forrás: saját ábra

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

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

2. EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGÁNAK KORLÁTOZÁSAI

egyres területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

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

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

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

I., II. és III. párkánymagassági kategóriák előírásai

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

egyres kisvárosias és kertvárosias területekre, egyes dunai szigetekre vonatkozó beépítési magasságok, valamint a magasépítmények beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

Az FRSZ *Egyres kisvárosias és kertvárosias területekre vonatkozó beépítési magasságok* (9.§), az *Egyres dunai szigetekre vonatkozó magassági rendelkezések* (10.§), valamint a *Magasépítmények beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírásai* (11.§) tárgyú részei a városszerkezeti egység területét nem érintik.

a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás

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

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

Az FRSZ magassággal kapcsolatos többi rendelkezés a területet nem érinti.

3. A KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

közúti közlekedési terület	A KÉSZ az FRSZ-nek megfelelő, a közúti elemek hálózati szerepe alapján megállapított hierarchia rendszert alkalmazza a városszerkezeti egység területén, tehát a 13.§ (1) és (4) bekezdése figyelembevételre került, míg a (2) és (3) paragrafus tervezett I. és/vagy II. rendű főút kialakítása hiányában a területet nem érinti.
kiemelt jelentőségű gyalogos felületek	Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek a városszerkezeti egység területét nem érintik, így az FRSZ 14.§ a KÉSZ hatálya alá tartozó területen nem releváns.
változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások	A KÉSZ területén az FRSZ 15.§-ban (1) bekezdésének d) pontja érvényesül, a többi, és a (2) bekezdésben előírtak nem érintik a területet.
a P+R infrastruktúra vonatkozó előírásai	Az FRSZ 16.§-ának előírásai a területet nem érintik, P+R, illetve B+R tároló a területen nem lett kijelölve.
közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás	Az FRSZ 17.§-ának előírásai a városszerkezeti egység területét nem érintik.
egyéb előírások	A KÉSZ az FRSZ vonatkozó előírásainak figyelembevételével készült, ennek megfelelően annak 18.§-ában foglaltak közül csak a közhasználatú területre vonatkozó rendelkezés érint a területet.

4. A KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

Az FRSZ 19.§-ában foglaltak közül az (1) bekezdés szerinti közműtárgy elhelyezése értelemszerűen érinti a területet, a többi nem releváns.

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

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

- a (3) bekezdés előírásai alapján a Váci út északi, rövid szakaszán a KÉSZ a *kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása* jel öléssel ellátott területsávon érvényesíthető „engedmények” alkalmazásával él, a vonatkozó előírásokat figyelembe vette,
- az többi bekezdésekben foglaltak a KÉSZ hatálya alá vont területet nem érintik.

A 21.§-ban foglaltak esetében:

- az (1) bekezdésben feltüntetett eltérési lehetőségek alkalmazásával a KÉSZ nem élt,
- a (2)-(3) bekezdés a városszerkezeti egységet nem érintik.

6. A ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK IGAZOLÁSA

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

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

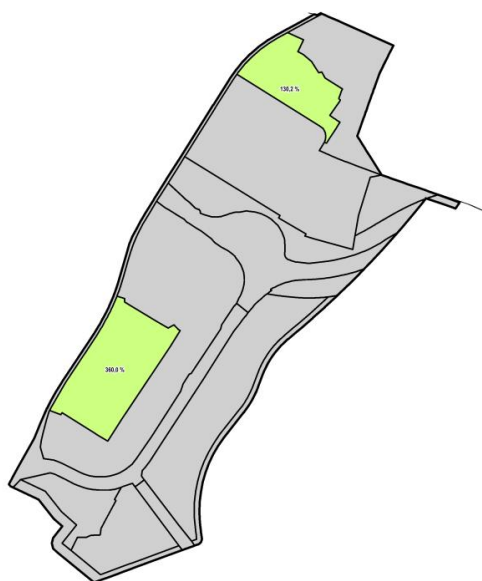
- egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított és
- a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy
- megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség.

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

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

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

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



A zöldfelületi átlagérték igazolása
forrás: saját ábra

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

* a táblázat nem tartalmazza a beépítésre nem szánt területeket ** szt.=szintterület, KA=kialakult				TSZT ÉS FRSZ PARAMÉTEREI ÉS A KÉSZ PARAMÉTEREI KÖZÖTTI ELLENTMONDÁSOK													
sorsz.	területfelhasználási egység	Terület (m ²)	BS	általános beépítési sűrűség						zöldfelületi átlagérték							
				BSA	FRSZ általános szintterület max (m ²)	KÉSZ általános szintterület max (m ²)	KÉSZ általános szt. / FRSZ általános szt.	BSP	FRSZ parkolási szintterület max (m ²)	KÉSZ parkolási szintterület max (m ²)	KÉSZ parkolási szt. / FRSZ parkolási szt.	parkolási korrekciós tényező	KÉSZ parkolási szt. / FRSZ parkolási szt.	Zöldfelületi átlag-érték	TSZT zöldfelületi átlagérték	KÉSZ zöldfelületi átlag-érték	KÉSZ zöldfelületi átlag-érték / FRSZ zöldfelületi átlag
1	Gksz-2	242 757	2,00	2,00	485 514	340 070	70%	-	-	-	-	-	-	-	-	79 350	-
2	Lke-1	106 758	0,80	0,60	64 055	63 636	99%	0,20	21 352	19 186	90%	-	90%	-	-	47 430	-
3	Vi-2	75 540	2,25	1,50	113 309	94 796	84%	0,75	56 655	31 069	55%	-	55%	0,25	18 885	24 587	130%
4	Vi-2	130 141	3,00	2,00	260 282	13 013	5%	1,00	130 141	-	0%	-	0%	0,25	32 535	117 121	360%

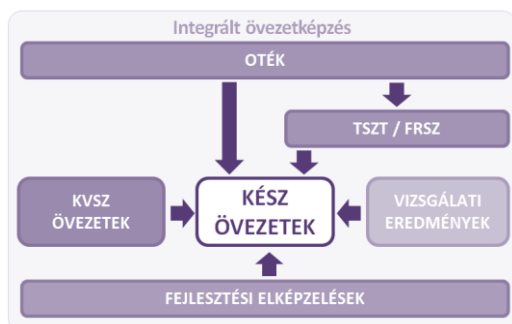
Tartalomjegyzék

SZERZŐK		
TARTALOMJEGYZÉK		
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT		1
BEVEZETÉS		1
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ		2
I.	CÉLOK ÉS ELVRENDSZEREK	3
II.	A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG EGÉSZÉRE KIHATÓ ÁLTALÁNOS RENDEZÉSI ELVEK, AZ ÁTALAKULÓ TERÜLETEK JÖVŐBENI MŰKÖDÉSE, TERÜLETI INTEGRÁLÁSA	6
III.	A KÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK	9
IV.	A RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ALULHASZNOSÍTOTT, HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK	12
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉVEL ÉS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁVAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA		16
I.	AZ ÚJ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETBŐL ADÓDÓ ÁLTALÁNOS VÁLTOZÁSOK AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, VALAMINT AZ ÖVEZETEK KIJELÖLÉSÉNÉL	18
II.	KÉSZ ILLESZKEDÉSE AZ FRSZ-HEZ	20
METODIKA		24
I.	SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG	24
SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZTÁR		25
I.	A NORMASZÖVEG ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	25
II.	AZ ÖVEZETI STRUKTÚRA	31
III.	MELLÉKLETEK	38
SZABÁLYOZÁSI TERV		39
I.	A SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	39
II.	VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK	43
TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATOK		45
KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK		49
KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK		53
KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK		59
KATASZTRÓFAVÉDELEM		61
TÉRKÉP MELLÉKLET		
VÁ-T-1	BEÉPÍTÉSI TERV (M 1:2 000)	
KL-T-1	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK TÉRKÉPI MUNKARÉSZEI	
KM-T-1	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK TÉRKÉPI MUNKARÉSZEI	

II. AZ ÖVEZETI STRUKTÚRA

1. AZ ÖVEZETKÉPZÉS METODIKÁJA

integrált megközelítés



Az integrált övezetképzés folyamata
forrás: saját ábra

Az övezetképzés több meglévő rendszer integrálásával jön létre. A fővárosi tervrendszer értelmében figyelembe kell venni a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási kategóriákat, mely az új övezeti rendszer alapját képezi. Ugyanakkor – ellentétben a korábbi „BKVSZ ernyője alatti” tervezéssel – az OTÉK telekre vonatkozó paramétereit is követni kell, ellenkező esetben eltérést kell kérni a szabályai alól (pl.: beépítési mérték, zöldfelületi arány, magasság).

A beépítési sűrűség maximális értékeit az FRSZ rögzíti a területfelhasználási egységekre, melyeken belül súlyozható az egyes övezetek területére eső nagyságrend.

Messzemenőig indokolt figyelembe venni a hatályos szabályozásban (ÚKVSZ-ben és az azt megelőző KSZT-ben) meghatározott övezetek paramétereit, funkcióit és egyéb rendelkezéseit is, a későbbi esetleges kártalanítási viták és tényleges jogcsorbulások elkerülése végett.

Mind ezt értelemszerűen jelentősen befolyásolják a vizsgálati eredmények és a fejlesztési elképzelések mind funkcionális, mind az egyes paraméterek értelemben.

2. AZ ÖVEZETEK JELÖLÉSE

Az övezeti jel az egyes építési övezetek és övezetek azonosítója.

A^0 A^1 B C^1 C^2
 ~~$V_i-2 / IV-10 / 2 L$~~
 $Zfk / V_i / IV-10 / 2 L$

Az övezeti jel első tagja (A^1) a területfelhasználási kategóriát jelöli, melyet a fővárosi TSZT határozott meg. Az egyes területfelhasználási kategóriák alapján készült az övezetek fő csoportosítása.

~~Amennyiben ezt „/” jel előtt megelőzi egy másik, zöldterületi területfelhasználási kategóriai jele (A^0), az olyan zöldterületi övezetet jelöl, mely alapvetően egy beépítésre szánt terület, azaz egy másik (a „/” jel utáni tag jelölésével megegyező) területfelhasználási kategóriába esik. Erre a zöldterületek további biztosítása miatt van szükség, viszont a TSZT elkerülve a mozaikosságot a kisebb zöldterületeket nem jelöli. Ugyanakkor előírja, hogy a zöldterületek kiterjedése nem esökkenhet a kerület közigazgatási területén belül. Ezek a területek tehát kerületi szinten zöldterületek, de nem jelennek meg a TSZT-ben, ha viszont megszűnnek, akkor másutt pótolni kell azonos területtel~~

Második tagja (B) Újpest, IV. kerület városszerkezeti egységének jelölését, azaz a szabályozás hatálya eső terület sorszámát mutatja.

Utolsó (C) eleme az övezeti egységet, illetve bizonyos esetekben egyéb specifikációkat is tartalmazhat.

egyéb specifikációk

Az utolsó elem kiegészülhet egyéb specifikus jelölési elemmel (C^1) mely lehet:

- I – intézmény
- ~~AI – alapintézmény~~
- L – lakás
- VM – vízkivételi mű

3. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

3.1. AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK STRUKTÚRÁJA

- csoportosítás** Az övezetek előírásainál alapvető igény a főleges ismétlődések kiszűrése, ezért csoportosítások mentén haladnak az előírások, az alapstruktúrát a területfelhasználási kategória adja.
- általánostól a részletesség irányába** Az övezetek leírása a rendeltetésre vonatkozó előírásokkal kezdődik a területfelhasználási kategória csoportosításában, olykor azok ismétlést elkerülő együttes megjelenésével.
- Ezt követik az övezeti előírások sorrendben, az övezetek lehetőség szerinti csoportosításával. A csoportosítást alapvetően a beépítési mód és az azon belüli épület-elhelyezés módja adja meg, mivel a szabályozás telekszintű eseteiben itt vannak a legnagyobb eltérések. A sort az egyes övezetekre vonatkozó specifikáltabb előírások zárják. Az övezeti paraméterek táblázatai mellékletként kapnak helyet.
- rendeltetésre vonatkozó előírások** Az előírások az egyes övezetek összefoglaló megnevezésével kezdődnek. Ez jól behatárolja, a városban elfoglalt pozíciót, környezetet, leírja az övezetek fő jellemzőit, így a jellemző beépítési módot, magasságot, meghatározó rendeltetést.
- fő rendeltetés** A rendeltetés mondja meg az övezetben elhelyezhető funkciókat. Az övezet alapvetően az elsődleges rendeltetés céljára szolgál, de általában ezen túl más rendeltetések is elhelyezhetők. A korábbi jogszabály az épületet határozta meg pl. a lakóépület elhelyezését, az OTÉK új rendelkezése a rendeltetésről intézkedik, tehát a lakóépület helyett az épület rendeltetéseként kerül meghatározásra a lakás rendeltetés.
- egyéb rendeltetések** A rendeltetések sorában kifejtésre kerülnek az elhelyezhető melléképületek és az egyéb létesíthető kiegészítő funkciók vagy azok, melyek kizárásra kerülnek.
- kereskedelmi rendeltetés** Ennek a szabályozása korábban is külön megjelent, egyes övezetek területén általánosan ki lehet mondani nagyságrendjüket, vagy azt, hogy az épület mely szintjein létesíthetők.
- szintterületi mutató kedvezmények** Ahol jellemző és a szabályzat alapelvei alapján támogatott, az építési övezetek szintterületi mutató kedvezményeket határozhatnak meg. Ezek részben közhasználat céljára történő átadás, részben adott rendeltetés kialakítása esetén használhatók ki. Ezt az övezeti előírás és a táblázatok is tartalmazzák, a *Rendelet* általános előírásai pedig rögzítik, hogy ezek az önkormányzattal való szerződés alapján vehetők csak igénybe. A kedvezmények esetenként más feltételhez kötötten jelennek meg az előírásokban.
- biológiai aktivitás növelése** Egyes területeken a zöldfelület hagyományos megvalósítása mellett a terület egy részén bizonyos mértékű fásítást, illetve zöldfelület kialakítást írhat elő az övezet, meghatározva annak területét és a fásítás módját. A *Szabályozási Terv* ilyen formán kezeli pl. a védőzöldsáv, a telek zöldfelületként fenntartandó része, stb. elemeket, melyek mind a kialakult városszerkezet zöldfelülettel való átszöttségének biztosítására, valamint az egyes lakó és egyéb területek zöldfelületekkel való „védelmének” megőrzésére, illetve fejlesztésére irányulnak, ezzel is biztosítva a városszerkezeti egység egészséges, jövőtudatos működését. Ezek zöldfelületi aránya övezetenként eltérhet.

4. ÖVEZETI RENDSZER

4.1. KERTVÁROSIAS, INTENZÍV BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET

Lke-1 A kertvárosias, intenzív beépítésű – korábban a KSZT-ben egy övezetbe sorolt – lakóterületek építési paramétereinek vizsgálata alapján a terület homogén övezeti rendje a kialakult állapotnak megfelelő és ahhoz illeszkedő, a korábbinál heterogénebb övezeti struktúrát kíván.

A differenciált övezeti struktúra alapvető indoka a kiszabályozásra váró, használatát tekintve már ma is közterületi funkciót betöltő feltáró úthálózat kiszabályozásában rejlik, ugyanis a jelenlegi rendezetlen – egyes esetekben telekjogilag tömbök telkeit keresztező – telekstruktúra racionalizálása csak olyan telekosztással lehetséges, mely a kialakult, jellemző legkisebb kialakítható telekmérettől eltérő méretű telkekre való osztással is lehetséges.

Emellett jelentős befolyásoló tényező egyes kertvárosi lakóterületek Váci úthoz való viszonya, ugyanis az I. rendű főútra közvetlen kapcsolódó ingatlanok városkapu jellegű pozícionáltsága a városszerkezeti egység intézményi, illetve kereskedelmi és szolgáltató jellegű funkcióhiányosságának ellensúlyozásával összecseng, továbbá a TSZT vonatkozó előírásából adódóan a terület funkcionális sűrűségének növelése ezen lakóterületek esetében is indokolt.

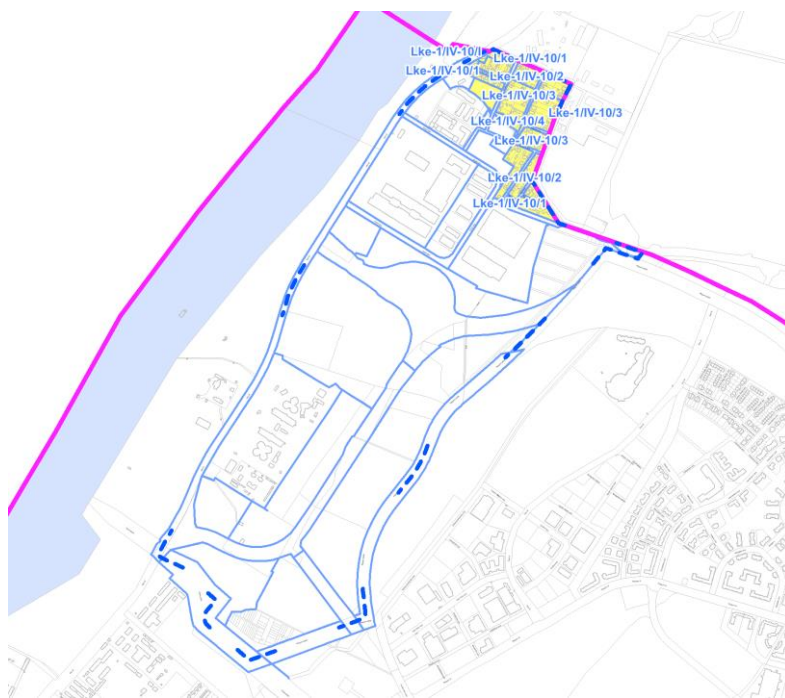
Szintén a beépítés sűrűségével összefüggésbe hozható, övezetképző tényező a kertvárosi területek belső magvának intenzitása, mely sokkal kevésbé sűrűbb állapotot mutat, mint az azt környező területeké.

Külön övezet kialakítása javasolt továbbá a – beépítési tervvel is érintett – volt Dobó laktanya kertvárosias lakóterületi területfelhasználásba sorolandó észak-keleti területegységén, valamint a Hortenzia utca észak-nyugati felén, annak érdekében, hogy a jövőbeni beépítés tömegében és jellegében is megfelelő átmenetet tudjon képezni a környező, területfelhasználásában jelentősen eltérő területek beépítései között.

- Lke-1/IV-10/1** oldalhatáron álló, nagytelkes, intenzív kertvárosias lakóterületek
- Lke-1/IV-10/2** oldalhatáron álló, kistelkes, intenzív kertvárosias lakóterületek
- Lke-1/IV-10/3** szabadon álló, nagytelkes, lazább kertvárosias lakóterületek
- Lke-1/IV-10/4** szabadon álló, nagytelkes, az intézményi felhasználású területekkel szomszédos kertvárosias lakóterületek
- Lke-1/IV-10/1** Váci út menti, oldalhatáron álló, intenzív, intézménnyel vegyes kertvárosias lakóterületek

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek övezeteinek városszerkezeti egységen belül való elhelyezkedése

forrás: saját ábra



4.2. INTÉZMÉNYI, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ JELLEGŰ
TERÜLET, ILLETVE HELYI LAKOSSÁG ALAPELLÁTÁSÁT
BIZTOSÍTÓ TERÜLET

Vi-2 Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területeket a kerületben a sokszínűség és a vegyesség jellemzi, a városszerkezeti egységben várhatóan ez szintén teljesülni fog, megjegyzendő azonban, hogy ez esetben jelenleg számos terület még alulhasznosított vagy használaton kívüli formában áll fenn.

Meglévő, kialakult beépítéssel rendelkező, intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű övezetekbe sorolható a volt Dobó laktanya területének egésze, mely kismértékben jelenleg is beépített, még ha a beépítés jelentős része a korábbi laktanya épületcsoportjának formájában ma használaton kívül is áll. Jelentős fejlesztési potenciál rejlik tehát ebben a területben, azonban azt is ki kell emelni, hogy a városszerkezeti egység székesdűlői oldalának e terület sok értelemben fókuszpontja.

Így nem csak centrális területi pozícionáltságából, de a lakó és gazdasági területek közötti helyzetéből adódóan is olyan, sokszínű funkcióknak helyet adó övezeti rendszer kialakítása javasolt e területen, mely iroda és munkahelyi funkcióival, közhasználatú kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésekkel, ~~valamint alapintézményi bővítés lehetőségének helybiztosításával~~ egyaránt nyit mind a gazdasági, mind pedig a lakóterületek irányába, mivel azok használóinak kiszolgálására minden városi szegmens szintjén alkalmas.

Ennek megfelelően az intézményi övezetek között intézményi, ~~alapintézményi~~ és lakó rendeltetések elhelyezése egyaránt biztosított, térszerkezeti struktúrát tekintve alkalmazkodva a kialakult, környező területhasználatok jellegéhez, illetve az egyes, használatában eltérő területek elérési távolságaihoz.

Ezen övezeti csoportba sorolható a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű területe is, melynek hasznosítása még nem kiferrott, így az övezeti paraméterek és a területre vonatkozó előírások alapvetően a jövőbeni fejleszthetőség olyan irányú biztosítását irányozzák elő, mely önkormányzati ráhatást is garantál a leendő beruházás pontos kimenetelének meghatározásánál.

- Vi-2/IV-10/1I** Ezred utca menti intézményi sáv területe
- Vi-2/IV-10/2I** Váci út menti intézményi terület
- Vi-2/IV-10/AI** ~~Túztővis utca menti alapintézményi terület~~
- Vi-2/IV-10/1L** Napliget lakópark és a Dobó laktanya nyugati területei
- Vi-2/IV-10/2L** Túztővis utca északi oldalán húzódó dominánsan lakó funkciójú terület
- Vi-2/IV-10/VM** a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű területe

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű, valamint a helyi lakosság alapellátását biztosító területek övezeteinek városszerkezeti egységben belül való elhelyezkedése

forrás: saját ábra



4.3. GAZDASÁGI, JELLEMZŐEN RAKTÁROZÁST,
TERMELÉST SZOLGÁLÓ TERÜLET

Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület a városszerkezeti egység területén az Ezred utca mentén található.

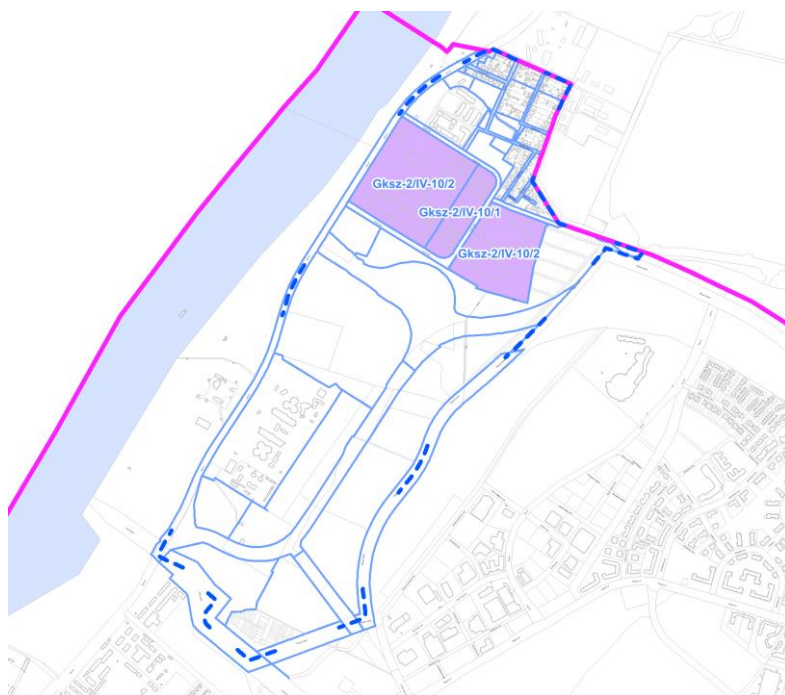
A tömbök esetében a KÉSZ szándéka a KSZT nyújtotta fejlesztési lehetőségek továbbiakban való biztosítása, illetve a szabályozási koncepciónak megfelelően a káros hőszigetelés csökkentése, valamint a gazdasági terület környező lakóterületektől való jótékony zöldfelületi elszigetelése.

~~Mindemellet a jelenlegi magánút helyett közterületi kialakításra van szükség, különös tekintettel arra, hogy az érintett úton autóbussz üzemel.~~

- Gksz-2/IV-10/1** kistelkes gazdasági terület
- Gksz-2/IV-10/2** nagytelkes gazdasági terület

Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület övezeteinek városszerkezeti egységen belül való elhelyezkedése

forrás: saját ábra



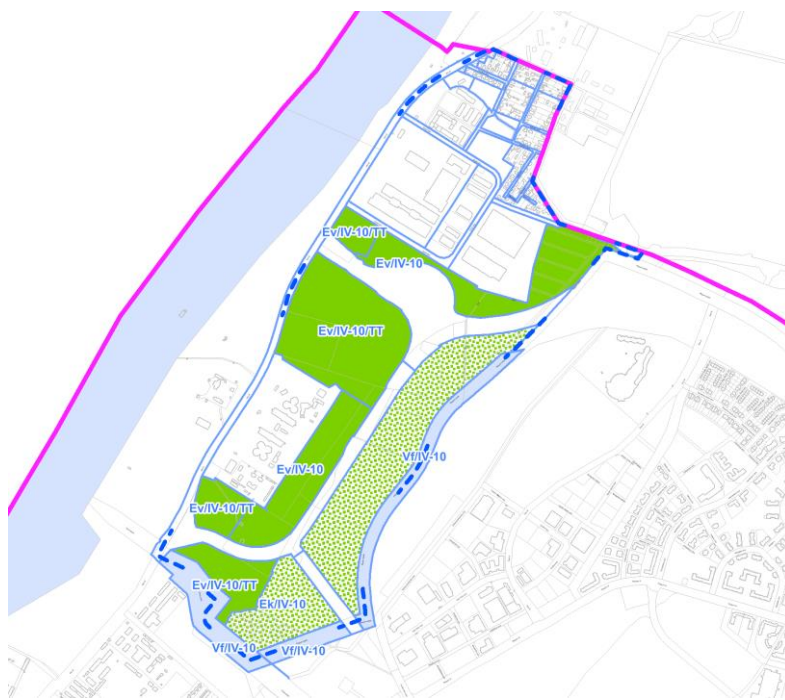
4.4. ZÖLD-, ERDŐ, ÉS VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

~~Zkk, Ek, Ev, Vf~~ A zöldfelületi rendszer szempontjából a városszerkezeti egység működésében meghatározóak a különböző – védett vagy részben védett és egyéb – zöldterületek, a közjóléti és véderdőterületek, valamint az ökológiai folyosóként is szolgáló Mogyoródi- és Szilas-patakok vízgazdálkodási területei.

~~A köztertek és közparkok esetén megkülönböztetésre került egy, a TSZT szintjén meg nem jelenő, tervezett közpark elem is, mely a jelentős átalakulás előtt álló Dobó-laktanya területét érinti, és beépítésre szánt Vi-2 területen került kijelölésre.~~

~~Zöld, eErdő- és vízgazdálkodási területek övezeteinek városszerkezeti egységen belül való elhelyezkedése~~

~~forrás: saját ábra~~

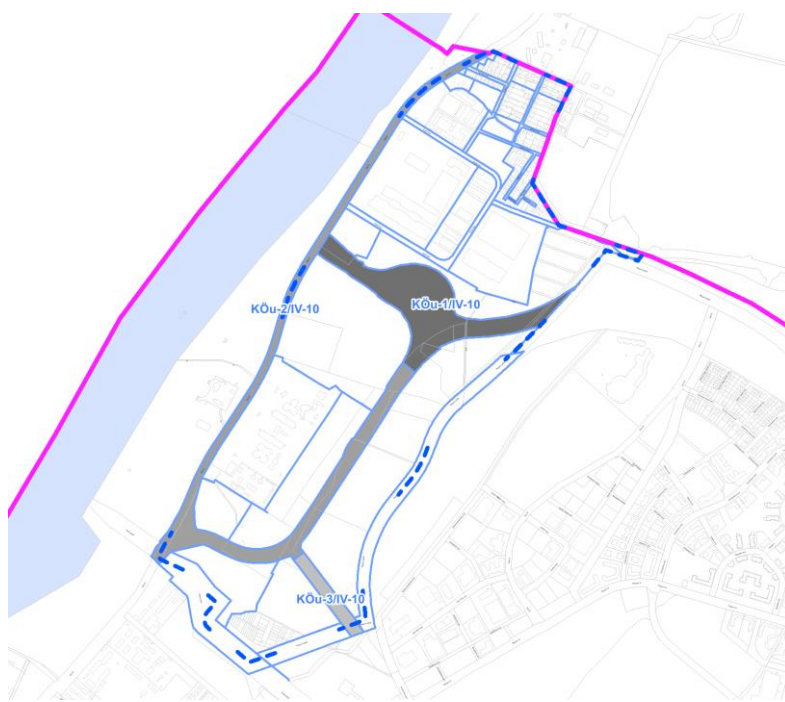


4.5. KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLETEK

KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, ~~Kt-Kk~~

A közlekedési célú közterületeket a város működését meghatározó főhálózati elemek és a mellékhalozati elemek együttesen alkotják. A tervezési területen a fő hálózati elemeket az M0 autópálya, az arra felvezető A/2 autótút, valamint a Váci út jelenti, a felszíni gépjárműforgalom jelentős része ezeken a nyomvonalakon bonyolódik, közösségi közlekedési viszonylattal a Váci út és az Ezred utca érintett

A közlekedési célú közterületek TSZT-ben való önálló területfelhasználási egység mivolta okán az egyes útvonalak a hierarchikus hálózati szerepének megfelelő tagolással és ahhoz rendelt, valamint azt kiegészítő övezeti rendszer kialakításával jelennek meg a KÉSZ-ben.



Közlekedési célú területek övezeteinek
városszerkezeti egységen belül való elhelyezkedése

forrás: saját ábra

III. MELLÉKLETEK

A mellékletek tekintetében szintén a Trk adja meg az építési szabályzat mellékleteinek minimum tartalmát. Ez alapján a KÉSZ melléklete a *Szabályozási Terv*, mely mellett egyéb mellékletek és függelékek is szerepelhetnek.

1. A RENDELET MELLÉKLETEI

- 1. melléklet** A KÉSZ 1. számú melléklete tartalmazza a kerület településszerkezeti egységeinek területi lehatárolását.
- 2. melléklet** Az övezeti táblázatok tartalmazzák a különböző építési övezetekhez és övezetekhez övezetekhez tartozó paramétersorokat.
- 3A. melléklet** A KÉSZ 3A. számú melléklete a Szabályozási Terv, mely grafikus előírásokat határoz meg az egyes területekre vonatkozóan, 1:4 000 léptékben.
- 3B. melléklet** Előbbi párhaként a 3B. számú melléklet a védelmeket, korlátozásokat, kötelezettségeket feltüntető tervlap, melyen az egyes környezeti, közmű, közlekedési és egyéb szakági tényezők is megjelennek.
- 4. melléklet** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek számát a 4. számú melléklet tartalmazza.
- 5. melléklet** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók számát az 5. számú melléklet tartalmazza.
- 6. melléklet** A 6. számú melléklet a tervezett elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzékét foglalja magában, melynek grafikai ábrázolása a 3B. számú mellékleten is megtalálható.
- 7. melléklet** A műhely rendeltetés esetén végezhető tevékenységek jegyzékét a 7. számú melléklet tartalmazza. Ez a lista a más KÉSZ-ekben elfogadottal azonos, nincs területi jellemzője.

Szabályozási Terv




A *Szabályozási Terv* fő tartalmi elemei közé tartoznak:

- a kötelező szabályozási elemek,
- az egyéb, irányadó szabályozási elemek, illetve
- az egyéb, tájékoztató, valamint alaptérképi elemek.

A más jogszabály által elrendelt elemeket a 3B. melléklet, a *Védelmek, korlátozások, kötelezettségek* megnevezésű tervlap, és a jelen fejezet második pontja tartalmazza részletesen.

I. A SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

1. A SZABÁLYOZÁS KÖTELEZŐ ALAPELEMEI


szabályozási vonal		A városszerkezeti egység területén több működő, de jogilag nem rendezett kiszolgáló út, vagy magánút működik. Ezek közterületi kialakítás szükséges, melyeket a szabályozási vonal rögzítése tesz lehetővé.
szabályozási szélesség		Az egyes szabályozási elemek méretezése azért szükséges, mert ez alapján lehet pontosan megállapítani azok területi vonzatát. A digitális világban ennek jelentősége jelentősen csorbult, de tekintettel arra, hogy a <i>Szabályozási Tervet</i> papír alapon, illetve képformátumban is használni fogják mind az önkormányzat szakemberei, mind a polgárok, építetők, tervezők, így a szabályozás folyamán a legfontosabb, egyértelműen be nem azonosítható elemek külön méretezésre kerülnek. Különösen fontos a szabályozási szélesség, a tervezett szabályozási vonalak méretezése, illetve az építés helyét meghatározó egyéb méretek rögzítése.
építési övezet, övezet határa		<p>Az egyes építési övezetek, övezetek rendszerének alapját a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységek határozzák meg. Az FRSZ-ben emellé rendelt sűrűségi értékek elosztása már a KÉSZ feladata. Mindezt tovább differenciálják az egyes funkciók, beépítési paraméterek, a kialakult és tervezett sűrűség, a magasság, stb.</p> <p>Az építési övezeteket területileg a <i>Szabályozási Terv</i> rögzíti. Határa vagy a szabályozási vonal vagy a közterületi telekhatár vagy a tömbön belül a szomszédos övezet. Az övezet határának jelölése csak a telektömbön belül kerül feltüntetésre vagy a beépítésre nem szánt eltérő övezetek között (pl. KÖu).</p>
építési övezet, övezet jele		Az övezeti jel az egyes építési övezetek, vagy az övezetek azonosítója.

A Szabályozási Terv a könnyebb áttekinthetőség és értelmezés érdekében a beépítésre nem szánt közlekedési és zöldinfrastruktúrák övezeteit külön kiemeli, melyek bővebb kifejtése nem indokolt.


gyorsforgalmi út (KÖu-1/IV-10)		védelmi erdő (Ev/IV-10, Ev/IV-10/TT)	
I. rendű főút (KÖu-2/IV-6)		közjóléti erdő (Ek/IV-10)	
II. rendű főút (KÖu-3/IV-6)		közpark (Zkp/IV-10)	
forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút (Kt-Kk/IV-10/1)		folyóvizek medre és partja (Vf/IV-10)	
kiszolgáló- és lakóút (Kt-Kk/IV-6/2)			


2. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI


2.1. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS, KÖTELEZŐ ELEMEI


építési hely  Az építési hely grafikus megjelenítésére a Szabályozási Terven azon területek esetében kerül sor, ahol a geometriai kötöttségek, meglévőségek, vagy épp fejlesztési szándékok miatt nem elegendő a normatívan szövegesen meghatározott építési hely.


Az építési helyen belül, vagy annak részein belül az egyes helyszíneken egyéb előírásokat is rögzít a Szabályozási Terv az építési helyen belül lehatárolt területekre szöveges szabályozási elem segítségével vagy kiegészítő előírással.

építési határvonal  Építési határvonal azokban az esetben kerül megjelenítésre, amikor az övezeti előírások az adott hely szempontjából nem elégségesek (általában meglévő épülethez való igazodás miatt), de nem szükséges, hogy nagyobb területen a teljes építési hely megjelenítésre kerüljön. Ennek alkalmazása különösen a Gazdasági területen indokolt, ahol az építési hely konkrét meghatározása kedvezőtlenül akadályozná a telek összevonásokat, vagy megosztásokat. Elegendő az előkert és hátsókert határvonalak rögzítése.

szöveges szabályozási elem  [Egyes területi lehatárolások esetében szöveges szabályozási elemekben kerül kifejtésre az adott helyhez kötött rövid szabály, mely, ha további pontosítást igényel, a kiegészítő előírások között is kifejtésre kerül.](#)

a telek be nem építhető része  A telek be nem építhető része jelöléssel érintett területeken építési tevékenység csak korlátozott módon folytatható és az építési övezet a lehatárolás zöldfelületi arányát meghatározhatja.

a telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része  A Szabályozási Terven rögzített „a telek zöldfelületként megtartandó / kialakítandó része” területi lehatárolásnak a telekre eső területe legalább 80%-ban zöldfelületként alakítandó ki, akár teljes értékű zöldfelületként, akár zöldtetőként.

közterület zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része  A közterületi zöldfelületek a városi zöldhálózat fontos elemei, melyek ökológiai és rekreációs potenciállal is szolgálnak. A zöldterületi övezetbe nem sorolt közterületi zöldfelületek megtartása, kialakítása érdekében a legfontosabb zöldfelületi elemek kerültek jelölésre. A lehatárolásokon belül a zöldfelületi arálynak legalább 60%-osnak kell lennie, épület azokon nem helyezhető el.

kötelező védőöldsáv



A telek egyfajta „negatív” építési helyeként szolgáló elemek negyedik tagja, mely a területfelhasználásukban jelentősen eltérő területegységek közötti szerkezeti átmenetet hivatott biztosítani, egyidejűleg a különböző zavaró környezeti és egyéb hatásokat oldani és csökkenteni. A területsávon a rendeletben előírt növényállomány telepítése szükséges, a a burkolt felületek összterülete a 20%-ot nem haladhatja meg.

kötelezően megtartandó/kialakítandó közforgalmú magánutak



Magánút kizárólag közforgalom számára megnyitott módon alakítható ki, úgy, hogy az a közterületi közlekedési hálózathoz csatlakozik. Akkor létesíthető, ha a Szabályozási Terv a területét rögzíti vagy az építési övezet, illetve a kiegészítő előírás rendelkezik róla. A 3A. mellékleten ebben a formában rögzített magánutak a Rendelet módosítása nélkül közterületté alakíthatók. A már kialakított magánút nem szüntethető meg. A magánút telkének kialakítása esetében az előírt telekméretekre vonatkozó szabályokat nem kell betartani, de épületet elhelyezni rajta nem szabad.

2.2. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS, JAVASOLT ELEMEI

javasolt telekhatár



Javasolt telekhatárt akkor alkalmaz a Szabályozási Terv, ha a terv optimális megoldásának figyelembevétele javasolt, vagy pl. a javasolt magánút kialakítása esetén. A telekhatár kialakítása vagy pontos helye is csak irányadó, nem lehet rá kötelezni a tulajdonosokat.

javasolt megszüntető jel



A megszüntető jel részben a szabályozási vonal esetén a megszűnő telekhatárokat, részben pedig az egymással összevonni javasolt telekhatárokat jelöli, illetve egyes esetekben javaslatot tesz nem kötelező módon a tömbbelső telekhatárainak rendezésére.

javasolt közforgalmú magánút létesítési hely



Magánút kizárólag közforgalom számára megnyitott módon alakítható ki, úgy, hogy az a közterületi közlekedési hálózathoz csatlakozik. Akkor létesíthető, ha a Szabályozási Terv a területét rögzíti vagy az építési övezet, illetve a kiegészítő előírás rendelkezik róla. A már kialakított magánút nem szüntethető meg. A magánút telkének kialakítása esetében az előírt telekméretekre vonatkozó szabályokat nem kell betartani, de épületet elhelyezni rajta nem szabad. A jelölés a magánút tengelyét rögzíti, mely az adott irány megtartásával 10-10 méteres sávon belül is kialakítható a Szabályozási Terv módosítása nélkül.

közhasználat-céljára átadott terület






~~A közhasználatú területek szabályozása a városrendezés bevett eszközévé vált, mely a magántelekeken kialakítandó közösségi használat célját szolgálja. A szabályozás fontos megkötése, hogy a közhasználatú terület:~~

- ~~• közterülethez kell, hogy csatlakozzon;~~
- ~~• csak akkor válik ténylegesen közhasználatúvá, ha arról az érintett tulajdonos és az önkormányzat szerződést kötöttek kötöttek az Étv 54.§ 87) bekezdése szerint;~~
- ~~• kialakítása esetén (nagysága, célja és kialakítási feltételei függvényében) a közhasználattal érintett telek legnagyobb megengedett általános, vagy parkolási szintterületi mutatója növelhető az építési övezetben vagy a kiegészítő előírásokban meghatározott kedvezmény mértékéig. (A közhasználatú kedvezmény magánút közhasználatára nem érvényesíthető)~~
- ~~• ott is kialakítható, ahol a szabályozási terv nem jelöli, de szintterületi mutató kedvezmény csak akkor érvényesíthető, ha azt az övezeti, vagy kiegészítő előírások lehetővé teszik.~~


~~A szabályozás támogatni, ösztönözni is kíván a szintterületi mutató kedvezménnyel.~~

3. EGYÉB, IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEM


- meglévő/tervezett gyalogos kapcsolat**  A gyalogoshálózat kiemelt közterületi szakaszainak meglévő és tervezett elemeit a *Szabályozási Tervlap* rögzíti abból a célból, hogy az egyes fejlesztések folyamán azok nyomvonalának folyamatossága biztosított legyen.
- meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra kapcsolat**  A meglévő kerékpáros infrastruktúra tervezett kiterjesztése a városi „low-carbon” mobilitás fejlesztésének egyik fontos eszköze. A meglévő hálózattal, és a fővárosi tervekkel összefüggésben a *Szabályozási Terven* rögzítésre kerültek a kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonalai is, melyeket az egyes közterületi rekonstrukcióknál, új közterületi fejlesztéseknél figyelembe kell venni, és melyre vonatkozóan egyes kiegészítő előírások külön is hivatkoznak.
- meglévő/tervezett híd vagy külön szintű műtárgy kapcsolat**  A *Szabályozási Terven* szintén jelölt a különböző közlekedési formák külön szintű keresztezése.

4. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE ALAPTÉRKÉPI ELEM







4.1. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- jelen szabályozási terv határa**  A városszerkezeti egység, egyúttal a *Szabályozási Tervvel* érintett terület határa.

4.2. MÁS JOGSZABÁLYOKKAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEM

- vízbázis külső védőövezete**  A Duna mentén üzemelő parti kútsor vízminőségének védelmét szolgáló vízbázis külső védőövezete érintik a városszerkezeti egységet, mely jelenléte az építési lehetőségeket jelentős mértékben korlátozó tényező. Hangsúlyozni kell, ezért nem csak a 3.B mellékleten szerepel.





4.3. ALAPTÉRKÉPI ELEM

- kerülethatár**  Újpest, IV. kerület közigazgatási határa.
- belterülethatár**  Újpest, IV. kerület bel- és külterületeit elválasztó határvonal.
- telekhatár**  Telek határvonala.
- helyrajzszám**  Ingatlan helyrajzszáma.
- épület**  Épületállomány.
- kisvízfolyás**  Kisvízfolyás, jelen esetben a Szilas-patak és a Mogyoródi patak nyomvonala.




II. VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

1. MÁS JOGSZABÁLYOKKAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEL




1.1. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

műemlék telke		A városszerkezeti egység területén a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű formájában általános műemléki védelem alatt álló épületegyüttes található, melynek megőrzése értelemszerűen kiemelt jelentőségű, ezért a <i>Szabályozási Terv</i> ezeket rögzíti.
<u>védelemmel érintet épület, épületrész, építmény, műtárgy</u>		<u>A fent említett Nagyfelszíni Vízkivételi Mű általános műemléki védelem alatt álló épületállománya.</u>
műemléki környezet terület (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijelölése alapján)		A védetté nyilvánított műemlék és a műemléki jelentőségű területek közvetlen környezetének feltüntetése is a <i>Védelmek, korlátozások, kötelezettségek</i> körébe tartozik.
nyilvántartott régészeti lelőhely		A városszerkezeti egység jelentős területe nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, így ezek megőrzése értelemszerűen kiemelt jelentőségű.







1.2. TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

országos ökológiai hálózat - magterület		Az országos ökológiai hálózat elemei több helyen is érintik a városszerkezeti egység területét, ezen természeti és természetközeli területek megőrzése és megóvása a <i>Szabályozási Terv</i> egyik kiemelt feladata.
országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó		
fővárosi helyi jelentőségű védett természeti terület		A 25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend. alapján kijelölt fővárosi, helyi jelentőségű védett természeti területek is feltüntetésre kerültek.

1.3. KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

1320 kV-os villamosenergia felosztóhálózat nyomvonala és biztonsági övezete		A közművek egyes korlátozási tényezőinél az adott elem szerinti jogszabályban, szabványban megfogalmazott előírásokat kell figyelembe venni.
nagyközépnomású gázvezeték nyomvonala és biztonsági övezete		
szennyvízáttemelő és biztonsági övezete		A <i>Szabályozási Terv</i> ugyanakkor nem tüntet fel minden nyomvonalat, csak a jelentősebb védőtávolsággal rendelkező elemeket. Fontos, hogy ha a védősáv a telket vagy akár az építési helyet érinti, akkor a szolgáltatóval egyeztetni szükséges a pontos hely meghatározása érdekében.

1.4. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

<u>vízbázis belső védőövezete</u>		A Duna mentén üzemelő parti kútsor vízminőségének védelmét szolgáló hidrogeológiai védőterületek érintik a városszerkezeti egységet, melyek jelenléte jelentős korlátozó tényező.
<u>vízbázis külső védőövezete</u>		
vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezete		
I. rendű árvízvédelmi fővédvonal - árvízi védekezési terület határa		A Duna ár hullámai elleni védelmet az I. rendű árvízvédelmi fővédvonal biztosítja, mely szintén fontos korlátozó elem a terület vonatkozásában. Az árvízvédelem keretében az árvízvédelmi múnél, annak mentett oldalán az árvízi védekezés számára 10 m-es sávot szabadon kell hagyni, amelyben semmi építmény, még átmenetileg sem helyezhető el.
fakadóvízzel veszélyeztetett terület		A Duna közelsége okán figyelembe kell venni a mentett oldalon 110 m-es fakadóvíz előfordulásával veszélyeztetett sávot, amelyben felszín alatti építési tevékenység csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető.
vízgazdálkodási terület és mederkarbantartó sávja		A folyóvizek medre és partja (Vf) területhasználatú területek mentén mederkarbantartás célját szolgáló parti sáv.

2. TERVI ELEMÉK

**szervezeti jelentőségű
meglévő/tervezett fasor**



A közterületeken a szabályozás telepítendő és megtartandó / kiegészítő fasorokat is jelöl a TSZT-2017 és Budapest Zöldinfrastruktúra Konceptiójában szereplő fasorok figyelembevételével.

3. EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

**tervezett kerületi elővásárlási joggal
érintett terület határa és sorszáma**



A Védelmek, korlátozások, kötelezettségek megnevezésű szabályozási tervlapon külön megjelenítésre kerülnek az elővásárlási joggal érintett telkek.

4. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

4.1. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

nagyvízi meder területe



A korlátozással érintett terület újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható, továbbá a nagyvízi mederben lévő üdülőterület lakó-, vegyes vagy gazdasági területfelhasználási egységbe nem sorolható át

jelen szabályozási terv határa



A városszerkezeti egység, egyúttal a Szabályozási Tervvel érintett terület határa.

**meglévő híd vagy külön szintű
műtárgy kapcsolat**



Tájékoztatás céljából a védelmeket és korlátozásokat feltüntető szabályozási tervlapon is jelölésre kerültek a meglévő híd vagy külön szintű műtárgy kapcsolatok.

4.2. ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

Azonosak a Szabályozási Terven szereplőkkel.

Tájrendezési és zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslatok

Székesdűlő és Megyeri hídfő jelentős mennyiségű megőrzendő, illetve megóvandó táji, természeti és zöldfelületi környezeti területtel rendelkező városszerkezeti egysége a főváros IV. kerületének.

A Szilas- és Mogyoródi-patakokkal – mint az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosókkal – való érintettsége okán déli és keleti határterületei fontos, meghatározó ökológiai kapcsolatot jelentenek a Duna-folyam és az agglomerációs települések között húzódó fővárosi zöldfelületi infrastruktúra hálózatban.

A szomszédos városszerkezeti egységek területén szerveződő erdős (Farkaserdő) és magas zöldfelületi intenzitással rendelkező természeti környezet, valamint a helyi szinten megjelenő védett és részben védett természeti terület (Homoktövis TT) nagymértékben befolyásolja a tervezési terület települési és táji megjelenését, az egyes beépített területek élıhetőségét.

Jelentősek továbbá a városszerkezeti egység beépítésre szánt területeit körülölelő erdőfoltok, valamint a patakok puffer területét képező természetközeli területek.

1. A FEJLESZTÉS ÉS MEGŐRZÉS ALAPELVEI

Budapest zöldinfrastruktúra koncepciója (1255/2017.(VIII.30.) Főv. Kgy. határozat

A kerület zöldfelületi rendszerének fejlesztési céljai a 2017 folyamán jóváhagyott Budapest zöldinfrastruktúra koncepciójában meghatározott célokon alapulnak, azok figyelembevételével kerülnek meghatározásra.

A településrendezés tárgykörében elsődlegesen a koncepció célrendszerében szereplő alappillérek, a zöldinfrastruktúra védelme és fejlesztése tárgyalhatók, így a KÉSZ-ben is többnyire e két pillérhez csatlakozó szabályok kerülnek megfogalmazásra, melyek a városszerkezeti egység komplex zöldfelületi és táji vizsgálata alapján részletes kiegészítésre kerültek.

1.1. KIHÍVÁSOK

Székesdűlő átalakuló területei habár kialakult növényállománnyal rendelkeznek, az intézményi jellegű hasznosításra előírányzott terület beépítése a volt Dobó laktanya és környéke esetén a zöldfelületek struktúrájában is számottevő változást hozhat, ennek megfelelően a jövőképeinek meghatározása olyan mértéktartó beavatkozások alkalmazásával javasolt, mely a környezeti adottságokra, azok megóvására és továbbiakban szükséges természeti környezeti fejlesztésekre egyaránt figyelemmel van.

1.2. FŐ CÉLKITŰZÉSEK

A fő célkitűzések:

- a meglévő védett területek, védett elemek védelmének fenntartása, fennmaradásuk biztosítása
– különös tekintettel a Homoktövis Természetvédelmi Területre és környezetére, az ökológiai hálózat kapcsolódó elemei által lefedett természeti közeg területére, valamint a fővárosi védelem alatt álló területekre;
- a meglévő erdőterületek megőrzése, lehetséges mértékű bővítése
– különös tekintettel a már említett védettség alatt álló erdőterületekre, valamint az egyéb, a Nagyfelszíni Vízkivételi Művet, valamint a gazdasági területet körülölelő erdőterületekre, illetve a patakpartok mentét kíséző közjóléti erdőfoltokra,
- a meglévő zöldterületek a kor elvárásainak megfelelő szintű fenntartása, karbantartása – kiemelt figyelemmel a volt Dobó laktanya meglévő beépítését övező, valamint az attól nyugatra, dunai irányba húzódó, a vízbázis külső védőidoma által érintett területek tekintetében;
- a településrendezési tervekben tervezett zöldterületek, jelentős zöldfelületi jellegű területek tényleges zöldfelületi megvalósítása
– főleg a Szilas-patak, valamint Székesdűlő Hortenzia utca menti tervezett közparkja esetében;
- a beépítésre szánt területek zöldfelületi intenzitásának növelése, különös mód:
 - a lakóterületi kertek megőrzése és fejlesztése,
 - az intézménykertek fejlesztése, valamint
 - a meglévő gazdasági területek zöldfelületeinek esetében;
- a patak-revitalizáció megvalósítása;
- beépített területek intenzív zöldfelületi sávjainak kialakítása a főbb belső utak mentén;
- fejlesztési területeken megfelelő zöldfelületi és zöldterületi ellátottság biztosítása;
- zöldfelületi intenzitás növelése révén a mikroklimatikus viszonyok javítása.

2. JAVASLAT

2.1. A FŐ FÓKUSZPONTOK KEZELÉSE

Szilas-patak és környezete

A fentiek alapján a Szilas-patak menti zöldfolyosó fejlesztése – a kerületi településfejlesztési célkitűzésekkel összhangban – oly módon szükséges, mely amellett, hogy rendszerbe foglalja a környező, újpesti természetközeli és természetvédelmi területeket, a kerületi és tágabb, fővárosi értelemben vett lakosság számára is közhasználatú, szabadtéri pihenési, kikapcsolódási, sportolási lehetőségekkel szolgál.

Ezen alapvető célkitűzés megvalósításának egyik meghatározó kereteleme a fővárosi Szilas-patak revitalizációs tervben foglaltakkal harmonizáló gyalogos-, kerékpáros hálózat, melyre felfűzhető a korábban említett használatok elhelyezésére és szemléletformálásra egyaránt alkalmas szabadtér rendszer.

A patak revitalizációja – épített mederveviszonyai és intenzív fenntartása ellenére is – javasolt, jelen állapotának természet-közelebbivé tétele az arra vonatkozó fővárosi tervben felvázolt kismértékű meandereztetéssel, a kisvízfolyás ökológiai és hidrológiai viszonyainak

javításával célszerű, azonban az árvízvédelmi követelmények figyelembevétele ezen esetekben is elengedhetetlen, tekintettel a dunai árvizek idején jellemző visszatörlesztásokra.

A városszerkezeti egység területét érintő patakszakaszon a természetvédelmi és közjóléti jellegű erdőterület megőrzése, a Szilas-patak revitalizációs tervben előirányzott természetközeli és természeti területek fenntartása/kialakítása biztosított.

Mogyoródi(/Megyeri)-patak és a környező erdőterületek

A városszerkezeti egység keleti határában húzódó kisvízfolyás, a Mogyoródi(/Megyeri)-patak, valamint az azt környező közjóléti, illetve véderdő területek – beleértve a Homoktövis TT területének – megőrzése és megóvása továbbra is javasolt.

a volt Dobó laktanya területe

A korábbi honvédelmi célokat szolgáló, ma tervezett intézményi területek közé sorolható területen a köz—~~használatú~~ és ~~magánterületi~~privát zöldfelületek differenciált kialakítása került meghatározásra, a *Szabályozási Terv* tartalmának megfelelő módon.

Ennek értelmében a kifejezetten intézményi ~~és alapintézményi~~ rendeltetések, valamint vegyesen lakófunkciók elhelyezésének biztosítását szolgáló övezetek területén *a telek zöldfelületként kialakítandó/fenntartandó része* területsáv, valamint a szomszédos eltérő – kevés esetben megegyező, de a tervezett beépítés tömegében és jellegében jelentősen különböző – területfelhasználású területek irányába változó, 10,0 vagy 5,0 méter szélességben meghatározott zöldsáv / védőzöldsáv kialakítása javasolt a heterogén használatból adódó esetleges „konfliktusok” elkerülését megelőzendő.

A Duna felőli, a Hortenzia utcától nyugatra húzódó, a vízbázis külső védőidomával érintett területek esetében további, a fentiekől eltérő szabályozási elem alkalmazása indokolt a *telek be nem építhető része* jelölés formájában, mely alapvetően az értékes vízbázis megóvását mintegy ~~inverz-indirekt~~ építési helyként biztosítja.

A Kálmos utca észak-déli tengelyének meghosszabbítását képező, az utcát a Tűztövis utcával gyalogos értelemben összekötő, tervezett közterületi zöld infrastrukturális elem kialakításának biztosítása végett a területen *közterület zöldfelületként kialakítandó/fenntartandó része* jelölt a *Szabályozási Terv*ben.

kertvárosias lakóterületek

A kertvárosias lakóterületek esetében a Hortenzia utca meglévő – és tervezett, már a volt Dobó laktanya területét érintő meghosszabbított – szakaszán amennyiben azt a meglévő és tervezett közműadottságok engedik, fasor telepítése javasolt.

gazdasági területek

Az Ezred utcát övező gazdasági területek területén a használatból adódó környezeti hatások (pl. hősziget-, zaj és zergés hatás, stb.) mérséklése céljából a meglévő lakó és erdőterület, valamint a tervezett intézményi terület irányú tömbhatárok mentés 10,0 méter szélességben védőzöldsáv kijelölése indokolt, mely kialakítása a *Rendeletben* előírt módon szükséges.

az egyes fókuszpontokat rendszerbe szervező elemek

A közterületi fasorok a zöldfelületi rendszer szerves részét képezik. Különös jelentőséggel bírnak ott, ahol a közhasználatú zöldfelületek aránya alacsony, illetve fontos szerepet játszanak a zöldfelületi infrastruktúra hálózat egyes elemei közötti irányultságok meghatározásában is.

A tervezett és meglévő helyi, lakó és kiszolgáló utak mentén – ahol a szabályozási szélesség és a közművezetékek védősávja engedi –, fasorok várostűrő fafajokkal való telepítése és/vagy meglévő fasorok kiegészítése javasolt.

2.2. A MEGVALÓSÍTÁS ÉS ALAPELVEI

A célkitűzések megvalósításának szabályozásban való biztosítása és annak alapelvei a következők:

- a meglévő erdőterületek biztosítása azok puffer területeként megjelenő védőzöldsávok formájában,
- a tervezett ~~zöldterületek~~ ~~zöldfelületek~~ optimális használati pozicionálása végett pihenésre, rekreációra és sportolásra szabadteret nyújtó használati alternatívák biztosítása (pl. játszótér), az egyes területek hálózati struktúrájának gyalogos és kerékpáros prioritású kapcsolaterősítése a használatnak megfelelő nyomvonalak kijelölésével,
- a fásított közterületek és ~~közterületi-közhasználatú~~ zöldfelületek bővítése a meglévő zöldfelületi infrastruktúrát kiegészítő térbeli rendszerrel, a köztük lévő zöldfelületi kapcsolatok fasorokkal és zöldfelületben gazdag közterület menti sávokkal való összekötésével,
- a Szilas-patak tervezett revitalizációja érdekében a vonatkozó fővárosi tervdokumentum figyelembevételén alapuló patakiszabályozás kialakítása, a kijelölt tervi elemek kapcsolati struktúrájának biztosítása a gyalogos nyomvonal helyének biztosításával, valamint tervezett hidkapcsolat helyének kijelölésével a Mogyoródi-patak torkolata felett,
- a településszerkezeti értelemben meghatározó fasorok megóvása és számuk bővítése érdekében a meglévő és tervezett fasorok kijelölése a **3B. mellékletben**,
- a potenciális fejlesztési területek optimális zöldfelületi ~~és zöldterületi~~ ellátottságát előírányozandó be nem építhető -, zöldfelületként meghatározott arányban vagy teljes mértékben fenntartandó/kialakítandó - valamint védő zöldsávként kialakítandó telekrészek kijelölése,
- a mikroklimatikus viszonyok javítása érdekében a többszintes növényalkalmazás, illetve az intenzív fenntartású zöldfelületek kialakítás építésszabályozási eszközökkel való ösztönzése.

célkitűzések megvalósításának biztosítása

Ezen komplex feltételrendszer teljesülése a *Szabályozási Tervben* megfelelő módon biztosított. A patak menti szabadtér struktúra és egyes elemeinek használata a zöldfelületi és ökológiai infrastruktúra hálózat megfelelő kiegészítését képezi.

Emellett az újonnan beépítésre szánt területek mértéktartó árvízszintre figyelemmel lévő, valamint a jövőbeni beépítést kordában tartó, az épített és természeti környezet között optimális átmenetet biztosító szabályozási elemek és paraméterek meghatározása a kialakult állapotra érzékeny mód reagál.

Közlekedési javaslat

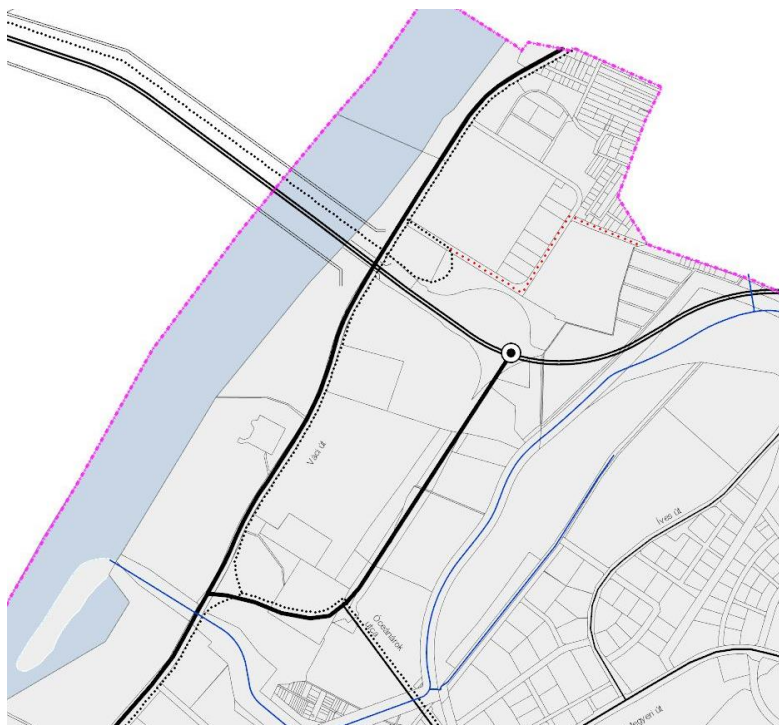
A tervezési területen jelenleg a főúthálózati elemek nagy forgalmi terhelése és az északi lakóterületek nem megfelelően kiépített úthálózata jelenti a legnagyobb közlekedési gondot.

Fejlesztés várható az Ezred utcától északra, a Székesdűlő sori lakóterülettől délre található beépítetlen területen, amelyhez közúti kapcsolat kialakítása tervezett. Továbbá javasolt a Székesdűlő sortól délre elhelyezkedő lakóterület kiszolgáló útjainak keresztmetszeti rendezését (legalább egyoldali járda és megfelelő csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítését). Amennyiben a Vízmű területén is bekövetkezik valamilyen fejlesztés vagy funkcióváltás, az adott helyzetnek megfelelően kell fejleszteni a közlekedési kapcsolatokat és a parkolási lehetőségeket.

Budapest Szerkezeti Terve – tervezett közlekedési hálózat

A tervezési területen a főváros szerkezeti terve az alábbi infrastrukturális fejlesztéseket jelöli ki:

Városi jelentőségű kerékpáros nyomvonal megvalósítása a Megyeri-híd-Ezred utca – Dunakeszi irányban. Ez a kerékpáros infrastrukturális elem kiváló összeköttetést biztosítana a budai oldal és Dunakeszi között, ugyanakkor Budapest és Dunakeszi határán nincs olyan kiszabályozott közterület, amelyen átvezethető lenne a jelölt kerékpáros infrastruktúra.



*Budapest Szerkezeti Terve – közlekedési hálózat
forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve*

1. KÖZÚTHÁLÓZAT

A tervezési terület országos és regionális közúti kapcsolatai kiemelkedően jók, mivel közvetlenül a 2. sz. elsőrendű főút és az M0 autópályát Megyeri hídjának pesti hídfője mellett helyezkedik el. Ebből következik, hogy fejlesztési potenciálja erős, de a keltett forgalmakat a környező közúthálózat be tudja majd fogadni. A terület belső közúthálózatát (kiszolgáló utcáit és kapcsolatukat) mindenképpen fejleszteni szükséges, hogy megfelelően tudják ellátni funkciójukat.

gyorsforgalmi út Meglévő, megmaradó:

- M0 autópályát, útkategória: K.II.A.

főúthálózat Meglévő, megmaradó:

- Váci út, útkategória: K.III.A.
- Óceánárok utca, útkategória: B.IV.b.B.
- M0 felhajtó út, útkategória: K.IV.A.

mellékutak Kiszolgáló utak, útkategória: B.VI.c.C. (Ezred utca) és B.VI.d.C.

Meglévő, megmaradó:

- Ezred utca
- Hortenzia utca
- Kálmos utca
- Vasrózsa utca
- Tűztövis utca
- Felső utca
- Alsó utca
- Pihenő köz
- Székesdűlő utca

Tervezett:

- Tűztövis utca meghosszabbítása az Ezred utcáig
- Hortenzia utca meghosszabbítása a Tűztövis utca új szakaszáig

Útkategória: B.VI.d.C.

1.1. FŐBB CSOMÓPONTOK

A tervezési terület legnagyobb forgalmat viselő csomópontjai már kiépültek, további fejlesztésük nem szükséges, a tervezett beépítések által keltett forgalmat biztonságosan be tudják fogadni.

fontosabb csomópontok

- 2. sz. főút – M0 felhajtóút jelzőlámpával irányított, kanyarodó sávokkal kiépített csomópontja,
- M0 felhajtó út – Óceánárok utca jelzőlámpával irányított, kanyarodó sávokkal kiépített csomópontja,
- 2. sz. főút – Ezred utca jelzőlámpával irányított, kanyarodósávokkal kiépített csomópontja,
- 2. sz. főút – Ezred utca északi csomópont (forgalomirányítás módja: jelzőtábla).

1.2. BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

mellékutak Kiszolgáló utak, útkategória: B.VI.c.C. (Ezred utca) és B.VI.d.C.

Meglévő, megmaradó:

- Ezred utca ([közforgalmú magánút](#))
- Hortenzia utca

- Kálmos utca
- Vasrózsa utca
- Tűztövis utca
- Felső utca
- Alsó utca
- Pihenő köz
- Székesdűlő sor

Tervezett:

- Tűztövis utca meghosszabbítása ~~az a Hortenzia utca új szakaszáig (vegyes forgalmú magánút) Ezred utcáig~~
- Hortenzia utca meghosszabbítása ~~a Tűztövis utca új szakaszáig az Ezred utcáig (vegyes forgalmú magánút)~~

Útkategória: B.VI.d.C.

A volt Dobó laktanya területén és az Ezred utca mentén tervezett lakóterületi és gazdasági funkciók kiszolgálása és Székesdűlő beállt lakóterületének jobb működése érdekében az Ezred utca és Székesdűlő lakóterület úthálózatának összekötése tervezett a ~~Tűztövis-Hortenzia~~ utca meghosszabbításával és a ~~Hortenzia-Tűztövis~~ utca bekötésével, a KT-1. úthálózati ábrán láthatóknak megfelelően.

A ~~Hortenzia utca Ezred utcáig meghosszabbított Tűztövis utca Ezred utcához kapcsolódó~~ szakaszát 12 m szabályozási szélességgel, gyalogos és gépjárműforgalom által is igénybe vehető vegyes használatú magánútként terveztük. A Tűztövis utca szintén vegyes használatú magánút lesz, a többi tervezett közútszakaszt 9 m szabályozási szélességgel ~~javasolt kialakítani~~. Az új, vegyes használatú útszakaszok javaslatunk szerint (közterületi szélességük függvényében) létesítése létesülhetnek kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas módon, 5,5 m burkolatszélességgel, kiemelt szegéllyel, legalább egyoldali járdával és zárt vízvezetéssel, vagy hagyományos vegyes használatú (esetleg egyirányú) útként 6 m széles közös burkolattal. Javasoljuk térköburkolat alkalmazását a vegyes használatú tervezett, a mintakeresztszelvények szerint felületeken. A magánutak nem szolgálhatják az átmenő forgalmat, amit kialakításuk sem tesz lehetővé.

A javasolt mintakeresztszelvényeknek megfelelően újítandók fel Székesdűlő lakóterületeinek működő lakóutcai is, ahol a legfontosabb feladat a csapadékvíz-elvezetés megoldása.

2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezési területen belül új, közösségi közlekedési hálózathoz tartozó létesítmény kialakítása nem tervezett, a terület kiszolgálását továbbra is a majdnem 100 %-os ellátottságot biztosító buszjáratok biztosítják majd.

3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Új kerékpáros nyomvonal létrehozása javasolt (a főváros szerkezeti tervének megfelelően) az Ezred utca mentén, Dunakeszi irányába, amely számára a közterületi átjárhatóság is biztosított a tervezési területen (Dunakeszi határában).

4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogos létesítmények fejlesztése javasolt a Székesdűlő sor mentén található lakóterület lakóutcáiban, valamint a buszmegállóhelyek közelében. Új gyalogsfelület tervezett a Hortenzia utca – Tűztövi utca – Ezred utca környezetében kialakítandó lakóterületen, biztosítva a terület jobb átjárhatóságát.

5. PARKOLÁS

A tervezett fejlesztések esetében, a gépjármű várakozóhelyek felszíni, illetve mélygarázsban történő elhelyezése javasolt a vízbázis külső védőidomával érintett területen érvényes előírások figyelembevételével.

Tekintettel a terület elhelyezkedésére a városszerkezetben és a közösségi közlekedés ellátottságának korlátozottságára (csak buszjárat közlekedik), új funkciók megjelenésekor a KÉSZ-ben meghatározott parkolóhely-számot kell biztosítani, ezen a területen az OTÉK-hoz képest kevés esetben indokolt kisebb értékben meghatározni a mutatókat.

Tartalomjegyzék

SZERZŐK	
TARTALOMJEGYZÉK	
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	1
BEVEZETÉS	1
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	2
I. CÉLOK ÉS ELVRENDSZEREK	3
II. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG EGÉSZÉRE KIHATÓ ÁLTALÁNOS RENDEZÉSI ELVEK, AZ ÁTALAKULÓ TERÜLETEK JÖVŐBENI MŰKÖDÉSE, TERÜLETI INTEGRÁLÁSA	6
III. A KÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK	9
IV. A RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ALULHASZNOSÍTOTT, HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK	12
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉVEL ÉS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁVAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	16
I. AZ ÚJ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETBŐL ADÓDÓ ÁLTALÁNOS VÁLTOZÁSOK AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, VALAMINT AZ ÖVEZETEK KIJELENTÉSÉNél	18
II. KÉSZ ILLESZKEDÉSE AZ FRSZ-HEZ	20
METODIKA	24
I. SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG	24
SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZTÁR	25
I. A NORMASZÖVEG ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	25
II. AZ ÖVEZETI STRUKTÚRA	31
III. MELLÉKLETEK	38
SZABÁLYOZÁSI TERV	39
I. A SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	39
II. VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK	43
TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATOK	45
KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	49
KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	53
KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	59
KATASZTRÓFAVÉDELEM	61
TÉRKÉP MELLÉKLET	
VÁ-T-1 BEÉPÍTÉSI TERV (M 1:2 000)	
KL-T-1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK TÉRKÉPI MUNKARÉSZEI	
KM-T-1 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK TÉRKÉPI MUNKARÉSZEI	

A LAKÓ
 telekerület 2 460 m²
 alapterület 695 m²
 szintszám F+1 szint
 szintterület 1 390 m²
 szinttermut. 0,55
 beépítettség 28%
 lakásszám ~16 db

B LAKÓ
 telekerület 4 650 m²
 alapterület 1 500 m²
 szintszám F+1 szint
 szintterület 4 500 m²
 szinttermut. 0,65
 beépítettség 32%
 lakásszám ~36 db

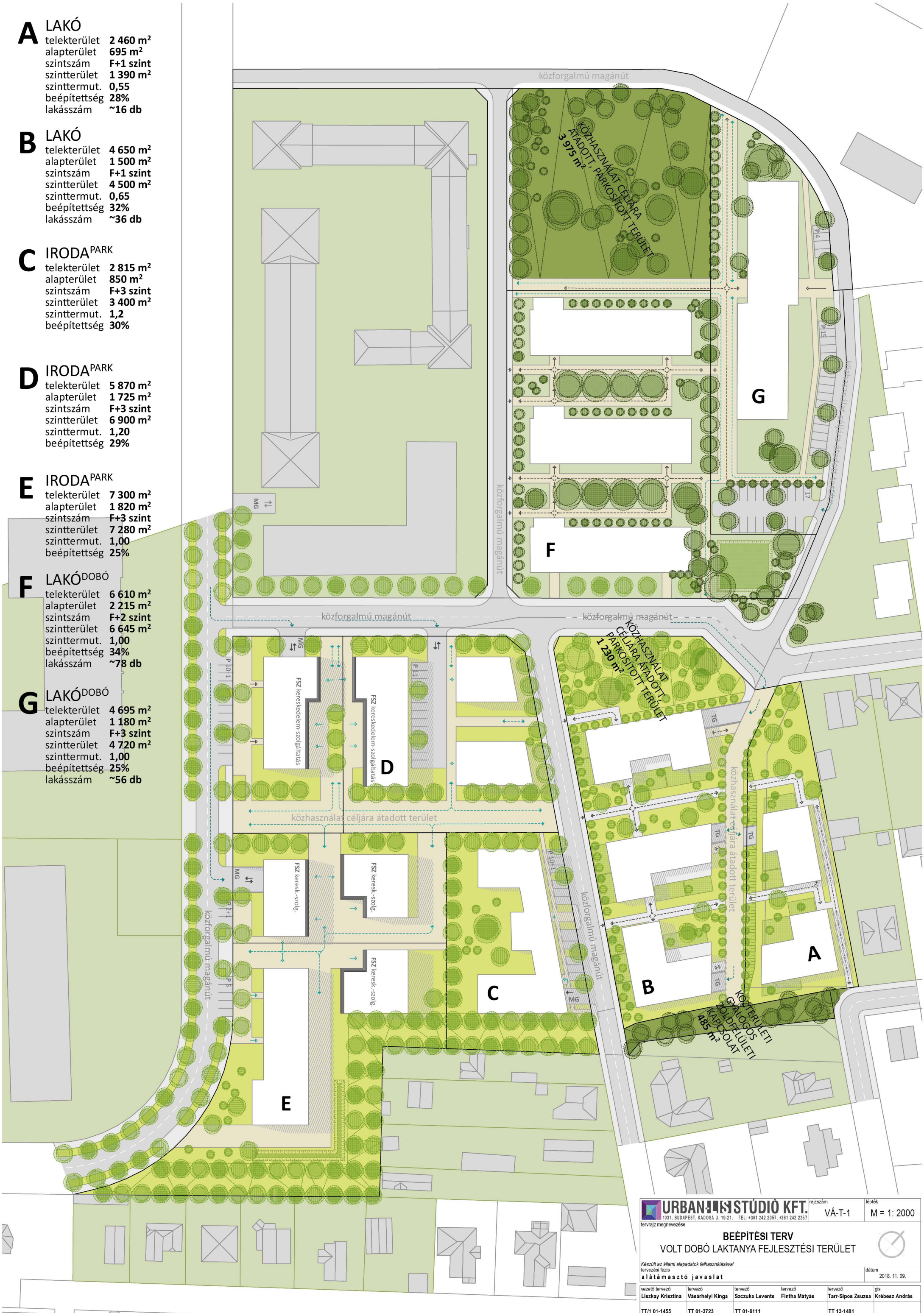
C IRODA PARK
 telekerület 2 815 m²
 alapterület 850 m²
 szintszám F+3 szint
 szintterület 3 400 m²
 szinttermut. 1,2
 beépítettség 30%

D IRODA PARK
 telekerület 5 870 m²
 alapterület 1 725 m²
 szintszám F+3 szint
 szintterület 6 900 m²
 szinttermut. 1,20
 beépítettség 29%

E IRODA PARK
 telekerület 7 300 m²
 alapterület 1 820 m²
 szintszám F+3 szint
 szintterület 7 280 m²
 szinttermut. 1,00
 beépítettség 25%

F LAKÓ DOBÓ
 telekerület 6 610 m²
 alapterület 2 215 m²
 szintszám F+2 szint
 szintterület 6 645 m²
 szinttermut. 1,00
 beépítettség 34%
 lakásszám ~78 db

G LAKÓ DOBÓ
 telekerület 4 695 m²
 alapterület 1 180 m²
 szintszám F+3 szint
 szintterület 4 720 m²
 szinttermut. 1,00
 beépítettség 25%
 lakásszám ~56 db



URBANSTÚDIO KFT. rajzszám VÁ-T-1 lépték M = 1: 2000
 1031. BUDAPEST, KADÓSA Ú. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257
 tervrajz megnevezése

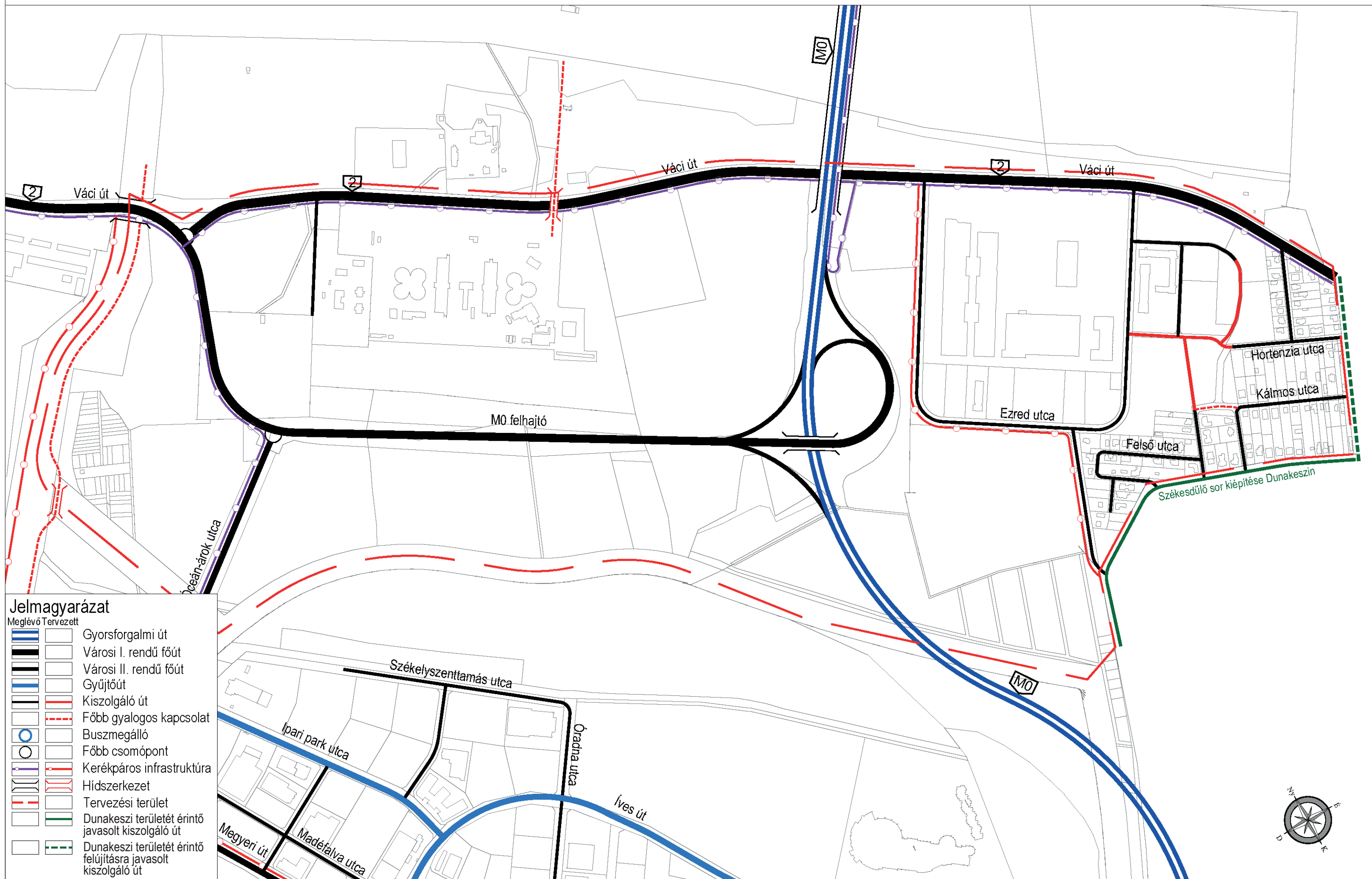
BEÉPÍTÉSI TERV
 VOLT DOBÓ LAKTANYA FEJLESZTÉSI TERÜLET

Készült az állami alapadatok felhasználásával
 tervezési fázis
 alátámasztó javaslat

dátum 2018. 11. 09.

vezető tervező	tervező	tervező	tervező	gis
Liszkay Krisztina	Vásárhelyi Kinga	Szczuka Levente	Fintha Mátyas	Tarr-Sipos Zeuzsa
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	TT 13-1481	Krébesz András

BUDAPEST IV. KERÜLET, SZÉKESDÜLŐ ÉS MEGYERI HÍDFŐ - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

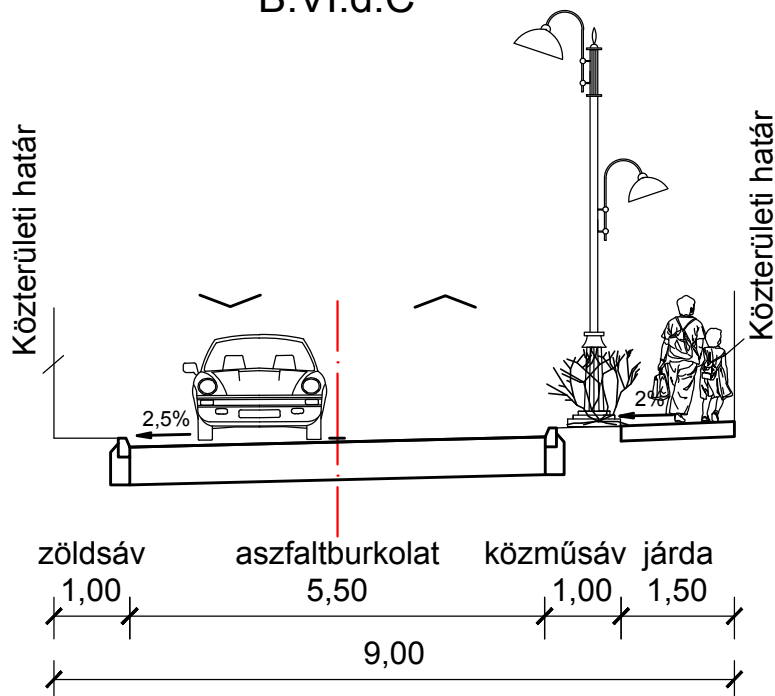


Jelmagyarázat

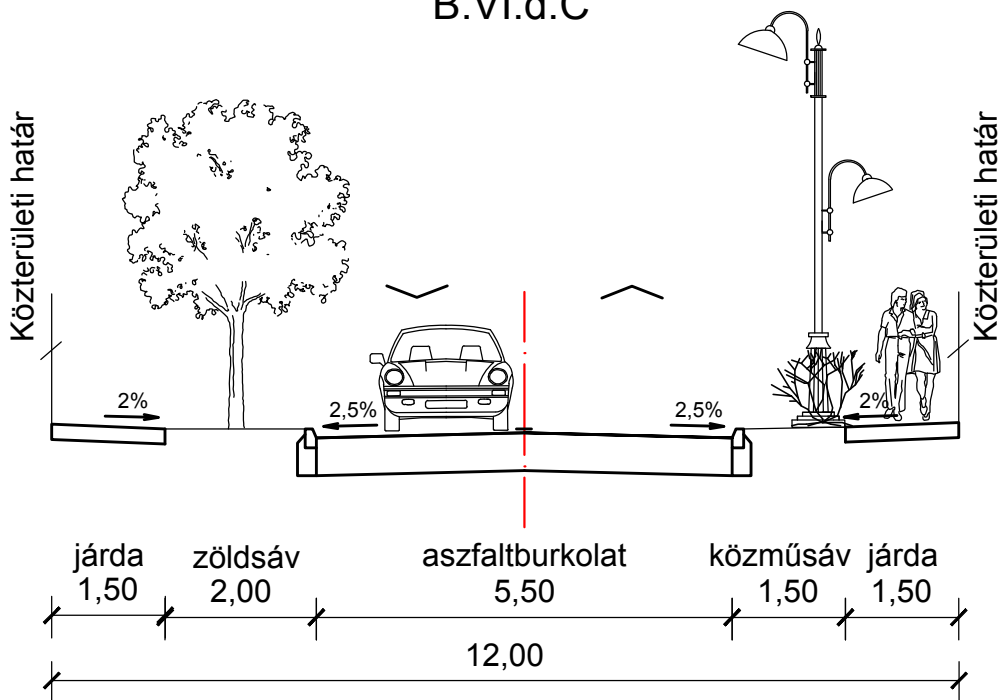
Meglévő	Tervezett	Leírás
		Gyorsforgalmi út
		Városi I. rendű főút
		Városi II. rendű főút
		Gyűjtőút
		Kiszolgáló út
		Főbb gyalogos kapcsolat
		Buszmegálló
		Főbb csomópont
		Kerékpáros infrastruktúra
		Hídszerkezet
		Tervezési terület
		Dunakeszi területét érintő javasolt kiszolgáló út
		Dunakeszi területét érintő felújításra javasolt kiszolgáló út

TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

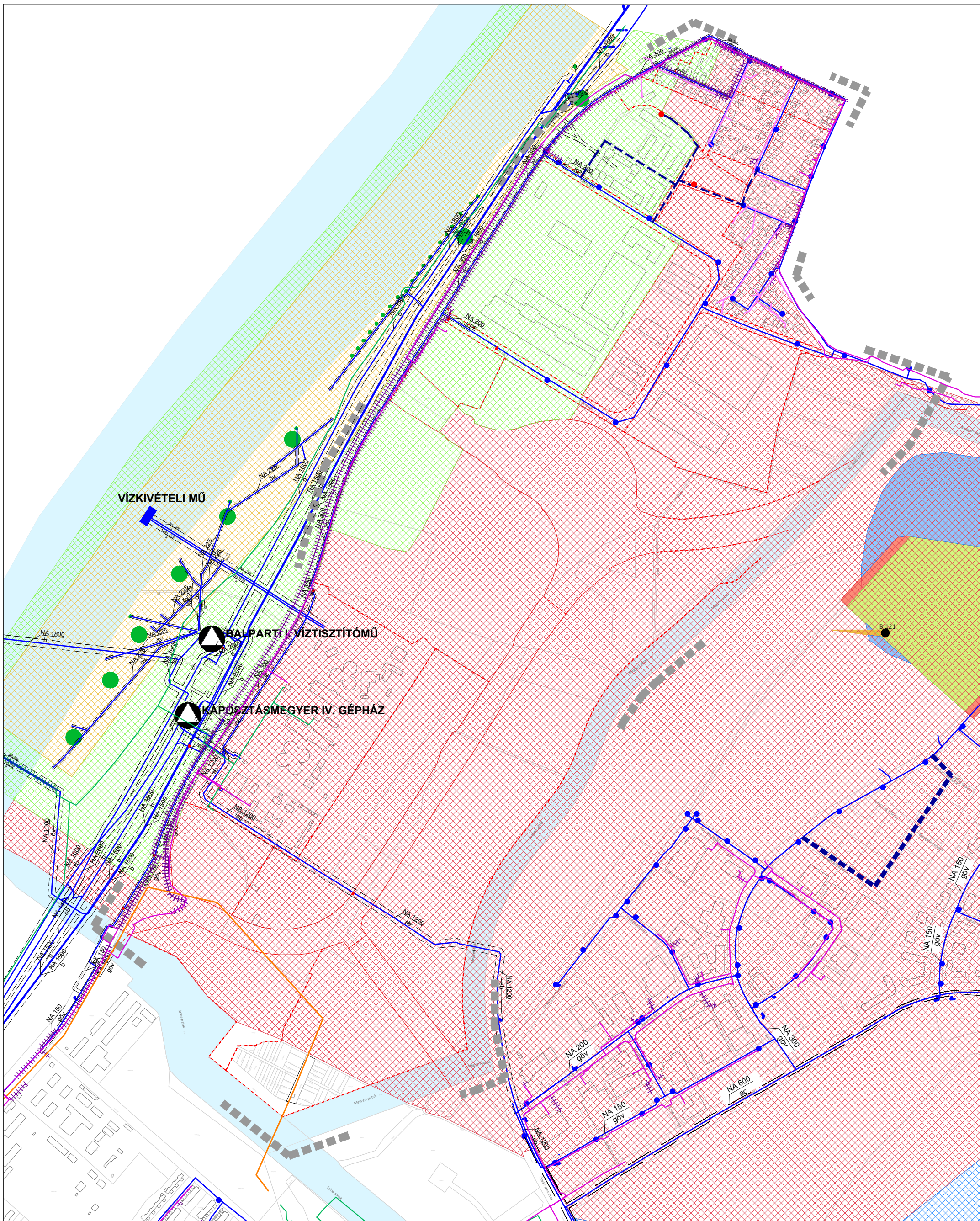
Kiszolgáló út
 Szabályozási szélesség= 9 m
 B.VI.d.C



Kiszolgáló út
 Szabályozási szélesség= 12 m
 B.VI.d.C



M=1:100



JELMAGYARÁZAT:

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|--------------------------------|
| | IVÓVÍZVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGGAL | | TERVEZETT IVÓVÍZVEZETÉK |
| | IPARIVÍZ VEZETÉK | | ÖVEZETHATÁR SZABÁLYOZÁSI VONAL |
| | VÍZMŰKÚT | | TERVEZETT TŰZCSAP |
| | VÍZMŰKÚT VÉDŐTÁVOLSÁGGAL | | TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA |












- | | |
|--|---|
| | VÍZMŰKÚT BELSŐ HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET |
| | VÍZMŰKÚT KÜLSŐ HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET |
| | VÍZMŰKÚT "A" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET |
| | VÍZMŰKÚT "B" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET |

VÍZELLÁTÁS

- | | |
|--|---|
| | B-121 SZÁMÚ KARSZTKÚT BELSŐ VÉDŐÖVEZETE |
| | B-121 SZÁMÚ KARSZTKÚT KÜLSŐ VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETŰLETE |
| | B-121 SZÁMÚ KARSZTKÚT "A" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETŰLETE |
| | B-121 SZÁMÚ KARSZTKÚT "B" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETŰLETE |

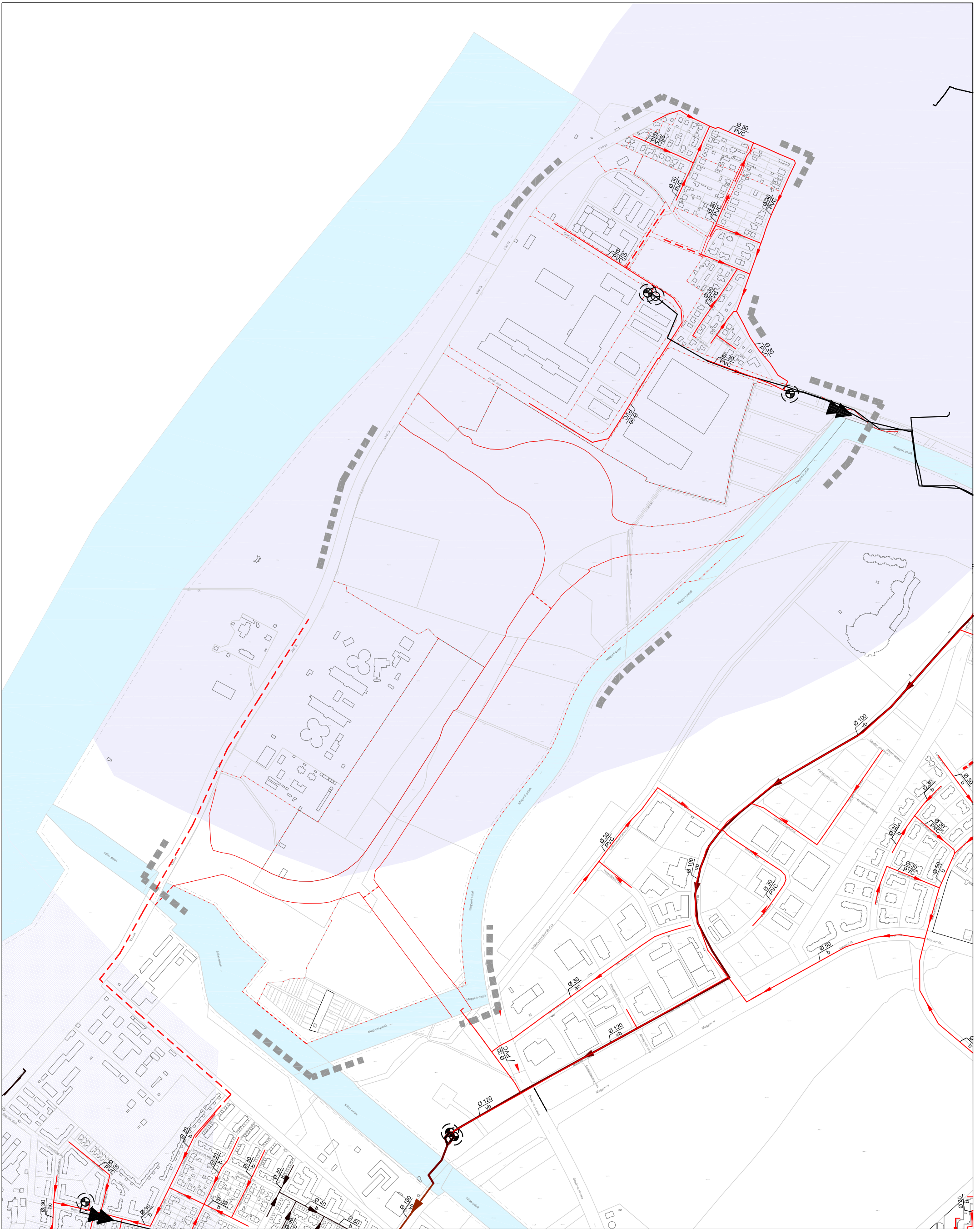


JELMAGYARÁZAT:

- | | |
|--|--|
|  CSAPADÉKVÍZ CSATORNA |  MEGSZŰNTETENDŐ |
|  TERVEZETT CSAPADÉKVÍZ CSATORNA |  EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐNYOMÓ VEZETÉK |
|  CSAPADÉKVÍZ ÁTEMELŐ |  RÁKOS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE |
|  EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA |  SZILAS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE |
|  ÁTEMELŐ, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL |  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA |
|  ÖVEZETHATÁR SZABÁLYOZÁSI VONAL | |



CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS



JELMAGYARÁZAT:

 EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐNYOMÓ VEZETÉK

 EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA


 ELVÁLASZTOTT RENDSZERŰ CSATORNA

 ÁTEMELŐ, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL

 ORSZÁGOS FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET

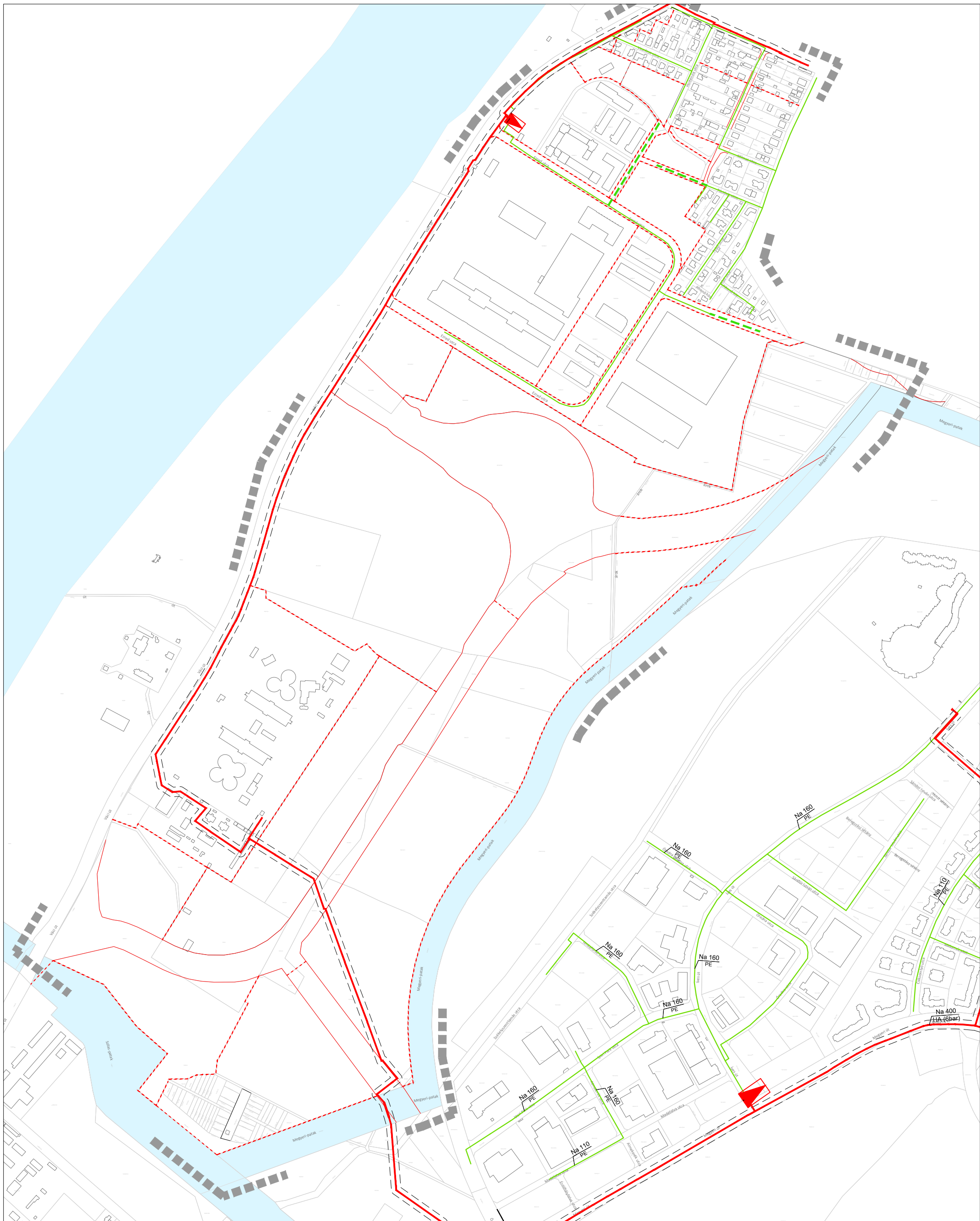
 TERVEZETT ELVÁLASZTOTT RENDSZERŰ CSATORNA ÖVEZETHATÁR

 SZABÁLYOZÁSI VONAL







 TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



SZENNYVÍZELVEZETÉS

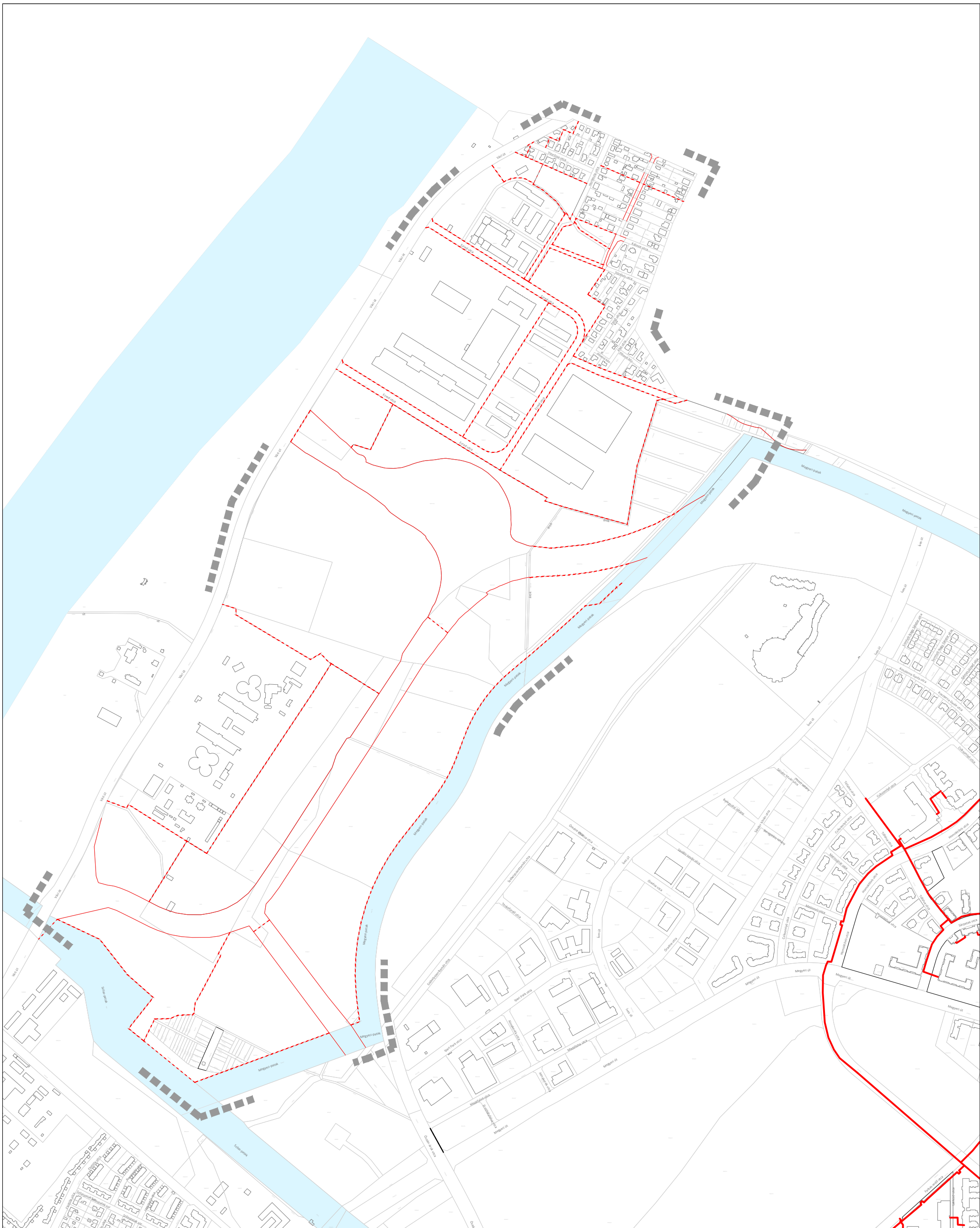


JELMAGYARÁZAT:





- | | |
|---|--|
|  NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL |  TERVEZETT NÖVELT KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK |
|  NÖVELT KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK |  ÖVEZETHATÁR SZABÁLYOZÁSI VONAL |
|  NYOMÁSSZABÁLYOZÓ | |
|  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA | |



FÖLDGÁZELLÁTÁS

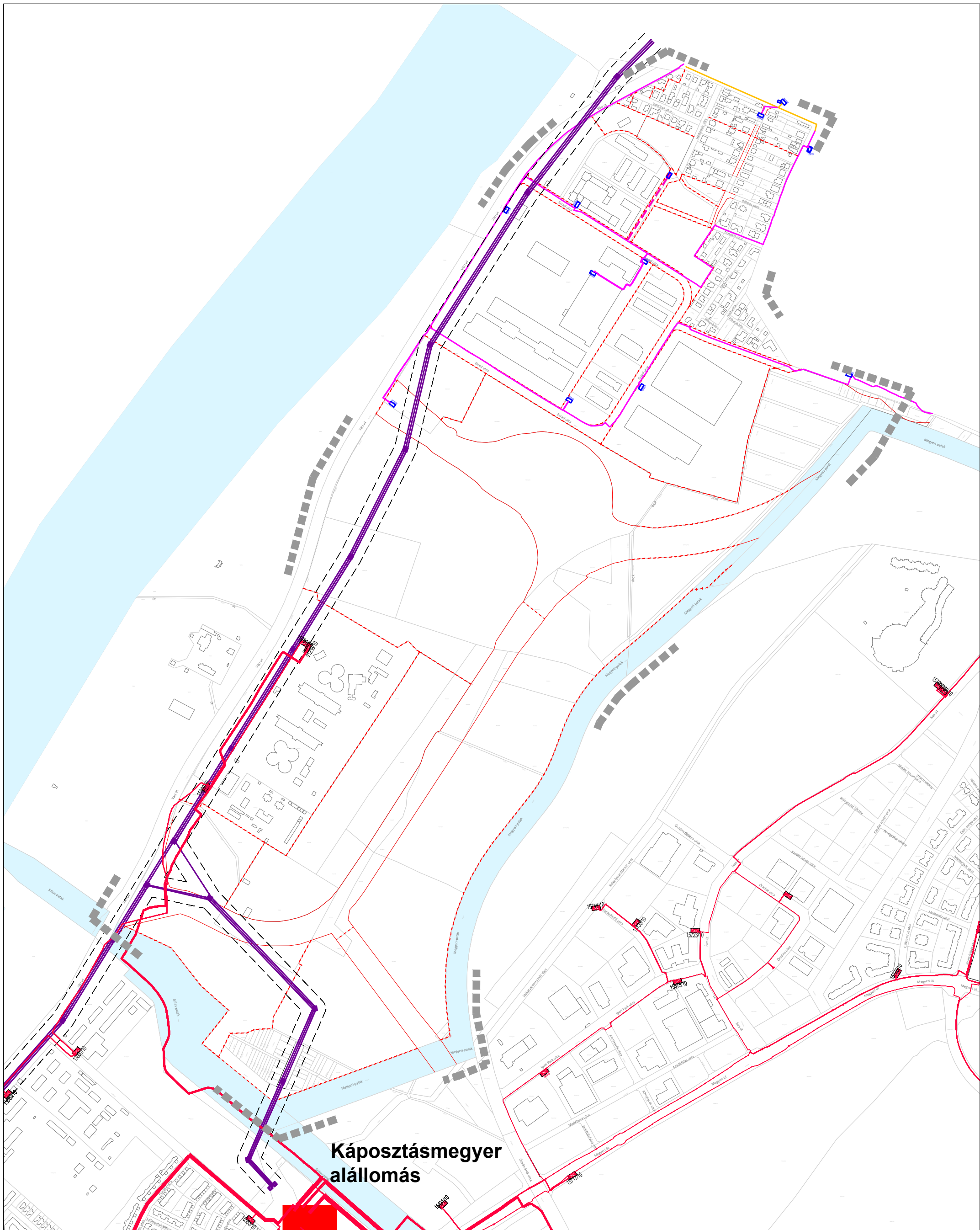


JELMAGYARÁZAT:

-  FÖLD ALATTI TÁVHŐVEZETÉK
-  ÖVEZETHATÁR
-  SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA













TÁVHŐELLÁTÁS






**Káposztásmegyer
alállomás**

JELMAGYARÁZAT:

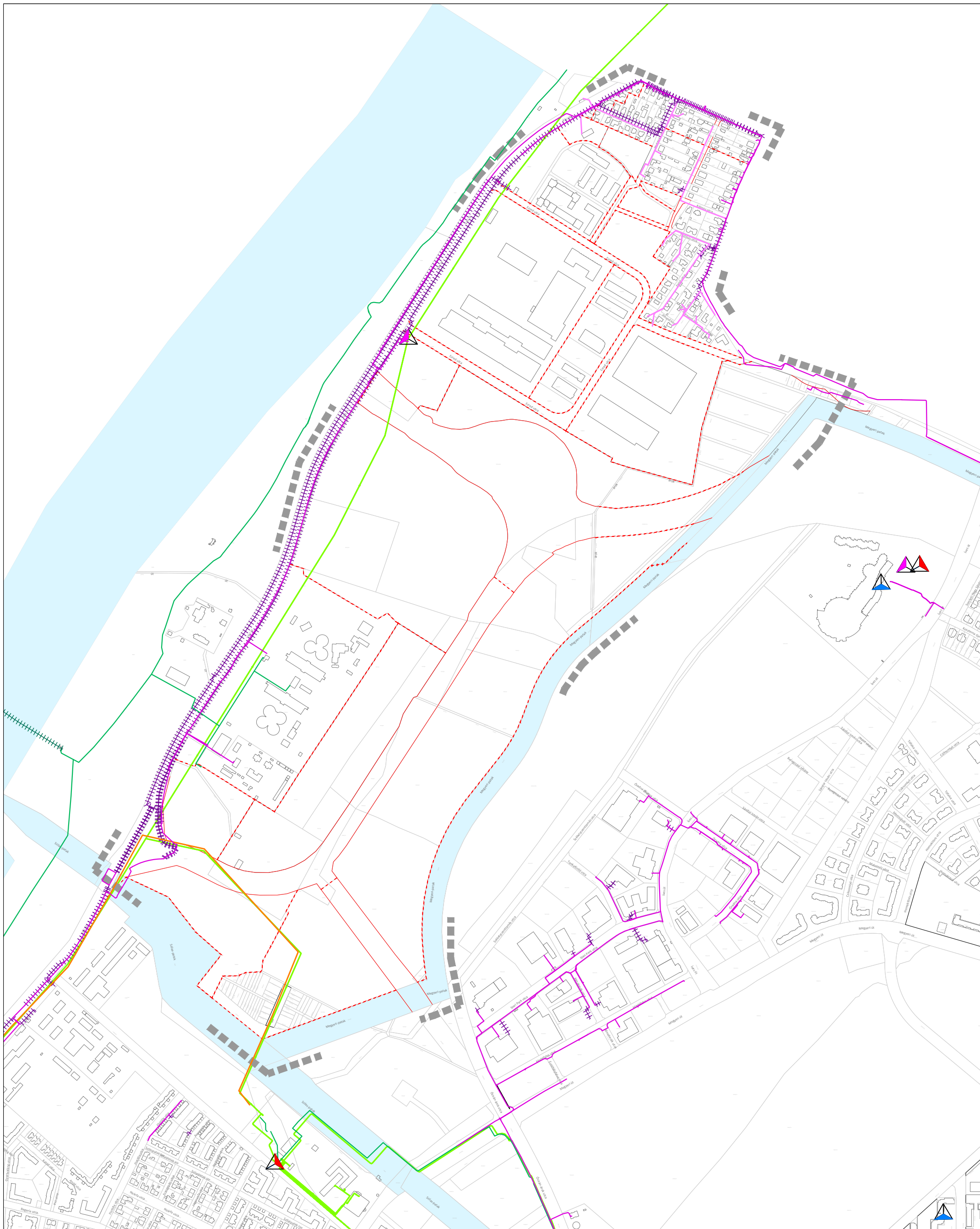
-  132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELSZTŐ HÁLÓZAT
-  22 KV-OS VILLAMOSENERGIA LÉGVEZETÉK
-  22 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL
-  10 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL
-  ALÁLLOMÁS

-  ELMŰ OPTIKAI FÖLDKÁBEL
-  22 KV-OS TRANSZFORMÁTOR
-  10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR
-  TEVEZETT 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL
-  TEVEZETT TRANSZFORMÁTOR







-  ÖVEZETHATÁR
-  SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA







VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS





JELMAGYARÁZAT:

-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT FÖLD FELETT (TELEKOM)
-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT FÖLD ALATT (TELEKOM)
-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT FÖLD FELETT (INVI TECH)
-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT ALÉPÍTMÉNYBEN (INVI TECH)
-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT ALÉPÍTMÉNYBEN (TELEKOM)
-  HÍRKÖZLÉSI OPTIKAI HÁLÓZAT (ELMU)

-  ÖVEZETHATÁR
-  SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT FÖLD ALATT (INVI TECH)
-  TELEKOM ANTENNA
-  TELENOR ANTENNA
-  VODAFONE ANTENNA

**ELEKTRONIKUS
HÍRKÖZLÉS**