

# ÚJPEST-VÁROSKAPU BEÉPÍTÉSI PROGRAM

---



**ACZÉL VÁROSÉPÍTÉSZ BT.**

---

2016. november



## ÚJPEST – VÁROSKAPU VÁROSÉPÍTÉSZETI PROGRAMTERV

Újpest – Városcsözpont Kerületi Építési Szabályzatát (KÉSZ) a CDC – Aczél Konzorcium készíti. A megbízás szerint a KÉSZ megalapozásához tanulmánytervet kellett készíteni a Városcsözpont térségére, 3 beépítési változat kidolgozásával. A változatokat a Konzorcium 2016. július 13.-ra elkészítette, és azt az Önkormányzat által szervezett településrendezési megbeszélésen 2016. szeptember 7-én bemutatta. A megbeszélésen két változat továbbtervezéséről született döntés; az egyik változat a fővárosi TSZT módosítását igényelte volna, a másik változat szerint erre nem volt szükség. A továbbiakban egyeztetésre került sor az állami főépítéssel (2016. 09. 15.-én), majd a fővárosi főépítéssel (2016. 10. 11.-én), melynek eredményeként a módosítást nem igénylő változat került kiválasztásra. Az egyeztetések lezárásaként széles körben meghirdetett „kerekasztal” keretében várospolitikusok, szakemberek, és érdeklődő lakosok nyilvánították véleményüket az elképzelésről, 2016. 11. 17.-én. A kerekasztalon elhangzottak figyelembevételével dolgoztuk ki a „végleges” változatot, amely majd a szabályozási terv alapját fogja jelenteni.

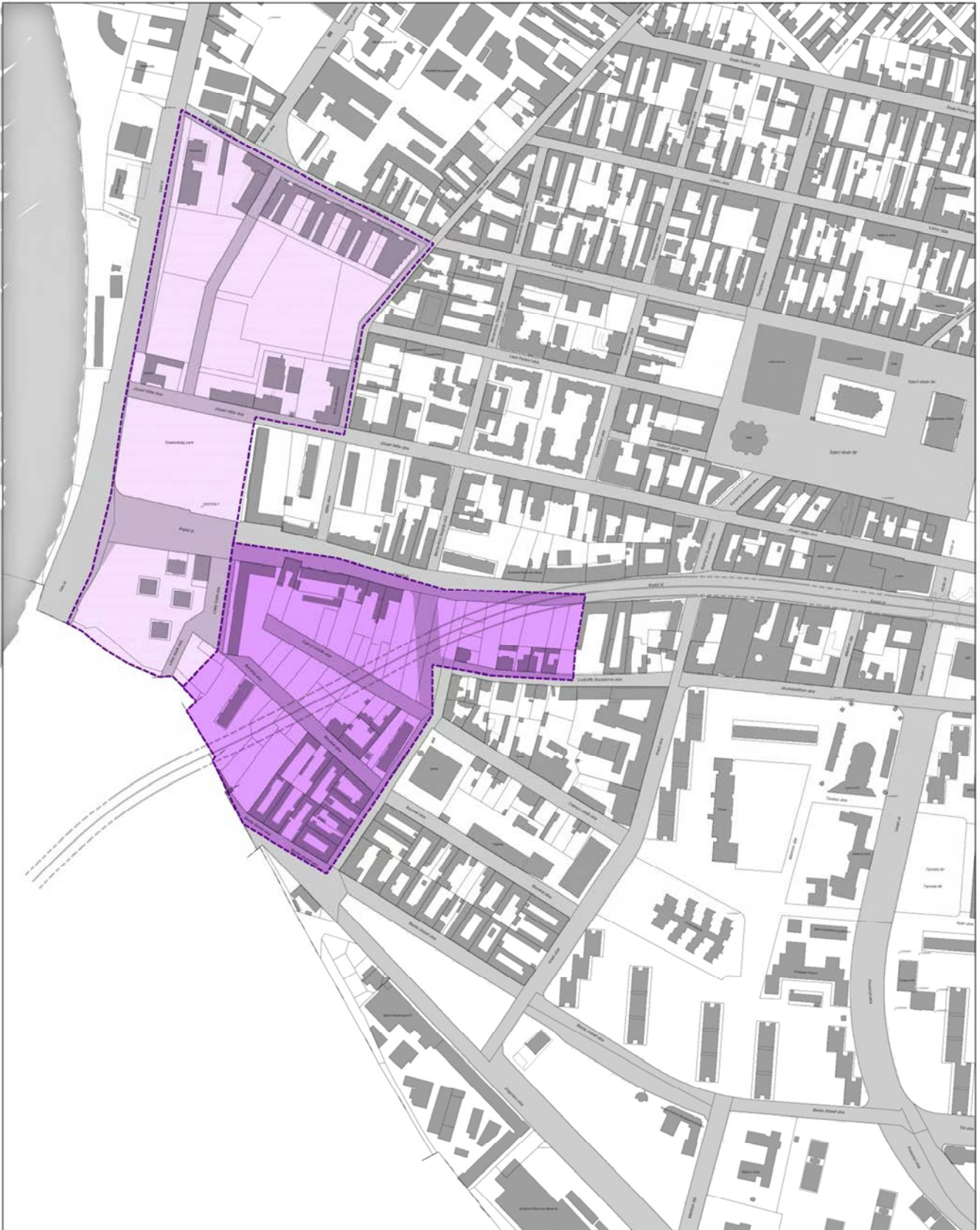
A Városcsözpont térsége az Újpest – Városcsözpont metróállomáshoz északról kapcsolódó terület, amelyet átlósan vág át a metró földalatti nyomvonala. A metró megépítéséhez a nyomvonal fölötti beépítést lebontották, így a tervezési terület ma beépítetlen, részben parkoló-területként, részben (gyenge színvonalon kiépített) zöldfelületként funkcionál. A terjedős üres terület jelenleg begyógyítatlan sebként jelenik meg Újpest városszövetében.

A tervezési térség eredetileg az Árpád út – Temesvári utca – Berda József utca – Lőwy Izsák utca által határolt területre terjedt ki. Ezt a térséget a későbbiekben kiterjesztettük nyugati és északi irányban a Váci út – Károlyi István utca – Attila utca vonaláig, mert egyértelművé vált, hogy Újpest új „városcsözpontját” az Árpád út két oldalának összehangolt beépítéseként (is) kell értelmezni. Ezt a gondolatot erősítette fel a Wolfner utca – Károlyi István utca – József Attila utca által határolt tömb tervezett beépítése, melynek építészeti tervei párhuzamosan készültek a KÉSZ-szel.

Az egyes változatok kidolgozása során közös alapelvként fogadtuk el, hogy a városszerkezetben/városcsözpontban ejtett sebet úgy kell „begyógyítani”, hogy a kialakuló új szerkezet harmonikusan illeszkedjen a megmaradó környező beépítéshez. A legnagyobb problémát itt a területet átlósan átvágó metróvonal jelenti, amely – tekintettel arra, hogy a fölötté lévő terület nem építhető be – tulajdonképpen semmihez sem igazodó új elemet erőszakolt be a városszerkezetbe. További adottságként kellett kezelni a Temesvári utca megépült új szakaszát (az Árpád út és a Csányi László utca között), amelynek kivezetése az Árpád útra – a Berzeviczy Gergely utcával szemben – szintén új (idegen) elem a környező városszerkezetben. Figyelembe kellett még venni a (meglehetősen távoli) jövőben megépülő Körvasúti sor tervezett nyomvonalát is, amely a Berda József utca menti tömbök déli részének „leborotválásával” jár majd együtt.



**A TERÜLET LEHATÁROLÁSA**  
(+KITEKINTÉS A SZOMSZÉDOS FEJLESZTÉSI TERÜLETRE)











**SZERKEZETALAKÍTÓ SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE**  
(KÖRVASÚT MENTI KÖRÚT, METRÓ-FELSZÍN, BONTHATÓ/BONTANDÓ ÉPÜLETEK)



## BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

Az egyeztetések és szakmai viták során kialakult Városépítészeti programterv a meglévő utcahálózat lehető legteljesebb mértékű megtartásával, és annak szerves kiegészítésével számol. A metróvonal fölötti terület gyalogos sétányként kialakított, amelyet városias, zárt sorú beépítés kísér. Itt helyezkednek el az irodaházak, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények, vagyis ez a „Városkapu” központi része. A beépítés a Csányi László utcától északra már a környező lakóterületekhez kapcsolódik, a domináns funkció itt már a lakás lehet.

A Bocskai utca és a Berda József utca közötti tömbben javasoltuk kialakítani – a tömbben elhelyezett funkciókhoz szükséges számú parkolóhelyeken túl – a metróállomást kiszolgáló – a fővárosi terveknek megfelelő férőhelyszámú – P+R rendszerű parkolót. A parkolási létesítmény önállóan is (parkolóházként) kialakítható, de javasolt – az egységes építészeti megjelenés miatt – az irodai funkcióval vegyesen kialakítani (alsóbb szinteken teremgarázs, felsőbb szinteken pedig irodák). A Lőwy László utca mentén nagyobb parkoló-felületet alakítottunk ki, a környező lakóépületek parkolási problémáinak orvoslására. A parkoló – igény szerint – akár parkoló-lemezként vagy önálló épületben is kialakítható, ami akár az előbbieken ismertetett P+R parkoló elhelyezésére is alkalmas lehet. A P+R parkoló helyéről a programalkotás alatt nem született döntés, a pontos és végleges helykijelölése további részletes tervezési kérdés.

A beépítés a környező tömbökhöz igazodóan általában F+5 szintes, a központi helyen két F+13 szintes magasház képez építészeti hangsúlyt.



▼ Szerkezetalkító tengelyek – kialakuló tömbök – a létrejövő új városszövet









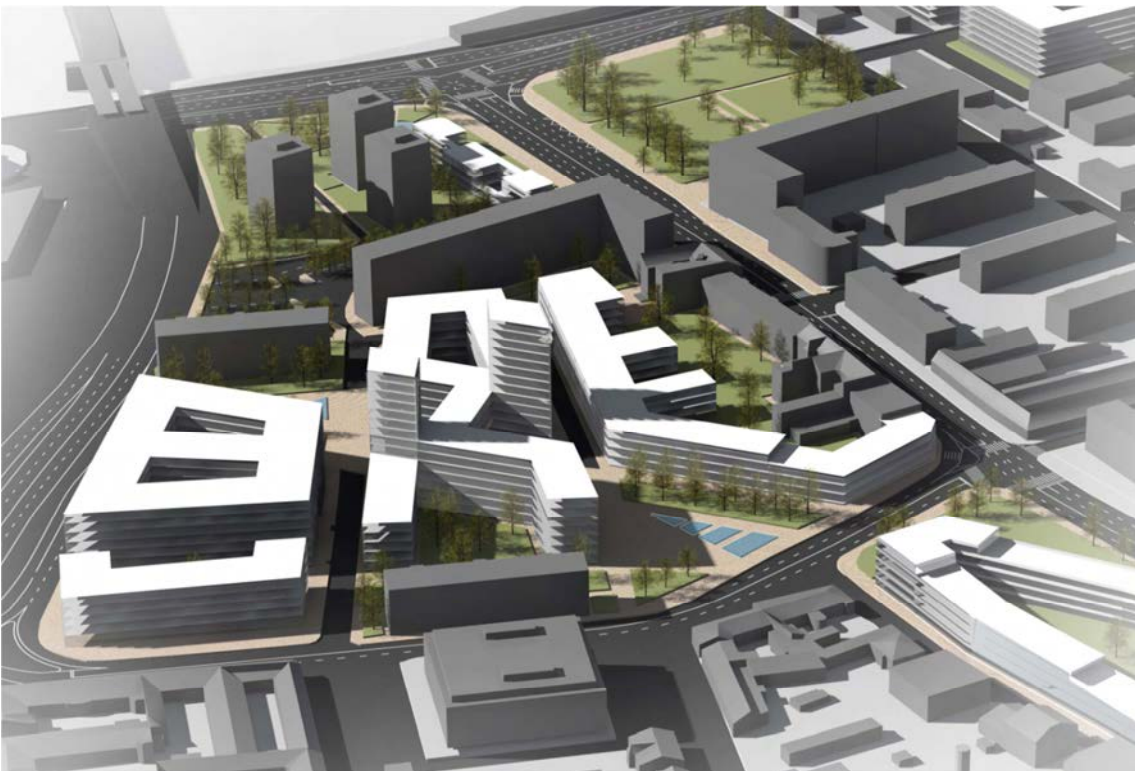




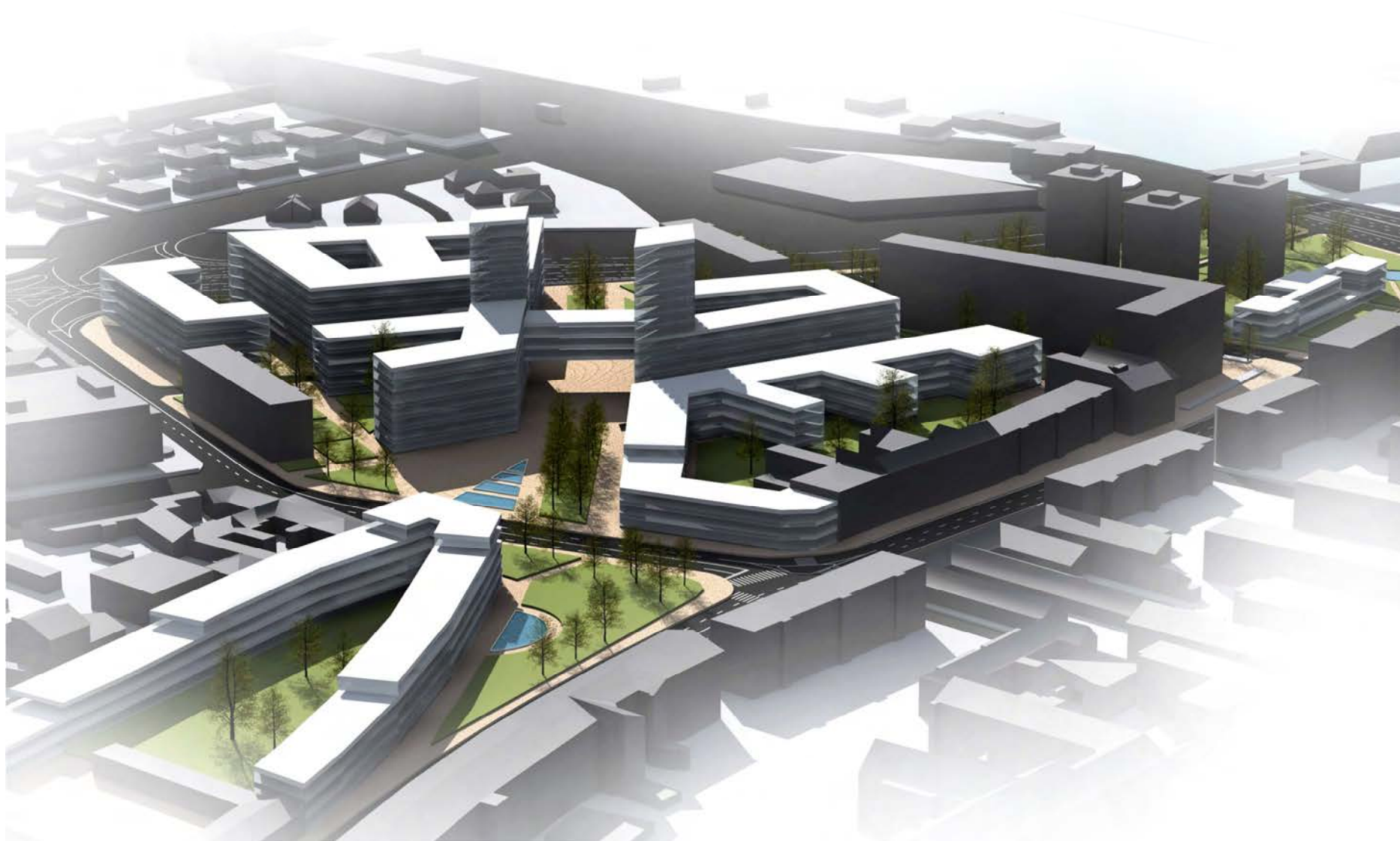




LÁTVÁNYTERVEK







## MEGVALÓSÍTHATÓSÁG



A városépítészeti terveket – a megbízás tartalmán túlmenően – kiegészítettük a megvalósítás vázlatos elemzésével. A tulajdoni helyzet alapján megállapítottuk, mely ingatlanok/ingatlanrészek megvásárlására van szükség, másrészt a beruházás előkészítéseként megvalósítandó ingatlanrendezés következtében mely ingatlanok/ingatlanrészek kerülhetnek értékesítésre (a főváros, illetve a kerület részéről). Összességében megállapítható, hogy a programterv szerinti beépítés – mind a kerületi, mind a fővárosi önkormányzat szempontjából – gazdaságosan megvalósítható. A megvásárolandó ingatlanok/ingatlanrészek területe minimális, ezzel szemben jelentős értékesíthető területek vannak, illetve kerülnek az önkormányzatok birtokába.

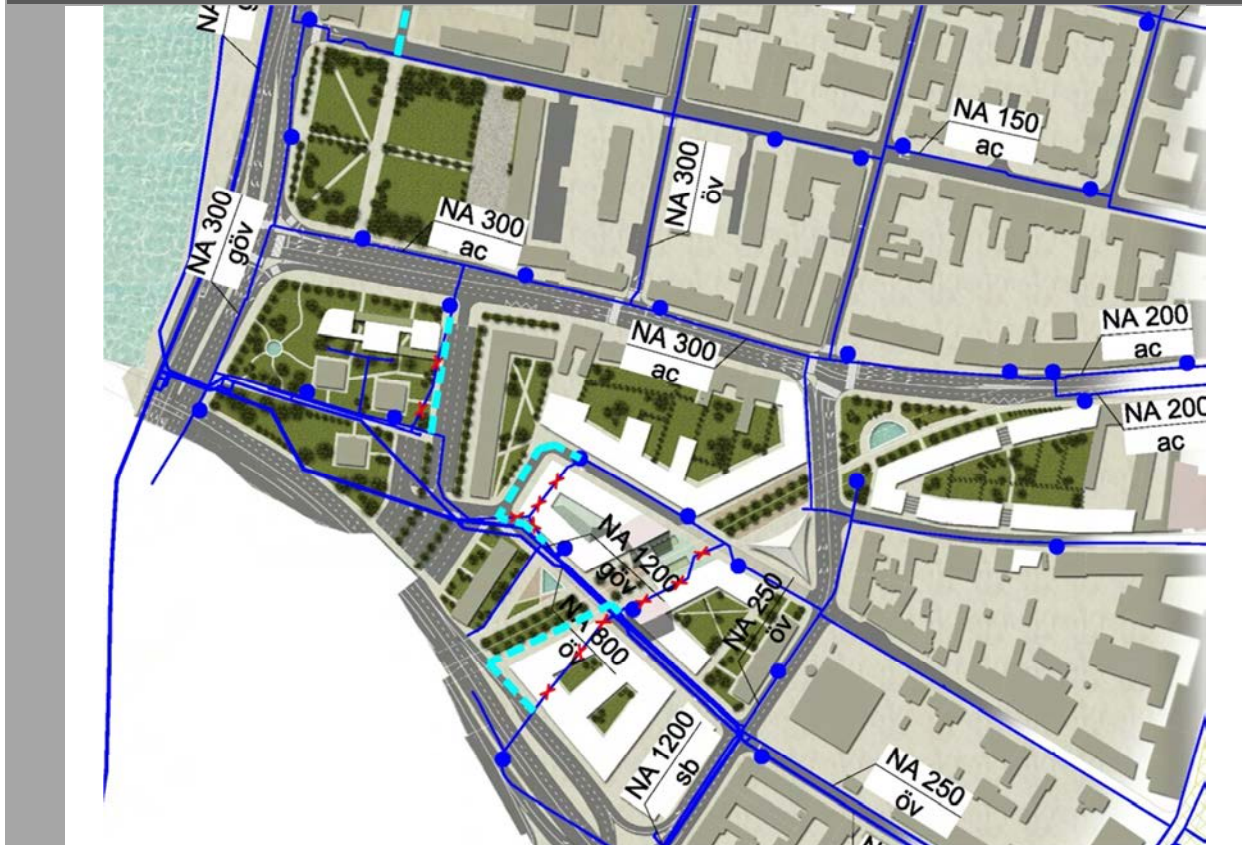
A megvalósítás ütemezhetősége is jó, nem feltétlenül szükséges egy nagybefektetőre várni, az egyes ingatlanok külön-külön is, ütemezetten beépíthetők.



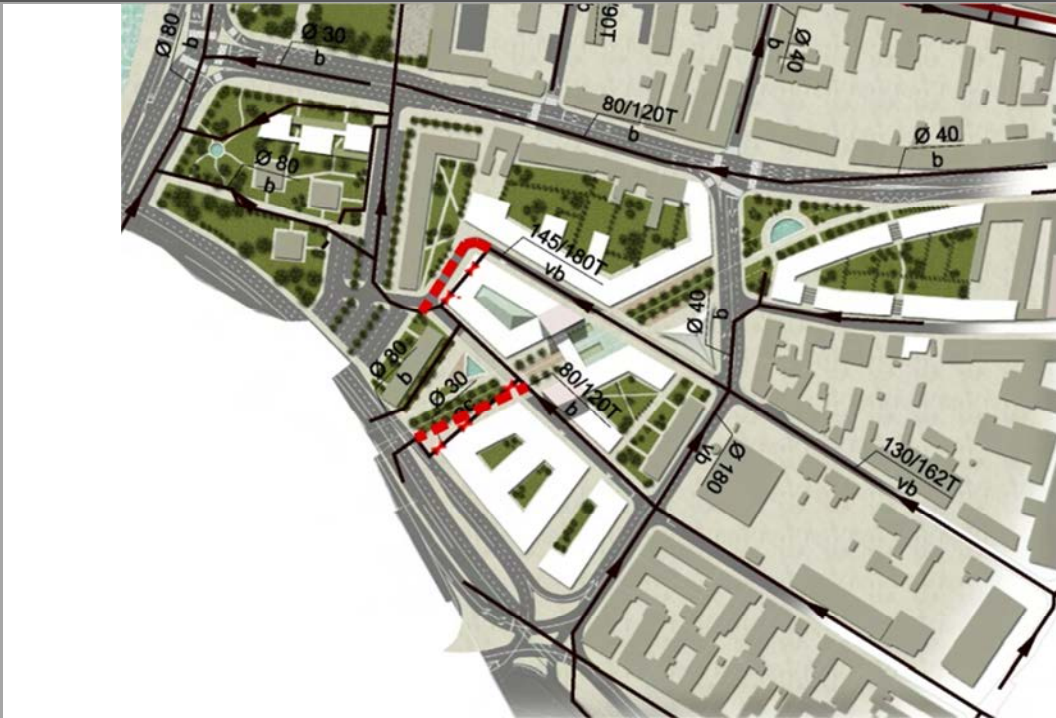
## KÖZMŰVESÍTETTSÉG

Tekintettel arra, hogy a változat messzemenően figyelembe vette a meglévő utcahálózatot, így közművek áthelyezésére csak csekély mértékben van szükség, amelyek költségeit egyébként (természetesen) az egyes ingatlanfejlesztések megvalósítóinak kell viselni.

### Ivóvíz ellátás



## Vízvezetés

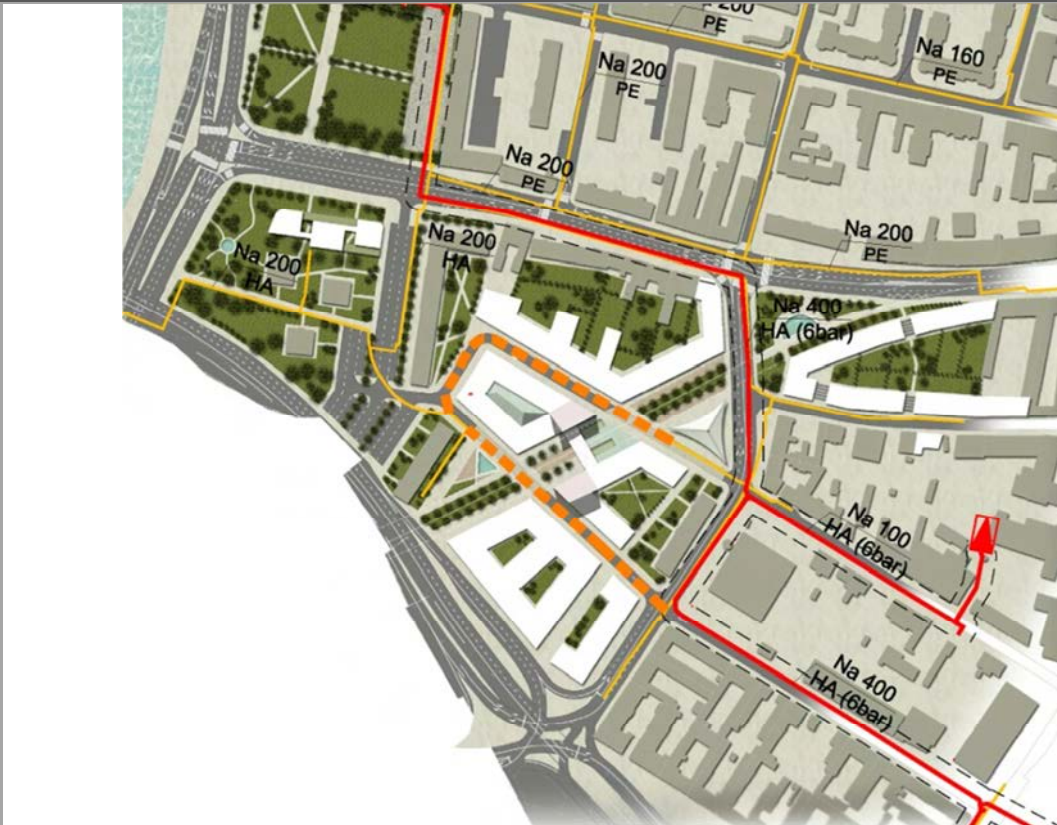


## Villamosenergia ellátás





## Földgázellátás



## Távhőellátás

