



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

II. KÖTET

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

GENERÁLTERVEZŐ: CDC-ACZÉL KONZORCIUM

ÉPÍTÉSZET, VÁROSÉPÍTÉSZET: C.D.C. KFT.; ACZÉL VÁROSÉPÍTÉSZ BT.

Aczél Gábor (TT1/É1 01-0057)

Kerekes György (TT1/É1 01-2777)

Márton Melinda

Schild Dorottya

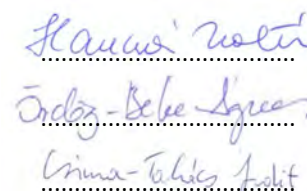


KÖZMŰVEK: KÉSZ TERVEZŐ KFT.

Hanczár Zsoltné (TE/TH/TV 01-2418)

Ördög-Beke Ágnes

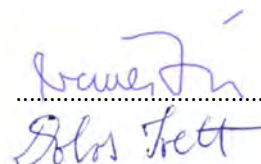
Csima-Takács Judit



ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM: VÁR-KERT KFT.

Nemes Zoltán (K1 01-5053)

Dobos Ivett (TK 01-5255)



KÖZLEKEDÉS: KÖZLEKEDÉS KFT.

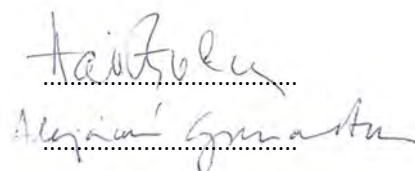
Rhorer Ádám (Tkö 01-3157)



ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

dr. Haris Andrea (21-0060)

Adorján dr. Gyuricza Anna (B5COGJ)



VÉLEMÉNYEZÉSRE SZÁNT ANYAG

2017. június

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

1.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ.....	6
1.1.	A TERÜLETRENDEZÉS TERVEZÉSI GYAKORLATÁNAK MEGVÁLTOZÁSA, A FELÜLVIZSGÁLAT MÓDSZERTANA	6
1.1.1.	Az országos jogszabályi környezet megváltozása.....	6
1.1.2.	Fővárosi településrendezési eszközök változása.....	7
1.1.3.	A Fővárosi tervek folyamatban lévő módosítása és hatásai a tervre.....	8
1.1.4.	Az új kerületi építési szabályzat készítésének metodikája	11
1.2.	ELŐÍRÁSOK ÉS FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK VÁLTOZÁSA.....	12
1.2.1.	OTÉK előírások és fogalom-meghatározások változása	12
1.2.2.	TSZT zöldfelületi átlagérték figyelembe vétele	16
1.3.	A KÉSZ ÉS A FŐVÁROSI TERVEK (TSZT, FR SZ) KÖZÖTTI ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	16
1.3.1.	Átmeneti hasznosítás	16
1.3.2.	Jelentős változással érintett területek	17
1.3.3.	Szintterületi sűrűség és zöldfelületi átlagérték	18
1.4.	A KÉSZ SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE	20
1.4.1.	A rendelet struktúrája	20
1.4.2.	A rendelet mellékletei	21
1.5.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	23
1.5.1.	A szabályozás alapelvei.....	23
1.5.2.	Az épületek magasságának szabályozása.....	23
1.5.3.	Az épületek telken belüli elhelyezése	24
1.5.4.	Közterületek szabályozása.....	24
1.5.5.	Úszótelkes lakótelepek szabályozása	25
1.6.	A VÁROSSZERKEZET ALAKÍTÁSA	26
1.6.1.	A városszerkezetet meghatározó úthálózat.....	26
1.6.2.	Újpest-Városkapu városépítészeti programja	27
1.6.3.	A „Metró tér” és környékének fejlesztése	33
1.7.	A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ALAKÍTÁSA: AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA.....	36
1.7.1.	A területfelhasználás alakítása	36
1.7.2.	Az építési övezetek, övezetek jele (övezet kódja).....	38
1.8.	AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE.....	38
1.8.1.	Lakóterületek.....	38

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

1.8.1.1.	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1).....	38
1.8.2.	Intézményterületek.....	40
1.8.2.1.	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1).....	40
1.8.2.2.	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2).....	41
1.8.3.	Vegyes területek.....	41
1.8.3.1.	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H).....	41
1.8.3.2.	Mellékközpont területe (Vt-M).....	42
1.8.4.	Gazdasági területek.....	43
1.8.4.1.	Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2).....	43
1.9.	AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE .	43
1.9.1.	Közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu).....	43
1.9.2.	Zöldterületek: (Zkp, Kt-Z).....	44
1.9.2.1.	Közkert, közpark, fásított köztér, fásított sétány (Zkp, Kt-Z).....	44
1.9.2.2.	Egyéb közterületek (Kt-E).....	44
1.10.	VÁROSRENDEZÉSI ÖSSZEFOGLALÓ.....	45
1.11.	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	46
1.12.	A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE.....	47
1.12.1.	Közparkok és közkertek fejlesztési javaslata.....	47
1.12.2.	Fasorok fejlesztése, közterületi fásítás.....	48
1.12.3.	Magánkertek fejlesztése.....	48
1.13.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....	50
1.13.1.	Közúti hálózati kapcsolatok, belső úthálózat.....	50
1.13.1.1.	Főutak és gyűjtő utak.....	50
1.13.1.2.	Gyűjtő utak.....	50
1.13.1.3.	Kiszolgáló utak.....	50
1.13.1.4.	A terület útjainak tervezési osztályba sorolása.....	51
1.13.2.	Közösségi közlekedés.....	53
1.13.3.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	53
1.13.4.	Gépjármű, kerékpár elhelyezés, parkolás.....	53
1.14.	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK.....	57
1.14.1.	Közműfejlesztési feladat.....	57
1.14.2.	Közművenkénti a legfőbb közműfejlesztési feladatok.....	60

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

1.14.2.1.	Vízellátás.....	60
1.14.2.2.	Vízvezetés	61
1.14.2.3.	Energiaellátás	61
1.14.2.4.	Elektronikus hírközlés.....	61
1.15.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	70
1.15.1.	Zaj és rezgésterhelés elleni védelem.....	70
1.15.2.	Levegőszennyezés elleni védelem.....	70
1.15.3.	Vízvédelem-talajvédelem	70
1.15.4.	Hulladékkezelés	71
MELLÉKLETEK.....		72

1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ

1.1. A TERÜLETRENDEZÉS TERVEZÉSI GYAKORLATÁNAK MEGVÁLTOZÁSA, A FELÜLVIZSGÁLAT MÓDSZERTANA

1.1.1. Az országos jogszabályi környezet megváltozása

► Az OTÉK és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletet

A Kormány 2012-ben megalkotta a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletet „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” (továbbiakban: Trk.).

A Trk. megalkotásával a településtervezésre vonatkozó előírások helye és tartalma megváltozott:

- Korábban az „1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről” (továbbiakban Étv.) határozta meg mind a településfejlesztési dokumentumok, mind a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. E szabályok átkerültek a Trk.-ba (VI. fejezet).
- Korábban a „253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről” (OTÉK) tartalmazta a településrendezési eszközök jelmagyarázatát, amely a Kormányrendelet 6. mellékletébe került.
- Az OTÉK 1. számú melléklete, a fogalom-meghatározások több pontban is módosultak (bővebben lásd később.)

A Trk. – jelen dokumentáció készítésének időpontjában hatályos – átmeneti rendelkezései alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök – melyek az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos (továbbiakban: régi OTÉK) településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készültek – 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Azonban a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök a régi OTÉK szerint csak 2016. december 31-ig módosíthatóak a Trk. VI. fejezetének eljárási szabályai szerint. 2017. január 1-től a régi OTÉK szerint készült tervek módosítása már csak a Trk. tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

► Településképi törvény és a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet módosítása

Jelen terv készítésének ideje alatt (a munka 2016 januárjában indult) a kormány – 2016. június 23-án kihirdetve – új törvényt alkotott a településképi védelméről (2016. évi LXXIV. törvény), melynek előírásai alapján az önkormányzatok 2017. szeptember 30-ig alkalmazhatják a településképre vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletet is). Az új településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében minden településnek és fővárosi kerületnek el kell készítenie saját Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK) és új településképi rendeletét. A TAK tartalmi követelményeit a Trk. 2016. decemberében kihirdetett, és 2017. január 1-től hatályos módosítása tartalmazza. Az előbbieken okán a KÉSZ-ek településképre, városképre, illeszkedésre vonatkozó előírásokat a továbbiakban nem tartalmazhat.

Jelenleg készül Újpest Településképi Arculati Kézikönyve és a Településképi rendeletere, melyek előreláthatólag jelen KÉSZ hatálybalépését megelőzően, legfeljebb azzal egy időben fognak hatályba

lépni, ezzel megteremtve a hatályos településrendezési eszközök szerinti szabályozási környezet és az új rendelet szabályozásának összhangját.

1.1.2. Fővárosi településrendezési eszközök változása

A közelmúltban megváltozott országos jogszabályi háttér szükségessé tette Budapest új településszerkezeti tervének (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) elkészítését is a főváros teljes közigazgatási területére.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 60. § (7) bekezdése szerint „A főváros településszerkezeti tervét és a főváros rendezési szabályzatát 2014. június 30-ig el kell fogadni”, másrészt biztosítandó az összhang a fővárosi településrendezési terveszközök és a vonatkozó területrendezési tervek között:

- 2011. szeptember 1-jén hatályba léptek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban BATrT) módosított rendelkezései.
- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTrT) vonatkozó előírásait és szabályait is alkalmazni kellett. Az új fővárosi tervek ennek megfelelően a 2014. január 1. óta hatályban lévő, módosított OTrT-vel összhangban készültek.

A TSZT és az FRSZ az Étv.-ben rögzített követelmények és a főváros 2013 áprilisában elfogadott új hosszú távú városfejlesztési koncepciójában (Budapest 2030) lefektetett célok teljesítése érdekében határoz meg egyes jellemzőket és paramétereket, amelyeket a kerületi szabályozás során figyelembe kell venni.

Az 50/2015. (I.28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott új TSZT ennek megfelelően a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését határozza meg.

Az FRSZ a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az OTÉK, valamint a TSZT-nek megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A TSZT által megfogalmazottakat általános, jellemzően szerkezeti típusú és a területfelhasználással összefüggő témakörökben a TSZT leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket az FRSZ közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához.

A három fővárosi rendezési eszköz (TSZT – FRSZ – KÉSZ) közötti összhang megteremtését – az Étv. előírásaink figyelembevételével – az FRSZ rendeleti szinten biztosítja (5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet).

A TSZT számos, a kerületi terveszközben rugalmasan kezelhető elemet is tartalmaz a Szerkezeti terv tervlapjain és leírásában, amelyek részben a területfelhasználás leírásának figyelembevétele során érvényesülnek, részben maga az FRSZ tartalmaz ezekre vonatkozó rendelkezéseket, paramétereket.

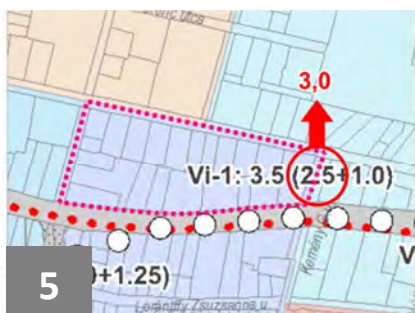
Jelen terv készítésének ideje alatt az új fővárosi tervek korrekciós felülvizsgálata – a kerületek által jelzett igények okán – szintén – nem sokkal a kihirdetést követően – megkezdődött, melynek eredményekén 2016. augusztusában elindította a főváros a tervmódosítások egyeztetését. A végleges elfogadás időpontja nem ismert.

1.1.3. A Fővárosi tervek folyamatban lévő módosítása és hatásai a tervre

Jelen terv készítésének ideje alatt az új fővárosi tervek korrekciós felülvizsgálata – a kerületek által jelzett igények okán – szintén – nem sokkal a kihirdetést követően – megkezdődött, melynek eredményekén 2016. augusztusában elindította a főváros a tervmódosítások egyeztetését. A végleges elfogadás időpontja nem ismert.

Újpest Városcsözpont területét érintő (várható) módosítások:

► Általános sűrűségi érték (bsá) változása:



1. ábra: FRSZ-kivonat

A városrész területén az 5. sorszámmal azonosított Vi-1 jelű területfelhasználási egység esetében az általános beépítési sűrűség (bsá) értéke növekedni fog. Mivel a jelenleg beállított paraméterek az alacsonyabb értékekhez igazodnak, ezért a megfelelés továbbra is fennáll. Ugyanakkor hosszú távon az FRSZ módosításával a későbbiekben e területek jobb kihasználhatósága is biztosíthatóvá válik a kerületi szabályozás szintjén.

► FRSZ módosítása

Az FRSZ 17. § (1) és (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken a jogszabályban meghatározott szélességet növelni vagy csökkenteni egyaránt lehet, de legalább az 5. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra elemek elhelyezését a folyópálya szakaszokon biztosítani kell.

(2) A közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással érintett helyeken az 5. melléklet szerinti műszaki infrastruktúra elemek méreteit a vonatkozó szabványoknak, előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni.”

A 21.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során:

a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége

aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,

ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,

ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,

ad) környezetvédelmi berendezés telepítése,

ae) beépítésre szánt terület rovására történő egyéb célú bővítés, esetén;

b) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége

ba) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,

bb) külön szintű közlekedési keresztezés építése,

bc) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén;

c) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe a beépítésre szánt területek határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;

d) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;

e) külön szintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró létesíthető, amelyhez kapcsolódóan a műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;

f) amennyiben a Dunát keresztező hidak kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgálnak, helyük a mellékúthálózat figyelembe vételével 100 m-el módosítható;

g) a Ráckevei-Soroksári Duna-ágon a meghatározott hidakon túl, kizárólag gyalogos és kerékpáros forgalom számára, további hidak is létesíthetők;

h) megszüntethető a főútvonal védőtávolsága a lakott területen belüli forgalomszabályozás bevezetésekor („belterületi közúttá válás”) alagútként történő megépítéskor;

i) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy szüntethető meg

ia) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,

ib) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;

j) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elemek esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;

k) közúti vasúti vonalak hálózata módosítható, ha

ka) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,

kb) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;

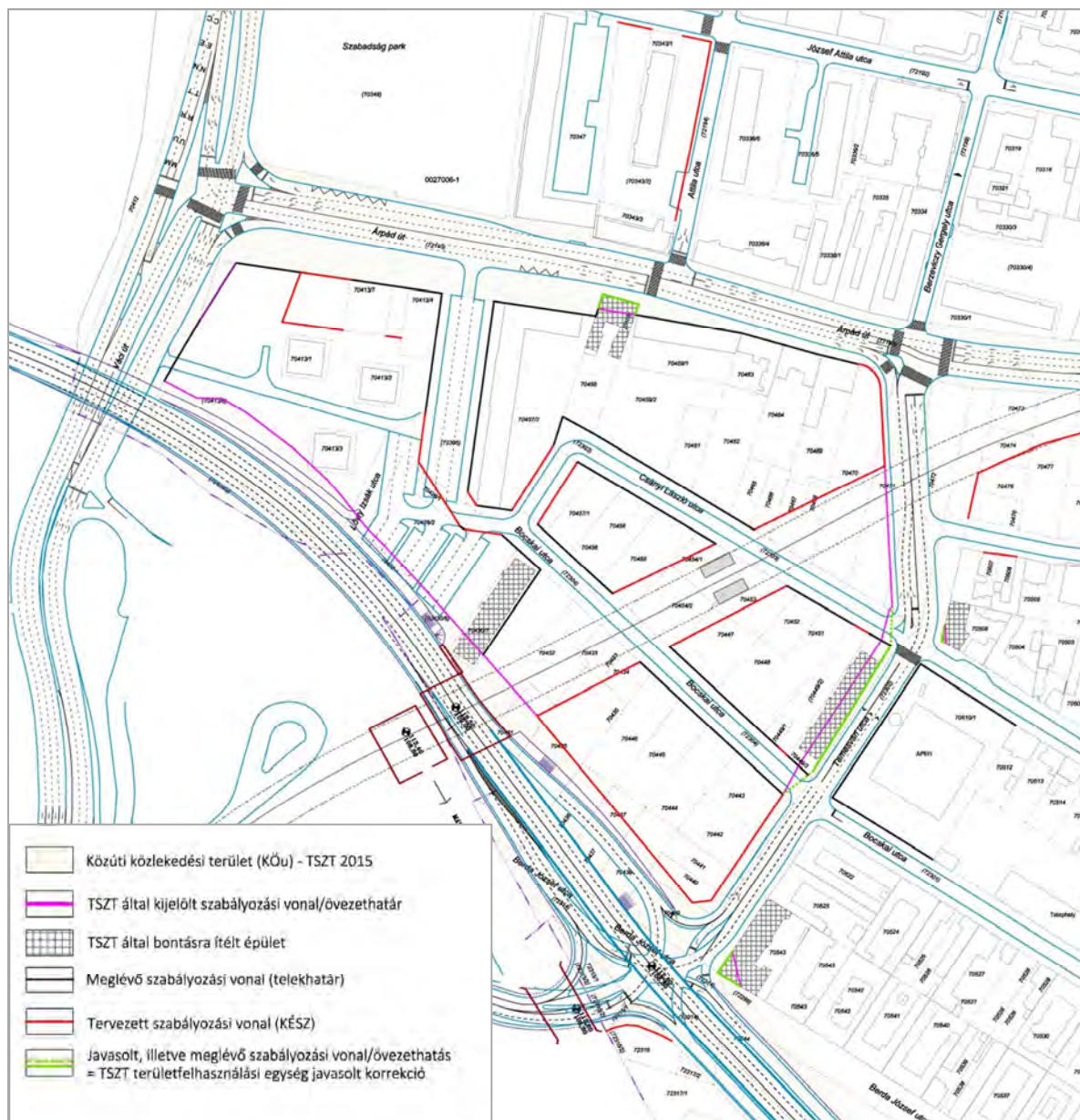
l) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.”

A 21.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti lehetőség fennállása esetén (tehát az FRSZ elfogadásával) lehetőség nyílik Újpest-Városkapu térségében a közlekedési területek – a meglévő beépítettséget is figyelembe vevő – korrekciója. Ennek megfelelően a szabályozási vonalak/illetve övezethatárok az alábbiak szerint módosulnának:

- az Árpád út 13. szám alatti (70458 hrsz) kerületi helyi védelem alatt álló épület megtartása – meglévő szabályozási vonal (telekhatár) megtartása;

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

- a Temesvár utca 12. (70449/3 hrsz) lakóépület megtartása – meglévő szabályozási vonal (telekhatár) megtartása, a Temesvár utca Bocskai utca és Csányi László utca közötti szakaszán 3 sávra szűkítésével (bővebben lásd „1.13. Közlekedésfejlesztési javaslat c. fejezet);
- a Temesvár utca 1. (70543 hrsz), valamint 11/a. (70508 hrsz) ingatlanokon a meglévő szabályozási vonal (telekhatár) megtartása.



A Bocskai utca 5. szám alatti lakóépület bontása a Körvasút menti körút megépítésekor a biztonságos közlekedési műszaki paraméterek miatt elkerülhetetlen (bővebben lásd: 1.6.2. Újpest-Városkapu városépítészeti programja c. fejezet).

1.1.4. Az új kerületi építési szabályzat készítésének metodikája

► Fővárosi tervi megfelelés

Az új TSZT és az FRSZ elfogadásával hatályát veszítette a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet, és Budapest Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a kerületi településrendezési eszközök összhangját a korábbi rendszerben biztosító 18/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a hatályos kerületi terveknek – mind az Újpest Városrendezési és Építési Szabályzat (továbbiakban: ÚKVSZ), mind pedig a részletes Kerületi Szabályozási Terveknek (továbbiakban: KSZT) – az alapját képezték.

A teljes tervezési területre vonatkozó szabályozási tervet a Mű-Hely Zrt. készítette, és a kerület képviselő-testülete a 11/2008. (III.28.) sz. Budapest, Újpest 3. számú városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéről és a hozzá tartozó építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelettel fogadta el. A KSZT-t a jóváhagyást követően háromszor módosították. A 24/2009. (X.01) számú rendelet a VI-IV/2, VK-IV/3, VK-IV/5 és VK-IV/6 jelű építési övezetek terepszint feletti legnagyobb beépítettségét, valamint az övezetek szintterületi mutató értékét megemelte. Továbbá a rendelet városkép alakítására vonatkozó szabályai (19.§) kiegészültek a megengedett építménymagasságtól való eltérésre vonatkozó szabályokkal. A 4/2014. (I.31.) számú rendelet a telekalakítás helyi szabályaira vonatkozó előírásokat (32.§) kiegészítette a közterületek, illetve magánutak kialakításával kapcsolatos ütemezett megvalósítás lehetőségével.

A Szent István tér és a Károlyi István utca sarkán tervezett új Vásárcsarnok és Kulturális rendezvényközpont terve olyan megoldást tartalmazott, amely több tényezőt illetően is szükségessé tette a 11/2008. (III.28.) sz. rendelettel jóváhagyott KSZT módosítását. Az képviselő-testület 17/2014. (VI.27.) számú rendeletével egy új, „a piac, vásárcsarnok elhelyezésére szolgáló speciális építési övezetet” (I-IV/4S) hozott létre a területen.

A KSZT a BVKSZ-re épül (többek között a keretövezetben meghatározott funkciók, paraméterek tekintetében), ezért értelmezéséhez jelenleg még használni kell a hatályát veszített fővárosi szabályzatot. A jogfolytonosság biztosítása érdekében tehát – a hatályos szabályzat felülvizsgálata mellett – a BVKSZ jelenleg is érvényesnek tekinthető rendelkezéseinek átültetése is szükséges volt.

Jelen dokumentum a hatályos (tehát a 2015-ben elfogadott) fővárosi településrendezési eszközöknek megfelelően készült. Újpest Városcsarnok városszerkezeti egység területére készített kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) elsődleges célja volt, hogy a korábbi – jelenleg még hatályos KSZT – rendelkezéseit figyelembe véve az új fővárosi településrendezési terveknek és magasabb jogszabályoknak megfeleljen.

► A Trk. a kerületi településrendezési terv tartalmára vonatkozó előírásainak figyelembe vétele

A helyi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a Trk. 11-13.§-a, a főváros területére vonatkozó eltérő rendelkezéseket a 20.§ tartalmazza.

A kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) részletes tartalmi követelményeit a Trk. 5. melléklete tartalmazza.

► A jogszabályszerkesztés szabályainak figyelembe vétele

A korábbi gyakorlattól eltérően a jogszabályszerkesztésről szóló **61/2009. (XII.14.) IRM rendelet** alapján a rendelet szövege nem tartalmazhat sem táblázatokat, sem pedig ábrákat. Az egyes építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tehát a részletes övezeti előírások helyett a rendelet mellékleteként kell szerepeltetni. Függelék a rendelet nem tartalmazhat.

1.2. ELŐÍRÁSOK ÉS FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK VÁLTOZÁSA

1.2.1. OTÉK előírások és fogalom-meghatározások változása

A kerületi tervszervezők készítésére kiható fogalmi változások az alábbiak:

► Szintterületi-sűrűség helyett **beépítési sűrűség**:

A két fogalom közötti alapvető különbség a közterületek beszámításából adódik:

Régi OTÉK szerinti meghatározás:

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

Új OTÉK szerinti meghatározás:

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

Az FRSZ egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ a beépítési sűrűséget kétféle értékben határozza meg annak érdekében, hogy területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítását támogassa. Ennek megfelelően az FRSZ (4.§. (2) bekezdés) rögzíti, hogy a beépítési sűrűség értéke

- ⇒ a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (továbbiakban: *bsá*), és
- ⇒ a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (*bsp*) tevődik össze.

A kerületi tervnek az FRSZ határértékeinek úgy kell megfelelnie, hogy az adott területen belüli építési telkekre (övezetekre) jutó (beépített tényleges és építhető sűrűség) bruttó szintterületeinek összege nem haladhatja meg a területfelhasználási egységre meghatározott értéket.

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

► A szintterületi mutató meghatározása

Régi OTÉK szerinti meghatározás:

„90. Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.”

Új OTÉK szerinti meghatározás:

„110. Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.”

A két fogalom közötti alapvető különbség az összes építményszint bruttó alapterületének értelmezésében rejlik. Korábban a BVKSZ felhatalmazása alapján az épület bruttó szintterületébe nem kellett beszámítani az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit; az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakáshoz tartozó tároló-helyiségeit; a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig; továbbá az előbbi mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét. A BVKSZ megszűnésével, azonban az eddigi gyakorlattal ellentétben a szintterület számítása az OTÉK mindenkorai előírásainak figyelembe vételével kell, hogy történjen, így a korábban figyelmen kívül hagyott/hagyható területek az új rendszerben az összes szintterület értékét növelik.

Kerületi szinten az övezeti paraméterek meghatározásánál a beépítési sűrűség nem alkalmazható, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni. A sűrűség igazolására éppen ezért a KÉSZ szintjén továbbra is megfelelő mutatószám a BVKSZ által alkalmazott **szintterületi mutató**. A BVKSZ megszűnését követően tehát javasolt továbbra is alkalmazni a beépítési paraméterek között a jobbiztonság, az építéshatósági munka megkönnyítése érdekében (is). Mivel a szintterületi mutató fogalmát sem az OTÉK, sem pedig a Trk. nem használja, így a KÉSZ-ben került „újradefiniálásra”, figyelembe véve az FRSZ szerinti sűrűségi osztást is, melynek megfelelően a szintterületi mutató szintén két részből: **általános szintterületi mutató (szmá)** és **parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) tevődik össze**.

► Beépítési magasság, mint gyűjtőfogalom

A korábbi OTÉK szerinti „építménymagasság („H”)” fogalmát a beépítési magasság gyűjtőfogalom váltotta fel:

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

A korábbi építménymagasság névváltozással (épületmagasság) beintegrálódott a gyűjtőfogalom alá, tehát továbbra is használható (a korábbi számításnak megfelelően), de mellé bevezetésre került még a homlokzatmagasság és a párkánymagasság fogalma is:

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

„52. Homlokzatmagasság (Hm): az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
- b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
- c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú
 - ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
 - cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
- d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.”

„98. Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszésvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság.”

Az OTÉK a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékét a **megengedett legnagyobb beépítési magassággal** határozza meg. Az OTÉK 7.§ (3a) bekezdése azt is kimondja, hogy „A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett építménymagasságot: az épületmagasság, a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság alkalmazásával”. Ennek alapján az egyes építési szabályzatok kizárólag egy magassági fogalmat alkalmazhatnak.

A fent leírtaktól eltérően az FRSZ 5.§ (2) bekezdése kimondja, hogy:

„A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

Ennek megfelelően Újpest Városcsözpont területén minden esetben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a karaktervédelmet/formálást legjobban elősegítő beépítési magasság került alkalmazásra (párkánymagasság vagy épületmagasság).

A beépítés magasságának jobb kontrollálhatósága érdekében az OTÉK felhatalmazást ad, hogy a helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írjon elő.

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

► **Zöldterületek és új különleges beépítésre nem szánt területek**

A **zöldterületek** tekintetében az egyik jelentős változás, hogy az új OTÉK a zöldterületekre meghatározott **megengedett legnagyobb beépítettséget 3%-ra emelte** (korábban 2% volt).

Meghatározásra került továbbá a **zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya**, mely közkert esetében 60% (BVKSZ: 50%), közpark esetében pedig 70% (BVKSZ: 75%).

Az új OTÉK továbbá lehetőséget biztosít olyan új különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák definiálására, amelyekben az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek (bővebben: OTÉK 30/B. §.). (A TSZT e felhatalmazás alapján a szabályozással érintett Újpest Városcsopont városzerkezeti egység területén nem hozott létre új területfelhasználási egységet.)

A különleges beépítésre nem szánt területek fajtái között azonban új elemként jelenik meg a **burkolt köztér**, és a korábban a BVKSZ-ben alkalmazott **fásított köztér, sétány**. Mindkettő beépíthetősége 5%-ban maximált; a fásított köztér esetében a legkisebb zöldfelület mértéke – eltérően a korábban a BVKSZ-ben rögzített 15%-tól – 20%-ban lett megállapítva.

A TSZT nem használja a fenti kategóriákat, azonban a KÉSZ-ben a beépítésre nem szánt közterületek között lehetőség van az alkalmazásukra. Használatuk azért is indokolt, mivel a TSZT a 25 hektárnál kisebb zöldterületeket – beleértve a korábban fásított köztérként kijelölt területeket is – **Közkert, közpark (Zkp)** területfelhasználási egységbe sorolta. Így a KÉSZ feladata volt a Zkp területfelhasználási egységen belül a **differenciált zöldterületek megállapítása**. Ennek megfelelően a Zkp területfelhasználási egységbe sorolt zöldterületek között jelen szabályozási terv alkalmazásában megkülönböztetésre került a közkert (Zkk) és a közpark (Zkp). A Zkp területfelhasználási egységbe nem sorolt egyéb közterületek (Kt) között jelen szabályozási terv területén megjelenik a fásított köztér (Kt-Z/.../Fk), a fásított sétány (Kt-Z/.../Fs), valamint egyéb, burkolt köztér övezetbe sorolt a Szent István tér (Kt-E/.../Bt).

A zöldterületek és közterületek ilyen fajta megkülönböztetésére azért is volt szükség, mivel több olyan eset is előfordul, hogy a TSZT egy – a kerületi tervben zöldterületként jelölt – területet nem jelölt Zkp övezetként, tehát a biológiai aktivitásérték számításánál nem kerültek zöldterületként beszámításra. Ez természetesen nem azt jelenti, hogy ami korábban zöldterületként volt szabályozva, azt innentől kezdve figyelmen kívül lehet hagyni. A TSZT ugyanis kimondja, hogy a tervben nem jelölt zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de összességében területük – a kerület közigazgatási területét tekintve – csak indokolt esetben csökkenhet (lásd: TSZT leírás 56. oldal). A városrész területén – a korábbi terveknek is megfelelően – három nagyobb területet került az új TSZT-ben is Zkp övezetbe (ezek természetesen a KÉSZ-ben differenciálásra kerültek).

Változtak az OTÉK **tetőkertek és vízfelületek beszámíthatóságára vonatkozó előírásai** (OTÉK 5. melléklet): a zöldfelületbe az egyéb zöldfelületek közül a jövőben csak a tetőkert (kikerült a többszintes beültetés és a zöldhomlokzat után járó kedvezmény) és a vízfelület (csak az állandó vízborítottságú, állandó vízi élővilággal rendelkező természetes és mesterséges vízfelületek) számíthatók be. A tetőkertek beszámíthatóságának az aránya (%) emellett azonban növekedett.

1.2.2. TSZT zöldfelületi átlagérték figyelembe vétele

A TSZT – a zöldfelületi intenzitás növelése érdekében – azokra a területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan, ahol az OTÉK Budapest viszonylatában az építési telekre jelentősen alacsonyabb legkisebb zöldfelület értéket határoz meg, a területfelhasználási egységre vonatkozóan **legkisebb zöldfelületi átlagértéket** határoz meg. Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a kerületi településrendezési tervezésben természetesen differenciáltan állapítható meg.

A városrész területén alkalmazott területfelhasználási egységek zöldfelületi átlagértéke:

Területfelhasználási egység		Zöldfelületi átlagérték
Vt-M	Mellékközpont terület	15%
Vt-H	Kiemelt jelentőségű helyi központ terület	20%*
Vi-1	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	10%
Vi-2	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	25%

*Kizárólag a változással érintett területek esetén alkalmazandó, a terület nem érintett.

1.3. A KÉSZ ÉS A FŐVÁROSI TERVEK (TSZT, FRSZ) KÖZÖTTI ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

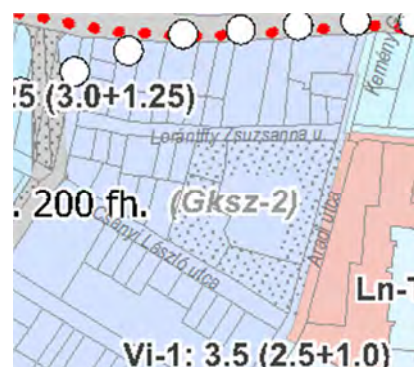
A KÉSZ az új fővárosi tervekkel összhangban készült (a Trk. 20.§ (1) bekezdésének megfelelően. Az új fővárosi szerkezeti terv több olyan módosítást is tartalmaz a korábbi tervhez képest, amit az új kerületi tervben szükséges volt követni (bővebben lásd az I. kötet: Alátámasztó vizsgálati munkarészek „1.6. A városszerkezeti egység településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata c.” fejezetben, illetve az I. kötet 1. mellékletében, ami részletesen bemutatja a korábban hatályos kerületi terv és az új fővárosi tervek közötti kapcsolatot, és a tervezés során figyelembe veendő változásokat).

A KÉSZ építési övezetei és övezetei a TSZT-ben meghatározott, az OTÉK rendszerében előírt területfelhasználási egységeknek megfelelően kerültek kijelölésre.

1.3.1. Átmeneti hasznosítás

A készülő kerületi szabályozási tervek és az új TSZT közötti összhang biztosítása érdekében egyes területek vonatkozásában átmenetileg alkalmazható területfelhasználási kategória („átmeneti hasznosítás biztosítása” jelű elem) is meghatározásra került a fővárosi tervben.

A városrész területén egy ilyen – az ÚKVSZ-ben M-IV/1 jelű munkahelyi építési övezetbe sorolt – terület található az Aradi utcában (a Lórántffy Zsuzsanna utca és a Csányi László utca között). A terület hosszú távon Vi-1 jelű övezetként tervezett, átmeneti hasznosításként azonban Gksz-2 kategória is alkalmazható kerületi szinten.



2. ábra: FRSZ-kivonat

A gazdasági terület funkcióváltása hosszú távon kívánatos, azonban a jelen terveszköz készítésekor – mivel működő/megmaradó gazdasági területekről van szó – az átsorolása nem indokolt (a hatályos kerületi tervi elhatározásokkal is összhangban). A Lórántffy Zsuzsanna utca 15/A. szám alatti telken a lakóingatlan tényleges használatának – elkerítésnek – megfelelően telekosztást kezdeményeztek a tulajdonosok. A Telek a vázrajzoknak megfelelően a szomszédos Vi-1-es övezetbe került átsorolásra. A terület többi részén a KÉSZ él a TSZT által biztosított átmeneti hasznosíthatóság lehetőségével, és az érintett területet továbbra is gazdasági területben tartja, betartva az FRSZ 4.§ (6) bekezdésében foglaltakat, mely szerint azokban az esetekben, ahol az átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt terület céljára, a bs érték nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználási értéknél, de legfeljebb 2,0 lehet.

1.3.2. Jelentős változással érintett területek

A TSZT a változással érintett területek közül külön kiemeli a történeti városrészeken kívül eső azon területeket, amelyeken jellemzően nagyvárosias karakterű, új beépítés várható, tehát jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek.

Jelen KÉSZ hatálya alá tartozó területen ilyen jelentős változással érintett területek Újpest Városkapu térségében (az Árpád út két oldalán) találhatóak. A legfőbb ilyen – ténylegesen átalakuló, illetve újonnan kiépülő – terület maga a Városkapu (Vt-M övezetként tervezett) területe az Árpád út és a vasútvonal között.



3. ábra: Jelentős változással érintett területeke - TSZT kivonat

Az FRSZ vonatkozó előírásai:

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

.....

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

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

A teljes terület (az Árpád út mindkét oldala) Újpest-Városkapu megálló 300,0 méteres vonzáskörzetén belül helyezkedik el. Alapvetően azonban nem a KÉSZ hatásköre eldönteni a közösségi közlekedés megállóhelyeinek helyét, az érintett területeken a környező közterületek szabályozási szélessége megfelelő – szükség esetén – további busz megállóhelyek kialakítására.

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

A terület újraosztásra kerül a szabályozással. A kialakult új tömbök egyikének hossza sem éri el (meg sem közelíti a 250,0 métert.

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

A tervezett Körvasút menti körút, az Árpád út, valamint a kiszélesítésre kerülő Temesvár utcával érintkező területfelhasználási egység bsá értéke 3,0. A tervezett átépítésekkel a gyalogos infrastruktúra helyigénye biztosított.

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

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

► A jelentős változással érintett területek KÉSZ szerinti építési övezeteinek meghatározása a fejlesztési irányoknak megfelelően, a TSZT területfelhasználási egységeihez igazodva történt.

1.3.3. Szintterületi sűrűség és zöldfelületi átlagérték

A KÉSZ övezeti határértékeinek megállapításánál figyelembe vettük a ma még hatályos kerületi terveszközökben szereplő határértékeket és a kialakult állapot. Az összes területfelhasználási egység területén a beépítési paramétereket úgy alakítottuk ki, hogy mindenhol az FRSZ-ben meghatározott határértékek alatt maradjanak, illetve az egyes területfelhasználási egységekre teljesüljön a TSZT-ben előírt legkisebb zöldfelületi átlagérték is. (Ennek igazoló számításait az 2. számú „A beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagértékek igazolása területfelhasználási egységenként” című melléklet tartalmazza. A számításoknál – a saroktelkek kedvezményrel érintett zárt sorú építési övezetek esetén – a saroktelkek összterülete a kedvezmény igénybevehetőségének maximális telekmérete és a lehetséges saroktelkek száma alapján került meghatározásra.)

A határértékek alapján, a városrész területén csupán néhány olyan területegység található, ahol jelentősebb szintterületi tartalékok vannak, ugyanakkor néhány terület esetében az FRSZ miatt a korábbi KSZT-hez képest csak alacsonyabb szintterületi mutató volt megállapítható.

Több építési övezetben magasabb zöldfelületi mértéket volt szükséges megállapítani (jellemzően max. 5%-os emelés történt), egyrészt a TSZT adott területfelhasználási kategóriára megállapított átlagértéke, másrészt az intézményi területfelhasználású övezetekben az OTÉK előírásai miatt (a korábbi szabályzatban a zöldfelületi értékek nem minden esetben érték el a be nem építhető terület 50%-át). Az utóbbi esetekben néhány építési övezetnél (ahol a városépítészeti elv is elfogadható volt és a TSZT sem indokolta) a zöldfelület növelése mellett a beépítési százalék minimális növelésére is sor került („arany középút”).

Az alábbi táblázat összefoglalja az eredményeket. A területfelhasználási egységekre készült részletes számításokat digitális formátumban a CD melléklet tartalmazza (alátámasztó munkarész 2. melléklete).

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

Sorszám	FRSZ					Reláció	KÉSZ		Megfelelés	TSZT	Reláció	KÉSZ	Megfelelés
	Terület-felhasználási egység jele	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)		Építhető szintterület (m ²)			Építhető szintterület (m ²)			Zöldfelületi átlagérték (%)		Min. előírt zöldfelületi átlagérték (%)	
		bsá	bsp	bsá	bsp		szmá	szmp					
1	Lk-1*	1,5	0,75	942 628,5	471 314,3	>	801 222	393 754,2	✓	-	-	-	-
2	Vt-H	1,75	0,75	232 632,8	99 699,8	>	232 427,6	99 589	✓	-	-	-	-
3	Vt-H	2,5	1,0	64 729,9	25 892	>	64 651,5	22 268,0	✓	-	-	-	-
4	Vt-M**	3,5	1,5	291 797,1	125 055,9	>	252 853,0	119 063,8	✓	15	=	15	✓
5	Vi-1	2,5***	1,0	66 254,9	26 502	>	66 203	25 614,8	✓	10	<	16	✓
6	Vt-H	2,25	1,5	23 437,4	10 817,3	>	22 717	9 568	✓	-	-	-	-
7	Vt-M	3,0	1,25	163 038,0	67 932,5	>	128 448,8	63 523,3	✓	15	<	19	✓
8.a	Vi-1	2,5	1,0	187 667,5	75 067,0	>	174 440,1	62 948,3	✓	10	<	20	✓
8.b	Gksz-2****	2,0	0,0	33 404,0	0,0	>	27 040,6	0,0		-	-	-	-
9	Vt-H	3,0	1,25	64 521	26 883,8	>	62 881,3	25 137	✓	-	-	-	-
10	Vi-2	0,75	0,5	16 258,5	10 839,0	>	15 379,2	9 611,98	✓	25	<	44	✓
11	Gksz-2	2,0	0,0	87 232	0,0	>	64 676	0,0	✓	-	-	-	-

*a területfelhasználási egység megosztott (2 másik – tervezés alatt álló – városrészbe átnyúlik), jelen számításba mindkét városrész, tehát a Kertváros, valamint a Károlyi városnegyed városrész véleményezésre kiküldött paramétereit már figyelembe vettük.

** a területfelhasználási egység megosztott, jelen számításba a Károlyi városnegyed városrész véleményezésre kiküldött paramétereit már figyelembe vettük.

***FRSZ módosítással az érték 3,0-ra módosul (bsá építhető szintterület ebben az esetben 79 506 m²).

**** átmeneti hasznosítás biztosítása

1.4. A KÉSZ SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE

1.4.1. A rendelet struktúrája

ELSŐ RÉSZ – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

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

MÁSODIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

- VIII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA
 18. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások
- IX. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
- X. FEJEZET KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK
 19. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

- 20. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-3)
- XI. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK
 - 21. Mellékközponti általános előírásai (Vt-M/IV-3)
 - 22. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H/IV-3)
- XII. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNY TERÜLETEK
 - 23. Intézményi területek általános előírásai (Vi)
 - 24. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/IV-3)
 - 25. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-3)
- XIII. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
 - 26. Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz)
 - 27. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-3)

HARMADIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

- XIV. FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA
- XV. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
 - 28. Közlekedési területek (KÖu/IV-3, Kt-KÖu/IV-3)
- XVII. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK
 - 29. Zöldterületek általános előírásai (Zkp/IV-3, Kt-Z/IV-3)
 - 30. Közparkok, közkertek területe (Zkp/IV-3/Kp, Zkp/IV-3/Kk)
 - 31. Fásított köztér, sétány (Kt-Z/IV-3/Fk, Kt-Z/IV-3/Fs)
- XVIII. FEJEZET EGYÉB KÖZTERÜLETEK
 - 32. Burkolt köztér (Kt-E/IV-3/Bt)

NEGYEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 33. Hatályba lépés
- 34. Hatályon kívül helyező rendelkezések

1.4.2. A rendelet mellékletei

Mivel jelen szabályzat kizárólag a Városház központi városszerkezeti egység területére érvényes, ezért a rendelet a szabályzat hatálya alá tartozó városszerkezeti egység elhelyezkedését és sorszámát (ennek az övezeti jel alakulásánál lesz még szerepe) tartalmazó ábrát mellékletként tartalmazza.

Az IRM rendelet előírásait figyelembe véve, a szabályozási határértékek a rendelet mellékletébe kerültek.

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

A Trk. 13.§ (3) bekezdés szerinti szabályozási tervi tartalmakat a bekezdés a) és b) pontja szerint a jobb olvashatóság érdekében javasolt szétválasztani. Ennek megfelelően a rendeletnek két – együtt alkalmazandó – szabályozási tervlap melléklete készült.

A fentieknek megfelelően a szabályzat mellékletei:

- 1. melléklet:** A településszerkezeti egység lehatárolása
- 2. melléklet:** Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- 3A. melléklet:** Szabályozási terv – Szabályozási elemek (1:4000)
- 3B. melléklet:** Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek (1:4000)
- 4. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók számának megállapítása
- 5. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma
- 6. melléklet:** Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek

1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1.5.1. A szabályozás alapelvei

Minden városrendezési szabályozás tulajdonképpen az egyes ingatlanok felhasználásának bizonyos mértékű korlátozását tartalmazza. Mivel az esetek túlnyomó részében magántulajdonban lévő ingatlanokról van szó, a korlátozásoknak kényes határa van, azokat csak indokolt esetekben lehet alkalmazni. Indokolt eset lehet a közérdek és a szomszédsági együttélés szabályainak előírása, amelyek betartásához minden ingatlantulajdonosnak – végső soron még a korlátozással érintettek is – érdeke fűződik. A korlátozások valójában három területen jelentkeznek:

1. **Milyen funkciók** helyezhetők el az adott ingatlanon?
2. **Milyen mértékben** építhető be az adott ingatlan?
3. **Hogyan kell alkalmazkodni** a meglévő, vagy a tervezett városképhez, építészeti környezethez?

A szabályozás (korlátozás) helyes mértékének megtalálása a városrendezési terv egyik alapvető feladata. A túlzottan megengedő korlátozás könnyen kijátszható, és az a közérdek, vagy a szomszédsági együttélés területén konfliktusokhoz vezethet. A túlzottan merev, „túlszabályozott” terv indokolatlanul korlátozhatja az ingatlantulajdonosok jogait, és a területen alkotó építések tervezői szabadságát, ezáltal sematikus, sablonos megoldásokhoz, végső soron az épített környezet gyenge minőségéhez vezethet.

Tulajdonképpen minden egyes ingatlan beépítése egyedi probléma, amit lehetetlen előre látni, és főleg lehetetlen azokra előre meghatározni a kedvező megoldást. Viszont alkalmas eszköz lehet a kerületben már alkalmazott „beépítési előírás” és a „településképi véleményezési eljárás”, ahol a főépítész, illetve egy erre felhatalmazott szakmai grémium (Tervtanács) segítheti hozzá az építetetőt / tervezőt a kedvező megoldás megtalálásához.

Jelen KÉSZ-ben tudatosan törekedtünk a túlszabályozás elkerülésére, ezért igyekeztünk egyszerűbb, áttekinthetőbb tervlapok és előírások készítésére. Az alábbiakban a szabályozás néhány fontos eszközének indoklását mutatjuk be.

1.5.2. Az épületek magasságának szabályozása

A Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) – az OTÉK alóli eltérési engedély alapján – lehetőséget biztosít arra, hogy a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ) az épületek magasságának (beépítési magasság) szabályozására az alábbi eszközök közül az adott helyzetnek leginkább megfelelőt válasszák:

- épületmagasság
- homlokzatmagasság
- párkánymagasság.

A korábbi években az épületek magasságának meghatározásához elterjedt az „építménymagasság” használata, amely országszerte súlyos károkat okozott az épített környezet minőségében. Az építménymagasság ugyanis nem az épület magassági korlátját, hanem csupán az épület átlagos magasságát határozza meg, amelytől az épület egyes részeinél pozitív és negatív irányban is el lehet

térni. Így fordulhatott az elő, hogy az előírt építménymagasságnál akár több szinttel is magasabb épületszárnyat lehetett építeni, amennyiben azt egy másik épületszárny alacsonysága ellensúlyozta. Az építménymagasság tehát valójában nem is annyira az épület magasságát szabályozta, hanem a beépítés intenzitását, amelyre azonban nincs szükség, miután arra egyéb mérőszámok is alkalmazhatók (szintterületi mutató, beépítési %, stb.).

A fentiek értelmében jellemzően két beépítési magassági kategóriát alkalmaz a KÉSZ a városrész vonatkozásában: a zártos beépítési módú lakóterületek esetében **párkánymagasság**, egyéb – vegyes illetve gazdasági – területek esetén jellemzően az „**épület magasság**” került alkalmazásra. Az érintett területeken a párkánymagasság azért jó mérőszám, mert a városrész ezen területein különös figyelmet kell fordítani a kialakult utcák légtér-arányaira, vagyis arra, hogy ez az arány az 1:1-es mértéket ne lépje túl jelentős mértékben. Az utcák szélességi adatainak ismeretében – melyeket a megalapozó vizsgálatok készítése során felmértünk – így a szegélyező épületek elfogadható (maximális) magassága jól meghatározható.

A szabályozás két esetben – a Városkapu térségében a Vt-M/IV-3/3 jelű, magasház elhelyezésére szolgáló övezet, valamint az épülő új piac építési övezetében – az elhelyezhető épület(ek)/épületrész(ek) legmagasabb pontja is meghatározásra került.

1.5.3. Az épületek telken belüli elhelyezése

Az épületek telken belüli helyének kijelölésére az „építési vonal”, és az „építési hely” eszközök használatosak. Jelen szabályozásban mindkét fogalmat használjuk, de a tervlapon – néhány kivételtől eltekintve – nem tüntettük fel ezeket, a könnyebb átláthatóság kedvéért. A rendelet szövege viszont pontosan leírja az ezekkel kapcsolatos szabályokat. Az építési vonal és az építési hely fogalma különösen a kisvárosias, illetve az újonnan beépülő vagy jelentős mértékben átépülő területeken válik jelentőssé.

A kisvárosias beépítésű – illetve a kisvárosias beépítésű vegyes – területeken alkalmaztuk az elsődleges és a másodlagos építési hely fogalmát is. Ennek lényege az, hogy elsődlegesen az utcavonalon álló épület(rész) építhető meg, biztosítva ezzel a kedvező városképi megjelenést. Ez után, vagy ezzel egy időben épülhet meg a másodlagos építési helyen álló épület(rész), a telek belsejében.

1.5.4. Közterületek szabályozása

A terv az Újpest-városkapu metró-megálló és az Árpád út közötti fejlesztési területen szabályozásánál alkalmaz jelentős beavatkozásokat. (Lásd bővebben az 1.6.2. fejezetben.)

Kisebb-nagyobb szabályozási korrekciókra a városrész több pontján is sor kerül. Ezek közül a jelentősebbek:

- ⇒ a Szent István téren a részletes építészeti terveknek megfelelő szabályozás kialakítása, az István út és a Szent István tér elválasztása (differenciált közterületek: közlekedési terület és burkolt köztér);
- ⇒ az István út keleti oldalának szabályozási korrekciója (a TSZT szerinti, vagyis a hatályos KSZT szerinti szabályozási vonalak alkalmazása);

- ⇒ az Újpest-városközpont metrómegálló környékének szabályozása:
 - Temesvár utca szabályozási szélesség-korrektúra (szélesítés – mindkét oldal egyes szakaszainak szabályozásával – a Berda József utca és a Bocskai utca, valamint a Csányi László utca és az Árpád út között);
 - belső közlekedési úthálózat kialakítása (alapvetően ahol szükséges az építészeti koncepció miatt a meglévő utcák korrekciója/bővítése),
 - differenciált gyalogos közlekedési felületek, illetve közterületek (fásított sétány, fásított köztér);
- ⇒ az Aradi utca szélesítése – nyugati oldalának szabályozása – az Árpád út és a Lórántffy Zsuzsanna utca között (a hatályos KSZT szerint);
- ⇒ a Berda József utca szélesítése – déli oldalának szabályozása – az Aradi utca és a Mártírok útja között (a hatályos KSZT szerint);
- ⇒ Károlyi István utca déli oldala – 16,0 méter szabályozási szélesség a Berzeviczy Gergely utca és az Attila utca közötti szakaszon (hatályos KSZT szerint);
- ⇒ az Attila utca és a József Attila utca sarkán található tömbtelek megszüntetése;
- ⇒ Szent István tér északi oldala mentén telekhatár korrekció (15,0 m);
- ⇒ Korábbi terv szerinti megszűnő szabályozási vonalak:
 - az Attila utca Deák Ferenc utca és Lőrinc utca közötti szakaszán a korábban tervezett utcaszélesítés végrehajtása nem reális, a szabályozási vonal törlésre került;
 - a Lórántffy utca 1-5. alatti ingatlanokat érintő utcavonal korrekció nem indokolt, a szabályozási vonal törlésre került.

1.5.5. Úszótelkes lakótelepek szabályozása

A rendszerváltás előtt kialakult „tömbtelkes-úszótelkes” lakótelepek jogi státusza valójában mindig is ellentmondásos volt, csak azok állami tulajdona ezeket az ellentmondásokat sokáig elfedte. Már a rendszerváltást megelőzően megkezdődött lakás-privatizáció azonban a problémákat felszínre hozta. A 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról a következőket mondja:

- Tömbtelek: az 1998. január 1-je előtti előírások alapján már kialakított, több épülettel beépített **építési telek**
- Úszótelek: a tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított telek.

Vagyis a lakótelep épületei valójában egyszerre két telken is állnak, ráadásul az úszótelek a privatizált társasházak tulajdonában, a tömbtelek pedig a helyi önkormányzat (kerület vagy főváros) tulajdonában van! Az ÉTV 2011. január 1-től hatályba lépő rendelkezése a helyzetet tovább bonyolította, amikor újradefiniálta a közterület fogalmát, és közterületként határozta meg a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Eszerint viszont a lakótelepek egykori tömbtelkei **közterületté** váltak, és azok az önkormányzatok vagyona-kataszterében így is szerepelnek. A jelenlegi helyzet tehát ellentmondásos, mivel minden egyes úszótelek közterületen, és egyben

alkalmazkodni a beépítés intenzitásának szabályozásával, valamint az egyes utcák szerepkörének – és ehhez kapcsolódóan kialakításának – differenciálásával. A beépítés intenzitásának elfogadható mértékét az egyes építési övezetekben meghatározott paraméterek betartása biztosítja.

Az Árpád úttól délre azonban a városszerkezet jelentős átalakulásával kell számolni. Az átalakulási, illetve fejlesztési lehetőséget az M3-as metróvonal kiépítése teremtette meg azáltal, hogy a Váci út alatti nyomvonal meghosszabbítását az Árpád út felé egy átlós nyomvonalon oldották meg, a felszíni beépítések teljes szanálásával. A metróvonal feletti terület beépítésének korlátozottsága, valamint a vasútvonal mellett tervezett Körvasúti sor kiépítése – továbbá csomópontja a Temesvár utcánál – nagymértékben átrajzolja a térség szerkezetét. (Lásd bővebben az 1.6.2. fejezet.)

Az egyes utcák szerepkörét részben Budapest Főváros Település-szerkezeti Terve (TSZT) határozza meg, az alábbiak szerint:

- I. rendű főutak: Váci út, Dugonics utca (leendő Körvasúti sor része)
- II. rendű főutak: Árpád út, István út, Temesvár utca.

A fentiekben túlmenően a városrész – a korábbi szabályozás szerint (is) – egyetlen „kerületi jelentőségű közútja” a Deák Ferenc utca, amely alapvetően városszerkezeti helyzeténél fogva került kiemelésre (a kerületet kelet-nyugat irányba átszelő, több városszerkezeti egységet érintő utca).

A fentiek szerinti utcahálózat a városrész területét több „szeletre” osztja, amelyen belül a jelentősebb forgalmi szerep nélküli – és többségükben keskeny – utcák forgalomcsillapított övezetként alakíthatók ki, esetenként akár vegyes használatú útfelülettel, egyirányú forgalmi renddel, egyedileg tervezett utcaburkolattal, növényzettel („Tempo 30” övezet).

Fontos kiemelni a közterületek sorából a Liszt Ferenc utcát. Az Önkormányzat fejlesztési szándékai között már régóta hangsúlyos elemként szerepel a dunai gyalogos kapcsolat megteremtése, melynek főteengelye a Liszt Ferenc utca. Az új szabályozás a fejlesztési szándékoknak megfelelő keretek biztosítása érdekében az utca területét fásított sétány övezetbe sorolja. Megjegyezzük, hogy a lakóutca (tehát elsősorban társasházakat felfűző utca) teljes mértékű forgalomcsillapítása igen nehezen megoldható, hiszen az itt található lakásokhoz a lakók számára a gépkocsi behajtást továbbra is biztosítani kell.

Az előbbihez hasonló módon szabályozott a Városkapu – a metró-felszínen vezetett – új gyalogos sétánya. Ennek megvalósíthatósága a programba illesztett módon nem ütközik területhasználati akadályokba.

1.6.2. Újpest-Városkapu városépítészeti programja

A Városkapu térsége az Újpest – Városkapu 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, inkább extenzív – zöldfelületként funkcionál. A terjengős üres terület jelenleg begyógyítatlan sebként jelenik meg a kerület városszövetében.

A KÉSZ megalapozásához a megbízás szerint beépítési programot kellett készíteni a Városkapu térségére, 3 beépítési változat kidolgozásával. A tervezési térség eredetileg az Árpád út – Temesvári utca – Berda József utca – Löwy 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

vonalaig, mert egyértelművé vált, hogy Újpest új „városkapuját” 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 alapelveként fogadtuk el, hogy a városszerkezetben /városszövetben 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 fölötte 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 (möglegzősen távoli) jövőben megépülő Körvasúti sor tervezett nyomvonalát is, amely a Berda József utca menti tömbök déli részének „leborotválásával” jár majd együtt. Ezzel kapcsolatban az Önkormányzat kifejezett kérése volt, hogy a beépítési változatokban a Bocskai utca, valamint a Temesvár utca menti F+4 szintes sávházak megtartásával számoljunk. Utóbbi kisebb forgalomtechnikai korrekcióval (sávcsoökkentés az adott szakaszon) megoldható. A Bocskai utcai épület megtartása technikailag ugyan kivitelezhető (támfalas megoldással), azonban az épület, így a lakók lakhatási feltételei az új fővárosi jelentőségű út megépülésével teljesen ellehetetlenednek, így hosszú távon annak mégiscsak a bontásával kell számolni. Szintén megtartandó az Árpád út 13. szám alatti – a mostani tervek alapján – bontásra ítélt védett épület. Ennek megtartása az Árpád út humanizálásával megvalósulhat.

A fent ismertetett épületek megtartása **az FRSZ tervezett módosításának elfogadásával, vagy egyedi TSZT módosítással** lehetséges csak, ugyanis jelenleg kerületi szinten nincsen mód az érintett utak szabályozási szélességének/területi kiterjedésének változtatására (tehát a szabályozási vonalak levételére)¹.

A változatok 2016. július 13-ra elkészültek, és azokat az Önkormányzat által szervezett településrendezési megbeszélésen 2016. szeptember 7-én bemutattuk. A megbeszélésen két változat továbbtervezéséről született döntés. A továbbiakban egyeztetésre került sor az állami főépítésszel (2016. 09. 15.-én), majd a fővárosi főépítésszel (2016. 10. 11.-én), melynek eredményeként kiválasztásra került a végleges változat. Az egyeztetések lezárásaként széles körben meghirdetett „kerekasztal” keretében várospolitikusok, szakemberek, és érdeklődő lakosok nyilvánítottak véleményt az elképzelésről, 2016. 11. 17.-én. A kerekasztalon elhangzottak figyelembevételével dolgoztuk ki a „végleges” változatot, amely a szabályozási terv alapját képezte.

¹ A fővárosi tervek felülvizsgálata az említett probléma rugalmas kezelését is biztosítani fogja, amely szerint a minimális megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemek figyelembevételével a KÉSZ-ben kerülhet meghatározásra a KÖu vagy KÖk területfelhasználási egység szélessége, területigénye. A központi módosítás elfogadásának várható ideje – ahogy azt korábban említettük – nem ismert, tehát jelenleg kizárólag a hatályos fővárosi terveknek megfelelően készülhet a KÉSZ, vagy külön eljárásban kezdeményezett TSZT/FRSZ módosítással lehet az ilyen igényeket orvosolni (a módosítás elfogadásáról – így átvezethetőségéről – a Fővárosi Közgyűlés 30 napon belül kell, hogy döntést hozzon (Trk. 33.§ (2) bekezdés)). A Körvasút menti körút tervei régóta ismeretesek, annak jelentős mértékű korrekciójára szabályozási terv szinten nincs lehetőség, a célnak megfelelő javasolt „szükség” megoldás a megmaradó épületben kialakuló lakhatási feltételeken nem tud változtatni.

Az egyeztetések és szakmai viták során kialakult Városépítészeti programterv a meglévő utcahálózat lehető legteljesebb mértékű megtartásával, és annak szerves kiegészítésével számolt. A metróvonal fölötti terület gyalogos sétányként (továbbiakban: „Városkapu-sétány”) 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 Izsák 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 pontos helyéről a programalkotás alatt nem született döntés, a végleges hely kijelölése a szabályozási terv adta keretek között további részletes tervezést igényel.)

A beépítés a környező tömbökhöz igazodóan általában F+5 szintes, a központi helyen két F+13 szintes magasház képez építészeti hangsúlyt. Mivel több építészeti koncepció is elképzelhető, ezért a szabályozás nem kíván olyan kötöttségeket teremteni, amely esetleg a későbbiekben kidolgozandó, részletesebb építészeti koncepciót jelentősen korlátozza. Ennek érdekében a szabályozás – a TSZT/FRSZ szerint is megjelölt helyen belül – három tömbben is megadja a magasház elhelyezés lehetőségét, szabadabb mozgásteret biztosítva ezzel a későbbi, részletes építészeti program kidolgozásához.

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

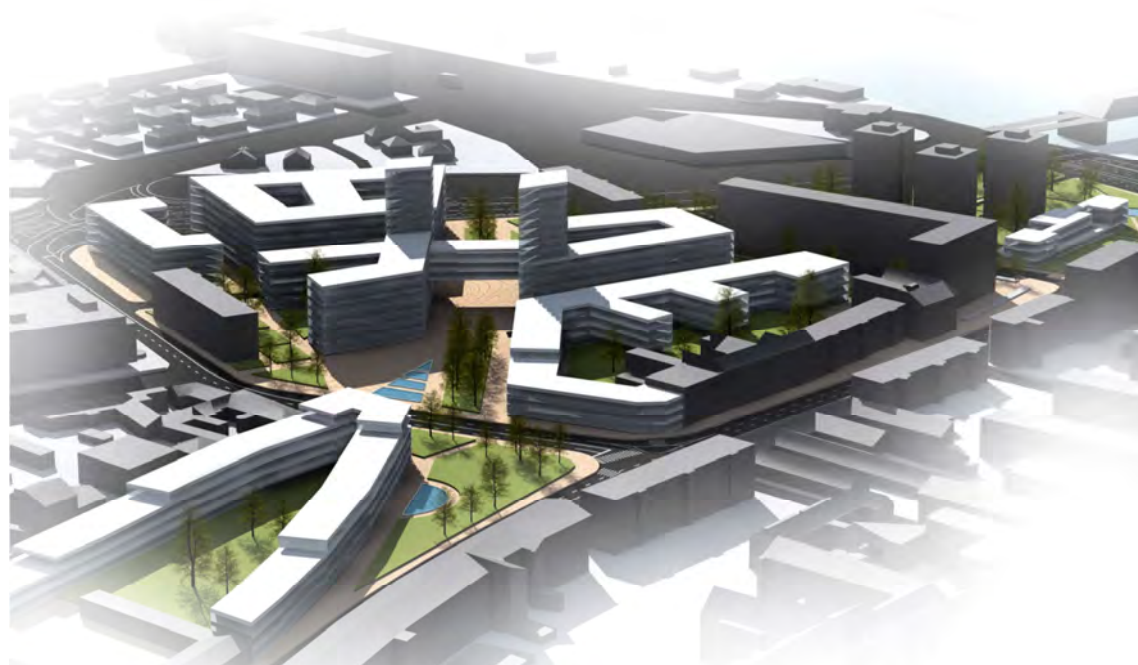


5. ábra: Újpest-Városkapu beépítési javaslat – tágabb környezet

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



6. ábra: Újpest-Városkapu beépítési javaslat - metrómegálló és térsége



7. ábra: Az "új" városkapu madártávlatból (látványterv)

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

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).



8. ábra: A megvalósítás vázlatos terve

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.

A tanulmányterv kiegészült még a meglévő közművek helyzetének vizsgálatával, és a megvalósításhoz szükséges beavatkozások elemzésével is. Tekintettel arra, hogy a végleges (elfogadott) változat messzemenően figyelembe vette a meglévő utcahálózatot, így közművek áthelyezésére csak csekély mértékben van szükség, amelynek költségeit egyébként (természetesen) az egyes ingatlanfejlesztések megvalósítóinak kell(ene) viselni.



9. ábra: Funkcióséma

1.6.3. A „Metró tér” és környékének fejlesztése

Az Újpest-városcsokszok metrómegálló térségében várható fejlesztések kiemelt jelentőséggel bírnak a Kerület életében, mivel minden bizonnyal ez Újpest legforgalmasabb területe, valójában a Kerület „szíve”. A fejlesztés a Jókai utca – István út – Árpád út – Kassai utca által határolt területet érinti elsősorban. Ehhez kapcsolódik – valószínűleg nagyobb távlatban – a Kassai utca keleti térfalának átépülése az Árpád út és a József Attila utca között, valamint az Árpád út déli térfalának átalakulása az István út felőli részen. Az „elsődleges” fejlesztési terület is két részre osztható: az északi részen – a Jókai utca és a József Attila utca között – nagyobb léptékű ingatlanfejlesztés valósulhat meg, a déli részen – a József Attila utca és az Árpád út között a metrómegálló feletti tér rendezése a fő feladat.



10. ábra: A fejlesztési terület lehatárolása ortofotón (a Petőfi utcától északra eső tömb már bontásra került)

A Jókai utca – István út – József Attila utca – Kassai utca által határolt területen belüli ingatlanfejlesztésre több változatot is kidolgoztunk, melyek közös jellemzője a jelenlegi két tömb összehangolt – akár egy időben történő – fejlesztése. A fejlesztés megvalósításával a Petőfi utca István út és Kassai utca közötti szakasza többé, vagy kevésbé „belső utcává” válik, amelyen a gépkocsiforgalom átengedhető, korlátozható, vagy akár meg is szüntethető. A beépítés tagolódhat két tömbre is, de elképzelhető a két tömb Petőfi utca feletti összekötése, vagy akár teljes összeépítése is (a terepszinten történő összeépítés az utcában haladó főgyűjtő-csatorna miatt nem lehetséges). A szabályozási tervben olyan megoldást alkalmaztunk, amely bármelyik változat megvalósítását lehetővé teszi, annak érdekében, hogy ne korlátozzuk egy magas színvonalú építészeti koncepció megvalósítását.

Az épület(ek) funkciója irodaház, lakóépület, vagy akár vegyes funkció is lehet. A földszinten az utcák felé üzlethelyiségek alakítandók ki. Az épület(ek) magassága a környező beépítéshez igazodóan F+4 szintes lehet.

A szabályozás a földszint 100%-os beépítését is megengedi, de kizárólag abban az esetben, ha a földszinti terület legalább 60%-a (amely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik), kereskedelmi helyiségként van kialakítva és a fennmaradó földszinti területen – az épület közlekedő helyiségeit kivéve – járműtároló került kialakításra (a rendelkezés beiktatásához OTÉK-tól való eltérés válik szükségessé – 3. melléklet). 100%-os beépítés esetén a földszinti zárófödém intenzív zöldtetőként kell kialakítani. A tömbök összeköthetőségét a Petőfi Sándor utca feletti „közterület feletti építési hely” szabályozási elem biztosítja.



A Petőfi utca „hagyományos” utca marad, használata a gépjárművek számára célforgalmi jelleggel megengedett. A fejlesztés a két tömbben önállóan is megvalósulhat. Mindkét tömbben összefüggő zöldfelületek alakíthatók ki.



A Petőfi utcától északra és délre egy-egy zárt tömb létesül egységes, vagy akár eltérő funkcióval. Az utca felett a két tömb összeköthető, biztosítva ezzel a funkcionális kapcsolatot és az utca „intimebb” jellegét.



A jelenlegi két tömb helyén egyetlen, nagy keretes beépítés létesül, a tömbbelsőben összefüggő zöldfelülettel. A Petőfi utca célforgalmi szerepe megmarad, és egy észak-déli gyalogos tengely is létesül, amely beköti a tömbbelsőt a Metró-térbe.



Egyetlen nagy keretes beépítés létesül, amelynek földszintjét üzletek foglalják el. Az üzletek részben az utcáról, részben a tömböt átszelő észak-déli és kelet-nyugati irányú passzázsokról lehet megközelíteni. Az üzletek fölött zöldfelületek alakíthatók ki.

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

Az „elsődleges” fejlesztési terület déli részén – a József Attila utca és az Árpád út között a metrómegálló feletti tér rendezése valósulhat meg. Jelen szabályozási terv készítésével párhuzamosan a Léptékterv Tájépítész Iroda tanulmánytervet dolgozott ki a tér beépítésére. A tanulmányterv több térkialakítási/telepítési változatot tartalmaz (a megvalósításra alkalmas végleges változat jelen szabályozási terv készítésekor még nem került kiválasztásra). Ezért a tervünkben olyan szabályozást alkalmaztunk, amely bármelyik változat megvalósítását lehetővé teszi.

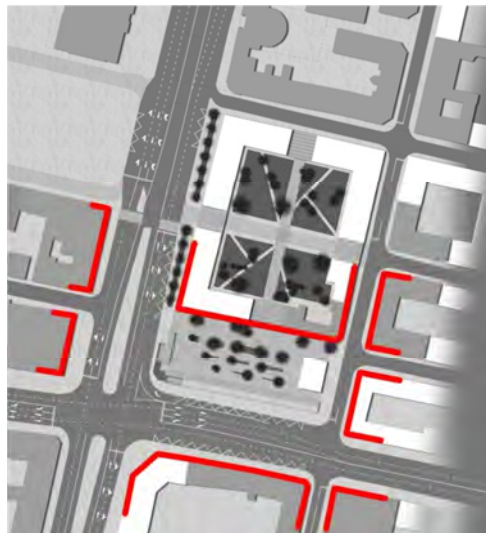


A javasolt változatok közös jellemzője, hogy a tér északi határának az új (tervezett) beépítés vonalát tekinti, vagyis a József Attila utca (István út és Kassai utca közötti szakasza) a tér integráns részévé válik. Ezen a téren az egyes épületek pavilonszerűen, szabadonállóan helyezkednek el.

A legkedvezőbb változat kiválasztásához figyelembe kell venni, hogy a Kassai utca tér felé néző térfala, valamint az Árpád út déli oldalának térfala is előbb-utóbb át fog épülni. Így a „Metró-tér” valójában egy zárt városi térré válik, amelyen további építmények elhelyezése csak korlátozottan és visszafogottan lehetséges.



Jelenlegi térfalak



A fejlesztéssel megvalósuló új térfalak

A tér teljes területe közterületként szabályozott (Kt-E/IV-3/Bt-2), de ahhoz, hogy a tér be tudja tölteni a jelenlegi, illetve tervezett funkcióját (közösségi közlekedési központ) az OTÉK szerint adható 5%-os beépíthetőség nem elegendő (BKV jegyárusító, pihenő építmény, a program szerinti szolgáltató funkciókat betöltő új épület), így a 15%-os beépítés biztosításához OTÉK alóli felmentés válik szükségessé (lásd. 3. melléklet). (A terület építési övezetbe sorolása egyszerűbb megoldásnak tűnhet, de a beépítési mérték biztosíthatósága érdekében nem célszerű és nem is indokolt.)

1.7.A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ALAKÍTÁSA: AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA

Az egyes építési övezetek és övezetek jobb értelmezhetősége céljából övezeti tervlapot is készítettünk, amit jelen dokumentáció 1. melléklete tartalmaz.

1.7.1. A területfelhasználás alakítása

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Városcsözpont városszerkezeti egység területén az alábbi beépítésre szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)
- Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H)
- Mellékközpont területe (Vt-M)
- Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Városcsözpont területén az alábbi beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Közlekedési területek: I. és II. rendű főút (KÖu)
- Zöldterületek (Zkp)

A beépítésre szánt építési övezeteket, illetve a beépítésre nem szánt övezeteket kötelező jelleggel a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek alapján kell kijelölni.

A városrész területfelhasználását a városközponti jelleg határozza meg, amely két pólust jelöl ki a területen:

- ⇒ Az egyik a tradicionális városközpont a Szent István tér körül, ahol a kerület legfontosabb igazgatási intézményei is találhatóak. Ez – az új TSZT szerinti Vt-H jelű – „Kiemelt jelentőségű helyi központ terület”, amit a – korábbi tervekben is – kisvárosias lakó, illetve vegyes településcsözponti területek alkotnak. Az egységeken belül a KÉSZ az egyes övezeteket differenciáltan állapítja meg a jellemző fő funkciókat (lakó, intézmény) figyelem bevéve.
- ⇒ A másik pólusa a kerületrésznek a „Városcsoku” környéke, amely a fővárosi terveszközökben „Mellékcsozpont terület” (Vt-M) kategóriába sorolt. A terület kialakítása – a metró-állomás környezetében – még a jövő feladata. A szabályozás megfelelő kereteket kíván biztosítani egy – a terület szerepköréhez illő – nagyszabású építészeti koncepció megvalósításához.

A két városközponti terület között jellemzően vegyes beépítésű övezet alakult ki, ahol a lakó funkció és a különböző intézmények, üzletek, szolgáltatások a belvárosokra általában jellemző módon keverednek. A városrész József Attila utca - Venetiáner utca - Károlyi István utca – István út – Attila utca által határolt területe Újpestre jellemző kisvárosias arculatot tükröz, melynek megtartása fontos – de egyben igen nehéz – feladat, mert itt fokozottan jelentkezik az átépítést (intenzitás-növelést) szorgalmazó vállalkozói nyomás.

A városrészben két nagyobb területet foglalnak el gazdasági (korábbi munkahelyi) övezetek:

- ⇒ a vasútvonal és a Dugonics utca között elhelyezkedő üzemek (többek között az ELMŰ Rt. energiaszolgáltató telep) tevékenysége nem zavar lakókörnyezetet, sőt a vasút közelsége miatt a területek ilyen célú hasznosítása a legmegfelelőbb.
- ⇒ az Aradi utca – Lorántffy Zsuzsanna utca – Temesvári út – Csányi László utca által határolt tömb keleti részén lévő üzemi területek fokozatosan alakulnak át, tevékenységük egyre inkább különféle szolgáltatások nyújtására specializálódik, de alapvetően a továbbiakban is munkahelyi területként szolgálnak (a fővárosi terveszközök itt lehetőséget biztosítanak a gazdasági terület megtartására kerületi szinten (átmeneti hasznosítás biztosítása)). A szabályozás számukra kizárólag olyan tevékenység folytatását engedélyezi, amely nincs káros hatással a lakókörnyezetre, az ott lakók egészségére.

A nagyobb szerkezeti egységek között fontos még megemlíteni a városrészi zöldterületeket:

- ⇒ a városrész legnagyobb kiterjedésű zöldterülete (közparkja) a Szabadság park, az Árpád út és a Váci út találkozásánál (közel 13 ha);

- ⇒ két további – kisebb – közkert található még a városrészben: a Váci út mellett, az Árpád út és a vasútvonal között (~ 2,5 ha), valamint a Dugonics utca - Berda József utca – Aradi utca által határolt tömbben (~ 3,2 ha).

Az egyéb, szabályozási tervben kijelölt beépítésre nem szánt burkolt, illetve fásított terek, sétányok szintén meghatározó szerkezeti elemekként jelennek meg a városszövetben (bővebben lásd 1.9. fejezet)

1.7.2. Az építési övezetek, övezetek jele (övezet kódja)

Újpest Városcsözpont területén alkalmazott építési övezeteket kódjai az alábbiak szerint alakultak:

- a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) meghatározott területfelhasználási egység jele, (pl. **Lk-1/□-□/□**), vagy a kerületi szinten jelölt (differenciált) közterületek (Kt) jele (pl. **Kt-Z/□-□/□**),
- kerületi azonosító kód (□/IV-□/□),
- városrészi azonosító kód (pl. □/□-3/□),
- városrészi építési övezeti, övezeti azonosító sorszám vagy betűjel (pl. □/□-□/1)

1.8. AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE

1.8.1. Lakóterületek

1.8.1.1. Kiszvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

Lk-1/IV-3 jelű építési övezetek

A kiszvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület a Deák Ferenc utca – Attila utca – József Attila utca – Venetiáner utca – Lőrinc utca – István út által határolt tömbök területére terjed ki. Ezen a területen 3 építési övezetet különböztettünk meg, amelyek a beépítési paraméterek tekintetében térnek el egymástól.

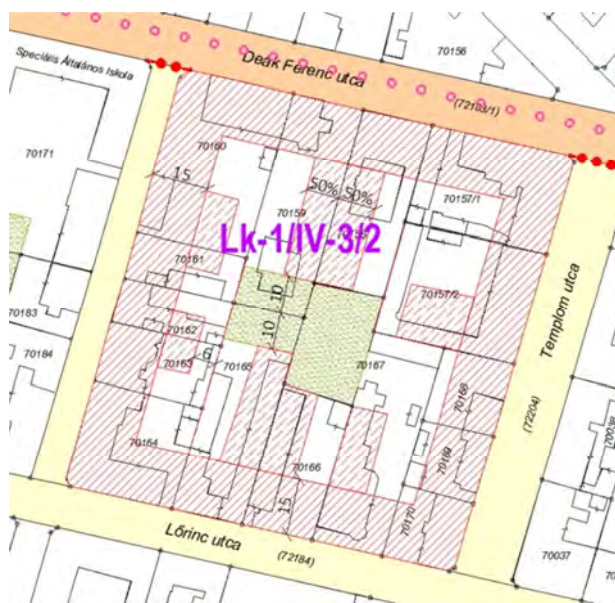
A tömböket határoló utcák általában nem túl szélesek, szélességük jellemzően 8 és 16 m között váltakozik. A telkek túlnyomó része szabályos, közel téglalap alakú, amelyen az épületek – egy-két kivételtől eltekintve – az utcavonalon, zárt sorúan/hézagosan zárt sorúan helyezkednek el. Gyakorik a telekbe mélyen benyúló oldalszárnyak, az L és az U alakú beépítések. A szűk belső udvarokra néző lakások nagy része nem felel meg az egészséges lakókörnyezettel szemben támasztott korszerű követelményeknek, így ezek fokozatos megszüntetését, a telkek más jellegű átépítését kell megcélozni. Az eredeti, jellemzően földszintes beépítés mára már jelentősen átalakult.

A terület jövőképe meghatározásánál több változatot vizsgáltunk meg. Elvben elképzelhetőnek tűnhet az utcák légtérarányának javítása azáltal, hogy az új építéseknel előkert létesítését írjuk elő, ez a megoldás azonban csak a mélyebb telkek esetében lenne alkalmazható. Ebben az esetben viszont az átalakulás – feltehetőleg több évtizedes – időszakára rendkívül rendezetlen, zaklatott utcakép alakulna ki, így ezt a megoldást elvetettük. A jelenlegi beépítési vonal megtartása viszont (magassági) határt szab a bővítési lehetőségeknek, mivel a fejlesztésnél figyelemmel kell lenni az utcák légtérarányaira. Ennek elemzésével az egyes épületek maximális beépítési magasságát

(párkánymagasságát) – a kialakult magasságokat is figyelembe véve – differenciáltan határoztuk meg, az alábbiak szerint.

- az Lk-1/IV-3/1 jelű övezetben 8,0 m-ben
- az Lk-1/IV-3/2 jelű övezetben 11,0 m-ben
- az Lk-1/IV-3/3 jelű övezetben 12,5 m-ben.

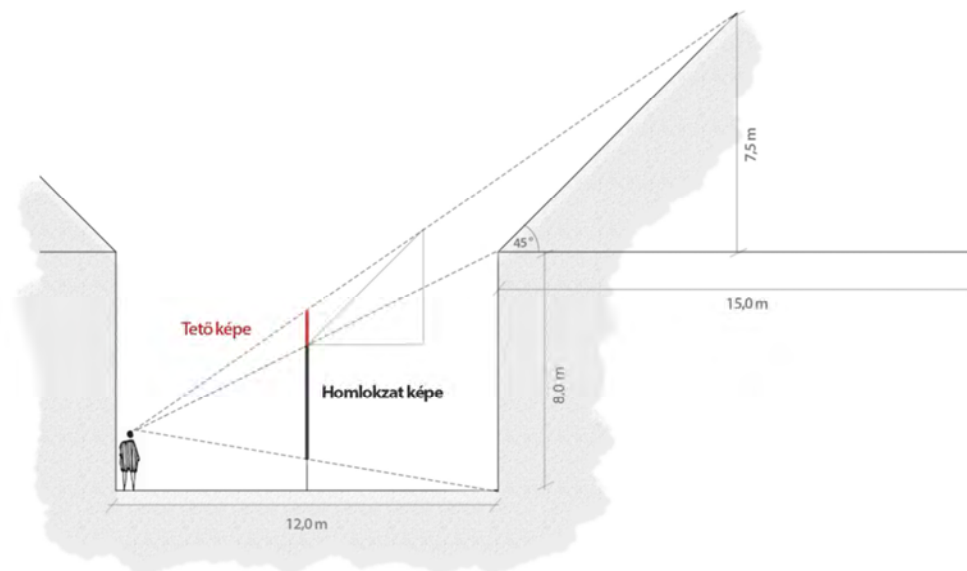
A telkek beépítési lehetőségének meghatározásánál I. rendű (elsődleges) és II. rendű (másodlagos) építési hely alkalmazását javasoltuk. Az elsődleges építési helyet a telek utcavonalától mért 15 m-en belül jelöltük ki (szövegesen), ez az a hely, ahol az épület főtömege elhelyezkedhet. A másodlagos építési hely ehhez csatlakozóan a telek egyik oldalán jelölhető ki, annak érdekében, hogy a telken belül megfelelő méretű zöldfelület alakuljon ki. A másodlagos építési hely nem lehet szélesebb a telek szélességének 50%-ánál, és a hátsókertig (minimum 6,0 méter), vagy a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területig terjed. Ahol a telek mélysége, illetve a realitások (meglévő telken belüli zöldterületek, beépítetlen telekrészek) lehetővé tették a hátsó telekhatártól – jellemzően – egy 10 m széles be nem építhető területsáv került kijelölésre. Így a tömb belsejében fokozatosan egy 20 m széles, beépítetlen zóldsáv alakul majd ki. Felmerült, hogy elő lehetne írni a másodlagos építési helyek telken belüli helyzetét is, annak érdekében, hogy az itt létesülő épületszárnyak a telekhatáron tűzfalak mentén csatlakozhassanak. Ezt a gondolatot azonban elvetettük, a „túlszabályozás” hibáját elkerülendő. Vagyis ennek a kedvező megoldásnak a választását az építetők/tervezők józan megítélésére bízuk.



11. ábra: Elsődleges és másodlagos építési hely – rendeletértelmező minta-tömb

Meghatároztuk az egy telken belül elhelyezhető lakások számát is, annak érdekében, hogy a terület terhelése (pl. gépkocsi-forgalom) elviselhető legyen. Az elhelyezhető lakásszám a telek méretéhez igazodik (a közbenső és saroktelek ebben az esetben is megkülönböztetésre került).

Az épületek építészeti megjelenésére vonatkozóan csak a leglényegesebb szempontok rögzítésére szorítkoztunk. A tetővel kapcsolatos (korábbi) előírások nagy része (tetőforma, hajlásszög, tetőfedés anyaga, stb.) az illeszkedés témakörébe tartozik, amelynek szabályozása a településképi törvény alapján készítendő új kerületi rendelet – és a hozzá tartozó „Településképi arculati kézikönyv” feladata lesz a továbbiakban (a KÉSZ-nek nincs felhatalmazása ezen elemek előírására). Ettől függetlenül megvizsgáltuk azonban, hogy – a 15 m-es elsődleges építési hely teljes mértékű kihasználása esetén – a tetőgerinc magassága nem eredményez-e aránytalan épületet. A mellékelt ábrán mutatjuk be, hogy a keskeny utcában adódó rálátás mellett ez a probléma nem áll fenn.



12. ábra: Légtérarány - homlokzatkép

1.8.2. Intézményterületek

1.8.2.1. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)

Vi-1/IV-3 jelű építési övezetek

Az intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezetei a József Attila utca – Kemény Gusztáv utca – Aradi utca – Berda József utca – Temesvári utca – Berzeviczy Gergely utca által határolt területen fekszenek. Ezen a területen 6 építési övezetet különböztettünk meg, amelyek alapvetően a beépítés paramétereiben térnek el egymástól.

Az Árpád úttól északra fekvő tömböt vegyes területhasználat jellemzi, de a lakás funkció dominánsnak tekinthető. A tömb beépítése kialakultnak tekinthető. Az Árpád úttól délre fekvő tömbökben is a lakófunkció dominál, de itt a vegyes területhasználatot jelenleg még üzemi területek is színezik. Ezekben a tömbökben még jelentős átépítések várhatók, melyek során a beépítés intenzitása jelentősen növekedhet, és ezzel párhuzamosan a lakófunkció túlsúlyának csökkenése is várható. Az átépülést minden bizonnyal meg fogja gyorsítani a Városkapu fejlesztésének beindulása. Az építési övezetekben tehát a lakófunkció továbbra is megengedett, de az épületek földszintjén – a meglévő lakófunkción túl – lakás célra helyiséget kialakítani, vagy átalakítani nem lehet.

1.8.2.2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

Vi-2/IV-3 jelű építési övezet

A Berda József utca - Mártírok útja - Dugonics utca - Aradi utca által határolt – a korábban jelentős zöldfelületű intézményterületként (IZ) szabályozott – tömböt az új fővárosi tervek „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” övezetbe sorolta. Az övezetben a Magyar Autóklub létesítményei helyezkednek el. Az övezetben további jelentős fejlesztések alapvetően nem várhatók, a székház a 2008-as szabályozási terv alapján megépült a tömb észak-nyugati részén (Aradi utca mellett). Ettől függetlenül a szabályozási terv az építési helyeket a továbbiakban is alkalmazza a meglévő épületekhez kapcsolódó esetleg felmerülő bővítések kordában tartása miatt, hogy a terület jelentős zöldfelületű intézményterületi jellege továbbra is megmaradjon. Ennek megfelelően az övezet területén a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke továbbra is 50%-ban lett megállapítva.

1.8.3. Vegyes területek

1.8.3.1. Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H)

A kiemelt jelentőségű helyi központ övezetei a Lőrinc utca – István út – Király utca – Kassai utca – Munkásotthon utca – Kemény Gusztáv utca – József Attila utca – Venetiáner utca által határolt területen fekszenek.

Az övezetek tulajdonképpen Újpest szorosabb értelemben vett történelmi központját fedik le. A terület beépítése ennek megfelelően belvárosi jellegű; területhasználata funkcionális szempontból rendkívül változatos: igazgatási és oktatási intézmények, lakások, irodák, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények egyaránt megtalálhatók itt. A terület beépítése nagyobb részt kialakultnak tekinthető, de vannak még jelentős fejlesztést befogadni képes ingatlanok is.

Az építési övezetek három nagyobb csoportra oszthatók:

1. A Szent István téri templom és a Polgármesteri Hivatal kialakult és hosszú távon megmaradó közintézmények, ahol alapvetően a meglévő épületek „kontúrján” belül lehet bármilyen építési munkát végezni. A Polgármesteri Hivatal jelenlegi udvarainak üveggel történő lefedése van tervbe véve. Az udvar-lefedésre vonatkozó kért OTÉK eltérés ehhez lehetőséget biztosítana, azonban a biztos megvalósíthatóság érdekében a hivatal épületének telke külön, 100%-os beépíthetőségű övezetbe kerülése javasolt (melyre szintén OTÉK felmentés válik szükségessé).
2. A hagyományos kerületközpont építési övezetei, amelyek elsősorban lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Ezekre az övezetekre az általános előírásokon túl egyedi előírásokra jellemzően nincs szükség, az övezetek alapvetően a beépítési paraméterekben térnek el egymástól.
3. Speciális (S) építési övezetek, melyekben a tervezett funkciók, vagy a kialakult állapot valamilyen egyedi előírást/engedményt tesz szükségessé:

- ⇒ **S1:** a 70019 helyrajzi számú, a Szent István tér és a Lőrinc utca között átmenő telek Szent István téri meglévő épületének leválasztása (telekosztás) és a kerületi helytörténeti gyűjteménynek helyet adó kulturális funkciók befogadására alkalmas átépítése tervezett. A telekalakítás – a környezettől eltérő – kisebb telket eredményez, így a külön övezetbe kezelése szükséges. Továbbá a tervek között szerepel az épület udvarának lefedése is, amely ebben az esetben 100%-os beépítettséget eredményezne. Ennek biztosíthatósága kizárólag OTÉK alóli felmentés esetén lehetséges (a felmentési kérelmet a 3. melléklet tartalmazza).
- ⇒ **S2 és S3:** piac, vásárcsarnok elhelyezésére szolgáló speciális építési övezet, ahol az egyedi funkciójú építményfajtára vonatkozó egyedi előírások (magasság, csatlakozás, stb.) mellett szintén az S2-es övezetre – a 2014-es KSZT módosítással bevezetett – a 100%-os beépíthetőség további biztosíthatósága a cél. Ehhez szintén OTÉK alóli felmentés szükséges (a beépítési mérték, valamint a legkisebb zöldfelület vonatkozásában).
- ⇒ **S4:** az István út keleti oldalán – az új Polgármesteri Hivatal és a „Metró tér” szomszédságában – az épületek bontásával kialakult fejlesztési terület, ahol a környező funkciókat figyelembe véve szintén a földszint – kizárólag kereskedelmi helyiség és járműtároló kialakítása esetén – 100%-os beépíthetőségének lehetővé tétele az előírányzott. Ehhez szintén – általános - OTÉK alóli felmentés szükséges (a beépítési mérték, valamint a legkisebb zöldfelület vonatkozásában).

A fenti speciális (S) övezeteken túl a Vt-H jelű építési övezetekben a meglévő, zártudvaros beépítésű telkek esetén az udvar üvegtetővel történő lefedése, vagy legalább 75%-ban kertészeti elemekkel tetőkertként kialakított lefedéssel engedélyezhető, de kizárólag a rendeletben rögzített esetekben és módon. A rendelkezés alkalmazása, tehát egy önálló paragrafus beiktatása érdekében azonban szintén OTÉK alóli felmentés válik szükségessé.

1.8.3.2. Mellékközpont területe (Vt-M)

Vt-M/IV-3 jelű építési övezet

A Mellékközpont területe tulajdonképpen a Városkapu térségét fedi le. Az építési övezetek a József Attila utca – Berzeviczy Gergely utca – Temesvári utca – vasútvonal – Váci út által határolt területen fekszenek.

A térség nagy része az Újpest-városkapu metrómegállóhoz kapcsolódó fejlesztési terület. (Bemutatása részletesen az 1.6.2. pont tartalmazza.) A fejlesztési területhez az Árpád út és a Lőwy Izsák utca mentén nagyrészt kialakult lakóterületek kapcsolódnak.

Az építési övezetek az alábbi nagyobb csoportokra oszthatók:

- Az Árpád út mentén – mind az északi, mind a déli oldalon – a meglévő, kialakult beépítéshez illeszkedő építési övezetek kerültek meghatározásra:
 - kialakultként szabályozottak a védett MAHART-házak telkei;
 - külön övezetbe soroltak az Attila utca mentén található társasházak (a nyugati oldal menti még úszótelkes kialakítású terület „telkesítése” javasolt).

- Az Árpád út déli oldalán, a Váci út mellet található lakótelepi pontházak speciális úszótelkes szabályozása (bővebben lásd 1.5.5. fejezet).
- A Városkapu program „gyűjtőpontjában” egy intenzívebb, magasház létesítését is lehetővé tevő építési övezet került meghatározásra.

1.8.4. Gazdasági területek

1.8.4.1. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)

Gksz-2/IV-3 jelű építési övezet

Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület az Aradi utca – Csányi utca – Temesvár utca – Lórántffy Zsuzsanna utca által határolt tömbben, valamint a Dugonics utca – Mártírok utca – vasútvonal által határolt tömbben helyezkedik el. Ezen a területen 3 építési övezetet különböztetünk meg, amelyek a beépítési paraméterek tekintetében térnek el egymástól.

Nagyobb munkahelyi területek a városközpontban már csak a vasútvonal mellett található (ELMÚ, Nivelco, Printmap). Az Aradi utca mentén – a Csányi utca és a Lórántffy utca közötti területen – az egykori ipari tevékenység fokozatos átalakulása figyelhető meg, a lakókörnyezetet nem zavaró szolgáltatási, kereskedelmi funkciók térhódításával.

Ezek a termelő, illetve raktározást végző telephelyek hosszabb távon is megmaradnak, mint a városrész legjelentősebb, sok embernek munkát adó munkahelyei. A szabályozás elsősorban a környező lakóterületek védelme érdekében tartalmazhat bizonyos előírásokat (korlátozásokat) a tevékenységükre vonatkozóan. Az építési helyekre, valamint az üzemi épületek kialakítására vonatkozó előírások viszont alig lennének értelmezhetők egy termelő üzem területére, mivel azok az alkalmazott technológia függvényei, amelyek ráadásul gyakran változhatnak is. Úgy gondoljuk, hogyha egy adott üzem működése egy adott területen elfogadható, akkor a környezet megengedhető terhelésén, és az alapvető beépítési korlátokon (paramétereken) túl további megkötések alkalmazása – például üzemen belüli építési helyek kijelölése, belső forgalmi rend előírása, épületek paramétereinek szabályozása, stb. – szükségtelen.

1.9. AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE

1.9.1. Közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu)

KÖu/IV-3/1 jelű övezet

Az övezetbe a TSZT szerinti I. rendű főutak területe tartozik: a Váci út és a Dugonics utca (a leendő Körvasúti sor nyomvonala).

KÖu/IV-3/2 jelű övezet

Az övezetbe a TSZT szerinti II. rendű főutak területe tartozik: István út, Árpád út, Temesvári utca.

Kt-KÖu/IV-3/1 jelű övezet

Az övezetbe azoknak a kerületi jelentőségű, szerkezetileg fontos közutak (a városrészben egyedül a Deák Ferenc utca) területe tartozik, amelyeket a TSZT-ben nem kerültek „kiemelésre”.

Kt-KÖu/IV-3/2 jelű övezet

Az övezetbe a fent fel nem sorolt közutak területe tartozik, amelyek jellemzően célforgalmat bonyolítanak le, forgalmi terhelésük csekély, ezért – további forgalmi vizsgálatok alapján – akár forgalomcsillapított övezetek létrehozására is alkalmasak lehetnek.

1.9.2. Zöldterületek: (Zkp, Kt-Z)

1.9.2.1. Közkert, közpark, fásított köztér, fásított sétány (Zkp, Kt-Z)

Zkp/IV-3/Kp jelű övezet

Az övezet az 1 ha-nál nagyobb, 80 méternél nagyobb oldalméretű közhasználatú közterületi zöldterület (közpark) övezete. A városrészben egyedül a Szabadság park területe

Zkp/IV-3/Kk jelű övezet

Az övezetbe az 1 ha-nál kisebb, vagy a 80 méter oldalméretet el nem érő zöldfelületek (közkertek) tartoznak:

- a Váci út mellett, az Árpád úttól délre fekvő lakótelepi közterületről övezetileg „leválasztott”, a továbbiakban közkertként tervezett zöldterület,
- a Berda József utca – Aradi utca – Dugonics utca által határolt tömb területe (KRESZ-park és kutyafuttató).

Kt-Z/IV-3/Fk jelű övezet

Az övezet a fásított közterek övezete. Ilyen területek kizárólag a „Városkapu-sétány” mentén tervezettek. Az övezetre az OTÉK szerinti 20%-os zöldfelületet biztosítani kell, ez azonban lehetőséget nyújt a terület fásított parkolóként történő kialakítására is.

Kt-Z/IV-3/Fs jelű övezet

Az övezet a szilárd burkolattal ellátott, séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi gyalogutak, sétányok övezete, ahol a gépjárműforgalom nem megengedett és a közműlétesítményeken, köztárgyakon (beleértve az utcabútorokat is) kívül más építmény nem helyezhető el.

A területen két ilyen övezet található:

- Liszt Ferenc utca: funkciója a Szent István tér és a Duna közötti gyalogos kapcsolat megteremtése,
- „Városkapu-sétány”: funkciója az Újpest-városcsopont metrómegálló és az Árpád út közötti gyalogos kapcsolat megteremtése.

1.9.2.2. Egyéb közterületek (Kt-E)

Kt-E/IV-3/Bt-1 jelű övezet

Az övezet alapvetően a szilárd burkolattal ellátott, séta- és pihenőfunkciót szolgáló, valamint az idegenforgalom fogadására – állandó, vagy időszakos jelleggel – szervezett jelentős létszám fogadására, rendezvények biztonságos lebonyolítására alkalmas városi díszterek, rendezvényterek övezete. Az övezet a Szent István tér számára létrehozott egyedi beépítésre nem szánt övezet.

Kt-E/IV-3/Bt-2 jelű övezet

Újpest-Városcsözpont metrófelszínének közterületi (köztéri) speciális övezete, ahol a végállomási funkciókhoz (átszállás, várakozás, találkozási pont) kapcsolódó építmények elhelyezése engedett. Az övezetben a megengedett beépítés mértéke 15%-ban tervezett, ehhez azonban OTÉK felmentés válik szükségessé (3. melléklet).

1.10. VÁROSRRENDEZÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

A városrész történelmileg kialakult szerkezetét a szabályozás tiszteletben tartja. A szabályozási terv elsődleges feladata itt az volt, hogy a jövőbeni – a legtöbb esetben még nem látható – fejlesztési lehetőségeknek utat nyisson, mindamelllett, hogy a terület élhetősége/fejleszthetősége – zömében a jelenlegi épületállomány cserélődésével – ne lehetetlenüljön el. Fontos szempont volt továbbá a kialakult utcaszélességekhez idomuló épületmagasságok meghatározása az élhető utca-légtérarány fenntartása céljából. A légtérarány mellett nem elhanyagolható szempont az utcák kapacitása sem, ez elsősorban a lakóterületeket érintő lakásszám korlátozásban realizálódik.

A fővárosi jelentőségű központi szerepkörrel felruházható (felruházandó) Városcsözpont területe a beépítési program alapján kiszabályozásra került, melynek alapvető feladata volt a metró megépítésével a városrészben keletkezett „seb begyógyítása” és az átalakulás elősegítése, illetve a hely pozíciójához méltó, ütemezetten megvalósítható, exkluzív építészeti koncepció befogadására alkalmas terület keret-feltételeinek a megteremtése.

A városrész igen csekély közösségi zöldfelülettel rendelkezik, hely hiányában ennek orvoslása igen nehézkes, ugyanakkor a szabályozásban fontos alapelv volt – a lehetőségekhez mérten – a közösségi terek, fásított terek, sétányok számának növelése, természetesen a meglévő értékes zöldfelületek megóvása mellett.

A területen található gazdasági területek nem zavarják a környező funkciókat, így célzott felszámoltatásuk nem indokolt. A területek – majdani - funkcióváltásával jelentős fejlesztésekre van lehetőség, de csak igen hosszú távon. Tehát a szabályozás ezeknek a munkahelyi területeknek a fennmaradását, zavartalan további működését biztosítja.

Fontos még kiemelni, hogy a szabályzat különbséget tesz a meglévő épületek (kialakult beépítés) fejlesztése és az új létesítmények között. A szabályzat minden övezeti előírását az általános rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni. A városképi illeszkedés helye és módja megváltozott: a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján azt a továbbiakban az önkormányzat külön rendelete szabályozza.

1.11. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

A tervezési terület Újpestnek megmaradt táji elemeket és számottevő természeti értékeket sajnálatosan nélkülöző városrésze. Ezért természetvédelemmel nem tartalmaz, a tervnek ezért nincs természetvédelmi vonatkozása.

A közparkok-közkertek, fasorok és magánkertek képezik a sűrűn beépített és infrastruktúra elemekkel zsúfolt városrésznek mesterségesen létrehozott táji elemeit.

1.12. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

1.12.1. Közparkok és közkertek fejlesztési javaslata

A városrész közparkjai és közkertjei mozaikosan elhelyezkedve, jellemzően Újpest „Városkapu” területén, a kerületet nyugatról elérő, a XIII. kerülettel és a Duna vonalával, a Váci úttal érintkező zónájában található. Ezért nagy jelentőségük van az érkezők szempontjából a kerület arculatának megítélésében.

► Szabadság park

A park Újpest egyik legnagyobb közparkja, teljes területe mintegy 1,0 ha. A Váci út felé néző nyitott zöldfelületet keleti irányból markáns lakóépület sáv (MAHAR-ház) határolja, előterében terjedelmes parkolóval.

A park jelentősége több rétegű, mivel városrész arculati, ökológiai, környezetvédelmi és funkcionális szerepe egyaránt jelentős. Javasoljuk a park teljes megújítását, az egyes funkciók színvonalas kertépítészeti eszközökkel történő újra értelmezését és a növényzet kiegészítését. Javasoljuk pihenő parkrész, dekoratív, a városkapu jelleg esztétikai hangsúlyozását is szolgáló díszkert rész, korszerű játszótér kialakítását, a már meglévő kutyafuttató funkció megőrzése mellett.

A park megújítását követően javasoljuk kiemelt fenntartási színvonal érvényesítését.

► Vasút-Váci út- Lővy Izsák út melletti park

Az közkert övezetbe sorolt – valójában a lakótelepi közterületből kiharapott – zöldfelület a fejlesztés szempontjából a továbbiakban is a területen található három pontházat övező, korlátlan közhasználatú lakótelepi zöldfelülettel együtt értelmezhető.

Javasolt a terület értékes faállományának megőrzése és kiegészítése valamint játszó-pihenő és lakossági sportterületek kialakítása korszerű kertépítészeti eszközök alkalmazásával. A terület megújítását követően javasolt a fenntartási színvonal növelése.

► Dugonics utca- Berda József utca melletti park

A közutakkal határolt, keskeny háromszög alakú közkert növényzete szegényes, a burkolt területek aránya – részben az ellátott funkciója miatt – magas. Ezért a faállomány jelentős kiegészítése, újra telepítése javasolt, a meglévő funkciók (kutyafuttató, KRESZ-park) megőrzése, felújítása mellett. A parkban a közlekedési ártalmak miatt pihenő, vagy játszóhely kialakítása nem javasolt.

► Árpád út- Városkapu tér

A szabályozási terv a meglévő térfalak módosításával két háromszög alakú fásított közterületet alakít ki. Ezeknek kortárs arculatú fásított szabad tér, városias fórum területté fejlesztését javasoljuk. A területen színvonalas gyalogos burkolatok és utcabútorzat, dekoratív, de várostűrő fafajok és talajtakaró örökzöld cserje felületek létesítését, illetve telepítését javasoljuk.

► **A Szent István tér és környezetének fejlesztése**

A térség megújítása a közelmúltban megkezdődött és ütemezetten folytatódik. A templomkert, a Városháza északi oldala mentén – I. ütemben kialakított – díszburkolatos rendezvénytér/gyalogos fórum vízjátékkal, valamint az István út mellett a Városháza déli oldalánál elterülő fás-ligetes díszkert, fásított parkoló és a piac együttese alkotja mára a kerület központját. A tér megújításának további ütemeiben a tervek szerint a kerületközpont további nagyarányú közösségi terekkel és zöldfelületekkel fog gazdagodni (új piac, promenád).

Javasolt az értékes idős faállomány fokozottan gondos ápolása, a megkezdett faállomány kiegészítés folytatása, a túlhasználattal gyorsan romló állagú utcabútorok karbantartása, a terület állandó tisztán tartását.

► **Metró tér**

Az Újpest-városcsözpont metrómegálló felszíne alapvetően burkolt köztérként funkcionál, a tervezett térmegújítással az itt kialakítandó zöldfelületek, fásítás, térberendezések jelentős környezeti javulást hozhatnak.

1.12.2. Fasorok fejlesztése, közterületi fásítás

A városrészben karakteres, védendő fasorok nincsenek. Ezért a városrész zöldfelületi fejlesztésének hangsúlyos része a főközlekedési utak kétoldali és a mellékútvonalak legalább egyoldali fásítása.

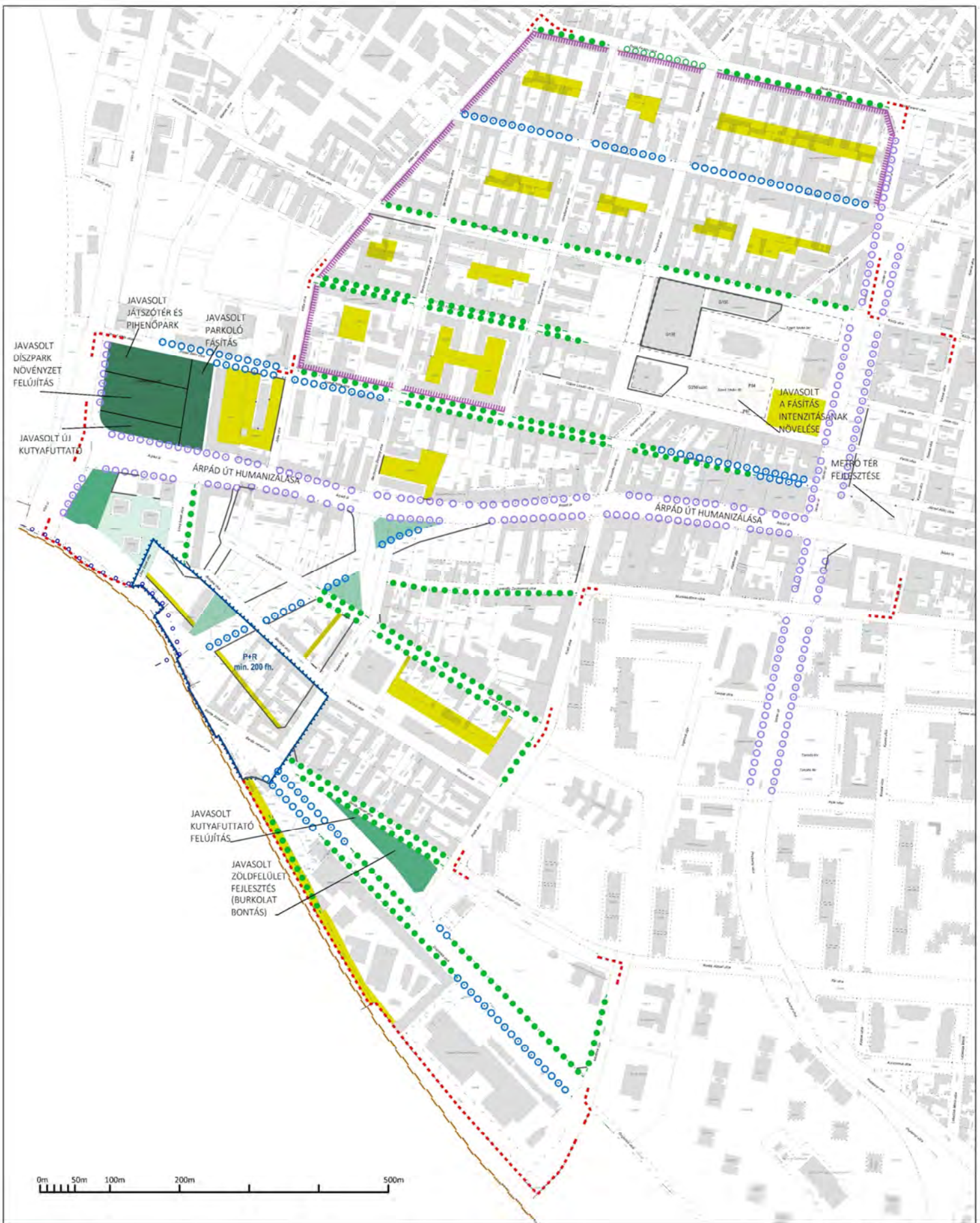
A TSZT 2015 a Váci út, az Árpád út és az István út mentén településszerkezeti jelentőségű tervezett fasort jelöl. Az utak mentén kettős fasor telepítése javasolt. Az Árpád út humanizálására jelenleg készülő terv(ek) egyik kiemelt eleme az új fasorok telepítése/telepíthetőségének vizsgálata, illetve a meglévő fásítás kiegészítése, megújítása.

Amelyik utcában lehetőség van rá (a közműmentes élettér biztosítható), ott legalább egyoldali fasor telepítése, illetve a meglévő fasorok kiegészítése javasolt. A fasorok telepítésénél figyelembe kell venni a közműhálózat helyét is és az új fákat a vonatkozó szabványokban előírt védőtávolságok betartása mellett kell eltelepíteni. Az alkalmazandó fajok és fajtaikat a kerületben máshol már bevált, várostűrőnek bizonyult fajok közül kell kiválasztani. (A telepítendő fák helyén legalább 2,25 m² víz és levegő áteresztő szabad felületet kell biztosítani. Az új fákat teljes talajcserével, tám rudazva kell telepíteni.)

A TSZT 2015 a városkapu térségében P+R parkoló létesítését irányozza elő, melynek helykijelölését a KÉSZ változtatás nélkül áttemelte. A parkoló terepszinten történő kialakítása esetén csak fásított parkolóként valószínűsíthető meg.

1.12.3. Magánkertek fejlesztése

A városközpont sűrűn beépített, kertekben nagyon szegény. A környezeti állapot javítása és a kellemesebb lakókörnyezet létrehozása érdekében a szabályozási terv – ahol a kialakult beépítés és a telekméret is engedi – a tömbbelsőkből „telek be nem építhető része” elemmel kijelölte az alapvetően zöldfelületként, magánkertként kialakítandó telekrészeket.



- Tervezési terület határa
- TSZT szerinti Zkp övezet- közpark: 70% zf. bor.
- TSZT szerinti Zkp övezet- közkert: 60% zf. bor.
- Fásított köztér (Kt-Z/IV-3/Fk): 20% zf. bor.
- Lakótelepi közterület: 50% zf. bor.
- Telek be nem építhető része

- Fásítandó parkoló
- Meglévő, megtartandó fasor
- Tervezett településszerkezeti jelentőségű fasor
- Tervezett fasor
- Védendő zajterhelt lakóterületi épület homlokzat

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST VÁROSKÖZPONT
 városstratégiai egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI
 JAVASLATA



ZF-J

Készült az előző állapotú állományon alapulva. A meglévő és helyszíni felmérésekre!

1.13. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

1.13.1. Közúti hálózati kapcsolatok, belső úthálózat

1.13.1.1. Főutak és gyűjtő utak

A területet déli határán érinti a főváros tervezett főúthálózatában meghatározó szerkezeti jelentőségű Körvasút menti körút az Újpest – Aquincum közúti hídhoz csatlakozva. Az út nyomvonala az Újpesti vasúti híd és a Budapest Nyugati pályaudvar – Esztergom vasútvonal északi oldalán, keleti irányban a Dugonics utca vonalán húzódik.

Tervezett hídfő csomópontja a kapcsolatokat a Váci út XIII. kerületi szakasza felé a vasútvonal alatti átvezetéssel, az Árpád út felé a Temesvár utca irányában biztosítja. A Körvasút menti körút a csomópontrendszeren külön szintben 2x2 forgalmi sávossal halad át. A csomópont kialakításához a Temesvári utca – Bocskai utca és a vasútvonal közötti tömb egy részének igénybevétele szükséges, a Bocskai utca 5a és Temesvári utca 12. sz. 4. szintes épületek megtartása – a szakaszon sávcsökkentéssel – lehetséges.

Az Árpád út fejlesztési koncepciója, a városrész belső főútjának humanizálását irányozza elő. Ez a Váci út – István út szakaszon a gyalogos keresztezési lehetőségek bővítésével, a leállósáv szakaszos megszüntetésével fasor telepítésével, a gyalogos felületek növelésével biztosítható a 2x2 forgalmi sáv megtartása mellett. A területre jelenleg a Léptékterv Kft. „Árpád út humanizálása – környezetalakítási koncepcióterv” címen fejlesztési javaslatot készít. A meglévő szabályozási szélesség a jövőbeni forgalomcsökkentésre (humanizálásra) irányuló elképzeléseknek bővítését biztosítja. A fejlesztési szándékokat figyelembe véve az Árpád út 13. szám alatti épület bontása (szabályozási szélesség korrekciója) nem indokolt, azonban a TSZT 2015 köztételi szabályozásai miatt jelenleg a szabályozási vonal nem változtatható meg.

Az Árpád út – István út csomópontban az M3 metróvonal felújításával összefüggésben a szintbeni gyalogos átvezetések megépülnek.

Az István úton a Munkásotthon utca és Lőrinc utca közötti szakaszon a jelenlegi 2x2 forgalmi sávossal keresztsáv megtartandó, a Lőrinc utca és Deák Ferenc utca közötti szakasz fejlesztése a Bercsényi utca irányú főút bővítés kialakításával kiszolgáló útként történik.

1.13.1.2. Gyűjtő utak

A Mártírok útja – Újpalotai út a IV. és XIII. kerület jelentős gyűjtőúti kapcsolatának fejlesztését a Körvasút menti körútnál szintbeni jelzőlámpás csomópont kialakításával és a vasútvonal alatti 2x1 sávossal aluljáró kiépítésével javasolja a terv.

1.13.1.3. Kiszolgáló utak

A területen belüli kiszolgáló utak koncepciója elsősorban a Liszt Ferenc utca vonalán kialakítandó gyalogos elsőbbségű közterület kialakítását, a vásárcsarnok építéséhez kapcsolódóan a Szent István tér gyalogos felületeinek növelését irányozza elő.

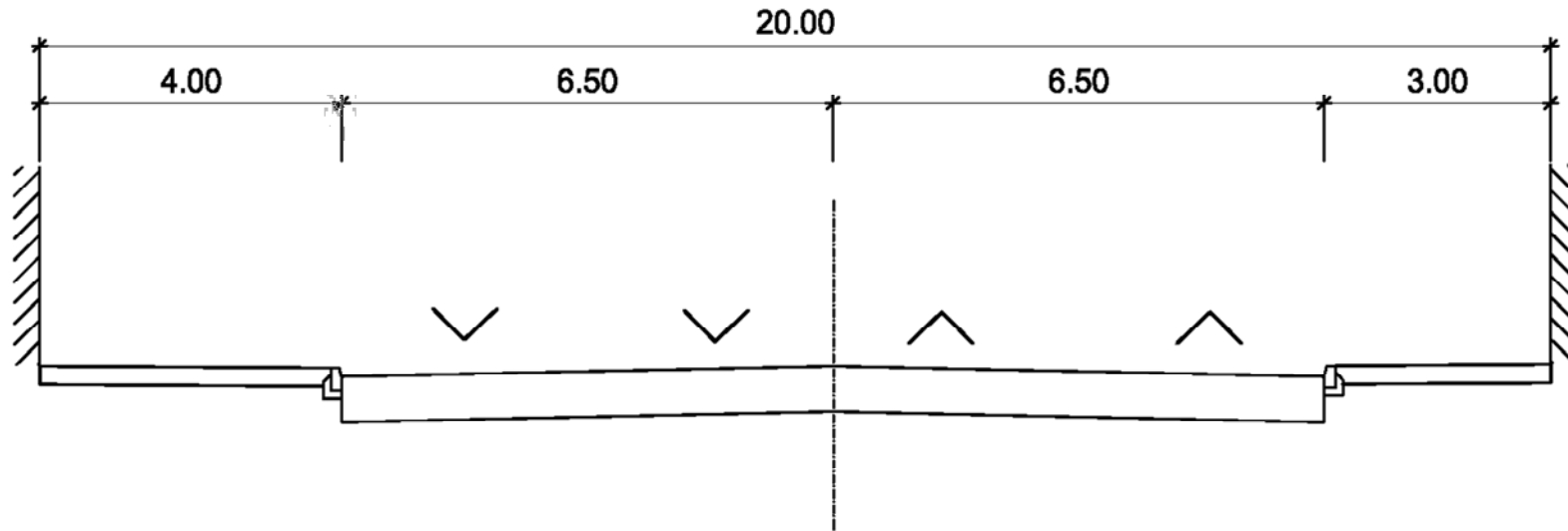
A József Attila utca Attila utca – Váci úti csomópontjainak fejlesztése a szomszédos Károlyi városközpont kiépítéséhez kapcsolódik.

1.13.1.4. A terület útjainak tervezési osztályba sorolása

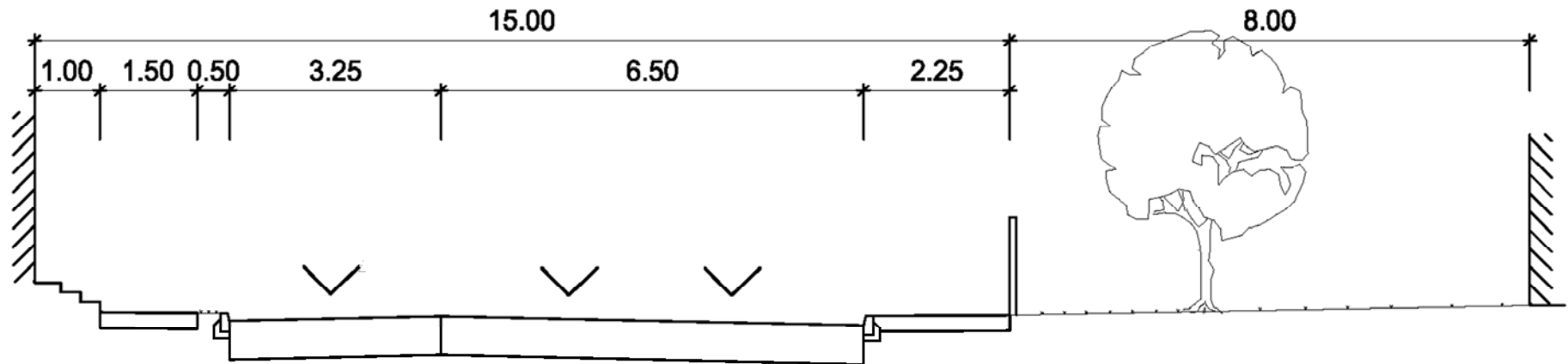
Körvasút menti körút	B.III.a.A.
Váci út	B.III.a.A.
Árpád út	B.III.b.D.
István út (Árpád úttól délre)	B.III.b.D.
István út (Árpád úttól északra)	B.IV.b.D.
Temesvár utca	B.V.c.B.
Mártírok útja	B.V.c.A.
Berda József utca	B.V.c.B.
Deák Ferenc utca	B.V.c.D.
Károlyi István utca	B.V.c.D.
kiszolgáló utak	B.VI.d.D.

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK M=1:100

Temesvár utca (Buda J. u.-Bocskai u. között)



Temesvár utca (Bocskai utca - Csányi L. u.)



1.13.2. Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedésének meghatározó eleme az M3 metróvonal fejlesztése két ütemben történik:

1. a meglévő vonal felújítása,
2. az Újpest – Városcsövek – Káposztásmegyér, Megyeri út irányú meghosszabbítás.

A metróvonal meghosszabbításával a 14-es villamos viszonylat megszűnik, a 12-es megmarad. A villamosvonal István út – Görgey Artúr utca kapcsolata az érvényes fejlesztési tervek szerint a Bercsényi utcára kerül.

Az autóbusszvonal hálózat elsősorban az Újpest – Aquincum Duna-híd megvalósításakor változik, a hídon járat indítása várható Újpest – Városcsövek és a III. kerület között.

1.13.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület kerékpáros és gyalogos rendszerének fejlesztése a Károlyi városrészhez kapcsolódik:

- a Liszt Ferenc utca a Szt. István tér – Dunapart gyalogos tengelyként vegyes-használatú utcaként átépítendő;
- az Attila utca vonalán a kerékpáros útvonal kijelölése forgalomtechnikai beavatkozással megoldandó.

Az M3 metróvonal felújításával összefüggésben az Árpád út – István út csomópontban megvalósul a gyalogosok szintbeni, akadálymentes átvezetése.

Az Árpád út humanizálásának programja a gyalogos felületek növelését, a keresztirányú kapcsolatok sűrítését irányozza elő.

Az Újpest – Aquincum hídfő rendezésével összefüggésben az Újpest – Városcsövek metróállomáshoz kapcsolódó gyalogos felületek rendezése szükséges.

1.13.4. Gépjármű, kerékpár elhelyezés, parkolás

Az Újpest – Városcsövek metróállomáshoz kapcsolódó P+R parkoló fejlesztése két ütemben biztosítandó:

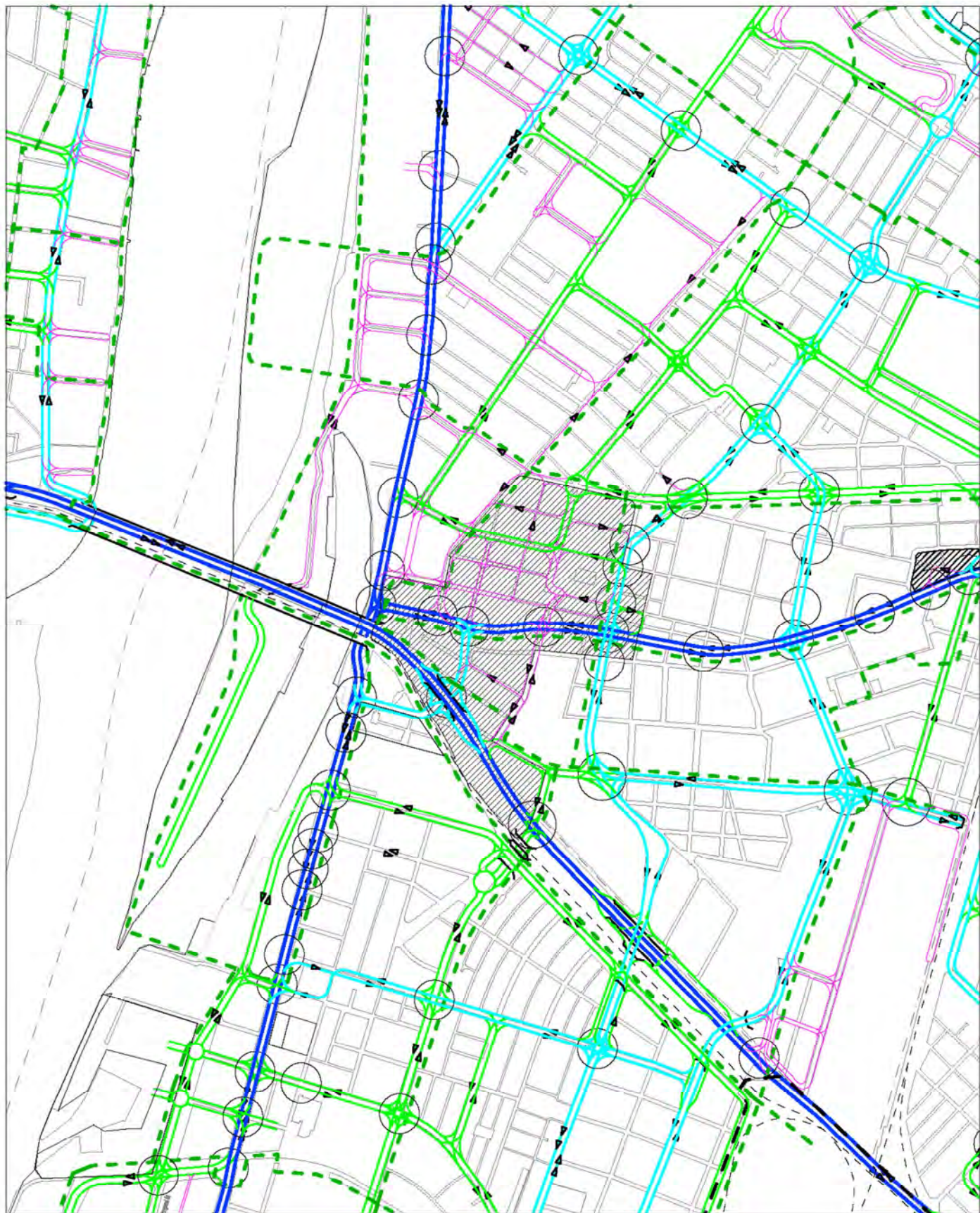
1. ütemben: a vasútvonal és a meglévő beépítés közötti sávban szintbeni parkoló kialakítása, illetve a meglévő parkoló rendezése szükséges;
2. ütemben: az Újpest – Aquincum hídfő építéskor a szintbeni P+R parkolók részben a csomópont területére esnek, pótlásuk parkolóházban biztosítható.

A városközpont parkolási problémáinak megoldására készült javaslat szerint a fizető rendszer bevezetése szükséges.

A terület parkolási feltételeit a 13/2011 (II.28.) Önkormányzati rendelet határozta meg, amely a módosításokkal együtt a telkek és közterületek parkolási előírásait tartalmazta. A parkolási rendelet előírásai – felülvizsgálat után – beépítésre kerültek a szabályzatba (VIII. A járművek elhelyezésének helyi szabályai c. fejezet). Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű

használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi-tárolók számát – az OTÉK előírásoktól való eltérési lehetőségekkel – a szabályzat 4. melléklete tartalmazza.

A KÉSZ személygépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályai c. fejezete rendelkezik a kerékpártárolók kialakításával kapcsolatban (is).

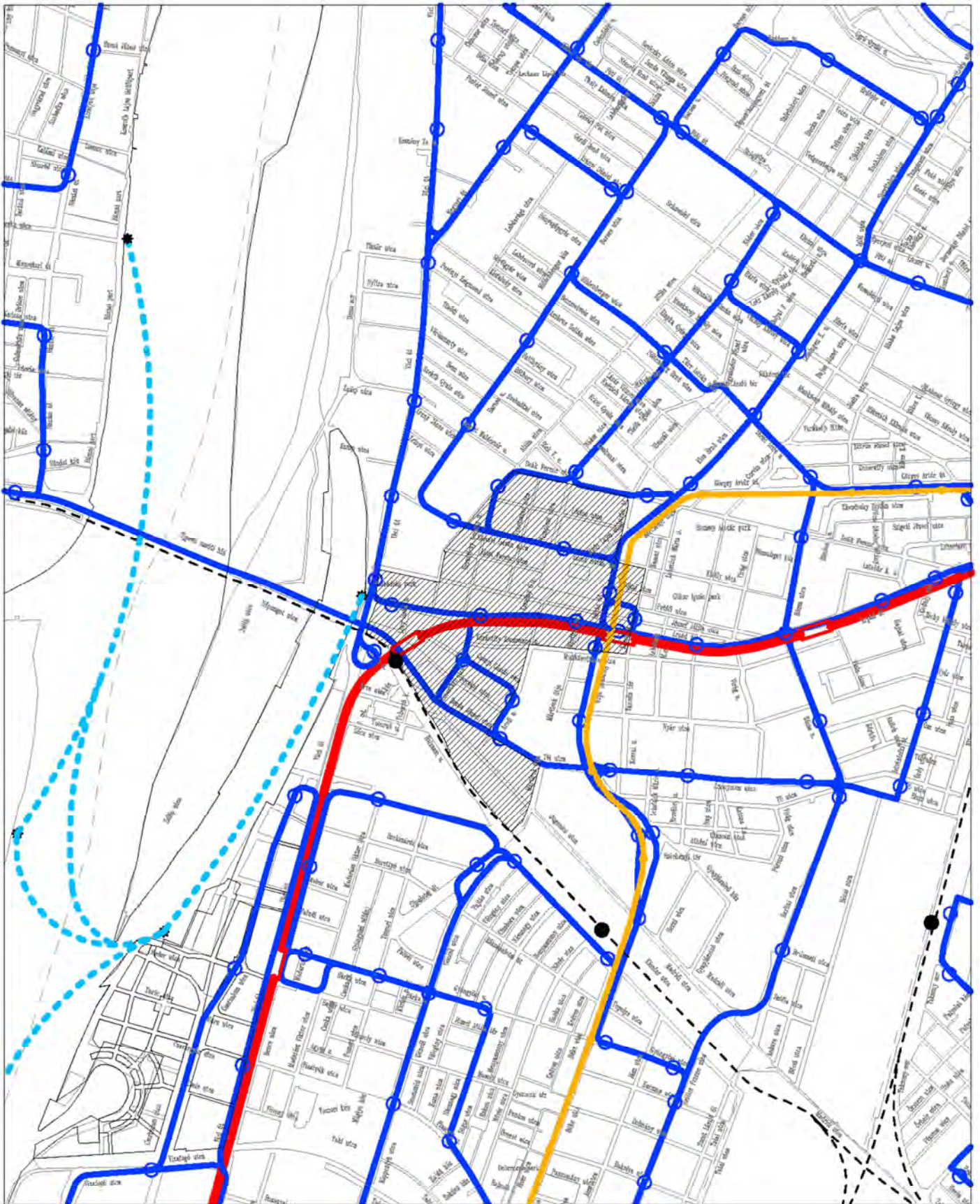


0m 200 400 600 800 1000

Jelmagyarázat:

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| tervezési terület | autópálya, autóút | elsőrendű főút | másodrendű főút |
|  |  |  |  |
| gyűjtő út | kiszolgáló út | jelzőlámpás csp. | kerékpáros útvonal |

Tervezett közúti hálózat



0m 200 400 600 800 1000

Jelmagyarázat:



tervezési terület



gyorsvasút vonal



autóbusz vonal



közúti vasút vonal



vasút vonal



hajó

Tervezett közösségi közlekedési hálózat

1.14. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A közművesítést érintő fejlesztések általános célja, hogy a területhasznosítás funkcionális igényéhez szükséges optimális közműellátás a környezet legkisebb károsításával kerüljön megvalósításra. Ehhez szükséges a városrész-szintű közművesítés megoldása, amely Károlyi városnegyed számára már jelenleg is rendelkezésre áll. A teljes közműellátás biztosításával a „mennyiségi” közműellátás ugyan a városrészben megoldott, a „minőségi” közműellátás igénye azonban közműfejlesztési feladatokkal jelentkezik, amely a komfortérzet javítását, az élhetőbb környezeti állapotok biztosítását és a fenntarthatóbb fejlődést szolgálják.

A közműfejlesztési feladatokat a városrész fejlesztési igényei, elvárásai határozzák meg, ezzel a közműveket érintő fejlesztési feladatok célja a városrész fejlesztésének szolgálata.

1.14.1. Közműfejlesztési feladat

Új fejlesztésre, funkcióváltásra, építési lehetőség bővítésére javasolt telkeken jelentkező új közműigényeinek a kielégítése

A városrész területén új fejlesztéssel, funkcióváltással, a megengedett építési lehetőség igénybevételével megvalósításra kerülő beruházások számára a teljes közműellátás biztosítása szükséges. Mivel a kerület már jelenleg is jól közművesített, az így jelentkező közműigények kisebb-nagyobb hálózatépítéssel kielégíthetők.

Közművek okozta környezetterhelés csökkentése

► A teljes közműellátás lehetősége mellett is előforduló közműellátási hiány

A környezeti állapot javítását szolgálják azok a közműfejlesztési feladatok, amelyek a már beépített és már teljes közműellátással rendelkező területen fordulnak elő, ahol az egyes ingatlanok a rendelkezésre álló teljes közműellátás lehetőségét mégsem veszik igénybe. Ezeknek az ingatlanoknak a közhálózati csatlakoztatását kell mielőbb megoldani. Vonatkozik ez elsősorban a szennyvíz közcsatorna hálózat menti, de arra nem csatlakozó ingatlanokra. Erről a Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi (FTSZV) Kft-től állnak rendelkezésre adatok, amelyek ugyan változóak, de jól rámutatnak az előforduló hiányra. Környezeti állapotot javító közműfejlesztési feladat a még mindig előforduló közcsatorna hálózatra nem csatlakozó lakóingatlanoknak a közcsatorna hálózati csatlakozásának megoldása.

► A közművek üzemeltetésével, illetve az egyedileg megoldott közműellátású közmű üzemeltetéssel okozott terhelések csökkentése

A városrészben jelentős közmű közszolgáltatási bázis az Agyalföld 132/10 kV-os alállomás. Üzemeltetéssel összefüggő terhelést a közművezetékek és műtárgyai ugyan okoznak, de ezek nem jelentősek.

Az utóbbi időkből viszont ismét növekedett a közmű üzemeltetéssel kapcsolatos légszennyezés a teljes közműellátás rendelkezésre állása ellenére is, mivel a levegőt erősebben terhelő egyedileg alkalmazott hagyományos szilárd tüzelőanyag használata újra előtérbe került. A jól kiépített vezetékes energiahordozó ellátásával korábban már kiváltották a régebbi beépítésű területeken a hagyományos szilárd tüzelést, hozzájárulva a levegő tisztaságának a javításához. De az utóbbi

években a családok gazdasági nehézségeinek hatására, ahol az épületek műszaki adottságai azt lehetővé teszik, egyre többen használnak újra hagyományos nem vezetékes energiahordozót is költségeik csökkentésére, amellyel kedvezőtlen légköri viszonyoknál erőteljesen rontják a környezeti állapotokat.

A környezeti állapot javítását szolgálja, ha az egyéni költségcsökkentésre a vezetékes energiahordozót kiváltó hagyományos szilárd tüzelőanyag helyett a környezetbarát megújuló energiahordozók alkalmazását helyeznék előtérbe. Ennek szélesebb körű elterjedését ma még a jelentősebb beruházási költségei, annak hosszabb megtérülési ideje fékezi.

► **A közművek jelenlétével, műszaki állapotával, azok elhelyezésével, elrendezésével okozott környezetterhelés**

A városrész régebben üzemelő közművezetékei lassan rekonstrukcióra szorulnak. A vízelosztó hálózatban több régi építésű ac anyagú vezeték üzemel, amely nemcsak, hogy anyaga miatt ma már nem tekinthető korszerűnek, hanem, mint régi vezeték gyakoribb a meghibásodása.

A közművek jelenlétével okozott környezetterhelés a közterületek látványát rontó és a közterülettel való racionális gazdálkodás lehetőségét akadályozó közmű elhelyezés. Ezt a környezetterhelést elsődlegesen a föld felett elhelyezett közművek okozzák, de a földalatti elhelyezés is hatással van a föld feletti terek hasznosítási lehetőségére. A föld feletti terek felszabadításával, a felszabadított területen a fasorok elhelyezésével a környezeti állapot és látvány is javítható.

A fenntartási költségek csökkentését szolgáló közműfejlesztés feladatok

A fenntartási költségek csökkentése legegyszerűbben közművenként a személyes takarékoságra törekvéssel és a takarékos fogyasztású berendezések alkalmazásával érhető el. Ehhez nem szükséges közműépítés, csak a fogyasztóknak a közművekkel kapcsolatos tudat és szemléletformálása.

A hatékonyabb fenntartási költségcsökkentést a jelentősebb közműköltségeket okozó az energiaellátás területén lehet elérni.

Az energiaigény folyamatosan növekszik az alkalmazott új technológiák és a lakásfelszereltség fejlődésével, s ez egyre költségigényesebb üzemeltetéssel elégíthető ki. Az így növekvő költségterhelés a fenntartható fejlődési folyamat fékezőjévé vált, ennek megállítása társadalmi-gazdasági feladat.

Ezért megoldást kell keresni -a komfortszint, és a termelőképeség csökkentése nélkül- az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő. Az első lépést jelentő energiatakarékosságra való törekvést követően megoldást az optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával lehet elérni. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhöz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. Alkalmazásra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek

alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható. A napenergia hasznosítás egyedi alkalmazása jelenleg a legeredményesebb. A tetőszerkezetre szerelt napkollektorok, napelemek az adott ingatlan energiaellátásában jelentős szerepet tölthetnek be.

Vízi-közműveket érintően is jelentkeznek fenntartási költségeket csökkentő fejlesztési igények. Ezek közül elsődleges feladat, hogy a közüzemű víz felhasználása ténylegesen csak azokon a fogyasztási helyeken történjen, ahol az ivóvíz minőségű vízre szükség van. A nagyobb vízfogyasztású ipari üzemek fenntartási költségeinek csökkentésére helyi egyedi vízbeszerzés kiépítése javasolt. Meg kell jegyezni, hogy jelenleg üzemen kívüli iparivíz vezetékek újra üzembe helyezésére is lenne lehetőség kellő igény esetén. A házi kutak, locsoló vízvételi lehetőségek kiépítésének segítségével a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégíthető, csökkentve ezzel a drágább ivóvíz fogyasztását.

A klímaváltozás hatásainak a kezelését segítő közműfejlesztési feladatok

A klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A városrészben élő és dolgozó emberek számára az élhetőséget szolgáló elvárt életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb közmű infrastruktúra ellátással eléghető ki.

A klímaváltozás két fő hatását: a megváltozott csapadék-viszonyokat és a hőmérséklet-növekedést, kompenzálni csak közműfejlesztésekkel lehet. A szélsőséges időjárás okozta nagyobb csapadékesemények, vagy tartósabb csapadékhiány és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az élhetőség fenntartása, az épített és természetes környezet védelmének biztosítása szükséges, amely a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

Változnak a csapadék viszonyok, egyrészt rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet is. A városrészben a csapadékvíz elvezetését szolgáló egyesített hálózatok a nagy záporok zavarmentes levezetését nem tudják biztosítani. A kiépített egyesített rendszerű csatornahálózattal rendelkező utcákban a nagyobb záporoknál a csatornahálózat túlterheltté válik, zavart okozva az elvezetés útján, illetve túlterhelve a befogadó szennyvíztisztító telepet. A megfelelő vízlevezetés, víztárolás, vízviszatarlás kialakításának hiánya komoly veszélyeztetést okoz.

Ennek elkerülésére a városrész vízlevezető rendszerét fejleszteni kell a nagyobb intenzitású záporok, előforduló „villámárvíz” fogadására, elvezetésére. A fejlesztés keretében hosszabb távú előregondolással célszerű lenne megvizsgálni az egyesített rendszerű vízlevezetésű hálózat elválasztott rendszerű vízlevezetésre való átépítés lehetőségét. A jelenlegi egyesített hálózat hosszabb távon a csapadékvíz elvezetésére lenne alkalmas, a szennyvízgyűjtésre pedig új hálózat kiépítésére lenne szükség. Ennek előkészítésére tanulmánytervet kellene készíttetni, hogy bár megvalósításának realitása csak nagyobb távlatban várható, az új fejlesztések már a távlati célok irányába történjen.

A vízlevezető rendszer fejlesztésében nagyon szerepet kapna a helyi víz-viszatarlás megoldása. Új beruházásoknál már elvárásként fogalmazható meg a helyi, telken belül kialakítandó vízviszatarlás igénye.

A klímaváltozás okozta hatás, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, ez a természeti környezetben okozna jelentős károkat. A helyi záportározók ennek a hatásnak a kompenzációját is szolgálhatnák.

A klímaváltozás másik jelentős hatásterülete a változással járó felmelegedés, amelynek kezelése kiemelt feladat lesz. A felmelegedést kiváltó napsugárzás hatása a legegyszerűbben árnyékolással kompenzálható, ezért a fasorok telepítési igénye fog előtérbe kerülni. A fasorok telepítéséhez a helybiztosítás igénye jelent jelentősebb közműfejlesztési feladatot, mert a felszín feletti és felszín alatti közművek elhelyezésének racionalizálásával lehet a szükséges helybiztosítást megoldani. Ezzel elérhető mikrokörnyezeti állapot javítással egyidejűleg a közművek jelenléte okozta környezetterhelés is csökkenthető és az utca látványképe is javul.

A klímaváltozás okozta hatáskompenzálás általában épületen belül energiaigény növelő beruházással, klímaberendezés alkalmazásával kompenzálható. Az energiaigény növekedése egyre költségigényesebb energiatermelő beruházással és üzemeltetéssel elégíthető ki. Erre is megoldást az energiaellátásban a megújuló energiahordozók szélesebb körű bevonása jelenthet.

A helyzetfeltáró vizsgálatban megállapítást nyert, hogy megújuló energiahordozók közül érdemi hasznosításra a napenergia alkalmas. A napenergia passzív és aktív hasznosítási lehetőségét is célszerű hasznosítani. A napenergia passzív hasznosítása különösen új beépítésnél alkalmazható, ahol az épülettájolással, energiatudatos épület kialakítással, és megfelelő növénytakarással, árnyékolással jelentős energiafogyasztás megtakarítás érhető el.

A napenergia aktív hasznosítására a napkollektorok és napelemek alkalmazása áll rendelkezésre. Napkollektorral a napenergia termikus hasznosításra hasznosítható. Napelem közvetlen villamosenergia termelést tesz lehetővé, amely a felmelegedést kompenzáló klímaberendezés villamosenergia igényeinek kielégítésére hasznosítható. A kiépítendő ad-vez rendszer segítségével szinte a közhálózatról energiafogyasztás többlet nélkül, ezzel jelentősebb költségnövekedés nélkül tudja a felmelegedés kompenzálását épületen belül biztosítani.

Az újpesti Szent István tér korszerűsítésének részeként 2017 őszén elkészülő új piacot egyedülálló módon szennyvízhő hasznosításával teszik energiatakarékosná. A jelenleg szerkezetkész épülethez a hálózat kiépült.

1.14.2. Közművenkénti a legfőbb közműfejlesztési feladatok

1.14.2.1. Vízellátás

Az ivóvíz minőségű vízellátás biztosítása egyre igényesebb vízkezeléssel oldható meg, ezért a takarékosagra törekvés össz társadalmi-gazdasági érdek is. A tudatos víztakarékosságra nevelés-törekvés mellett a vízfogyasztás csökkentése érdekében a nem ivóvíz minőségű vízellátás egyéb vízbeszerzéssel való megoldásának előtérbe állítása fontos. Az ivóvíz fogyasztás csökkentésével a hálózatterhelés csökkenthető, a felszabadítható kapacitás az új fejlesztési területek, funkcióváltó területek ellátásánál hasznosíthatók anélkül, hogy jelentősebb hálózatfejlesztést kellene beruházni.

Az ivóvíz ellátását szolgáló hálózatonál közműfejlesztési feladatként az új ellátást igénylő területek számára kiépítendő új hálózati kapcsolatok kiépítése mellett, a hálózati rekonstrukció igénye kerül előtérbe. A vízelosztó hálózatban több ac anyagú és régi építésű öv vezeték szakasz üzemel, amelyeknek rekonstrukcióját részben a cső anyaga, részben a paramétere, részben a vezeték kora teszi szükségessé.

1.14.2.2. Vízvezetés

A vízvezetés a városrész területének döntő hányadán, egyesített rendszerű csatornahálózattal megoldott. Hosszabb távon a szennyvíz szállítás és kezelés gazdaságosságának a javítása érdekében a rendszer elválasztottá történő átalakítását meg kell oldani. Közműfejlesztési feladat ez irányba az első lépések elindítása. A városrészben üzemelő csatornahálózat a főváros egységes hálózati rendszerének részeként üzemel, így az átalakításhoz a fővárosi csatornázási terv ez irányú felülvizsgálata szükséges.

A városrészben a kedvezően kiépített csatornahálózat ellenére vannak telkek, amelyek nem csatlakoznak a közcsatorna hálózatra, azoknak a közcsatorna hálózatra való csatlakoztatását mielőbb meg kell oldani, különösen azért mert csak néhány van közülük, akik szippantatással szállítják el a szennyvizet, akik nem szippantatnak, azoknak a házi szennyvízgyűjtő medencéjük szikkasztóként üzemel. Ezt a talaj, talajvíz-szennyezést, mielőbb fel kell számolni.

Csapadékvíz elvezetés vonatkozásában, hogy a zárt csapadékcatorna hálózat elvezetés korrekt kiépítése, hidraulikai rendezése is közműfejlesztési feladat.

Továbbá közműfejlesztési feladat a városrész csapadékvíz elvezetési rendszerét a szélsőséges csapadékeseményekre is felkészíteni, amelynek fontos lépése a helyi vízvisszatartás megoldása. Ezért az új beruházásoknál a helyi víz visszatartás megoldása nemcsak egyéni, hanem egyben közérdek is.

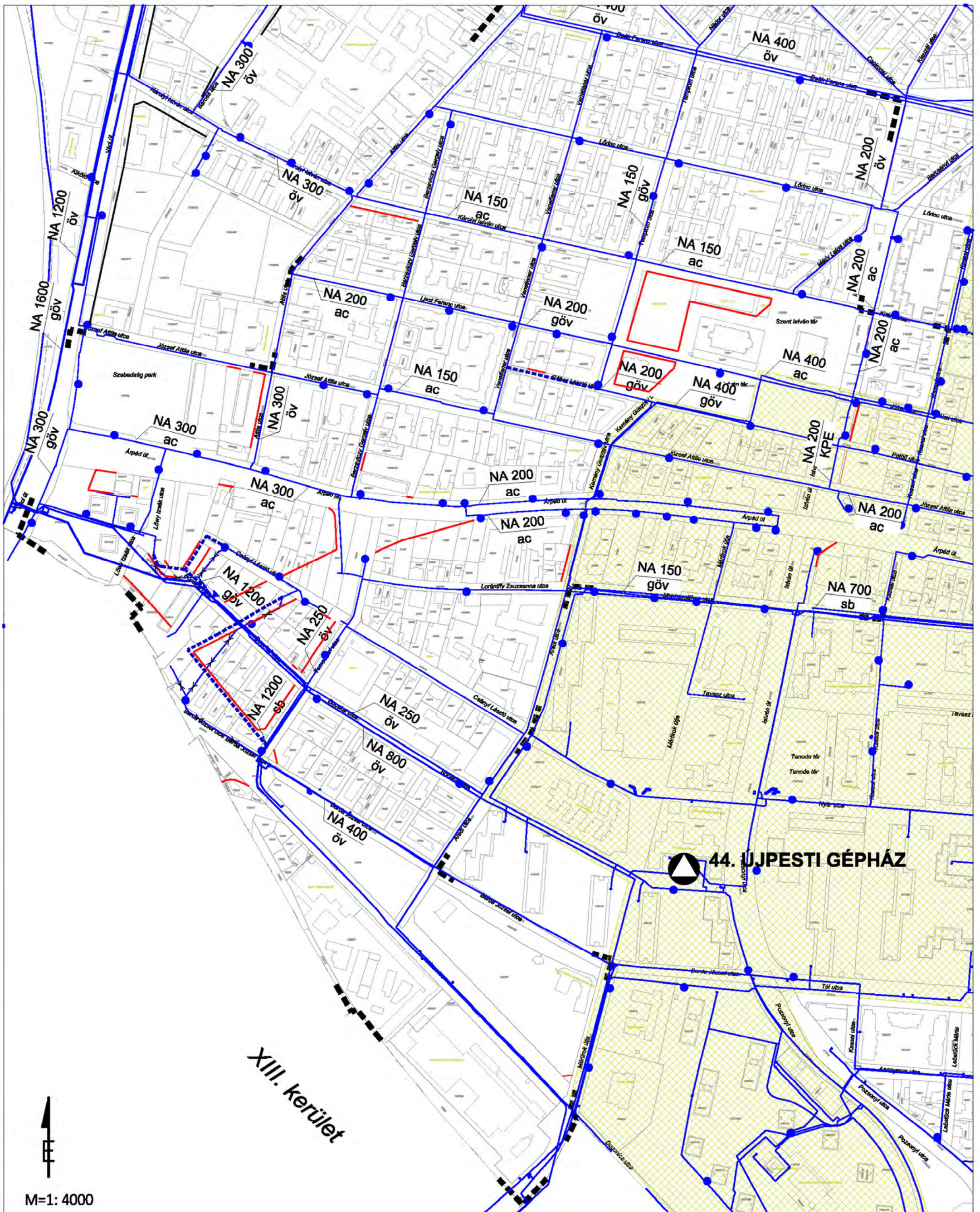
1.14.2.3. Energiaellátás

Energiaközműveknél a közműfejlesztés a komfortosabb, élhetőbb, életkörülmény és a fokozottabb környezetvédelem érdekeit szolgálja. Ennek részét képezi az igényesebb arculatformálás és a szélsőséges időjárás okozta felmelegedés elleni felkészülés biztosítása is. Ez a föld feletti energiahálózatokat érinti legfőképpen, de a földalatti közművek racionálisabb térfoglalás igényét is magával hozza.

A kerületben a közvilágítás is igényel közműfejlesztést, nemcsak a takarékos energiagazdálkodás elérése érdekében, hanem az egyes városrészek arculatformálás érdekében is.

1.14.2.4. Elektronikus hírközlés

Elektronikus hírközlés területén fejlesztési feladat, mint a városfejlesztés eszköze is és Európai Unió elvárása is, a nagysebességű, szélessávú internet kerület szintű elérési lehetőségének biztosítása, amelyhez a megfelelő műszaki háttér telepítéséről a településrendezési eszközök rendelkezhetnek.



JELMAGYARÁZAT:

MEGLÉVŐ TERVEZETT
 IVÓVÍZVEZETÉK

IPARIVÍZ VEZETÉK

VÍZNYOMÁSFOKOZÓ GÉPHÁZ ELLÁTÁSI TERÜLETTEL

TŰZCSAP

SZABÁLYOZÁSI VONAL

MEGLÉVŐ TERVEZETT
 TERVEZÉSI TERÜLET

KIVÁLTANDÓ VEZETÉK

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST VÁROSKÖZPONT
 városzerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-VÍZELLÁTÁS

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.

Rejtelék: **KF-01**

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzendő!



XIII. kerület



M=1: 4000

JELMAGYARÁZAT:

MEGLÉVŐ TERVEZETT



CSAPADÉKVÍZ CSATORNA



FOLYÓKA



EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐ CSATORNA



EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA

MEGLÉVŐ TERVEZETT



KIVÁLTANDÓ CSATORNA



RÁKOS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE



SZABÁLYOZÁSI VONAL

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST VÁROSKÖZPONT
 városzerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
 CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.

KF-02



JELMAGYARÁZAT:

- | | | |
|---------|-----------|---------------------------------------|
| MEGLÉVŐ | TERVEZETT | |
| | | EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA |
| | | EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA |
| | | ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLETE |
| | | SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP VÉDŐTÁVOLSÁGA |

- | | | |
|---------|-----------|---|
| MEGLÉVŐ | TERVEZETT | |
| | | KÖZCSATORNÁHOZ NEM CSATLAKOZÓ INGATLAN (2015) |
| | | KIVÁLTANDÓ CSATORNA |
| | | SZABÁLYOZÁSI VONAL |

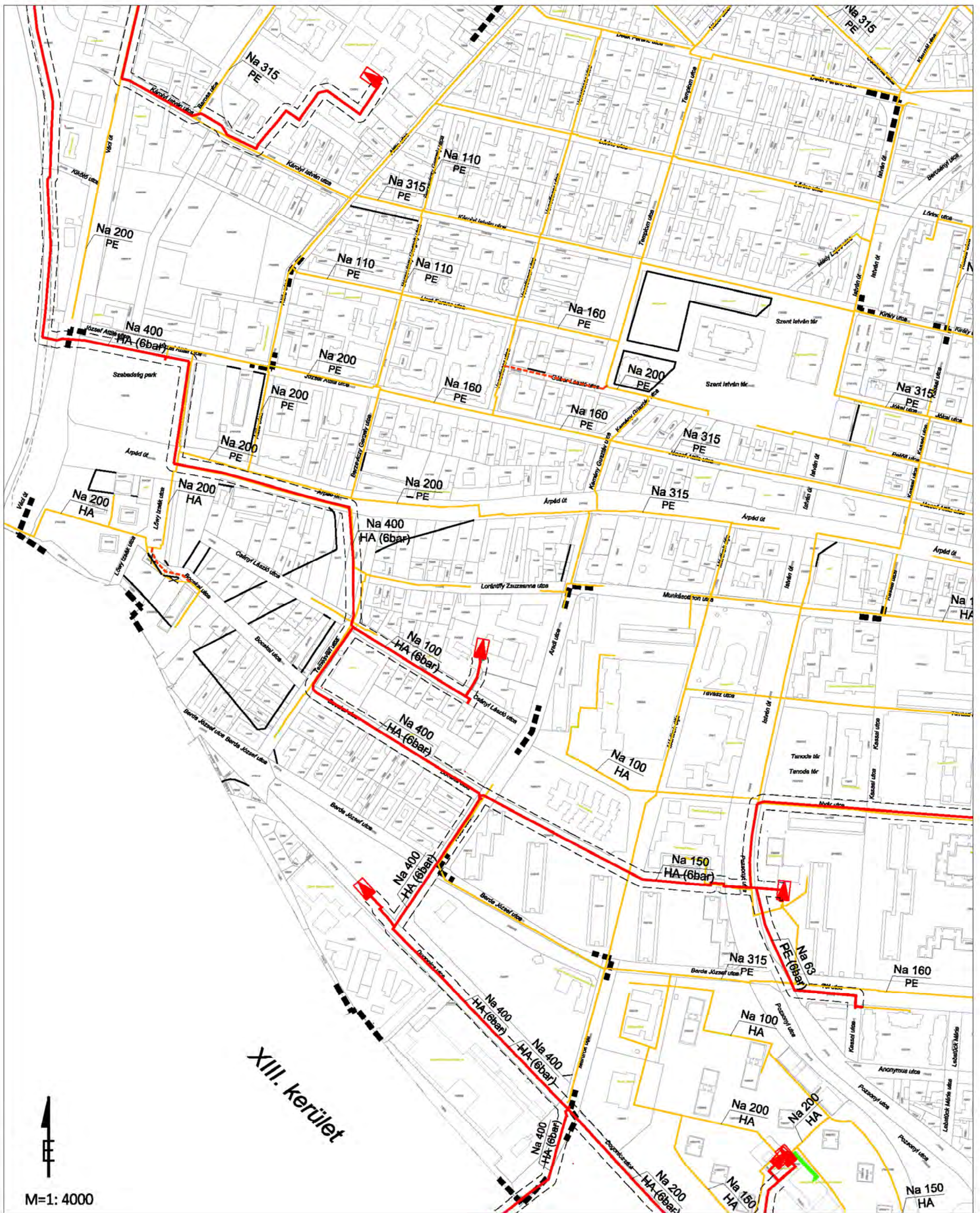
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST VÁROSKÖZPONT
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
 SZENNYVÍZELVEZETÉS

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.

KF-03

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzendő!



JELMAGYARÁZAT:

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, 9-9 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	KIVÁLTANDÓ VEZETÉK
		KÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK			SZABÁLYOZÁSI VONAL
		KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK			NYOMÁSSZABÁLYOZÓ

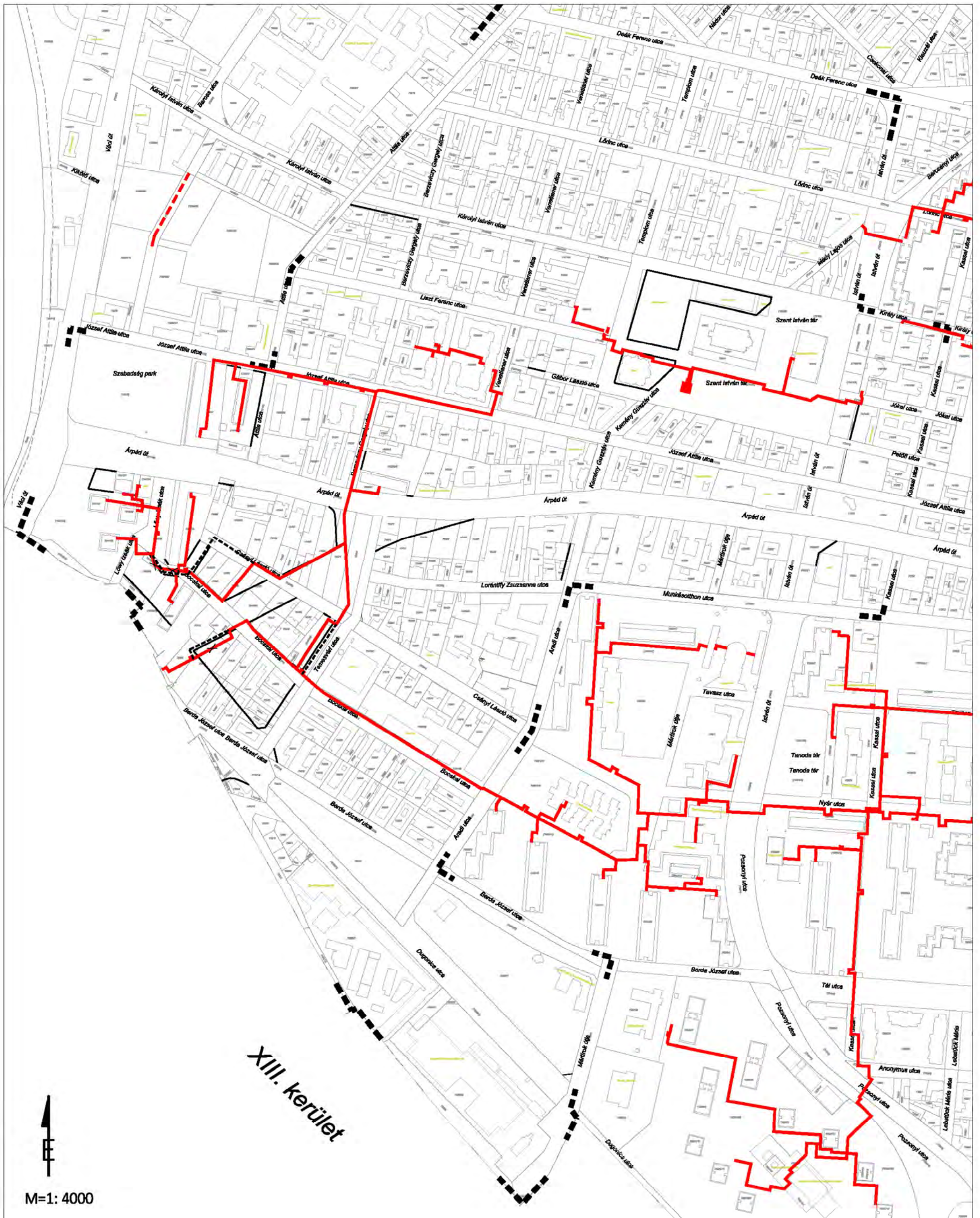
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST VÁROSKÖZPONT
 városzerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-GÁZELLÁTÁS

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.

Regisztrációs:
KF-04

Készült az állami oloporadatok felhasználásával. A méreték a helyszínen ellenőrzésűk!



XIII. kerület

JELMAGYARÁZAT:

- | | | |
|---|---|---------------------------|
|  |  | TÁVHŐ |
|  |  | KIVÁLTANDÓ VEZETÉK |
|  |  | SZABÁLYOZÁSI VONAL |

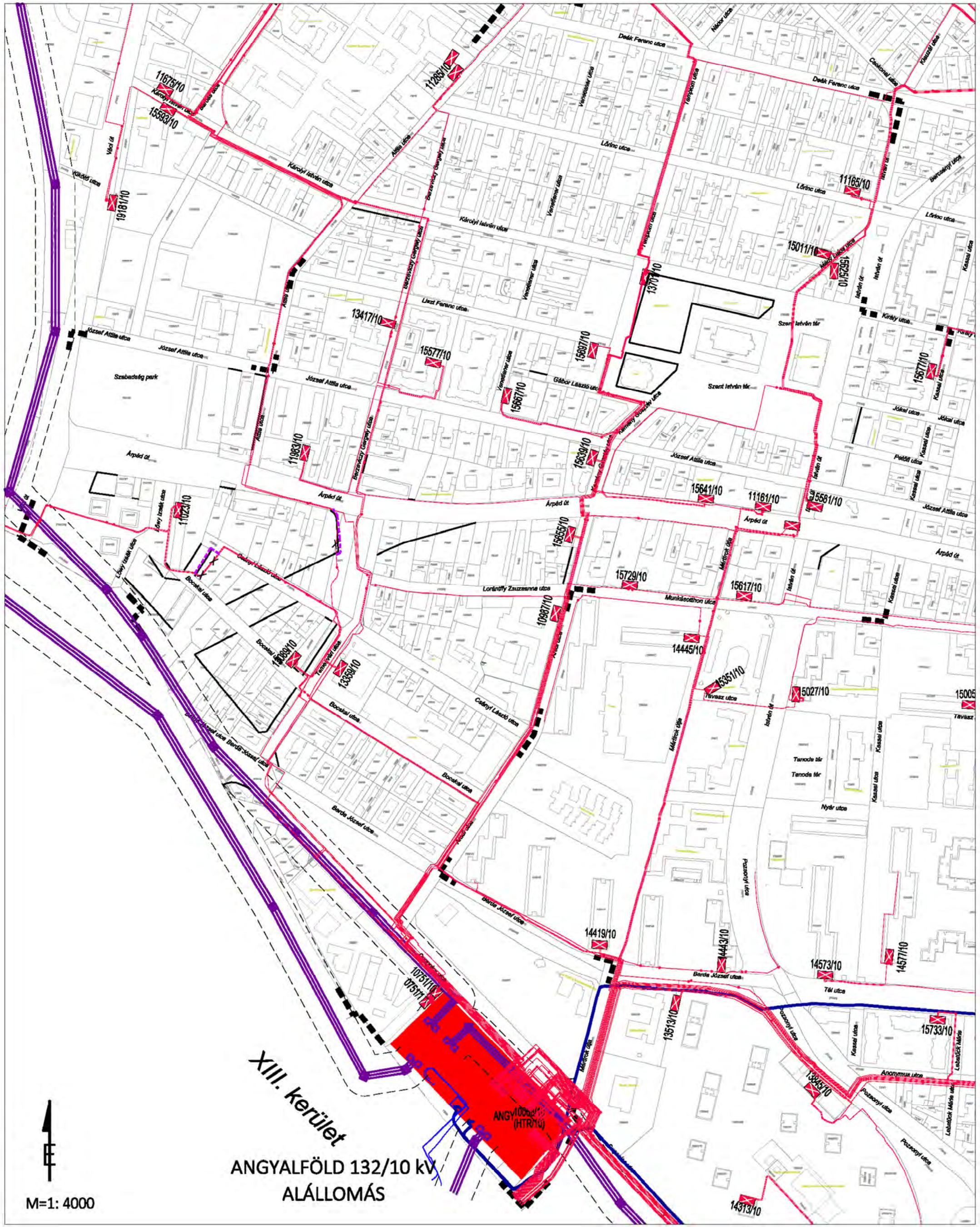
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST VÁROSKÖZPONT
 városzerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
 TÁVHŐELLÁTÁS

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.








Rajtszám:
KF-05

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzendő!



XIII. kerület
**ANGYALFÖLD 132/10 KV
 ALÁLLOMÁS**

JELMAGYARÁZAT:

-  132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELOSZTÓ HÁLÓZAT
-  132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELOSZTÓ HÁLÓZAT FÖLDKÁBEL
-  10 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL
-  10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR
-  ALÁLLOMÁS
-  KIVÁLTANDÓ FÖLDKÁBEL
-  SZABÁLYOZÁSI VONAL

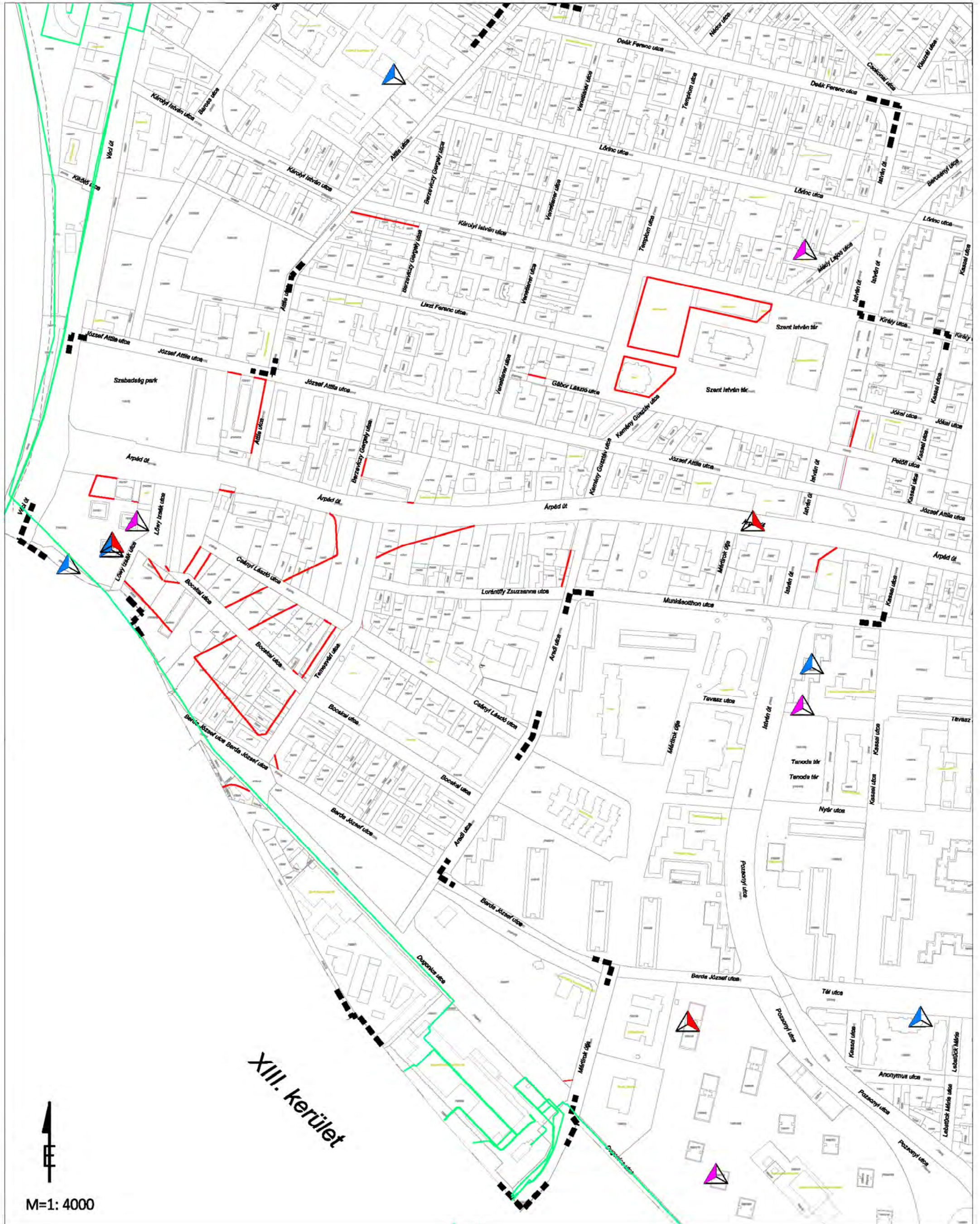
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST VÁROSKÖZPONT
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
 VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS






KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.

Relizszám:
KF-06

Készült az állami adatokhoz történő hozzáféréssel. A méretük a helyszínen ellenőrzendő!



JELMAGYARÁZAT:

-  ELMŰ OPTIKAI FÖLDKÁBEL
-  VODAFONE ANTENNA
-  TELENOR ANTENNA
-  MAGYAR TELEKOM ANTENNA
-  SZABÁLYOZÁSI VONAL

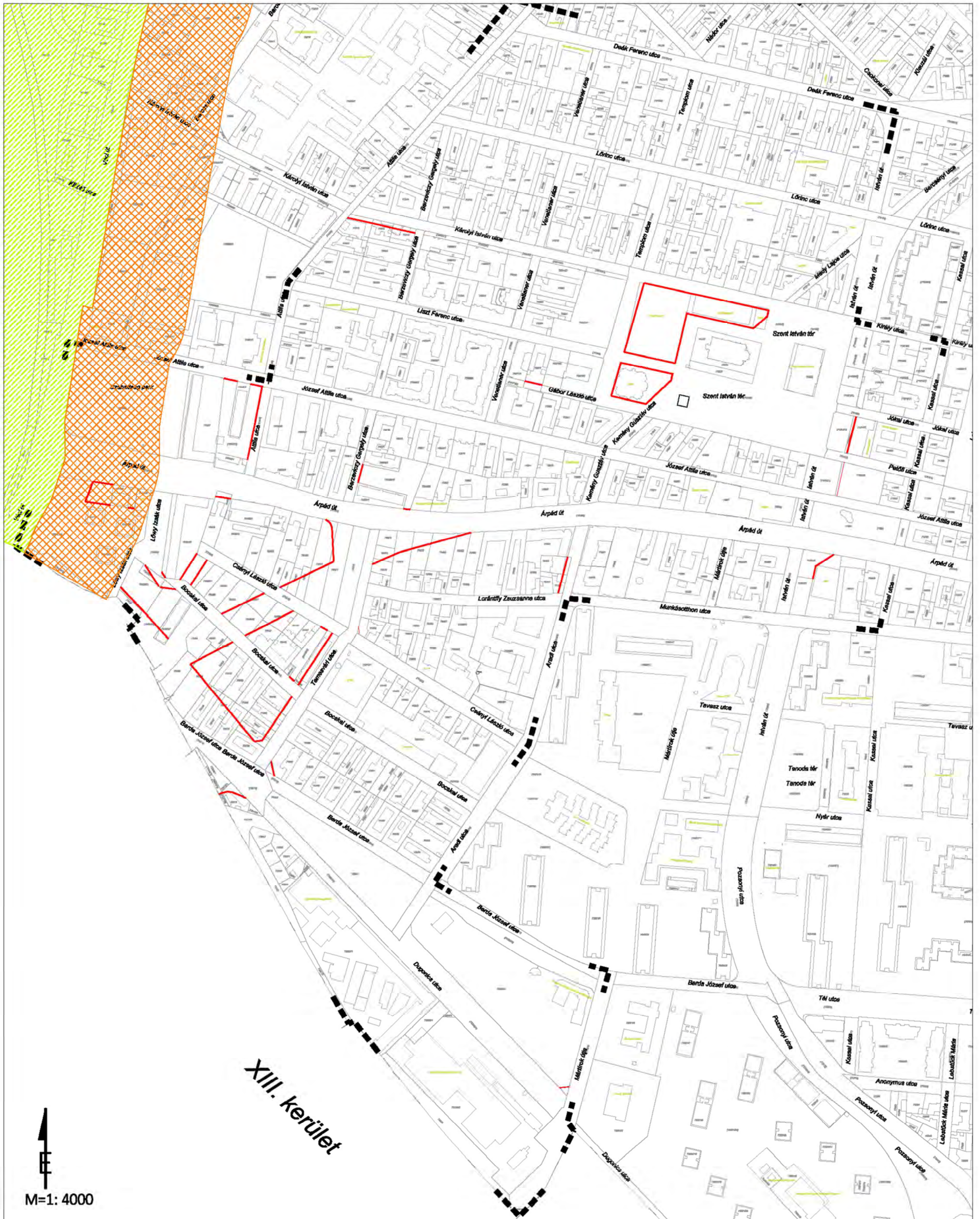
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST VÁROSKÖZPONT
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT
 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.

KF-07

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzés nélkül!



JELMAGYARÁZAT:

- NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET
- FAKADÓVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST VÁROSKÖZPONT
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-ÁRVÍZVÉDELEM

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.

Rajtszám:
KF-08

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzendő!

1.15. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

1.15.1. Zaj és rezgésterhelés elleni védelem

A tervezési terület zajterheltségét jellemzően a közúti forgalom zajhatásai keltik. Vasúti zaj csak a vasútvonal menti sávban jelentkezik, és elsősorban a vasút menti gazdasági területeket érinti. Üzemi eredetű zaj nem érinti a tervezési területet (a Fővárosi Stratégiai Zajtérkép adatai alapján ismertetett zajterheléseket az I. kötet – Alátámasztó vizsgálati munkarészek vonatkozó fejezete tartalmazza). Az elemzett prognózisokból és adatokból leszűrhető, hogy a tervezési terület főútjai mellett nappal és éjszaka egyaránt 10-15 dB határérték túllépés (Váci út, Árpád út, István út, József Attila utca), a többi főútvonal mellett 5-10 dB határérték túllépés van az utakat kísérő épületek homlokzati sávjában. A helyzetet javítja, hogy a túlterhelt sávok kevés lakóterületet, jellemzően inkább intézményterületeket érintenek. Így legalább az éjszakai határérték túllépés hatásai kevésbé jelentősek.

A zajterhelés mérséklésére a szabályozási terv kidolgozása során kevés eszköz kínálkozik, mivel a fő zajkeltő közúti forgalom mérséklésére és átrendezésére a tágabb környezet, a teljes kerület és kapcsolódási külső területek teljes átrendezésére lenne szükség, erre pedig a terv adta keretek között nincs mód. Ezért a forgalom csökkenésével távlatban sem számolhatunk a túlterhelt zónákban.

Zajvédő berendezések (zajvédő falak, földművek) építésére sincs mód hely hiányában, valamint a sűrű beépített nagyvárosi lehetőségek miatt.

Ezért csak a területhasználat befolyásolására, a lakásfunkció kiiktatására van mód a szabályozás keretein belül. Egyedileg épületakusztikai, szigetelési beavatkozások segíthetik az épületeket érő terhelés csökkentését.

A zajterhelés csökkentését segítheti a közutak – és a járműállomány – korszerűsítése is.

1.15.2. Levegőszennyezés elleni védelem

A tervezési terület rosszabb levegőminőségét a háttér légszennyezésen túl a kommunális fűtés égéstermékei és a közúti közlekedés emissziója okozza (ez a teljes Fővárosra jellemző). A vizsgálati adatok szerint a szálló por mennyisége gyakorta határérték feletti, de időszakosan magas a szénmonoxid és a nitrogén dioxid mennyisége is a levegőben.

A közúti forgalom egy részének kiváltása kötöttpályás közösségi közlekedési módokkal (villamos, metró) csökkentheti a forgalmat és az emissziót, így az immissziót is.

A fűtési rendszerek korszerűsítése, illetve a kisebb fűtési igényű építési módok alkalmazása (szigetelés, passzív házak) is csökkenti a kommunális szennyezést. Az alternatív és megújuló energiaforrások térnyerésének elősegítése szolgalmazandó.

A városrész levegőminőségének javítását szolgálja továbbá a fásítottság arányának növelése, a zöldfelületi rendszer fejlesztése.

1.15.3. Vízvédelem-talajvédelem

A városrész teljes területe – a Duna közelsége valamint a talajadottságok miatt – a felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából érzékeny területen fekszik.

Ezért a területen keletkező szennyvizek és a lehulló csapadékvíz elvezetése a csatornahálózaton keresztül alapvető feladat. Az előírásai szerint minden új létesítmény csak a csatornahálózatra rákötve létesülhet.

A csapadékvizek hálózatba vezetésénél a bevezető pontokon olaj és zsírfogó berendezések működtetése az előírt feladat.

A tervezési terület csaknem egésze teljesen beépített és burkolt, csekély mértékben zöldfelülettel borított. Az eredeti termett talaj eltűnt, mezőgazdasági területek a városrészben nincsenek.

Kontakt talajszennyezésre a gazdasági-üzemi területeken van elméleti lehetőség. Ennek megakadályozása, a talaj elszennyezéstől való védelme az egyes vállalkozások saját feladata, melyet a környezetvédelmi hatóság felügyel.

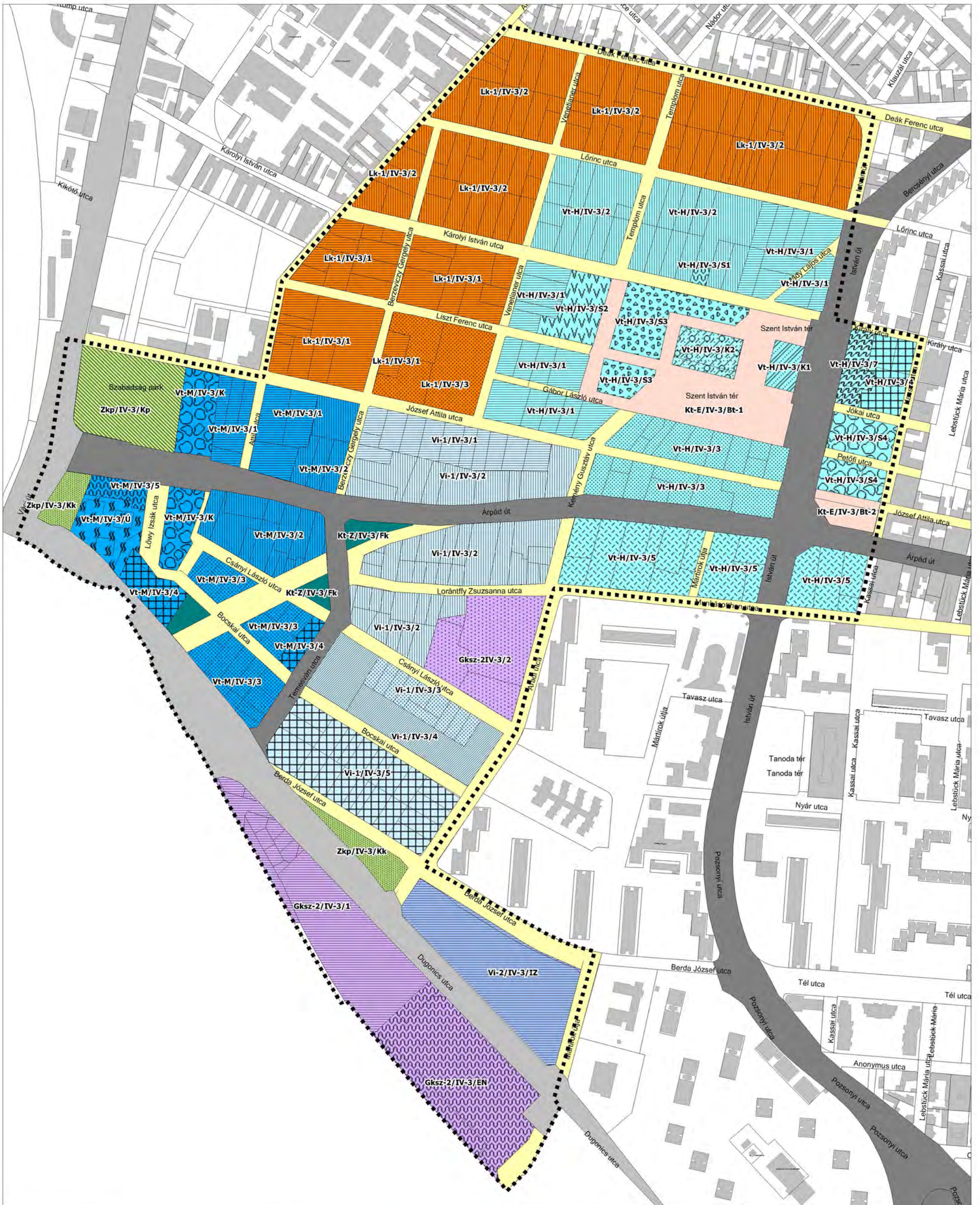
1.15.4. Hulladékkezelés

A tervezési területen jellemzően túlnyomórészt kommunális háztartási hulladékok keletkeznek, melyek rendszeres gyűjtéséről és elszállításáról fővárosi szervezésben az FKF Zrt. gondoskodik.

A keletkező háztartási hulladékok szakszerű szelektív gyűjtésének lehetőségeit növelni kell, bevezetve a házankénti szelektív gyűjtés lehetőségeit.

MELLÉKLETEK

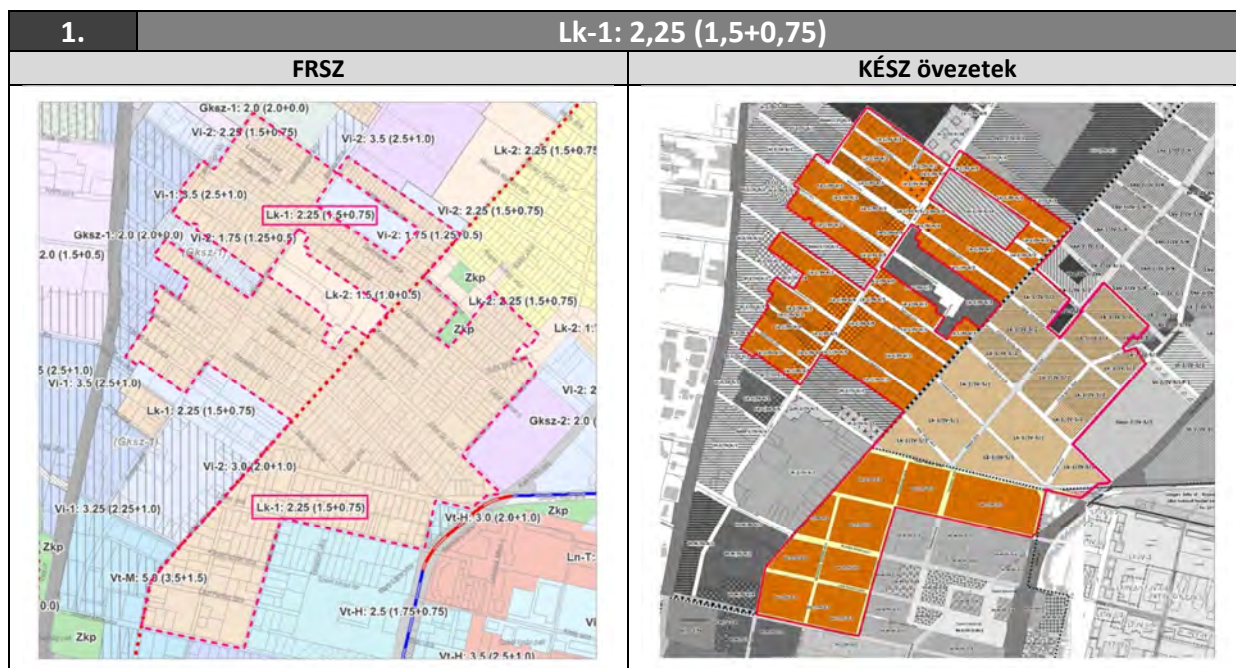
1. MELLÉKLET



Beépítésre szánt		Vt-H övezetek:		Vt-M övezetek:		Gksz-2 övezetek:		Beépítésre nem szánt	
Lk-1 övezetek:									
	/1		/1		/1		/1		Zkp/IV-3/Kp
	/2		/2		/2		/2		Zkp/IV-3/Kk
	/3		/3		/3		/3		Kt-Z/IV-3/Fk
			/4		/4		/4		Kt-Z/IV-3/Bt
			/5		/5		/5		KÖu/IV-3/2
Vi-1 övezetek:			/6		/6		/6		KÖu/IV-3/2
	/1	Vi-2 övezetek:			/7		/7		Kt-KÖu
	/2		/1		/8		/8		
			/2		/9		/9		
			/3		/10		/10		
			/4		/11		/11		
			/5		/12		/12		
			/6		/13		/13		
			/7		/14		/14		
			/8		/15		/15		
			/9		/16		/16		
			/10		/17		/17		
			/11		/18		/18		
			/12		/19		/19		
			/13		/20		/20		
			/14		/21		/21		
			/15		/22		/22		
			/16		/23		/23		
			/17		/24		/24		
			/18		/25		/25		
			/19		/26		/26		
			/20		/27		/27		
			/21		/28		/28		
			/22		/29		/29		
			/23		/30		/30		
			/24		/31		/31		
			/25		/32		/32		
			/26		/33		/33		
			/27		/34		/34		
			/28		/35		/35		
			/29		/36		/36		
			/30		/37		/37		
			/31		/38		/38		
			/32		/39		/39		
			/33		/40		/40		
			/34		/41		/41		
			/35		/42		/42		
			/36		/43		/43		
			/37		/44		/44		
			/38		/45		/45		
			/39		/46		/46		
			/40		/47		/47		
			/41		/48		/48		
			/42		/49		/49		
			/43		/50		/50		
			/44		/51		/51		
			/45		/52		/52		
			/46		/53		/53		
			/47		/54		/54		
			/48		/55		/55		
			/49		/56		/56		
			/50		/57		/57		
			/51		/58		/58		
			/52		/59		/59		
			/53		/60		/60		
			/54		/61		/61		
			/55		/62		/62		
			/56		/63		/63		
			/57		/64		/64		
			/58		/65		/65		
			/59		/66		/66		
			/60		/67		/67		
			/61		/68		/68		
			/62		/69		/69		
			/63		/70		/70		
			/64		/71		/71		
			/65		/72		/72		
			/66		/73		/73		
			/67		/74		/74		
			/68		/75		/75		
			/69		/76		/76		
			/70		/77		/77		
			/71		/78		/78		
			/72		/79		/79		
			/73		/80		/80		
			/74		/81		/81		
			/75		/82		/82		
			/76		/83		/83		
			/77		/84		/84		
			/78		/85		/85		
			/79		/86		/86		
			/80		/87		/87		
			/81		/88		/88		
			/82		/89		/89		
			/83		/90		/90		
			/84		/91		/91		
			/85		/92		/92		
			/86		/93		/93		
			/87		/94		/94		
			/88		/95		/95		
			/89		/96		/96		
			/90		/97		/97		
			/91		/98		/98		
			/92		/99		/99		
			/93		/100		/100		
			/94		/101		/101		
			/95		/102		/102		
			/96		/103		/103		
			/97		/104		/104		
			/98		/105		/105		
			/99		/106		/106		
			/100		/107		/107		
			/101		/108		/108		
			/102		/109		/109		
			/103		/110		/110		
			/104		/111		/111		
			/105		/112		/112		
			/106		/113		/113		
			/107		/114		/114		
			/108		/115		/115		
			/109		/116		/116		
			/110		/117		/117		
			/111		/118		/118		
			/112		/119		/119		
			/113		/120		/120		
			/114		/121		/121		
			/115		/122		/122		
			/116	<					

2. melléklet

A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉKEK IGAZOLÁSA TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGENKÉNT



FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG

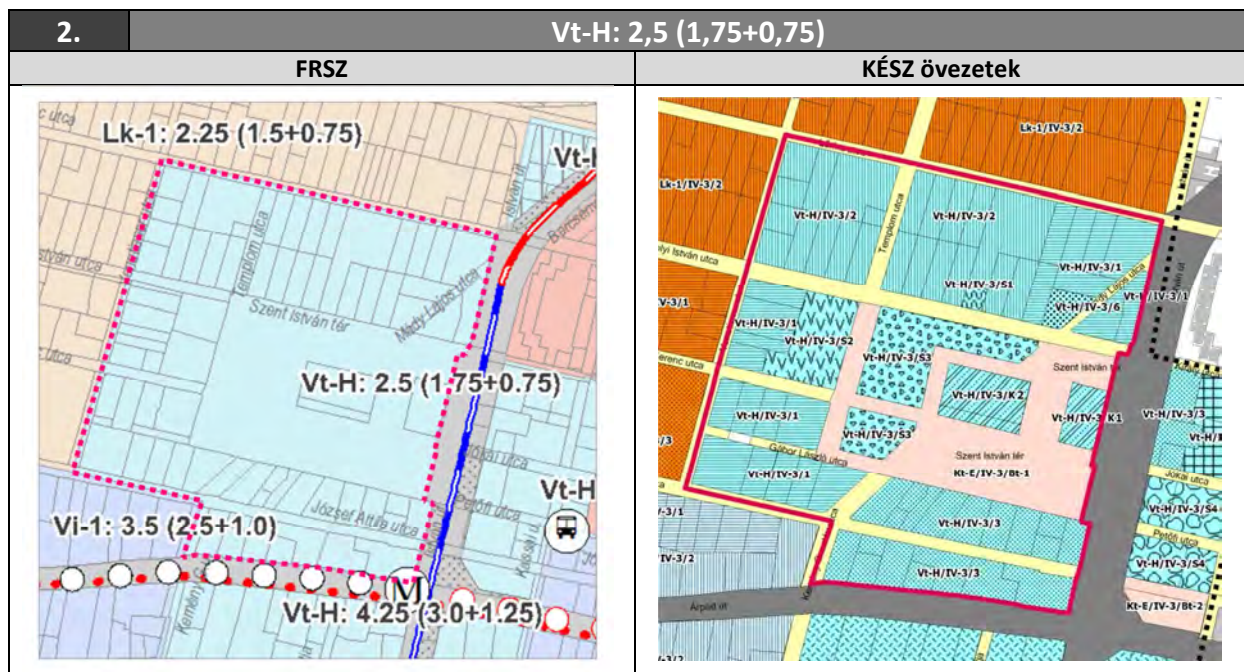
FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1		628 419	1,5	0,75	942 628,5
	Σ				1 413 942,8	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-1/IV-4/1-közbenő	11948,7	1,5	0,9	17923	10753,83
Lk-1/IV-4/1-sarok	19000	2,5	1,2	47500	22800	
Lk-1/IV-4/2-közbenő	157865,6	1,25	0,8	197332	126292,48	
Lk-1/IV-4/2-sarok	8800	2,0	1,0	17600	8800	
Lk-1/IV-4/3	18730,1	1,25	0,5	23413	9365,05	
Lk-1/IV-4/4	5984,9	2,0	1,0	11970	5984,9	
Lk-1/IV-5/1-közbenő	46870	1,5	0,75	70305	35152,5	
Lk-1/IV-5/1-sarok	40000	2,0	0,75	80000	30000	
Lk-1/IV-5/2-közbenő	58589,5	1,25	0,65	73236,9	38083,2	
Lk-1/IV-5/2-sarok	20800	2,0	0,65	41600	13520	
Lk-1/IV-5/3	4952,5	2,0	0,8	9905	3962	
Lk-1/IV-3/1-közbenő	19362,5	2,0	0,75	38725	14521,9	
Lk-1/IV-3/1-sarok	14000	2,5	0,8	35000	11200	
Lk-1/IV-3/2-közbenő	53721,5	1,5	0,75	80582	40291,1	
Lk-1/IV-3/2-sarok	18000	2,0	0,8	36000	14400	
Lk-1/IV-3/3	11503	1,75	0,75	20130,25	8627,3	
Kt-KÖu	158 290,7	–	–	–	–	

	Σ	628 419		801 222	393 754,2
--	---	---------	--	---------	-----------

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²					
	FRSZ		KÉSZ		
általános	942 628,5	>	801 222		MEGFELEL
parkolásra fordítható	471 314,3	>	393 754,2		MEGFELEL



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

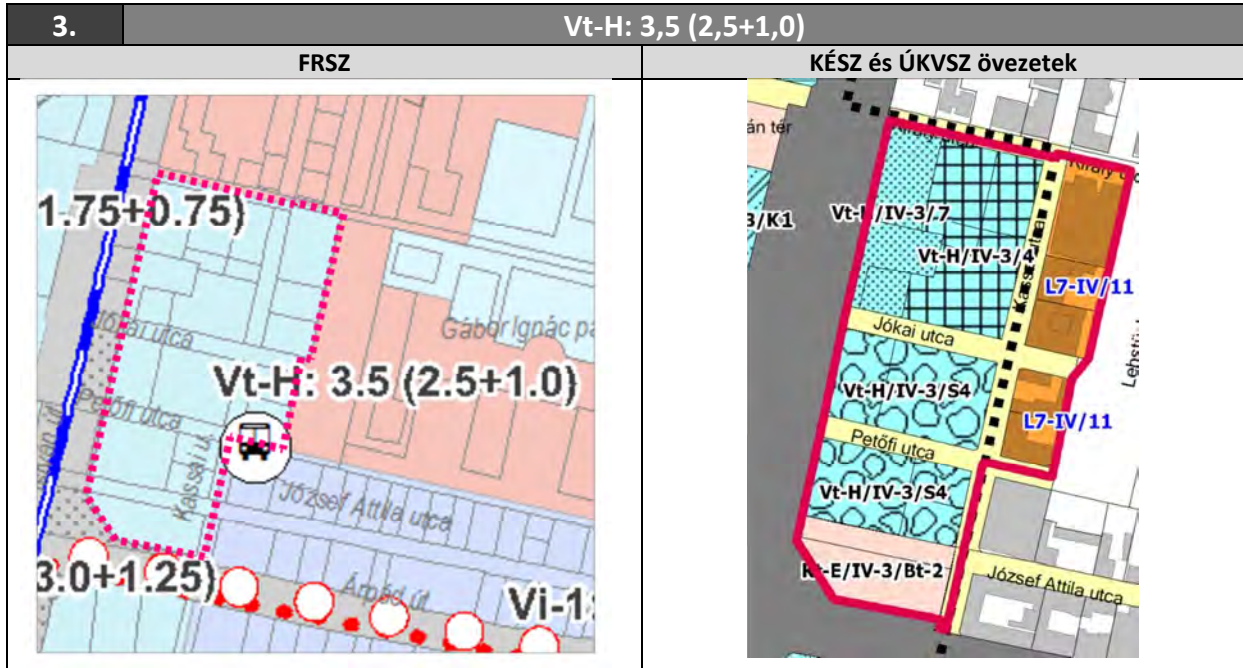
FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vt-H	132 933	1,75	0,75	232 632,8	99 699,8
	Σ				332 332,5	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vt-H/IV-3/K1	2023	3,5	0,5	7080,5	1011,5
	Vt-H/IV-3/K2	3723	1,25	0,5	4653,8	1861,5
	Vt-H/IV-3/S1	406,0	2,5	0,5	1015,0	203
	Vt-H/IV-3/S2	4561,0	4,25	2,5	19384,3	11402,5
	Vt-H/IV-3/S3	9265,6	2,25	1,5	20847,7	13898,5
	Vt-H/IV-3/1-közbenső	14271,6	2,25	0,75	32111,0	10703,7
	Vt-H/IV-3/1-sarok	11000,0	2,75	1,0	30250,0	11000
	Vt-H/IV-3/2-közbenső	21089,7	2	0,75	44179,4	16567,3
	Vt-H/IV-3/2-sarok	5000,0	2,5	1	12500,0	5000
	Vt-H/IV-3/3-közbenső	12556,0	3,0	1,25	37668,0	15695
	Vt-H/IV-3/3-sarok	5600,0	3,5	2	19600,0	11200
	Vt-H/IV-3/6	1064,0	3,0	1,0	3138	1046
	Kt-E/IV-3/Bt-1	20040,0	–	–	–	–
	Kt-KÖu	21351,1	–	–	–	–

Σ	132 933		232 427,6	99 589
---	---------	--	-----------	--------

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ	>	KÉSZ	
általános	232 632,8	>	232 427,6	MEGFELEL
parkolásra fordítható	99 699,8	>	99 589	MEGFELEL



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vt-H	25892,0	2,5	1,0	64 729,9	25 892
	Σ				90 621,9	

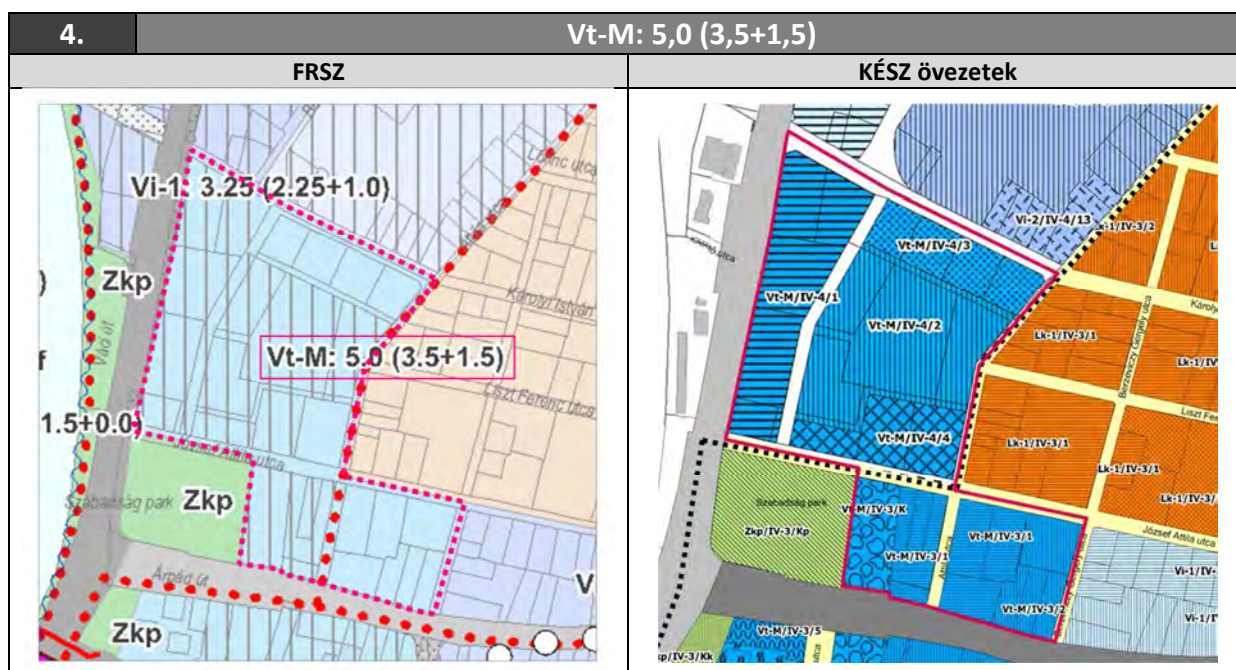
KÉSZ ÚKVSZ	Építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
			Vt-H/IV-3/S4	6532	4,0	1,75
Vt-H/IV-3/4-közbenső	1406	3,0	1,0	4218,0	1406,0	
Vt-H/IV-3/4-sarok	2722	3,5	1,5	9527,0	4083	
Vt-H/IV-3/7-közbenső	480	3,75	1,25	1680,0	600	
Vt-H/IV-3/7-sarok	2374	4,25	2,0	10089,5	4748	
L7-IV/11-közbenső	738,2	2,5	n.r.*	1845,6	n.r.	
L7-IV/11-sarok	3681,1	3,0	n.r.	11043,4	n.r.	
Kt-E/IV-3/Bt-2	2690	–	–	–	–	
Kt-KÖu, KL-KT	4944,4	–	–	–	–	
	Σ	132933			64 651,5	22 268,0

* n.r.: nem releváns (az össz-parkolási szintterületben mutatkozó tartalék az Újpesti lakótelep városszerkezeti egység területére készítenendő szabályozási tervben használható fel.)

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²

	FRSZ		KÉSZ	
általános	64 729,9	>	64 651,5	MEGFELEL
parkolásra fordítható	25 892	>	22 268,0	MEGFELEL



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Vt-M	83 370,6	3,5	1,5
Σ					416 853	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
			Vt-M/IV-4/1	15186	4,0	2,0
Vt-M/IV-4/2	20535,5	4,0	2,0	82142	41071	
Vt-M/IV-4/3	7180	4,0	1,5	28720	10770	
Vt-M/IV-4/4	7300	2,0	1,0	14600	7300	
Vt-M/IV-3/K	4287	3,0	0,75	12861	3215,25	
Vt-M/IV-3/1	10571	3,0	1,5	31713	15856,5	
Vt-M/IV-3/2-közbenső	2230	3,5	1,5	7805	3345	
Vt-M/IV-3/2-sarok	3567	4,0	2,0	14268	7134	
Kt-KŐu	12514,1	–	–	–	–	
Σ	83 370,6			252 853,0	119063,8	

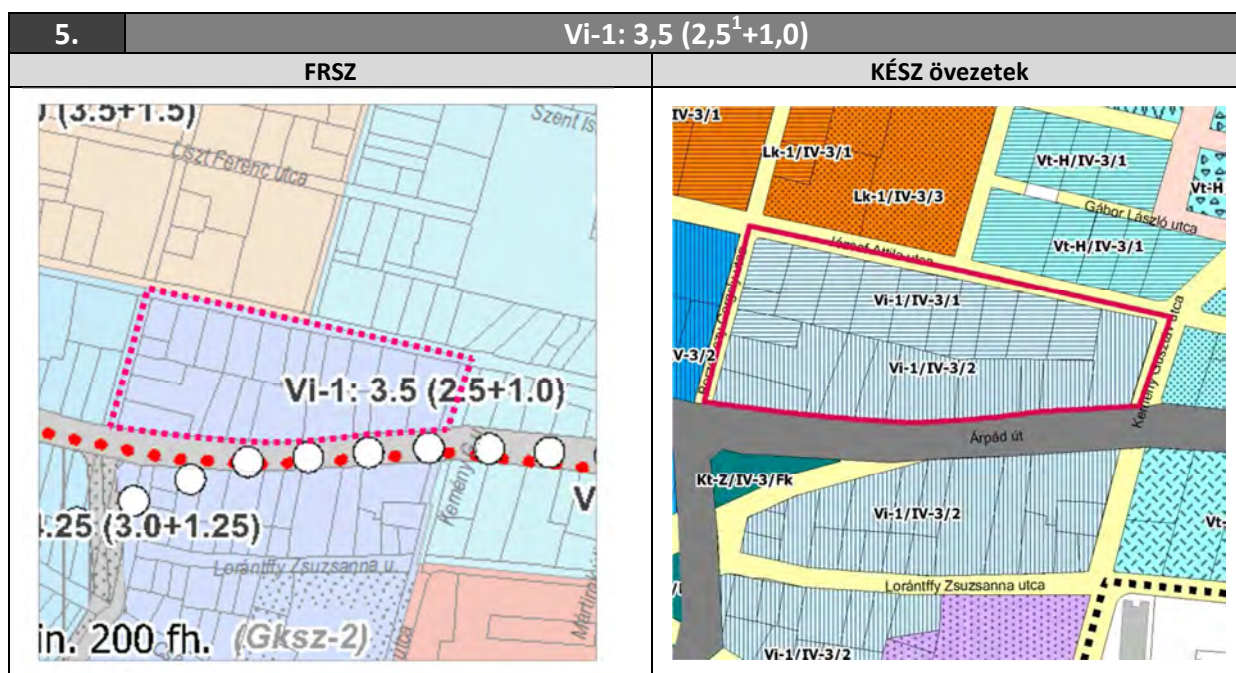
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	291 797,1	>	252 853,0	MEGFELEL
parkolásra fordítható	125 055,9	>	119 063,8	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vt-M	15%
------	------	-----

KÉSZ ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
	Vt-M/IV-4/1	15%	15186	2277,9
	Vt-M/IV-4/2	15%	20535,5	2053,55
	Vt-M/IV-4/2	10%	7180	718
	Vt-M/IV-4/4	25%	7300	1825
	Vt-M/IV-3/K	35%	4287	1500,45
	Vt-M/IV-3/1	25%	10571	2642,75
	Vt-M/IV-3/2-közbenső	25%	2230	557,5
	Vt-M/IV-3/2-sarok	20%	3567	713,4
	Kt-KÖu	–	12514,1	–
Σ	15%	83370,6	12 288,6	
MEGFELEL				



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-1		26 502	2,5 ¹	1,0	66 254,9 ¹
Σ					92756,9 ¹	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-1/IV-3/1-közbenső		9056	2,5 ²	0,8	22640

¹ FRSZ módosítás elfogadása esetén a bsá érték 3,0; építhető általános szintterület 79 506 m²

	Vi-1/IV-3/1-sarok	2000	2,75 ³	1	5500	2000
	Vi-1/IV-3/2-közbenső	8896	3,0 ⁴	1,25	26688	11120
	Vi-1/IV-3/2-sarok	3500	3,25 ⁵	1,5	11375	5250
	Kt-KÖu	3050	–	–	–	–
	Σ	26 502			66 203	25 614,8

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	66 254,9 ¹	>	66 203 ⁶	MEGFELEL
parkolásra fordítható	26 502	>	25 614,8	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-1	10%
-------------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
	Vi-1/IV-3/1-közbenső	20%	9056	1811
	Vi-1/IV-3/1-sarok	10%	2000	200
	Vi-1/IV-3/2-közbenső	20%	8896	1779
	Vi-1/IV-3/2-sarok	10%	3500	350
	Kt-KÖu	–	3050	–
	Σ	16%	26 502	4 140
MEGFELEL				

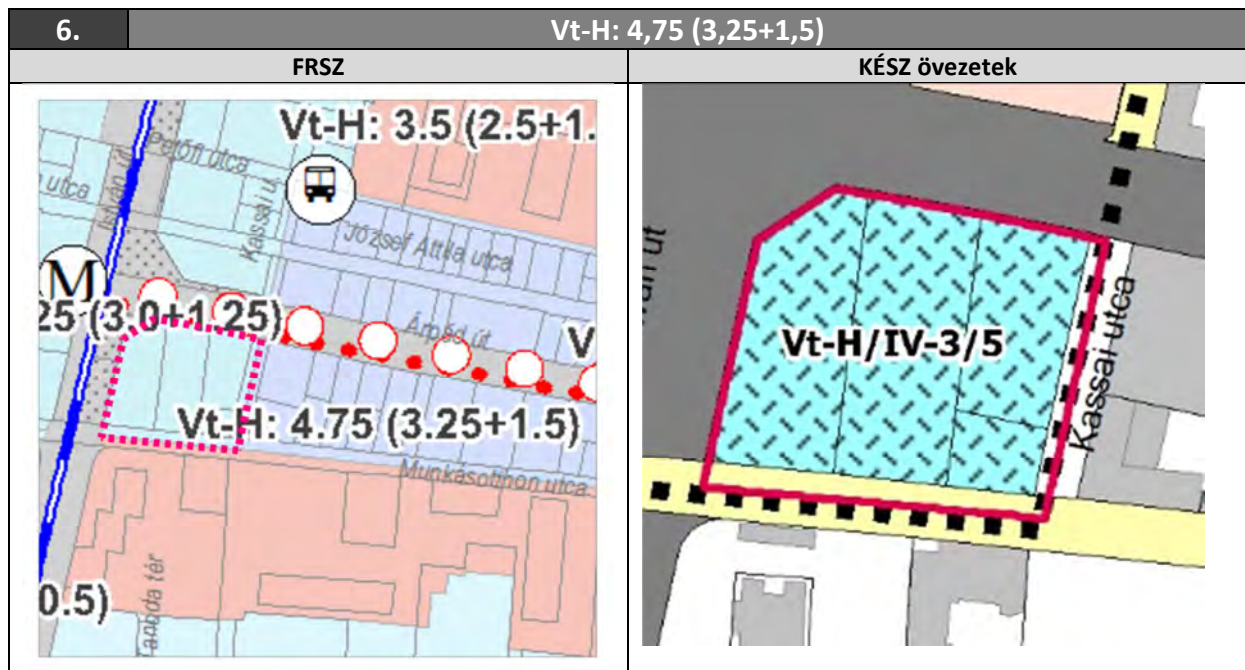
² Az 1. lábjegyzet szerinti FRSZ módosítás esetén az érték 3,0 lesz.

³ Az 1. lábjegyzet szerinti FRSZ módosítás esetén az érték 3,5 lesz.

⁴ Az 1. lábjegyzet szerinti FRSZ módosítás esetén az érték 3,5 lesz.

⁵ Az 1. lábjegyzet szerinti FRSZ módosítás esetén az érték 4,0 lesz.

⁶ 79 304 m² – a megfelelés biztosított.



FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Vt-H	7211,5	3,25	1,5
Σ				34 254,7		

	Vt-M/IV-3/5	1853,0	2,0	1,0	3706,0	1853,0
	Kt-Z/IV-3/Fk	3340,0	–	–	–	–
	Kt-Z/IV-3/Fs	5963	–	–	–	–
	Kt-KÖu	6350,5	–	–	–	–
	Σ	54 346			128 448,8	63523,3

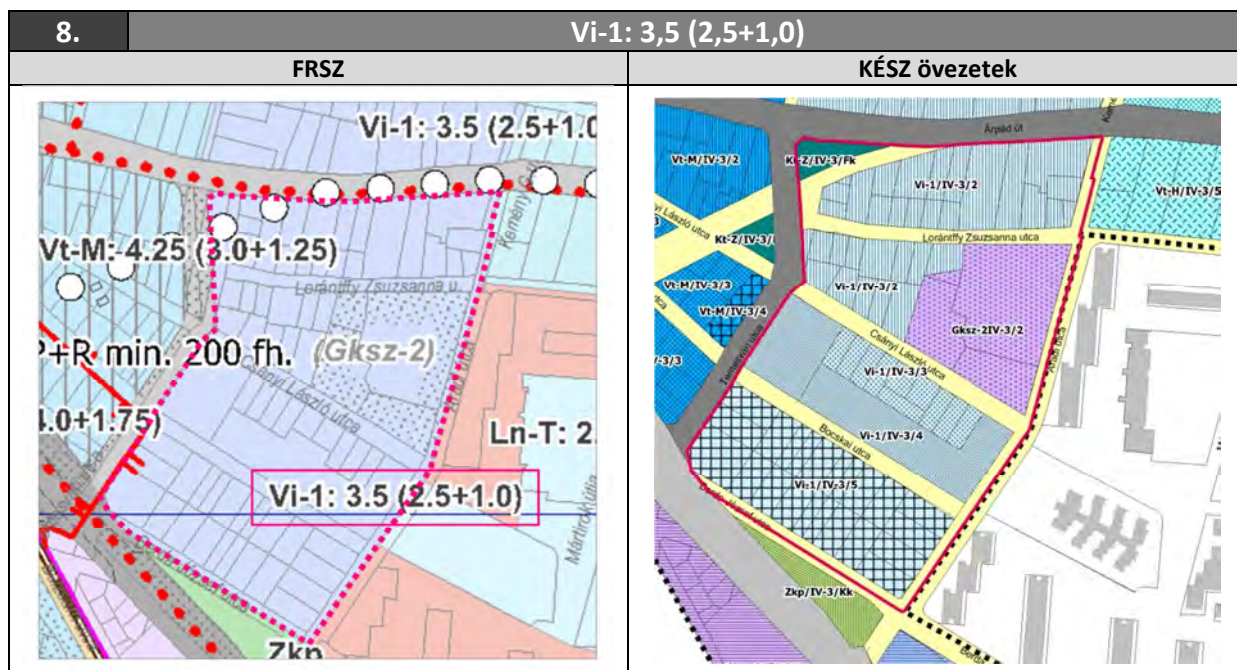
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	163 038,0	>	128 448,8	MEGFELEL
parkolásra fordítható	67 932,5	>	63 523,3	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vt-M	15%
-------------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
	Vt-M/IV-3/K	35%	3843	1345
	Vt-M/IV-3/Ú	50%	5345	2673
	Vt-M/IV-3/2-közbenső	25%	8632,5	2158
	Vt-M/IV-3/2-sarok	20%	2000	400
	Vt-M/IV-3/3	15%	12317,7	1845
	Vt-M/IV-3/4	15%	4717,0	708
	Vt-M/IV-3/5	20%	1853,0	371
	Kt-Z/IV-3/Fk	20%	3340,0	668
	Kt-Z/IV-3/Fs	20%	5963	1193
	Kt-KÖu	–	6350,5	–
	Σ	19%	54 346	10 167
	MEGFELEL			



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Vi-1	75 067,0	2,5	1,0
Gksz-2	16 702,0	2,0	0,0	33 404,0	0,0	
Σ	91 769			221 071,5	75 067,0	

VI-1 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG TERÜLETÉRE ESŐ ÖVEZETEK

Vi-1	Építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
			KÉSZ	Vi-1/IV-3/2-közbenső	14539,0	3,0 ⁷
Vi-1/IV-3/2-sarok	8000,0	3,25 ⁷		1,5	26000,0	12000,0
Vi-1/IV-3/3	5429,2	2,25		0,75	12215,6	4071,9
Vi-1/IV-3/4	12033,5	1,75		0,75	21058,6	9025,1
Vi-1/IV-3/5	19 355,1	2,25		0,5	43548,9	9677,5
Vi-1/IV-3/5-sarok	8000,0	3,5		1,25	28000,0	10000,0
Kt-Z/IV-3/Fk	1406,0	–		–	–	–
Kt-KÖu	6304,3	–		–	–	–
Σ	75 067,0			174440,1	62 948,3	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	187 667,5	>	174 440,1	MEGFELEL
parkolásra fordítható	75 067,0	>	62 948,3	MEGFELEL

⁷ Az 5. sorszámú területfelhasználási egységet érintő bsá érték növelés esetén a paraméterek itt is módosulnak: közbenső: 3,5 szmá, sarok 4,0 szmá. A megfelelés továbbra is biztosított: Σ szmá: 185 709,6

GKSZ-2 (ÁTMENETI HASZNOSÍTÁS BIZTOSÍTÁSA) TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG TERÜLETÉRE ESŐ ÖVEZETEK

Gksz-2	Építési övezet jele	Terület m ²	Szinnterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
KÉSZ	Gksz-2/IV-3/2-közbenső	7737,5	1,75	0,0	13540,6	–
	Gksz-2/IV-3/2-sarok	6000	2,25	0,0	13500,0	–
	Kt-KÖu	8964,5	–	–	–	–
	Σ	16 702,0			27 040,6	–

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	33 404,0	>	27 040,6	MEGFELEL
parkolásra fordítható	0,0	–	0,0	–

FRSZ MEGFELELTETÉS ÖSSZESÍTETT

	FRSZ				KÉSZ			
	Vi-1	Gksz-2	Σ		Vi-1	Gksz-2	Σ	
általános	187 667,5	33 404,0	221 071,5	>	174 440,1	27 040,6	201 480,7	MEGFELEL
parkolási	75 067,0	0,0	75 067,0	>	62 948,3	0,0	62 948,3	MEGFELEL

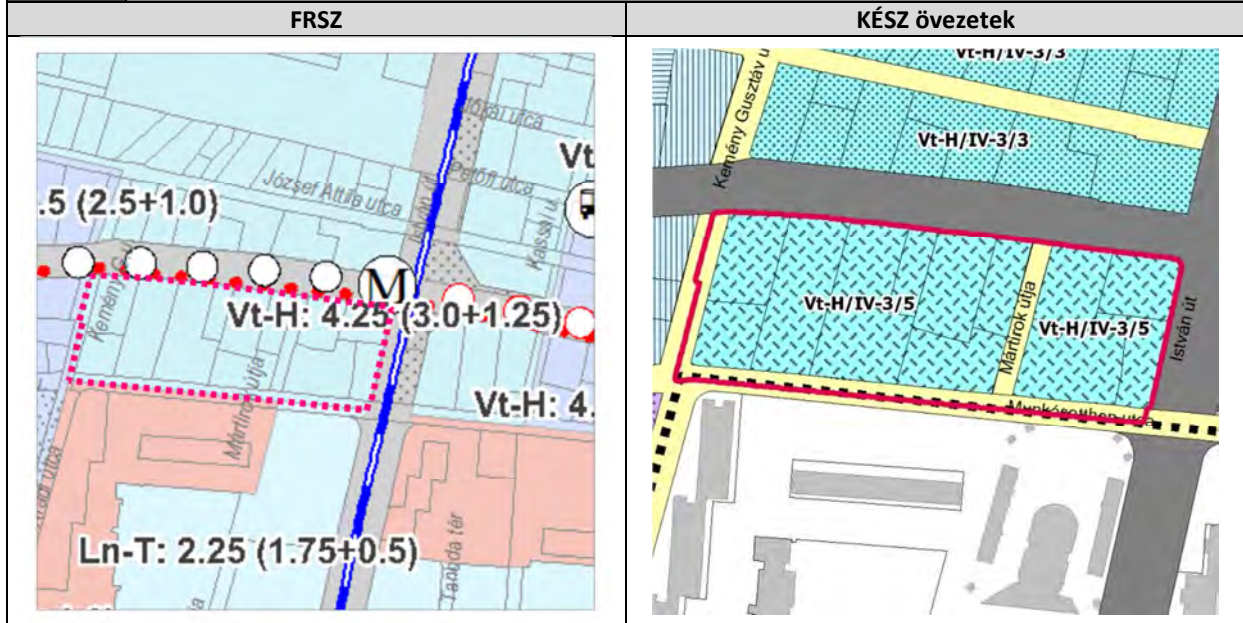
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-1	10%
-------------	-------------	------------

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
		Vi-1/IV-3/2-közbenső	20%	14539,0
	Vi-1/IV-3/2-sarok	10%	8000,0	800
	Vi-1/IV-3/3	25%	5429,2	1357
	Vi-1/IV-3/4	25%	12033,5	3008
	Vi-1/IV-3/5	25%	19 355,1	4839
	Vi-1/IV-3/5-sarok	20%	8000,0	1600
	Kt-Z/IV-3/Fk	20%	1406,0	281
	Kt-KÖu	–	6304,3	–
	Σ	20%	75 067,0	14 793
MEGFELEL				

9.

Vt-H: 4,25 (3,0+1,25)



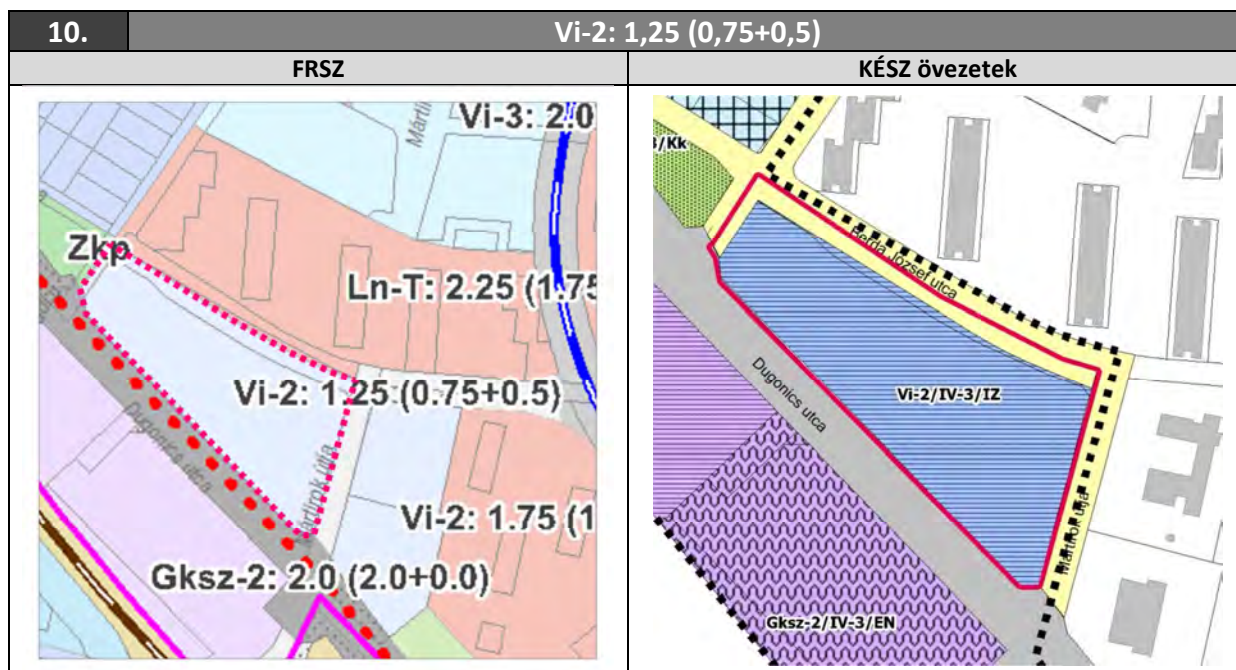
FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Vt-H	21 507	3,0	1,25
Σ					91 404,8	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
			Vt-H/IV-3/5-közbenső	13809,6	3,25	1,25
Vt-H/IV-3/5-sarok	4500	4,0	1,75	18000,0	7875	
Kt-KÖu	3197,4	–	–	–	–	
Σ		21 507			62 881,3	25 137

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	64 521	>	62 881,3	MEGFELEL
parkolásra fordítható	26 883,8	>	25 137	MEGFELEL



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Vi-2	21 678,0	0,75	0,5
Σ				27 097,5		

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
			Vi-2/IV-3/IZ	19224	0,8	0,5
Kt-KÖu	2454	–	–	–	–	
Σ		21 678,0			15 379,2	9 611,98

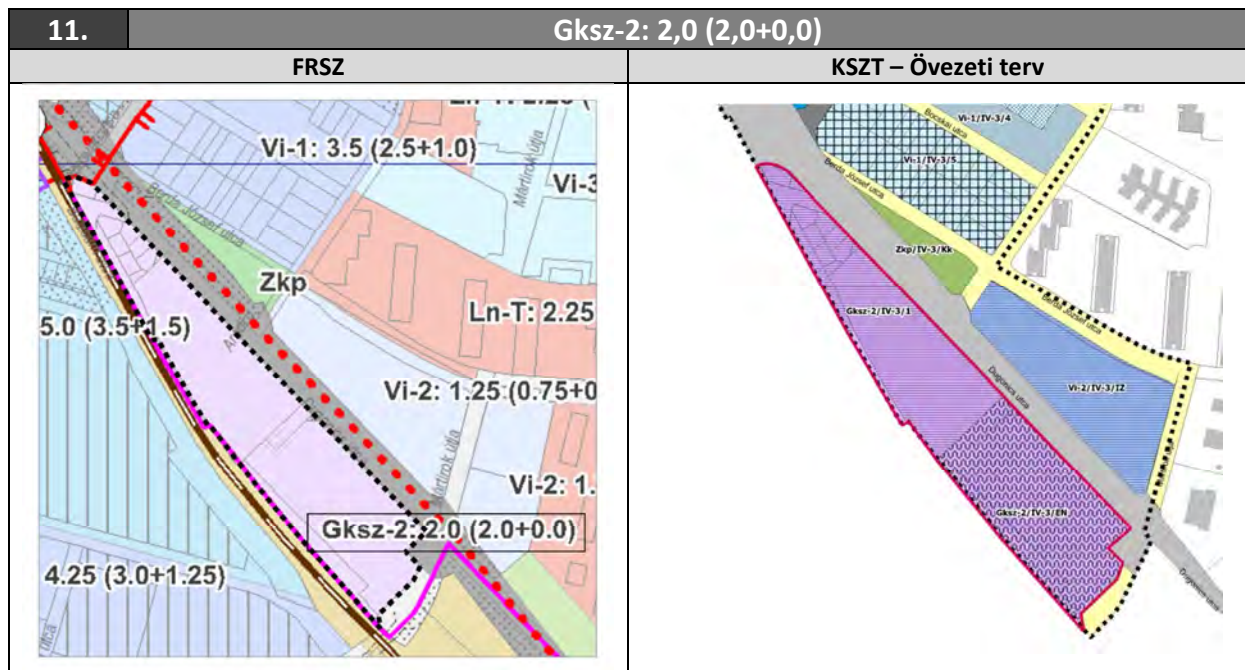
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ	>	KÉSZ	
általános	16 258,5	>	15 379,2	MEGFELEL
parkolásra fordítható	10 839,0	>	9 611,98	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
	Vi-2/IV-3/IZ	50%	19224	9612
	Kt-KÖu	–	2454	–
	Σ	44%	21 678,0	9612
MEGFELEL				



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Gksz-2		43616	2,0	0,0	87 232
	Σ				87 232	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Gksz-2/IV-3/1	21582,00	1,75	0,0	37768,5	–
Gksz-2/IV-3/EN	21526,00	1,25	0,0	26907,5	–	
Kt-KÖu	508,00	–	–	–	–	
	Σ			64 676	–	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ	>	KÉSZ	
általános	87 232	>	64 676	MEGFELEL
parkolásra fordítható	0,0	–	0,0	MEGFELEL

OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSI KÉRELEM

A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA: A Vt-H jelű építési övezetekben a meglévő zártudvaros beépítés lefedésének engedélyezhetősége, és ebben az esetben a beépítési mérték és a szintterületi mutató beszámításának elengedése

A kiemelt jelentőségű helyi központ övezetei Újpest Városcsözpont hagyományos történelmi központjának építési övezetei, melyek a Lőrinc utca – István út – Király utca – Kassai utca – Munkásotthon utca – Kemény Gusztáv utca – József Attila utca – Venetiáner utca által határolt területen fekszenek. A került védett, illetve védelemre javasolt épületeinek legtöbbje erre a területre koncentrálódik. A történelmi örökség okán (is) a területen alapvetően a rehabilitációs fejlesztések (a meglévő épületek rendeltetésváltása, a központi vegyes/intézményi funkciók befogadására alkalmas átépülése) támogathatók.

A korábbi fővárosi terveszközök (BVKSZ – FSZKT) ezeken a városcsözponti területeken lehetővé tették – bizonyos feltételek mellett – a zártudvarok lefedhetőségét, mely esetben az így kialakuló fedések területét nem kellett beszámítani a beépítettség és az építhető szintterület területébe. A BVKSZ megszűnésével a kedvezmény biztosíthatósága is megszűnt. Az új KÉSZ a területen ezt a lehetőséget a továbbiakban is meg kívánja engedni, ennek érdekében a BVKSZ udvar lefedésre vonatkozó rendelkezéseit az Önkormányzat be kívánja építeni az új kerületi szabályzatba.

Az érintett terület lehatárolása alaptérképen



Az érintett terület lehatárolása ortofotón



- (2) Az udvar lefedésére üvegtetővel vagy legalább 75 %-ban kertészeti elemekkel tetőkertként kialakított lefedéssel kerülhet sor. A tetőkert kialakításával együtt gondoskodni kell az annak fenntartását biztosító kiegészítő berendezések (locsoló-hálózat, illetve vízvezetés) megvalósításáról is.
- (3) Több szintet lefedő udvar csak üvegtetős megoldással létesíthető.
- (4) Az udvar lefedése nem számítandó bele a beépítés mértékébe, illetve a szintterületi mutató értékébe, ha az udvar teljes területe a gyalogos forgalom számára megnyitott, közhasználat céljára átadott területrész.
- (5) Udvar üvegtetővel történő lefedése esetén a telekre előírt kötelező zöldfelület legkisebb mértékét nem kell érvényesíteni.”

OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSI KÉRELEM

A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA: A Vt-M, Vt-H, és Vi-1 jelű zárt sorúan szabályozott építési övezetekben a földszint 100%-os beépíthetőségének engedélyezése, amennyiben ott intézmény, közintézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra

A Vt-M jelű (mellékközpont terület) építési övezetek az átalakulóban lévő, összvárosi jelentőségű Újpest-Városkapu és környezetének építési övezetei. A területen a meglévő és a történelmi központhoz csatlakozó beépítéseket is figyelembe vevő nagyszabású város-rekonstrukciós beavatkozás tervezett.

A Vt-H jelű (kiemelt jelentőségű helyi központ) övezetei Újpest Városmag központi történelmi központjának építési övezetei. A került védett, illetve védelemre javasolt épületeinek legtöbbje erre a területre koncentrálódik. A történelmi örökség okán (is) a területen alapvetően a rehabilitációs fejlesztések (a meglévő épületek rendeltetésváltása, a központi vegyes/intézményi funkciók befogadására alkalmas átépülése) támogathatók.

A Vi-1 jelű (intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület) építési övezetek jellemzően a történelmi központ és a mellékközpont építési övezetei között helyezkednek el, mintegy átmenetet képezve az „új” és „rég” között. A vegyes beépítésű terület átépülése (épületállomány kicserélődése) elkezdődött.

A korábbi fővárosi terveszközpontok (BVKSZ – FSZKT) ezeken a vegyes területeken lehetővé tették – bizonyos feltételek mellett – a földszint és az első emeleti szint 100%-os beépíthetőségét. A BVKSZ megszűnésével a kedvezmény biztosíthatósága is megszűnt. Az új KÉSZ a területen ezt a lehetőséget a továbbiakban is meg kívánja engedni, de kizárólag a földszint beépítése esetén (tehát az első emeleti szinten már nem engedett). Ennek érdekében a korábbi KSZT rendelkezéseit az Önkormányzat be kívánja építeni az új kerületi szabályzatba.

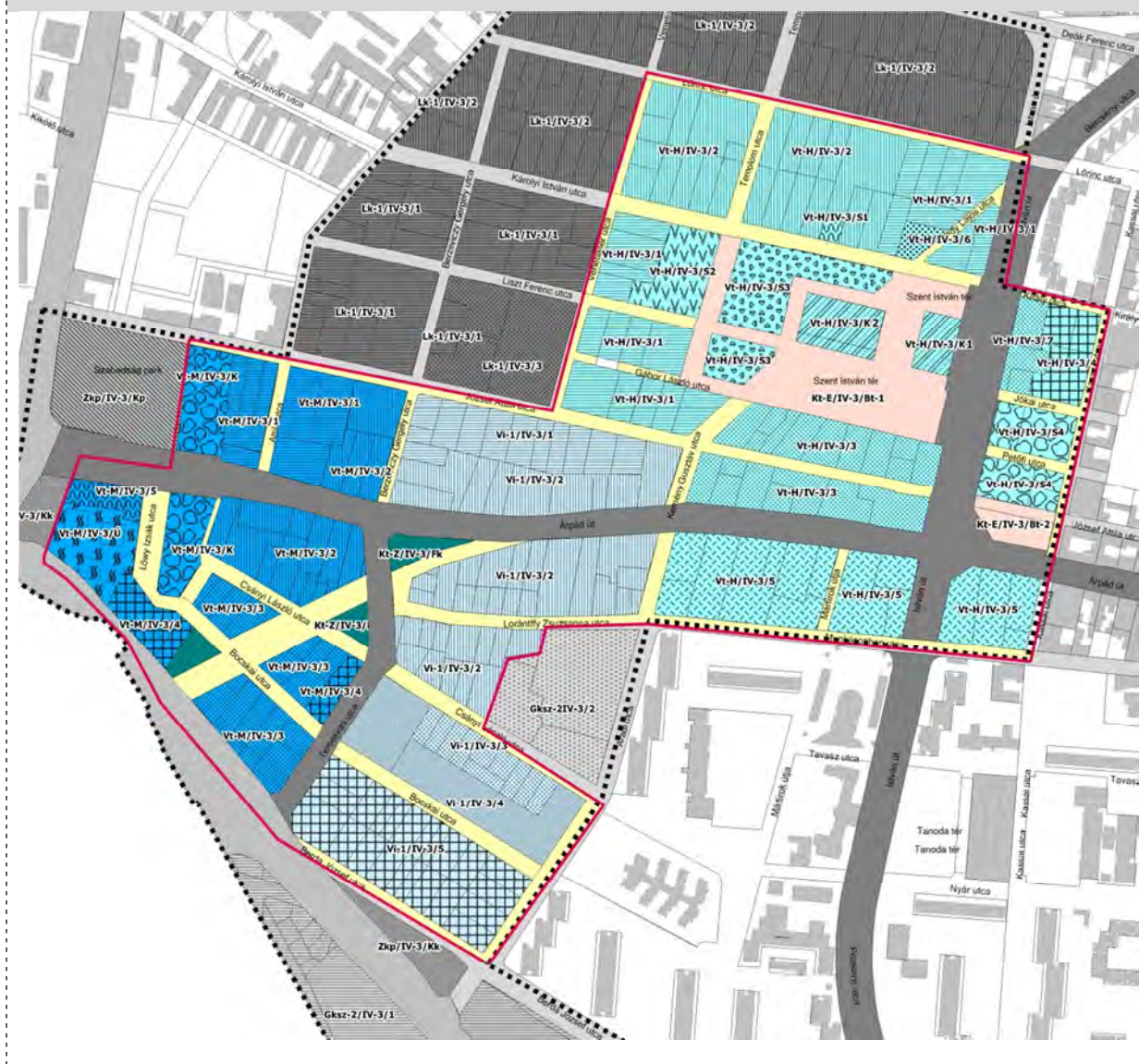
Az érintett terület lehatárolása alaptérképen



Az érintett terület lehatárolása ortofotón



Az érintett terület (övezetek) lehatárolása a KÉSZ-hez készített övezeti tervlapon



Az OTÉK 111.§ (2) bekezdés alapján a meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul (314/2012. Kr. 28.§ (4) bekezdés).

Az előbbieken ismertetett – közérdeket nem sértő – okok miatt javasolt a Vt-M, Vt-H, valamint a Vi-1 jelű építési övezetekre vonatkozóan a földszint 100%-os beépíthetőségét a normaszövegben meghatározottak szerint megengedni.

A felmentés megadása esetén a KÉSZ „ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI” című V. fejezete az alábbi paragrafussal egészülne ki:

„...§

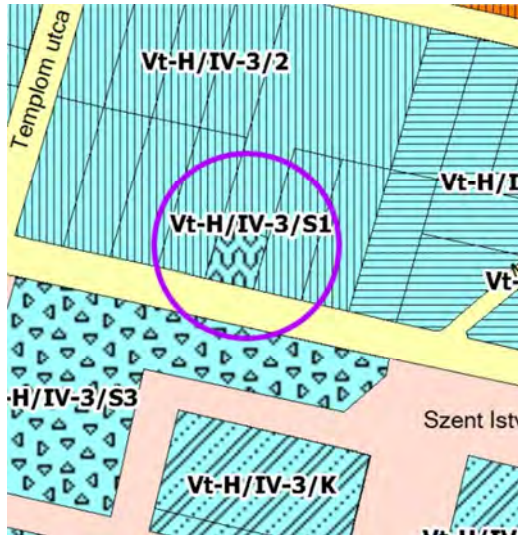
„(1) A zárt sorú beépítésű móddal szabályozott Vt-M, Vt-H, valamint Vi-1 jelű építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a beépítés mértéke a földszinten elérheti a 100 %-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet nagyobb az övezetben meghatározott megengedett beépítés mértékénél.

(2) Az (1) bekezdés szerinti 100%-os beépítés esetén, valamint a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – az övezet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezései hiányában – az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület zöldtetővel is biztosítható.”

OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSI KÉRELEM

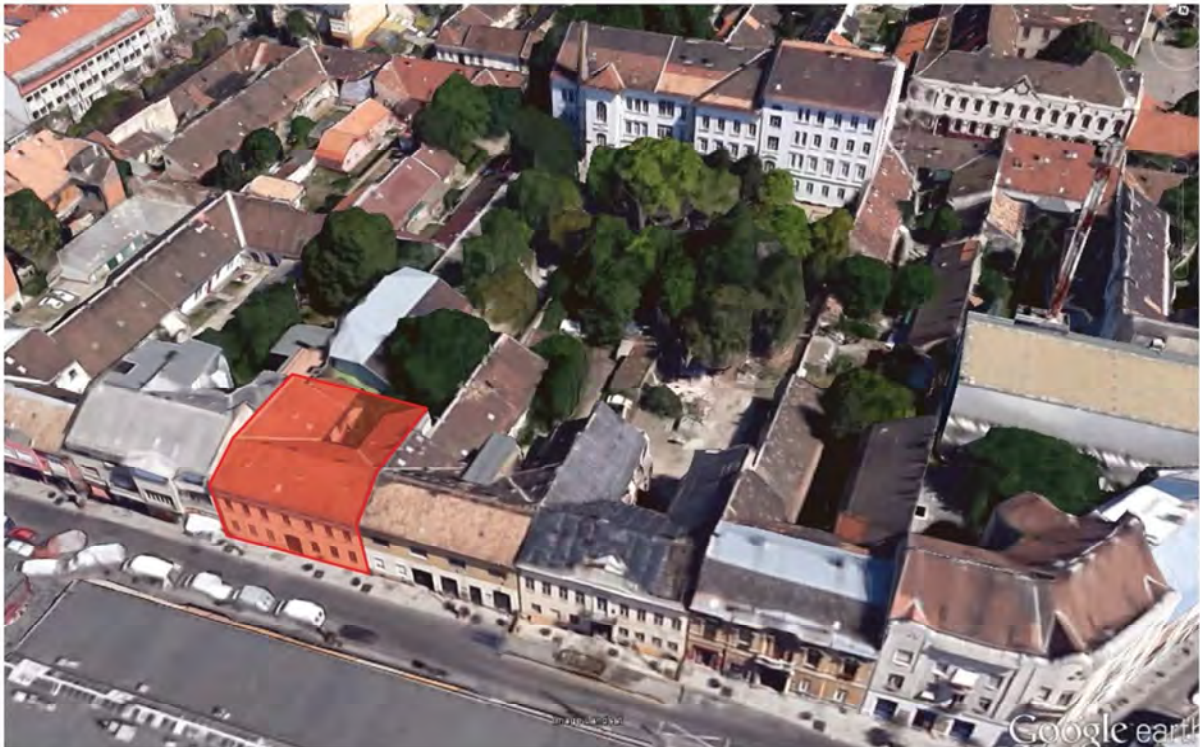
A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA: A Vt-H/IV-3/S1, Vt-H/IV-3/S2 és Vt-H/IV-3/S3, valamint a Vt-H/IV-3/K1 jelű építési övezetekben a beépítés megengedett mértéke 100% lehessen

1. Vt-H/IV-3/S1 jelű építési övezet



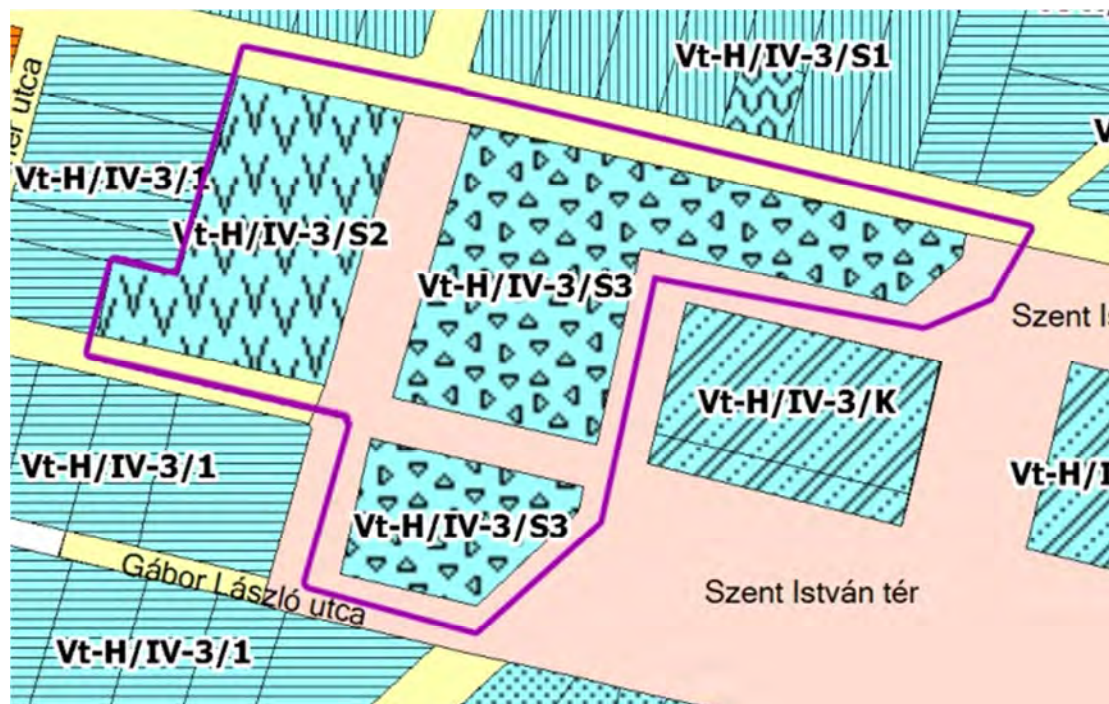
A 70019 helyrajzi számú, a Szent István tér és a Lőrinc utca között átmenő telek Szent István téri meglévő épületének leválasztása (telekosztás) és a kerületi helytörténeti gyűjteménynek helyet adó kulturális funkciók befogadására alkalmas átépítése tervezett (Újpest Kulturális Központ). A telekalakítás – a környezettől eltérő – kisebb telket eredményez, így annak külön övezetbe kezelése szükséges. Továbbá a tervek között szerepel az épület udvarának lefedése is, amely ebben az esetben 100%-os beépítettséget eredményezne.

1. ábra: Az érintett terület (övezet) lehatárolása a KÉSZ-hez készített övezeti tervlapon



2. Vt-H/IV-3/S2 és Vt-H/IV-3/S3 jelű építési övezetek:

Újpest Önkormányzata a Képviselő-testület 143/2013. (VI.27.) határozatával – a Firka Építész Stúdió Kft. által készített „BP. IV. KER. SZENT ISTVÁN TÉR 13-14. KONCEPCIÓTERV alapján – döntött a Szent István tér rendezéséről. E szerint az Önkormányzat Képviselő-testülete döntött a Szent István tér (hrsz. 72186) rendezéséről és a Szent István tér 13-14., Liszt Ferenc utca 18. (72017, 72018 és 72019 hrsz.) alatti ingatlanokon új piaccsarnok és kulturális központot építéséről. Mindezek után indult meg az engedélyezési tervek és az azokat alátámasztó munkarészek készítése. A Szent István tér és a Károlyi István utca sarkán tervezett új Vásárcsarnok és Kulturális rendezvényközpont terve olyan megoldást tartalmazott, amely több tényezőt illetően is szükségessé tette a 11/2008. (III.28.) sz. rendelettel jóváhagyott KSZT módosítását. Az képviselő-testület **17/2014. (VI.27.) számú rendeletével** az új, „a piac, vásárcsarnok elhelyezésére szolgáló speciális építési övezetet” (I-IV/4S) hozott létre a területen, melyben a terepszint feletti beépítés 100%-ban megengedett. A rendelettel a VK-IV/1 jelű építési övezet helyett VK-IV/S jelű – szintén speciális – építési övezetet került meghatározásra, melyben a 100%-os beépítés szintén megengedett, de kizárólag abban az esetben, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20 %-a, amely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik. A KSZT alapján az I-IV/4S (KÉSZ-ben tervezett Vt-H/IV-3/S2) és a VK-IV/S (KÉSZ-ben tervezett Vt-H/IV-3/S3) jelű építési övezetek építményei között az előírt közúti úrszelvény megtartásával emelt szintű gyalogos kapcsolat (promenád), épületrész kialakítható.



2. ábra: Az érintett terület (övezetek) lehatárolása a KÉSZ-hez készített övezeti tervlapon



A tervezés ennek megfelelően folytatódott, és 2016 tavaszán megkezdődött az új piac építése (II. ütem).

A III. ütemben a régi piac lebontásával egy új térrész kerül kialakításra a IV. ütemben tervezett déli térrész (Virág piac és makadámparkoló) átépítése és az egész térbe történő integrálása tervezett. Az ütemezetten megvalósuló térrendezéshez és építkezésekhez a megfelelő szabályozási kereteket továbbra is biztosítani szükséges. A tervek megvalósíthatósága és a jogfolytonosság biztosíthatósága érdekében a piac építési övezeteire a megengedett legnagyobb beépítés mértékének vonatkozásában OTÉK-tól való eltérés válik szükségessé.



3. ábra: Látványterv (Firka Építész Stúdió Kft.)



4. ábra: Látványterv (Firka Építész Stúdió Kft.)

3. Vt-H/IV-3/K1 jelű építési övezet

Az építési övezet a kerületi „rég” városháza telkének (70003 hrsz) építési övezete. A Szent István téren álló 1900-ban átadott reprezentatív kétemeletes eklektikus-szecessziós épület fővárosi helyi védelem alatt áll. Az épület 1999-ben teljes felújításon esett át. Az épület szabadonálló, téglalap alaprajzú, az eklektika

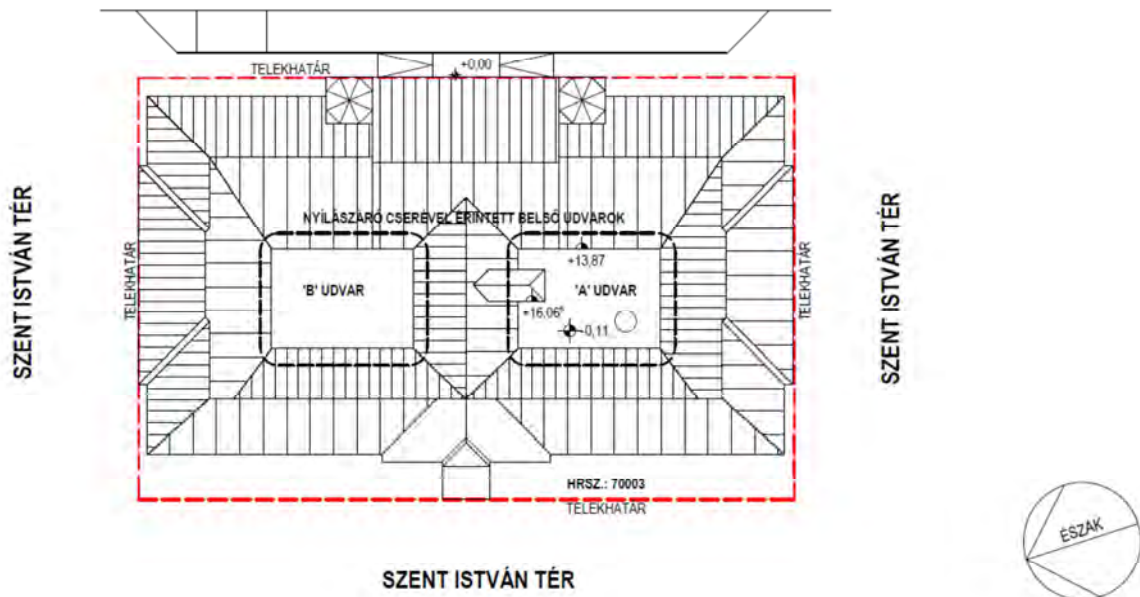
korának „I. Ferenc stílusában” épült, mely két udvart foglal magába. Az épület pinceföldszint (magasföldszint)+ kétemeletes, magastetős kialakítású. Az udvarra néző homlokzatok túlnyomóan az udvart szintenként körbeölelő belső közlekedő folyosók homlokzatai. A belső udvari épületrészek földszint +



kétszintesek. Az udvarban helyezkedik el egy ~1,8 méter átmérőjű - kéménytégglából falazott – önálló, felfelé csökkenő kör keresztmetszetű kéményttest, mely az egykori kazánház kéményeként funkcionált. Az udvart a madarak elleni védelem céljából az ereszt vonalában az udvar teljes terjedelmében “madárháló” zárja le. A belső udvar homlokzata hasonlóan díszes kialakítású, mint a külső homlokzatok, az ablakokat húzott tagozatok keretezik, melyek viszonylag jó állapotúak.

A kerületi Önkormányzat megbízásából 2015. júliusában elkészült az „Újpesti Városháza déli udvarának felújítása, közcélú használatra való megnyitása” c. projekt keretében a projekt megvalósításához szükséges

építési engedélyezési szintű tervdokumentáció, mely zömében az udvar megújítását (burkolatok és vízvezető rendszer felújítása, utcabútorok kihelyezése), valamint az udvari homlokzat felújítását tartalmazta.



Az Önkormányzat további elképzelése az udvarok üvegtetővel történő részleges, vagy teljes lefedése. A felújítással szemben a lefedés a beépítési paramétereket is érinti. A telek kihasználtsága jelenleg kb. 75%-os, az udvarok lefedésével a beépítési mérték kb. 87% lenne, tehát az OTÉK szerint előírható mértéket (80%) meghaladná. Tekintettel a védettségre és az épület igazgatási rendeltetésére javasolt a telek 100%-os beépítését is megengedni (tekintettel az esetleg jelenleg előre nem látható felmerülő energetikai korszerűsítésekből adódó bővítésekre is).



5. ábra: Az érintett övezet lehatárolása a KÉSZ-hez készített övezeti tervlapon

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdés alapján a meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul (314/2012. Kr. 28.§ (4) bekezdés).

Az előbbi két pontban ismertetett – közérdeket nem sértő – okok miatt javasolt a Vt-H/IV-3/S1, Vt-H/IV-3/S2, Vt-H/IV-3/S3, valamint a Vt-H/IV-3/K1 jelű építési övezetekre vonatkozóan a megengedett beépítés mértékét 100%-ban megállapítani, és a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékétől ebben az övezetekben eltekinteni.

A KÉSZ 2. számú melléklet 3. pontjának 1. és 3-5. sorának D oszlopának a terepszint feletti értéke, valamint G oszlopa az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

„3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület

Vt-H		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)				Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
Építési övezet jele	K*		S**	K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.	K	S	
		K				S	K	S	K	S	K	S						
1.	Vt-H/IV-3/K1	kialakult (KA)	2000		–		100		100		3,5		0,5		–	KA	–	
2.	Vt-H/IV-3/K2	kialakult (KA)	2000		–		50		80		1,5		0,5		KA	KA	20	
3.	Vt-H/IV-3/S1	zárt sorú (Z)	400		18		100		100		2,5		0,5		P=5,0	P=11,0	–	
4.	Vt-H/IV-3/S2	szabadonálló (SZ)	2000		35		100		100		4,25		2,5		P=11,0	P=14,5 ÉLP=20,0	–	
5.	Vt-H/IV-3/S3	szabadonálló (SZ)	SZT		SZT		100		100		2,25		1,5		–	P=11,0	–	
6.	Vt-H/IV-3/S4	zárt sorú (Z)	1000		20		80		100		4,0		1,75		P=11,0	P=14,5	10	
	Vt-H/IV-3/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	22,0	60	75	75	80	2,25	3,0	0,75	1,0	P=8,0	P=11,0	25	20
7.	Vt-H/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	22,0	50	75	75	80	2,0	2,5	0,75	1,0	P=8,0	P=11,0	25	20
8.	Vt-H/IV-3/3	zárt sorú (Z)	700	1000	16,0	20,0	75	80	100	100	3,0	3,5	1,25	2,0	P=11,0	P=14,5	10	10
9.	Vt-H/IV-3/4	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	65	80	80	100	3,0	3,5	1,0	1,5	P=8,0	P=12,5	20	10
10.	Vt-H/IV-3/5	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	70	80	80	100	3,25	4,0	1,25	1,75	P=11,0	P=14,5	20	10
11.	Vt-H/IV-3/6	zárt sorú (Z)	300		–		80		80		3,0		1,0		P=8,0	P=11,0	10	
12.	Vt-H/IV-3/7	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	65	80	80	100	3,75	4,25	1,25	2,0	P=11,0	P=14,5	10	10

*K: közbenső telek

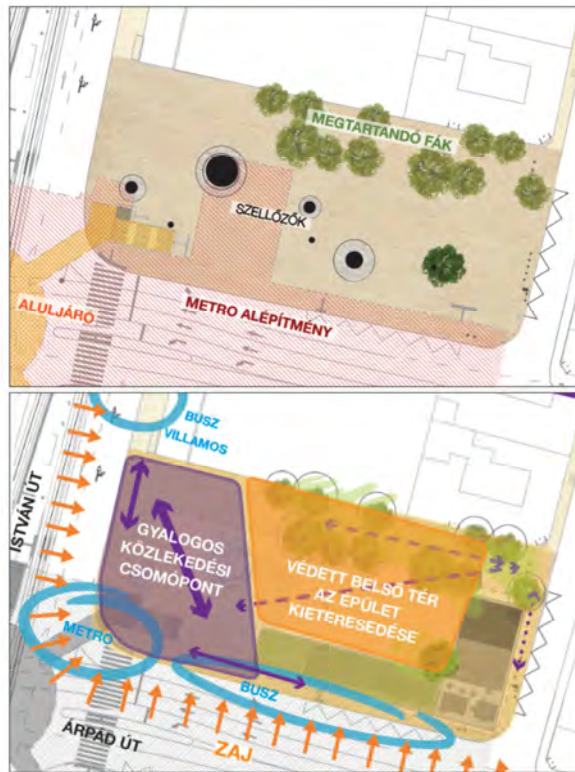
**S: saroktelek

KA=kialakult

SZT=szabályozási terv szerint

OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSI KÉRELEM

A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA: A Kt-E/IV-3/Bt-2 jelű építési övezetekben a beépítés megengedett mértéke 15% lehessen



6. ábra: Beépítési analízis (Léptékterv 2017)

Az Újpest-városcsözpont metrómegálló térségében várható fejlesztések kiemelt jelentőséggel bírnak a Kerület életében, mivel minden bizonnyal ez Újpest legforgalmasabb területe, valójában a Kerület „szíve”.

A metrófelszín jelenleg is és a jövőben is végállomás szerepet fog betölteni. A tér rendezésére tanulmányterv készült, többféle épület/építmény-elhelyezési konstrukcióval. Ugyan a TSZT lehetővé teszi, hogy a területen építési övezet kerüljön kijelölésre, azonban a tér mivoltából adódóan egy speciális közterületként (burkolt köztérként) való megtartása az indokolt, városrendezésileg szebb megoldás. A térre kivezető metró-műtárgyak (lépcső, szellőzők) jelentősen megnehezíthetik a fejlesztést, illetve kérdésessé válhat a tér valódi közösségi tér

jellege, ha a közterületi beépíthetőségi korlát feloldása iránt tett kérelem nélkül építési övezetként kerül

kiszabályozásra. A téren az átszálláshoz/várakozáshoz kapcsolódó építmények (üvegfedéses várakozó-hely) kerülnének kialakításra, és a BKV jelenlegi jegypénztára/pihenője is az új épületben kapna helyet az egyéb vendéglátó/szolgáltató funkciók mellett. A köztér kertészeti rendezésére is sor kerülne. Egyértelműen a tér egységes koncepció alapján történő rendezése az elvárható és az Önkormányzat által követett irány.

A tervezett funkcióbővítő termegújításhoz azonban az OTÉK burkolt köztér övezetben megengedett 5%-os beépítési mértéke nem elegendő. A területen – a telepítési javaslatok szerinti legnagyobb kiterjedésű – fedett/beépített alapterület 15%-os beépíthetőséggel valósítható meg.

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdés alapján a meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul (314/2012. Kr. 28.§ (4) bekezdés).

Az előbbieken ismertetett – közérdeket nem sértő – különleges településrendezési okok miatt javasolt a Kt-E/IV-3/Bt-2 jelű övezetre vonatkozóan a megengedett beépítés mértékét 15%-ban megállapítani.

A KÉSZ 2. számú melléklet 9. pontjának 2. sorának B oszlopának a terepszint feletti értéke az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

9. Egyéb közterületek (Kt-E)

Kt-E		A	B		D		E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt	min.	max.		
1.	Kt-E/IV-3/Bt-1	szabadonálló (SZ)	5	80	–	É=4,5	15
2.	Kt-E/IV-3/Bt-2	szabadonálló (SZ)	15	–	–	É=6,0	20