

EMLÉKEZTETŐ JEGYZŐKÖNYV

Dél-Újpest, Újpesti lakótelep, Káposztásmegyer lakótelep Kerületi Építési Szabályzatai véleményeztetési anyagának lakossági fórumáról

<u>Ideje:</u>	2018. augusztus 1. (szerda) 16.30 órától		
<u>Helye:</u>	Újpest Önkormányzat P. H. 3. em. tárgyaló terem 1041 Budapest, István út 15.		
<u>Napirend:</u>	16.30-tól,	Dél Újpest KÉSZ	
	17.00 órától,	Újpesti lakótelep KÉSZ	
	17.30-tól,	Káposztásmegyer lakótelep KÉSZ	
<u>Jelen voltak:</u>	Ozsváth Kálmán	VVB elnöke	
	Szesztai György	újpest főépítésze	
	Korodi Zsolt	településrendezési előadó	
	Turai Krausz Emőke	tervező COMPART Stúdió	1. nr-hez
	Teremy Viktória	tervező BFVT Kft.	2. nr-hez
	Sztás Dániel	tervező BFVT Kft.	2. nr-hez
	Zétényi Dávid	tervező BFVT Kft.	2. nr-hez
	Aczél Gábor	tervező ACZÉL Bt.	3. nr-hez
	továbbá meghívottak, lakók a jelenléti ív szerint		

Szesztai György megnyitó.

Főépítész úr köszönti a megjelenteket, jelzi, hogy Ozsváth Kálmán a VVB elnöke képviseli az Önkormányzatot majd az egyeztetésen. Összefoglalja az előzményeket. Újpest Önk. felülvizsgálja településfejlesztési és rendezési terveit, első körben széleskörű partnerség mellett elkészült az új fejlesztési koncepció és ITS, illetve az arculati kézikönyv és településképi rendelet, ezek elfogadását követően a 10 városrészre tíz+egy önálló rendelet készül, ebből 4-re hatályba lépett az új OTÉK szerinti tervek: Újpest Kertváros, Újpest Városcsöpon, Károlyi Városnegyed és Megyer Kertváros városrészekre.

A Duna parti Építési Szabályzat és Népsziget terv szintén végleges állapotban várja a jóváhagyást, ami a Fővárosi Közgyűléssel együtt ősszel várható. Ezek mellett egy második csoportként három eltérő terület: Dél-Újpest, Újpesti lakótelep, Káposztásmegyer lakótelep tervei is olyan fázisba jutottak, hogy az elkészült anyagokat szeretnénk a helyi lakosságnak bemutatni, partnerség keretében ismertetni, nyilvánosságát biztosítani, észrevételeket, kérdéseket megválaszolni, tervezőknek eljuttatni. Hangfelvétel készül és engedelmükkel egy-két fénykép is készül, emellett készül egy összefoglaló, ami feltöltésre kerül a honlapra. A lakossági fórum célja, hogy 10-15 percben a három tervező bemutassa a terveket, majd 15-20 percben lehetne erről egyeztetni, meghallgatni az észrevételeket csoportosítva.

Egyben bemutatnám a COMPART tervezőjét, Turai Emőkét, aki a Dél-Újpest KÉSZ tervet készítette és ő fog egy tervbemutató tartani.

2. napirend 17.00-tól Újpesti lakótelep városrész Kerületi Építési Szabályzata

Teremy Viktória: Környezet és közlekedéstervező kollégák is velem jöttek. Első körben beszámol az egyeztetési szabályokról, az augusztus 30-i partnerségi határidőről. Addig adható vélemény, amit a KT is tárgyal. Sok jsz-nak kell megfelelni, sok követelménynek. A kerületi terveknek is meg kell felelni. Az Újpesti lakótelep nagy területe miatt a bemutató kevésbé lesz részletes, de koncepcionálisan minden fontos részt bemutatok. Az előzményekről kiemelnék, hogy 94-ben készült részletes szabályozás terv, azóta ilyen részletesen nem lett megvizsgálva, csak a Bercsényi tömbre és Görgey Artúr mentén van KSZT hatályban. A fővárosi TSZT legtöbb területet nagyvárosiba sorol, az intézményeket külön megkülönbözteti. Emellett vannak hagyományos városrészek István út és Árpád út mentén. Volt egy ÚKVSZ-módosítás, amit a terv integrál. Elkészült Árpád út humanizálás környezetalakítási koncepcióterve, ami továbbtervezés alatt van. Készült egy panelszínezési koncepció, aminek a megvalósításához tervezési szinten az Újpesti Önkormányzat támogatást nyújt. Folyamatban van a M3 metró meghosszabbításának tervezése, illetve a fizető parkolás bevezetésének a vizsgálata is. A szabályozási koncepcióban jórészt kialakult a városszerkezeti egység, azonban vannak még revitalizációt igénylő területek. Ezek a Clarisseum, a Stefáneum, az Árpád kórház vagy az Ady Múvelődési Ház területe. Az OTÉK alapján közterületekre és egyéb területekre kell tagolni a területeket. Ez a városszerkezeti egység lakótelepi struktúrája miatt egy kiemelten fontos szempont. Figyelembe kellett venni a meglévő építési jogokat és hogy az azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok illessék. A közlekedési rendszer elemeit alkotják a településszerkezeti jelentőségű útvonalak, melyeket a településszerkezeti terv határoz meg. Ezeken vannak a kötöttpályák (villamos, metró) ezt egészítik ki a helyi jelentőségű közutak hálózata, amit kiegészít még a kerékpáros-hálózat és a gyalogoshálózat. Ehhez kapcsolódnak a zöldterületek, a közparkok területe. Újjonnan kialakult a rendezés szempontjából a Semsey park és Görgey út menti park. Ezt egészítik ki a közkertek, melyek jelentős részét most jelöli ki ez a szabályozási terv, korábban nem így voltak jelölve. Ehhez tartoznak még a fásított közterek, ezek jellemzően séta-, pihenő- és parkoló funkciókat látnak el. A szabályozási terv ezeket a közterületeket önálló övezetbe sorolja és így védelmüket biztosítja. Ezekre vonatkoznak külön-külön előírások. Kiemelendő, hogy a zöldfelületek összes nagysága nem csökkenthető. A lakótelepi struktúra határozza meg a városszerkezeti egységet. Ezekre az ÚKVSZ nem határoz meg paramétereket. A szabályozási terv javaslata kialakult paraméterekkel határozza meg a lakótelepet. Ez azt jelenti, hogy egyrészt lehet korszerűsíteni ezeket az épületeket, biztosítja a terv, hogy új kuktárolókat lehessen építeni az úszótelken belül, előtetőt a bejáratokhoz, illetve új erkélyeket. Példát mutat be. A településképi rendelettel összhangban az abban szereplő előírásokat is biztosítja a terv. Mit nem lehet csinálni? Előírja a terv, hogy árkádokat nem lehet lezárni. Úszótelek beépítetlen részét nem lehet lekeríteni, illetve a meglévő lakórendeltetések száma sem növelhető. Lakások összevonhatók, de új lakást nem lehet kialakítani a jelentős parkolóhiány miatt. Vannak részben kialakult területek is. Ezek olyan ellátást biztosító létesítmények, amelyek szintterületben és magasságban bővíthetők (kereskedelem, szolgáltatóházak). Azért teszi lehetővé a terv, hogy ezek korszerűsíthetők legyenek, illetve a szükséges ellátást biztosítani tudják. Vannak a városszerkezeti egységben beépíthető, átalakuló területek is. Itt kiemelnék a Bercsényi tömböt, amelyre nagyon részletes szabályozási terv van jelenleg hatályban. Az új építési szabályzat jellemzően ezek előírásait tartja meg. Van egy környezetalakítási javaslat is az alátámasztó munkarészben, melynek nincsen semmilyen kötelező érvénye, csak egy építészeti vízió, hogy esetleg ilyen is lehet a terület. Ami fontos különbség a

hatályos tervhez képest, hogy magasabb zöldfelületi értéket követel meg az új terv. Ezt zöldtetőkkel, zöldfelületek létesítésével lehet biztosítani. Talán az egyik legproblematikusabb terület az Árpád út – Rózsa út csomópont területe. A kép archív, mert az uszoda már eltűnt. Ez két óriási fejlesztési telek, mely nagyon jó városszerkezeti adottságokkal rendelkezik, központi területek. A hatályos szabályozási terv nagyon magas paramétereket ad, ezeket az új szabályozási terv kicsit átgondolja, itt is magasabb zöldfelületi mértéket követel meg, az épület legmagasabb pontját korlátozza, illetve a szintterületi mutatót szétbontja egy terepszint feletti és egy terepszint alatti mutatóra, annak érdekében, hogy terepszint felett ne alakulhasson ki a nagyobb tömeg. A terv nem teszi lehetővé, hogy ezeket a telkeket megosszák. A mostani terv lehetővé tette, de városszerkezeti és városképben ez rendezetlen képet okozna és infrastruktúra feltételeket nehezítené. A bemutatott látványterv egy építészeti vízió, egy lehetséges megoldási javaslat. Az Árpád üzletház is ebben a térségben helyezkedik el. Itt korábban az egyetem Környezettervezés Tanszéke készített egy nagyon részletes tervet, hogy hogyan lehetne az üzletház körüli területet rendezni, sőt tettek javaslatot az esetleges bővítésre is. Ezt teszi lehetővé az új KÉSZ. Kiemelném a Víztorony és vasútállomás környékét. A Víztorony műemléki védelem alatt álló, Újpest fontos szimbóluma, ami jó lenne, ha valahogy tudna hasznosulni. Elég széles funkciókört enged meg a terv a területen. A vasútállomás felé igen jelentős közterületek vannak kiszabályozva a jövőbeni metróhosszabbítás miatt. Itt teljes átépülés várható. Kert- és kisvárosias területekkel kapcsolatban a beépítési paraméterek realizálásakor a jószomszédi viszony kialakítása volt a szempont. Köszönöm a figyelmet!

Szesztai György: Szerintem nagy eredménye a tervnek, hogy ilyen részletesen évtizedek óta nem volt ez a városrész évtizedek óta megvizsgálva, illetve lehet látni, hogy kifejezetten érzékenyen próbáltak a tervezők hozzájárulni a fejlesztési kérdésekhez is.

Kérdések, észrevételek:

Belán Beatrix: Bercsényi utcával kapcsolatban kérdezi, hogy ha megvalósul a tervben szereplő útvezetés, akkor az meglévő épületeket is érint-e, vagy nem? Mit érinthet, alacsonyabb házakat? Az Elem utcai átjáróval kapcsolatban aggályosnak tartja, hogy ha nem egy vasúti átjáró, hanem egy aluljáró létesül, akkor nagyobb áteresztőképessége lesz, és már most a Tél u. – Rózsa utca kereszteződés forgalmát túlterheli. Ebben az anyagban a Rózsa utca sem átmenő forgalmú útként van jelölve, pedig az, az agglomeráció jár be rajta keresztül a városba és megy haza. Ha menekülőcsáv beépítésre kerül, azt hogyan tervezik, mivel a házak most is szorosan a járda mellett állnak, valamint a hőerőmű csöve is egy részen alacsonyan jön, azt érinti. Jelenleg az a probléma, hogy két sávon hajt át, ami egy sávon folytatódik, ez problémát okoz.

Micsonai Antal: Ennek a területnek két fő érzékeny része van. Egyrészt a Rózsa u. – Árpád út sarkán lévő telkek (Várjuk a befektetőt?), a másik az Árpád út humanizálása. Úgy hallottam, hogy erre akkor lehet számítani, ha a metrófelújítás befejeződött. Ez a terv alkalmas-e arra, hogy az Árpád út humanizálása megtörténjen, mikorra lehet számolni a felújítás elkezdésére? Ez a KÉSZ alkalmas arra, hogy Árpád út felújítása megtörténjen?

Belán Beatrix: Nem találta a mellékletek között az Árpád út humanizálására vonatkozó terveket.

Szesztai György: Az Árpád út humanizálása nem témája a mai tárgyalásnak, megkértem a tervezőket, hogy említsék meg, hogy ez is folyamatban van. Az ezzel kapcsolatos információk és maga a terv a

városépítészeti kezdeményezések között a honlapon elérhetőek, illetve a tervek megtekinthetők a Főépítészeti Irodán.

Nincs több kérdés.

Tervező: A Bercsényi tömbbel kapcsolatosan az új szabályozás szerint nem változott a tömb formája. A villamos áthelyezése miatt egy épületsor bontásra kerülne. Az értékesebb épületek a tömbnek a túloldalán vannak. Az épületek azáltal, hogy régóta rajtuk van ez a közúti szabályozás viszonylag rosszabb állapotú épületek, igen jelentős részének az ÚV Zrt. a tulajdonosa, úgyhogy az átalakulás valamennyire elkezdődött a háttérben. Máshol nem érint épületbontást. A villamos áthelyezés az első lépés lehet a megvalósításban.

Ozsváth Kálmán: Amikor volt a Görgy út felújítása, akkor téma volt a Bercsényi tömbbel kapcsolatban, hogy a villamos felújítása már ebben a formában történjen meg, de elvetették, mert lelassította volna az egész felújítást. A kisajátítás és bontás nehézsége miatt a nyomvonal a felújításkor nem változott.

Tervező: Következő kérdés az átjáró, Tél utca, távhővezeték. A szabályozási vonalból látszik, hogy valóban épületbontásokkal jár. A távhővezetékkel kapcsolatban minden arra mutat, hogy földszín alá kerül az út átépítéskor. Az út átépítésével a közterületi berendezés is megváltozik. Itt a közterületi telekszélesség az előzetes tanulmányok alapján megfelelőnek mondható, ennek a berendezési sávját kell majd megváltoztatni.

Árpád út humanizálásával kapcsolatosan jelenleg egy koncepcióterv készült el és ennek a továbbtervezése, hogy ez megvalósítható legyen folyamatban van.

Szesztai György: A BKK megbízásából a Via Futura a tervező, de még csak most fogtak neki a munkának. A metrófelújítás zárása (Pótlóbuszok vége egész Budapesten) ma még nehezen határozható meg, illetve a főváros is egyelőre csak a tervezéshez biztosított forrást, a megvalósításhoz nem.

Micsonai Antal: Felmerült, hogy 2x2 sáv a gépjárműforgalomnak, mellette egy kerékpárutat, plusz még a parkolás. Felmerült ez a kérdés, hogy mégis hogy fog ez ott elférni. Azt mondták, hogy elfér. Egy nagyon szép színes anyagot is láttuk, hogy amikor Újpesten befejeződik a metró felújítása, akkor ez elkezdődik, a fővárosnak ez a szándéka és ennek megy Újpest elébe azzal, hogy ezt a munkát előkészíti.

Szesztai György: Itt félreértés van egy kissé. Annyiban egyértelmű, hogy a tervezésre megvan a forrás, a BKK megkezdte, utána lesz egy engedélyezési eljárás, utána kiviteli tervekkel kell elkészíteni, és ha a főváros biztosítja a forrást, amit még nem is tudunk, hogy mennyi, hiszen a részletes tervezéskor fog kijönni, hogy milyen közműveket hol kell kiváltani és az mennyibe kerül, akkor várhatóan az önkormányzatnak az a szándéka, hogy a lehető leggyorsabban ezt a mai városépítészeti rendkívül rossz közterületi berendezést és kialakítást meg lehessen változtatni. Ehhez nyújt alapot a koncepcióterv.

Rózsa utcai sarkoknál a fővárosi rendezési szabályzat alacsonyabbá tette a mutatókat, ezeket vettük át mi is. Az új tervben számos korlátozás van. Korlátozza a lakások számát, elhelyezhetőségét, hogy mire nyílnak, kötelezően előírja a zöldfelületeket, mennyi irodát kell létesíteni. Vegyesebb

épületre tesz javaslatot. Korábban csak egy keretrendelet volt, az ÚKVSZ nem tudta ilyen mélységben vizsgálni ezt a két tömböt. Most megtörtént ez a vizsgálat és egy részletes javaslattal lett kiegészítve. Az egyik magántulajdonban van, a másik a Fővárosi Gyógyfürdők tulajdona.

Téma lezárása.

3. napirend 17.30-tól Káposztásmegyer lakótelep városrész Kerületi Építési Szabályzata

Szesztai György: A harmadik terület, a Káposztásmegyeri lakótelep tervezője Aczél Gábor. Szinte önálló, nagyon erős identitással rendelkező terület, ami az Arculati Kézikönyvben is külön karakterterületként került be. A tervezés régen megkezdődött, de a javaslatok most készültek el olyan fázisban, hogy bemutathatóak legyenek.

Aczél Gábor: A kerületi építési szabályzat (KÉSZ) két fő munkarészből áll: egy szöveges rendeletből, ami egy jogszabály, amit a kerület alkalmaz az építéseknel és tartalmaz egy szabályozási tervet, egy rajzi munkarészt, ami műszakilag ábrázolja azokat az elképzeléseket, amik ezen a területen érvénybe fognak lépni. A szabályozási tervnek hármass feladata van: egy koncepcióalkotás, ami az egész városrésznek a szerkezetét feltárja, meghatározza a fejlesztési irányait, második a különböző területfelhasználási elemek és az infrastruktúrák térbeli elhelyezése. A harmadik rész, ami ma a fő feladat, pedig a szabályok megállapítása az egyes ingatlanok beépítésével kapcsolatban. Kevés tervi elem van, ami újdonságot jelentene a tervezési terület vonatkozásában az ott lakóknak. A terv készítésének az oka egyrészt jogharmonizációs követelmény, az új jogszabályokkal való összhang megteremtése, 2018. december 31-ig alkalmazható (közelmúltban módosítva) a régi rendezési terv, aki ezt addig nem készíti el csak az OTÉK-ot tudja alkalmazni, a saját rendezési tervét elveszíti. A tervet magasabb jogszabályi környezetbe kell illeszteni (Étv., OTÉK, 314-es kormányrendelet, fővárosi rendelet (TSZT és FRSZ) melyekkel kötelező az összhang biztosítása). Ha nincs összhang, akkor TSZT. FRSZ módosításának kell megtörténnie. Figyelembe kell venni továbbá a jelenleg hatályos szabályozási terveket, így az ÚKVSZ-t is (jogok és kötelezettségek), valamint az Arculati Kézikönyvet és a településképi rendeletet is. Ehhez jönnek a megbízói, önkormányzati, lakossági igények, tervezői javaslatok (de mivel ez jellemzően beállt terület, ezért egyébként sem szükséges jelentős változások betervezése). A régi övezetek megváltoznak, más elnevezéssel, más csoportosítással jönnek létre. A jelenleg érvényes szabályozási terv és a fővárosi TSZT között nagyon nagy különbség nincs. A TSZT léptéke nagyobb, hogy kevesebb övezet jöjjön létre. A fővárosi tervnek való megfelelés miatt a Megyeri út és a Homoktövis u. kereszteződésnél a lakóterületi övezet (L7) közpark övezetbe került át (Zkp). Hasonló az autóbusszfordulónál a Homoktövis u. és a Külső Szilágyi út találkozásánál a jelenleg érvényes lakóövezetnél (L7) a fővárosi terv kettéosztotta az övezetet egyes intézményi övezetre és zöldterületre. A Waldorf általános iskola övezete, ami szintén lakóterületi övezetben volt, most önálló, szintén egyes intézményi övezetbe került. Kiemelném a következőt : Homoktövis u. autóbusszvégállomás területe: a terület egy része beépíthető – az a fele, amit a fővárosi terv engedélyez – F+3 szintes beépítést javasoltunk, ami igazodik a szomszédos Homoktövis utcai beépítéshez. A terület másik része nem épül be, zöldfelülethez fog kapcsolódni. Homoktövis u. – Külső Szilágyi út sarok: a jelenlegi UKVSZ terv nagyobb lakótelepi beépítést engedélyez. Olyan döntés született, hogy itt lehet építészeti lezárást adni a lakótelepnek alacsonyabb, F+3 szintes beépítéssel. Megyeri út – Külső Szilágyi út sarka: önálló hasznosítását nem javasoltuk, de elképzelhető, hogy a SPAR áruház bővíthessen telekösszevonással a szomszéd területen. Bórfestő Óvoda, Bölcsőde előtti