

Budapest IV. kerület, István út - Tavasz utca - Mártírok
útja - Munkásotthon utca által határolt területre vonatkozóan
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendeletének,
Budapest Főváros IV. kerület
2. számú városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról (Újpesti lakótelep KÉSZ) módosítása

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §
szerinti egyszerűsített eljárás
véleményezési szakasz zárása

**Véleményezési szakasz során
javasolt módosítások
korrektúrával**



2.
számú városszerkezeti
egység

ALÁÍRÓLAP

Budapest IV. kerület, István út – Tavasz utca – Mártírok útja – Munkásotthon utca által határolt területre vonatkozóan Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendeletének, Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról (Újpesti lakótelep KÉSZ) módosítása

Tsz: I-706-1/2018

Városrendezés, építészet: Albrecht Ute
TT/1 01-5117

Teremy Viktória

Közlekedés: Pető Zoltán
Tkö 01-2321

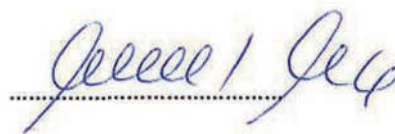
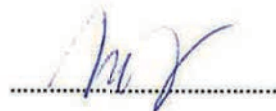
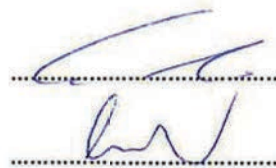
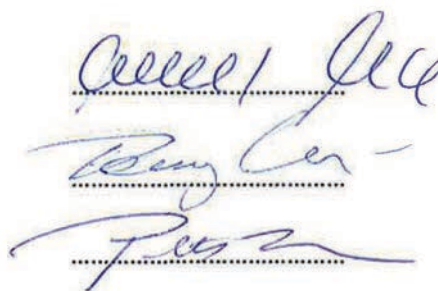
Közművek:

Vízellátás-csatornázás: Szabó Krisztián
TV 01-16166

Energiaellátás: Orosz István
TE, TH 05-1585

Zöldfelület és Környezetvédelem: Zétényi Dávid
TK 01-5307

Ügyvezető: Albrecht Ute



Budapest, 2019. április hó

Tartalom

BEVEZETÉS	3
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	5
1.1. Az érintett terület rövid bemutatása, helyzete a településszerkezetben	5
1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	6
1.3. Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer vizsgálata	18
1.4. Épített környezet vizsgálata	19
1.5. Közlekedés vizsgálata	21
1.6. Környezeti elemek állapotának vizsgálata	24
1.7. Közművizsgálat	25
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	31
2.2. Értékek	31
2.1. Problémák	32
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	33
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	34
4. FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	36
5. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA	37
5.1. A módosítás várható infrastrukturális igényei	37
5.2. A módosítás várható környezeti hatásai	45
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	46

BEVEZETÉS

Az István út – Tavasz utca – Mártírok útja – Munkásotthon utca által határolt tömböt (a 70581/19 hrsz. alatti ingatlant) a 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2017) Vi-3 jelű, intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító területfelhasználási egységbe ~~sorolj~~besorolta.

Az alapintézményi területfelhasználásba való sorolást az itt lévő művelődési, kulturális rendeltetés, az Ady Endre Művelődési Ház indokolta. Időközben megkezdődött a funkciók áttelepítése. Az ingatlanról a művelődési, kulturális rendeltetés a Szent István téren megépült nagyobb férőhelyszámú és korszerű, új Újpesti Piac és Vásárcsarnok UP Újpesti Rendezvényter nevű létesítménybe és egyéb ingatlanokba költözik, a régi helyen e rendeltetések megszűntek, a művelődési ház 2018 tavaszán bezárt.

~~Mára 2019 elején~~ a TSZT 2017 által ~~korábban~~ meghatározott, az ingatlant érintő alapintézményi területfelhasználás eredeti funkcióját tekintve aktualitását veszítette, Újpest Önkormányzatának fejlesztési szándékai alapján a jövőben igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, hitéleti vagy sport funkció elhelyezése itt nem tervezett, más rendeltetés azonban csak kivételes esetben lenne lehetséges. Ezért szükségessé vált a területfelhasználási besorolás módosítása egyéb vegyes területfelhasználásba, ahol az alapintézményeken túl más funkciók is megengedettek.

Fentiek alapján a környező területfelhasználások figyelembe vételével vegyes területfelhasználási egységbe való sorolás javasolt, ehhez a hatályos fővárosi településrendezési eszközök – a TSZT 2017 és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet – eseti módosítása ~~válik-vált~~ szükségessé, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 33. § (2) – (5) bekezdéseiben szabályozottak szerint. A Fővárosi Közgyűlés 100/2019. (02.20.) határozatával módosította a TSZT-t és 11/2019. (03.18.) rendeletével módosította az FRSZ-t jelen tervezési területre vonatkozóan.

~~A TSZT/FRSZ módosítása a területre folyamatban van a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti egyszerűsített eljárásban.~~

A területre az ~~akkori~~ akkor hatályos jogszabályi környezethez illeszkedő 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatát Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. Az akkor hatályos fővárosi terveknek megfelelően a terv Vi-3 jelű építési övezetet határoz meg a területre. Az István út – Tavasz utca – Mártírok útja – Munkásotthon utca által határolt terület javasolt TSZT módosítását követően a kerületi építési szabályzat módosítása is szükségessé ~~válik~~ vált a területre vonatkozóan. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 33.§ biztosítja a kerületi építési szabályzat és a TSZT/FRSZ egy eljárás keretében történő egyeztetését, de a TSZT/FRSZ módosítás elfogadásának meg kell előznie a KÉSZ módosítás elfogadását.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

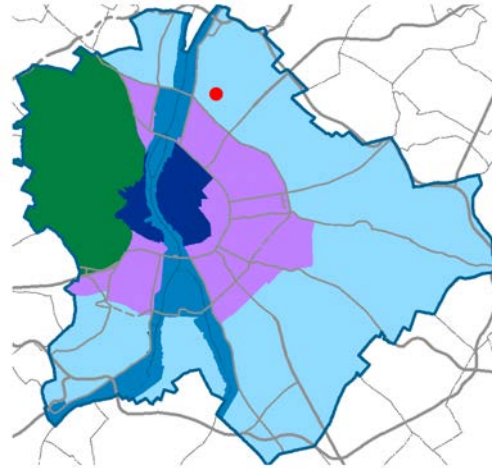
1. HELYZETFELTÁRO ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

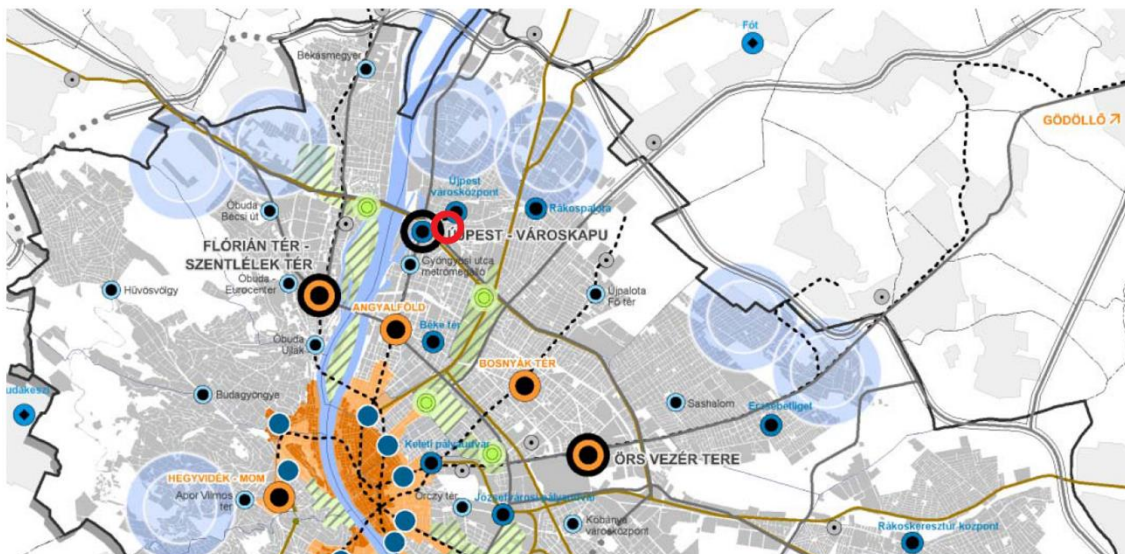
A volt Ady Endre Művelődési Ház (István út – Tavasz utca – Mártírok útja – Munkásotthon utca által határolt területen) Budapest IV. kerületében az elővárosi zóna területén helyezkedik el.

Településszerkezeti szempontból meghatározó a tervezési területtől északra található Újpest - Központ, és a távolabb, keletre megtalálható Újpest – városkapu, amelynek intermodális csomóponti szerepe egyre növekszik. A térséget Újpest – Központ funkcióban gazdag területe és a környező, nagy lakónépességgel rendelkező lakóterület határozza meg.

- Belső zóna
- Átmeneti zóna
- Elővárosi zóna
- Hegyvidéki zóna
- Duna menti zóna



A terület Budapest zónarendszerében (Forrás: Budapest 2020)

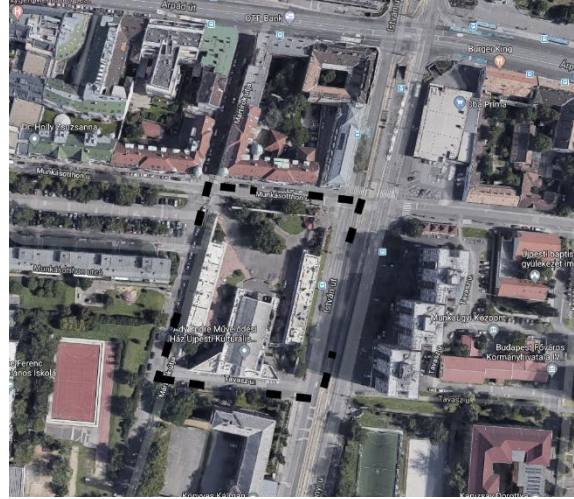


- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Városközpont / Városközpont kiemelt nagykörúti helyszínei | Tematikus terület | Gyorsvasúthálózat |
| Mellékközpont /
Térségi jelentőségű település | Városi / nemzeti
Intermodális csomópont | Vasúthálózat |
| Kiemelt jelentőségű helyi központ /
Kiemelt jelentőségű település | Kereskedelmi központ | Úthálózat |
| Jelentős helyi központ /
Jelentős szerepkörű település | Helyi központ
fejlesztés célterületei | Tervezési terület |

Tervezett központrendszer (Forrás: Budapest 2030)

A fővárosi településszerkezetet meghatározzák a kör- és sugárirányú közlekedési elemek, különösen ezek metszéspontjai határozzák meg. A tervezési terület az Árpád út és az István út (délre Pozsonyi út) tengelyeinek kereszteződéséhez közel helyezkedik el, közvetlenül az István út mentén. Ezek a városi tengelyek fontos szerepet töltenek be mind a közúti, mind a közösségi közlekedés szempontjából.

- Az Árpád út a kerület, és egyben Budapest északi területeinek fontos kelet – nyugat irányú tengelye, mely a Váci út és Rákospalota között létesít kapcsolatot Újpest - Központon át.
- Az István út – Pozsonyi út, észak – dél irányú tengelye a kerület és a belváros között létesít fontos kapcsolatot.
- Újpest - Központ csomópontjában az M3 metróvonal és az észak – déli irányú villamos közlekedésének átszálló csomópontja, melyhez jelentős ráhordó autóbusz hálózat is csatlakozik.



A tervezési terület légi felvételen

A tervezési terület a kerület központjához igen közel helyezkedik el, kitüntetett adottsága a jó megközelíthetőség, közeli intézményi és lakóterületek. A lehatárolt tömb udvarában jelentős a burkolt felületek aránya, amelyet kisebb zöldfelületek tagolnak (a zöldfelületi borítottság összesen ~ 20%), a telek északi oldalán került kialakításra számottevő zöldfelület néhány fás szárú növényvel. A vizsgált terület környezetében az elhelyezkedésből adódóan az épített környezet dominál, melyet a lakótelepi közterületek oldanak fel.

A tervezési terület legfontosabb jellemzője, hogy a helyi jelentőségű központ részét képezi, amely még nagyobb szerephez juthat a jövőben, az M3 metróvonal fejlesztését, bővítését követően.

1.2. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

1.2.1. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

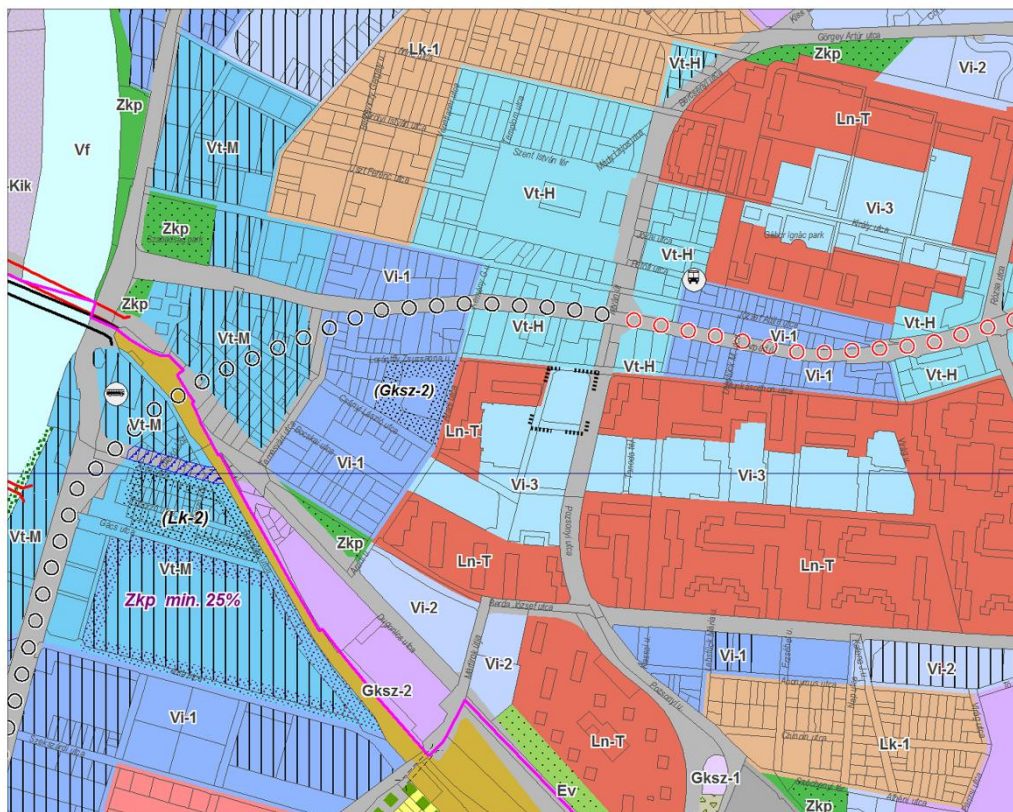
A Fővárosi Közgyűlés 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzatának (módosította 48/2017. (XII. 20.) rendeletével) együttes célja, hogy a hatályos jogszabályi keretek között megfelelő alapot biztosítson az egységes, élhető és fenntartható főváros számára.

A településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT 2017) a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja szerint **2019 februárjáig** a teljes tervezési terület intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3), amely a TSZT

szerint funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a szűkebben értelmezett helyi lakosság (pl. városrész, lakótelepi egység) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátását szolgálják, vagy a helyi jelentőségű kulturális, hitéleti és sportfunkció számára nyújtanak területet. Helyet biztosíthatnak a komplexebb kis helyi központok kereskedelmi, szolgáltatási egységei számára is. E területek helybiztosítása a környező lakóterületek ellátása szempontjából fontos, ezért más célra való felhasználásuk csak kivételesen lehetséges. A beépítési sűrűségük értéke 0,75 – 2,0 lehet. Az alapellátását biztosító intézményeknél is szükségesek a – lehetőleg közcélú – zöldfelületek, ennek érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 20% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

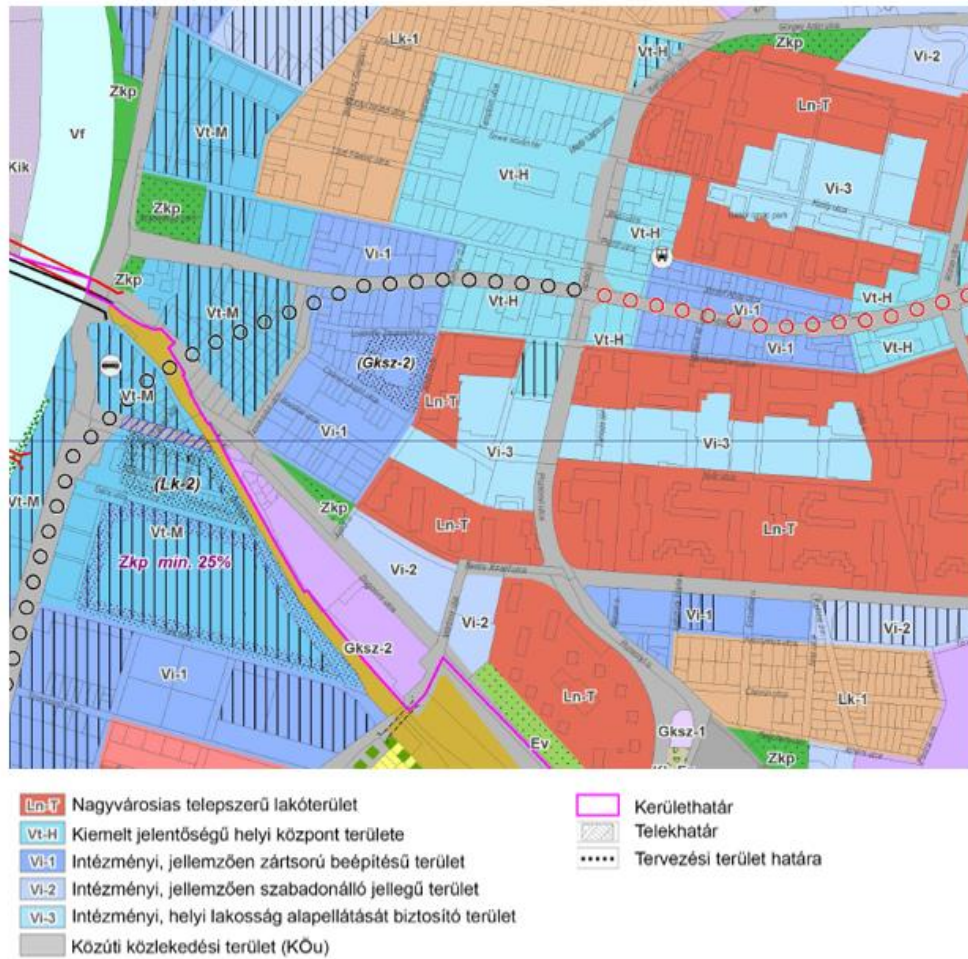
A tervezési terület közvetlen szomszédságában két beépítésre szánt területfelhasználási egység dominál. A tervezési terület közvetlen szomszédságában található lakóterületek a **nagyvárosias teletszerű területfelhasználási (Ln-T)** egységbe soroltak. Az ide sorolt területeken az épületek jellemzően 10-11 szintesek, a beépítés intenzívnek mondható, jellemzően úszótelkes. Újpest városközpont területe **kiemelt jelentőségű helyi központi terület (Vt-H)**. A TSZT 2017 szerint az ilyen típusú területfelhasználási egységbe tartoznak azok a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott rövid utak városa célt is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a beépítési sűrűsége részben alacsonyabb, illeszkedve a helyi jellemzőkhöz.



Ln-T	Nagyvárosias teletszerű lakóterület		Kerülethatár
Vt-H	Kiemelt jelentőségű helyi központi terület		Telekhatár
Vi-1	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület		Tervezési terület határa
Vi-2	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület		
Vi-3	Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület		
KÖu	Közúti közlekedési terület (KÖu)		

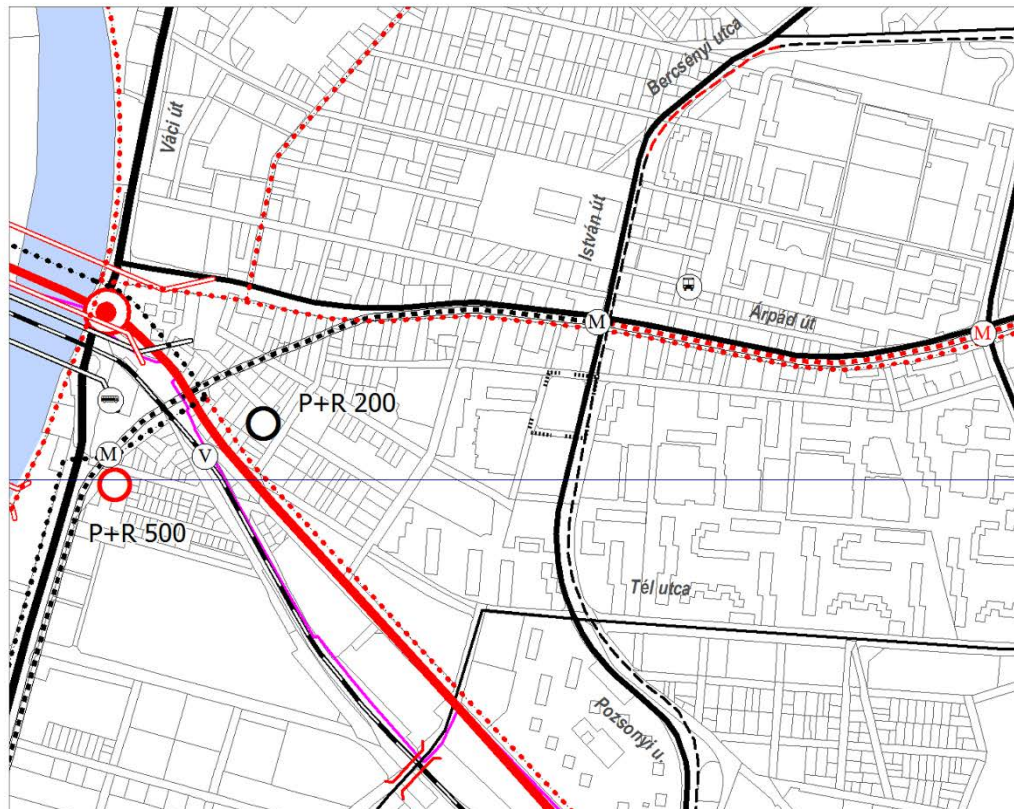
Területfelhasználás tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017 (1651/2017. (XII. 6.) határozat)

A Fővárosi Közgyűlés az érintett Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás 65-231 szelvényét **100/2019. (02.20.) határozatával módosította** a tervezési területre vonatkozóan, a korábbi Vi-3 jelű területfelhasználás helyett **Vt-H jelű, kiemelt jelentőségű helyi központ terület** területfelhasználásba sorolva.



Területfelhasználás tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017 (100/2019. (02.20.) határozat)

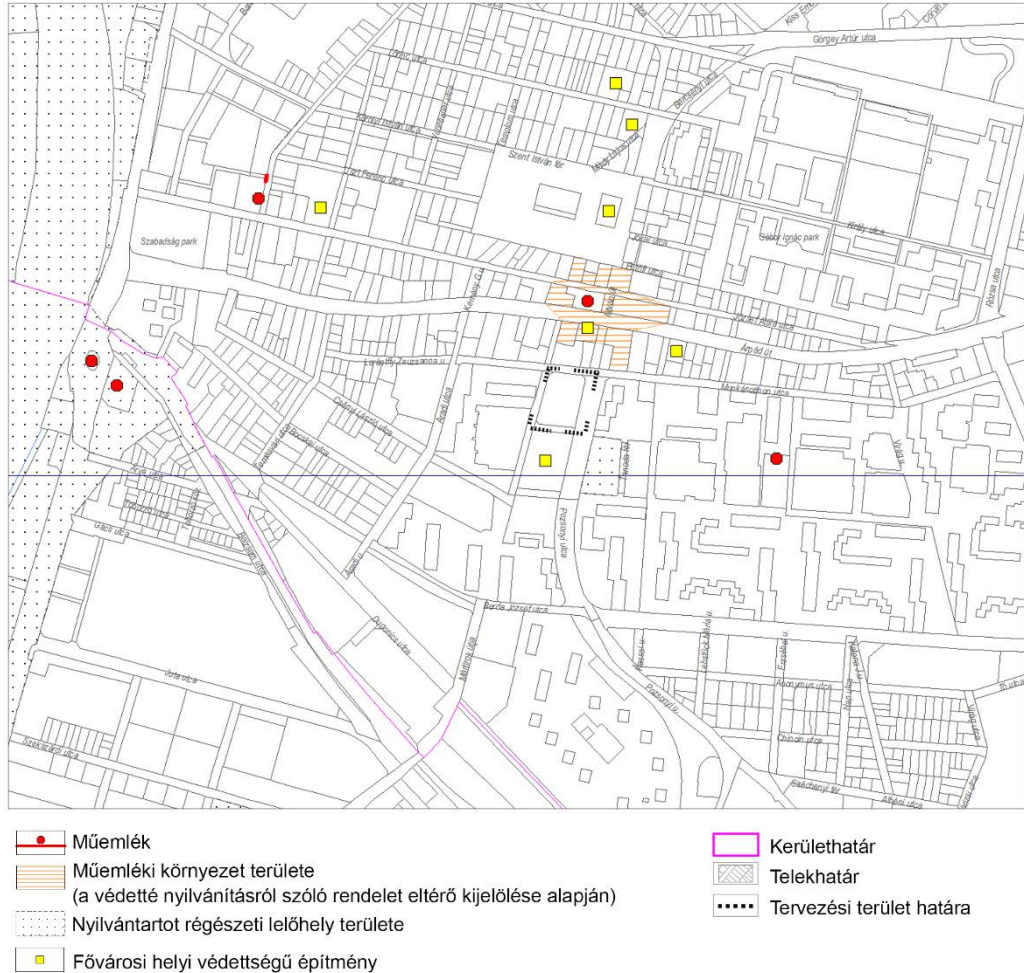
A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja szerint a tervezési terület térségében két meghatározó II. rendű főút található, melyek fontos városszerkezeti tengelyek is egyben. Észak – dél irányban halad az István út – Pozsonyi út tengely, kelet – nyugat irányban pedig az Árpád út. A két tengely találkozásánál található Újpest – Városcsúcs, mely a közúti közlekedés mellett a közösségi közlekedésben is fontos szerepet játszik, itt létesül átszállási kapcsolat az István út az M3 metróvonal és a közúti vasút (villamos) vonala között. A környező nagyobb térség tekintetében fontos, a terület és a Duna között elhelyezkedő Újpest – Városcsúcs intermodális csomópont, amelynek része a Váci út, az Árpád út, a tervezett körvasút menti körút, a metró és a vasúti megálló, a távolsági és a helyközi autóbusz-pályaudvar és a P+R parkolók területe.



MEGLÉVŐ	TERVEZETT
I. rendű főút	I. rendű főút
II. rendű főút	Közúti vasút (villamos) vonal felszínén
Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
Vasútvonal felszínén	Duna - híd
Közúti vasút (villamos) vonal felszínén	Különszintű közúti - vasúti keresztezés
Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala	P+R rendszerű parkolási létesítmény a minimálisan biztosítandó kapacitással tervezett elemként jelöltek a már működő, de több mint 50%-al bővítendő létesítménynek is
Duna - híd	Gyorsvasúti megálló
P+R rendszerű parkolási létesítmény a minimálisan biztosítandó kapacitással tervezett elemként jelöltek a már működő, de több mint 50%-al bővítendő létesítménynek is	Fontosabb különszintű közúti csomópont
Távolsági, helyközi autóbusz - pályaudvar	Kerülethatár
Helyi autóbusz - pályaudvar	Telekhatár
Gyorsvasúti megálló	Tervezési terület határa
Vasútállomás, vasúti megállóhely	

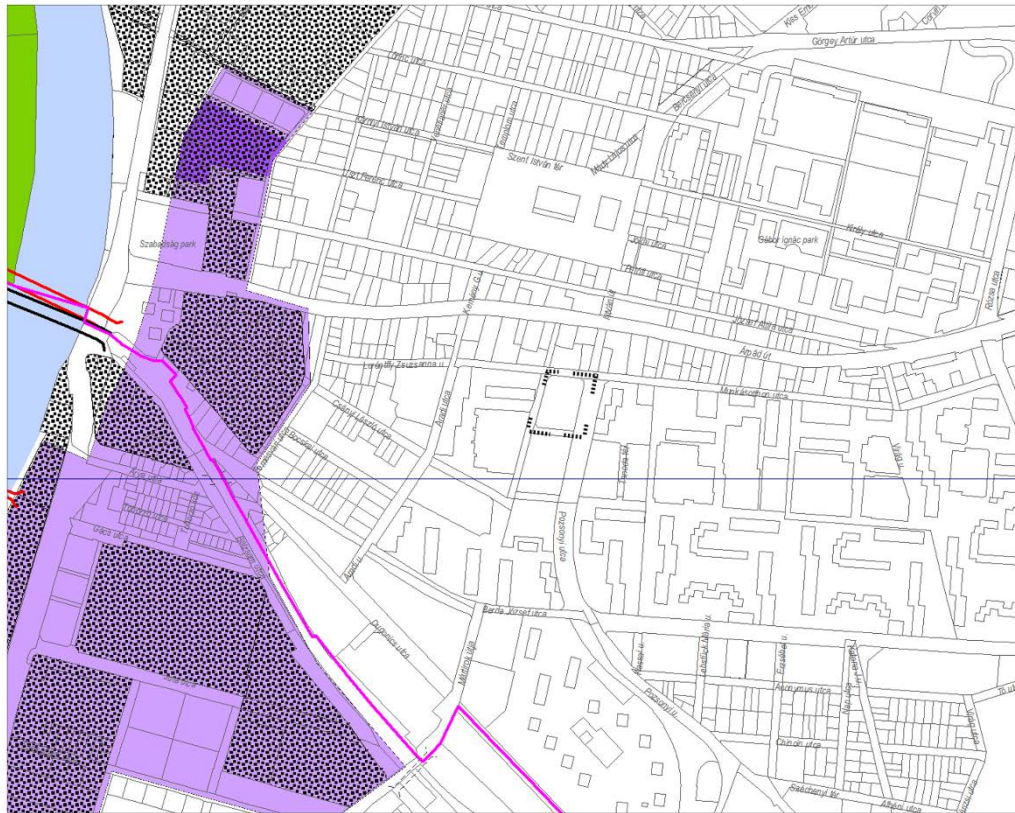
Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017






A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja a tervezési területet nem érinti, az északi és déli szomszédságban találhatóak védett értékek. Délre helyezkedik el a Könyves Kálmán Gimnázium fővárosi helyi védett építménye, míg északra Újpest – Központ csomópontban az Újpesti Áruház található, mely műemlék és az Árpád út déli oldalán egy fővárosi védelem alatt álló saroképület. A csomópont területe műemléki környezet.



Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

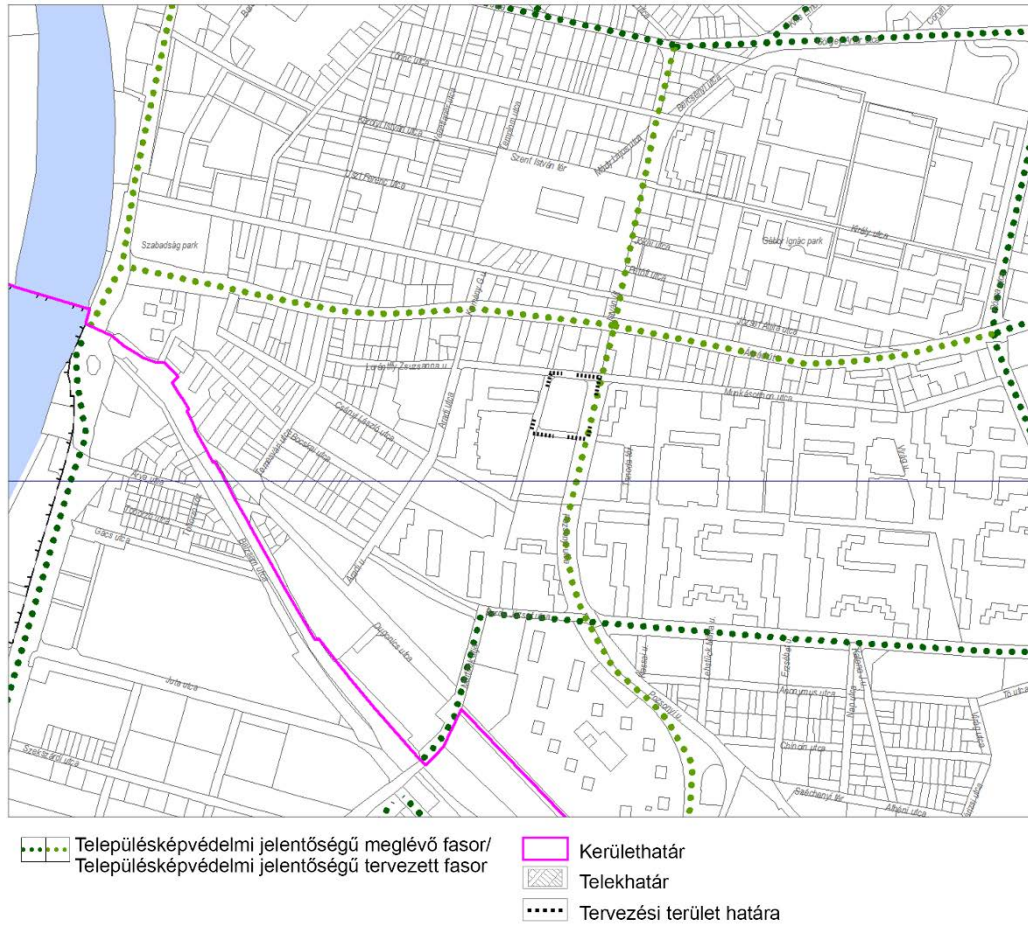
A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapjának elemei nem érintik a tervezési területet.



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Egyes változtatással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória) |  | Kerülethatár |
|  | Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m |  | Telekhatár |
| | |  | Tervezési terület határa |

Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

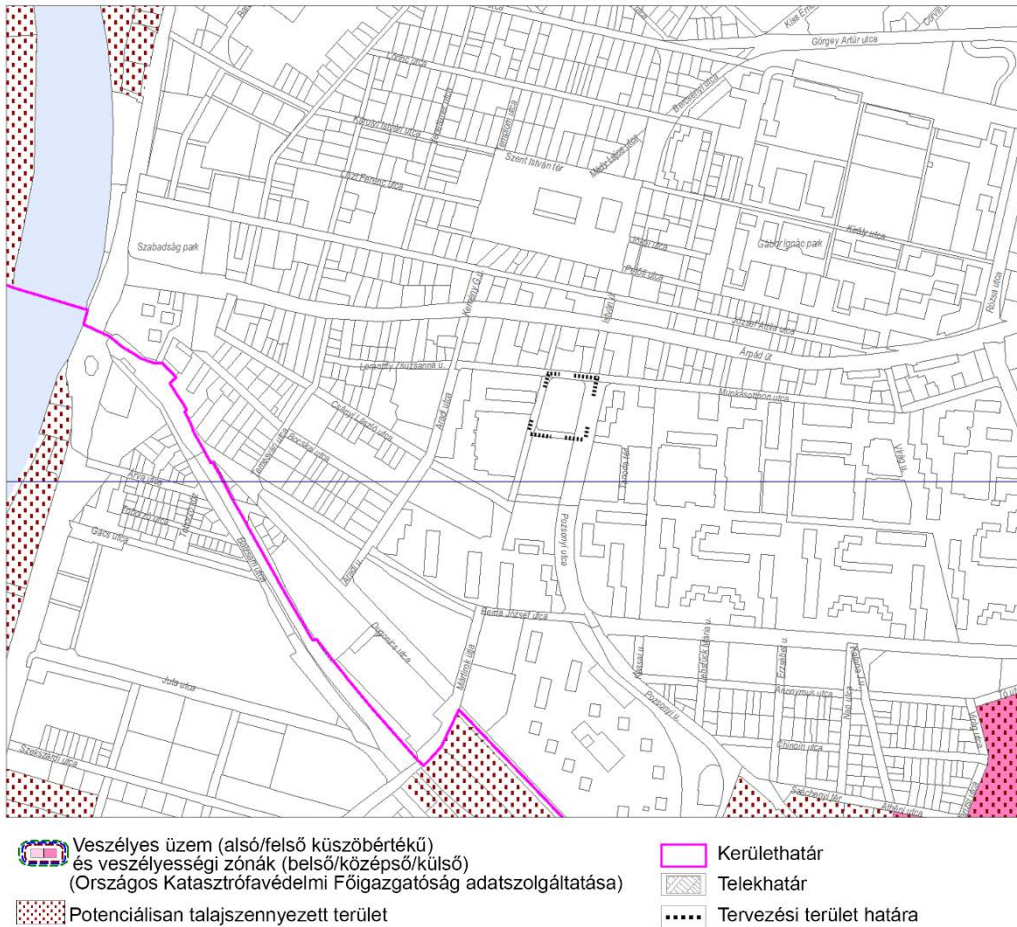
A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja alapján településképvédelmi jelentőségű fasor tervezett az Árpád úton és az István út - Pozsonyi út tengelyén.



Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat

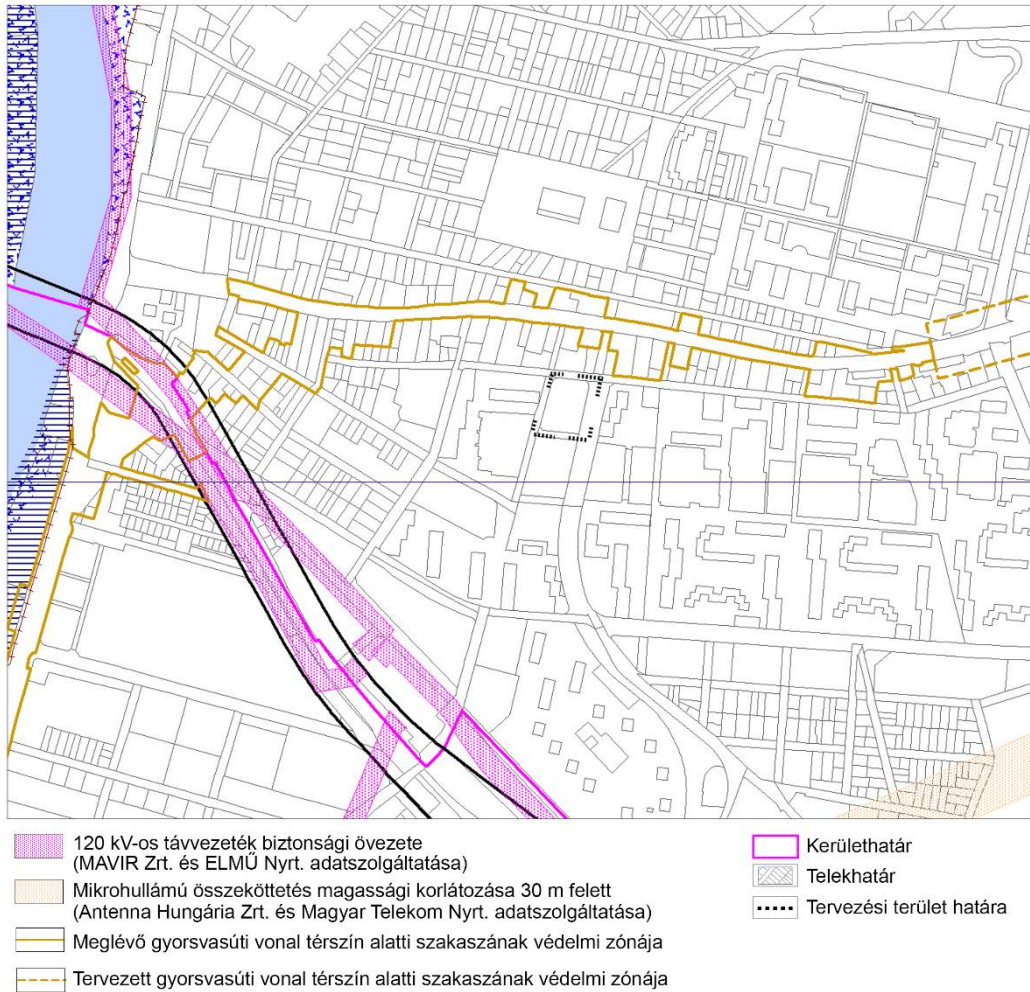
Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja alapján a tervezési területen és közvetlen közelében nem található veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú terület.



Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja szerint a tervezési területet nem érinti semmiféle korlátozás, a legközelebbi ilyen terület az északra található az M3 metró térszín alatti szakaszának védelmi zónája.



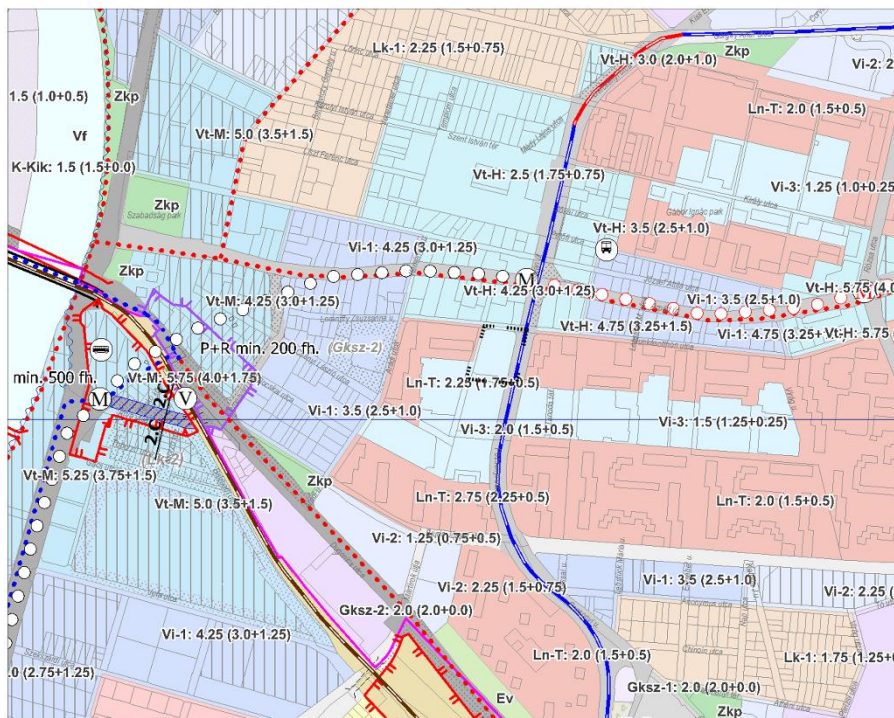
Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

A **Fővárosi rendezési szabályzat** (a továbbiakban: FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építészjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

Az FRSZ 1. melléklet a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlapja alapján a tervezési területen elhelyezkedő Vi-3 területfelhasználási egység területén **2,0 (1,5 + 0,5)- volt.**



- Nagyvárosias teletszerű lakóterület (Ln-T)
- Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H)
- Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)
- Kerülethatár
- Telekhatár
- Tervezési terület határa

A területfelhasználási egység jele és az adott területre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége

x-y: 0.0 (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)

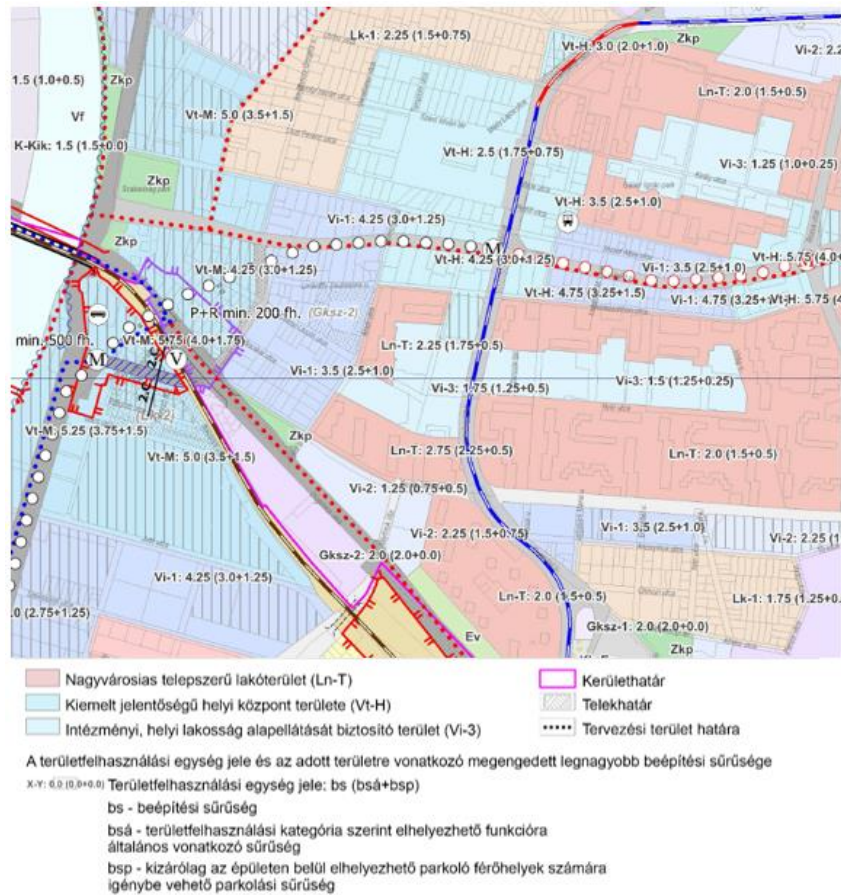
bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség

bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

FRSZ 1. mellékletének vonatkozó részlete

A Fővárosi Közgyűlés az FRSZ 1. mellékletét módosította 11/2019. (03.18.) rendeletével a tervezési területre vonatkozóan. A TSZT-vel összhangban a korábbi Vi-3 jelű területfelhasználás helyett Vt-H jelű, kiemelt jelentőségű helyi központ terület területfelhasználásba sorolja és ehhez igazítja az érintett területfelhasználási egységek sűrűségi értékeit is.



FRSZ 1. mellékletének vonatkozó részlete (11/2019. (03.18.) rendelet)

Az FRSZ 3. melléklete egyes területek beépítési magassága és magaséptémenyek számára kijelölt területek tervlapjának elemei nem érintik a tervezési területet.

1.2.2. A KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ VONATKOZÁSAI

Helyi építési szabályzat, szabályozási terv

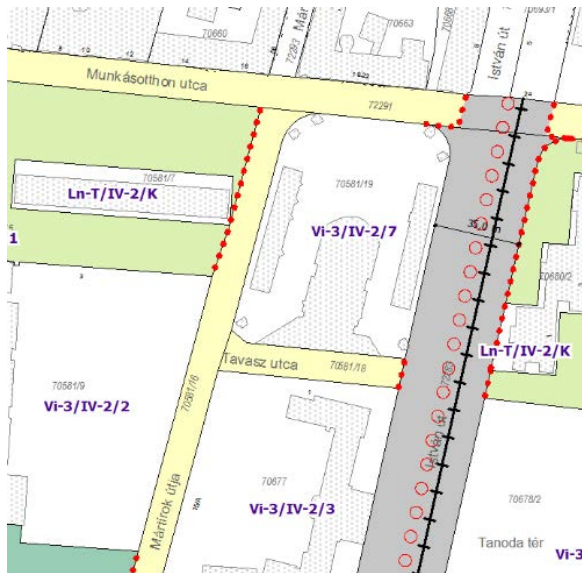
A területre a hatályos jogszabályi környezethez illeszkedő 2. számú, Újpesti lakótelep városzerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatát Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

Az Újpesti lakótelep KÉSZ a tervezési területet a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban Vi-3/IV-2/7 jelű építési övezetbe sorolja. A Vi jelű építési övezetek területein az intézményeken túl kereskedelem, szolgáltatás, szállás és nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység is megengedett. A Vi-3/IV-2 jelű építési övezetek kifejezetten a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgálnak, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetést szolgáló épületek számára biztosítanak helyet. A tervezési területen a fentiekben túl lakó rendeltetés (összes általános célú szintterület 40 %-án), közösségi szórakoztató rendeltetés (összes általános célú szintterület 60 %-án) és irodarendeltetés (összes általános célú szintterület 40 %-án) is elhelyezhető.

A rendelet 2. mellékletének 5. táblázata határozza meg az építési övezet szabályozási határértékeit, amelyek a következők:

A Beépítési mód	C Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	E Megengedett legnagyobb beépíttség mértéke (%)		F Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		G Épületmagasság (m)		H Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
szabadonálló	2000	30	60	80	2,5	0,5	6,0	14,5	20

Az Újpesti lakótelep KÉSZ 3A. és 3B. mellékletén feltüntetett egyéb szabályozási, illetve védelmi és korlátozási elem nem érinti a tervezési területet.



Újpesti lakótelep KÉSZ 3a. mellékletének, szabályozási elemek tervlapjának részlete a tervezési területre



Újpesti lakótelep KÉSZ 3b. mellékletének, védelmi és korlátozási elemek tervlapjának részlete a tervezési területre

1.3. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Táji és természeti adottságok

A vizsgált terület Budapest egyik sűrű beépítettségű városrészén, az Újpesti lakótelepen belül helyezkedik el. Tájípusát tekintve tehát települési (urbánus) táj, amely antropogén hatások által jelentősen átalakított, az épített környezet által uralt. Természetes vegetáció nem található a területen, természeti értékeit a zöldfelületi rendszer keretében tárgyalt elemek növényzete alkotja. Az elhanyagolt területet hamar birtokba vette az élővilág a gyorsan terjedő gyomnövények mellett a fészkelő madarak, és a cserjék alatt megbújó sünök is megjelentek a területen.

A térség nem rendelkezik védett természeti értékekkel, továbbá az OTRT-ben kijelölt országos ökológiai hálózat és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete sem érinti.

Zöldfelületi rendszer, zöldterületi ellátottság

Az Újpesti lakótelep zöldfelületi rendszerének meghatározó területi elemeit a közhasználat előtt megnyitott, számos rekreációs funkcióknak is helyet biztosító és jelentős faállományú lakótelepi zöldfelületek jelentik. A vizsgált térség zöldterületi ellátottsága így kedvezőnek mondható.

A tervezési területen szigetesen kialakított zöldfelületek a telek területének kb. 20%-át teszik ki. Az egykori művelődési ház udvarát tagoló növényágások, gyeper-cserjés terepplasztikák, rézsűfelületek alapvetően díszítő céllal kerültek kialakításra, zöldbe ágyazva az épített elemeket.



Általában véve a volt művelődési ház zöldfelületeire az elhanyagoltság jellemző. A területen egyes fajösszetételű cserje – és faállomány él: az örökzöld és lombos díszfajok (tuja, vérszilva)

mellett az invazív akácfa terjedése számottevő, a rézsűfelületeket gazdag cserjeállomány borítja. A területen kiemelkedően értékes faállomány nem található, egyedül a telek északi felén álló koros eperfa (*Morus alba*) emelkedik ki nagy lombkoronátömegével.

A tervezési területet határoló közterületeken egységes fasor nem került kialakításra, a Tavasz utcában található néhány fiatal juharfa, valamint a művelődési házat keretező rézsűfelületeken élnek elszórtan fák.

1.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Az Ady Endre Művelődési Ház tömbje a kerületi központ szélén, a nagyvárosias zárt sorú és telepszerű lakóterületek találkozásánál található. A tömb egykor kulturális, közösségi célú funkcióval rendelkezett, jelenleg használaton kívüli. Meghatározó a terület használatának szempontjából a közvetlen szomszédság a helyi központ kereskedelmi és szolgáltató funkcióival, illetve a lakótelepet kiszolgáló különféle intézményekkel, közösségi célú területekkel.



■ Nagyvárosias telepszerű lakóterületek	■ Zöldfelületek területei
■ Nagyvárosias zárt sorú lakóterületek	■ Természetközeli területek
■ Kisvárosias lakóterületek	■ Városüzemeltetési területek
■ Kertvárosias lakóterületek	■ Használaton kívüli területek
■ Közösségi célú területek	■ Közlekedési területek
■ Irodaterületek	 Tervezési terület
■ Kereskedelmi, szolgáltató területek	
■ Gazdasági területek	

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
Területhasználat
M=1 : 5000
Budapest, 2018

A tömbben megtalálható egy központi épület, és két oldalsó szárny, melyeket a főépülettel egy-egy acélhid köt össze. A főépület és a két oldalsó szárny is F+1 szint magasak. A központi épületben található az intézmény előadóterme, mely színházi és mozi előadások, közösségi rendezvények lebonyolítására alkalmas. Az oldalsó szárnyak földszintjén üzletek találhatóak, az emeleten pedig kisebb szobák, melyekben különböző klubokat, képzéseket, szakköröket lehet megrendezni. A belső udvar a tömb összes sarka felől megközelíthető, a sarokpontokban kisebb árusító pavilonok

helyezkednek el. Az udvar nagy része burkolt, az északi oldalon található kisebb pihenőkert. A művelődési ház 32 évig működött 2018 tavaszán zárt be.

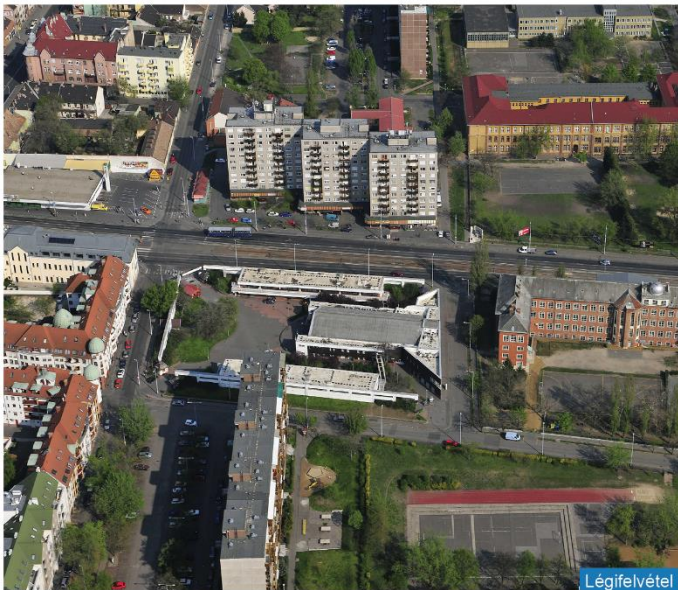
A vizsgált, 70581/19 hrsz. alatti ingatlan Újpest önkormányzatának tulajdonában van.



1. A tömb a Tavasz utca és a Mártírok útja sarkáról



2. Homlokzat a Tavasz utca felől



Légifelvétel



3. Bejárat az udvarba



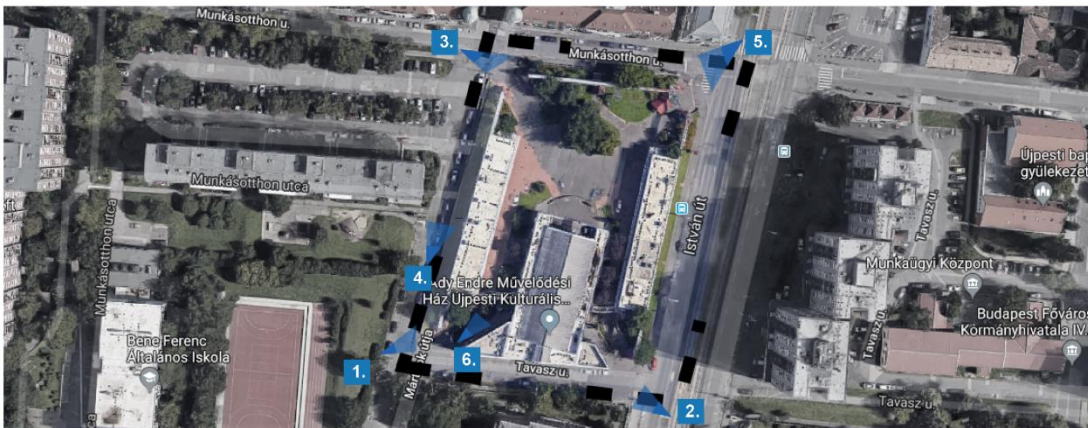
4. Térfa a Mártírok utcában



5. A tömb az István út felől



6. A tömbbelső



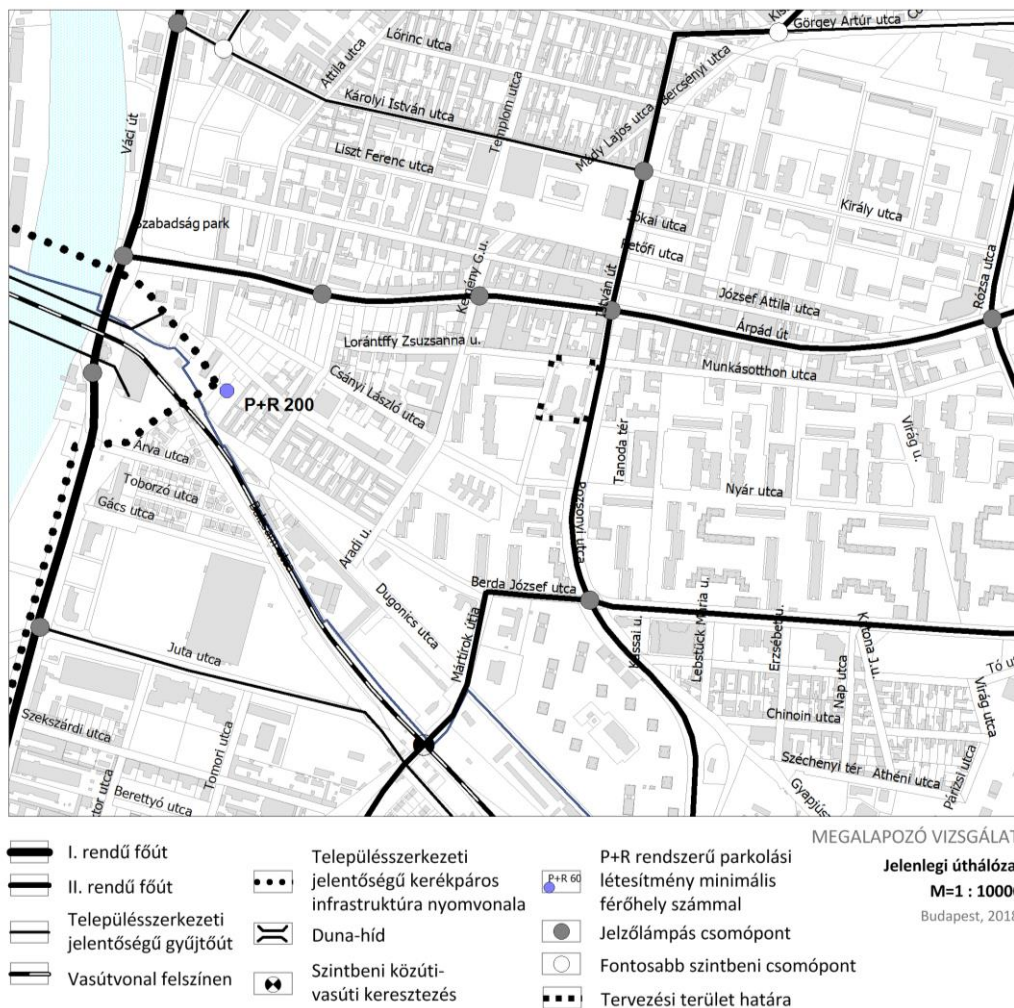
1.5. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Közúti közlekedés

A vizsgált terület környezete közúti közlekedéssel megfelelően feltárt, észak-déli és kelet-nyugati irányban is a másodrendű főúthálózatba tartozó elemek keresztezik, amelyek a szomszédos kerületekkel biztosítanak közlekedési kapcsolatot.

A terület meghatározó közúthálózati eleme a jelentős átmenő forgalmat lebonyolító Árpád út. A szomszédos XV. kerület és Újpest között kapcsolatot teremtő II. rendű főút a keleti kerülethatáron végigfutó Budapest – Vác és Budapest – Veresegyház vasútvonalakat külön szinten keresztezi. Az Árpád út 2x2 forgalmi sávú keresztmetszetű, 41.000 E/nap/2 irány forgalommal rendelkező útvonal. A vizsgált területen az Árpád út és a keresztező útvonalak csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányításúak, melyek közül a IV. kerület közlekedésében meghatározó szerepet töltenek be az István úttal és a Rózsa utcával alkotott csomópontok. Az Árpád út az átmenő forgalom következtében túlterhelt, csúcsidőben rendszerezek a torlódások.

Az István út – Pozsonyi utca meghatározó jelentőségű észak-déli irányú útvonal, az Újpesti lakótelepet és a mögöttes kertvárosias területet kapcsolja össze a szomszédos Angyalfölddel. A kerület déli határán található Budapest – Esztergom vasútvonal keresztezése külön szinten biztosított. Az István út és Pozsonyi utca 2x2 forgalmi sávú kialakítású, középfekvésű villamospályával rendelkező II. rendű főútvonal, amelyet az Árpád úttól északra 25.000 E/nap/2 irány, délre pedig 36.000 E/nap/2 irány forgalom terhel. Az útvonal fontosabb fő- és gyűjtőút hálózati csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányítással rendelkeznek.



Közösségi közlekedés

A vizsgált terület közösségi közlekedési kiszolgálását az M3 metró Újpest-Városközpont megállója biztosítja, amely 500 m-es gyaloglási távolságon belül elérhető. A vizsgált terület dél-nyugati része az Újpest-Városkapu metrómegállótól az 500 m-es gyaloglási távolságon belül helyezkedik el.

A vizsgált terület határán elhelyezkedő Újpest központ metróvégállomás kulcsfontosságú szerepet tölt be a vizsgált terület mellett a teljes kerület közlekedésében is, jelentős mértékű az átszálló forgalom (metró, villamos, autóbusz). A metróvonal terhelése a végállomás környezetében 84.000 utas/nap, amelynek régóta tervezett felújítása az érintett északi szakaszon 2017 novemberében elkezdődött.

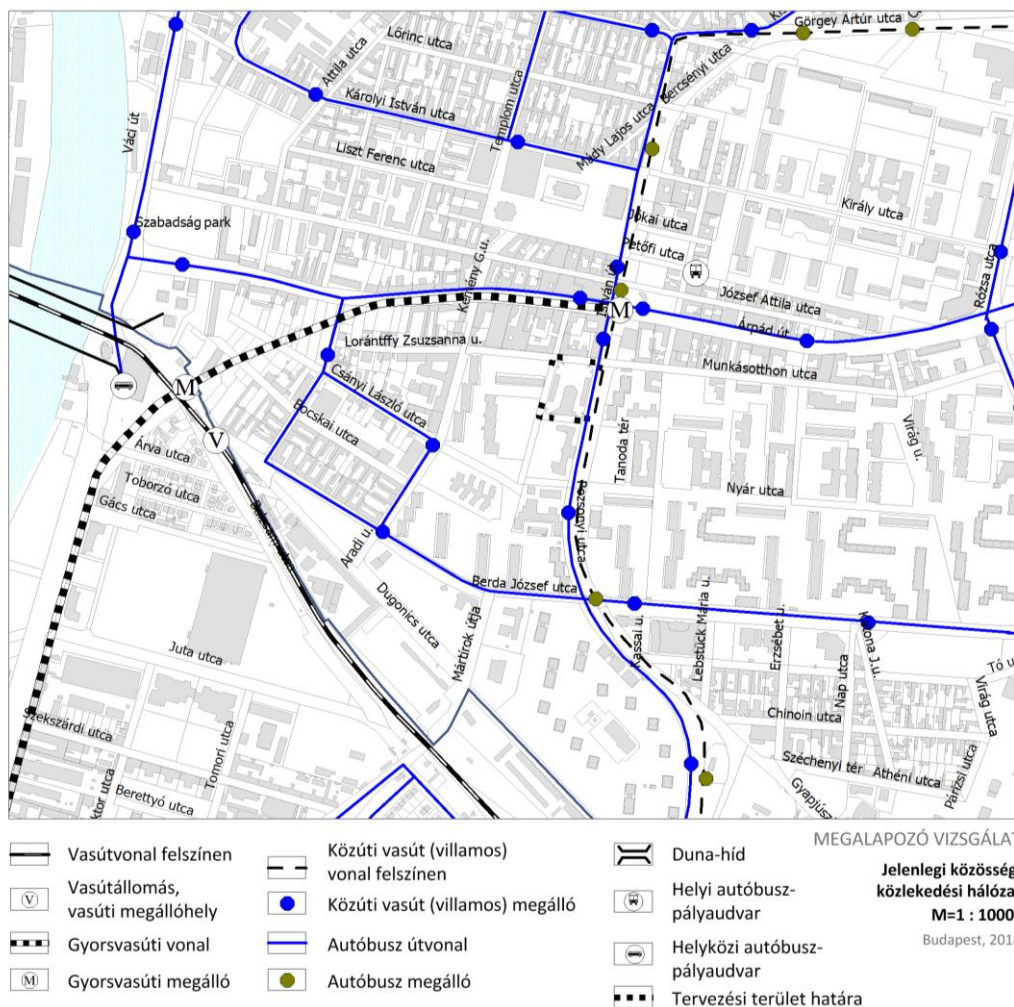
A felszíni kötőpályás közlekedés meghatározó eleme a vizsgált terület keleti határát érintő Pozsonyi utca – István út – Görgey Artúr utcai villamos-vonal. Terhelése az Angyalföldi kocsiszínnél 16.000 utas/nap, a Görgey Artúr utcában pedig 28.000 utas/nap. Az angyalföldi kocsiszín és Rákospalota között a 12-es, míg Lehel tér és Káposztásmegyér között a 14-es villamos teremt kötőpályás kapcsolatot.

A vizsgált területen található Árpád úton, István úton és Aradi utcában bonyolódik autóbuszos közösségi közlekedés a fővárosi tömegközlekedési rendszer részeként. Az Árpád út – István út csomópont több autóbusz viszonylat végállomásaként is szolgál. A végállomáson szegély mellett történik az autóbuszok tárolása, a környező Petőfi és Kassai utcában egyirányú forgalmi rend került bevezetésre a körbejárás biztosításának érdekében. Árpád út – István út autóbusz végállomásról kerületközi kapcsolatokat nyújtva a 25-ös járat a Mexikói útig közlekedik, a 120-as az Árpád hídig, a 170-es és 270-es járatok Rákospalota elérését biztosítják. A 147-es (Fiumei utca térsége és a 220-as (Erdősor utcai lakótelep) járatok csak kerületen belüli kapcsolatokat nyújtanak.

Újpest központon áthaladó járatok közül az Árpád úton közlekedő 104, 104A, 204 járatok Rákospalotára, Békásmegyerre és Dunakeszire továbbá a 196, 196A járatok a Fóti út térsége és a Rákospalota felé biztosítják az eljutást. Az Árpád út – István út útvonalon közlekedő 30, 30A járatok Káposztásmegyér és a belváros (Keleti pályaudvar) között teremtenek kapcsolatot.

Az Aradi utcában közlekedő 121 számú autóbusz viszonylat Rákospalota-Újpest vasútállomás és Újpest-Városkapu metrómegálló között teremt – a kerület déli részét feltáró – kapcsolatot.

A járatok megállóinak 300 m-es sugarú körét tekintve a teljes városrész közösségi közlekedéssel ellátottnak tekinthető.



Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált területen és a határoló főutak mentén nem található meglévő kerékpáros infrastruktúra.

A közterületeken a gyalogosjárda hálózat lényegében teljesen kiépült. A főútvonalakon a biztonságos gyalogos átkelést a jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontok kijelölt gyalogos átkelőhelyei biztosítják.

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

Parkolás

A vizsgált területet határoló utak mentén jelentős mennyiségű közterületi parkolás jelentkezik a közeli lakótelep és a területen jelentkező munkahelyi funkciókból adódó parkolási igény következtében. A határoló utak mentén jellemzően mindkét oldalon szegéllyel párhuzamos, vagy merőleges parkolás a jellemző, a járművek részben a járdát, részben a zöldfelületet is igénybe veszik.

Újpesti lakótelep és környezetének közterületei nem tartoznak korlátozott várakozási rendszerbe (jelenleg nincs bevezetve fizető parkolás, de tervezett). A metrómegállók környezetében így P+R rendszerű parkolás is megjelenik.

1.6. KÖRNYEZETI ELEMEK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

Földtani közeg, felszíni és a felszín alatti vizek

A térség homokos alapkőzetét mesterséges feltöltések borítják. Eredeti talajfelszín nincs a tervezési területen, a burkolt, beépített felületek dominanciája a jellemző. A terület talajállapotára vonatkozóan nem áll rendelkezésre információ, de a korábbi tevékenységek alapján nem valószínűsíthető jelentős szennyezettség. Felszíni és érzékeny felszín alatti víztest a térséget nem érinti, a talajvíz 2,5-5 m mély átlagos szinten található. Víztisztaság-védelmi övezet, hidrogeológiai védőterülettel nem érintett.

Levegőminőség

A térség levegőminősége a városi hatások miatt kedvezőtlen, a városi légszennyezettségi mérőállomások adatai alapján a szálló por (PM₁₀) és a nitrogén-oxidok (NO_x) esetenkénti feldúsulása okoz levegőszennyezettséget. A tervezési területen a közúti közlekedés tekinthető meghatározó légszennyező forrásként, különösen a nagyobb forgalmú utak (István út, Árpád út) mentén. A környező épületállomány fűtése távhő, illetve földgáz alapú, amely alacsonyabb szennyezőanyag-kibocsátással jár. A környéken jelentős ipari szennyező nem üzemel.

Zajterhelés

A térség egyik fő környezeti problémája a közúti közlekedés okozta zajterhelés. A 2007-ben elkészült stratégiai zajtérképben kimutatott zajszintek ma is relevánsak, mivel az eltelt időszakban nem történt érdemi változás a közlekedés területén. A zajtérkép alapján a területet határoló István út, és a közeli Árpád út mentén határértékeket meghaladó zajszint jelentkezik nappal és az éjjeli időszakban egyaránt. A lakóterületekre vonatkozó nappali 65 dB határértéket a prognosztizált zajszintek 10-15 dB-el lépik túl.

Hulladékkezelés

A vizsgált területen keletkezett hulladékok gyűjtése és kezelése megoldott, a szelektív hulladékgyűjtés rendszere kiépült. A települési (kommunális) hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közzolgáltatójaként az FKF Zrt. végzi.

Katasztrófavédelem

A tervezési területen a 219/2011. (X. 20.) Korm. rendeletben foglalt veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek nincsenek, és azok veszélyességi zónája sem érinti a területet. A terület természeti eredetű veszélyforrásoknak (ár- és belvíz, földtani veszélyforrások) nem kitett.

1.7. KÖZMŰVIZSGÁLAT

Vízellátás

A tervezési terület és térségének vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízhálózati nyomászóna és azok vezetékei biztosítják. A terület ivóvízellátása teljesen kiépült.

A terület és térségének ivóvízellátása egyrészt a 20. számú, Pesti alapzóna DN 400 – DN 800-as vezetékei, másrészt a 44. számú Újpest zóna DN 300 – DN 700-as vezetékei által történik. Az Újpesti zóna a Pesti alapzónára épül, az Újpesti fordulatszám szabályozott nyomásfokozó gépház által. A gépház – amely a tervezési terület közelében a Berda József utcában található – beépített névleges kapacitása 750 m³/h.



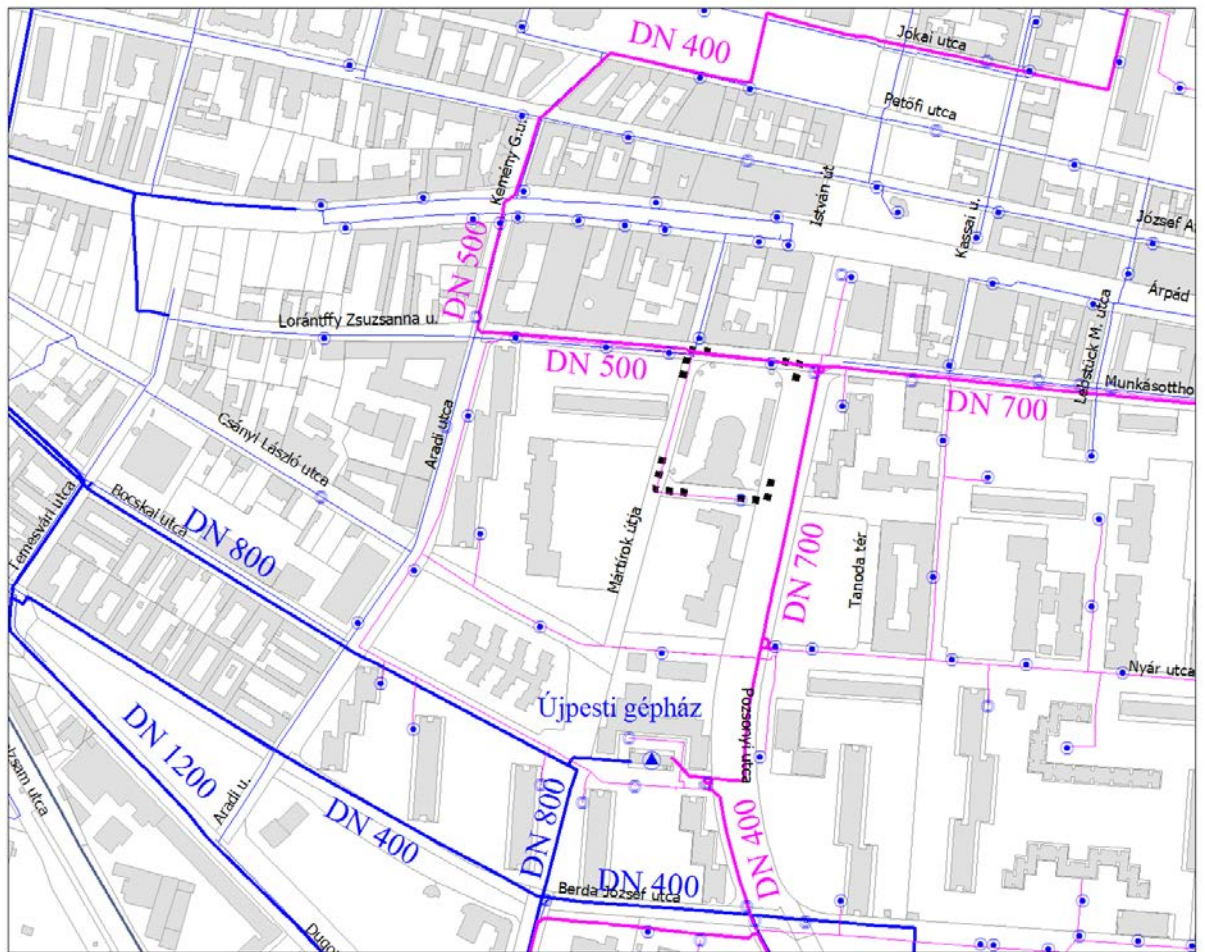
Berda József utcai gépház

Jelentősebb átmérőjű (DN ≥ 300) ivóvízvezeték a következő helyen található a tervezési területen és környezetében:

- Kemény Gusztáv utca – Aradi utca – Munkásotthon utca nyomvonalon található DN 500 – DN 700-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga sentab (44-es nyomászóna),
- Pozsonyi utcában található DN 700-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga sentab (44-es nyomászóna),
- Bocskai utca – Mártírok útja nyomvonalon található DN 800-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga öntött vas (20-as nyomászóna),
- Berda József utcában található DN 400-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga öntött vas (20-as nyomászóna),
- Dugonics utcában található DN 1 200-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga sentab (20-as nyomászóna).

A tervezési terület és térségének elosztóhálózata jellemzően DN 200-as, DN 150-es, DN 100-as és DN 80-as átmérővel épült ki, anyagát tekintve pedig GÖV, öntött vas, PVC és eternit.

A tűzoltáshoz szükséges oltóvíz biztosítása az ivóvízhálózatról történik. A tervezési területen és környezetében földalatti és földfeletti tűzcsapok találhatóak. A tűzcsapok 100 m-es ellátási körzeteit megvizsgálva kijelenthető, hogy a vizsgált terület teljesen lefedett.



	Ivóvíz főnyomóvezeték (DN >= 300 mm, 20. zóna)		Ivóvíz nyomóvezeték (DN < 300 mm, 44. zóna)		Tervezési terület határa	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT Közművizsgálat - Vízellátás M=1 : 5000 Budapest, 2018
	Ivóvíz főnyomóvezeték (DN >= 300 mm, 44. zóna)		Gépház		Földalatti / föld feletti tűzcsap	
	Ivóvíz nyomóvezeték (DN < 300 mm, 20. zóna)					

Csatornázás, szenny- és csapadékvíz-elvezetés

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

A tervezési terület közelében két szennyvízátelő található az István úti gyalogos aluljáróban, amelyek beépített névleges kapacitásuk egyenként 11,8 l/s.

Az összegyűjtött szenny- és csapadékvíz gravitációs egyesített csatornahálózaton keresztül az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre kerül.

A főgyűjtő-vezetékek nagyon változatos anyagúak és átmérőjűek, behálózzák az érintett területet és térségét. A jelentősebb méretű gyűjtővezetékek a következők:

- Berda József utca – Mártírok útja – Bocskai utca nyomvonalán \varnothing 100-as beton, 80/120-as beton és 68/102-es ÜPE egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Munkásotthon utca – Aradi utca – Csányi László utca vonalában húzódó \varnothing 120-as vasbeton, 110/146-os beton, 130/162-es vasbeton egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,

A területről a keletkező szennyvizek és csapadékvizek kisebb átmérőjű csatornahálózaton (DN < 300 mm) keresztül jutnak a nagyobb átmérőjű gyűjtő- és főgyűjtővezetékbe.

A csapadékvíz elvezetése a területen megoldott, nagy részben egyesített csatornahálózattal, elenyésző részben elválasztott rendszerben, külön csapadékvíz csatorna révén, amelyek befogadják a tervezési területen és környékén a meglévő egyesített rendszerű csatornák.

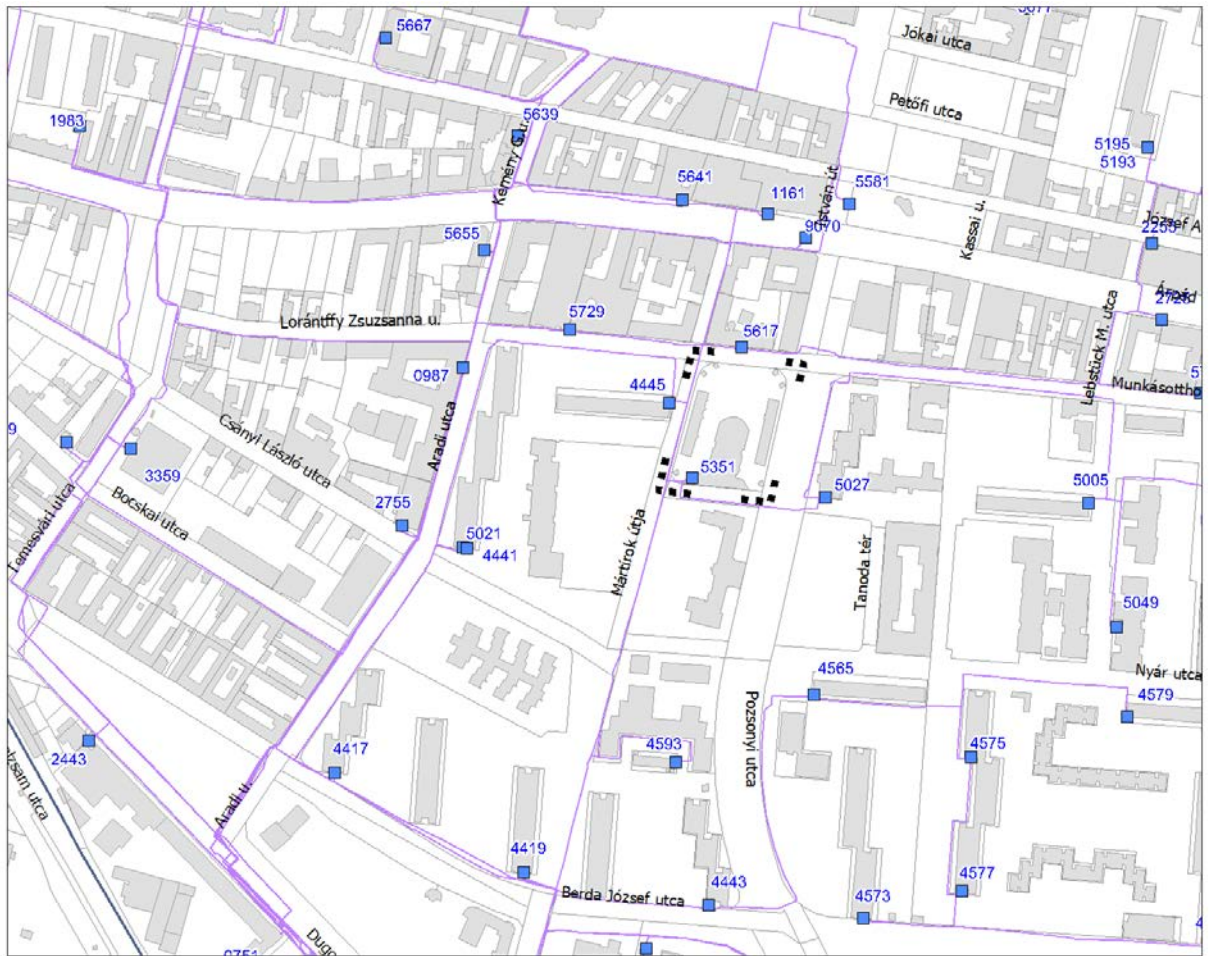




Villamosenergia-ellátás

A térség középvezetési ellátása 10 kV-os feszültségszinten valósul meg. A hálózat táppontja a közeli 120/10 kV-os Angyalföld alállomás, amelyből kiinduló 10 kV-os földkábelek a határoló közterületek mentén kiépültek:

- 10 kV-os földkábel létesült a Mártírok útja mentén,
- a Munkásotthon utcában,
- az István út keleti oldalán,
- a Tavasz utcában.

A kiefeszített erőátviteli és közvilágítási hálózat a térségben földkábelként létesültek.



-  10 kV-os földkábel
-  10/0,4 kV-os transzformátor

-  Tervezési terület határa

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
Közművizsgálat -
Villamosenergia-ellátás

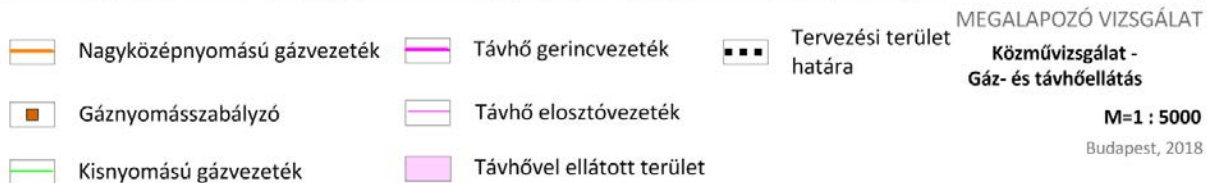
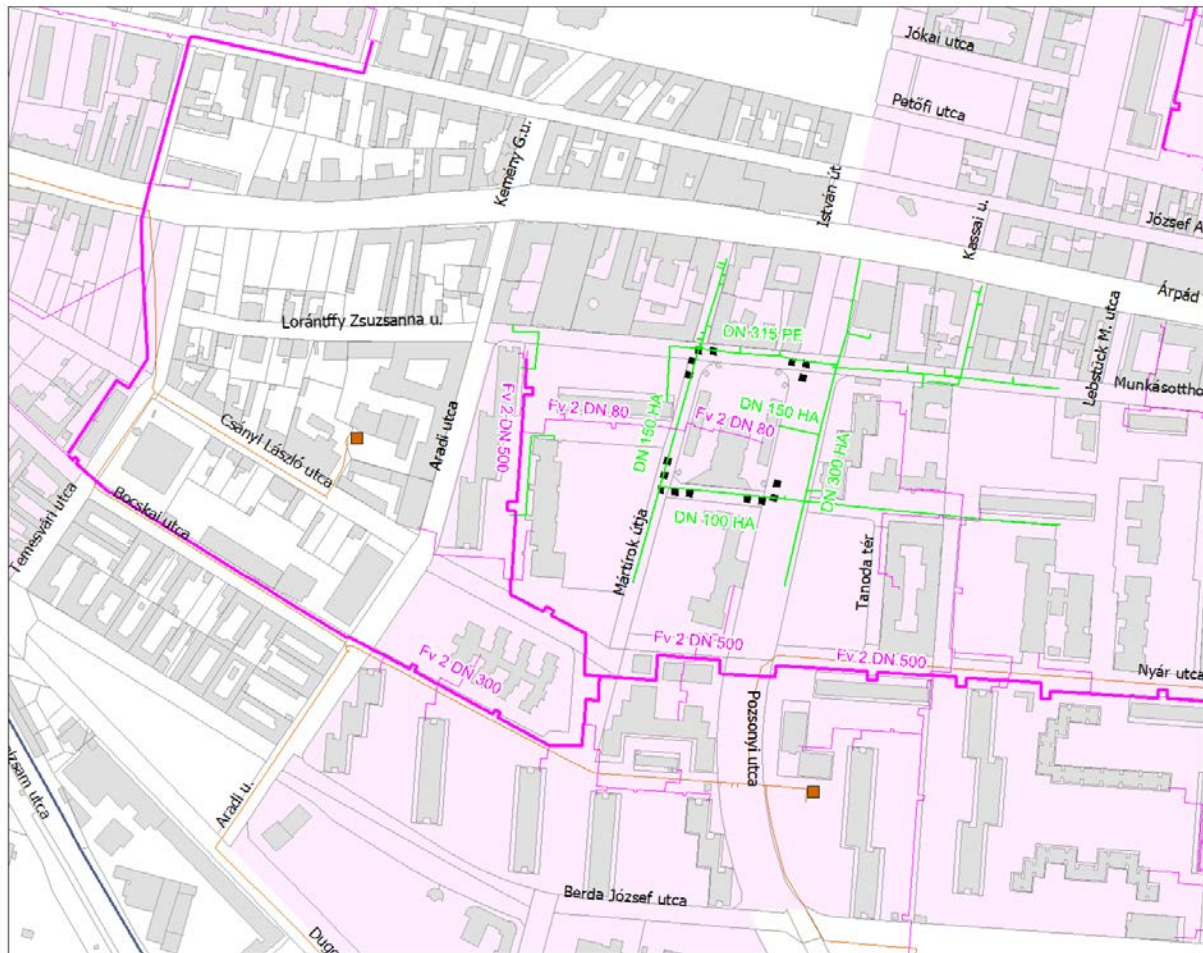
M=1 : 5000
Budapest, 2018

Gázellátás

A tervezési terület gázellátását az NKM Földgázhálózati Kft. kisnyomású gázhálózata biztosítja. A hálózat gerince a Munkásotthon utcában DN 315 PE mérettel létesült, a Mártírok útja nyomvonalon DN 150 HA mérettel, a Tavasz utcában DN 100 HA mérettel üzemel. Az Ady Endre Szabadidő és Művelődési központ épülete az István úti DN 300 HA acél vezetékről DN150 HA méretű bekötővezetéken keresztül kap ellátását.

Távhőellátás

A térség távhőszolgáltatással ellátott, a fővárosi távhőhálózat Észak-Pesti hőközrete kiterjedt rendszert alkot. A térség hőbázisa az Újpesti Erőmű, az Újpalotai Fűtőmű, valamint a rákospalotai Hulladékhasznosító Mű. Az Fv 2 DN 500 méretű gerinchálózat a Nyár utca – Munkásotthon utca nyomvonalon létesült, innét ágazik le a tervezési területet ellátó Fv 2 DN 80 vezeték.



Megújuló energiaforrások hasznosítása

Újpesten a megújuló energiaforrások hasznosítása – a távhőhálózaton jelen lévő részben megújuló alapú távhőn kívül – napelemes rendszerekben, hőszivattyús geotermikus rendszerekben, valamint az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepen biogáz termeléssel valósul meg. A teljes fővárosi távhőhálózatot tekintve az értékesített hőmennyiség 5%-a gyakorlatilag kommunális hulladékból származik.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A terület felhasználóit az Újpest EWSD Host szolgálja ki kültéri nagyelosztós rendszerű, rézkábelrel kiépített hálózaton keresztül. A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben, helyenként közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű, valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik.

A tervezési terület térségében a UPC Magyarország Kft. és a Digi Kft. szolgáltatásai is elérhetőek. A kábeltelevízió, internet és telefonszolgáltatás területi lefedettsége, a fejjáállások vételkörzete a terület nagy részét lefedi.

Az Invitech Megoldások Zrt. optikai hírközlési hálózata is megtalálható a területen, gerinciránya a Mártírok útja – Tél utca – Rózsa utca – Árpád út nyomvonalon létesült.

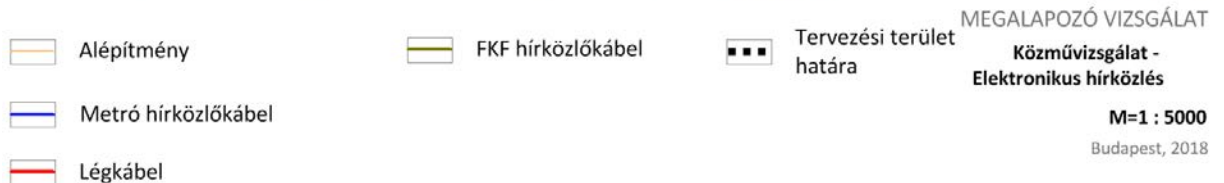
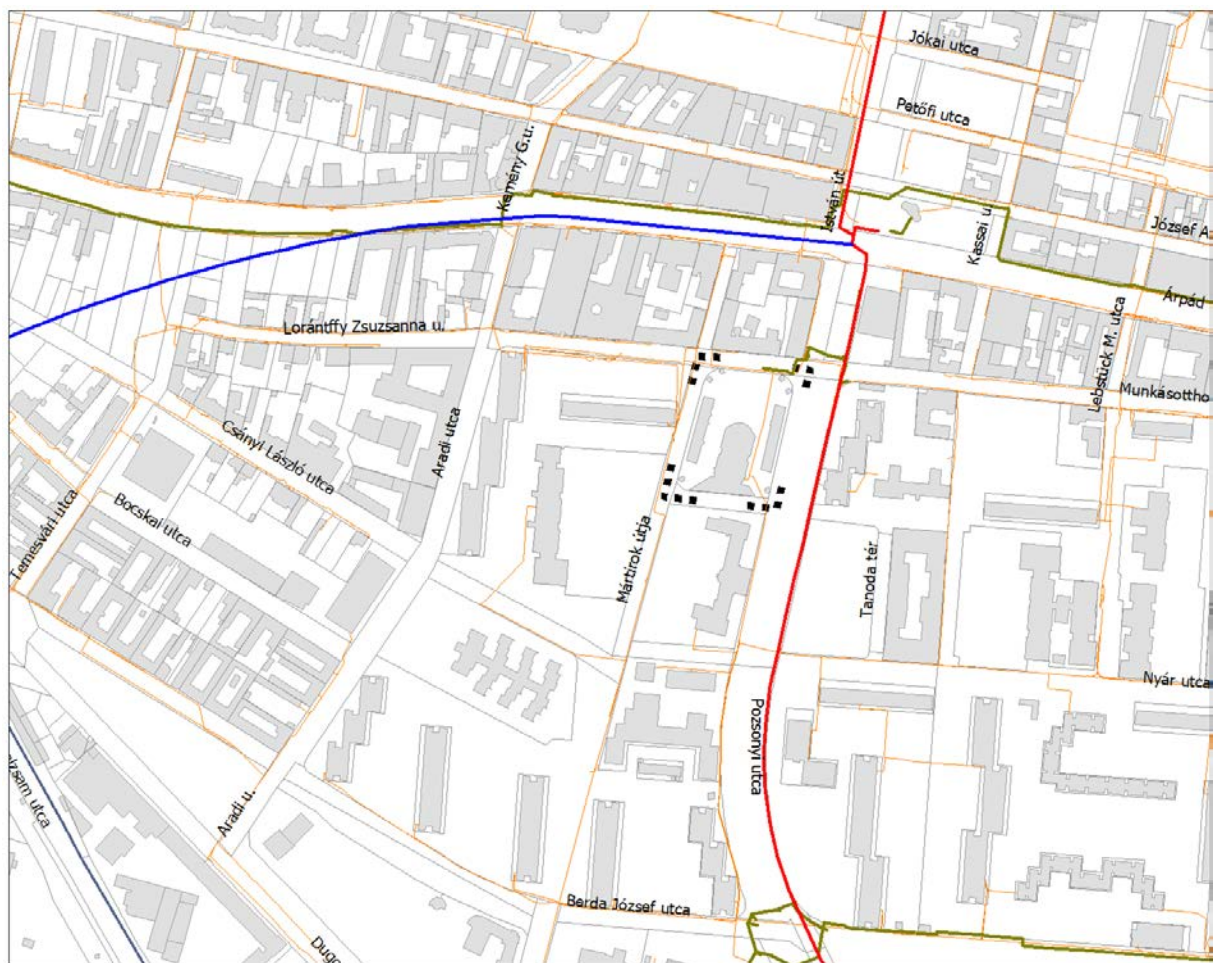
Az NSN TraffiCom hírközlési hálózata szintén érinti a területet.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A kerületben mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült.

Hálózataik fejlesztését a szolgáltatók mind vezetékes, mind vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében az új igények megjelenésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából, saját beruházásban végzik.

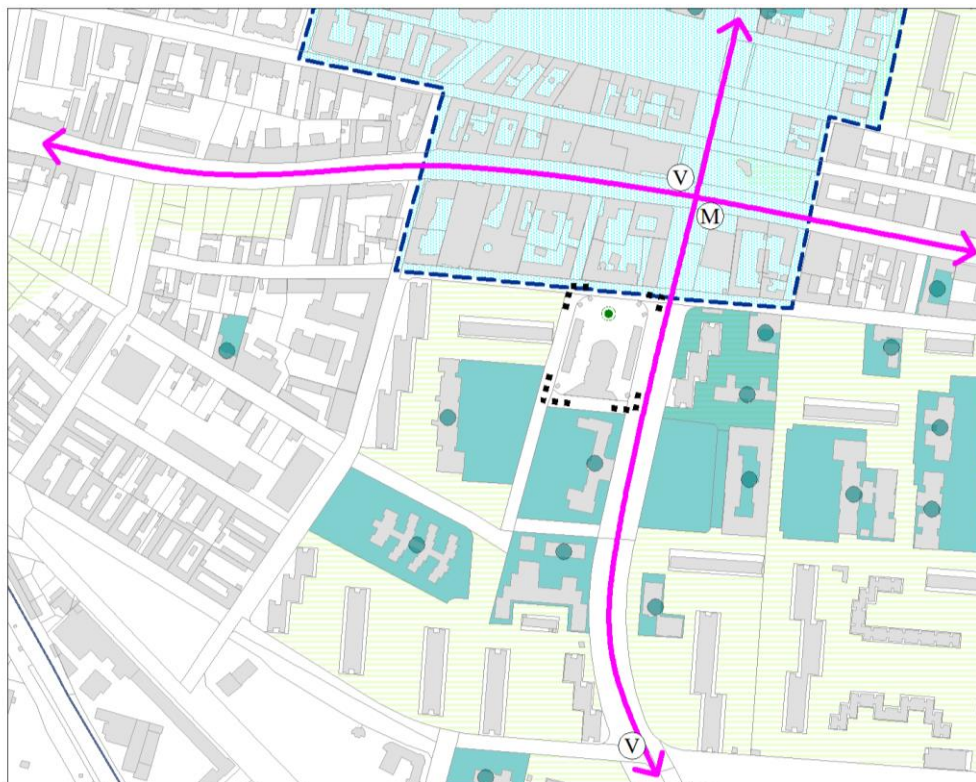
Bejegyzett magassági korlátozás a területet nem érinti.



2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.2. ÉRTÉKEK

- A vizsgált területnek jó a településszerkezeti elhelyezkedése, a kerületi központtal határos, jelentős lakóterületekkel övezett területen található.
- A közeli központi területnek és a lakótelepet kiszolgáló intézményeknek köszönhetően számos funkció, intézmény elérhető közelségben található.
- A közúti közlekedésben jelentős értéket képvisel az Árpád út és az István út – Pozsonyi utca alkotta útvonalak. A II. rendű főutak a szomszédos kerületekkel összeköttetést biztosítanak és a kerülethatáron végigfutó vasútvonalakat külön szinten keresztezik.
- A vizsgált terület környezetének közösségi közlekedésében fontos szerepet tölt be a kötöttpályás közlekedés. A vizsgált terület mellett található az M3 metróvonal Újpest-Városközpont végállomása. A Pozsonyi utca-István út-Görgey Artúr utca-Szilágyi utca útvonalon közlekedő 14-es villamos Angyalfölddel, a 12-es villamos Rákospalotával teremt kötöttpályás közlekedési kapcsolatot.
- A vizsgált terület környezetében kedvező zöldterületi ellátottságot biztosítanak a közhasználat előtt megnyitott, rekreációs funkcióknak is helyet biztosító és jelentős faállományú lakótelepi zöldfelületek és az önálló közkertek.
- A módosítással érintett ingatlan faállományára a vegyes fajösszetétel jellemző. A terület északi részén álló koros eperfa helyi szinten értéket képvisel jelentős, árnyékot adó lombkorona tömegével.

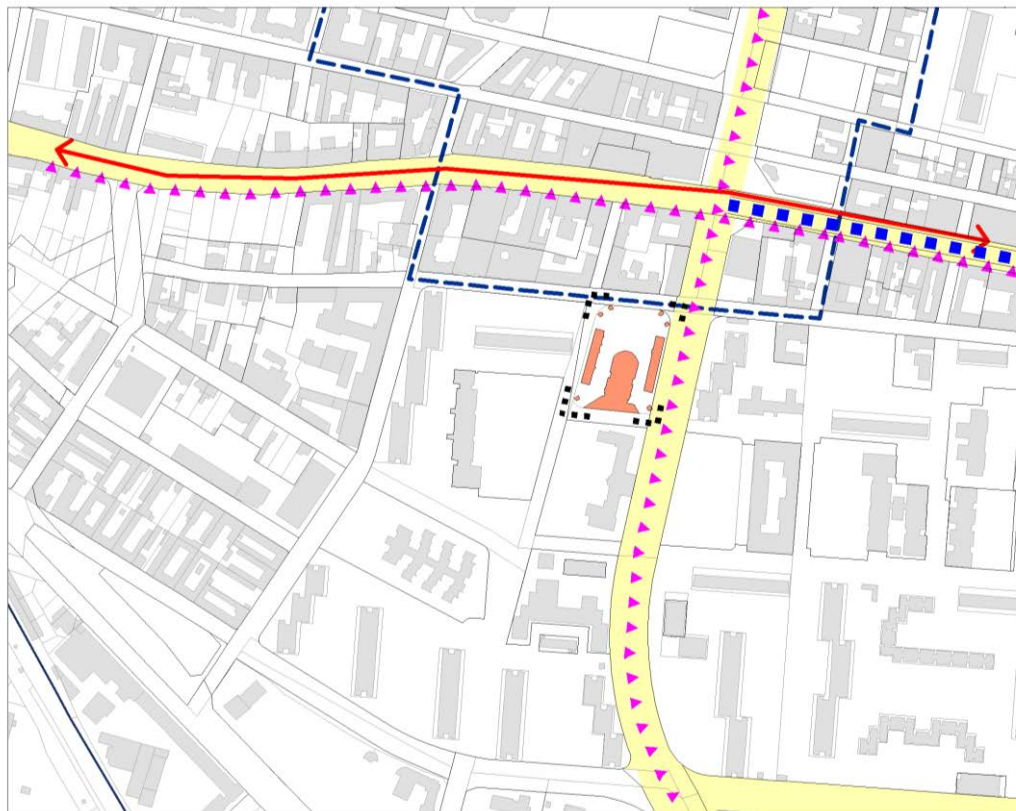


- Közelkerületi központ
- Közben elérhető intézmények
- Szomszédos kerületekkel kapcsolatot biztosító főúthálózati elem
- Gyorsvasút megálló
- Közúti vasút (villamos) megálló
- Közhasználatú zöldfelületek
- Értékes faegyed

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
Értéktérkép
M=1 : 5000
Budapest, 2018

2.1. PROBLÉMÁK

- Központi elhelyezkedésének ellenére a volt Ady Endre Művelődési Ház jelenleg használaton kívüli épület.
- A 70581/19 hrsz. alatti ingatlanon található építmények műszaki állapota problémás.
- Az Árpád út az átmenő forgalom következtében túlterhelt, csúcsidőben rendszeresek a torlódások.
- A kötöttpályás közösségi közlekedésben hiányzó elem a Káposztásmegyerieg meghosszabbítandó M3 metróvonal városrészt is érintő szakasza.
- Az Árpád úton, az István úton és a Pozsonyi utcán nincsen kiépített vagy kijelölt kerékpáros infrastruktúra.
- A vizsgált terület környezetében a telken belüli parkolási lehetőségek elmaradnak a szükséges mennyiségektől, így a közterületi parkolók fontos szerepet töltenek be. A megjelenő többlet igények miatt a közterületek parkolással túlterheltek.
- A vizsgált terület környezeti állapotát meghatározza a környező utak (István út, Árpád út) jelentős gépjárműforgalma, és az ebből adódó légszennyezés és zajterhelés.



- Kerületi központhoz közeli használaton kívüli, problémás műszaki állapotú épület
- Kerületi központ határa
- Jelentős átmenő forgalommal terhelt útvonal
- Metróvonal hiányzó meghosszabbítása
- Kerékpáros infrastruktúra hiánya
- Közúti forgalom környezetterhelése (légszennyezés, zajterhelés)

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Problématérkép

M=1 : 5000

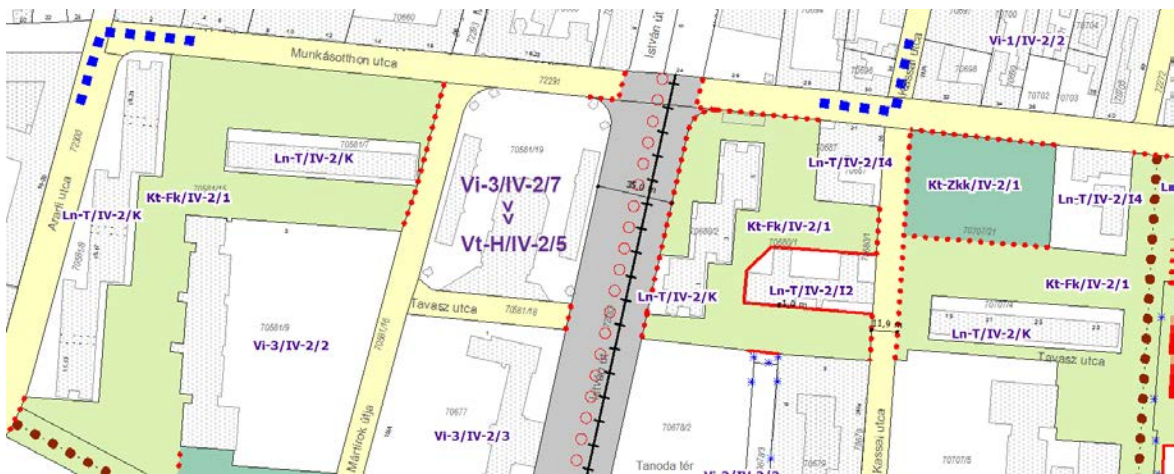
Budapest, 2018

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

2016. május 23-án került sor az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság megbízásából megépülő Újpesti Piac, Vásárcsarnok és Kulturális Rendezvényközpont alapkövetételére a Szent István téren. Az új épület bruttó alapterülete több mint 25 ezer m², a teljes épület akadálymentesített, korszerű és energiatakarékos. Az alsó két szinten piac, vásártér és élelmiszerüzletek kerültek kialakításra, míg az felső szinteken rendezvényközpontot és külső tetőkertet alakítottak ki. A multifunkcionális nagyterem berendezése rugalmasan alakítható, 1250 álló, vagy 520 ülőhely alakítható ki. A 32 éven át üzemelő Ady Endre Művelődési Ház funkciói átköltöztek az új rendezvényközpontba 2018 során.

A központi városszerkezeti pozícióban elhelyezkedő, funkcióját veszítő terület újrahasznosíthatóságának támogatása érdekében szükséges a területre vonatkozó építési szabályok módosítása. A jövőben vegyes rendeltetési kör kialakítása támogatott a megfelelő szerepkör betöltése érdekében. A területre ~~– folyamatban van~~ a revitalizációt támogatóan ~~–~~ a településszerkezeti tervet és Fővárosi Rendezési Szabályzatot 2019.02.20-án módosította a Fővárosi Közgyűlése, amely alapján Újpest városközpont kiemelt jelentőségű helyi központjának (Vt-H jelű területfelhasználási egység) kiterjesztése javasolt területfelhasználását kiterjesztette a volt Ady Művelődési Ház területére. Ehhez illeszkedve az Újpesti lakótelep KÉSZ módosítása során **Vt-H/IV-2/5 jelű, új építési övezet meghatározása szükséges a területre.**



Újpesti lakótelep KÉSZ 3A. mellékletének módosítási javaslata

A Vt-H/IV-2 jelű építési övezetek Újpest hagyományos kerületközpontjának építési övezetei, amelyek elsősorban olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A területen igazgatási, iroda, kereskedelem, szolgáltatás, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport, valamint lakó rendeltetések is elhelyezhetők.

A központi pozícióba illeszkedő vegyes funkciójú beépítés megvalósulása érdekében a tervezési területen az általános célú szintterületnek legalább 20 %-án irodarendeltetést kell létesíteni (amennyiben a területen nem közcélú parkolóház vagy intézmény kerül elhelyezésre) és legfeljebb 35 %-án létesíthető kereskedelem, szolgáltatás rendeltetés. Mindemellett az épületek közterülettel határos földszintjén lakás nem létesíthető és a földszinti területeken legalább 30%-ban kereskedelem, szolgáltatás rendeltetést kell elhelyezni.

A rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkolók kizárólag épületen belül helyezhetők el a városszerkezeti pozícióknak megfelelően, amelyekből legalább 50% terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Mivel a javaslat szerint a parkoló férőhelyeket épületen belül kell biztosítani (hatályos szabályozás csak a 80%-ot követeli meg épületen belül és korábbi alapintézményi építési övezetben nem volt szükséges ilyen mennyiségű parkolóférőhelyet biztosítani), javasolt a parkolás

céljára fordítható szinterületi mutatót 1,35¹-re és az általános szinterületi mutatót is **közhasználatú közönség- és ügyfélforgalmat kiszolgáló** parkoló létesítmény számára terepszint alatt 0,25 értékkel emelni. Így biztosítható terepszint alatt a 80%-os beépítettséggel a kétszintes mélygarázs, amely a hatályos szabályozás 4. melléklete szerinti rendeltetészerű használathoz előírt parkolóhely számára szükséges a kialakítható rendeltetési kör figyelembe vételével.

A tömb István úti városképben elfoglalt helyének figyelembevételéhez, és a környező épületekhez való városépítészeti illeszkedés érdekében javasolt az épületmagasság maximumát 16,0 méterben meghatározni, a korábbi 14,5 méter helyett, azonban az István út felőli párkánymagasság legfeljebb 16,0 méter lehet, figyelembe véve a szomszédos épületeket és a légtérarányokat. **Előírásra került a Munkásotthon utca és a Tavasz utca mentén kötelező előkert annak érdekében, hogy a meglévő szomszédos épületek homlokzataitól biztosítva legyen a lakótelep szerkezetéhez illeszkedő 1:1-es légtérarány. A Mártírok útja és az István út mentén a kialakult állapothoz illeszkedő 0 méteres előkert került meghatározásra az István út menti homlokzatsíktól mért 10 méteren belül.**



Légi felvétel a területről (forrás: Google maps)

A területre vonatkozó szabályozási határértékeket az Újpesti lakótelep KÉSZ 2. melléklete határozza meg, amelyet az alábbiak szerint javasolt módosítani:

Hatályos paramétersor:

A	C	D	E		F		G		H
			Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
szabadonálló	2000	30	60	80	2,5	0,5	6,0	14,5	20

Újpesti lakótelep KÉSZ 2. mellékletének területre vonatkozó részlete

Javasolt paramétersor:

A	C	D	E		F		G		H
			Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
szabadonálló	3000	30	60	80	2,5*	1,35	6,0	16,0	20

* az általános célú szinterületi mutató értéke terepszint alatti közhasználatú parkoló létesítmény számára 0,25 értékkel növelhető

javasolt, módosított paraméter

¹ FRSZ-ben biztosított parkolásra fordítható sűrűségi értéknek megfelelően a telken adható legmagasabb érték, ld. 4. fejezet

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

A tervezési területre vonatkozóan folyamatban 2019.02.20-án van módosította a Fővárosi Közgyűlés a fővárosi településszerkezeti tervet (TSZT) és rendezési szabályzatot (FRSZ) módosítása, amely alapján a tervezési területre Vt-H területfelhasználás került meghatározásra tervezett.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 33.§ biztosítja a kerületi építési szabályzat és a TSZT/FRSZ egy eljárás keretében történő módosítását, de a TSZT/FRSZ módosítás elfogadásának meg kell előznie a KÉSZ elfogadását.

Az FRSZ tartalmazza az egyes területfelhasználási egységekhez tartozó beépítési sűrűségek maximális határértékeit, a szintterületi mutató értékének módosulása miatt szükséges a beépítési sűrűség igazolása az érintett területfelhasználási egység területén:



Módosítással érintett területfelhasználási egységek (Vt-H: 4.25 (3.0+1.25), Vi-3: 1.75 (1.25+0.5))

területfelhasználási egység					FRSZ szerint építhető szintterület	
jele	területe	bs	bsá	bsp	általános	parkolásra fordítható
Vt-H	29737	4,25	3	1,25	89211	37171,25

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Módosítással érintett terület (István út – Tavasz utca – Mártírok útja – Munkásotthon utca által határolt terület)	6606	2,5 (+ 0, 25*)	1,35	18166,5	8918,1
Vt-H/IV-3/5 közbenső**	7915	3,25	1,25	25723,75	9893,75
Vt-H/IV-3/5 sarok**	10390	4	1,75	41560	18182,5
				85450,25	36994,35
				megfelel	megfelel

* módosító rendelet alapján terepszint alatti közhasználatú parkoló építmény létesítése esetén adható többletérték

** 3. számú, Újpest városközpont városzerkezeti egység KÉSZ, 18/2018. (VI. 11.) önk. rendelet alapján

Zöldfelületi átlagértékek igazolása:

A TSZT 2017 a városi zöldfelületek növelésére egyes területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan legkisebb zöldfelületi átlagértéket határozott meg. A területfelhasználási egységek területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket figyelembe kell venni a 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek és kiterjedésüktől függetlenül a *jelentős változással* és az *infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett* területfelhasználási egységek esetében is.

Zöldfelületi átlagérték Vt-H: 20% (jelentős változással érintett terület)

A KÉSZ-ben meghatározott **Vt-H/IV-2/5 jelű építési övezetre megállapított zöldfelületi legkisebb mértéke: 20%**, tehát a fenti **zöldfelületi átlagérték biztosított.**

A módosítás más szabályozási előírást nem érint, így az Újpesti lakótelep KÉSZ alátámasztó munkarészében igazolt összhang biztosítva van.

5. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA

5.1. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

Közlekedés infrastruktúra igények

Közúti közlekedés

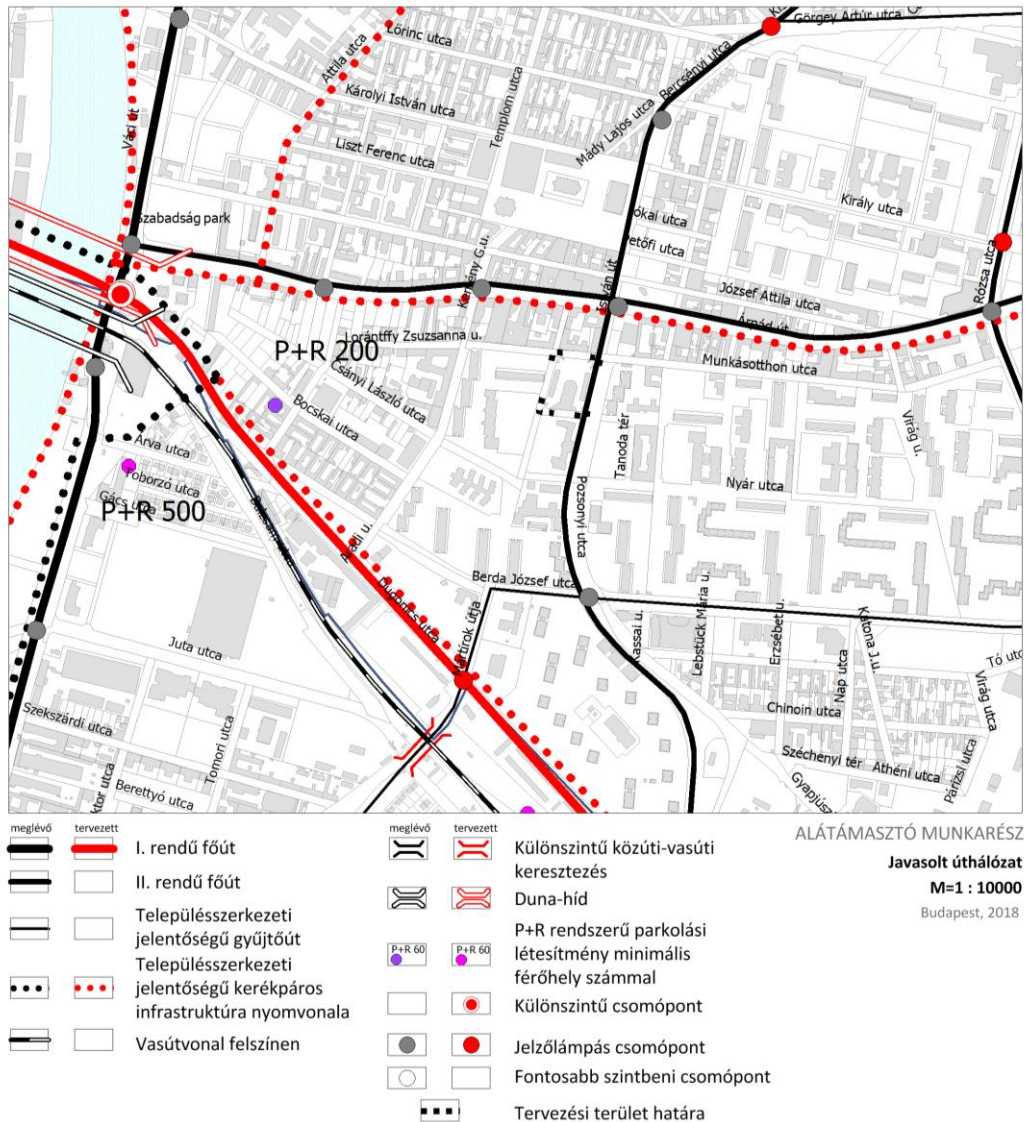
Budapest közlekedése szempontjából a tervezési területen új főúthálózati elem létrehozása, továbbá a meglévő elemek – Árpád út, István út – kapacitásnövelő fejlesztése nem tervezett.

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

Az István út 38-40 m széles közterületi szélessége biztosítja a középfekvésű villamos pálya és 2x2 forgalmi sáv megtartását. Az István út déli folytatását jelentő Pozsonyi utca 30-40 m-es közterületi szélessége biztosítja a középfekvésű villamos pálya és 2x2 forgalmi sáv megtartása mellett kerékpáros infrastruktúra kialakítását.

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

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



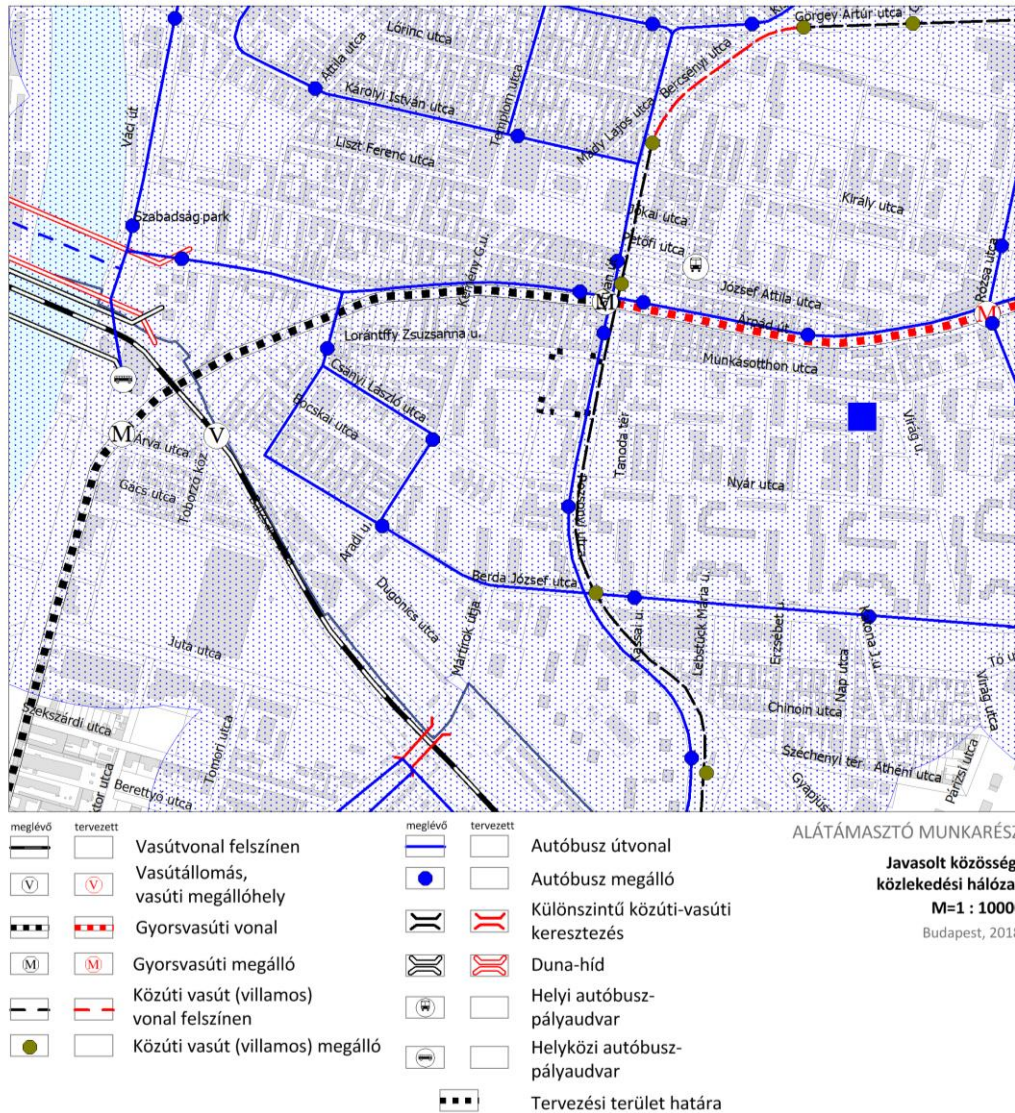
Közösségi közlekedés

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

A tervezési területet érinti a Pozsonyi utca – István utca – Görgey-Artúr utca útvonalon közúti vasúti közlekedés.

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

A tervezési terület közösségi közlekedéssel jelenleg is megfelelően ellátottnak tekinthető a járatok megállóinak 300 m-es sugarú körét tekintve, így további fejlesztésekre nincs szükség.



Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési területen a gyalogosjárda-hálózat lényegében teljesen kiépült. A főútvonalakon történő biztonságos gyalogos átkelés a jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontok kijelölt gyalogos átkelőhelyein biztosított.

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

A tervezési területen tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalként jelenik meg az Árpád úti útvonal. Az Árpád úti kerékpáros útvonal a Váci úttól indulva kapcsolatot biztosít a szomszédos XV. kerület irányába.

Az észak-déli irányú II. rendű főútvonalak (István út és Pozsonyi utca) keresztmetszeti kialakítása lehetővé teszi kerékpáros infrastruktúra utólagos létesítését. A meglévő Görgey Artúr utcai irányhelyes kerékpársávok folytatásaként az István út- Pozsonyi utca tengelyen javasolt a kerékpáros útvonalat továbbvezetni a szomszédos XIII. kerületi Béke utca felé.

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

A tervezési terület környezetében a kiszolgáló-úthálózaton a kerékpáros közlekedés biztonságosan lebonyolódhat.

Parkolás

A tervezett területfelhasználás változás következtében számottevő gépjármű forgalom növekedés nem várható. A funkcióváltásnak köszönhetően a tervezési területen növekszik az elhelyezendő gépjárművek száma. Azonban korábbi intézményi rendeltetés helyett a vegyes funkciójú beépítésből fakadó gépkocsi forgalom kedvezőbb, mivel a reggeli és délutáni csúcsidőszakban a lakó és az intézményi rendeltetés keltett forgalma ellentétes irányultságú. A rendeltetészerű használathoz szükséges parkolóhelyeket továbbra is telken belül, épületben javasolt elhelyezni.

A tervezési területen nincsen P+R parkoló. A metró vonal megálló környezetében lévő lakótelepi, tehát közterületi parkolók sok esetben P+R parkolóként is funkcionálnak, zavarva a lakosságot (ezért már középtávon várhatóan felmerül a korlátozott várakozási övezet kijelölése a lakótelep területén).

A fejlesztéssel érintett területen amennyiben a beruházás a meglévő közterületi parkolóhelyek megszüntetésével jár (kapubehajtó vagy rámpa kialakítása esetén) javasolt a parkolóhelyeket pótolni.

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

Közmű infrastrukturális igények

Vízellátás

A tervezési terület és térségének vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízhálózati nyomászóna és azok vezetékai biztosítják. A terület ivóvízellátása teljesen kiépült.

A tervezési területen számottevő ivó- és oltóvíz növekmény a terv hatására nem várható, a meglévő ivóvízhálózatról biztosítható.

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

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

Fejlesztések esetén a pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés(ek) meghatározása után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjövahagyás céljából. Új beépítés esetén a pontos ivó- és tűzvízigények adatainak ismeretében szükséges a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjövahagyás céljából.

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A biztonságos vízellátás érdekében új beépítés esetén célszerű körvezetékes hálózat kialakítása, mely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ágvezetékes létesítése esetén. Ahol a körvezetékes kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges.

Vízvezeték átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzvíz szükségletet is. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt hogy föld feletti kialakításuk legyenek, másrészt hogy biztosítani kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzvíz igénye nem biztosítható a közterületen meglévő vagy kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok) kialakítása szükséges.

Új beépítés esetén új vízvezetékekre, valamint a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók, stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, és a korábban meghatározott lekötött vízmennyiség igénytől eltérő többlet vízigény merül fel, úgy a vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke jelenleg 373 000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Csatornázás, szenny- és csapadékvíz-elvezetés

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

A tervezési területen számottevő szenny- és csapadékvíz növekmény a terv hatására nem várható.

Új beépítés esetén, a pontos keletkező szennyvíz- és csapadékmennyiségek meghatározása után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

[A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján a fejlesztések során a következőket szükséges figyelembe venni a szenny- és csapadékvíz elvezetésével kapcsolatban:](#)

- [Az István úton található Ø 40-es méretű, beton anyagú elválasztott rendszerben kiépített csapadékcsatornák csak az út víztelenítését szolgálják.](#)
- [Az általános csatornázási terv alapján az alábbi csatornázási munkák elvégzése szükséges:](#)
 - [Lőwy utca \(József utca – Árpád út\): a Ø 100-as méretű egyesített csatorna túlterhelt, nem képes a két éves gyakoriságú csapadékvizeket elvezetni. A gyűjtő tehermentesítéséig a meglévő csatornába többlet csapadékvíz nem vezethető.](#)
 - [Berda József utca – Pozsonyi utca nyomvonalon \(Aradi utca – Széchenyi tér között\): tervezett Ø 160 – 140-es méretű egyesített rendszerű csatorna kiépítése, amelynek célja az Erzsébet utcai gyűjtőcsatorna tehermentesítése. Az Erzsébet utcai gyűjtőcsatornába a tehermentesítő csatorna megépítéséig többlet csapadékvíz nem vezethető, mert a gyűjtőcsatorna már nem képes elvezetni a két éves gyakoriságú csapadékvizeket.](#)
 - [A területről a befogadók túlterheltsége miatt, csak a maximum 0,30 lefolyási tényezővel, egy éves gyakorisággal 15 perces időtartammal számolt csapadékvíz mennyiség vezethető a közcsatornahálózatba. A többlet csapadékvizeket ingatlanon belül kell elhelyezni.](#)

Új szennyvíz- és/vagy csapadékcsatorna építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása után történhet.

Csatorna átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők a csatornába, illetve a befogadóba.

Figyelembe véve az utóbbi években a klímaváltozással összefüggő, hirtelen lezúduló nagycsapadékokat a már működő és még tervezett elvezető hálózatokon túl már elvárásként

fogalmazható meg a helyi, telken belül kialakítandó vízvisszatartás igénye is. Az így tározott csapadékvíz későbbiekben felhasználható például öntözővízként, vagy szürkevízként.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a területről elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyisége a lekötött szenny- és csapadékvíz mennyiségétől több, akkor a közcsatornába bevezetett szenny- és csapadékvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, melynek mértéke jelenleg nem lakásépítési célú beruházás esetén 539 000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Villamosenergia-ellátás

A tervezett módosítás hatására hálózatfejlesztést igénylő többlet villamosenergia-igény nem keletkezik. A 10 kV-os hálózaton a jelenlegi fogyasztói kör ellátására a mai villamos kapcsolatok kapacitása elegendő. Ezek bővítése új és számottevő mértékű fogyasztói igények megjelenése esetében lehet indokolt. Az újonnan jelentkező igények elhelyezkedésének függvényében bármely transzformátor esetében szükség lehet további új kicsatlakozások indítására.

A 10/0,4 kV-os transzformátorok folyamatos cseréjét és fejlesztését az elosztóhálózati engedélyes ütemezetten végzi.

Gáz- és távhőellátás

A kisnyomású gázhálózat kiépült, a tervezett módosítás hatására hálózatfejlesztést igénylő többlet földgázigény nem keletkezik. Ugyanakkor a térség távhővel ellátott, a terület ellátása szempontjából a fővárosi távhőhálózat figyelembe veendő. Javasolt a megjelenő hőigények távhővel történő kielégítése.

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

A tervezési területen üzemelő NKM Földgázhálózati Kft. nagyközépnomású földgáz elosztó hálózatának védőtávolsága 7-7 méter, a kisnyomású gázvezetékek védőtávolsága az MSZ 7048-2 szabvány szerint 2–2 méter széles sávot jelent.

A biztonsági övezeten belül tilos:

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

A földgáz szállító- és elosztóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték jelzéseinek, felszíni műtárgyainak eltakarása, megrongálása, eltávolítása tilos.

A biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója a biztonsági övezetre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat köteles betartani, továbbá nem végezhet olyan tevékenységet, amely a tilalmak és a korlátozások teljesülését veszélyeztetné.

A biztonsági övezetre előírt tilalmak és korlátozások megtartását az üzemeltető vagy megbízottja köteles rendszeresen ellenőrizni, és azok megsértése esetén köteles a jogszabályban előírt állapot visszaállításáról intézkedni, amelyet a biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója tűrni köteles. A megtett intézkedéseket és azok eredményét – a szükséges hatósági intézkedések megtétele céljából haladéktalanul – köteles bejelenteni a bányafelügyeletnek.

A biztonsági övezet kérelemre módosítható, ha a műszaki-biztonsági feltételek lehetővé teszik.

Az NKM Földgázhálózati Kft. a rekonstrukciós munkálatokat ütemezetten végzi.

Megújuló energiaforrások hasznosítása

Az épületállomány energiaigényének (elsősorban az együttes fűtési, hűtési hőigény) csökkentése, az energiahatékonyság mára alapvető követelmény. Emellett az optimális primerenergia-struktúra kialakítása szintén fontos kérdés. A megújuló energiaforrások részarány-növelésének kedvező társadalmi hatását is számos szakirodalom említi.

Az energiahatékonysági fejlesztések és a megújuló energiaforrások növekvő használata a kerület számára fontos. A területen az energiahatékonyság növelésére az intézményi és lakóépületek energetikai fejlesztései adnak lehetőséget. A megújuló erőforrások szélesebb körű, fűtési, hűtési, valamint energiatermelési célú hasznosítása szintén további lehetőségeket rejt magában. Ezeket a beruházásokat ösztönözni szükséges, a helyi építési szabályzat eszközrendszerével elő kell segíteni megvalósulásukat.

A területen elsősorban a napenergia hasznosítására van lehetőség, napelemek alkalmazásával villamos energia termelhető, napkollektorok segítségével pedig használati meleg víz állítható elő. Napenergia hasznosítása kapcsán ugyanakkor figyelemmel kell lenni a városképi megjelenésre is.

A többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1-jétől már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni, és az energiaszükséglet legalább 25%-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A közművekkel kapcsolatos szemléletformálás eredményeként a fogyasztás, és ezáltal a közműköltségek csökkenthetők, a fenntarthatóság javítható. A tudatos személyes takarékosságra törekvéssel és a korszerűbb, takarékosabb fogyasztású berendezések alkalmazásával a hálózatterhelés is csökkenthető.

A korszerűbb technológiák alkalmazásával és a lakásfelszereltség fejlődésével a villamosenergia-igények várhatóan növekszenek, ezért optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával javasolt a növekvő igények kielégítése, a komfortszint csökkentése nélkül. Ezt a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával lehet elérni.

Víziközműveket érintően is rendelkezésre állnak fenntartási költségeket csökkentő, és egyben közhálózat terhelést is csökkentő fejlesztési megoldások. Elsősorban a közüzemi víz felhasználása ténylegesen csak azokon a fogyasztási helyeken javasolt, ahol az ivóvíz minőségű vízre szükség van. A házi kutak, locsoló vízvételi lehetőségek kiépítésének segítségével a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégíthető, csökkentve ezzel az ivóvíz készlet használatát.

A klímaváltozás egyik jelentős hatásterülete a felmelegedés, amelyet kiváltó napsugárzás legegyszerűbb hatáskompenzálása árnyékolással, fasorok telepítésével érhető el. A fasorok telepítéséhez a helybiztosítás igényel jelentősebb közműfejlesztési feladatot. A felszín feletti és felszín alatti közművek elhelyezésének racionalizálásával lehet a szükséges helybiztosítást

megoldani. Jelentősebb korlátozást a felszín feletti hálózatok, továbbá a nyílt árkos vízvezetés helyfoglalása okoz, annak elhelyezési, elrendezési lehetőségét, módját a település arculati kézikönyvében és a TKR-ben rögzítendő szabályozással lehet alakítani.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Budapest IV. kerület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozathoz tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljes körű, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített. A kiépített vezetékes távközlési hálózat nagyrészt földalatti elhelyezéssel épült.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal, ez indokolja, hogy a mobiltelefon ellátottság ellenére kis ingadozással, közel stagnál a vezetékes vonal iránti érdeklődés.

A kedvező műsorvétel érdekében kiépített műsorelosztó kábelhálózat áll rendelkezésre. Ezt a hálózatot a vezetékes távközlési hálózattal párhuzamosan részben föld alatt a járdába, vagy részben föld felett oszlopokra fektetve, egyes helyeken az épületekre szerelten helyezték el.

A fejlesztési feladatok között jelenik meg a nagysebességű, szélessávú internet elérési lehetőségének általános biztosítása. Az ehhez szükséges műszaki háttér elhelyezési lehetőségéről gondoskodni kell.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. A kerületben hasonlóan, mint más kerületekben, szinte általánossá vált a mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorszóró szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A szolgáltatók a rendszerük karbantartását az azok szükséges fejlesztéseit folyamatosan végzik.

Humán infrastruktúra igények

A korábban itt működő kulturális intézmények a humán infrastruktúra fontos részét képezték. A funkciókör a Szent István térre költözött át, amely a korábbi művelődési ház területétől 550 méteres gyaloglási távolságra helyezkedik el. Ez a távolság nem jelentős, azonban az akadálymentesített, korszerű, új rendezvénycsarnok magasabb színvonalú szolgáltatások biztosítását teszi lehetővé.

A terület funkcióváltásának során a vegyes használat az elsődlegesen támogatott, amennyiben új lakásépítés is történik a területen, akkor a paraméterek alapján létesíthető lakásállomány miatti humán infrastruktúra igény a szomszédos intézmények férőhely és kihasználtság adatai alapján biztosíthatók. A környék kiemelkedően jó humán infrastruktúra hálózattal rendelkezik a helyi központi pozíció és a lakótelepi intézmény tengely közelsége miatt.

5.2. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A javasolt termódosításból fakadóan nem várható érdemi változás a környezeti állapotban. Az övezetben létesíthető rendeltetések köre továbbra sem teszi lehetővé környezetterhelő objektumok telepítését. A javasolt szabályozás alapján kialakítható lakófunkciókat a környezeti terhelésnek kevésbé kitett emeleti szinteken lehetséges csak elhelyezni, továbbá célszerű a magasabb zajszinttel érintett István út felé a kereskedelmi, szolgáltató funkciók telepítése, a vonatkozó beltéri zajterhelési határértékek teljesítése érdekében.

A területen megkövetelt legkisebb zöldfelületi arány változatlanul 20% marad. A terület átalakulásakor törekedni kell a burkolt, beépített felületeket ellensúlyozó, minél nagyobb, teljes értékű zöldfelületek kialakítására. A meglévő fa- és cserjeállomány vegyes kor- és fajösszetételű, a helyi klíma és levegőminőség szempontjából elsősorban az értékes, nagy lombkorona tömegű egyedek megőrzése javasolt (pl. fehér eperfa a telek északi részén). A szükségszerűen kivágásra kerülő faegyedek helyben pótlása szükséges tájhonos, várostűrő, faegyedek telepítésével.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
..../2019. (.....)
önkormányzati rendelete

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018.(XI. 14.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarországi helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A Budapest Főváros IV. kerület, 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI. 14.) rendelet (továbbiakban: R) 36. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A **Vt-H/IV-2/5** jelű építési övezet vegyes funkciójú épületek területe, ahol új épület létesítése esetén

a) az előkert mérete az István út és a Mártírok útja mentén 0,0 méter, a Munkásotthon utca mentén 10 méter, a Tavasz utca mentén 5 méter;

~~a)b)~~ az előkertet elkeríteni nem lehet;

~~b)c)~~ az épületek közterülettel határos földszintjén lakás nem létesíthető, ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem szabad;

d) irodarendeltetés legalább az általános célú építhető szintterület 20%-án létesítendő;

~~e)e)~~ amennyiben az általános célú építhető szintterület legalább 70%-án közcélú parkoló létesítmény vagy hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetés létesül a d) pont figyelmen kívül hagyható;

~~f)f)~~ kereskedelem, szolgáltatás rendeltetés legfeljebb az általános célú építhető szintterület 35%-án létesíthető;

~~e)g)~~ a földszinten a bruttó alapterület legalább 30%-án kereskedelem, szolgáltatás rendeltetés létesítendő;

~~f)h)~~ a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló 100%-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;

~~g)i)~~ a 2. mellékletben meghatározott általános célú szintterületi mutató értéke terepszint alatti ~~közhasználatú-közönség- és ügyfélforgalmat kiszolgáló~~ parkoló létesítmény számára 0,25 értékkel növelhető;

~~h)j)~~ az István út menti homlokzatsíktól mért 10 méteren belül a párkánymagasság legfeljebb 16,0 méter lehet.”

~~2.~~~~3.2.~~ § A R. 36. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:*„(1) A Vt-H/IV-2/1 jelű építési övezet vegyes funkciójú intézmények építési övezete, ahol*

- a) lakórendeltetés kizárólag az Árpád úttól délre lévő területeken helyezhető el;*
- b) az úszótelek beépítetlen része közterületi jelleggel tartandó fenn, elkeríteni nem lehet;*
- c) az előkert mérete 0 méter.”*

~~4.3.~~ § A R. 10. § (7) bekezdésében a „Vi-2/IV-2/6, Vt-H/IV-2/2 és Vt-H/IV-2/3 jelű” szövegrész helyébe a „Vi-2/IV-2/6, Vt-H/IV-2/2, Vt-H/IV-2/3 és Vt-H/IV-2/5 jelű” szövegrész lép.~~5.4.~~ § A R. 34. § (2) bekezdésében a „A kiemelt jelentőségű helyi központ területeken – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések helyezhetők el” szövegrész helyébe a „A kiemelt jelentőségű helyi központ területeken – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – települési szintű rendeltetésként az alábbiak helyezhetők el.” szövegrész lép.~~6.5.~~ § A R. 2. mellékletének 4. táblázat: Vegyes területek: Városközpont terület és 5. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület táblázat helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.~~7.6.~~ § A R. 3A. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.~~8.7.~~ § Hatályát veszti a R. 41. § (3) bekezdése.

Záró rendelkezések

~~9.8.~~ § Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

dr. Tahon Róbert
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester

1. melléklet a .../.... (...) önkormányzati rendelethez
a Budapest Főváros IV. kerület, 2. számú, Újpesti lakótelep városzerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelet módosításához

4. táblázat: Vegyes területek: Városközpont terület

Vt		A		B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Telek pozíciója	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)		Épület-magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	Terepszint felett					Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Vt-H/IV-2/K	kialakult										
2.	Vt-H/IV-2/1	szabadonálló		2500	25	80	100	5,0	1,0	11,0	30,0	10
3.	Vt-H/IV-2/2	szabadonálló		6000	25	80	100	4,0	1,75	12,5	30,0	20
4.	Vt-H/IV-2/3	zárt sorú		3000	30	80*	100	2,0	1,0	10,5	14,5	30
5.	Vt-H/IV-2/4	zárt sorú	közben ső sarok	1000	20	40	75	2,5	0,75	10,5	14,5	35
						60	85	3,0	0,8			20
6.	Vt-H/IV-2/5	szabadonálló		3000	30	60	80	2,5	1,35	6,0	16,0	20

* Amennyiben a földszinten csak intézmény és járműtároló kerül kialakításra a földszinten 100%-os beépítettség is megengedhető.

5. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület

Vi		A	B	C	D	E		F		G		H
						Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)			
Építési övezet jele		Beépítési mód	Telek pozíciója	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Vi-1/IV-2/K	kialakult										
2.	Vi-1/IV-2/1	zárt sorú	közbenső	800	18	65	80*	3,0	0,8	8,0	11,0	10
			sarok	1000	20	80	80*	3,5	0,8			
3.	Vi-1/IV-2/2	zárt sorú	közbenső	800	18	65**	80*	3,5	0,8	11,0	14,5	10
			sarok		20	80**	80*	4,0	0,8			
4.	Vi-2/IV-2/1	szabadonálló		5000	40	30	65	1,5	0,0	4,5	13,5	35
5.	Vi-2/IV-2/2	zárt sorú	közbenső	800	18	40	70	1,25	0,2	4,5	7,5	30
			sarok	1000		65	80	2,0	0,2			
6.	Vi-2/IV-2/3	szabadonálló		25000	20	50	65	1,5	0,5	6,0	14,5	35
7.	Vi-2/IV-2/4	szabadonálló		1000	20	45	65	1,4	0,5	4,5	8,0	35
8.	Vi-2/IV-2/5	szabadonálló		2000	25	45	65	2,5	0,5	6,0	11,0	35
9.	Vi-2/IV-2/6	szabadonálló		4000	20	10	10	0,1	1,0	3,0	4,5	80
10.	Vi-2/IV-2/7	szabadonálló		5000	50	35	65	1,5	0,65	4,5	9,0	50
11.	Vi-2/IV-2/8	szabadonálló		2000	50	40	50	1,5	0,5	4,5	9,0	35
13.	Vi-2/IV-2/9	szabadonálló		2000	-	40	50	1,0	0,0	3,5	6,0	35
12.	Vi-2/IV-2/10	szabadonálló		8000	50	40	65	1,8	0,75	4,5	14,5	40
14.	Vi-2/IV-2/EÜ	szabadonálló		15000	80	35	60	1,8	0,75	4,5	18,0	35
15.	Vi-3/IV-2/1	szabadonálló		5000	45	30	65	0,8	0,2	4,5	7,5	35
16.	Vi-3/IV-2/2	szabadonálló		5000	40	30	65	1,5	0,2	4,5	13,5	35
17.	Vi-3/IV-2/3	szabadonálló		1000	20	50	65	2,5	0,2	6,0	14,5	35
18.	Vi-3/IV-2/4	szabadonálló		2500	30	45	80	1,0	0,2	4,5	7,5	20
19.	Vi-3/IV-2/5	zárt sorú	közbenső	1000	20	45	80	1,8	0,2	7,5	10,5	35
			sarok			60	80	2,2	0,2			
20.	Vi-3/IV-2/6	kialakult										
22.	Vi-3/IV-2/Közmű			500	15	60	80	1,0	0,0	4,5	7,5	20

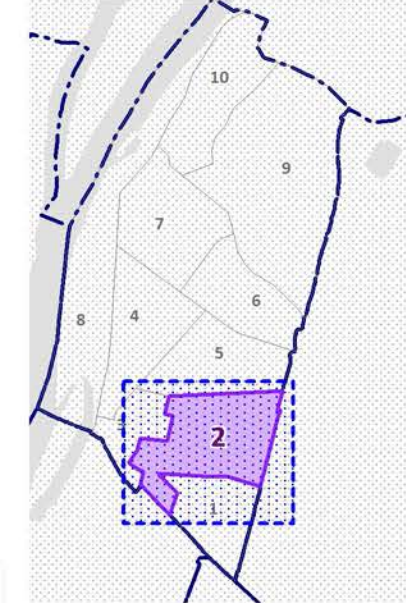
* Gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén a terepszint alatt 100 %-os beépítettség is megengedett.

** Amennyiben a földszinten csak intézmény és járműtároló kerül kialakításra a földszinten 100%-os beépítettség is megengedhető.

*2. melléklet a .../... (... ..) önkormányzati rendelethez
a Budapest Főváros IV. kerület, 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelet
módosításához*

2. melléklet a ... (.....) önkormányzati rendelethez
 a Budapest Főváros IV. kerület, 2. számú, Újpesti lakótelep városrészkerzeti egység
 Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelet
 módosításához

**BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
 ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
 33/2018. (XI. 14.) SZÁMÚ RENDELET
 BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
 2. SZÁMÚ, ÚJPEST LAKÓTELEP VÁROSRÉSZKERZETI EGYSÉG
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
 3A. MELLÉKLET**



- A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ**
- Szabályozási vonal
 - Szabályozási szélesség
 - Építési övezet, övezet határa
 - Építési övezet, övezet jele
 - I. rendű főutak (Kőu-2/IV-2)
 - II. rendű főutak (Kőu-3/IV-2)
 - Településrészkerzeti jelentőségű gyűjtőt (Kőu-4/IV-2)
 - Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőt (Kt-Kk/IV-2/1)
 - Kiszolgáló- és lakó utak (Kt-Kk/IV-2/2)
 - Közkertek területe (Kt-Zsk/IV-2, Zkp-Kk/IV-2)
 - Fásított közterek területe (Kt-Fk/IV-2)
 - Közparkok területe (Kt-Zkp/IV-2)
- A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**
- Kötelező elemek**
- Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal
 - Építési hely
 - Építési hely kizárolg teresszint alatt
 - Építési vonal
 - A telek be nem építhető része
- Javasolt elemek**
- Javasolt megszüntető jel
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- Meglévő/tervezett kötőtpályás közlekedés - metró
 - Meglévő/tervezett kötőtpályás közlekedés - villamos
 - Gyalogos kapcsolat
 - Kösterületi gyalogos - kerékpáros tengely
 - Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonal
 - Meglévő híd műtárgy
 - Tervezett aluljáró
 - Kizárolg P+R rendszerű parkolási létesítmény és hozzá funkcionálisan kapcsolódó létesítmény elhelyezésére szolgáló terület határa a minimálisan biztosítandó kapacitással
 - Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 40,0 méter
- EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**
- Jelen szabályozási terv határa
- ALAPTERKÉPI ELEMEK**
- Kerülethatár
 - Telekhatár
 - Helyrajzi szám
 - Épület
 - Bontott/bontás alatt lévő épület

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

<p>BFTV Kft. TELEFON: 367 53 99 FAX: 367 53 99 BUDAPEST</p>	<p>MUNKA MEGNEVEZÉSE: ÚJPESTI LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</p>		<p>TERVFAJTA: KÉSZ</p>
	<p>RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szabályozási terv - Szabályozási elemek</p>		<p>TÖRZSSZÁM: I-706-1/2018</p>
<p>TERVEZŐK: Albrecht Ute TT/1 01-0517</p>	<p>Balla Mariann É 01-4620</p>	<p>Teremly Viktória</p>	<p>RAJZSZÁM: 2</p>
<p>Záhony Dávid TK-05-1585</p>	<p>Orosz István TE-T 05-1585</p>	<p>Szabó Krisztián TV 01-16156</p>	<p>MERETARÁNY: M=1:4.000</p>
<p>ÖGYVEZTŐ: Albrecht Ute</p>	<p>Petős Zoltán TKo 01-2321</p>	<p>Sztás Dániel</p>	<p>DÁTUM: 2019. január</p>