



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

# KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

**ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK**

**BELSŐ EGYEZTETÉSI ANYAG**



**MEGBÍZÓ:** BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

**GENERÁLTERVEZŐ:** CDC-ACZÉL KONZORCIUM

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

**Aczél Gábor** (TT1/É1 01-0057) .....

**Kerekes György** (TT1/É1 01-2777) .....

**Márton Melinda** .....

**Verebély-Papp Tibor** .....

**Schild Dorottya** .....

**KÖZMŰVEK:** KÉSZ TERVEZŐ KFT.

**Hanczár Zsoltné** (TE/TH/TV 01-2418) .....

**Ördög-Beke Ágnes** .....

**Csima-Takács Judit** .....

**ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM:** VÁR-KERT KFT.

**Nemes Zoltán** (K1 01-5053) .....

**Dobos Ivett** (TK 01-5255) .....

**KÖZLEKEDÉS:** KÖZLEKEDÉS KFT.

**Rhorer Ádám** (Tkö 01-3157) .....

**ÖRÖKSÉGVÉDELEM:**

**dr. Haris Andrea** (21-0060) .....

**Adorjánné dr. Gyuricza Anna** (B5COGJ) .....

**BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉSI ANYAG**

2016. június 27.

## TARTALOM

<b>A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK .....</b>	<b>7</b>
A területrendezés tervezési gyakorlatának megváltozása, a felülvizsgálat indoklása .....	7
Újpest új fejlesztési dokumentumainak elfogadása.....	8
A tervezési terület lehatárolása, a tervkészítés célja .....	10
<b>I. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ.....</b>	<b>12</b>
<b>1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VÁROSRESZ HELYE A KERÜLETBEN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK .....</b>	<b>12</b>
1.1.1. Újpest szerepe a településhálózatban, a kerület funkcionális és területi kapcsolatai.....	12
1.1.2. Káposztásmegyer szerepe a kerületben, a városrész funkcionális és területi kapcsolatai .....	14
<b>1.2.   1.3. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA.....</b>	<b>16</b>
<b>1.4. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK/KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK – AZ ADOTT TERÜLET FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI .....</b>	<b>18</b>
<b>1.5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA.....</b>	<b>19</b>
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai.....	19
1.5.2. A hatályos Integrált Településfejlesztési Stratégia vonatkozó megállapításai.....	23
1.5.3. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések a területen .....	28
<b>1.6. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA .....</b>	<b>29</b>
1.6.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) 30	
1.6.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT).....	30
1.6.1.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) .....	43
1.6.2. Újpest Városrendezési és Építési Szabályzata (ÚKVSZ) .....	45
1.6.3. A kialakult, tényleges állapot vizsgálata a kerületi szabályozási terv előírásainak függvényében.....	55
1.6.4. Az ÚKVSZ és a TSZT/FRSZ kapcsolata .....	60
1.6.4.1. A keretövezetek és a területfelhasználási egységek kapcsolata .....	61
1.6.4.2. A beépítési sűrűség változása .....	62
<b>1.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA .....</b>	<b>66</b>
1.12.1. Természeti adottságok .....	66
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet .....	66
1.12.2.1. Táj történeti vizsgálat.....	66
1.12.2.2. Tájhasználat értékelése .....	69

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értéke, területek.....	69
1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek .....	69
1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék.....	69
1.12.3.3. Ökológiai hálózat.....	70
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése .....	70
<b>1.13. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA .....</b>	<b>71</b>
1.13.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei .....	71
1.13.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek.....	71
1.13.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése.....	71
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái .....	73
<b>1.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA .....</b>	<b>75</b>
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata .....	75
1.14.1.1. A városrész szerkezete, a helyi adottságok vizsgálata .....	75
1.14.1.2. Jelenlegi, tényleges területfelhasználás és funkciók a városrész területén.....	77
1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek .....	82
1.14.2. Telekstruktúra vizsgálata.....	83
1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálata.....	83
1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat .....	83
1.14.5. Az építmények vizsgálata .....	87
1.14.5.1. Beépítési jellemzők (beépítési mérték, szintterületi mutató).....	87
1.14.5.2. Épületek színtszám vizsgálata .....	87
1.14.5.3. Épületállag vizsgálata .....	88
1.14.6. Az épített környezet értékei.....	93
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái .....	93
<b>1.15. KÖZLEKEDÉS .....</b>	<b>94</b>
1.15.1. Közúti közlekedés .....	94
1.15.2. Közösségi közlekedés .....	95
1.15.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	96
1.15.4. Parkolás .....	96
<b>1.16. KÖZMŰVESÍTÉS.....</b>	<b>99</b>
1.16.1. Víziközművek.....	99
1.16.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termásvíz hasznosítás) ..	99

1.16.1.2. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés .....	101
1.16.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés .....	101
1.16.2. Energiaközművek .....	102
1.16.2.1 Energiagazdálkodás, energiaellátási rendszerek.....	102
1.16.2.2. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei .....	104
1.16.2.3. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése.....	110
1.16.3. Elektronikus hírközlés.....	110
1.16.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés .....	110
1.16.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés .....	110
1.16.3.3. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben .....	111
<b>1.17. KÖRNYEZETVÉDELEM .....</b>	<b>121</b>
1.17.1. Talaj .....	121
1.17.2. Felszíni és felszín alatti vizek .....	122
1.17.3. Levegőtisztaság és védelme .....	123
1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés .....	126
1.17.5. Sugárzás védelem.....	129
1.17.6. Hulladékkezelés.....	129
1.17.7. Vizuális környezetterhelés .....	130
1.17.8. Árvízvédelem.....	130
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok és problémák.....	131
<b>Lásd II. Helyzetértékelő munkarész. ....</b>	<b>131</b>
<b>1.18. KATASZTRÓFAVÉDELEM .....</b>	<b>131</b>
1.18.1. Építésföldtani korlátok .....	131
1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei.....	131
1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség.....	131
1.18.2.1. Árvízveszélyes területek.....	131
1.18.2.2. Belvízveszélyes területek.....	131
1.18.2.3. Mély fekvésű területek.....	132
1.18.2.4. Árvíz- és belvízvédelem .....	132
1.18.3. Egyéb .....	132
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások.....	132
<b>1.20. VÁROSI KLÍMA .....</b>	<b>133</b>

<b>II. HELYZETÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>134</b>
<b>2.1. A HELYZETFELTÁRÁS ÉS ELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE.....</b>	<b>134</b>
2.1.1. Városrendezés .....	134
2.1.2. Közlekedés.....	137
2.1.3. Táji adottságok és zöldterületek .....	138
2.1.4. Környezeti hatások.....	139
2.1.5. Közművesítés.....	140
2.1.6. Fenntarthatóság (klímaváltozásra való felkészülés, megújuló energiák hasznosítása) ....	141
2.1.7. Értékvédelem .....	142
<b>2.2. PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP .....</b>	<b>143</b>
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>147</b>
<b>1. melléklet:</b> A hatályos kerületi szabályozási terv és az új fővárosi tervek közötti összhang vizsgálata	
<b>2. melléklet:</b> Előzetes vélemények összefoglalása	
<b>3. melléklet:</b> Örökségvédelmi hatástanulmány	

## A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata, mint Megrendelő, a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. 122/A. § szerinti közbeszerzési eljárást folytatott le a „**Budapest Főváros IV. kerület Újpest egyes kerületi építési szabályzatainak elkészítése 2015. évi négy terület vonatkozásában**” című munka beszerzésére, melynek nyertese a C.D.C. - Aczél Konzorcium lett. A tervezési szerződést a felek 2015 decemberében írták alá.

### A területrendezés tervezési gyakorlatának megváltozása, a felülvizsgálat indoklása

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

A Kormányrendelet megalkotásával a településtervezésre vonatkozó előírások helye és tartalma megváltozott:

- Korábban az „1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről” (továbbiakban Étv.) határozta meg mind a településfejlesztési dokumentumok, mind a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. E szabályok átkerültek a Kormányrendeletbe (VI. fejezet).
- Korábban a „253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről” (OTÉK) tartalmazta a településrendezési eszközök jelmagyarázatát, amely a Kormányrendelet 6. mellékletébe került.

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

A közelmúltban megváltozott jogszabályi háttér szükségessé tette Budapest új településszerkezeti tervének (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) elkészítését is a főváros teljes közigazgatási területére. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 60. § (7) bekezdése szerint „A főváros településszerkezeti tervét és a főváros rendezési szabályzatát 2014. június 30-ig el kell fogadni”, másrészt biztosítandó az összhang a fővárosi településrendezési tervek között és a vonatkozó területrendezési tervek között:

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

megfelelően a 2014. január 1. óta hatályban lévő, módosított OTRT-vel összhangban készültek.

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

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

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

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

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

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

### **Újpest új fejlesztési dokumentumainak elfogadása**

2015-ben a Kormányrendeletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő elkészült és hatályba lépett a kerület új *Településfejlesztési Koncepciója (Újpest 2030 TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (Újpest ITS 2020)*. A Kormányrendeletnek megfelelően a két fejlesztési dokumentum alátámasztására önálló kötetben Megalapozó vizsgálat is készült. A teljes tervcsomag a Budapest Főváros Városrendezési Tervező Kft. és az Ecorys Magyarország Kft. közös munkája.

A Kormányrendelet 1. melléklete – különbséget nem téve a dokumentumfajták között – tartalmazza a településfejlesztési- és településrendezési eszközökhöz készítendő megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit. A Kormányrendelet megalkotásakor a szakmai célkitűzés az volt, hogy az elkészült komplex megalapozó vizsgálat megfelelő alapot képezzen mind a fejlesztési, mind pedig a rendezési típusú tervek elkészítéséhez. Ennek az egységesen megfogalmazott tartalmi követelménynek a gyakorlati alkalmazhatósága azonban már a fejlesztési dokumentumok készítésekor is több problémát felvetett. A tapasztalatok alapján a gyakorlatban nem lehetett megoldani a fejlesztési és rendezési típusú dokumentumok készítését egyaránt megalapozó komplex vizsgálati anyag elkészítését. A fejlesztési dokumentumok készítésénél – az integrált szemléletmódjukból adódóan – a környezeti elemek vizsgálata mellett nagy hangsúlyt kell fektetni a társadalmi és a gazdasági folyamatok vizsgálatára is. Ezzel szemben a város térbeli rendjét és az építés feltételeit meghatározó



településrendezési terveknél a fejlesztési tervekhez szükséges környezeti vizsgálatnál részletesebb vizsgálatok szükségesek.

A Kormányrendelet 5. § (3) bekezdése ugyanakkor – elvben – nagyfokú rugalmasságot biztosít a tartalmi elemek tekintetében: „Az 1. és a 2. mellékletben meghatározott tartalom elemei összevonhatók, átcsoportosíthatók, indokolt esetben egyes elemei elhagyhatók, illetve azokat a település méretének, sajátosságainak, a településhálózatban betöltött szerepének, valamint az adott témakörnek megfelelő részletettséggel kell kidolgozni.”

Újpest fejlesztési dokumentumaihoz készített vizsgálat igen nagy részletességgel készült, megfelelő alapot biztosított a fejlesztési dokumentumok elkészítéséhez. Ugyanakkor a már fent ismertetett okok miatt a készítők éltek a Kormányrendelet tartalmi egyszerűsítésre vonatkozó megengedő rendelkezésével. Ezért az elkészült *megalapozó vizsgálat kiegészítése szükséges* a kerület rendezési tervének felülvizsgálatához. Ahol nem szükséges a kiegészítés, ott a rendezési terv alátámasztó munkarészeibe a megalapozó vizsgálat leíró részei, megállapításai kerültek átvezetésre, illetve utalás történik a vizsgálat adott fejezetére. A szabályozási terv készítése szempontjából nem releváns fejezetek megisméltése szükségtelen.

A helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarészek jelen esetben is – csakúgy, mint az ITS-hez készült vizsgálatban – összevonásra kerültek, tehát a vizsgálati fejezet tényrögzítései mellett az adott témakör elemzése is megtörtént, ezzel is segítve a dokumentum könnyebb értelmezhetőségét/kezelhetőségét. A Helyzetértékelő munkarészben a helyzetfeltáró és elemző munkarészek összefoglalásaként a legfontosabb megállapítások és azok értékelése, a továbbtervezésénél figyelembe veendő tényezők kerültek rögzítésre.

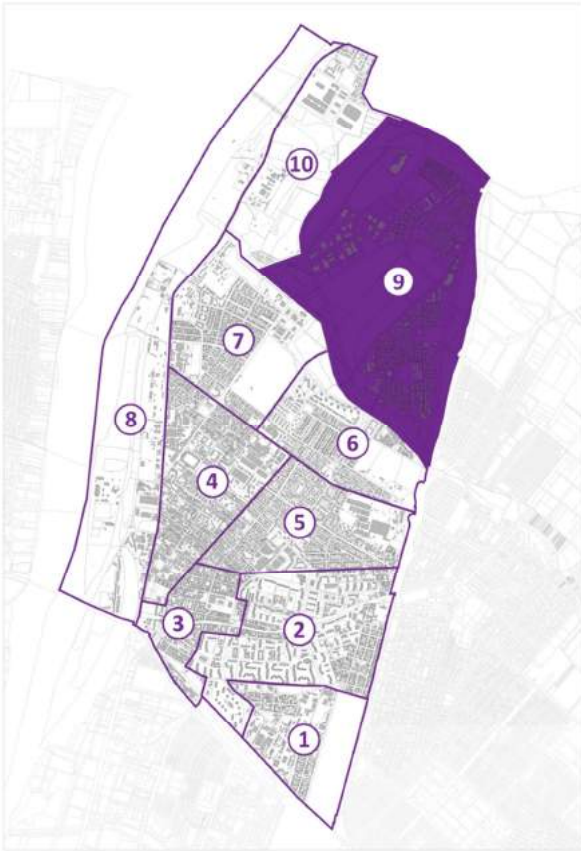
A vizsgálat alá vont területen az alábbi pontok más fejezetekben kerültek kifejtésre:

- 1.14.1.4. Funkció vizsgálat: lásd 1.14.1.2. Jelenlegi, tényleges területfelhasználás és funkciók a városrész területén
- 1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek: lásd: 1.14.1.1. és 1.14.1.2. fejezetek
- 1.14.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott terület): a városrész területén nem volt kimutatható ilyen terület.
- 1.14.6. Az épített környezet értékei: jelen munka keretében a szabályozási tervhez örökségvédelmi hatástanulmány is készül, amely részletesebben tartalmazza a tartalmi követelményben előírt fejezeteket, annak megisméltése indokolatlan.
- 1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése; 1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái; 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai és problémái; 1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok és problémák: a II. Helyzetértékelő munkarészben kerültek kifejtésre.

A vizsgálat alapját az Újpest Önkormányzata által 2016 januárjában adatszolgáltatásként átadott földhivatali alaptérkép jelentette. Az állami földmérési adatok felhasználásával, helyszínbejárást, valamint – szintén adatszolgáltatásként kapott – ortofotóval történő összevetést követően került véglegesítésre (reambulálásra) a vizsgálat alapjául szolgáló térkép a munka kezdetén.

A papír alapú dokumentációban a vizsgálati térképek tájékoztató jelleggel szerepelnek. A dokumentáció részét képező digitális (CD) példány a vizsgálati térképeket nagyfelbontásban, olvasható léptékben tartalmazza.

## A tervezési terület lehatárolása, a tervekészítés célja



A fent leírt jogszabályi környezet és tartalmi követelmények változása miatt, továbbá az új fővárosi tervekkel való összhang megteremtése, valamint az esetleg felmerülő/szükséges fejlesztési szándékok/ kötelezettségek érvényre juttatása érdekében tehát a kerület elindította a saját (helyi) rendezési eszközeinek felülvizsgálatát.

Újpest fejlesztési dokumentumai a kerületet 10 városszerkezeti egységre tagolták:

1. Dél-Újpest
2. Újpesti lakótelep
- 3. Újpest városközpont**
- 4. Károlyi városnegyed**
- 5. Újpest kertváros**
6. Északi kertváros
7. Megyer kertváros
8. Újpesti Duna-part
- 9. Káposztásmegyeri lakótelep**
10. Székesdűlő és Megyeri hídfő

A Városvezetés úgy határozott, hogy az egyes városszerkezeti egységekre önálló kerületi építési szabályzatokat (KÉSZ) készítet. A 10 városrészből az Újpesti Duna-part területére a fővárossal közösen, egységes szabályzatot készítet (Duna-parti építési szabályzat).

A kerület – a Kormányrendeletben meghatározott szűkös határidőt is figyelembe véve – 2015-ben 4 városszerkezeti egység vonatkozásában (Újpest városközpont, Károlyi városnegyed, Újpest kertváros, Káposztásmegyeri lakótelep) indított felülvizsgálatot, melynek eredményeként 4 - önálló rendelettel jóváhagyásra kerülő - KÉSZ kerül kidolgozásra.

Jelen tervdokumentáció az Újpest 2030 TFK szerinti 9. számú, **KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP** városszerkezeti egységre készül.

**A tervezési terület határai a megbízás szerint:**

Az Óceánárok – Budapest főváros közigazgatási határa – a XV. kerület közigazgatási határa – Szilas-patak által határolt, összességében közel 380 ha nagyságú terület. A városszerkezeti egység részben a meglévő telepszerű lakóterületeket, részben meglévő, illetve fejlesztésre kijelölt gazdasági és intézményi, különleges közlekedési (intermodális közlekedési csomópont), valamint jelentős méretű összefüggő beépítésre nem szánt erdőterületeket és zöldterületeket foglal magába.



1. ábra: A tervezési terület lehatárolása légifotón

## I. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

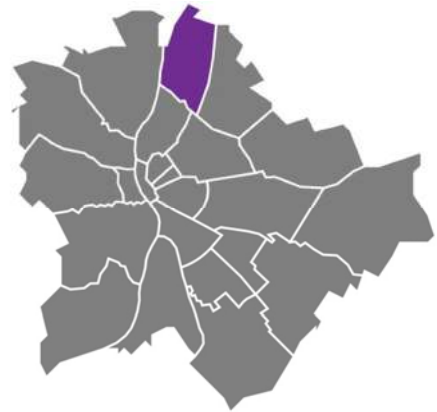
### 1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VÁROS RÉSZ HELYE A KERÜLETBEN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

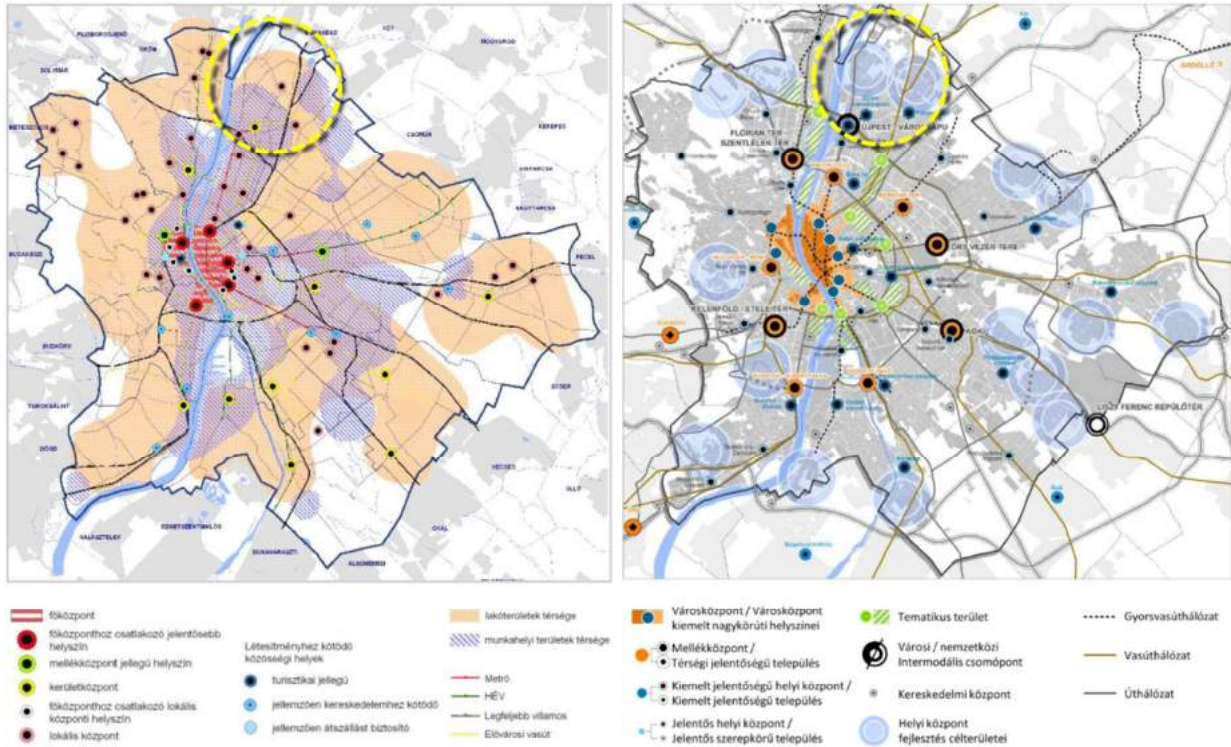
#### 1.1.1. Újpest szerepe a településhálózatban, a kerület funkcionális és területi kapcsolatai

„Újpest szerepkörét mind nemzetközi, mint térségi vonatkozásban alapvetően meghatározza a kerület Budapesten belüli, az agglomerációval szoros kapcsolatban lévő helyzete. A kerület a külső kerületekhez tartozik, több országos jelentőségű közúti és vasúti elem is érinti, továbbá vannak összvárosi szintű gyorsvasúti és közúti elemei is.

Újpest a fővárosi térség egyik gazdasági központja. A kerület elsősorban az ipar, a kereskedelem, a közösségi és üzleti szolgáltatások terén játszik jelentős szerepet. Újpest komoly ipari hagyományokkal rendelkezik, és fejlődőképes ipari és infrastrukturális potenciáljának köszönhetően jelentős szerepét meg tudta őrizni. Az egy lakosra jutó bruttó hozzáadott érték tekintetében a kerület – a kisméretű belső kerületeket nem számítva – a negyedik legmagasabb értékkel rendelkezik a fővárosi kerületek között.

Újpest jelentős szerepet tölt be a főváros és a környező területek vízi-közmű szolgáltatásában, ugyanis itt található a Káposztásmegyeri Vízmű és az északi vízbázis kútjainak egy része.





Újpest helyzetéből és funkcionális szerkezetéből adódóan „tengelykapcsoló-jellegű” szerepet tölt be a főváros belső, túlterhelt főközpontja és az agglomerációs települések között. Jelentős vonzása van a területnek az északi agglomerációs települések felé – úgy a munkahelyek, mint az intézmények vonatkozásában -, illetve átszállási (járműváltási) lehetőséget biztosít ezen település lakóinak Budapest belvárosának irányába.

Újpest számos kulturális, oktatási és sportlétesítménye országos szinten is kiemelkedő jelentőségű. Ilyenek például a Károli Gáspár Református Egyetem Állam – és Jogtudományi Kara, vagy a Szusza Ferenc Stadion. Ezen intézmények vonzereje messze túlmutat a kerülethatárokon, ám kerületen belüli hatásuk jelentősen elmarad a lehetőségektől, központteremtő, fejlődés-generáló erejük elégtelen.

Újpesten, a Duna mentén jelentős erdő és zöldfelületi rendszerelemek vannak, összekapcsolva a Szentendrei-sziget és az északi agglomeráció zöldfelületi rendszerét Budapestével.” (Forrás: ITS Megalapozó vizsgálat 1.12. fejezet)

Újpest az elővárosi zóna részeként Pest megyével – Dunakeszi és Szigetmonostor településekkel – szomszédos. Közigazgatási szempontból szomszédos a III., XIII., XIV. és XV. kerulettekkel. A tényleges térbeni kapcsolat Szigetmonostorral és a III. kerülettel csekély, ebben az irányban inkább a Duna elválasztó hatása érvényesül. Az összeköttetést a Duna hídjai biztosítják. A városrészt érintő legjelentősebb fővárosi szintű tervezett közúti elem a Körvasút menti körút a hozzá kapcsolódó új Duna-híddal: a Városkapu térségének alközponttá fejlesztését az Újpest-Aquincum Duna-híd építése – a jelenlegi területfelhasználást jelentős mértékben átalakítva – a jövőben nagymértékben elősegítheti.

A település zöldfelületi rendszerének gerincét a többnyire az ökológiai hálózat részét képező természetközeli területek: a Duna medre és parti sávja (a vízbázis terület ligeterdeivel együtt), a Népsziget, a Farkas-erdő, valamint a Mogyoródi-patak és a Szilas-patak menti természet-közeli területek alkotják. Ugyan Újpest Duna-menti kerület, mégis jelenleg a vízpartokban rejlő lehetőségei kevésbé kihasználtak, és az adottságokat – a Váci út és a Duna közötti egykori ipari zárványterületeket – figyelembe véve korlátozottak is. A Farkas-erdő és a Szilas-patak menti zöldfolyosó jelenleg rekreációs szempontból szintén alulhasznosított, azonban ezek fejlesztetősége kedvezőbb. (A Szilas-patak a Dunával való zöldfelületi-rekreációs kapcsolatot erősítheti). A kerület területein – a nagyfokú beépítettség miatt – kiemelt jelentőségük van a fennmaradt zöldterületeknek és a nagy zöldfelületű intézményterületeknek.

### 1.1.2. Káposztásmegyer szerepe a kerületben, a városrész funkcionális és területi kapcsolatai

A városszerkezeti egységet nyugatról a Mogyoródi-patak (Székesdűlő és Megyer hídfő városszerkezeti egység), dél-délnyugatról a Szilas patak (Megyer kertváros és Északi kertváros városrészek) Kelet felől pedig a XV. kerület – Budapest-Vác vasútvonal – határolja. Északi szomszédja Dunakeszi, a Budapesti agglomeráció egyik járásközpontja.

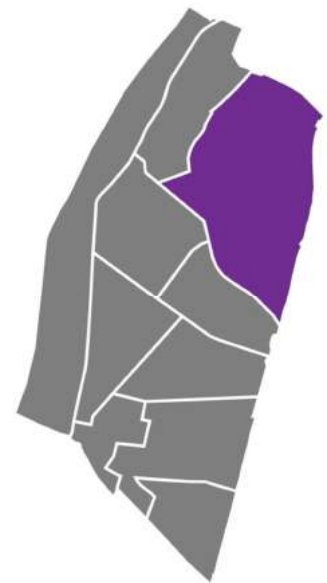
A Káposztásmegyer lakótelep Újpest északkeleti részén két nagy – a déli Káposztásmegyer I. és az északi Káposztásmegyer II. elnevezésű – lakóteleppel, az északi lakótelephez csatlakozó új beépítésű, jellemzően társasházias beépítéssel, valamint – újabb beépítésű – ipari parkkal rendelkezik.

Ugyan a városrészben a lakásállomány az elmúlt időszakban mennyiségileg növekedett, azonban a népesség inkább stagnáló képet mutat. A népesség összetétele öregedő, a munkanélküliség aránya átlagos, a képzettségi mutatók kedvezőek, hátrányos helyzetű lakosság jelenléte nem jellemző. A városközponttól való nagy távolság miatt saját intézményi ellátása kiépült.

A városszerkezeti egységet zöldfelületekkel jól tagolt, közösségi terekben gazdag lakóterületek jellemzik. A városszerkezeti egység területén és térségében összefüggő védelmi- és közjóléti erdőterületek húzódnak. A Szilas-patak menti zöldfolyosó rekreációs szempontból jelenleg alulhasznosított.

A Megyeri út – Óceánárok utcai csomóponttól északra eső területen fekszik a – nagyrészt beépült – Észak-Pesti Ipari Park. Az ipari parktól északra, a Mogyoródi-patak és az Íves út között található – a kerület legjelentősebb turisztikai tényezője – az újpesti Aquaworld és a hozzá kapcsolódó szálloda. A még szabad fejlesztési területek potenciálisan további lakóval vegyes intézményi funkciók, illetve szabadidős beruházások megjelenését teszik lehetővé.

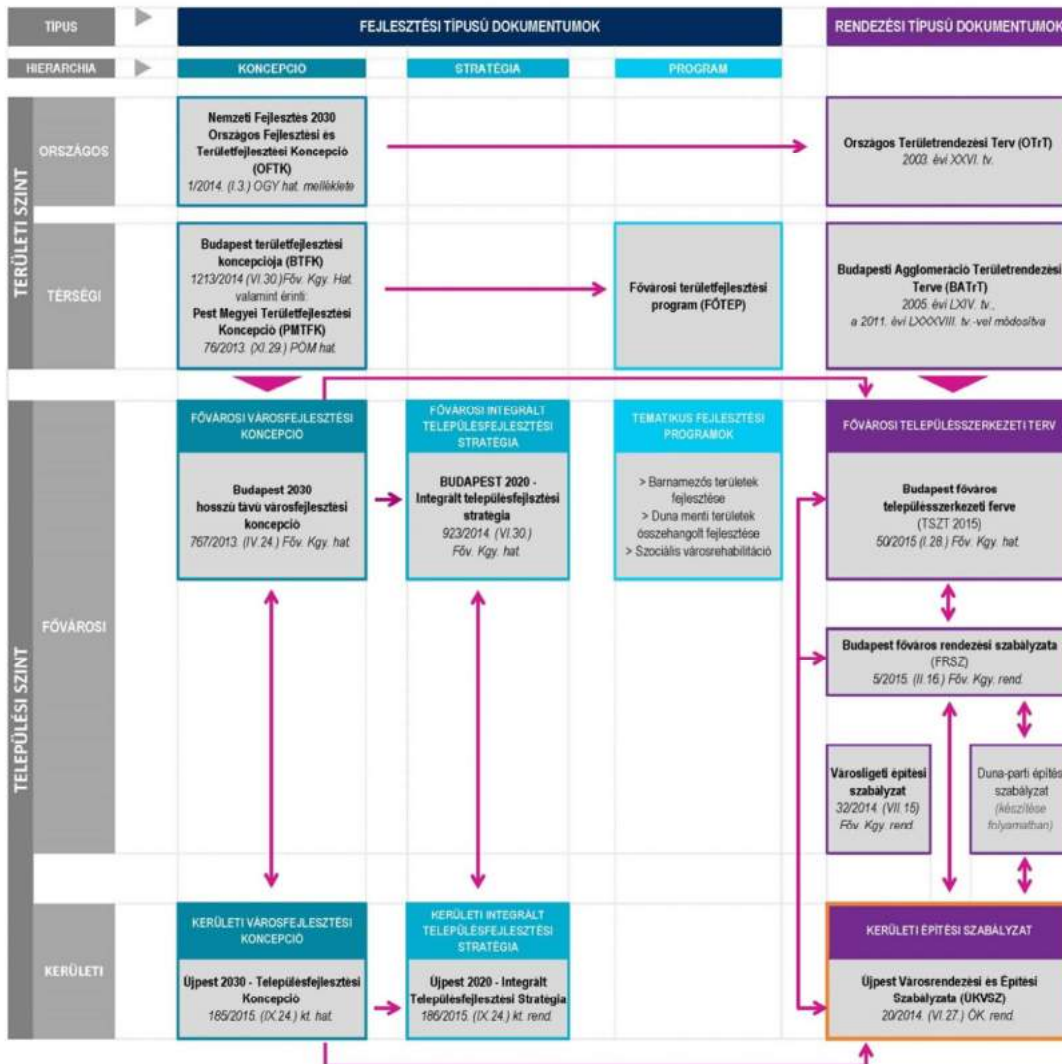
A városszerkezeti egységet közúton a Megyeri út, illetve a Külső Szilágyi út köti össze a kerület központi városrészeivel, illetve a főváros belsőbb kerületeivel. A lakótelep területén a közúthálózat nagyvonalúan került kialakításra. A lakótelepekre általában jellemző parkolási nehézségek itt is jellemzőek. A közösségi közlekedési ellátásában a legjelentősebb szerepet a Külső Szilágyi úton



közlekedő 14-es villamos tölti be, amely a XIII. kerületi Lehel tértől, Újpest Városcsúszponton is érintve (a 3-as metróra történő átszállási lehetőséggel), egészen a Káposztásmegyer II. lakótelep déli határáig, a Megyeri úti csomópontig közlekedik. Káposztásmegyer közösségi közlekedése szempontjából a legjelentősebb fővárosi infrastruktúra-fejlesztési szándék a 3-as metró – városhatár térségéig – tervezett meghosszabbítása, illetve a vasútállomás térségében tervezett Intermodális közlekedési csomópont. (A Káposztásmegyeri Intermodális Csomópont nemcsak Újpest nagy lakótelepének közlekedési helyzetét, elérhetőségét javíthatja, de hatással lesz Dunakeszi és a XV. Kerület szomszédos térségeinek fejlődésére is.)

## 1.2.|1.3. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A településrendezési és településfejlesztési típusú tervek különböző szintjeit és hierarchiáját, egymással való kapcsolatait, 4. ábra mutatja be. Minden alacsonyabb szintű terv – legyen az fejlesztési vagy rendezési típusú – a felette álló – magasabb szintű – terv megállapításait és elhatározásait figyelembe véve, azokhoz igazítva készül, így az alacsonyabb szintű tervek egyre részletesebben dolgozzák ki a kitűzött célokhoz vezető konkrét megoldásokat, javaslatokat, és egyre részletesebb előírásokat tartalmaznak.



4. ábra: Tervhierarchia – saját készítésű ábra

Mind a TSZT/FRSZ alátámasztó munkarészei, mind pedig a Megalapozó vizsgálat részletesen bemutatja a magasabb szintű terveket, amelyek a jogszabályi előírásoknak megfelelően, azokhoz igazodva készültek el. Így jelen munka keretében csak a közvetlenül a kerületi szint felett álló és a kerületi dokumentumokat ismertetjük a későbbiekben, a vonatkozó fejezetekben (1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása, 1.6. A városszerkezeti egység településrendezési tervi előzményinek vizsgálata), és kizárólag a tervezés alá vont városszerkezeti egység vonatkozásában.



**A TSZT/FRSZ vonatkozó fejezetei:**

I. kötet: Helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő munkarész:

- ⇒ 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (országos területfejlesztési koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata:
  - Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK)
  - Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció (PMTFK)
  - Budapest Területfejlesztési Koncepciója (BTFK)
  
- ⇒ 1.3. A területrendezési tervekkel és kiemelt beruházásokra vonatkozó kormányrendeletekkel való összefüggések vizsgálata:
  - Országos Területrendezési Terve (OTrT)
  - Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)
  - Kiemelt beruházásokra vonatkozó kormányhatározatok és rendeletek

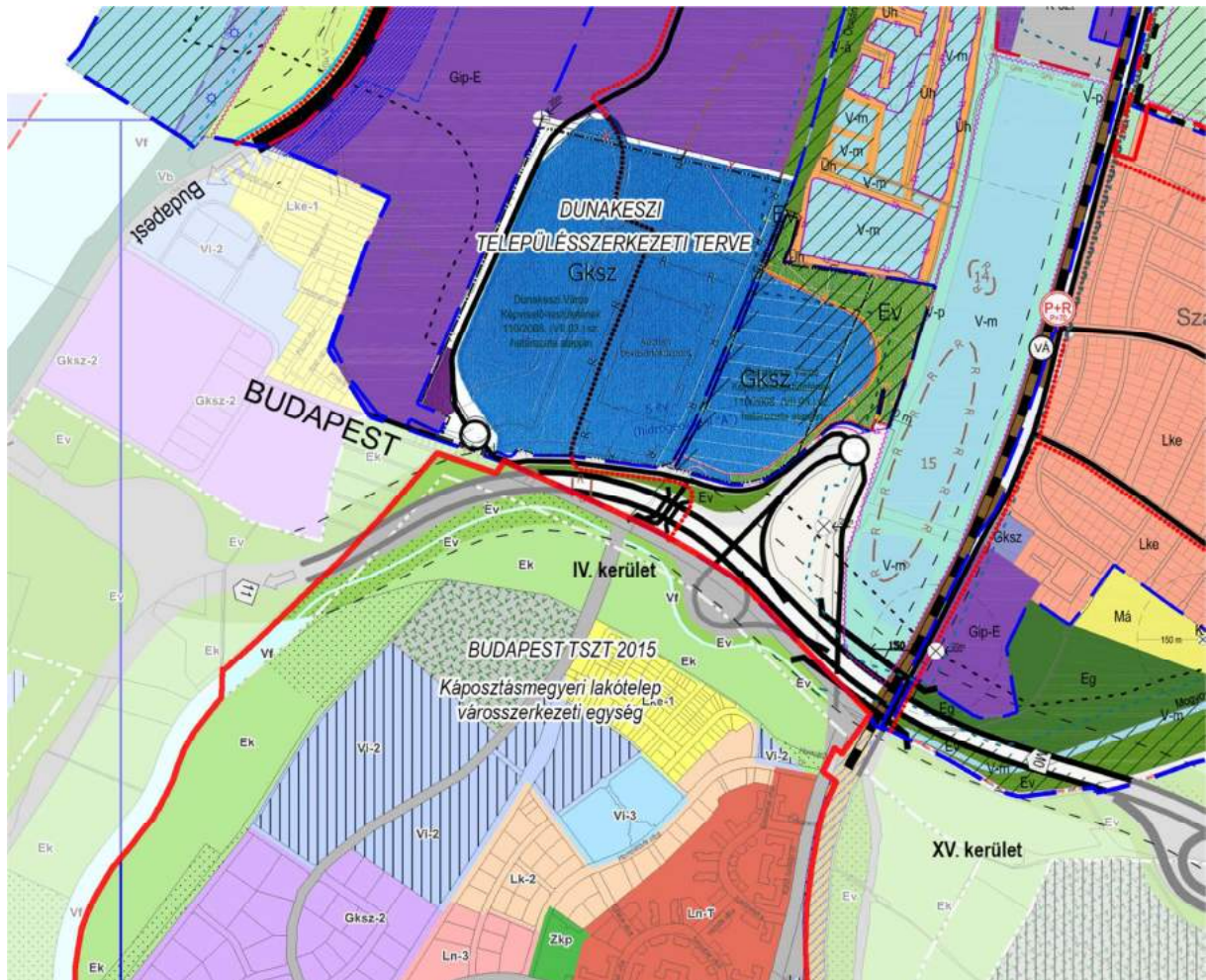
**Újpest TFK és ITS Megalapozó vizsgálat vonatkozó fejezetei:**

- ⇒ 1.2.1 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:
  - Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK)
  - Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció (PMTFK)
  - Budapest Területfejlesztési Koncepciója (BTFK)
  - Fővárosi Területfejlesztési Program (FŐTEP)
  
- ⇒ 1.2.2. A fővárosi településfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:
  - Budapest 2030
  - BP ITS 2020
  - Tematikus Fejlesztési Programok (TFP)
  
- ⇒ 1.2.4. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
  - Országos Területrendezési Terve (OTrT)
  - Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)
  - Kiemelt beruházásokra vonatkozó kormányhatározatok és rendeletek

#### 1.4. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK/KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK – AZ ADOTT TERÜLET FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A Káposztásmegyeri lakótelep városszerkezeti egység keleti szomszédja a XV. kerület, amely a Budapest-Vác vasútvonal mentén kapcsolódik a kerülethez. Budapest teljes közigazgatási területére, így a XV. kerületre is a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) Főv.Kgy. határozatával elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) hatályos. A TSZT által meghatározott közlekedési infrastruktúra nem tartalmaz olyan elemeket, amelyek csak a szomszédos kerületek közigazgatási területét érintik, de hatásuk befolyásolná Újpest fejlődését. (Az Újpestet és egy, vagy több szomszédos kerületét is érintő tervezett közlekedési elemeket az 1.6. A városszerkezeti egység településrendezési tervi előzményinek vizsgálata c. fejezet ismerteti.)

A városszerkezeti egységet északról határoló Dunakeszi Településszerkezeti Tervét a város önkormányzatának képviselő-testülete a 280/2012. (XII.13.) számú határozattal fogadta el. A kerülethatár menti, ún. Székesdűlő területén azonban a 110/2008. (VII.03.) sz. ök. határozat szerinti – a korábbi szerkezeti tervet módosító – előírások és szerkezeti tervlap maradt hatályban.



5. ábra: Budapest TSZT és Dunakeszi egybedolgozott szerkezeti terve (saját készítésű ábra)

A városszerkezeti egység Dunakeszivel az M0-ás autópálya mentén csatlakozik, az autópálya mentén mindkét város esetében védelmi erdősáv húzódik.

A Dunakeszi és Újpest közötti kapcsolatokat az országos közúthálózati elemek mellett a Külső Szilágyi út valamint az Íves út biztosítja. Egyedi településszerkezeti helyzet, hogy a Dunakeszin található Székesdűlő sor újpesti telkeket is kiszolgál.

A településhatáron átnyúló ökológiai/zöldfelületi kapcsolatok, az ökológiai hálózat elemeinek folytonossága mindkét város szerkezeti tervében biztosított (bár az M0 és M2-es autóutak erősen korlátozzák azokat):

- A Szilas-patakot a dunakeszi lápok és kavicsbányatavak térségével összekötő Óceánárok menti sáv,
- illetve a Mogyoródi-patak térsége – amely a főtí Nádas-tó-dűlő vizenyős területébe torkollik – az ökológiai folyosó része.

## 1.5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

### 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

Újpest képviselő testülete a 185/2015. (IX.24.) képviselő-testületi határozattal fogadta el a kerület településfejlesztési koncepcióját (továbbiakban TFK). A településfejlesztési koncepció hosszú távra (15-20 évre) határozza meg egy város, illetve kerület fejlesztésének főbb irányait, a gazdasági, társadalmi és környezeti célkitűzések rögzítése és összehangolása alapján.

A TFK a területfejlesztési tervekkel összhangban, az országos településfejlesztési és településrendezési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá azok elkészítéséről szóló, az Étv. végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint készült.

A Kormányrendelet kimondja, hogy „A kerületi településfejlesztési koncepció a fővárosi településfejlesztési koncepcióval összhangban készül”. Újpest koncepciója ennek megfelelően a főváros hosszú távú fejlesztési koncepciójában (Budapest 2030) meghatározott célkitűzések figyelembevételével készült, vagyis a kerület jövőképe és célkitűzései a budapesti fejlesztési rendszerbe illeszkednek.

#### Újpest jövőkének elemei:

- Önálló, identitást megtartó kerület – szolidáris, aktív összetartó közösség
- A Fővárossal, a szomszédos kerületekkel és az északi agglomerációval együttműködve megerősödő összvárosi szerepkör.
- A Főváros szerves része – erős kerületközpont, új mellékközpont, kiváló külső közlekedési kapcsolatok
- Kompakt város: helyben megtalálható színvonalas szolgáltatások, munkahelyek, lakóhelyek, jó minőségű, biztonságos és differenciált belső közlekedési kapcsolatok
- Tudásipar, innováció, kutatás otthona
- Fővárosi, országos viszonylatban is nagy vonzerővel bíró szabadidős és sportkínálat
- Minőségi, tiszta, zöldfelületekben gazdag környezet – kiváló életminőség
- Dunával együtt élő kerület

Az Európai Unió támogatásait az elérendő célokhoz és a meghatározott prioritásokhoz köti, ezekhez igazodva hirdet meg különböző programokat, pályázatokat. Az Unió átfogó és specifikus céljait bizonyos horizontális alapelvek (*esélyegyenlőség és környezeti fenntarthatóság*) egészítik ki, melyeket minden egyes cél megvalósulásánál érvényesíteni kell.

Ezért (is) a fejlesztési irányok és célok meghatározásakor szükséges olyan településfejlesztés elveket rögzíteni, amelyek minden fejlesztés alapjául szolgálnak, és „átszövik” a célrendszer minden egyes elemét, és garantálják a település fejlődésének megfelelő irányát.

#### Újpest horizontális településfejlesztési elvei:

- élıhetőség
- fenntarthatóság
- esélyegyenlıőség
- értékmegőrzés, értékteremtés

#### Átfogó célok és a megvalósításukat szolgáló szabályozási feladatok:

ÁTFOGÓ CÉLOK	RÖVID TARTALOM	SZABÁLYOZÁSI FELADATOK/LEHETŐSÉGEK
<b>Önálló identitást megtartó kerület.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Újpest hagyományos városkarakterének megőrzése, épített örökségének, emblematikus épületeinek és létesítményeinek ápolása, funkcióval való ellátása, hasznosítása, természeti értékek védelme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Értékőrző/értékteremtő szabályozási környezet az építési paraméterek gondos megválasztásával</i></li> <li>• <i>városrehabilitációs szabályozási rendszer,</i></li> <li>• <i>differenciált közterület-szabályozás (forgalomcsillapított v. gyalogos övezetek),</i></li> <li>• <i>közterületek zöldfelületi arányának növelése.</i></li> </ul>
<b>Kompakt város – helyben elérhető, minőségi szolgáltatások, munkahelyek.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Helyben biztosított szolgáltatások, intézmények, munkahelyek és lakóhelyek széles választéka.</li> <li>• Hatékony és harmonikus városszerkezet, kis távolságok, jó minőségű, biztonságos és differenciált közlekedési kapcsolatok.</li> <li>• Kifejlett szerepkörű központok, összetett területhasználat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Megfelelı területhasználat (övezetek) megválasztása,</i></li> <li>• <i>a beépítésre nem szánt területek megőrzése, a belső területi tartalékok kihasználása,</i></li> <li>• <i>a lakóterületek közé ékelődött gazdasági területek funkcióváltásának elősegítése (az egymást zavaró területhasználatok kiküszöbölése),</i></li> <li>• <i>az igényeknek megfelelő közlekedési infrastrukturális elemek bővítése</i></li> <li>• <i>a helyi alközpontok (pol centrumok) fejlesztésének elősegítése szabályozási eszközökkel.</i></li> </ul>
<b>Versenyképes gazdaság.</b>	Gazdasági telephely körülmények javítása, a jelenlegi barnamezős területek fejlesztésével (egykori ipar, honvédségi, vasúti területek), alulhasznosított ingatlanok gazdasági életbe való integrálásával => a <b>Városkapu térsége</b> kiemelkedő befektetési helyszín.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>a barnamezős és alulhasznosított területek funkcióváltásának elősegítése szabályozási eszközökkel,</i></li> <li>• <i>befektetővonzó szabályozási környezet megteremtése (terület-előkészítés, infrastrukturális fejlesztések),</i></li> <li>• <i>működőképes struktúra/szerkezet kialakítása, (fontos: a környezeti értékek</i></li> </ul>

**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE**  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

		<i>szem előtt tartása – nagyarányú zöldfelületek kijelölése)</i>
<b>Színvonalas, bő kínálati paletta a sport és a szabadidő-eltöltés területén.</b>	A sport- és szabadidő eltöltésére szolgáló helyszínek fejlesztése => meglévők korszerűsítése, infrastrukturális fejlesztése, igényeknek megfelelően újak építése/kialakítása.	<ul style="list-style-type: none"> <li>helybiztosítás (a szabályozási paraméterek fejlesztési igényeknek megfelelően),</li> <li>igény szerint új területek kijelölése (a zöldfelületi fejlesztésekkel és a Duna-parttal rendszerben gondolkodva)</li> </ul>
<b>Duna integrálása a kerület életébe.</b>	Sport és rekreációs hasznosítás, jelentős méretű erdőszült és egyéb zöldfelületek => kiemelt szerep a zöldfelületi hálózatban.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a kerület (ill. az egyes kerületrészek) és a Duna közötti kapcsolat kialakítása (a Duna-parti építési szabályzattal összhangban)</li> <li>a Duna-part elérését biztosító közlekedési elemek kijelölése/helybiztosítása (kapcsolódási pontok feltárása)</li> </ul>
<b>Vonzó környezet – kiváló életminőség.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>adottságok jobb kihasználása (értékes vízparti területek, erdők, épített örökség)</li> <li>egészséges, vonzó, minőségi, tiszta és zöldfelületekben gazdag települési környezet megteremtése, értékek megőrzése</li> <li>differentiált, eltérő használatokat lehetővé tevő zöldfelületi hálózat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zöldfelületi rendszer fejlesztése szabályozási eszközökkel (helybiztosítás, megfelelő övezeti paraméterek megválasztása, közterületi-zöldterületek arányának növelése, kapcsolati-infrastruktúra fejlesztése)</li> </ul>

Az átfogó célok együttes figyelembevételével **RÉSZCÉLOK** kerültek meghatározásra, amelyek megvalósítása eredményeként Újpest a jövőben alkalmassá válik a kitűzött jövőkép elérésére:

1. Térségi szerepkör fejlesztése, támogatása
2. Hatékony városszerkezet, takarékos területhasználat
3. Differentiált központrendszer kialakítása, közösségi terek létrehozása
4. Erős, sokoldalú kerületközpont
5. Megújuló, minőségi barnamezős és gazdasági területek
6. Tudás-, készség és zöldalapú, innovatív gazdaságfejlesztés
7. Gazdasági húzóágazatok megtartása, megerősítése
8. Intelligens mobilitás, helyi közlekedési rendszer fejlesztése
9. Duna-part elérhetőségének, használhatóságának biztosítása
10. Rekreációs igényeket is kielégítő zöldfelületi rendszer
11. Tiszta környezet, minőségi lakókörülmények
12. Aktív, egészséges és sportos lakosság
13. Összetartó, szolidáris közösség
14. Színvonalas, közösséget megtartó szolgáltatások

### **A Káposztásmegyeri lakótelep fejlesztési feladatai:**

„Káposztásmegyer lakótelepen feladat a zöldfelületek folyamatos felújítása, a parkolási lehetőségek javítása, a kerékpáros közlekedés feltételeinek megteremtése, a lakóterületeket érintő forgalomcsillapítás és a lakásállomány megújításának (energiahatékonyság, élhetőség és vizuális szempontok) támogatása. További kihívást jelent a meglévő szabadidős, turisztikai kapacitások bővítése, a Halassy Uszoda továbbfejlesztése, a beépítésre nem szánt területek megőrzése, a Szilas-patak és a Mogyoródi-patak vízminőségének javítása, a kisvízfolyások mentén és a természetközeli területeken a természetvédelem és erdőgazdálkodás, valamint a gazdasági, rekreációs hasznosítás szempontjainak összeegyeztetése. A terület értékét jelentősen növelné a támogatandó M3 metró meghosszabbítása és a végállomásának intermodális csomóponttá fejlesztése.

A vonzó lakókörnyezet kialakítása érdekében az eltérő használatokat jól kiszolgáló, differenciált, rendszeresen karbantartott zöldfelületi hálózatra van szükség. A lakótelep zöldfelületeit egységes, komplex, a funkciók megoszlását hatékonyan biztosító terv szerint, folyamatos fenntartás mellett kell megújítani. A lágy közlekedési módok támogatására, a gyalogosok előnyben részesítésére, forgalomcsillapításra, a kerékpározás feltételeinek kialakítására van szükség. A közterületek átalakítása, a felületek újraosztása során gondoskodni kell a parkolási problémák kezeléséről is. A kisvízfolyások vízminőségének javításához térségi összefogásra van szükség. Újpest feladata ebben az együttműködésben aktívan, kezdeményezőként részt venni, és a kerületet érintő szakaszon a patakokat kísérő védősáv rendezése, kezelése, fenntartása. A Szilas-patak menti szabadterületek rekreációs célú hasznosítását kell lehetővé tenni a természetvédelem szempontjait figyelembe véve. A Farkas-erdő rekreációs fejlesztése szintén a természetvédelmi és erdőgazdálkodási szempontok figyelembe vételével kell, hogy megtörténjen. A Halassy Uszodát tovább kell fejleszteni, szükség van külső medence építésére. A meglévő vonzerőre támaszkodva lehet további beruházásokat ösztönözni a szabadidős és turisztikai kapacitások növelése érdekében. Ugyanakkor hangsúlyt kell fektetni a beépítésre nem szánt területek megőrzésére a kedvező környezeti állapotok fenntartása érdekében. Szorgalmazni kell a térséget érintő jelentős közlekedési fejlesztések megvalósulását. Az M3 metró továbbvezetése nem csupán a terület értékét növelné, elérhetőségét javítaná jelentősen, hanem az agglomerációból érkezők átszállását is elősegítené, Újpest kapuszerepét erősítené. Káposztásmegyer térsége a városi-elővárosi vasúti fejlesztések révén válhat intermodális csomóponttá. Ennek teljes körűvé tétele érdekében támogatni kell a Megyeri út átkötését Rákospalota felé, meg kell teremteni a P+R funkciójú parkolási lehetőséget. A közlekedési módváltás adta potenciál kihasználása érdekében elő kell készíteni a területen a gazdasági és intézményi fejlesztéseket.

A terület fontos elemei az Aquaworld és a jégpálya, melyek jobb bekapcsolása a kerület életébe fontos cél. Az ipari park fejlesztése az adóbevételek és a munkahelyek miatt is további feladat. A Kósa Pál sétány intézményi alközpontja egy új sportközpont építésének lehetőségét kínálja.” *(Forrás: Megalapozó vizsgálat 3.5. fejezet)*

### 1.5.2. A hatályos Integrált Településfejlesztési Stratégia vonatkozó megállapításai

Újpest képviselő testülete a 186/2015. (IX.24.) képviselő-testületi határozattal fogadta el a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (továbbiakban ITS). Az ITS középtávra (a 2015-2020 közötti időszakra) határozza meg a kerület fejlesztésének főbb irányait és konkrét lépéseit az önkormányzat által jóváhagyott **hosszú távú településfejlesztési koncepció alapján**. Eszerint az ITS-ben rögzített városfejlesztési elképzelések egyes elemei illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített hosszú távú célokhoz, és a kijelölt fejlesztési irányokhoz.

Az ITS középtávon (2014-2020 között) jelöli ki az elérendő fejlesztési célokat, valamint az azok integrált megvalósítását szolgáló beavatkozások körét és a megvalósítás eszközeit.

Az ITS célja, hogy a stratégiai tervezés eszközeivel, és integrált szemléletmódjával elősegítse az elkövetkező 6-8 év városfejlesztési tevékenységeinek eredményességét. A városfejlesztés sikeressége a legnagyobb mértékben az **integrált szemléletmód megfelelő érvényesítésétől függ**. Vagyis attól, hogy a döntéshozók, beruházók és tervezők képesek-e saját céljaikon, érdekeiken túllépve megteremteni a projekt sikerességéhez szükséges integrált fizikai, gazdasági és társadalmi környezetet, vagyis az integrált városfejlesztés optimális feltételeit.

A tervezés során rendkívüli jelentőséggel bír a helyi társadalom és a gazdaság szereplőinek folyamatos tájékoztatása, az Önkormányzat és a partnerek közötti intenzív kommunikáció, és a résztvevők aktív, támogató közreműködése. A megfelelő kommunikáció (partnerség) hozzájárul ahhoz, hogy a kerületben folyó egyes fejlesztési tevékenységek – függetlenül azok finanszírozóitól illetve tulajdonosaitól - egymással térben és időben összehangoltan valósuljanak meg, erősítve ezzel az egyes fejlesztési célú beavatkozások hatását.

Az Újpest 2020 ITS 5 stratégiai célt határoz meg, amelyekhez különböző fejlesztési programokat társít.

#### Átfogó stratégiai célok és fejlesztési programok:

(A városrészhez az ITS alapján kapcsolódó célok és programok vastagon, a szabályozási eszközökkel segíthetők pedig lila színnel jelöltek)

#### 1. **Versenyképes helyi gazdaság és üzleti környezet**

1.1. Befektetés-ösztönzési és városmarketing tevékenység erősítése

##### 1.2. **Gazdasági területek fejlesztése**

1.3. Modern ipari ágazatok szerepének erősítése

1.4. Foglalkoztatás bővítése

##### 1.5. **Térségi turisztikai vonzerő növelése**

1.6. Helyi kiskereskedelem pozíciójának javítása

1.7. Vállalkozásfejlesztés és a vállalkozási kultúra erősítése

#### 2. **Hatékony közösségi infrastruktúrák**

##### 2.1. **Térségi elérhetőség fejlesztésének támogatása**

##### 2.2. **Kerületi közlekedési infrastruktúra fejlesztése**

##### 2.3. **Energiahatékonysági beruházások és a megújuló energia szerepének növelése**

2.4. Korszerű közmű szolgáltatási és árvízvédelmi rendszerek

2.5. Köztisztaság javítása és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás fejlesztése

### **3. Megújuló városi környezet**

#### **3.1. Integrált városmegújítás**

3.2. Újpesti Duna-part déli szakaszának fejlesztése

#### **3.3. Sport- és aktív szabadidős fejlesztések**

#### **3.4. Kerületi zöldterületek és zöldfelületek hálózatának fejlesztése**

### **4. Minőségi közösségi szolgáltatások**

4.1. Oktatásfejlesztés és ifjúsági politika

4.2. Hatékony egészségügyi rendszerek

4.3. Kulturális értékteremtés

4.4. Polgárbarát hatékony önkormányzati hivatal

### **5. Aktív társadalom, szolidáris kerület**

5.1. A lokálpatriotizmus erősítése, helyi közösségek és civil szervezetek támogatása

5.2. A szociális szolgáltatások hatékonyságnövelése

5.3. Lakhatási program

5.4. A szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek kezelése

5.5. A közbiztonság erősítése

#### **A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG VÁROSRÉSZI CÉLJAI:**

- tömegközlekedési hálózatok fejlesztése
- potenciális fejlesztési területek előkészítése
- zöldterületek fejlesztése
- sportinfrastruktúra fejlesztése
- közterületek megújítása

#### **A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TERÜLETÉN TERVEZETT (INDIKATÍV) PROJEKTEK:**

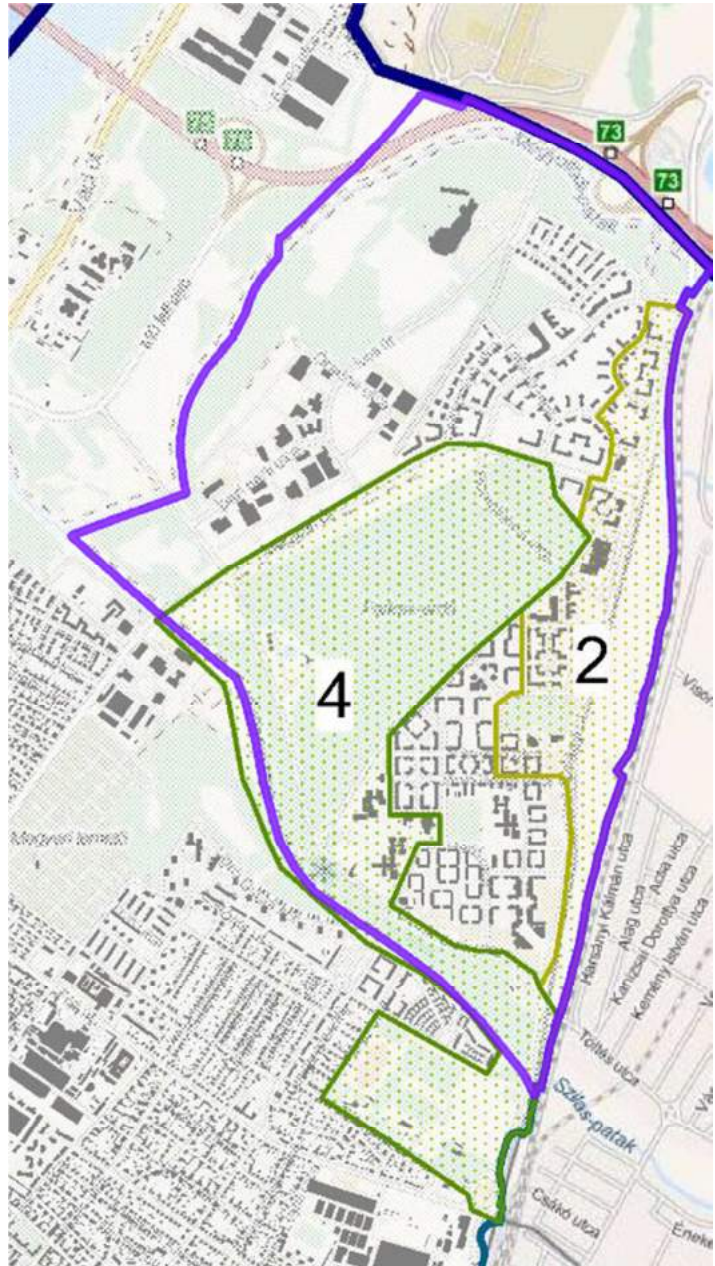
- M3 metró meghosszabbításának előkészítése
- Elővárosi vasúti fejlesztések
- Intermodalitás fejlesztése
- Megyeri út meghosszabbítása (aluljáró)
- Fejlesztési területek előkészítése
- P+R parkolás fejlesztése
- Közösségi területek megújítása
- Szilas-patak menti zöldsáv rekreációs fejlesztése
- Farkas-erdő rekreációs fejlesztésének elősegítése
- Kósa Pál sétány menti fedett sportcsarnok
- Halassy uszoda kültéri fejlesztése
- Helyi kerékpáros közlekedés feltételeinek megteremtése.
- Infrastrukturális fejlesztések





### **A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TERÜLETÉT ÉRINTŐ AKCIÓTERÜLETEK:**

A Káposztásmegyeri lakótelep városrész terület két akcióterület által érintett.

1. A 2. sorszámú akcióterület a **Káposztásmegyeri akcióterület**, melynek lehatárolása – a lakótelep határoló tömbrészeit is magába foglalva – a tervezett intermodális közlekedési csomópont és a hozzá kapcsolódó fejlesztési területek együttes kezelését teszi lehetővé. Az akcióterület magába foglalja a tervezett vasútfejlesztés, az intermodalitást lehetővé tevő létesítmények fejlesztését, az M3 metró meghosszabbításának előkészítését és a fejlesztési területek intézményi és gazdasági hasznosításának előkészítését.
2. A 4. sorszámú akcióterület a **Tábor utca – Szilas patak – Farkaserdő akcióterület**, amely magában foglalja a kerület észak keleti részén található sport, szabadidős, rekreációs területeket és nagy kiterjedésű zöldterületeket. A területen a cél az egymással összefüggő fejlesztések komplex kezelése (szinergiák megteremtése, térségi szintű létesítmény- és szolgáltatás-koncentráció létrehozása).



Az akcióterületeken tervezett beavatkozásokat az alábbi táblázat összefoglaló jelleggel tartalmazza (a tervezett projektek megvalósítását a hatályos szabályozási tervek lehetővé teszik).

		2. KÁPOSZTÁSMEGYER AT	4. TÁBOR UTCA- SZILAS PATAK- FARKASERDŐ AT
AKCIÓTERÜLET LEHATÁROLÁSA			
	TERVEZETT	<p>2.a – M3 metró meghosszabbításának előkészítése</p> <p>2.b – Elővárosi vasúti fejlesztések</p> <p>2.c – Intermodalitás fejlesztése</p> <p>2.d – Megyeri út meghosszabbítása (aluljáró)</p> <p>2.e – Fejlesztési területek előkészítése</p> <p>2.f – P+R parkolás fejlesztése</p> <p>2.g – Közösségi terek megújítása</p>	<p>4.b – Szilas-patak menti sáv rekreációs fejlesztése</p> <p>4.c – Farkas-erdő rekreációs fejlesztésének elősegítése</p> <p>4.d – Kósa Pál sétány menti fedett hasznosítási pályázat</p> <p>4.e – Halassy uszoda kültéri fejlesztése</p> <p>4.f – Közlekedési infrastruktúra fejlesztése</p>

Az ITS az akcióterületi beavatkozásokon kívül **4 HÁLÓZATOS PROJEKTET** határoz meg, melyek mindegyike tartalmaz a városrész területén fejlesztési elemeket.



6. ábra: A városrész területét érintő hálózatos projektek (forrás: saját készítésű ábra)

### 1.5.3. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések a területen

A 2015-ben készült ITS az alábbiakat állapítja meg:

„A településrendezési szerződések az Étv. rendelkezései alapján a (mára már hatályos) szabályozási tervek készítéséhez kapcsolódóan a jogok és kötelezettségek meghatározására a költségviselő és az önkormányzat között kerültek megkötésre.

Újpest fejlesztését jelentősen meghatározza a „Káposztásmegyer intermodális csomópont előkészítésére” vonatkozó együttműködési megállapodás, amely Újpest Önkormányzatának, Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának és a BKK Zrt.-nek képviselői között jött létre. A területen a megállapodásnak megfelelően a szabályozási tervek készítése már lezajlott.”

A fenti együttműködési megállapodáson kívül az Önkormányzat Káposztásmegyer városrészt érintően még az alábbi településrendezési szerződéseket kötötte meg:

#### ► **Megyeri Tigrisek Közhasznú Kosárlabda Klub**

A 2013-ban aláírt szerződést a felek a Szilas-patak – Sporttelep u. – Hajló utca – Nádasdy Kálmán u. – Tóth Aladár u. – Kósa Pál sétány – Farkaserdő u. által határolt tömbök szabályozási terve (KSZT), illetve azzal összefüggésben a főváros szabályozási keretterve (FSZKT) módosítását célzó hatástanulmány elkészítésére kötötték. A területre vonatkozó KSZT-t az Urbanitás Kft. elkészítette, és azt az önkormányzat 2014-ben jóváhagyta.

#### ► **Terra Innova Kft.**

A 2012-ben aláírt szerződést a felek az Óceánárok utca – Megyeri út sarkán lévő 76548/3 hrsz-ú telek és környezete szabályozási tervének elkészítésére kötötték. A területre vonatkozó KSZT-t a BFVT Kft. elkészítette, és azt az önkormányzat 2012-ben jóváhagyta.

#### ► **Tizenhárom Hektár Ingatlanforgalmazó Kft.**

A 2010-ben aláírt szerződést a felek az Óceánárok menti terület („C” jelű tömb) szabályozási tervének (KSZT) módosítására kötötték. A területre vonatkozó KSZT-t a Műhely Zrt. elkészítette, és azt az önkormányzat 2012-ben jóváhagyta.

## 1.6. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

A közelmúltban megváltozott jogszabályi háttér szükségessé tette Budapest új településszerkezeti tervének (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) elkészítését a főváros teljes közigazgatási területére. Budapest esetében az új TSZT (a rendezési szabályzattal együtt) nem csak a korábban hatályos TSZT-t váltotta fel, hanem az egységes fővárosi szabályozást biztosító FSZKT-t és a BVKSZ-t is.

**„A településszerkezeti terv:** a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv.

**A fővárosi rendezési szabályzat:** 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 építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.” (Étv. fogalom meghatározás)

Budapest fővárosi kétszintű önkormányzati rendszerű (fővárosi és kerületi szint). A kerületi önkormányzatok – így Újpest – feladata, hogy a településrendezési szabályokat a fővárosi településrendezési terv(ek) alapján elkészítse.

Tehát Újpest kerületi építési szabályzata (KÉSZ) a „fővárosi kerületben az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet” (314-es Kormányrendelet – értelmező rendelkezések), amely a TSZT és az FRSZ alapján készül.



### 1.6.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Budapest új településszerkezeti terve (a rendezési szabályzattal együtt) a főváros teljes közigazgatási területére készült. A TSZT 2015 az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal, az FRSZ az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra. A településszerkezeti terv hosszú távra szóló terv, 10 évet meghaladó időtávlatra készült.

Az általános - jellemzően szerkezeti típusú, és a területfelhasználással összefüggő – témakörök a TSZT leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket a Fővárosi Rendezési Szabályzat közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához.

A TSZT számos, a kerületi terveszközben rugalmasan kezelhető elemet is tartalmaz - ilyen például az átmeneti területfelhasználás lehetősége -, melyekre vonatkozó részletesebb rendelkezéseket az FRSZ írja elő.

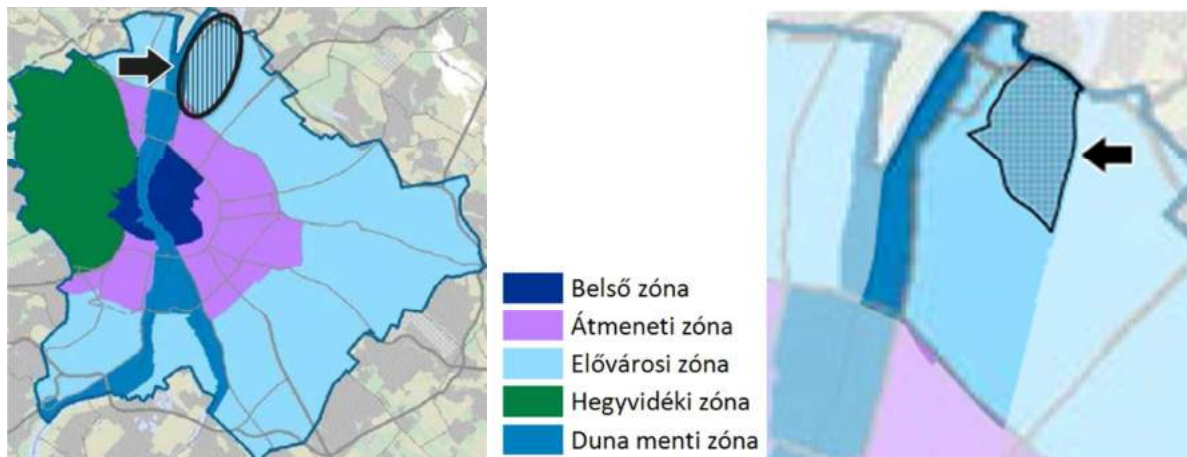
#### 1.6.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)

##### Budapest zónarendszere

Újpest Budapest zónarendszerében három zóna tekintetében érintett. A kerület jelentős része az *elővárosi zónában* helyezkedik el, a kerület déli részén a Dugonics utca – Új Palotai út (Mártírok útja folytatása) – vasútvonal (kerülethatár) által határolt terület már az *átmeneti zónába* tartozik, a Váci úttól nyugatra eső területei pedig a Duna menti zónához tartoznak.

A tervezési terület az elővárosi zónán helyezkedik el.

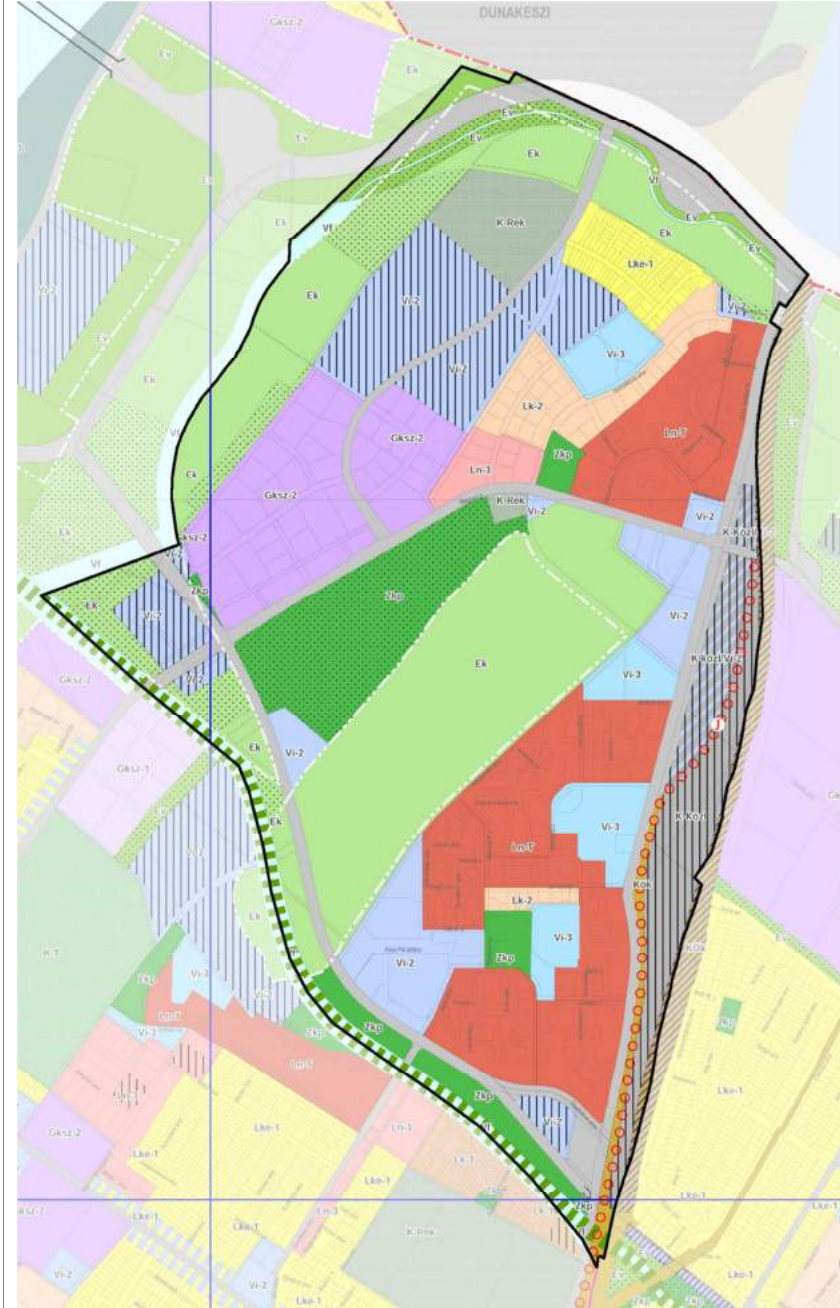
„Az *elővárosi zónát* a Budapesthez csatolt, korábban önálló települések gyűrűje alkotja.” (Forrás: TSZT leírás)



7. ábra: Budapest zónarendszere  
(Forrás: TSZT – saját készítésű ábra)

1. Területfelhasználás

TSZT tervlap – kivonat



A tervezési terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódik:

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Kötőpályás közlekedési terület

**VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

- Folyóvizek medre és partja

**ZÖLDTERÜLETEK**

- Közkert, közpark

**ERDŐTERÜLETEK**

- Védelmi erdő
- Közjóléti erdő

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**LAKÓTERÜLETEK**

- Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Lkp-2 Nagyvárosias telepszerű lakóterület
- Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

**VEGYES TERÜLETEK**

- Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Vi-3 Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület

**GAZDASÁGI TERÜLETEK**

- Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

- K-Rek Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület
- Kiközi Közlekedéshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület

**EGYÉB ELEMEEK**

- Jelentős változással érintett terület
- Tervezett erdőterületek és zöldterületek
- Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat
- Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás
- Tervezett különszintű közúti-vasúti keresztezés
- J Tervezett közösségi közlekedési járműtelep

**ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK**

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Belterületi határvonal
- Telekhatár

A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK FŐBB JELLEMZŐI (TSZT kivonat)

- Ln-3** A területfelhasználási egységbe azok a szabadonálló jelleggel épített lakóterületek tartoznak, ahol általában több azonos jellegű épület áll egy telken, de nem úszótelkes a kialakítás. Ezek a lakóterületek nagyrészt elkerítettek, zöldfelületük jellemzően nem képezi a közhasználatú zöldfelületek részét. Ide tartozik a rendszerváltás után épített „lakóparkok” nagy része, de ide soroljuk a nem úszótelkes lakótelepeket, továbbá a földszinten zárt sorúan beépített, zöldtetővel kialakított, de felmenő részeiket illetően szabadon álló jelleggel megvalósított lakóterületeket is. A terv alapján lehetőség nyílik elsősorban az átmeneti zónában új, ilyen típusú lakóterületek kialakítására is. A rendszerváltás előtti lakótelepek beépítési sűrűsége a laza szerkezetük és magas zöldfelületi arányuk miatt lényegesen alacsonyabb, mint a később épült lakóparkoké. A TSZT a beépítési sűrűség legmagasabb értékét 1,5 – 4,25 közötti értékben határozza meg. A szabadonálló jellegű, nagyvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 40%) megőrzése érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan *30% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.*
- Ln-T** A területfelhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek szintszáma általában 5 és 11 között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25. Ennek a szellős karakternek a megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűséget a 1,0 - 3,0 közötti értékben határozza meg annak érdekében, hogy szükség és igény esetén a parkolást épületen belül meg lehessen oldani. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a lakótelepi egységre vonatkozóan *35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.*
- Lk-2** A területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 – 2,25 közötti értékben határozza meg. A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan *35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.*
- Lke-1** A területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8 értékben került meghatározásra.
- Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb



	<p>zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,25 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.</p>
<b>Vi-3</b>	<p>A területfelhasználási egység 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.</p> <p>E területek helybiztosítása a környező lakóterületek ellátása szempontjából fontos, ezért más célra való felhasználásuk csak kivételesen lehetséges. Az alapellátás ebben az esetben tágabb értelmezésű, nem csak az alapfokú ellátást jelenti. Mivel az intézmények elhelyezése esetében is kedvező a vegyes területhasználat, így pl. a középfokú oktatási- és nevelési-, vagy egészségügyi egységek, szakrendelők is ide kerülhetnek. A beépítési sűrűségük értéke 0,75 – 2,0 lehet. Az alapellátását biztosító intézményeknél is szükségesek a – lehetőleg közcélú – zöldfelületek, ennek érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan <i>20% a legkisebb zöldfelületi átlagérték</i>.</p>
<b>Gksz-2</b>	<p>A területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos alállomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.</p>
<b>K-Rek</b>	<p>Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület területfelhasználási kategóriába a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek tartoznak. A sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (szállás-szolgáltatás, vendéglátás stb.) is el lehet helyezni. A Duna menti zónában ezeken a területeken a vízi közlekedést kiszolgáló létesítmények is megvalósíthatók.</p> <p>A tervezési területen az <i>Aquaworld</i> területe és a <i>Megyeri út – Homoktövis utca sarka</i> (TSZT 8. táblázat).</p>
<b>K-Közl</b>	<p>Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület területfelhasználási egység a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarai és végállomásai, fontosabb állomásai, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyak (mélygarázsok, parkolóházak) elhelyezését biztosítja. Ebbe a területfelhasználási kategóriába tartoznak továbbá a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolását, üzemi felkészítését, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyek (metró- és HÉV-járműtelepek, villamosremízek, autóbuszgarázsok), valamint mindezek működtetéséhez</p>

	<p>szükséges közlekedési infrastruktúra elemek.</p> <p>A metró, HÉV és regionális gyorsvasút felszíni szakaszain a megállók esetében a vonzó utazási feltételek megteremtésére törekedve (pl. a perontetők jelentette lefedés miatt) a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület, illetve a megengedett legnagyobb beépítés mértékétől való eltérésre.</p> <p>Ezzel az indokolatlanul nagy közlekedési területek kijelölése elkerülhető. A szerelvények üzemen kívüli tárolását biztosító járműtelepek speciális, kötött technológiával rendelkező létesítmények, amelyek esetében a jelentős területű vágányzóna és burkolt felületek helyigénye miatt a beépítés mértékét szintén az OTÉK-tól eltérően szükséges meghatározni. A zöldfelületek tetőszinten történő kialakítása mindkét esetben kedvezően csökkenti a burkolt felületek nagyságának kedvezőtlen klimatikus hatását.</p> <p>A jelentős átszálló forgalommal rendelkező helyszínek kétszintű területfelhasználással rendelkeznek, ezen helyszínek esetében általában a közlekedési területfelhasználási egység a meghatározó.</p> <p>A tervezési területen az <i>Észak-déli metró vonal, tervezett káposztásmegyeri járműtelep és P+R parkoló területe</i> (TSZT 13. táblázat).</p>
<b>Kök</b>	<p>Kötőtpályás közlekedési területek (Kök) tagolják a főváros területét. E műszaki infrastruktúra nyomvonalai és területei – üzemeltetési sajátosságuk folytán – markáns elválasztó hatást fejtenek ki a városszerkezetben. Ezen belül helyezkednek el a vasúti közlekedés vonalai a teherszállítást biztosító rendező pályaudvarokkal és a személyszállítást szolgáló állomásokkal, megállóhelyekkel, továbbá ide soroltak a gyorsvasúti vonalak (metró, gyorsvasút, HÉV) felszíni szakaszai, és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák.</p>
<b>Vf</b>	<p>Folyóvizek medre és partja (Vf) magában foglalja az ár- és hullámterek, partvédő művek és árvízvédelmi létesítmények területét is. Az élővíz kategóriába tartoznak a vízkönyvi nyilvántartásba vett vízfolyások. A térképi ábrázolás megkülönbözteti a teljes hosszában nyílt vízfelületeket (Duna, Rákospatak, Hosszúréti-patak stb.) és a befedett szakaszokat (pl. Ördög-árok, Szépvölgyi-árok). A területegységre vonatkozó, általános érvényű előírásokon túl (árterek, hullámterek, védművek előírásai) a Duna esetében a használatot a hajózásra, illetve a nemzetközi hajózóútra érvényes előírások is szabályozzák.</p> <p>A tervezési területen: <i>a Szilas patak és a Mogyoródi-patak (és árterületei).</i></p>
<b>Zkp</b>	<p>A területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak. Idetartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek. A meglévő közparkokon kívül azon zöldterületek is lettek határolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem, vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek) és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.</p>
<b>Ev</b>	<p>Védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználási egységbe tartoznak a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek. A területfelhasználási terv védelmi erdőterületként határozza meg azokat a védőerdőket (leginkább védérdősávokat), amelyek az egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket választják el. A gyorsforgalmi utak mentén az úttengelytől számított 100 méteren belül védelmi erdőterületek kerültek meghatározásra. Védelmi erdőterületekként lettek feltüntetve azon erdők is, amelyek a</p>

természetvédelmi korlátozás miatt nem látogathatók (pl. Háros-sziget).

**Ek**

Közjóléti erdőterület (Ek) területfelhasználási egységbe kerültek a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek. Mivel a lakosság a budapesti erdők nagy részét közjóléti funkciója miatt látogatja (pl. Budai Tájvédelmi Körzet), így a körzeti erdőtervben az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdők célszerűen – a használatnak megfelelően – közjóléti erdőterületként lettek meghatározva a szerkezeti tervben. Ugyanakkor ez nem érinti az erdők elsődleges rendeltetését.

### **Jelentős változással érintett terület:**

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel a TSZT pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervezés közben történhet.

Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alaki változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.

### **Tervezett erdőterületek és zöldterületek**

A TSZT Területfelhasználás c. tervlapján jelölésre kerültek a tervezett erdő- és zöldterületek. A tervezett erdőterületek esetében azon területek szerepelnek, amelyeken jelenleg még nem történt meg az erdőtelepítés, a körzeti erdőterv még nem érinti a területet (az Országos Erdőállomány Adattárban még nem szerepel). A tervezett erdőterületeken a kerületi tervezésben a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett, de a távlati állapotot ellehetetlenítő épület elhelyezése nélkül.

A tervezett zöldterületek esetében azon területek lettek lehatárolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem, vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek), és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). A megfelelő zöldfelületi ellátottság és a rekreációs kínálat miatt célszerű ezeket a zöldterületeket is ütemezetten kialakítani, de a távlati funkció megvalósításáig lehetővé kell tenni a területek átmeneti hasznosítását (pl. közösségi kertek létesítésére).

A távlati területhasználattal (pl. új lakóterület számára kijelölt tartalékterülettel) megjelölt zöld- és erdőterületek az esetleg távlati funkció miatt a jelölés nem került alkalmazásra.

### **Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat**

A zöldfelületi rendszer elemei közötti kapcsolat biztosítása érdekében a jelölt lineáris elemek mentén kondicionáló zöldfelületeket kell létrehozni. Ezen kívül a területhasználat figyelembevétele mellett (annak ellehetetlenítése nélkül), megfelelő zöldfelületi ellátottságot biztosító, közcélú rekreációs zöldfelületek létesítése szükséges azokon a szakaszokon, ahol ehhez az adottságok biztosítottak (megfelelő térmérték, közterületi kapcsolat). Jellemzően a kisvízfolyások parti sávjai, a lakóterületek meghatározó zöldfelületi tengelyei illetve a vasúti területek melletti zöldfelületek tartoznak ide.

### **Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút/ számára irányadó területbiztosítás)**

A területfejlesztési koncepcióban, a területrendezési tervekben és a városfejlesztési koncepcióban meghatározott, vagy egyéb tervi előzmények alapján már nevesített, de részletes tervek hiányában pontosan meghatározott területigénnyel még nem rendelkező, közúti vagy vasúti infrastruktúra elemek számára általában (OTÉK szerinti) hálózati szerepének megfelelő szélességben jelölt terület. Az irányadó területbiztosítással jelölt szakaszok szélességétől folyópálya szakaszon az FRSZ-ben meghatározott mintakeresztszelvények infrastruktúra elemeinek biztosítása esetén, a nyomvonal pontosításában pedig az FRSZ-ben meghatározott hosszon, a kerületi településrendezési terveszköz készítésekor el lehet térni.

### **A közlekedés további infrastruktúra elemei**

A város működését biztosító közlekedési rendszert településrendezési szempontból a közlekedéssel összefüggő területfelhasználási egységek területe, valamint a műszaki infrastruktúra meglévő és tervezett elemei együttesen határozzák meg.

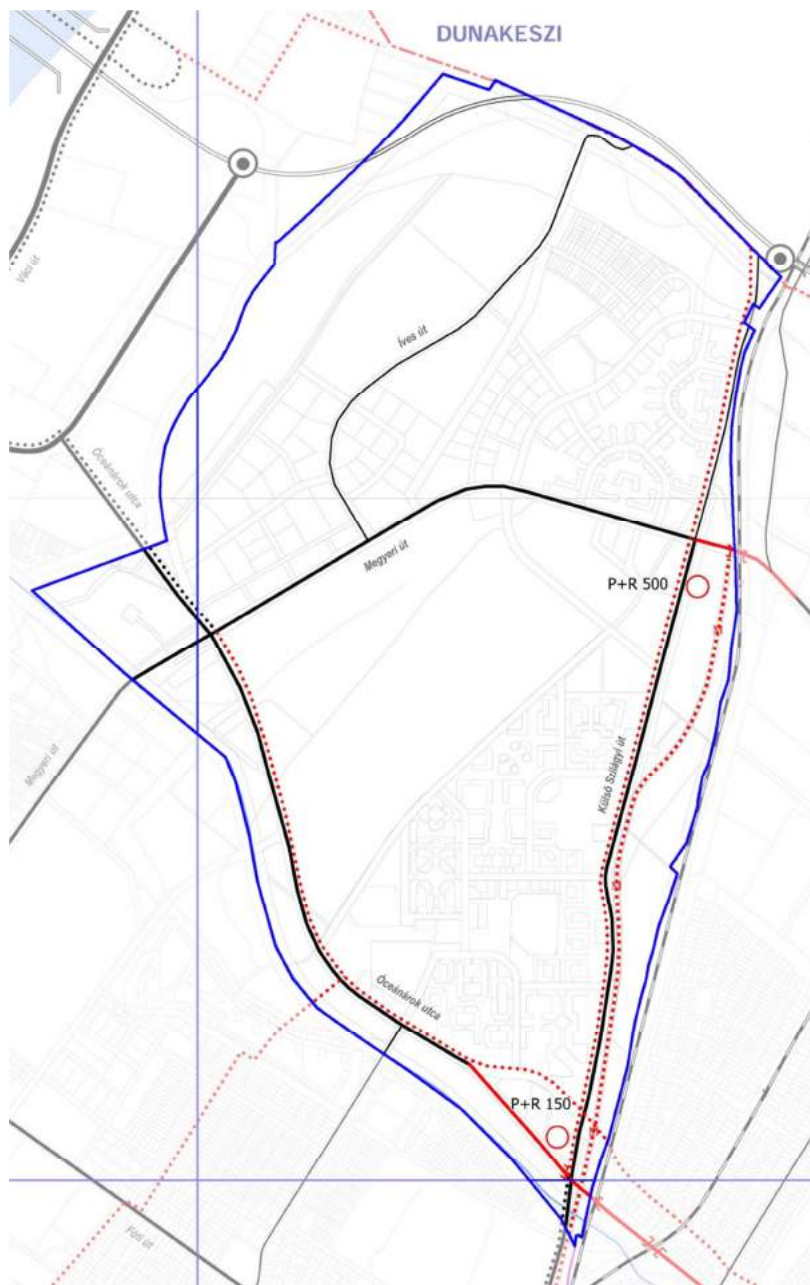
A műszaki infrastruktúra alább felsorolt elemei a jelentőségük vagy különlegességük folytán nem csak a Közlekedési infrastruktúra c. tervlapon, hanem a fontosabb elemek a Területfelhasználás c. tervlapon is megjelenítésre kerültek. A KÉSZ-ben történő helybiztosításuk során tekintettel kell lenni környezetükre gyakorolt hatásukra is.

A tervezési területet az alábbi közlekedés infrastruktúra elemek érintik:

- Tervezett külön szintű közúti-vasúti keresztezés
- Tervezett közösségi közlekedési járműtelep

## 2. Közlekedési infrastruktúra

### TSZT tervlap – kivonat



#### A területet érintő hálózati elemek (TSZT jelkulcs alapján):

##### Meglévő:

- M0 – gyorsforgalmi út
- Külső Szilágyi út, Megyeri út, Óceánárok utca – II. rendű főút
- Íves út – Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút
- Külső Szilágyi út: közúti vasút (villamos) vonal felszínen (12,14 jelű)
- Települési szintű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala az Óceánárok utcán a Megyeri úti csomópontig

##### Tervezett:

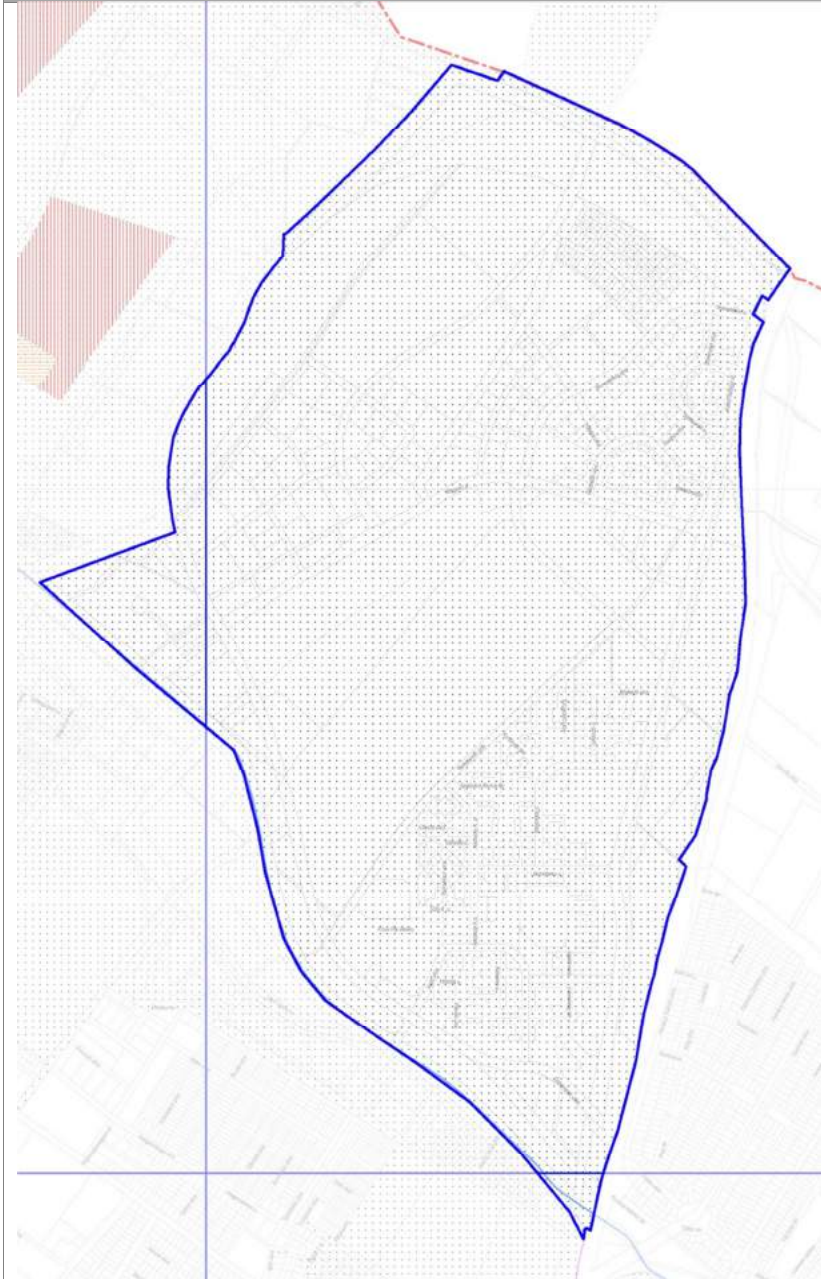
- Óceánárok utca II. rendű főút nyomvonal korrekció (Hajó utca és Külső Szilágyi út tervezett P+R 150 térsége)
- Megyeri út II. rendű főút továbbvezetése a XV. kerület irányába – bekötés a Dunakeszi útba
- M3 metró gyorsvasúti vonal meghosszabbítása Káposztásmegyeregig – Külső Szilágyi út érintett szakasza
- M3 tervezett megállóhelyei:
  - Óceánárok utca
  - Járműtelep utca
  - Végállomás: Megyeri út – tervezett intermodális közlekedési csomópont
- Különszintű közúti – vasúti kereszteződések: Megyeri út és 72-es vasútvonal; tervezett Óceánárok utca nyomvonala és 72-es vasútvonal
- Települési szintű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala:
  - az Óceánárok utcán (jelenlegi nyomvonalon) – a meglévő kerékpáros nyomvonal folytatása a XV. kerület irányába
  - Külső Szilágyi út (Szilágyi utcai meglévő nyomvonal folytatása a közigazgatási határig)
  - Szilas patak fölött az Óceánárok utcai nyomvonalba bekötve (Sporttelep utca és Farkaserdő utca közötti térségben)
- P+R rendszerű parkolási létesítmény:
  - az Óceánárok utcai metrómegálló térségében (150 férőhely)
  - az M3 metró tervezett végállomásánál – Káposztásmegyeri intermodális közlekedési csomópont (500 férőhely)

### 3. Az épített környezet értékeinek védelme

**3.a)** „A településszerkezeti terv a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és védelmének a területfelhasználással összefüggő módját.

A terv 3. Épített környezet értékeinek védelme **a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek szerkezeti tervlap** tájékoztató értékű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.”

TSZT tervlap – kivonat



**A tervezési területet érintő más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek:**

**NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM:**

A teljes tervezési területen: *nyilvántartott régészeti lelőhely területe*

**3.b)** „Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi összkép- és város sziluett-alakító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslatok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.

A terv vonatkozó rajzi elemeit a 3. Az épített környezet értékeinek védelme, **b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása** című szerkezeti tervlap tartalmazza.

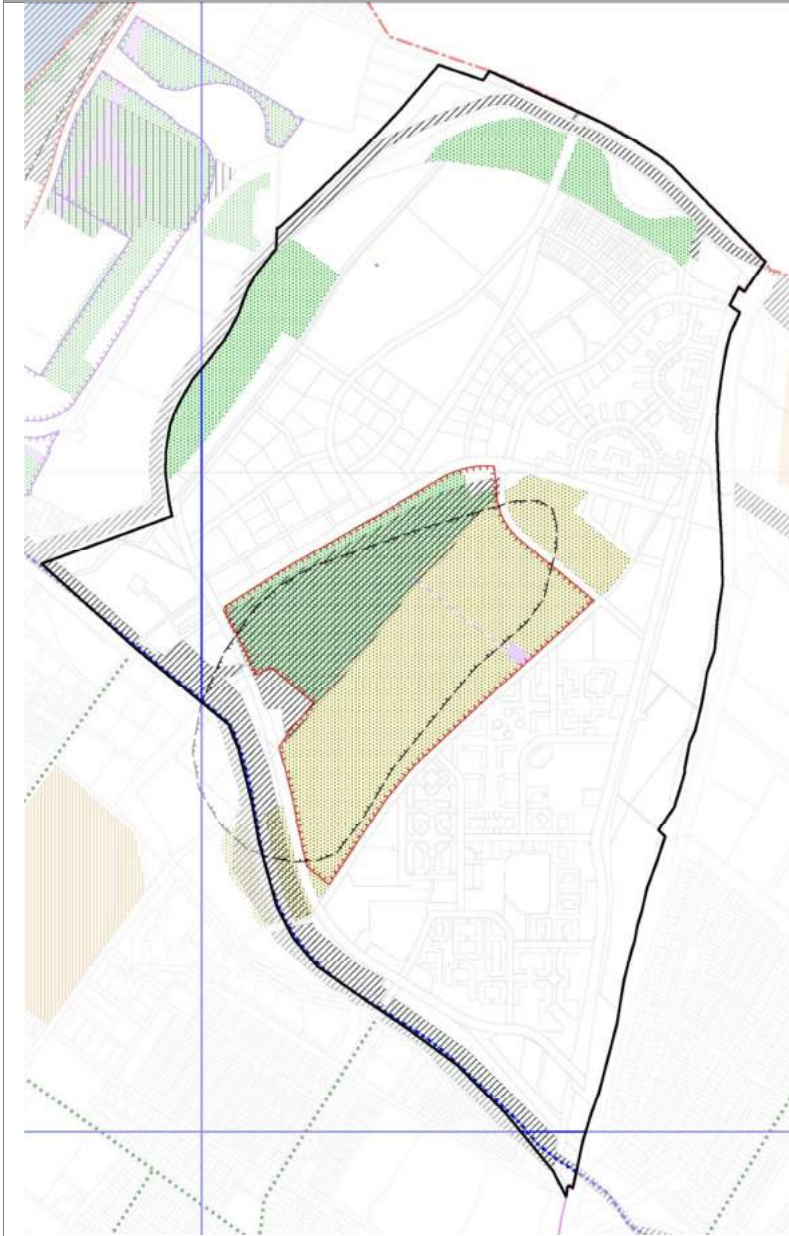
A tervezési terület a TSZT 3.b) tervlapjának kategóriáival **NEM ÉRINTETT**.

#### **4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem**

A tervlap **tájékoztató elemként** tartalmazza a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületeket vagy értékeket. A tervezési területet egyik kategória sem érinti.


A tervlap a tájkoztató elemek mellett a zöldfelületi rendszer megőrzése és fejlesztése érdekében **tervi elemeket** is tartalmaz.

TSZT tervlap – kivonat



**A tervezési területet érintő zöldfelületi tervi elemek:**


**MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMELK:**

 Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rend.) / Védlemlre érdemes természeti terület


► Farkaserdő

 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről)


► Farkaserdő és Szilas-patak térsége

 Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsőleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)


► Farkaserdő Megyeri út felőli része  
(területfelhasználásilag közpark egységbe sorolt terület (Zkp))

 Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti elsőleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)


► Farkaserdő: Farkaserdő u. felőli része  
(területfelhasználásilag közjóléti erdőbe sorolt külterületi erdő (Ek)) és a Homoktövis u.-tól észak-keletre húzódó belterületi közjóléti erdő területe

 Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsőleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)

► Farkaserdő Ek egység észak-keleti részén (sétaút – Farkaserdő utcai bejárat)

 Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)

► Szilas-patak  
► Mogyoródi-patak  
► Farkaserdő észak-nyugati része (Zkp egység)

 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)

► Farkaserdő  
► Mogyoródi-patak és az Ipari park közötti erdőterület  
► Az M0 autópályától északra eső közjóléti erdőterületek (lásd. tervlap-kivonat)

**TERVI ELEMELK:**

 Revitalizációt igénylő vízfolyás

► Szilas-patak

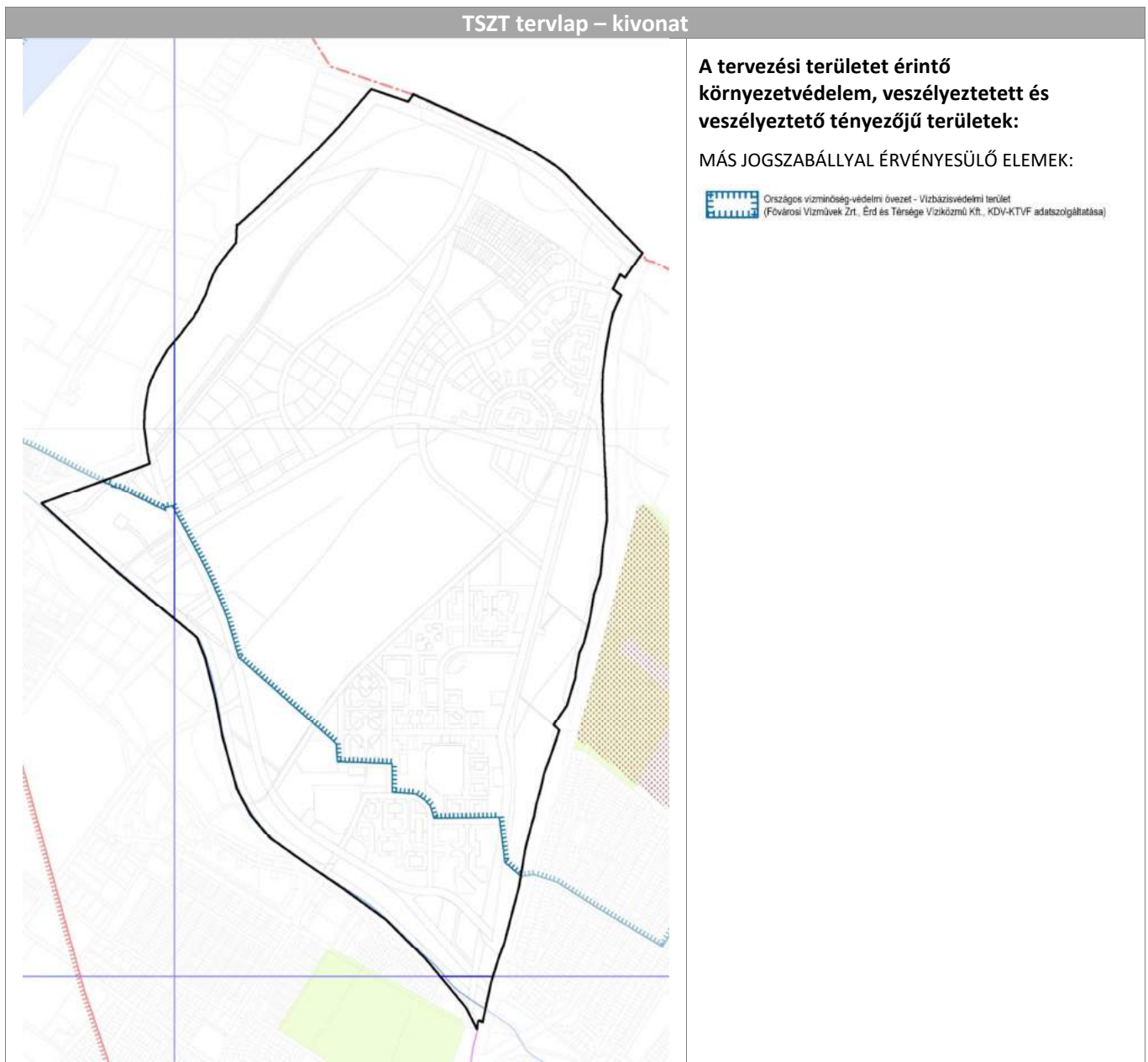


## 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

A TSZT tervlapja az alábbiakat foglalja magában:

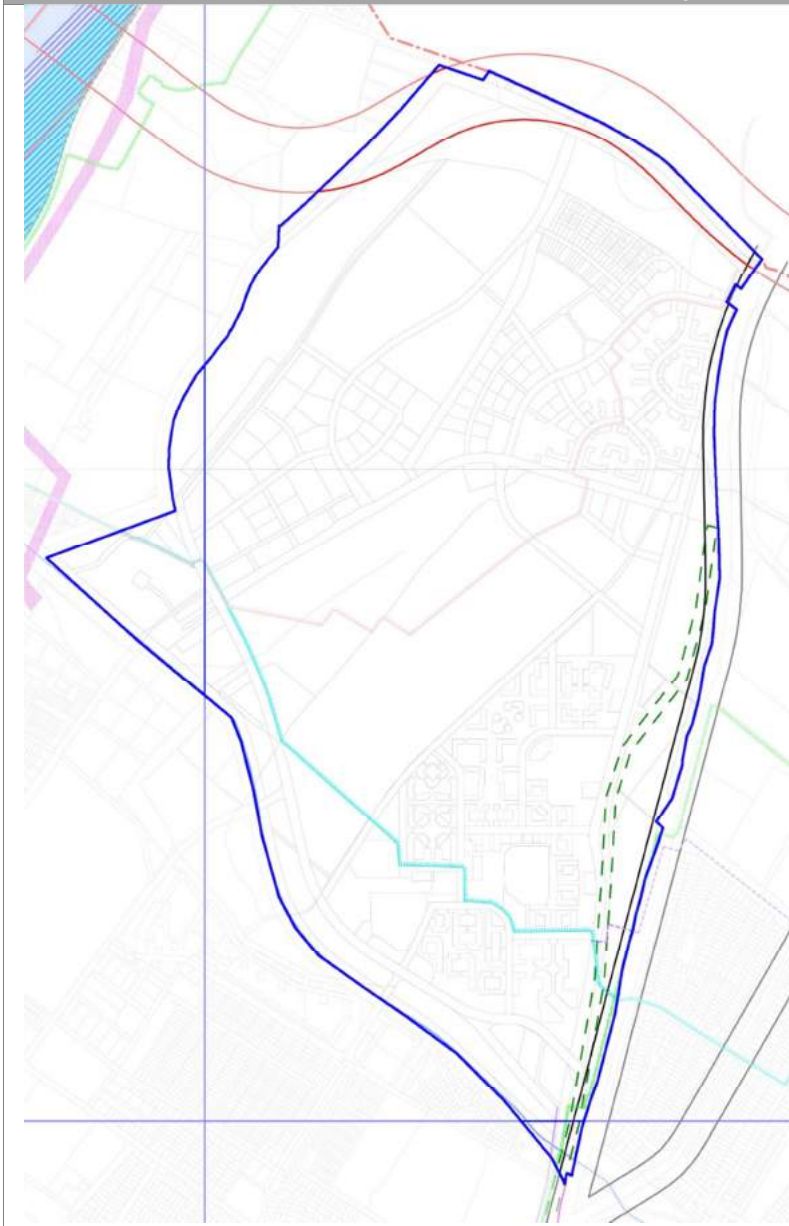
- a veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre),
- a védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok,
- a település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelése, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei.

A tervlapon megkülönböztetésre kerültek a más jogszabállyal érvényesülő – külön adatszolgáltatás alapján lehatárolt – elemek, valamint a TSZT által korlátozásra kerülő területek (tervi elemek).



6. Védelmi, korlátozási területek

TSZT tervlap – kivonat



**A tervezési területet érintő környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek:**

**MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK:**

- | Meglévő   | Tervezett |  |
|---|-----------|--|
|   |           | Gyorsforgalmi utak és főútvonalak külterületi szakaszának védőtávolsága (1988. évi I. törvény alapján)                         |
| ▶ M0 gyorsforgalmi út védőtávolsága             |           |  |
|   |           | Vasútvonalak védőtávolsága (253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet alapján)   |
| ▶ 72-es vasútvonal (Budapest-Vác) védőtávolsága |           |  |
|   |           | Hidrogeológiai B védőterület (Fővárosi Vízművek Zrt., Erd. és Térsege Víziközmű Kft., NeKI adatszolg.)                         |
|   |           | Nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezete (FŐGÁZ Földgázszolgáltatási Kft. és FGSZ Zrt. adatszolgáltatása) |

- ▶ Külső Szilágyi út déli része – Szilágyi utca

**TERVI ELEMEEK:**

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | Távho kooperációs gerincvezeték                      |
| ▶ Galopp utca (kereszteve a Külső Szilágyi utat és a vasúti területeket, folytatva a XV. kerületi Székely Elek úton) |  |  |
|  |  | Gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága |
| ▶ M3 metró tervezett meghosszabbítása Káposztásmegyeryig – felszíni védőtávolság                                     |  |  |

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:**

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | Távho gerincvezeték térszín felett (FŐTÁV Zrt. adatszolgáltatás alapján) |
| ▶ Óceánárok utcától délre (Külső Szilágyi út mentén) |  |  |

### 1.6.1.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Az FRSZ elsődleges feladata a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása.

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

Az OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget **minden építményszintet** számításba véve kell meghatározni, vagyis a BVKSZ szabályaitól eltérően a lakossági tárolók és a garázsszintek is figyelembe veendőek. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (**bsá**) érték és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (**bsp**) terület érték

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

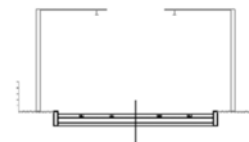
Az Étv. rögzíti, hogy az FRSZ a műszaki infrastruktúra elemeinek területbiztosítását is meghatározza. Az Étv.-ben foglaltak részben a TSZT-ben érvényesülnek a területfelhasználás tervének és a város egészét kiszolgáló műszaki infrastruktúrák egymást figyelembe vevő összhangjának megteremtése során, valamint a „fővárosi infrastruktúra területbiztosítását” megállapító FRSZ-beli rendelkezések révén. A megvalósítandó közlekedési rendszert szabályozó rendelkezések a műszaki infrastruktúra területeire és a műszaki infrastruktúra létesítményeire egyaránt vonatkoznak.

A fent leírtaknak megfelelően Káposztásmegyer esetében a tervezett Intermodális Közlekedési Csomópont elhelyezésére alkalmas területek kijelölésre kerültek az FRSZ szintjén.

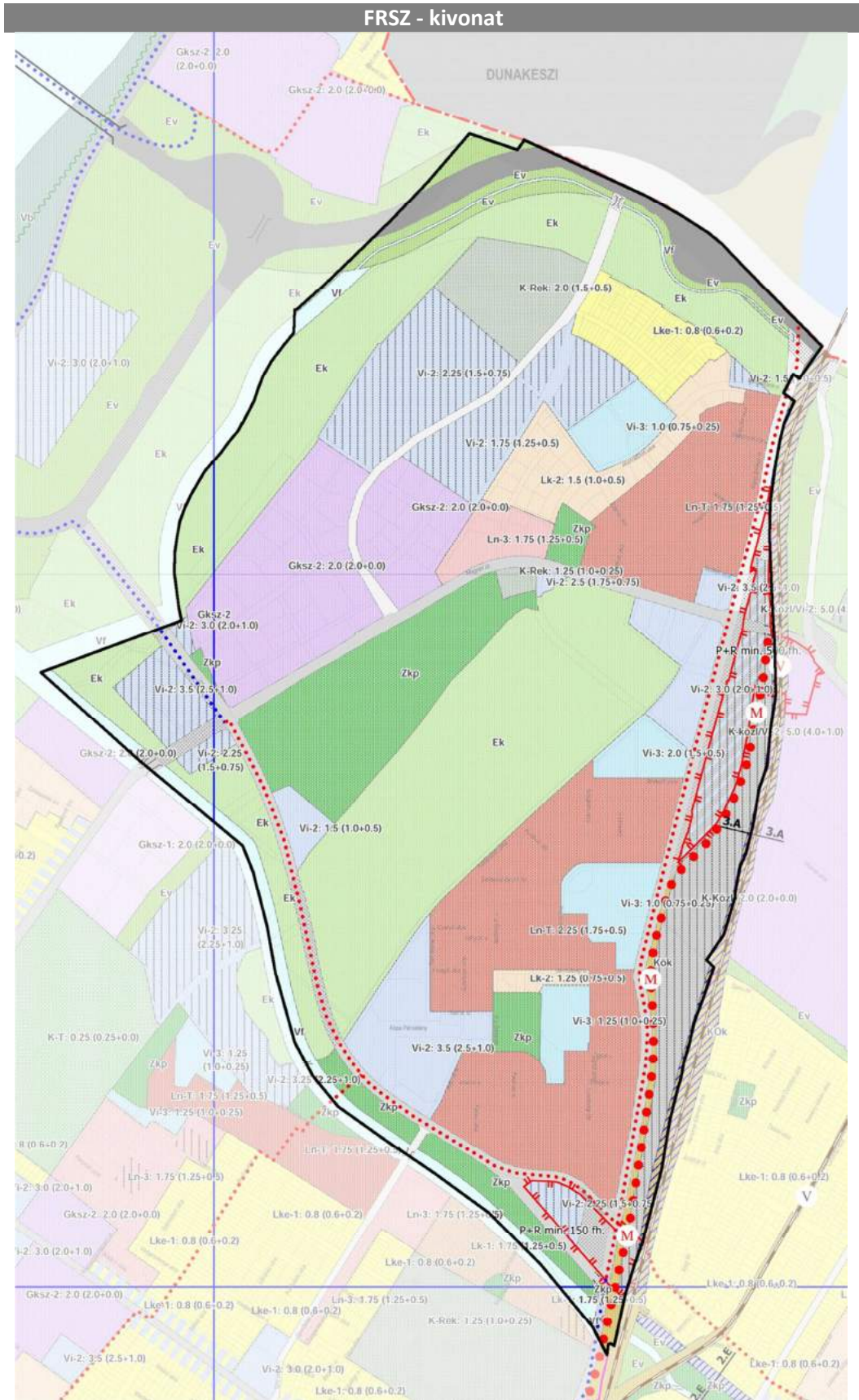
Ezzel összhangban a (közúti és vasúti) nyomvonalak irányadó területbiztosítással jelölt szakaszain az infrastruktúra minimális műszaki tartalma is meghatározásra került az 5. melléklet keresztmetszésein.

3.A - 3.A  
Kétvágányú vasúti, gyorsvasúti pálya

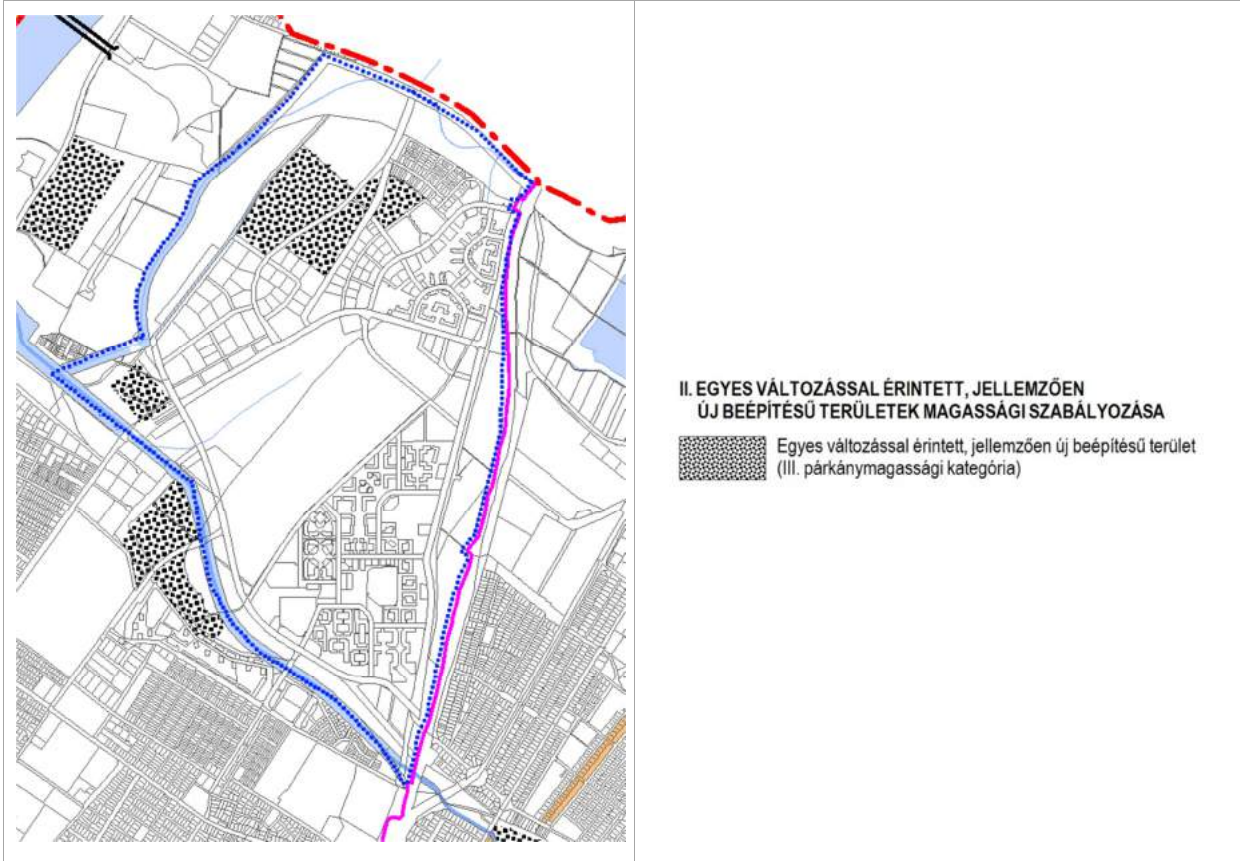
ZÖLDSÁV VASÚTI PÁLYA ZÖLDSÁV



8. ábra: 3.A-3.A szelvény – FRSZ 5.  
melléklet - részlet



Az „Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területe” c. tervlap (FRSZ 3. melléklete) a terület észak-keleti részén (az Íves út menti), valamint a Megyeri út–Szilas-patak térségében lévő fejlesztési területet a tervlap az egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek magassági szabályozása tekintetében a III. párkánymagassági kategóriával jelöli.



### 1.6.2. Újpest Városrendezési és Építési Szabályzata (ÚKVSZ)

Újpest Városrendezési és Építési Szabályzatát (ÚKVSZ) a képviselő-testület **20/2014. (VI.27.) számú ök. rendelettel** hagyta jóvá, a szabályzathoz egy Övezeti tervlap (3.melléklet), Védelmek és korlátozások c. tervlap (4.melléklet), továbbá az FSZKT-ban és a korábbi kerületi szabályozási tervekben meghatározott szabályozási vonalakat tartalmazó tervlap (5.melléklet) is tartozik. Az „egységes” szabályzaton kívül a kerületben 19 db, a KVSZ-t megelőzően jóváhagyott egyedi – részletes – szabályozási terv (a hozzájuk tartozó szabályzattal) van hatályban (továbbiakban KSZT-k).

A városrész területén az alábbi 6 db KSZT van hatályban:

- 1) 28/2005.(XII.05.) sz. ök. rendelet – Káposztásmegyer B tömb KSZT
- 2) 14/2007.(V.30.) sz. ök. rendelet – Káposztásmegyer BKV végállomás KSZT
- 3) 4/2012.(I.31.) sz. ök. rendelet – Íves út KSZT
- 4) 11/2012. (II.28.) sz. ök. rendelet – Óceánárok utca – 76566/6 hrsz.-ú közterület - Szilas patak -76544/3 hrsz.-ú telek által határolt terület (Megyeri út benzinkút) KSZT
- 5) 12/2014.(IV.25.) sz. ök. rendelet – Kósa Pál sétány KSZT
- 6) 19/2014.(VI.27.) sz. ök. rendelet – Káposztásmegyer IMCS KSZT

A városrész többi területére az ÚKVSZ övezeti tervlapjának megfelelő előírások érvényesek.

Az ÚKVSZ és a KSZT-k a BVKSZ-re épülnek (többek között a keretövezetben meghatározott funkciók, paraméterek tekintetében), ezért értelmezéséhez jelenleg még használni kell a hatályát veszített fővárosi szabályzatot.

#### **AZ ÚKVSZ VÁROSRÉSZRE VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAINAK RÖVID ISMERTETÉSE:**

A Káposztásmegyer I. és II. lakótelepek nagyvárosias, korábbi jogszabályok alapján kialakított tömbtelkes-úszótelkes, jellemzően házgyári lakótelepi beépítési övezetbe soroltak (L7-IV-2), ahol a terület beépítési paraméterei közül kizárólag a legkisebb (7,5 m) és a legnagyobb építménymagasság (17,0 m) került szabályozásra.

A Külső Szilágyi út – Megyeri úti csomópont térségében (Jégcsarnok, Homoktövis utcai óvoda illetve általános iskola, Megyeri út menti lakóterületek, Spar szupermarket területe) szabadonálló intézményterületeket jelöl ki a terv. Az iskola, az óvoda, valamint a szupermarket esetében 40%-os terepszint feletti beépítéssel és 14,5 m-es maximális építménymagassággal számol, a Megyeri út menti tömbök beépíthetőségét – nagyobb megengedett telekmérettel – 50%-ban határozza meg a terv. A legkisebb zöldfelület mértéke minden esetben 35%.

A Káposztásmegyeri Református Templom és környezete közkertként szabályozott. Itt, a templom telkére vonatkozóan az ellentmondás feloldása szükséges (a templom beépítettsége jelentősen meghaladja az övezetben megengedett 2%-ot). A Külső Szilágyi út és a templom közötti terület jelentős zöldfelületű intézményterületként szabályozott, ahol a minimálisan biztosítandó zöldfelület 50%. (Jelenleg ebben az övezetben – a templom mögötti parkos területen kívül – egy Spar szupermarket működik, jelentős méretű burkolt parkolóval. A szupermarket épülete önálló telken áll, melynek beépítettsége jelenleg meghaladja a megengedett 35%-os mértéket, és az előírt zöldfelület sem biztosított.)

A Koszterna Gyula utca térségében intenzív kertvárosias lakóterület övezet húzódik, ahol az ÚKVSZ három féle beépítési módot határoz meg az egyes övezetek területére: ikres, csoportházas és szabadonálló. A terület teljes mértékben kiépült, fejlesztési lehetőség csak néhány telken lehetséges, és csak minimális mértékben. A Gémes József utcai sorházas telkek némelyikén a kialakult állapot már meghaladja az előírásban rögzített beépítési mértéket.

Az Észak-Pesti Ipari Park teljes terület munkahelyi terület övezetbe sorolt. Az Ipari park utca keretövezetbe nem sorolt kerületközi és kerületen belüli közlekedési rendszer szempontjából jelentős útként szabályozott.

A Szilas-patak menti területsáv (mindkét partvonal mentén) árvízvédelmi létesítmények területei övezetbe sorolt (VT-ÁV-IV-1). Az övezet a Szilas-patak és a Mogyoródi-patak medrének, és az árvízvédelmi és fenntartási létesítményeinek övezete, azonban az ÚKVSZ övezeti tervlapja kizárólag a Szilas-patak menti területeket jelöli ennek a területhasználatnak megfelelően, a Mogyoródi-patak árvízvédelmi területei gazdasági, illetve védelmi erdő övezetbe soroltak. Az árvízvédelmi övezetben a fenntartáshoz szükséges műtárgyakon kívül önálló épület nem létesíthető. Az ÚKVSZ előírja, hogy a Szilas-patak és a Mogyoródi-patak medrének időszakos felújítása, karbantartása a meder revitalizációjával együtt történhet. (Ezzel a félreérthető megfogalmazással valójában azt mondja ki a szabályzat, hogy a patakok karbantartásának feltétele a meder egyidejű revitalizációja (?), ami végrehajthatósági problémákat eredményezhet.)

Az Óceánárok utca Megyeri úti csomópontjának nyugati részén jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények területeinek építési övezete jelölt. Az övezet területén a lakásépítés nem megengedett, (kivéve a szolgálati lakásokat). A terület jelenleg beépítetlen. Az intézményi övezetbe dél-nyugati irányból „beékelődik” a szennyvízátelövő területe, amely a területhasználatnak megfelelő különleges városüzemeltetési szennyvízkezelési terület övezetébe sorolt.

Farkaserdő területe közpark, illetve gazdasági erdő övezetbe sorolt. A Megyeri út és a Homoktövis utcai körforgalmi csomópont déli részén különleges sportolási célú övezet, illetve szabadonálló beépítési módú intézményterület tervezett, közvetlenül az erdő szomszédságában. A területek jelenleg beépítetlenek. Farkaserdő Óceánárok utca menti részén található a Rex Kutyaotthon Alapítvány területe, amely jelentős zöldfelületű intézményterületként szabályozott.

A Mogyoródi-patak és a Székelyszenttamás utca – illetve tervezett meghosszabbítása – között gazdasági erdő övezet húzódik. A Mogyoródi-patak nyugati oldalán, valamint az Íves út keleti oldalán – az M0 autópálya mentén – védelmi erdősáv húzódik.

Az északi lakótelep (Káposztásmegyer II.) Hargita utca – Homoktövis utca közötti tömbjének (Homoktövis lakópark) szívében közkert övezet jelölt. A déli lakótelepen a Nádasdy Kálmán utca – Hajó utca csomópont észak-keleti oldalán található zöldfelület – a jelenlegi funkciójának megfelelően – közparkként szabályozott.

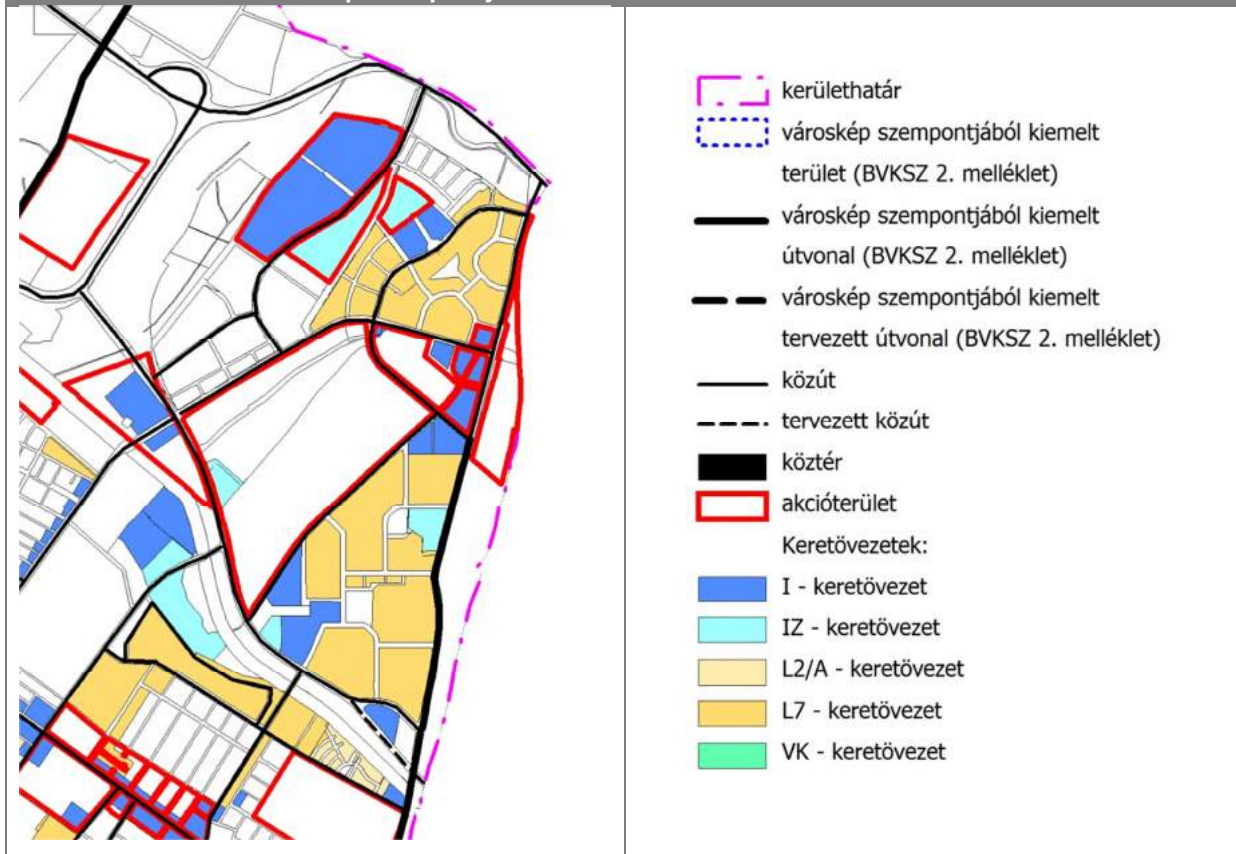
A Káposztásmegyeri „B” tömb déli része (önálló KSZT terület) és a nagyvárosias lakóterület között egyéb, közhasználatra nem szánt zöldterület húzódik (Z-EZ).

A városszerkezeti egység jelentős része (Mogyoródi-patak – Aquaword északi telekhatára – Íves út menti véderdősáv déli határa – Kőbánya utca – Homoktövis utca – Farkaserdő közpark övezetének dél-keleti határa – Óceánárok utca – Megyeri út – Szilas-patak által határolt terület) *kiemelt*

szabályozást igénylő összvárosi érdekű terület (FSZT). A területre vonatkozóan az ÚKVSZ semmilyen információt nem tartalmaz (sem az alátámasztó, sem pedig a jóváhagyott rendeleti munkarészekben), ezért jelen pillanatban a rendelkezésre álló adatszolgáltatás és a korábbi fővárosi terveket átvizsgálva nem lehet megállapítani, hogy mi alapján lett kijelölve a terület, illetve milyen szempont szerint kiemelten kezelendő. (A BVKSZ 1§ (8) bekezdése a rehabilitációs szabályozást igénylő területeket (RSZT), valamint a speciális szabályozást igénylő területeket (SSZT) nevesíti, mint rögzített lehatárolás.). A korábbi TSZT funkcionális szerkezeti tervlapja az Aquaworld területét, illetve az Ipari park észak-keleti területét jelöli kizárólag – a fejlesztési és átalakuló területek kategórián belül – városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területegységként.

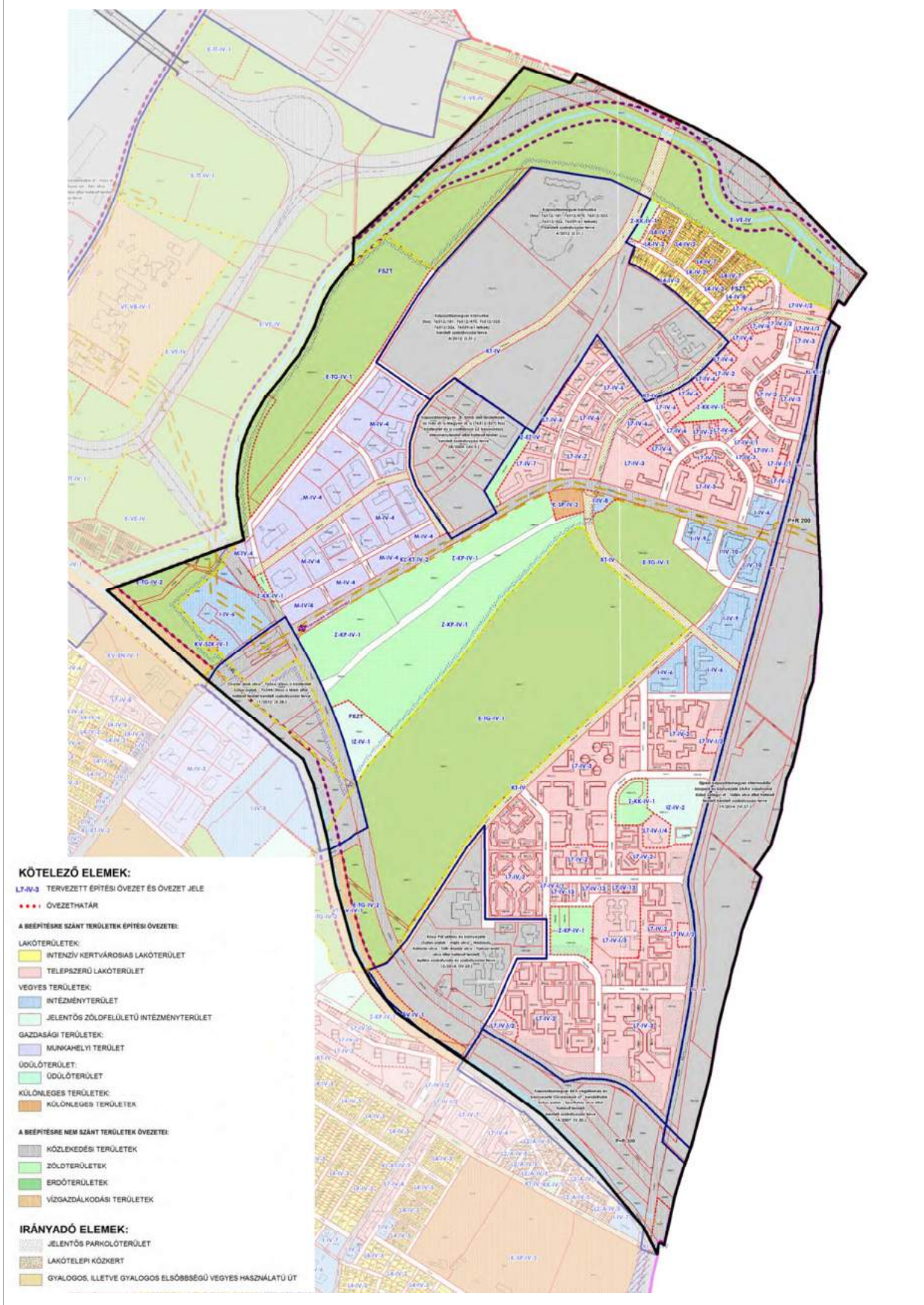
Az ÚKVSZ 8. melléklete a városképi szempontból kiemelt területek területi lehatárolását bemutató tervlap, amely szintén nem tartalmaz az FSZT területére vonatkozó információkat. A tervlap jelöli a szabályozási akcióterületeket. (Az önállóan definiált területre általában olyan (önálló) szabályozási tervet kell készíteni, amely valamilyen sajátos ok miatt külön kezelendő, de az így elkészült terv a későbbiekben az érintett településszerkezeti egységek terveibe beépül.) A városszerkezeti egység területén a BVKSZ 2. melléklete alapján városképi szempontból kiemelt – meglévő – útvonal a Külső Szilágyi út.

8. melléklet a 20/2014. (VI.27.) önkormányzati rendelethez - kivonat  
A városkép szempontjából kiemelt területek területi lehatárolása





Az ÚKVSZ övezeti tervlapja



<b>A CÉLZOTT TERÜLETHASZNÁLATÚ TERÜLETEK (KERETÖVEZETEK) FŐBB JELLEMZŐI (BVKSZ kivonat)</b>	
<b>L4</b>	Intenzív kertvárosias lakóterület. A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, intenzív kertvárosi sűrűségű, jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépített területe, melyben az ikres, oldalhatáron álló, csoportházas, valamint hézagosan zárt sorú vagy zárt sorú beépítés is megengedett. (Bővebben lásd.: BVKSZ 31.§)
<b>L7</b>	Az L7 keretövezet területe a telepszerűen kialakított lakóterületek, lakóparkok több lakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál. (Bővebben lásd.: BVKSZ 35.§)
<b>I</b>	Az I keretövezet területe több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál. (Bővebben lásd.: BVKSZ 40.§)
<b>IZ</b>	Az IZ keretövezet területe a városszerkezetben való elhelyezkedése, vagy rendeltetése miatt jelentős zöldfelületet igénylő központi vegyes funkció elhelyezésére szolgál. (Bővebben lásd.: BVKSZ 41.§)
<b>M</b>	A keretövezet területe elsősorban a védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál. (Bővebben lásd.: BVKSZ 46.§)
<b>KV-SZK</b>	Különleges városüzemeltetési terület övezete – szennyvízkezelési terület kizárólag a települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál. E területeken belül a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló szolgálati lakás, iroda, raktár, járműtároló helyezhető el. (Bővebben lásd.: BVKSZ 50.§, 18. táblázat F.)
<b>KV-IK</b>	A különleges, intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési területek övezetbe kizárólag azok a városias környezetbe beékelődő közlekedési területek tartoznak, melyek jelentős személyforgalmuk és többszintes területfelhasználásuk miatt városi funkciókat kiszolgáló intézmények elhelyezését is indokolják. (Bővebben lásd.: BVKSZ 50.§, 18. táblázat D.)
<b>KV-TB</b>	A tömegközlekedés bázisterületei kizárólag a terület kizárólag a tömegközlekedés jármű telepei, karbantartó telepei elhelyezésére szolgál, a vasúti járműtelepek kivételével. (Bővebben lásd.: BVKSZ 50.§, 18. táblázat B.)
<b>KL-KT</b>	A terület kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál. (Bővebben lásd.: BVKSZ 51.§; 19. táblázat A.)
<b>KL-KÉ</b>	A közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló területek övezet területe kizárólag a közlekedés, tömegközlekedés végállomásai és várakozóhelyei (megálló, végállomás, parkoló, P+R), valamint az azokhoz szorosan kapcsolódó parkolóterületek elhelyezésére, illetőleg kialakítására szolgál. (Bővebben lásd.: BVKSZ 51.§; 19. táblázat B.)
<b>Z-KK</b>	A területbe tartoznak az általában 1 ha-nál kisebb zöldfelületi létesítmények. (Bővebben lásd.: BVKSZ 52.§, 20. táblázat B.)

**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE**  
**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

<b>Z-KP</b>	A területbe tartoznak az 1 ha-nál nagyobb, de 10 ha-nál kisebb zöldfelületi létesítmények, melyek legkisebb oldalmérete legalább 80 m. (Bővebben lásd.: BVKSZ 52.§, 20. táblázat C.)
<b>Z-EZ</b>	Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldterület övezetbe tartoznak azok a zöldfelületek, amelyek alábányászottak (alápincézettek) vagy közlekedési pályák által közrezártak, illetve egyéb környezeti okok miatt funkcionális zöldfelületként (kert, park,) nem használhatók. (Bővebben lásd.: BVKSZ 52.§, 20. táblázat E.)
<b>VT-ÁV</b>	Egyéb vízgazdálkodási területek keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt egyéb területfelhasználási egységek, melyek a főváros vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területei (Bővebben lásd.: BVKSZ 55.§). Az árvízvédelmi létesítmények területein (VT-ÁV) kizárólag az árvízvédelmi létesítmények helyezhetők el. A szükséges műtárgyakon kívül önálló épület nem létesíthető (lásd: BVKSZ 23. táblázat A.)

### **A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TERÜLETÉN ÉRVÉNYES KSZT-K RÖVID BEMUTATÁSA:**

#### **1) Káposztásmegyer „B” tömb déli területének, az Íves út, a Megyeri út, a (76512/327) hrsz. közterület és a csatlakozó (IZ besorolású) intézményterület által határolt terület KSZT**

A KSZT-t a Schömer Urbanconsult Kft. készítette, és az önkormányzat a 28/2005. (XII. 5.) számú rendeletével hagyta jóvá. A KSZT a tervezési területet M-IV-1 jelű, „munkahelyi terület” építési övezetbe sorolta (még a BVKSZ szerint). A terület feltárását az Íves úthoz két helyen csatlakozó egyetlen, hurok-szerű útról oldotta meg. A terv előírta a terület északi és keleti oldalán egy 16 m-es zöldsáv telepítését, az érintett telkeken belül. A terület egy része – a szabályozási tervnek megfelelően – kiépült, más része azonban ma még üresen áll.

#### **2) BKV végállomás és környezete KSZT**

A KSZT-t a BFVT Kft. készítette, és az önkormányzat a 14/2007. (V. 30.) számú rendeletével hagyta jóvá. A KSZT az Óceánárok út – kerülethatár – Szilas patak – Sporttelep utca által határolt területre készült. A tervezési területen I-IV/SZ jelű, szabadonálló beépítésű intézményterületet jelöl ki. Az építési övezetben elhelyezhető:

- kereskedelem épületei
- szolgáltatás épületei
- vendéglátás épületei
- egyéb közösségi szórakoztató épületek
- parkolóházak
- üzemanyagtöltő állomás.

A KL-KÉ-IV jelű övezet a közlekedéssel kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál. A területen autóbusz-végállomás, P+R parkoló (150 férőhely kapacitással) és benzinkút tervezett. A Z-KP-IV jelű övezet területén – amely a tervezési terület teljes hosszában végighúzódik a Szilas patak mentén – közpark létesíthető, különböző funkciókkal. A környezetalakítási javaslat 2 megvalósítási ütemet tartalmaz. A 2. ütemben kerülne megvalósításra az Óceánárok út külön-szintű átvezetése Rákospalotára, a Külső Szilágyi út, a villamos-vonal, és a vasútvonal alatt.

#### **3) Íves út környéke KSZT**

A KSZT-t a Műhely Zrt. készítette, és az önkormányzat a 4/2012. (I.31.) számú rendeletével hagyta jóvá. A tervezési terület tulajdonképpen a meglévő Ipari park északi irányú bővítésére szolgál. A terv a tervezési területen „intézményterület”, „jelentős zöldfelületű intézményterület” építési övezeteket, valamint Z-EV-IV jelű övezet jelöl ki. Az I-IV jelű intézményterületek az Íves úttól észak-nyugatra kialakított tömbökben helyezkednek el, az Íves úttól dél-keletre tervezett tömbök az IZ-IV jelű, jelentős zöldfelületű intézmények befogadását szolgálják. A tervezett elrendezés logikáját a meglévő lakóterületektől való távolság határozta meg. Az intézményterületi felhasználás egészen az Aquapark területéig terjed.

Az Íves út és a Csíksomlyó utca közötti területen szintén jelentős zöldfelületű intézmények helyezhetők el, figyelemmel a Csíksomlyó utca és a Homoktövis utca között megvalósult Nevelési Központ elrendezésére, nevezetesen a terület közepén kialakított gyalogút meghosszabbítására. A meghosszabbított gyalogút a Z-EZ-IV-1 jelű zöldterületi sávhoz kapcsolódik, amely a kialakult lakóterületek védelmét szolgálja.

A KSZT-hez két változatban készült beépítési javaslat. A két változat csak az Aquaparktól délre fekvő terület tervezett hasznosításában tér el egymástól. (Ennek a területnek a felhasználása viszont gyakorlatilag a terület tulajdonosának kezében van.) Mindkét változatban megjelenő markáns elem egy központi „fogadó tér”, amely az Íves út két oldalán alakulna ki.

#### **4) Óceánárok utca – 76566/6 hrsz.-ú közterület - Szilas patak -76544/3 hrsz.-ú telek által határolt terület KSZT**

A KSZT-t a BFVT Kft. készítette, és az Önkormányzat 11/2012. (XII.28.) számú rendeletével hagyta jóvá. A terv I-IV/1 jelű, szabadonálló beépítésű intézményterületet jelöl ki a tervezési területen, az Óceánárok utca és a Megyeri út keresztezésének dél-nyugati oldalán. Az építési övezet önálló üzemanyagtöltő állomás és autós kereskedelmi, szolgáltató funkciók létesítésére kijelölt terület. Az építési övezetben elhelyezhető:

- üzemanyagtöltő állomás
- szolgáltatás épülete
- vendéglátás épülete
- a közlekedést kiszolgáló, 800 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület.

A tervezési terület maradék része beépítésre nem szánt KL-KT-IV jelű, közlekedési célú közterület, valamint E-TG-IV jelű, turisztikai erdőterület. A fentiek szerint az építési övezetben elhelyezhető a városrészben megfelelő helyet kereső önkiszolgáló autósó is.

#### **5) Kósa Pál sétány és környezete KSZT**

A KSZT-t az Urbanitás Kft. készítette, és az önkormányzat a 12/2014. (IV.25.) számú rendeletével hagyta jóvá. A KSZT a jelenleg még befejezetlennek ható terület rendezését, a még megvalósítható beépítések meghatározását, a belső – elsősorban közlekedési – infrastruktúra kialakítását célozza. A már megvalósult és a még megvalósítható létesítmények elhelyezésére I-IV jelű intézményterületeket jelöl ki, a beépítésre nem szánt területek KL-KT-IV-2 közlekedési területbe, illetve Z-KK-IV-1 és Z-KP-IV-1 zöldterületbe soroltak.

A terület súlypontjában megjelenő markáns elem egy központi park (Z-KK-IV-1 jelű övezet), amely lényegében valamennyi környező intézménnyel kapcsolatot teremt. A terület belsejét gyalogutak hálózják be, az épületek bejárat felőli részén közhasználat számára átadott telekrészeket jelöl. Az Óceánárok utca és a Szilas patak közti terület teljes egészében közpark-funkciót lát el (Z-KP-IV-1 jelű övezet).

## 6) Újpest-Káposztásmegyer intermodális központ és környezete KSZT

A KSZT megrendelője a Budapesti Közlekedési Központ, szakmai megrendelői Újpest Önkormányzata és Rákospalota Önkormányzata, generáltervezője a Városkutatás Kft., készítői a Pestterv Kft és a Műhely Zrt. voltak. A terv az intermodális csomópont előkészítése érdekében a IV. és a XV. kerület érintett területeivel egyaránt foglalkozik, egy egységes terv keretében. A tervezési terület Újpestet érintő része a MÁV vasútvonal – Külső Szilágyi út – Töltés utca által határolt terület. A KSZT-t Újpest Önkormányzata a 19/2014. (VI. 27.) számú rendeletével hagyta jóvá.

A KSZT (Újpest területén) az alábbi övezeteket határozza meg:

- KV-IK-IV: különleges, intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési terület, zárt sorú beépítési móddal (40-45%-os terepszint feletti beépítést engedélyez)
- KV-TB-IV: tömegközlekedési bázisterület, szabadonálló beépítési móddal (40%-os terepszint feletti beépítést engedélyez)
- KL-KT-IV: közlekedési célú közterület, szabadonálló beépítési móddal (5%-os terepszint feletti beépítést engedélyez)
- KL-VA-IV: vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület, szabadonálló beépítési móddal.

Az övezeti előírásokból is látható, hogy a területen a közlekedési létesítmények megvalósítása – az intermodális csomópont, a metróvonal és a metró járműtelepe, autóbusz-végállomás, P+R parkoló, stb. – élvez prioritást. A XV. kerülettel való szorosabb kapcsolatot a tervezett közúti aluljáróval kialakított különszintű közlekedési csomópont biztosítja a Megyeri út és a vasútvonal keresztezésénél.

Külön előkészítő tanulmány alapján a KSZT javaslatot ad a Böröndös utca vonala és a Csömöri patak vasút alatti átvezetése közötti – észak-déli irányban hosszan elnyúló – terület hasznosítására is. A terület feltárását egy – a Külső Szilágyi úttól keletre tervezett – íves úttal oldja meg, a területen elsősorban irodai-munkahelyi funkciókat helyez el. Ennek a területsávnak az északi részén – a Megyeri útnál – javasolja elhelyezni el az autóbusz-végállomást is, ami meggondolandó, mivel a kérdéses területen meglehetősen sűrű faállomány található.

### 1.6.3. A kialakult, tényleges állapot vizsgálata a kerületi szabályozási terv előírásainak függvényében

A jelenlegi telekkihasználtság és a hatályos ÚKVSZ-ben és KSZT-kben előírt paraméterek összevetésére két vizsgálati tervlap készült (a számítások alapját a földhivatali alaptérkép jelentette): a V9-es számú – szintterületi mutatókat vizsgáló, valamint a V10-es számú – beépítettséget vizsgáló térkép. A tervlapokról tisztán leolvasható, hogy mely területek rendelkeznek jelentősebb, melyek pedig minimális tartalék beépíthetőséggel. Azokban az esetekben, ahol a KVSZ nem határoz meg előírást (beleértve a lakótelepek „K” kialakult szabályozását is), az összehasonlítás nem végezhető el. Ezeknél az eseteknél az FRSZ szerinti mutatószámok lesznek a mérvadóak a tervezésnél (lásd. 1.6.4. fejezet).

Fontos kiemelni itt is a Böröndös utcai református templom telkét, amely a hatályos előírások szerint beépítésre nem szánt közkert övezetbe épült. A – szintén ebben a tömbön található – Külső Szilágyi út melletti Spar szupermarket telke szintén az övezetében meghatározott mértéken túli beépítettségű (ez alól a fővárosi tervi IZ => Vi-2 átsorolás feloldást jelenthet). A tervkészítés során az ellentmondások feloldása szükséges.

Problémás továbbá az Óceánárok utca menti óvoda épülete, ami a hatályos tervek alapján bontásra van ítélve, hiszen az épülete rálóg az utca kiszabályozott területére.

A Koszterna Gyula utca menti – szinte teljesen kiépült – lakóterületen fejlesztési lehetőség csak néhány telken lehetséges, és csak minimális mértékben. A Gémes József utcai sorházas telkek némelyikén a kialakult állapot már meghaladja az előírásban rögzített beépítési mértéket.

Jelentős szintterületi tartalékokkal rendelkezik a Karinthy Frigyes Művelődési Központ és a Halassy Sportközpont és Uszoda területe. A Jégcsarnok fejlesztése azonban a jelenlegi előírások alapján nem lehetséges. (Az önkormányzati és egyházi fenntartású intézményterületek jelenlegi telekkihasználtságát és építési (fejlesztési) lehetőségeit az 1. táblázat tartalmazza.)

A Homoktövis utca menti lakóépületek és az Ipari park épületei közül néhány „kicsúszik” a paraméterekből. Ezekben a telkeken a továbbiakban a hatályos terv előírásai alapján fejlesztés nem lehetséges. Ez a „megszorítás” elsősorban az Ipari park esetében vizsgálandó, hiszen jelenleg a túlépített telkeken bármilyen jellegű apróbb építési igény teljesítése lehetetlen.

A vizsgálati lapokon a beépítésre szánt, de jelenleg még nem beépített területek is jól kirajzolódnak. (Lásd még 1.14.1.3. *Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek* – V11-es vizsgálati tervlap.)

A kerületi szabályzatban meghatározott telekméreték és a tényleges állapotok összehasonlítását a V12-es vizsgálati tervlap mutatja be. A beépített területek esetében a telekméreték módosítása nem feltétlenül szükséges, hiszen a szabályozás a jövőben alakítandó telkek területére vonatkozik. A még be nem épített, de beépítésre szánt telkek esetén (IMCS, Szilas-patak menti területek) a telekviszonyok rendezése (összevonás) a fejlesztés egyik alapfeltétele.



**A JELENLEGI ÁLLAPOT ÉS AZ ÚKVSZ PARAMÉTEREINEK ÖSSZEVEZÉSE - SZINTTERÜLETI MUTATÓ**  
MEGFELEL AZ ÚKVSZNEK (TARTALÉK)

2,5 felett  
   $2 < a \leq 2,5$   
   $1,5 < a \leq 2$   
   $1 < a \leq 1,5$   
   $0,5 < a \leq 1$   
   $0 < a \leq 0,5$

0 / Nincs ÚKVSZ előírás

**NEM FELEL MEG AZ ÚKVSZNEK (TÖBBLET)**

$0 < a \leq 0,5$   
   $0,5 < a \leq 1$   
   $1 < a \leq 1,5$   
   $1,5 < a \leq 2,5$

Tervezési terület határa  
  L7 - Telepszerű lakóterület

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

VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT



Rajzsám:

V9

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





**A JELENLEGI ÁLLAPOT ÉS AZ ÚKVSZ PARAMÉTEREINEK ÖSSZEVETÉSE - BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE**

MEGFELEL AZ ÚKVSZNEK (TARTALÉK)

35 felett     $25 < a \leq 35$      $15 < a \leq 25$      $5 < a \leq 15$      $0 < a \leq 5$

0 / Nincs ÚKVSZ előírás

**NEM FELEL MEG AZ ÚKVSZNEK (TÖBBLET)**

$0 < a \leq 5$      $5 < a \leq 10$      $10 < a \leq 20$     20 felett

----- Tervezési terület határa    L7 - Telepszerű lakóterület

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

VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT




Rajtszám:

**V10**






Készült az általm alapadatok felhasználásával.




**A JELENLEGI ÁLLAPOT ÉS AZ ÚKVSZ PARAMÉTEREINEK ÖSSZEVETÉSE - TELEKMÉRET**  
MEGFELEL AZ ÚKVSZNEK

 Kialakult / Nincs ÚKVSZ előírás

**NEM FELEL MEG AZ ÚKVSZNEK (HIÁNY)**

  $0 < a \leq 5 \text{ m}^2$    $5 < a \leq 100 \text{ m}^2$    $100 < a \leq 200 \text{ m}^2$    $200 < a \leq 300 \text{ m}^2$    $300 \text{ m}^2$  felett

 Tervezési terület határa  L7 - Telepszerű lakóterület

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

VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT



Rajzszám:

**V11**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

**1. táblázat:** A városrész területén található önkormányzati fenntartású intézmények jelenlegi telekkihasználtsága és építési lehetősége:

KÁPOSZTÁSMEGYER									
HRSZ	INTÉZMÉNY	ÖVEZET	Telekméret	Jelenlegi beépítettség	Jelenlegi szintterületi mutató	Beépítési százalék tartaléka	Szintterületi mutató tartaléka	Még beépíthető alapterület (m <sup>2</sup> )	Még építhető szintterület (m <sup>2</sup> )
76561/192	Karinthy Frigyes Óvoda - Óceán Tagóvoda	I-IV-6	2 248,76	23,21%	0,46	16,79%	1,54	377,567	3463,09
76561/84	Karinthy Frigyes Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	I-IV-6	24 775,45	25,37%	0,39	14,63%	1,61	3624,65	39888,475
76561/187	Szentháromság Templom és Plébánia	I-IV-7	5 173,06	39,05%	0,59	5,95%	0,81	307,79707	4190,1786
76561/85	Halassy Olivér Városi Uszoda – Sportközpont	I-IV-6	15 518,04	36,08%	0,65	13,92%	1,85	2160,11	28708,374
76561/194	Babits Mihály Gimnázium	I-IV-6	8 745,75	7,44%	0,15	42,56%	2,35	3722,19	20552,513
76539/61	Homoktövis Általános Iskola	I-IV-05	16 728,51	24,98%	0,5	20,02%	1	3345,702	16728,51
76512/325	Homoktövis Óvoda és Bölcsőde	I-IV-05	15 045,53	20,50%	0,2	24,50%	1,3	3686,155	19559,189
76561/122	Újpesti Csokonai Vitéz Mihály Általános Iskola és Gimnázium	I-IV-6	9 752,83	37,88%	0,95	12,12%	1,55	1182,043	15116,89
76561/134	Bőrfestő óvoda	I-IV-6	17 397,22	18,30%	0,18	31,70%	2,32	5514,9187	40361,55
76561/212	Káposztásmegyeri Református templom	Z-KK-IV-1	3189,75	27,41%	0,55	-25,41%	-	-	-
76561/184	Park Óvoda - Lakkozó Tagóvoda és Csillagberek Waldorf Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola	L7-IV-I/3	23 047,47	27,19%	0,4	2,81%	1,1	647,634	25352,217
(76561/211)	Park Óvoda	L7-IV-I/4	6521,53*	17,4%*	0,174*	12,6%*	0,626*	821,71278	4082,47778

\* Az adatok és számítások a közterületi telek L7-IV-I/4 övezetbe tartozó részére vonatkoznak

#### 1.6.4. Az ÚKVSZ és a TSZT/FRSZ kapcsolata

A két terv közötti kapcsolat vizsgálata annak megállapítása érdekében szükséges, hogy az új fővárosi terv milyen változtatásokat eredményezhet a tervezésnél, illetve a jogharmonizációnál.



9. ábra: A hatályos ÚKVSZ és KSZT-k szerinti övezetek sorszáma - áttekintő térkép

**1.6.4.1. A keretövezetek és a területfelhasználási egységek kapcsolata**

A TSZT kiemelt célnak tekintette a vegyes területhasználat biztosítását, oly módon, hogy az egymást zavaró funkciók konfliktushelyzetet újonnan ne teremtsenek, a jelenlegiek pedig feloldódjanak. Ezért sok esetben a korábban egyértelmű(bb) területfelhasználások (pl. lakó, intézményterület) „beleolvadtak” egy nagyobb, vegyes területfelhasználási egységbe. Káposztásmegyer területén a TSZT nem jelöl vegyes területhasználatú egységet (bár az intermodális csomópont területe valamilyen szinten annak kezelhető/kezelendő). Az alábbi táblázat az új területfelhasználási egységek jelrendszerének megfelelően tartalmazza az ÚKVSZ hatályos övezeteit.

Srsz.	ÚKVSZ Építési övezet/övezet jele	TSZT Terület- felhasználási egység	Srsz.	ÚKVSZ Építési övezet/övezet jele	TSZT Terület- felhasználási egység	Srsz.	ÚKVSZ Építési övezet/övezet jele	TSZT Terület- felhasználási egység
1	E-VE-IV	Ev	48	I-IV-05	Vi-3	96	VT-ÁV-IV-1	Vf
2	E-VE-IV	Ek	49	L7-IV-6	Lk-2	97	VT-ÁV-IV	Vf
3	E-TG-IV-1	Ek	50	L7-IV-7	Ln-3	98	VT-ÁV-IV	Vf
4	I-IV-05	K-Rek	51	L7-IV-6	Lk-2	99	VT-ÁV-IV	Vf
5	I-IV-04	Vi-2	52	L7-IV-6	Lk-2	100	Z-KP-IV-1	Zkp
6	I-IV-01	Vi-2	53	L7-IV-7	Ln-3	101	K-SP-IV-2	K-Rek
7	I-IV-03	Vi-2	54	L7-IV-3	Ln-T, Zkp	102	Z-KP-IV-1	Zkp
8	I-IV-03	Vi-2	55	L7-IV-6	Lk-2	103	IZ-IV-1	Vi-2
9	I-IV-01	Vi-2	56	L7-IV-6	Ln-T	104	E-TG-IV-1	Ek
10	I-IV-03	Vi-2	57	L7-IV-6	Lk-2	105	I-IV-8	Vi-2
11	I-IV-02	Vi-2	58	L7-IV-6	Lk-2	106	E-TG-IV-1	Ek
12	M-IV-4	Gksz-2	59	L7-IV-6	Lk-2	107	I-IV-9	Vi-2
13	M-IV-4	Gksz-2	60	L7-IV-6	Lk-2	108	I-IV-10	Vi-2
14	M-IV-4	Vi-2	61	L7-IV-6	Lk-2	109	I-IV-10	Vi-2
15	Z-KK-IV-1	Zkp	62	L7-IV-6	Lk-2	110	I-IV-9	Vi-2
16	M-IV-4	Gksz-2	63	L7-IV-I/2	Lk-2	111	I-IV-6	Vi-3
17	M-IV-4	Gksz-2	64	L7-IV-2	Ln-T	112	I-IV-6	Vi-3
18	M-IV-4	Gksz-2	65	L7-IV-6	Ln-T	113	L7-IV-2	Ln-T
19	M-IV-4	Gksz-2	66	Z-KK-IV-1	Ln-T	114	L7-IV-I/2	Ln-T
20	M-IV-4	Gksz-2	67	L7-IV-2	Ln-T	115	L7-IV-3	Ln-T
21	M-IV-4	Gksz-2	68	L7-IV-3	Ln-T	116	L7-IV-2	Ln-T
22	M-IV	Gksz-2	69	L7-IV-2	Ln-T	117	Z-KK-IV-1	Vi-3
23	M-IV	Gksz-2	70	L7-IV-3	Ln-T	118	IZ-IV-2	Vi-3
24	IZ-IV-02	Vi-2	71	L7-IV-I/1	Ln-T	119	L7-IV-I/4	Vi-3
25	IZ-IV-01	Vi-2	72	L7-IV-2	Ln-T	120	L7-IV-2	Vi-3
26	IZ-IV-01	Vi-2	73	L7-IV-1	Ln-T	121	L7-IV-2	Ln-T
27	IZ-IV-02	Vi-2	74	L7-IV-3	Ln-T	122	L7-IV-I/1	Lk-2
28	IZ-IV-01	Vi-2	75	L7-IV-I/1	Ln-T	123	L7-IV-13	Lk-2
29	IZ-IV-03	Vi-2	76	L7-IV-2	Ln-T	124	L7-IV-13	Lk-2
30	IZ-IV-03	Vi-2	77	L7-IV-3	Ln-T	125	L7-IV-13	Lk-2
31	Z-EZ-IV	Ln-3	78	I-IV-6	Vi-2	126	Z-KP-IV-1	Zkp
32	Z-EZ-IV-1	Lk-2	79	KV-IK-IV-1	K-Közl	127	L7-IV-I/3	Vi-3
33	Z-KK-IV-1	Lke-1	80	KV-IK-IV-1	K-Közl	128	L7-IV-2	Ln-T
34	E-VE-IV	Vf	81	KV-IK-IV-2	K-Közl	129	L7-IV-I/2	Ln-T
35	L4-IV-7	Lke-1	82	KV-IK-IV-2	K-Közl	130	L7-IV-3	Ln-T
36	L4-IV-2	Lke-1	84	KL-VA-IV	KÖk	131	L7-IV-2	Ln-T
37	L4-IV-2	Lke-1	85	KL-VA-IV	KÖk	132	L7-IV-I/2	Ln-T
38	L4-IV-7	Lke-1	86	E-TG-IV-2	Ek	133	I-IV/SZ	Vi-2
39	L4-IV-2	Lke-1	87	I-IV-6	Vi-2	134	KL-KÉ-IV	KÖu-3
40	L4-IV-2	Lke-1	88	I-IV/1	Vi-2	135	L7-IV-I/2	Ek

41	L4-IV-2	Lke-1	89	KV-SZK-IV-1	Ek	136	KV-TB-IV	KÖk
42	L4-IV-7	Lke-1	90	I-IV/1	Vi-2	136	KV-TB-IV	KÖk
43	L4-IV-8	Lke-1	91	E-TG-IV	Ek	137	I-IV-6	Vi-2
44	L7-IV-6	Lk-2	92	E-TG-IV-2	Ek	138	Z-KK-IV-1	Vi-2
45	IZ-IV-04	Vi-2	93	Z-KP-IV-1	Zkp	139	I-IV-8	Vi-2
46	IZ-IV-04	Vi-2	94	Z-KP-IV/1	Zkp	140	I-IV-7	Vi-2
47	I-IV-05	Vi-3	95	Z-KP-IV/2	Zkp	141	I-IV-6	Vi-2

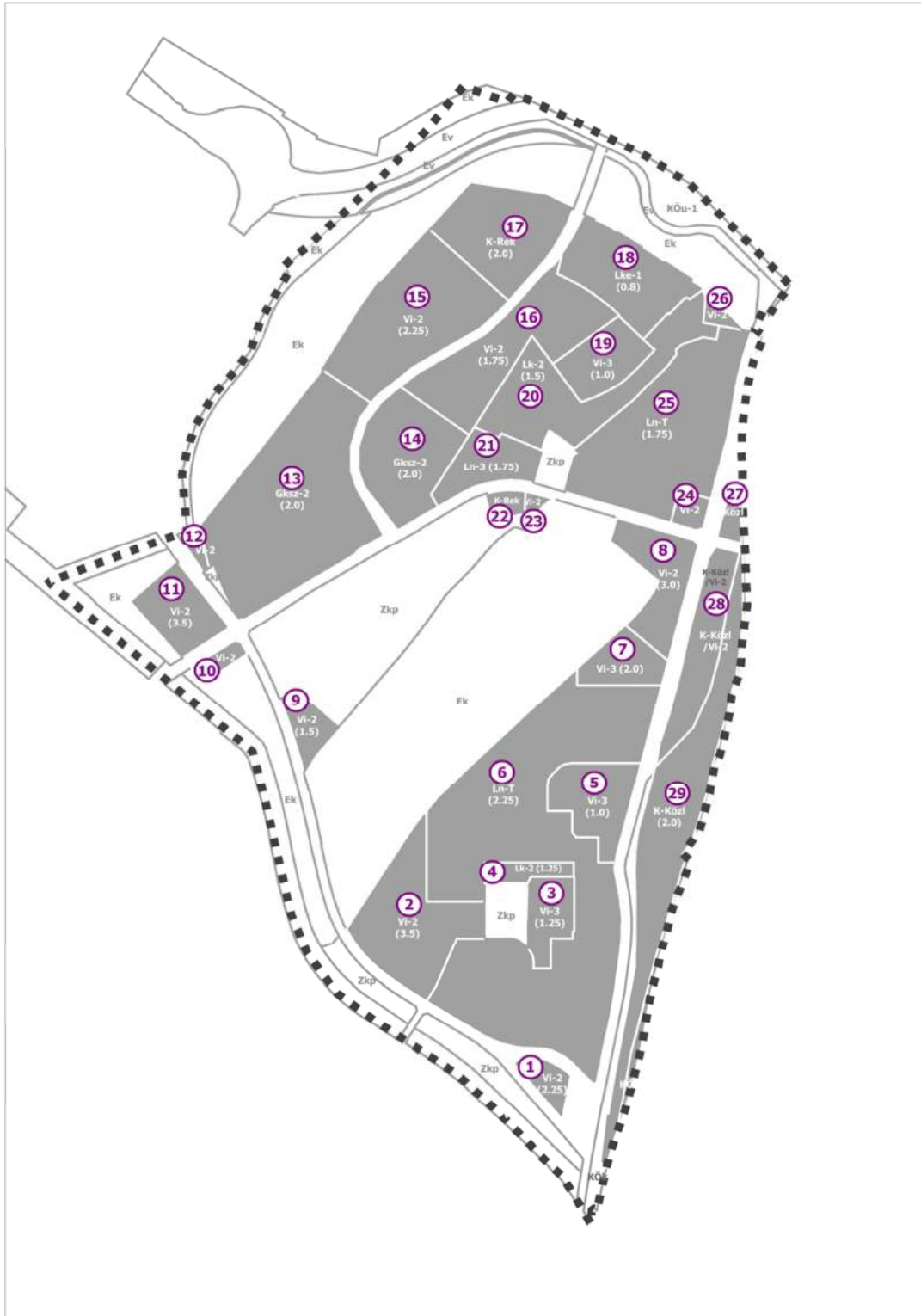
#### 1.6.4.2. A beépítési sűrűség változása

Az összehasonlítás alapját az FRSZ egyes területfelhasználási egységeire meghatározott **általános beépítési sűrűség érték** (bsá) jelenti. Míg a területfelhasználási egységek a tömbök közötti közterületeket is tartalmazzák, addig a kerületi szabályozás szintjén a „sűrűséget” az egyes övezetekre (közterületek nélkül) a szintterületi mutató (sztm) határozza meg. Szükséges volt tehát az FRSZ területfelhasználási egységeinek megfelelő területek sűrűség-számítását is elvégezni a hatályos ÚKVSZ paramétereinek alapján.

A beépítési sűrűség azonban önmagában nem alkalmas a területfelhasználási egység jellemzésére (ugyanazon érték más-más szerkezetet/intenzitást takar). Budapest számára fontos célkitűzés a zöldfelületi intenzitás növelése, ennek érdekében a TSZT az egyes területfelhasználási kategóriákra (a közterületekkel csökkentett területre vonatkozóan) legkisebb zöldfelületi átlagértéket is meghatároz (elsősorban ott ahol az OTÉK a főváros viszonylatában jelentősen alacsonyabb értéket ír elő az építési telekre vonatkozóan). Az egyes övezeteken belül a legkisebb zöldfelületi értékek – az OTÉK előírásait betartva – természetesen differenciáltan állapíthatók meg.

A zöldfelületi átlagérték tekintetében városrész esetében érdemes hangsúlyozni, hogy az új fővárosi terv megszüntette a jelentős zöldfelületű intézményterület (IZ) övezetet, és a korábban ezzel az övezettel szabályozott területek általában Vi-3 területfelhasználási egységbe kerültek, ahol a korábbi BVKSZ szerinti 50%-os legkisebb zöldfelületi mérték helyett az új TSZT már csak 20%-ban határozza meg az egység zöldfelületi átlagértékét. Így e területek zöldfelületi arányának megőrzése kerületi szintű feladat lesz a jövőben (természetesen döntéstől függően).

Az ÚKVSZ szerinti 135-ös sorszámú L7-es övezetet az új TSZT megosztja: az övezet egy (a jelenleg beépített) része az M0 menti közjóléti erdő területén, másik (a beépítetlen) része a 26-os sorszámú Vi-2-es területfelhasználási egység területén helyezkedik el.



10. ábra: Területfelhasználási egységek sorszáma és bsá értéke

**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE**  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Az alábbi táblázat összefoglalja az eredményeket. (A területfelhasználási egységekre készült részletesebb számításokat az 1. melléklet tartalmazza.)

Sorszám	FRSZ			Reláció	ÚKVSZ	Megfelelés	TSZT	Reláció	ÚKVSZ	Megfelelés
	Terület-felhasználási egység jele	Általános beépítési sűrűség (bsá) értéke	Építhető (általános) szintterület (m <sup>2</sup> )		Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )		Zöldfelületi átlagérték (%)		Min. előírt zöldfelületi átlagérték (%)	
1	Vi-2	1,5	23 988,4	>	22 033,4	✓	25%	<	35%	✓
2	Vi-2	2,5	264 415,1	>	197 207,54	✓	25%	<	35%	✓
3	Vi-3	1,0	30 964	<	43 290,37	X	20%	<	35%	✓
4	Lk-2	0,75	11 199	>	4 965,52	✓	35%	<	48%	✓
5	Vi-3	0,75	40 721,9	>	37 973,5437	✓	20%	<	36%	✓
6	Ln-T	1,75	763 597,1	>	763 467,6	✓	35%	>	21,7%	X
7	Vi-3	1,5	49 605,9	<	68 171,295	X	20%	<	35%	✓
8	Vi-2	2,0	112 526,1	>	108 012,45	✓	25%	<	35%	✓
9	Vi-2	2,0	19 271,3	=	19 271,3	✓	25%	<	50%	✓
10	Vi-2	1,5	13 837,5	>	9 225	✓	25%	<	35%	✓
11	Vi-2	2,5	103 817,5	>	95 373,785	✓	25%	<	35,2%	✓
12	Vi-2	2,0	7 712,9	>	5 557,15	✓	25%	=	25%	–
13	Gksz-2	2,0	448 913,6	>	281 262,14	✓	–	–	–	–
14	Gksz-2	2,0	175 247,3	>	89 733,355	✓	–	–	–	–
15	Vi-2	1,5	205 459,5	>	147 949,735	✓	25%	<	35%	✓
16	Vi-2	1,25	142 985	>	91 073,225	✓	25%	<	50%	✓
17	K-Rek	1,5	131 203,65	>	130 345,11	✓	–	–	–	–
18	Lke-1	0,6	46 072,2	>	43 972,343	✓	–	–	–	–
19	Vi-3	0,75	31 515	<	48 173,3	X	20%	<	35%	✓
20	Lk-2	1,0	107 135	>	94 061,9835	✓	35%	=	35%	✓
21	Ln-3	1,25	50 758,75	>	48 495,642	✓	30%	<	38,8%	✓
22	K-Rek	1,0	7 856	>	6 894,5145	✓	25%	<	35%	✓
23	Vi-2	1,75	6 447	>	6 191,5275	✓	25%	<	35%	✓
24	Vi-2	2,5	25 447,5	>	20 223,022	✓	25%	<	35%	✓
25	Ln-T	1,25	223 547,5	>	200 357,1545	✓	35%	>	29,8%	X
26	Vi-2	10	5 242	>	100,74	✓	25%	<	25%	✓
27	K-Közl/Vi-2	2,5	23 397,5	>	18 718	✓	25%	<	85%	✓
28	K-Közl/Vi-2	2,00	108 111,6	>	72 296,454	✓	25%	<	90%	✓
29	K-Közl	2,00	301 929,2	>	150 964,6	✓	–	–	–	–

Az FRSZ az ÚKVSZ szerinti beépítési sűrűséghez képest a legtöbb esetben magasabb értéket határoz meg. A jelenlegi beépítési sűrűség lehetséges növekménye a területek fejlesztési potenciálját jelenti. Az FRSZ a kialakult, karakterükben megőrzendő területeken is biztosít fejlesztési lehetőséget, de sokkal mérsékeltebben, mint az átalakuló, jelentős változással érintett területeken.

A 3. (Csillagberek Waldorf Általános Iskola területét és az Újpesti Önkormányzat Gazdasági Intézményét magába foglaló egység), 7. (Újpesti Csokonai Vitéz Mihály Általános Iskola és Bőrfestő óvoda területei) és a 19. (Homoktövis utcai általános iskola és bölcsőde területe) számú



területfelhasználási egység esetében az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűség érték kisebb építhető össz-szintterületet enged, mint a hatályos szabályozási terv. Ebben az esetben a kerületi szabályozás övezeti paramétereit módosítani (csökkenteni) kell.

Az 6. és 25. sorszámú területfelhasználási egység esetében az ÚKVSZ az L7-IV-1, L7-IV-I/1 és 2, L7-IV-2, L7-IV-3 jelű övezetben a legkisebb zöldfelület mértékét nem szabályozza (minden mutató „Kialakult állapot”). A 35% a teljes területfelhasználási egységre, lakótelepek esetén a közterületekkel megnövelt területre számítandó (az övezet területére eső közterületek, vagyis tömbtelkek beszámításával). A jelenleg kialakult állapotokat figyelembe véve a nem közlekedési területként szabályozott tömbtelkek jelenlegi zöldfelületi borítottsága az elvárt átlagérték alatt marad. Ennek elsődleges oka a beépítettséghez viszonyított átlagosnál kisebb méretű tömbtelkek méretei, illetve a nagy arányú burkolt (parkoló) felületek megléte.

A 26. sorszámú egység esetében – ahogy azt már korábban is említettük – a TSZT az ÚKVSZ-ben L7-IV-I/2-es övezetként szabályozott területet kettéosztja. AZ ÚKVSZ az említett övezetre szintterületi mutatót nem határoz meg, a Vi-2 területfelhasználási egységre eső részen beépítés nem található, ugyanakkor a Homoktövis utca menti területe jelentős mértékben beerdősült. A TSZT elgondolása ebben az esetben vitatható, hiszen a terület azon részét hagyta meg beépítésre szánt területben, amelyen még jelenleg az erdő folytatódik, a jelenlegi buszforduló 67 m<sup>2</sup>-es épületét és a nagyarányú burkolt felületeket pedig közbiztonsági erdőterületbe sorolta.

#### **Településrendezéssel összefüggő kártalanítás**

Az Étv. 30.§ (3) bekezdése alapján, ha az ingatlanhoz fűződő építési jogok keletkezésétől számított **7 éven belül** kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti.

A területen érvényes 7 évnél régebbi (tehát kártalanítási igény fellépése nélkül módosítható) KSZT-k:

- ▶ 28/2005.(XII.05.) sz. ök. rendelet – Káposztásmegyer B tömb KSZT
- ▶ 14/2007.(V.30.) sz. ök. rendelet – Káposztásmegyer BKV végállomás KSZT

A területen érvényes 7 évnél újabb KSZT-k:

- ▶ 4/2012.(I.31.) sz. ök. rendelet – Íves út KSZT
- ▶ 11/2012. (II.28.) sz. ök. rendelet – Óceánárok utca – 76566/6 hrsz.-ú közterület - Szilas patak - 76544/3 hrsz.-ú telek általhatárolt terület (Megyeri út benzinkút) KSZT
- ▶ 12/2014.(IV.25.) sz. ök. rendelet – Kósa Pál sétány KSZT
- ▶ 19/2014.(VI.27.) sz. ök. rendelet – Káposztásmegyer IMCS KSZT

A városszerkezeti egység többi részén a 20/2014. (VI.27.) számú ök. rendelettel jóváhagyott egységes ÚKVSZ érvényes. Mivel a terv 7 éven belül lépett hatályba, így a hatálya alá tartozó területeken az építési jogok – és a használat tekintetében is – bármilyen jellegű megszorító szabályozás esetén a tulajdonosok kártalanítással élhetnek az Önkormányzattal szemben.

## 1.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

### 1.12.1. Természeti adottságok

Káposztásmegyer területe Újpestnek az 1980-as évek elejéig természetközeli állapotban megmaradt, ekkor még teljesen beépítetlen, mára már telepszerű és telkes lakóterületekkel beépített, ipari parkkal és intézményterületekkel is rendelkező, zöldfelületekben gazdag része. A terület kedvező táji adottsága a térség csapadékvizeit elvezető patakrendszer (Mogyoródi patak, Óceánárok, Szilas patak) közelsége és a terület centrumában húzódó Farkas erdő zárt erdő területe. Káposztásmegyer természeti adottságai közé tartoznak a kiterjedt lakóterületi parkok és lakókertek, melyek az eredeti és másodlagos természeti táj fás növényzetének jelentős részét is megőrizték és magukba olvasztották.

### 1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

#### 1.12.2.1. Táj történeti vizsgálat

Újpest és ezen belül Káposztásmegyer tájtörténetét a XVIII. század közepétől jól nyomon követhetjük.

Az első katonai felmérés (1763-87) térképén jól látható, hogy a mai Újpest teljes területe ekkor még lakatlan homokos pusztá volt, melyet településfejlesztési beavatkozásként egyedül a Vácra és Palotára vezető földutak metszettek át. Káposztásmegyer mai területén ekkor a patakok szabályozatlanul folytak át, közöttük mocsaras állóvizek voltak.

Feltételezhető, hogy a nyomokban ekkor még létező kocsánytalan és kocsányos tölgyesek a magasban fekvő területrészeket takarták, a patakok közötti mocsaras területeken pedig rétek és nádasok voltak.



11. ábra: I. katonai felmérés - részlet

A második katonai felmérés (1819-69) térképi adatai szerint követhető, hogy a XIX. század közepén a pesti városhatáron kívül, de közvetlenül a városhatár mellett, a mai Váci út - Árpád út térségében már kis, falusias, 4 utcás település jött létre. Ez a mai Újpest magja, melyet jellemzően mezőgazdasági területek vettek körül. A mai Árpád út nyomvonala már megjelenik, mint Neu Pestet és Palotát

összekötő földút. A beépített településmagtól északra húzódott a rétek közé ékelődő Szent István hegynek nevezett fásított domb és a Palotától nyugatra húzódó Palotai erdő. Káposztásmegyer mai területét még nem érte el a településfejlődés, maradt erdős - mocsaras külterület.



12. ábra: II. katonai felmérés - részlet

A harmadik katonai felmérés (1869-87) adatai szerint jól látható, hogy a XIX. század közepétől a század végéig a jellemzően rurális, falusias táj Újpesten visszaszorult.

A térképen Neupest-ként jelölt mai Újpest beépített területei ekkor már a mai Árpád út vonalán Palotáig (a mai Rákospalotáig) húzódtak. A mai Deák Ferenc utca és a Görgey utca nyomvonal, mint a beépített területek északi határa már ekkor kialakult. A beépített, jellemzően falusias lakóterületeken kívül mezőgazdasági területek voltak, Palotától nyugatra húzódott a Palotai erdő. Ekkor már megépült a Pest - Vác vasútvonal is. A mai Újpest déli határán vasúti iparvágány haladt az angyalföldi ipartelepek felé. A mai Istvántelek még teljes egészében mezőgazdasági művelés alatt állt, hasonlóan a Görgey utcától északra lévő területrészekhez.

A külterületeken már kirajzolódott a mai utcahálózat alapját adó földutak. Érintetlen eredeti táj csak Káposztásmegyer egy részén maradt fenn. A terület nyugati szélén tanyás mezőgazdasági területek keletkeztek, a terület túlnyomó része szántóföld volt a mai Farkas erdő és a vasútvonal között. A patakot még nem szabályozták, közöttük és mellettük rétek és mocsaras területek voltak.



13. ábra: III. katonai felmérés - részlet

Újpesten a XX. század elejétől a maradék természetközeli táj rohamos tempóban számolódott fel. Kialakult Újpest túlnyomó részén a mai területhasználatra jellemző, sűrűn beépített, utcákkal tagolt, vegyes lakó-üzemi és intézményi területhasználat, de Káposztásmegyer egészen az 1980-as évek elejéig őrizte vegyes, patakokkal övezett és átjárt, részben mezőgazdasági, részben természetközeli erdő-mocsár jellegét. A mai tervezési területtől nyugatra a Szilas patak és a Hunyadi laktanya között hulladéklerakót létesítettek, mely az 1970-es évek végéig, a káposztásmegyeri lakásépítési fejlesztési döntések megszületéséig működött. Ekkor zárták be és eltakarással rekultiválták. A lerakó területe mára már részben erdősült, a jelenlegi tervezési területnek nem része.

Káposztásmegyer tájtörténetének jelentős fejezete az 1980 után megindult tömeges lakásépítés, melynek eredményeként telepszerű és magánjelű lakóterületek, ipari park továbbá alapfokú és középfokú intézmények létesültek. Ezek létrehozásának feltétele volt a területen áthaladó patakok drasztikus szabályozása, a terület teljes vízrendezése, a patakok nyomvonalának területen kívülre helyezése.

Felszámolásra kerültek és beépültek a terület keleti oldalát a 70-es évekig elfoglaló, a Farkas erdő és a vasútvonal közötti mezőgazdasági területek is.

A tervezési terület ugyanakkor sokat és előnyére megőrzött eredeti táji arculatából. Legnagyobb megmaradt táji értéke a Farkas erdő, mely a lakóterületi fejlesztés két ütemét egymástól elválasztja és az I. ütemet elszigeteli az erdőtől nyugatra létesített ipari parktól.

Az eredeti zöldfelületi rendszer faállományának egy része ma a lakóterületi közparkokat és közkerteket, valamint a teljes magánkerteket gazdagítja. Az átépített patakok mellett séta- és kerékpárutak létesültek, a tömbházak közötti zöldfelületekben pedig játszóterek és labdapályák, valamint pihenőhelyek épültek.

A fejlesztések eredményeként Káposztásmegyer ma Újpestenek táji értékekben és zöldfelületekben leggazdagabb része.

### **1.12.2.2. Tájhasználat értékelése**

A tervezési terület eredetileg patakok által átjárt, részben mezőgazdasági használatú, részben erdősült része volt Újpestnek, ahol a természeti környezet az 1980-as évekig lényegében megmaradt.

A lakóterületté történő átalakítás előtt átépítették a terület kisvízfolyás rendszerét. A Csömöri patak a Káposztásmegyer II. területen zárt csatornába került, az Óceánárok és a Mogyoródi patak egyesített medre a fejlesztési területet északi és észak-nyugati irányban kikerülte, mesterséges patakmederbe szorítva. Az egyesített meder a területet délről határoló Szilas patakba köt, a patakok rendszerének végső befogadója a Duna.

A terület lakóterületté és intézményi, valamint munkahelyi területté alakítása egyébként a természeti adottságok figyelembe vételével, az erdőterületek megőrzésével történt. Így Káposztásmegyer két lakásépítési üteme, valamint az ipari park között megőrzésre került a Farkas erdő, elválasztva és zöldfelületekkel összekapcsolva a különálló beépített területrészeket.

Káposztásmegyer táji értékeihez hozzájárul a lakóterületi közkertek-közparkok, valamint az intézménykertek intenzíven fásított, szerencsésen összefüggő hálózatokat alkotó zöldfelületi rendszere, valamint a terület szélein haladó patakmedrek melletti sétányok és kerékpárutak. Mindez együttesen Káposztásmegyert Újpestnek a legkedvezőbb táji adottságú kerületrészévé teszik.

### **1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékeke, területek**

A tervezési terület természeti értékekben gazdag. Legfőbb értéke a Farkaserdő zárt erdőterülete, továbbá a területet övező patakokat kísérő természetközeli zóna.

Természeti értéknek tekinthető továbbá a telepszerűen beépített lakóterületi tömbök közötti korlátlan közhasználatú, intenzíven fásított közkert-közpark rendszer is.

A tervezési területen országos jelentőségű, vagy helyi jelentőségű védett természeti érték jelenleg nincs.

#### **1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek**

A Budapesti Agglomeráció Településrendezési terve szerint a Farkas erdő térsége része az országos jelentőségű tájképvédelmi övezetek térségének is.

Az Aquaword és az Ipari Park között húzódó zöldterületen a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény hatálya alá tartozó (ex-lege) védett forrás található, amely országos jelentőségű védett természeti emlékeknek minősül.

Farkaserdő teljes területét a fővárosi tervek helyi védelemre javasolják (Lásd még 1.6.1.1. fejezet 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem c. TSZT tervlap kivonat).

#### **1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék**

A tervezési területen nem található nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék.

### **1.12.3.3. Ökológiai hálózat**

A Duna-Ipoly Nemzeti Park adatai szerint a területet körbevevő Mogyoródi-patak – Óceánárok és Szilas-patak kísérő zónája, továbbá a Farkas-erdő nyugati oldali egyharmada része az Országos Ökológiai Hálózatnak.

*A fejezethez tartozó rajzi információkat a Z-1 vizsgálati tervlap tartalmazza.*

### **1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése**

Lásd II. Helyzetértékelő munkarész.

## 1.13. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

### 1.13.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei

#### **1.13.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek**

Újpest zöldfelületi rendszere területileg igen heterogén képet mutat: a Károlyi városnegyed, Újpest városközpont térségét és Dél-Újpest területét alacsony zöldfelületi arány jellemzi (a kis- és kertvárosias területek közösségi zöldfelületekkel való ellátottsága rosszabb, azonban a kertvárosi területeken a magánkertek kondicionáló hatását is figyelembe kell venni, így az össz-zöldfelületi arány ezeken a területeken kedvezőbb, mint a kisvárosi lakóterületek esetén). Ezzel szemben a telepszerű lakóterületek, így Káposztásmegyer is közparkokkal, közkertekkel és játszóterekkel jól ellátott, a zöldfelületi arány itt jóval magasabb a kerületi viszonylatokhoz képest.

Ezt az arányt erősítik a városrész területén található jelentős méretű összefüggő erdőterületek: a védelemre javasolt Farkas-erdő, és az M0 autópályát kísérő véderdők. (Itt érdemes megjegyezni, hogy Újpest a pesti kerületekhez viszonyítva jelentős erdősültséggel bír, azonban az összefüggő erdőterületek a Duna menti sávra és Káposztásmegyer területére koncentrálnak.)

A területet a kerület központi részeitől elválasztó Szilas-patak mentén fennmaradt zöldfolyosó kerületközi zöldfelületi kapcsolatot képez a Duna irányába. Az M0 autópályát izolációs hatással bír Újpest és Dunakeszi zöldfelületei között.

#### **1.13.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése**

Káposztásmegyer belterületi zöldfelületekben, parkokban, közkertekben, intézmény és lakókertekben igen gazdag.

##### **Közkertek-közparkok**

Az első ütemben megépült déli (Káposztásmegyer I.) lakótelepet keretes beépítések, fásított tömbbelsőik és a közöttük kialakított fásított sétányok és utcák hálózata jellemzi. A korlátlan közhasználatú zöldterületek parkká szélesednek a Böröndös utca és a Kósa Pál sétány térségében. A Böröndös utcai parkban játszótér, labdapálya és kutyafuttató hely is található.

A Kósa Pál sétányról nyíló park jellemzően dekoratív pihenőpark emlékművel és virágággal, bár szélén kutyafuttató is kijelölésre került.

Az épülettömbök közötti közkertek jellemzően szűkek, inkább fásított sétány jellegűek, melyek zöldfelületi értékét rontja a megoldatlan parkolási helyzet. Ennek következtében az autók mindenhol szabálytalanul állnak meg, rongálva a zöldfelületeket is. A tömbbelsőik kiszélesedő helyein játszótérek létesültek, felszereltségük és fenntartottságuk színvonala megfelelő.

A területrészen értékes fasor szakaszok is találhatóak a Cserző utcában, a Lakkozó utcában és egyes szakaszokon a Farkas erdő utca mellett.

A második ütemben épült Káposztásmegyer II. lakótelepen a Homoktövis utca és a Székpaták utca menti lakóházak közötti mélyvonalban rendkívül értékes, közel 300 m hosszú, csápokkal a közterületek felé kiszélesedő parksáv húzódik, melynek fa és cserjeállománya a külterjes fenntartási

színvonal ellenére különlegesen kedvező lakókörnyezetet teremt. A sétányokkal feltárt parksávban játszótér, sportpálya is található, de legnagyobb értéke speciális mikroklímája és növényzete.

Az épülettömbök közötti kiszélesedő közterekben játszótérek vannak, egyszerű felszerelésükkel jól szolgálják a közvetlen lakókörnyezetet.

### Intézménykertek

A kerületrész intézménykertjei az alapfokú közintézmények (általános iskolák, óvodák, bölcsődék) kertjei, melyek megfelelően nagy területűek, szakszerűen kialakítottak és felszereltek, bár helyenként már felújításra szorulnak. Az alapfokú közintézményeken kívül Káposztásmegyeren sok nem helybelit is vonzó középfokú zöldfelületi intézmény (Aquaworld, jégcsarnok, uszoda, gimnázium) is található, egy részük jelentős fásított zöldfelülettel rendelkező kertekkel.

### Kertvárosi lakókertek

A kerületrész zöldfelületi ellátottságát jelentősen javítja a terület északi harmadában lévő sorházas és társas magánházas tömbök kertjeinek növényzete is. Kiemelkedően rendezett közterületek találhatóak a Koszterna Gyula utca menti sorházak között.

### Belterületi erdőterületek



14. ábra: Üzemtervezett erdőterületek (forrás: <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

Káposztásmegyer zöldfelületi rendszerének elengedhetetlen részei a terület védelmi célú és közjóléti erdői. Az erdők kezelője a Pilisi Parkerdő Zrt.

Védelmi erdők húzódnak a terület északi és nyugati szélén a kiépített mederben folyó patakok mellett. Ezek vegyes lombos faállományú, zárt erdőtömbök.

Ugyancsak védelmi erdő kategóriában van a Farkas erdő nyugati oldali része.

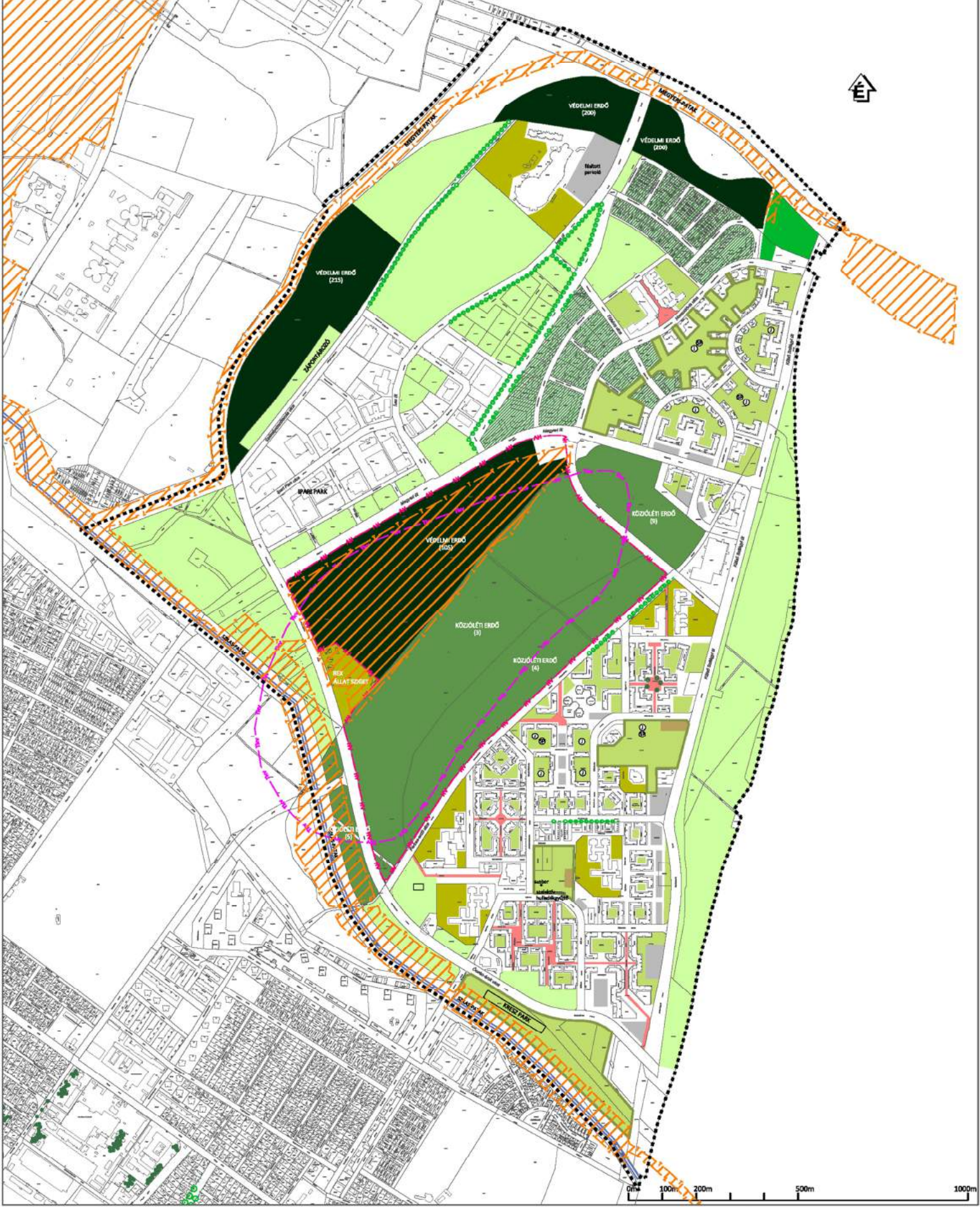
Közjóléti erdő kategóriába sorolt a Farkas erdő túlnyomó, az Óceánárok utca, Farkas erdő utca és Homoktövis utca közötti része. Itt korábban tanösvény is készült.

Az erdőterületek őshonos eredeti faállománya leégett, a mai 70-80 éves erdő telepített. Faállománya jellemzően hegyi juhar, mezei juhar, korai juhar, lepényfa, fehér akác, de nyomokban csertölgly és kocsánytalan tölgy is fellelhető.



### **1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái**

Az zöldfelületi rendszerre vonatkozó helyzetfeltáró fejezet alpontjai tartalmazzák a konfliktusos és problémás elemeket. (Lásd még II. Helyzetértékelő munkarész.)



Tervezési terület határa	Védelmierdő (üzemtervezett*)	Intézménykert	Játszótér
Közjóléti erdő (üzemtervezett*)	Egyéb erdő (nem üzemtervezett)	Extenzív zöldfelület	Labdapálya
Lakóterületi zöldfelület	Lakóterületi közpark	Kutyafutató	Szelektív hulladékgyűjtő
Kertes lakóterület	Kertés lakóterület	Sétány, burkoló tér	Ökológiai hálózat
Kertés lakóterület	Kertés lakóterület	Parkoló	Tájképvédelmi terület határa
Kertés lakóterület	Kertés lakóterület	Fasor	Helyi védelemre javasolt erdő
Kertés lakóterület	Kertés lakóterület	Védendő fa	

\* Országos Erdőállomány Adattár szerint

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

ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

Rajzsorszám: **Z-1**

**VÁR-KERT**  
Műszaki Tervezői Kft.

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A névzetek a helyszínon ellenőrzésűk!

## 1.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

#### 1.14.1.1. A városrész szerkezete, a helyi adottságok vizsgálata

A Mogyoródi-patak és a váci vasútvonal közötti terület lakótelepszerű beépítése az 1970-es évek elején merült fel. A tervek szerint itt hozták volna létre a főváros legnagyobb, 19-23000 lakásos lakótelepét. A rendezési terv a lakótelepet önálló városrészként kezelte, határozottan elválasztva Újpest régebbi beépítésű területeitől. Meghatározta a városrész úthálózatának főbb elemeit is: ezek a Megyeri út, a Külső Szilágyi út, a Farkaserdő utca és a Homoktövis utca. A városrész-központ helyét a lakótelep önálló városrész jellege miatt a terület középpontjában jelölte ki, ahol eredetileg közel 80 ezer fő alapfokú ellátását tervezték. A terület tömegközlekedési kiszolgálására a 3-as metróvonal meghosszabbítását tervezték, melynek nyomvonalát – felszíni vezetéssel - a tömbök közötti zöldfelületeken jelölték ki. A tervezett öt megálló helyének kiválasztásánál ügyeltek arra, hogy a lakóépületek és a metrómegálló közötti távolság sehol ne lépje túl az 500 métert.

A Káposztásmegyeri lakótelep építése 1982-ben, az újpesti várostesthez legközelebbi I. ütem területén kezdődött el. Az első lakóépületek és kapcsolódó létesítmények 1984-ben kerültek átadásra. Az eredeti program az I. ütem építésének befejezését 1987-re irányozta elő, évenként 2000-2400 lakás és az ehhez kapcsolódó létesítmények átadásával számolva. A házgyár korszerűsítésének elhúzódása miatt azonban a tervezett lakásszám felét sem tudták az évek során teljesíteni. A lakosság ellátásában is feszültség jelentkezett az egészségügyi, szolgáltató és közösségi funkciókkal rendelkező épületek elmaradása miatt.

A 80-as évek második felében világszerte válságba került a lakótelepek építése, elsősorban a lakókörnyezettel szemben támasztott társadalmi elvárások alapvető átalakulása miatt. Ennek következtében a program jelentős változáson ment keresztül, így többek között:

- megnövelték a nagylakások építésének arányát (a nagycsaládosok részére),
- új típusú lakások kialakításával (kétszintes, többgenerációs) növelték a lakás-választékot,
- az épületek szintszám-csökkentésével (alacsony és közép magas épületek telepítésével) törekedtek a humánusabb, emberléptékű lakókörnyezet kialakítására,
- a sivár megjelenésű házgyári épületeken díszítő elemeket, magas tetőt alkalmaztak.

A 80-as évek második felében az I. ütem mellett elkezdtek építeni a II/A ütemet is, melynek első lakóépületeit 1989-ben adták át. A későbbi ütemek megépítésének előfeltétele eredetileg a 3-as metró meghosszabbításának megépítése volt Káposztásmegyerig. A metró építése azonban elhúzódott, így átmeneti megoldásként a 14-es villamost vezették ki az I. ütem déli sarkáig, ezzel csökkentve a tömegközlekedési hálózat túlterheltségét.

A főváros második 15 éves lakásépítési programjának keretében Káposztásmegyeren a rendszerváltásig összesen 7623 lakás épült meg. A budapesti lakótelepek közül itt épültek a legnagyobb lakások (átlag 64 m<sup>2</sup>), és elrendezésük is jobb volt, mint a korábban épülteké. Mivel azonban munkahelyek nem épültek, sokat kellett utazniuk az itt lakóknak. A metró építésének

elmaradása, a parkolók nem megfelelő kiépítése fokozta a lakosság elégedetlenségét, így emiatt leállították a lakótelep építését.

A rendszerváltás után, 1992-ben a Főváros fejlesztési programot dolgozott ki, amely a terület komplexebb terület-felhasználását irányozta elő. Megjelent a Megyeri út és a Mogyoródi patak közti vállalalkozási negyed, és a városrészközpont kitolódott a Megyeri út és a Külső Szilágyi út kereszteződéséhez. A terület jelentős része azonban továbbra is lakásépítés céljára volt fenntartva, mely a befejezetlen II/A lakóteleptől a Mogyoródi-patak vonaláig húzódott volna. Változást jelentett, hogy az M0 autópályát nyomvonala a terület déli oldaláról átkerült az északi oldalra, ezzel csökkentve a lakótelep Újpesttől való elszigeteltségét.

A rendszerváltozást követően megszűnt az állami lakásépítés, a terület fejlesztésében a továbbiakban az új vállalalkozási szférára lehetett számítani. Ehhez azonban szükségessé vált a tulajdonviszonyok rendezése, amelyre vonatkozóan Budapest Főváros Önkormányzata és Újpest Önkormányzata megállapodást kötött. Eszerint a Kerület által kezelt lakóépületek, alapfokú intézmények, közterületek, az I. ütem be nem épített ingatlanjai és a II. ütem bérlakóházai az Újpesti Önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerültek. Továbbá megállapodtak abban is, hogy Káposztásmegyer be nem épített területei a két önkormányzat 50-50%-os osztatlan közös tulajdonába kerülnek.

A Főváros és Újpest önkormányzata hasznosítani kívánta ezt a közel 2.000.000 m<sup>2</sup> fejlesztési területet. Ennek érdekében létrehozták az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztő Részvénytársaságot. Az 1996-ban elkészített és jóváhagyott részletes rendezési terv – figyelembe véve a tényleges piaci igényeket - a már meglévő lakótelep folytatásaként új, kertvárosi jellegű lakónegyedek, valamint kereskedelmi-, ipari- és intézményterületek létesítését célozta meg.

A fejlesztés a városrészközpont számára kijelölt, mindezidáig beépítetlen területen kezdődött meg, a Megyeri út és a Külső Szilágyi út mentén. A Széchenyi Terv keretében F+(3-6) szintes lakóházak együttese épült meg, melyet 2002-ben adtak át. Az együttes összekötötte a lakótelep I. és II. ütemét, de tulajdonképpen ellehetetlenítette a kijelölt városközpont megvalósítását, mert ilyen jellegű fejlesztést már csak a mögöttes erdőterület kiirtásával lehetne megvalósítani.

A lakásépítés iránti igény csökkent, ezért át kellett gondolni a 1996-os rendezési tervben meghatározott terület-felhasználási arányokat. A lakóterületek fejlesztésére szánt területek zsugorodtak, ezzel szemben előtérbe került a Mogyoródi patakhoz közelebbi területek munkahelyi és intézményi célú terület-felhasználása. A fejlesztésnek nagy lendületet adott az M0 autópályát megépítése, amely felkeltette a vállalalkozói érdeklődést a munkahelyi területek iránt. Az intézményi fejlesztésre szánt terület északi részén pedig megvalósult az Aquaworld rekreációs központ.

Mai állapotában a lakótelep híven tükrözi mindazokat a változásokat, amelyek a társadalom életében a 80-as, 90-es években végbementek Magyarországon. Káposztásmegyer bizonyos értelemben akár „önálló új városnak” is tekinthető, melynek szerkezete és területfelhasználása maximálisan figyelembe vette a környezeti adottságokat. A beépítésre szánt területek gondosan kikerülik az erdőfoltokat, ezért szabálytalan kontúrúak, amelyek részben determinálják a belső úthálózat lazább, kötetlenebb vonalvezetését. A lágyan ívelődő, játékosan vezetett nyomvonalú utak oldják a lakóépületek merevségét, egyedi külsőt kölcsönöznek a városrésznek.

A városszerkezet meghatározó eleme a városrészt kettéosztó Megyeri út, amely Újpest régebbi városrészeivel – a távlatban Rákospalotával is – biztosítja a kapcsolatot. A szép vonalvezetésű úton kívül a városszerkezet további fontos elemei az Íves út, az Óceánárok utca, a Homoktövis utca, a Farkaserdő utca és a Külső Szilágyi út. Ez utóbbi kivételével – amely egyenesen követi a szomszédos vasútvonalat – valamennyi vonalvezetése lágyan ívelő, kellemes vonalvezetésű.

A káposztásmegyeri lakótelep a magyar lakótelep-építés pozitív példájának tekinthető. Más lakótelepekkel ellentétben több kisebb, önállóan komponált egységekre tagolódik. Az adott műszaki lehetőségek között – amelyek idővel egyre inkább tágultak - a beépítés törekedett zártabb, emberibb léptékű, forgalomtól mentes terek létrehozására, amelyek alkalmasak a közösségi élet feltételeinek megteremtésére. Az újabb beépítésű kertvárosi részek már kifejezetten kulturált megjelenésűek, magas lakóminőséget biztosítanak.

A városrész intézményekkel jól ellátott, a területigényes intézmények számára (iskola, óvoda, stb.) a megfelelő területnagyság biztosított. Néhány intézmény jelentősége túlnő a városrész, sőt a kerület határán is (Jégpalota, Aquaworld, Ramada szálló). Zöldfelületekkel a városrész kiemelkedően ellátott, legjelentősebb közülük a Farkaserdő.

A városszerkezet fontos eleme a munkahelyeket biztosító Ipari Park. Az Íves út fontos városszerkezeti szerepet tölt be a kertvárosi lakónegyed védelmében, így a megépült vállalkozói negyed nem gyakorol negatív hatást sem esztétikailag, sem forgalmi szempontból a lakóterületre.

A meglévő problémák nagy része a lakótelep építésének leállításából, illetve a tervezett beruházások egy részének elmaradásából (elhúzódásából) ered. Ide sorolható mindenekelőtt a metró 3. vonalának meghosszabbítása a Rákospalota-Újpest vasútállomásig, egyes lakóteleprészek befejezetlensége, a hiányzó parkolók. Sajnos nem épült ki a tervek szerint a városközpont sem, az intézményterületek - inkább egy alvóvárosra emlékeztető módon - alközpontokat alkotnak. Igazi, a városrész lakosságának életét szervezni képes központ nem jött létre. (Ezért nem tekinthető igazán önálló városnak Káposztásmegyer.) További feladatot jelnet még helyenként a közterületek rendezése és karbantartása is.

#### **1.14.1.2. Jelenlegi, tényleges területfelhasználás és funkciók a városrész területén**

##### **V1- Területhasználat vizsgálata c. tervlap**

A városrész területfelhasználása változatos és kiegyensúlyozott. A lakóterületeken kívül jelentős nagyságú intézményterületek, zöldterületek és munkahelyi területek is vannak, ebből a szempontból valóban indokolt az „önálló város” elnevezés. Mai – közel véglegesnek tekinthető – állapotában a városrész az alábbi nagy – városszerkezetet is meghatározó - területfelhasználási egységekre osztható:

- Káposztásmegyer I. lakótelep
- Káposztásmegyer II. lakótelep
- Városrész-központ
- Ipari Park vállalkozási terület
- Aquaworld rekreációs terület
- Farkaserdő
- Mogyoródi patak és Szilas patak zöldterülete.



### **Káposztásmegyer I. lakótelep**

Az első ütem Káposztásmegyer déli részén, a Külső Szilágyi út, az Óceánárok utca és a Farkaserdő által határolt területen valósult meg. A lakótelep kiemelkedő színvonalat jelent a magyar lakótelep-építés gyakorlatában, ahol - a megkerülhetetlen technológiai kötöttségek mellett – törekedtek az élhető környezet kialakítására. A nagyvárosias jellegű lakóterületek elrendezése a „klasszikus” tömbtelkes modellt követi, ahol az egyes épületek úszótelteken helyezkednek el a tömbön belül. Ennek ellenére mégsem az általános „lakótelepi érzés” az uralkodó, hanem a változatos, egyedileg komponált kisebb egységek emberibb léptékű beépítése. Ezek az egységek egy intimebb, csak egy-egy lakó-együttes lakói által használt belső tereket zárnak körül, melyeket a lakók sajátjuknak tekintenek, és ennek megfelelően is tartják karban. Ez a koncepció főként a 3-5 szintes lakóépület-együtteseknél érvényesül, a 10 szintes épületek által lehatárolt terek nyomasztó hatását ez az elrendezés sem tudja ellensúlyozni.

A lakóterületek kiszolgálására jelentős intézményterületeket alakítottak ki: gimnázium, általános iskola, óvoda, művelődési központ, városi uszoda, katolikus és református templom is épült a lakótelepen. A lakótelep súlypontjában egy közparkot hoztak létre, melynek északi oldalán földszintes sorházakat építettek. A tömegközlekedési csomópont a lakótelep délkeleti sarkán alakult ki a Szilas-pataknál.

Sajnos a metró a mai napig nem valósult meg, és elmaradt a tervezett alacsony intenzitású beépítés nagy része, valamint a Farkaserdő menti parkoló is. A befejezetlenség a lakótelep több pontján zavaró városképet eredményez (pl. a Böröndös utcánál).

### **Káposztásmegyer II. lakótelep**

A lakótelep-építés eredetileg tervezett második üteme csak részlegesen valósult meg. A lakóterület a Megyeri út és a Külső Szilágyi út mentén határozott térfalat alkot, a Homoktövis utca felől a beépítést azonban már F+3 szintes lakóépületekkel fejezték be. A Homoktövis utca és a Megyeri út találkozásánál egy hangulatos közparkot alakítottak ki. Az így kialakult belső zöldterület pótolja a belső, zártabb terek hiányát.

A Homoktövis utcától keletre már kertvárosias beépítés valósult meg, melynek intenzitása nyugati és északi irányba haladva fokozatosan csökken. Az épületek egyedi telkeken állnak, egy részük többlakásos, többszintes, szabadonálló lakóépületekkel, más részük sorházas, és ikerházas beépítésű, 1-2 szintes épületekkel beépített. A terület belső úthálózatát a meglévő utakhoz illeszkedő vonalvezetéssel alakították ki.

A lakóterületek kiszolgálására nevelési központot építettek a Homoktövis utcában (általános iskola, óvoda). A mögötte fekvő 3 ha-os terület jelenleg még üresen áll, bár információink szerint jelenleg itt lakópark építésének engedélyezése van folyamatban. (Korábban sport és szabadidő-funkció számára volt fenntartva.) A Megyeri út – Homoktövis utca térségében közparkot alakítottak ki.

### **Városrész-központ**

Az eredetileg tervezett városrészközpont a két megépült lakótelep között, a Megyeri út és a Külső Szilágyi út találkozásánál alakult volna ki. A terv első ütemeként 2002-ben megépült egy lakóépület-együttes, F+(3-6) emeletes épületekkel. Ehhez csatlakozik az I. ütem felől az Astra Zeneca Jégcsarnok. A megépült létesítmények a két lakótelep között teremtenek ugyan összeköttetést, azonban távolról sem elegendők ahhoz, hogy a terület be tudja tölteni egy élő városrész-központ szerepét. A megvalósított épületek a Megyeri út és a Külső Szilágyi út felé térfalat alkotnak, azonban a tömb belsejét erdő foglalja el. A fejlesztési lehetőségek több mint korlátozottak, hiszen azok csak az erdő rovására lennének megvalósíthatóak.

### **Ipari Park vállalozási terület**

A terület a Megyeri út és a Mogyoródi-patak között helyezkedik el. Az M0-ás autópályát megépítésének, és kedvező fekvésének – a lakóterületektől való távolságának – köszönhetően ennek a területnek változott meg a leghamarabb a terület-felhasználási funkciója. Már az 1992-es fejlesztési koncepcióban a területre vállalozási negyed megvalósítását tervezték. A vállalozási negyed iránti keresletet a kiépülő infrastruktúra mellett az Újpest belső területeiről kiköltöző cégek is növelték. Ez annak volt köszönhető, hogy az Újpest belső területein található vállalozások telephelyeinek engedélyei fokozatosan lejártak, és az adott helyen engedélyüket nem hosszabbították meg. A

szakképzett munkaerő miatt a cégek viszont a közelben kerestek új telephelyet, és az Ipari Park területe - infrastrukturális fejlettsége és közelsége miatt - kedvező helynek kínálkozott.

A vállalkezási negyed határa az eredeti tervek szerint a megépülő Íves út lett volna, azonban a munkahelyi területek iránti nagy érdeklődés, valamint a lakásépítés iránti igény csökkenése következtében a vállalkezási területet később kiterjesztették az Íves út túlsó oldalára is. A vállalkezások által generált teherautó-forgalmat az Íves út vezeti el a Megyeri út és az Óceánárok utca, illetve az M0 autótút irányába, a szomszédos lakóterületek zavarása nélkül.

### **Aquaworld rekreációs terület**

A terület az Íves út és a Mogyoródi patak között helyezkedik el. Eredetileg lakásépítés céljára tervezték hasznosítani a területet, később azonban – részben a lakásépítés iránti igények csökkenése, részben az M0 autótút területet felértékelő hatása miatt - a területet átsorolták intézményi területfelhasználásba. A terület hasznosítására sokféle elképzelés született - többek között kiállítási központot, szabadidőközpont -, azonban ezek a tervek nem valósultak meg. Végül a tömb északi részén Aquapark és a hozzá kapcsolódó szálloda együttese épült meg. A terület déli része egyelőre hasznosítatlan, de megvásárlására az északi terület tulajdonosának elővásárlási joga van. Amennyiben a befektető nem kíván élni elővételi jogával, elképzelhető a területen a vállalkezási negyed tovább bővítése, de a hatályos tervek alapján lehetőség van lakásépítésre is a területen.

### **Farkaserdő**

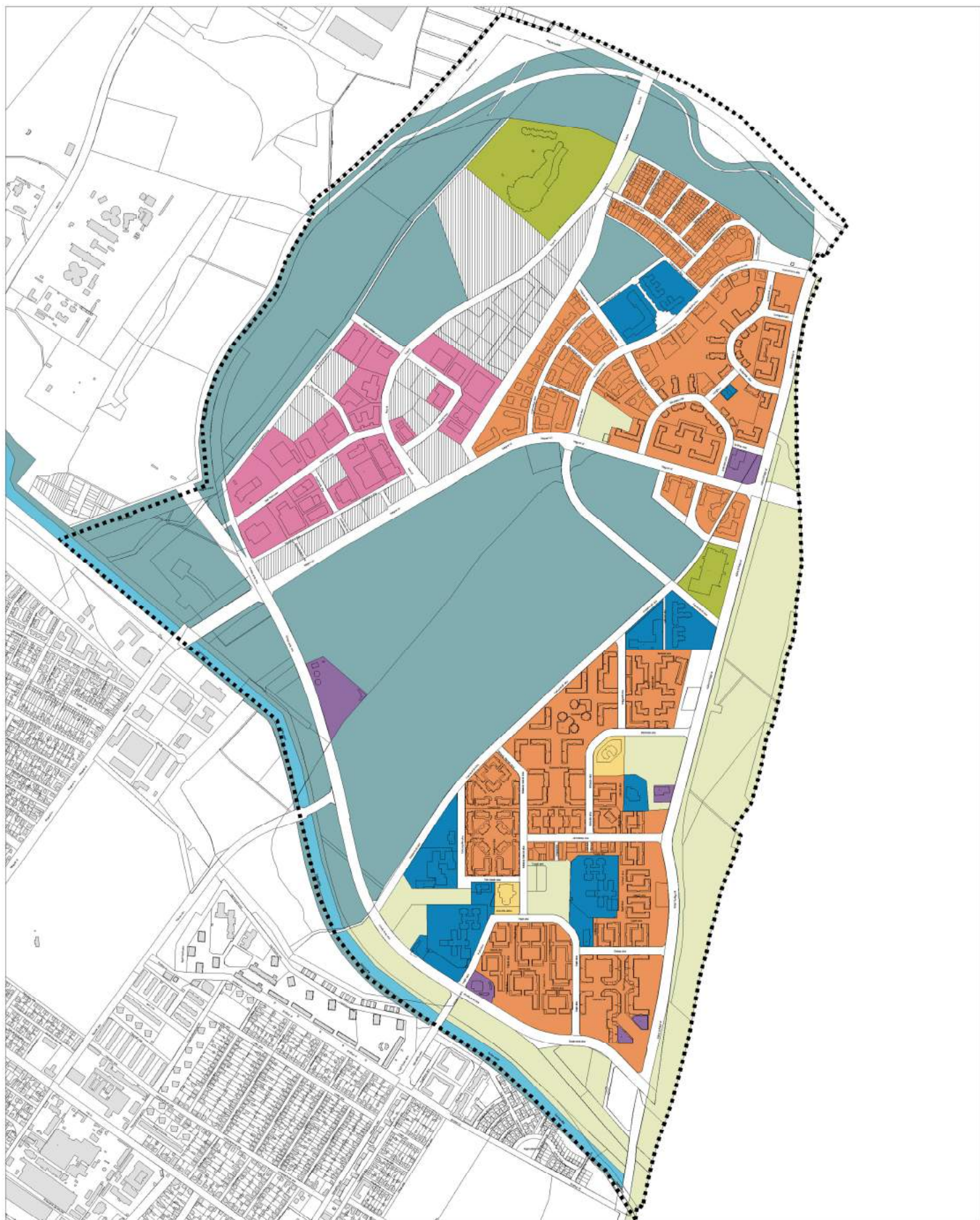
A Megyeri út – Homoktövis utca – Farkaserdő utca – Óceánárok utca által határolt területet a Farkaserdő foglalja el. Nyugati része összefüggő, beérett sűrű erdő, keleti része újabb telepítésű. A két erdőrészlet között észak-déli irányú, hosszanti elnyúlású tisztás található, ennek déli részét a Rex kutyaotthon foglalja el. Jelenlegi állapotában a Farkaserdőnek inkább csak a kondicionáló hatása érvényesül, viszont potenciálisan a városrész értékes rekreációs területévé válhat.

### **Mogyoródi patak és Szilas patak zöldterülete**

A városrészt nyugati, északi és déli oldalról a Mogyoródi patak és Szilas patak zöldterülete határolja. A zöldsáv helyenként erdőfoltokat is tartalmaz. A Szilas-patak menti területek rekreációs célú fejlesztése elkezdődött (Szilas Családi Park), de a patakpartok jelentős része ma még kihasználatlan. Az ilyen irányú fejlesztések folytatásával a vízpartok – a Farkaserdőhöz hasonlóan - potenciálisan a városrész értékes rekreációs területeivé válhatnak.

*A városszerkezeti egység népszámlálási adatait lásd.: ITS Megalapozó vizsgálat melléklet 33. oldal.*





### TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

	Tervezési terület határa		Kereskedelmi-szolgáltató terület		Használton kívüli, üres telek
	Lakóterület		Természetközeli, erdőszült területek		Rekreációs, sportterület
	Intézményterület		Jelentős zöldfelület		Patak, vízfolyás területe
	Egyházi terület				
	Gazdasági terület				

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

### VÁROSRENDÉZÉSI VIZSGÁLAT

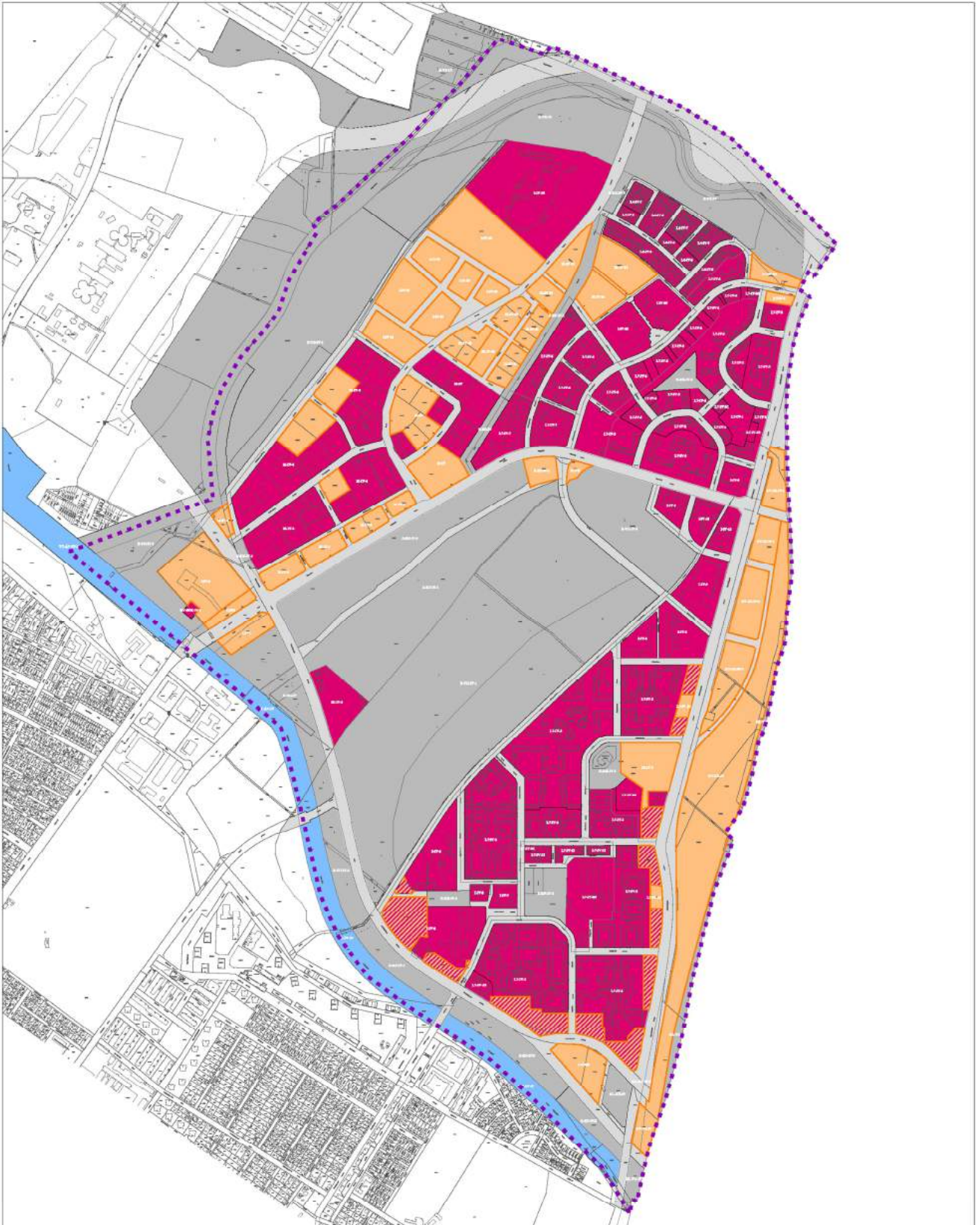


Rajzszám:

**V1**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek**



**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK VIZSGÁLATA**

- Beépítésre szánt, beépített terület
- Beépítésre nem szánt közlekedési célú közterület
- Beépítésre nem szánt - nem közlekedési célú terület (zöldterület, vasúti terület, stb.)
- Beépítésre szánt, beépítetlen terület
- Beépítésre szánt lakótelepi közterületi tömbtelek, melynek beépíthetősége a tervezés során felülvizsgálandó (önkormányzati döntés alapján)

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

VÁROSTERVEZÉSI VIZSGÁLAT



Regisztrált:

**V12**

Készült az állam által megnevezett felelősségterületen. A műveket a helyszínen ellenőrzés nélkül.

## 1.14.2. Telekstruktúra vizsgálata

### 1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálata

#### V2 – Telekméreteket vizsgálata c. tervlap

#### V8 – Utcák jelenlegi (kialakult) szélességének vizsgálata

A lakóterületek nagy része követi a lakótelepek hagyományos beépítését, vagyis hatalmas tömbtelkeken belül az épületek úszótelkeken állnak. Az úszótelkek nagysága természetesen követi a rajtuk álló épületek nagyságát.

A kertvárosi jellegű tömbökben egyedi telkeket alakítottak ki, melyeknek formáját alapvetően a határoló íves utcák determinálják. Az intenzívebb (többlakásos, többszintes) beépítésű területeken a telkek nagysága általában meghaladja az 1000 m<sup>2</sup>-t. A sorházas, ikerházas beépítésű területeken viszont kicsik a telkek, a jellemző telekméret itt 400 m<sup>2</sup> körül van.

Az Ipari Park területén a telkek különböző méretűek - általában meghaladják a 2500 m<sup>2</sup>-t -, alakjuk szintén igazodik a külső úthálózathoz. A telekigényes intézmények számára (általános iskola, óvoda, stb.) az előírásoknak megfelelő, nagyméretű telkeket alakítottak ki.

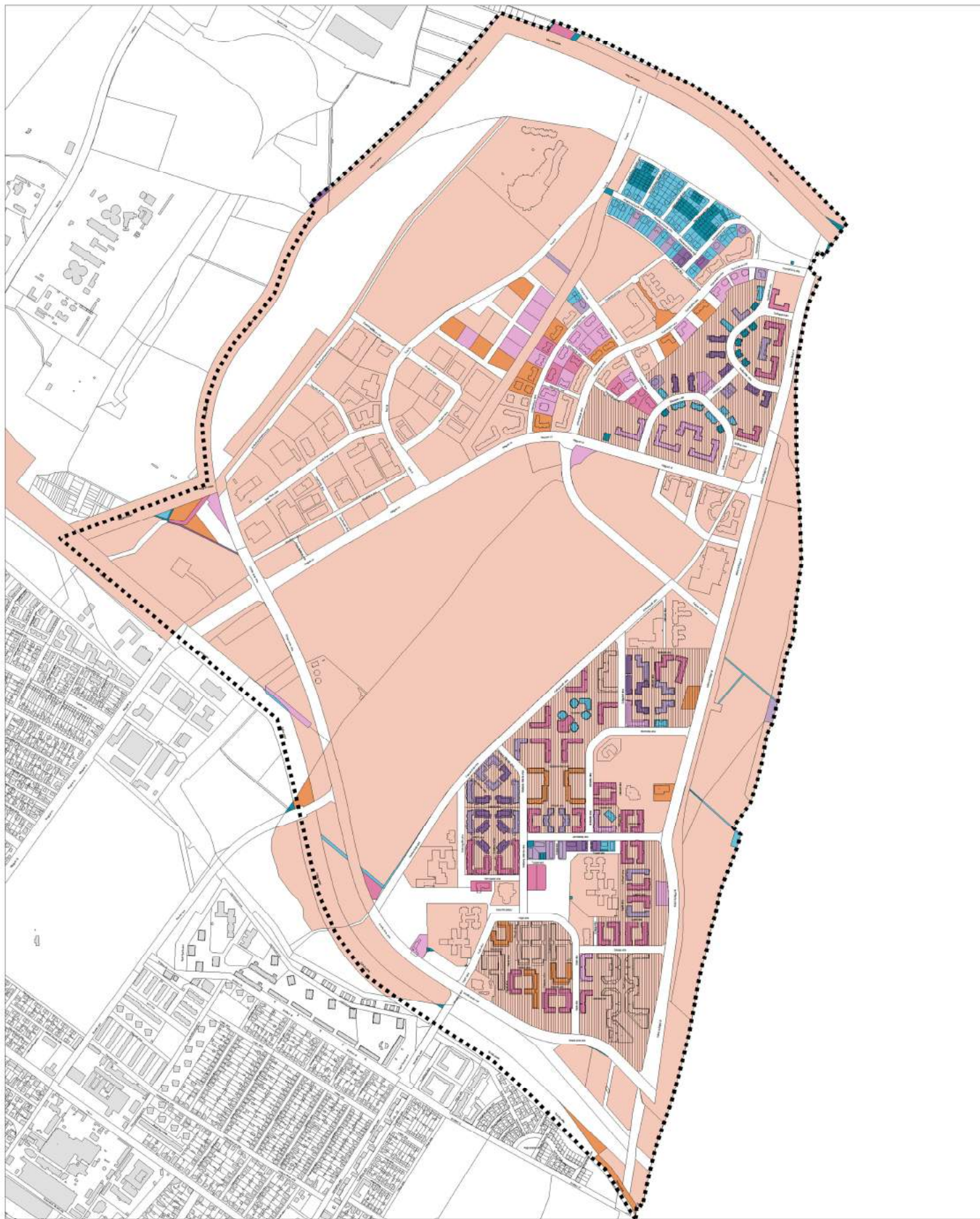
A tervszerű városépítés eredménye az utcák szélességén is megmutatkozik, a városszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak szélessége az előírásoknak megfelelően 22 m, a főutak (Óceánárok utca, Külső Szilágyi út és Megyeri út) szabályozási szélessége általában – minimum – 30 m, de van, ahol kiszélesednek. A kisebb lakóutcák szélessége 8-16 m között van. (Lásd V8 vizsgálati tervlap)

### 1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat


#### V3 – Tulajdonviszonyok vizsgálata c. tervlap (készült az önkormányzati tulajdonkataszter alapján)

A városrészben jelentős a Főváros, illetve a Kerület tulajdonában (résztulajdonában) lévő területek aránya, bár ezeknek nagy része nem, vagy alig hasznosítható (közterület, erdőterület, intézményterület).

A lakótelepi épületek nagy része vegyes tulajdonban van, többségük a Kerület, kisebb részük a Főváros résztulajdonában. Van néhány lakótelepi épület, amelyet a lakók már megvásároltak. A későbbi építésű kertvárosi részeken a magántulajdon kizárólagos. Az intézmények nagy része a Kerület, kisebb része a Főváros tulajdonát képezi. Az Ipari Park területén fekvő telkek magántulajdonban vannak.



**TELEKMÉRETEK VIZSGÁLATA**

	Tervezési terület határa		$1500 \text{ m}^2 \leq T < 2000 \text{ m}^2$
	$T < 400 \text{ m}^2$		$2000 \text{ m}^2 \leq T < 2500 \text{ m}^2$
	$400 \text{ m}^2 \leq T < 800 \text{ m}^2$		$2500 \text{ m}^2 \leq T < 3000 \text{ m}^2$
	$800 \text{ m}^2 \leq T < 1000 \text{ m}^2$		$T \geq 3000 \text{ m}^2$
	$1000 \text{ m}^2 \leq T < 1500 \text{ m}^2$		Telepszerű úszótelkes beépítés

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

**VÁRORENDEZÉSI VIZSGÁLAT**

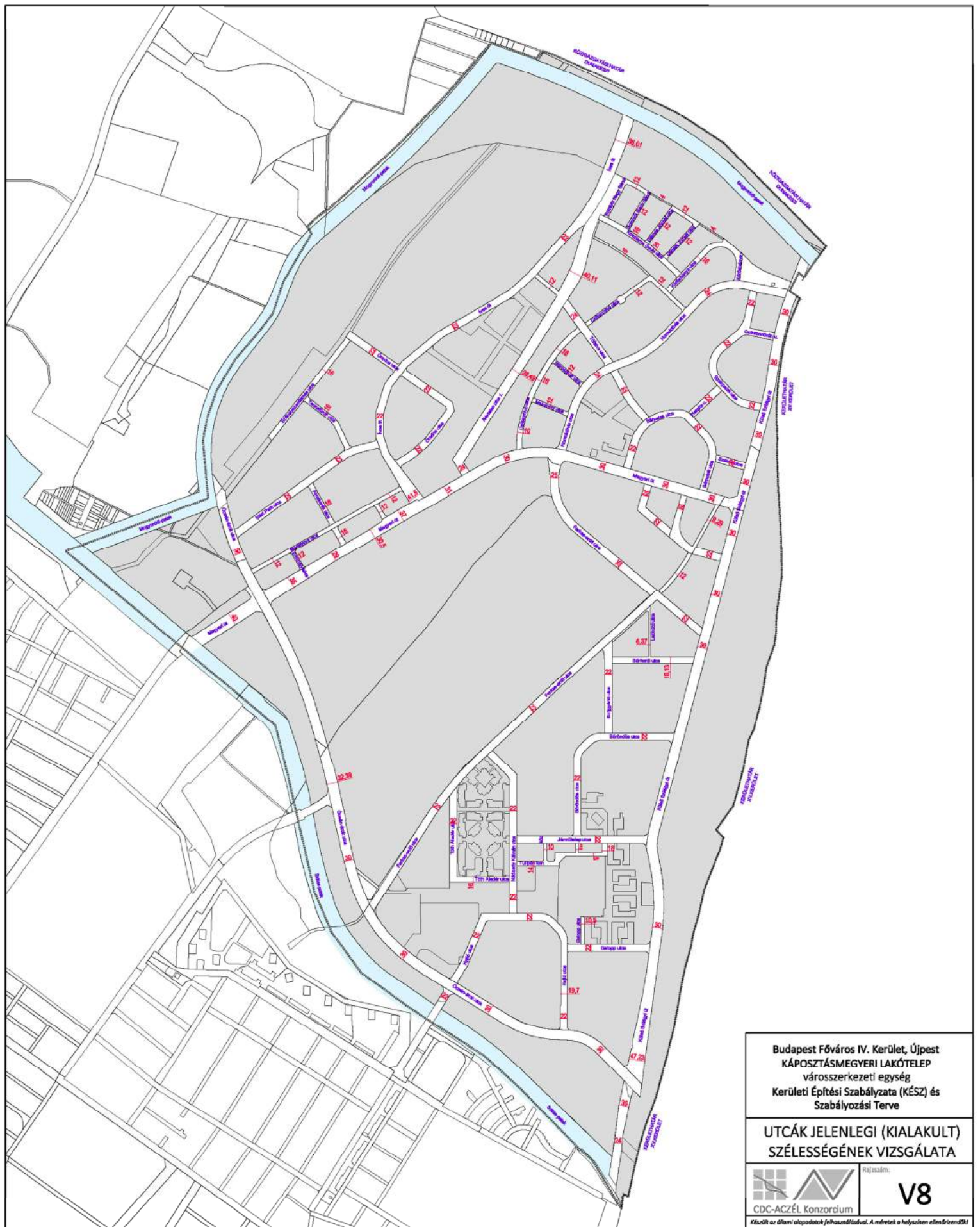


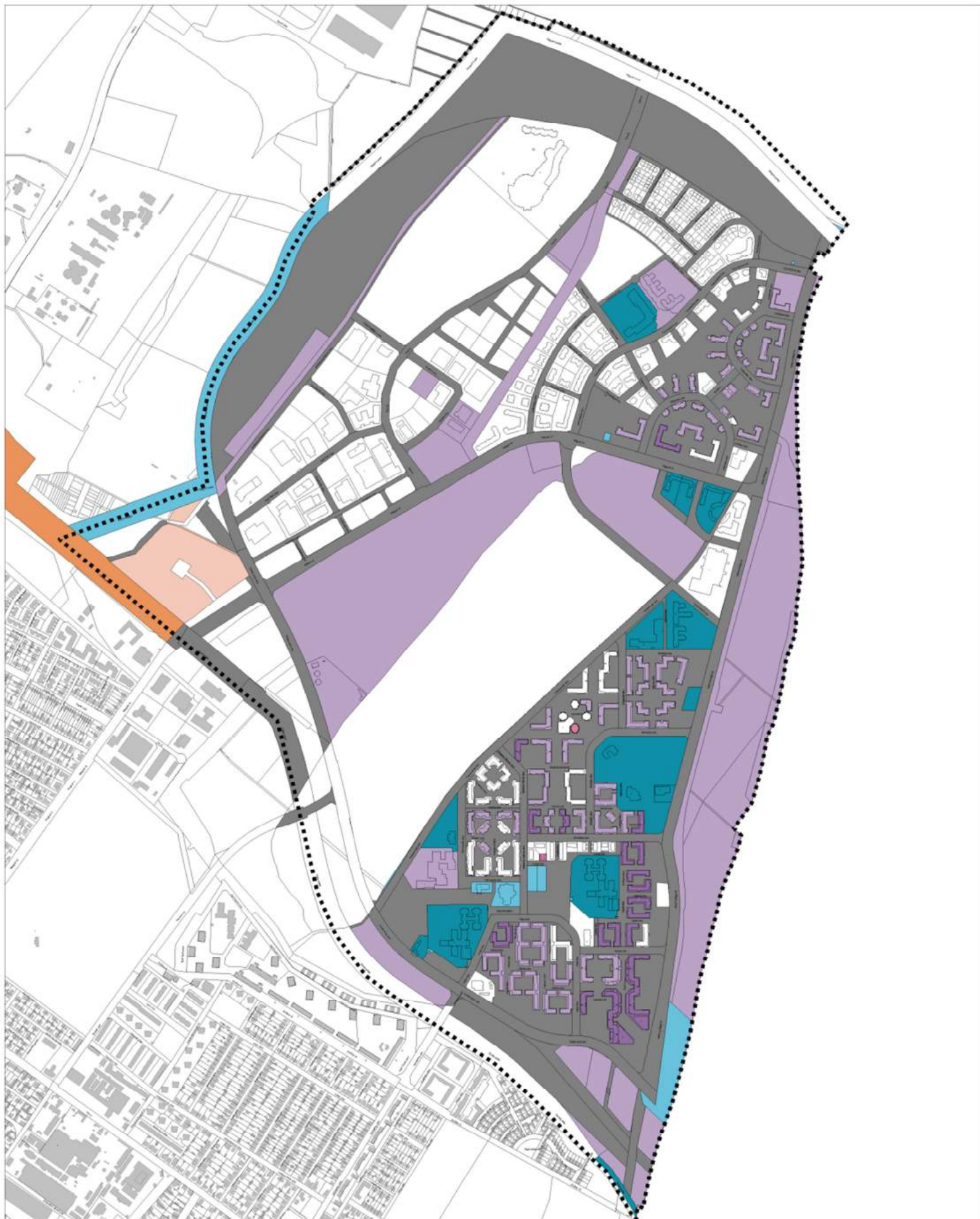
Rajzsám:

**V2**

CDC-ACZÉL Konzorcium

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





#### TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA

	Tervezési terület határa		Magyar Állam
	Újpest Önkormányzata		Vegyes (úvrt)
	Fővárosi önkormányzat		Egyéb ismert
	Vegyes (Fővárosi önkormányzat)		Közterület
	Vegyes (Újpest Önkormányzata)		

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

#### VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT



Rajzszám:

**V3**

Készült az állami alapadatok felhasználásával

### 1.14.5. Az építmények vizsgálata

#### 1.14.5.1. Beépítési jellemzők (beépítési mérték, szintterületi mutató)

##### V4 – Beépítési mérték vizsgálata c. tervlap

##### V5 – Szintterületi mutató vizsgálata c. tervlap

A városrész lakóterületeinek nagy része tömbtelkes beépítéssel valósult meg. A tömbtelkeken belül az egyes lakóépületek úszótelkeken helyezkednek el. Az úszótelkek beépítési mértéke természetesen rendkívül magas (60% feletti), a tömbtelekre vetített szintterületi mutató értéke azonban összességében viszonylag alacsony. Így végeredményben a tömbtelkek beépítése alacsony sűrűséget mutat, elsősorban a régebbi beépítésű tömbökben. Az újabb beépítésű tömböknél már megfigyelhető a sűrűség fokozatos növelése, nyilván az intenzívebb telekkihhasználás szempontjainak előtérbe kerülése következtében.

A Káposztásmegyer II. lakótelep nyugati részén már nem tömbtelkes lakóterületek létesültek, hanem egyedi telkeket alakítottak ki az újabb lakóépületek számára. Ez a kertvárosi jellegű terület is két részre osztható: a déli részen többlakásos társasházak, az északi részen sorházak, ikerházak épületek számára alakítottak ki telkeket. A többlakásos társasházakat viszonylag nagyméretű telkeken helyezték el, szabadonálló beépítéssel. Beépítési mértékük 35-45% közötti. Az északi részen – az egyedi telkes területen - a beépítési mérték kissé magasabb, de itt sem haladja meg az 50%-ot.

Az egyes épülettömbök megformálásánál érezhető a gondos tervezői munka - a helyenként igencsak szűk mozgástér keretei között -, a változatosságra való törekvés. A tömbökön belül az egyes épületek zártabb, intimebb tereket határolnak le. A barátságosabb, egyedi jellegű lakótömbök magasabb színvonalú környezetet teremtenek lakóik számára, mint Budapest – köztük Újpest – más lakótelepei.

A városrészt nyugatról lezáró munkahelyi területen az épületek szabadonálló módon helyezkednek el. Az egyes ingatlanok beépítési mértéke változó, többségük 35-45% közötti, de akad néhány ingatlan, melyek beépítési mértéke a 60%-ot is meghaladja. Összességében azonban a terület beépítésének sűrűsége elfogadható szinten marad.

A beépítés sűrűségét jelző szintterületi mutató értéke (a telek területre eső összes beépített szintterület) a lakótelep tömbtelkes beépítésű területein a legmagasabb, a  $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$  értéket azonban itt sem éri el. A lakótelkes beépítésű tömbökben a szintterületi mutató alacsonyabb, jellemzően  $1,0-1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  értékek között mozog. Hasonló értékek találhatóak az Ipari park területén, az intézményterületeken pedig még ennél alacsonyabb értékek a jellemzőek. Összességében tehát a szintterületi mutató jelzi, hogy a városrész beépített területeinek sűrűsége megfelelő.

#### 1.14.5.2. Épületek szintszám vizsgálata

##### V6 – Épületek szintszám vizsgálata c. tervlap

A városrész épületeinek magassága nagy változatosságot mutat, amely szintén hozzájárul a lakótelep egyedi arculatának kialakulásához. Az eltérő magasságú épületek elhelyezése határozott kompozíciót mutat annak ellenére, hogy a tervezőknek nyilván jelentős megkötéseket kellett figyelembe venni a tervezhető épületek magassága terén is.

A Káposztásmegyer I. lakótelep területén a középmagas (F+10 szintes) lakóépületek két „bokorban” helyezkednek el, és 5-6 szintes lakóépületek veszik körül őket. Az alacsony (1-2 szintes) közintézményeket az alacsonyabb lakóépületek ölelik körül, barátságosabbá téve azok épített környezetét.

A Káposztásmegyer II. lakótelep kompozíciós sémája ettől eltérő, a középmagas lakóépületek itt a terület déli és keleti szegélyén vannak, tőlük északra és nyugatra haladva a szintszám folyamatosan csökken, az északi peremen már 1 szint+ tetőteres épületek is megjelennek.

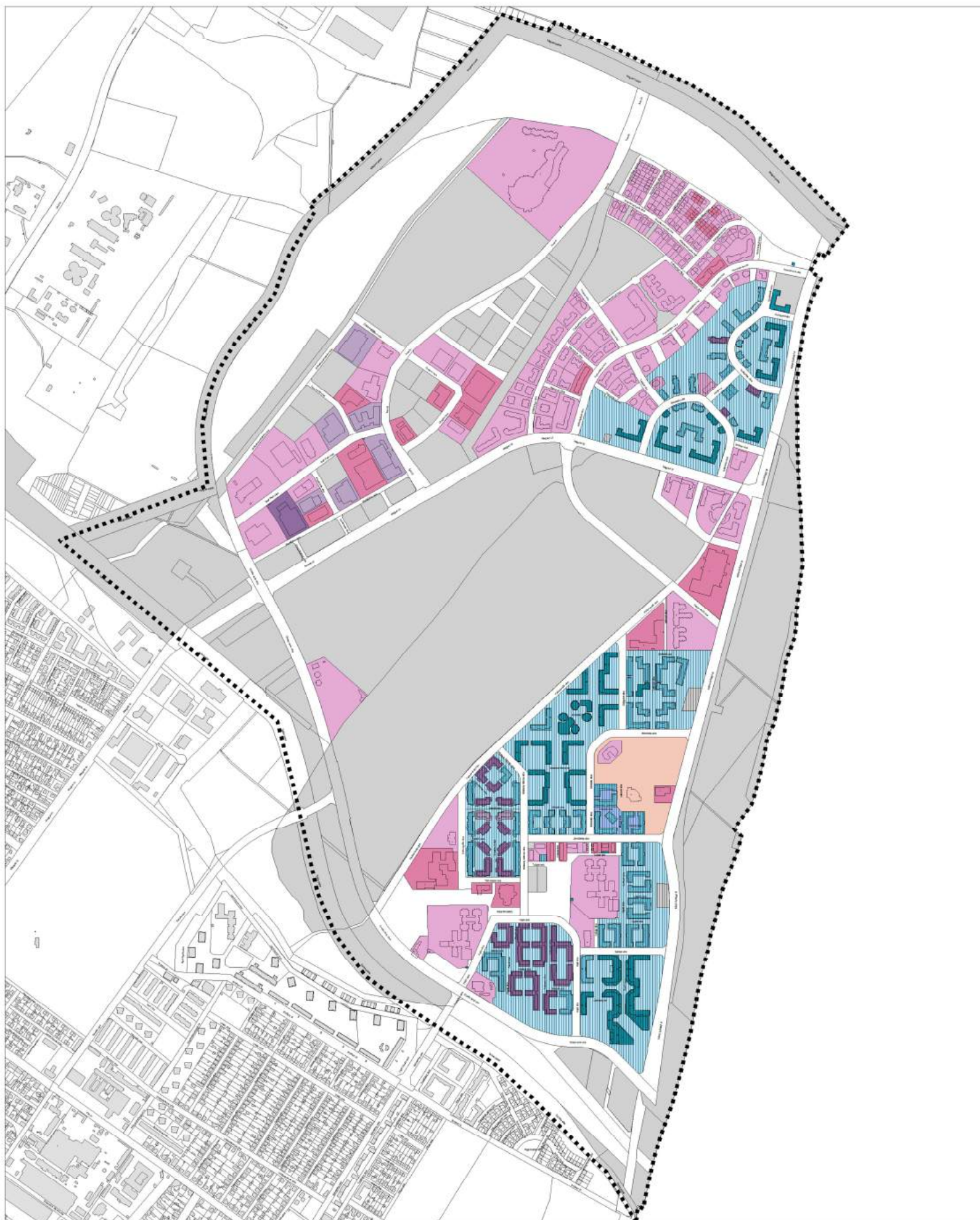
Az Észak-Pest Ipari Park területén az épületek alacsony szintszámúak – többségükben 1-2 szintesek – de az adott gyártási, vagy raktározási technológia miatt ez természetesen nagyobb építménymagasságot jelent, mint lakóépületek esetén. Jelentős magasságú - bizonyos értelemben az M0 körgyűrű felől a városrész észak-nyugati kapujaként is felfogható - a Ramada szálló F+8 szintes épülete.

### **1.14.5.3. Épületállag vizsgálata**



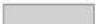







#### ***V7 – Épületállag vizsgálat c. tervlap***

A lakótelep épületállománya lényegesen jobb műszaki állapotban van, mint Újpest régebbi építésű, történeti városrészei. A lakótelep régebbi épületeinek állaga is megfelelő, ezeket a tervrajzon közepesnek minősítettük. Elkezdődött a panelépületek energiatakarékos felújítása, és a folyamat előreláthatólag folytatódni fog. A felújítások részeként megtörténik az épületek színezése is, ezáltal a lakótelep új arculatot is kap. Az újabb beépítésű területek épületállománya – a Káposztásmegyer II. lakótelep területének nyugati részén – nemcsak kifogástalan állapotú, de városépítészeti szempontból kifejezetten magas színvonalat képvisel. Az ehhez a területhez nyugatról kapcsolódó munkahelyi terület épületei is kifogástalan állapotban vannak. Ugyanez mondható el a városrész észak-nyugati részén megvalósított Aquaworld park épületeiről és a Ramada szállóról is.





**BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA**

	Tervezési terület határa		$45\% \leq a < 50\%$
	üres telek		$50\% \leq a < 60\%$
	$a < 5\%$		$60\% \leq a < 75\%$
	$5\% \leq a < 35\%$		$75\% \leq a$
	$35\% \leq a < 45\%$		Telepszerű úszótelkes beépítés

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

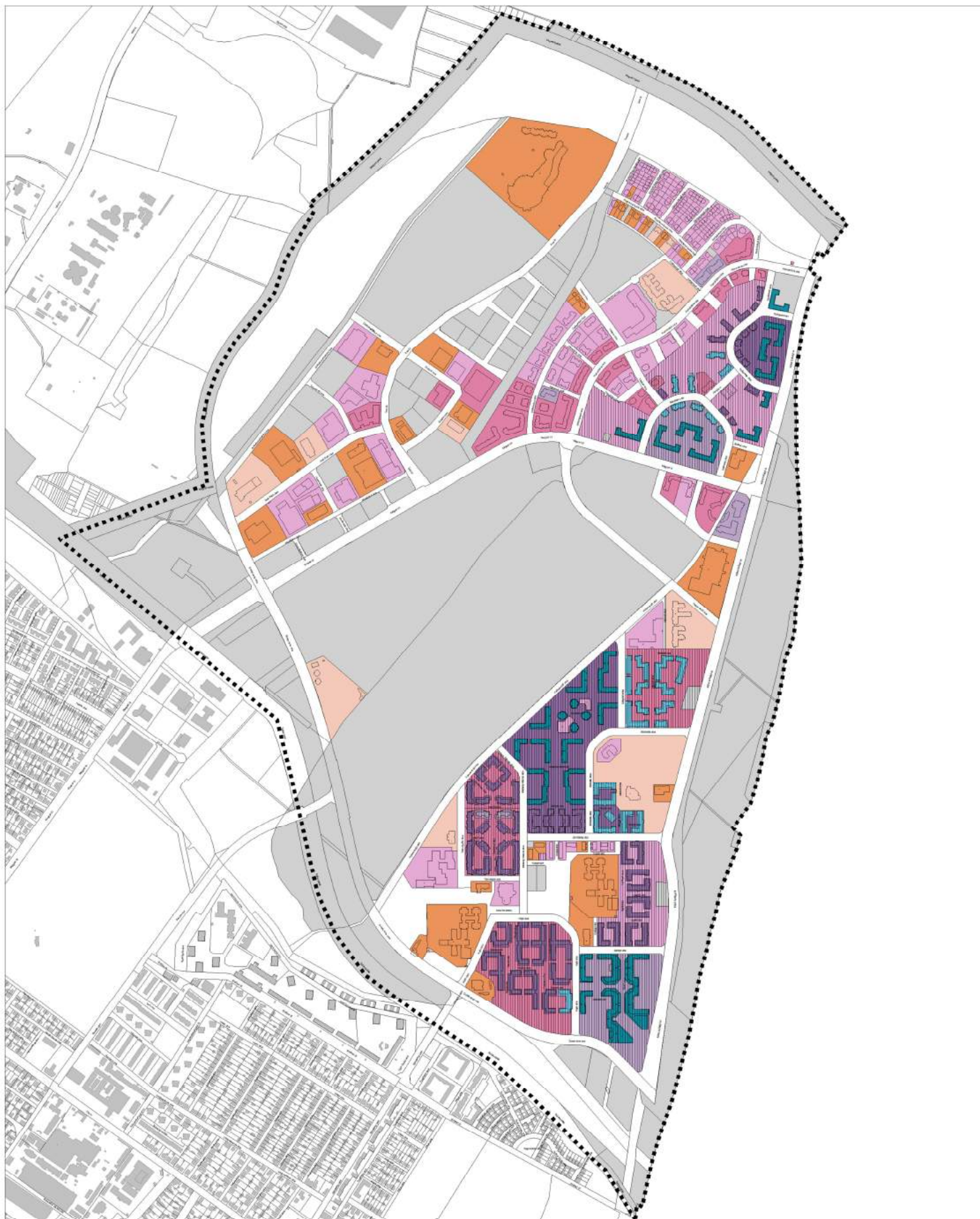
**VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT**



Rajzszám:

**V4**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



**SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)**

	Tervezési terület határa		$1,0 \leq a < 1,5$
	üres telek		$1,5 \leq a < 2,0$
	$a < 0,25$		$2,0 \leq a < 3,0$
	$0,25 \leq a < 0,5$		$3,0 \leq a < 4,0$
	$0,5 \leq a < 1,0$		$4,0 \leq a$

 Telepszerű úszótelkes beépítés

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

VÁRORENDEZÉSI VIZSGÁLAT



Rajzsám:

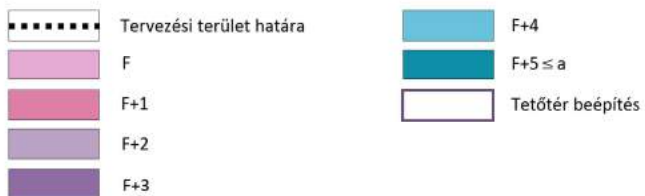
**V5**

CDC-ACZÉL Konzorcium

Készült az általi alapadatok felhasználásával.



ÉPÜLETEK SZINTSZÁM VIZSGÁLATA



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

VÁRORENDEZÉSI VIZSGÁLAT






Rajtszám:

V6

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



**ÉPÜLETÁLLAG VIZSGÁLAT**

-  Tervezési terület határa
-  Jó műszaki állapotú épület
-  Közepes műszaki állapotú épület

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

**VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT**



Rajzsám:

**V7**

CDC-ACZÉL Konzorcium

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

#### **1.14.6. Az épített környezet értékei**

A városrész legrégebb épületei is csak a 80-as években épültek, így természetesen védett épület nincs közöttük. A kortárs építészet néhány figyelemre méltó tanúja azonban jelen van a területen (Jégcsarnok, Halassy Uszoda, Szentháromság templom, Református templom). A Külső Szilágyi út – Megyeri út sarkán megvalósult lakónegyed (I. II. és III. ütem) Budapest Építészeti Nívódíj-pályázatán 2005-ben dicsérő oklevélben részesült (Vikár és Lukács Építésztúdió Kft.)

A lakótelep épített környezetének legfőbb értékét azonban nem az egyedi épületek adják, hanem az épületek együttese, amelyek megformálásánál a tervezők már az I. ütemben is törekedtek az újszerű megoldásokra, az intimebb, élhetőbb lakókörnyezet biztosítására. A változatos beépítések, utcaképek kialakulását nagyban elősegítette az úthálózat elegánsan könnyed vonalvezetése is. Összességében Káposztásmegyer a magyar lakótelep-építés kiemelkedő példájának tekinthető, épített környezetének legfőbb értékét a kreatív városépítészeti koncepció tudatos végig vitele jelenti.

A hiányzó műemléki értékekkel ellentétben a városrész erősen érintett a régészeti értékekben. Ezek részletezését a szabályozási tervhez készülő – a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet szerinti – örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

#### **1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái**

Az épített környezetre vonatkozó fejezet alpontjai tartalmazzák a konfliktusos és problémás elemeket. (Lásd még II. Helyzetértékelő munkarész.)

## 1.15. KÖZLEKEDÉS

### 1.15.1. Közúti közlekedés

Káposztásmegyer országos főúthálózati kapcsolatait az M0 autóút biztosítja, az M0 felől a terület megközelítése a Szilágyi utca északi végén a Dunakeszi csomópontban, illetve a Megyeri híd pesti hídfő csomóponttól a 2/A út – Óceánárok utca irányban lehetséges.

Dunakeszi felől a MÁV Bp-Vác vonalának mindkét oldalán 2 x 1 sávós út épült ki:

- A nyugati oldalon a Szilágyi utca meghosszabbításában Dunakeszi déli vállalkozási területének főútja a 2. sz. főútig vezet
- A keleti oldalon Dunakeszi-Szabadságtelepen átvezetve a város keleti részéről, illetve Fót felől érkező forgalom útvonala.

Káposztásmegyeren belül a másodrendű főúthálózat részei: a Szilágyi utca, Megyeri út és Óceánárok utca.

A Szilágyi utca a városrész észak-déli forgalmi tengelye az útpálya az Óceánárok utcától összesen 2 x 2 sávós szélességgel épült meg, az Újpest Árpád út felé eső szakasza 2 x 1 forgalmi sávós. Az út forgalma a csúcsidőszakokban 800-1200 Ejármű/óra/irány között változó. Csomópontjainak jelentős része jelzőlámpás szabályozású, az út keleti oldalán haladó 14-es villamosvonal megállóinak gyalogos keresztezései is jelzőlámpás szabályozásúak.

A Megyeri út Káposztásmegyer északi városrészét a Váci úttal köti össze. Az útpálya 2 x 2 forgalmi sávós, egyes helyeken 2 x 1 sávra szűkül. Az út forgalma dél felé növekszik, a terhelés 5-900 Ejármű/csúcsóra/irány között változó. Az út csomópontjai a Homoktövis utcai körforgalmat kivéve jelzőlámpás szabályozással működnek.

Az Óceánárok utca Káposztásmegyer déli határán a sugárirányú főutakat köti össze. Az útpálya 2 x 2 sávval épült ki, de 2 x 1 sávós útként működik, a forgalmi igényeknek megfelelően. Csúcsidei forgalma szakaszonként nagy mértékben változik, a Külső Szilágyi út 5-600 Ejármű/óra/irány. A főutakkal alkotott csomópontjai jelzőlámpás szabályozásúak.

Káposztásmegyeren a Külső Szilágyi úthoz 2 ponton is kapcsolódó Homoktövis utca a lakóterületek gyűjtőútja. A déli városrész Külső Szilágyi úthoz kapcsolódó közútjai korlátozott forgalmú lakóutcák.

Az Ives út a Megyeri úti jelzőlámpás csomóponttól észak felé a beépítésre szánt terület tengelyében halad végig, kapcsolatát az Óceánárok utca felé az Ipari park utca biztosítja.

Az Íves út változó keresztmetszetű, 2 és 3 sávós szakaszok váltakoznak, a Mogyoródi patak hídjánál levő kis sugarú ívben 30 km/h sebességkorlátozás van érvényben.

Káposztásmegyer északi (II. ütem) területén a fő- és gyűjtőutak által határolt területen belül lakópihenő övezetet jelöltek ki. A Homoktövis utcában a lakótelep és az oktatási-nevelési központ között a gyalogos átjárást jelzőlámpás szabályozású átkelőhely biztosítja.

A Töltés utca – Közvágóhíd utca útvonal az Óceánárok utca rákospalotai folytatásában mindkét vasútvonalat szintben keresztezi, ez a kapacitását nagy mértékben csökkenti, forgalma a csúcsidőszakokban 3-400 Ejármű/óra/irány.

A vasútvonalon külön szintű közúti átjárást – a Fóti úttól északra – csak Budapest és Dunakeszi határán a vasúti pálya alatti csökkentett úrszelvényű közúti aluljáró biztosít. Az aluljáró csak 1 sáv, az ellentétes irányú forgalmat jelzőlámpa szabályozza. Jelentős torlódásokat okoz az aluljárón áthaladó 400-450 jármű/óra/irány forgalom szabályozása és a Külső Szilágyi úti kapcsolata forgalmának kb. 75%-a déli irányban a Szilágyi utcán halad tovább, 25% az M0 csomópont felé.

### 1.15.2. Közösségi közlekedés

A területen áthaladó MÁV 70.sz.Budapest-Vác-Szob vasútvonal kétvágányú, villamosított fővonal, a Káposztásmegyerhez legközelebbi vasútállomás Rákospalota-Újpest 1,5-3,0 km-re van, így a területnek nincs közvetlen vasúti megközelítése.

A városrész fő közösségi közlekedési kapcsolata a 14-es villamos, Káposztásmegyer és a XIII., Lehel tér között közlekedik, 11 km hosszú vonalon. Káposztásmegyer utasforgalma szempontjából legjelentősebb Újpest Városcsúcsban az átszállási lehetőség a 3-as metróvonalra. A metróig a vonalhossz 5,2 km, az eljutási idő 15 perc a káposztásmegyeri végállomástól. A villamos követési ideje a reggeli csúcsidőszakban 4,8 perc, délután 6 perc.

A villamosvonal Megyeri úti végállomása egyvágányú, a jelenlegi forgalomhoz kis kapacitású.

Káposztásmegyer és Újpest, illetve a 3-as metróvonal közötti utasforgalmat 3 autóbuszjárat bonyolítja le:

- Az északi városrészből Újpest-Városcsúcsig közlekedik a 122-es járat, 18 perc menetidővel, csúcsidőben 15 perc, napközben 30 perc követési idővel (hétvégén nem közlekedik)
- A 30-as járat szintén a Megyeri úton éri el Újpestet, de a Városcsúcsban van csatlakozása a 3-as metróhoz. Közvetlen eljutást biztosít a XIII. kerület és a Keleti pályaudvar felé. Csúcsidőszakban 10, ill. 15 perces követéssel közlekedik.
- A déli városrészt az Óceánárok utcán érinti a 20E járat, csúcsidőben reggel 5,5 délután 7,5 percenként közlekedik.

Káposztásmegyer belső kapcsolatait és a ráhordást a villamosvonalra a 126 és 126A járatok biztosítják.

Káposztásmegyerben 2 autóbuszvégállomás van, a városrész déli határán a Külső Szilágyi út – Óceánárok utca csomópontnál, illetve az északi határon a Külső Szilágyi út – Homoktövis utca csomópontnál.

A déli autóbuszvégállomás kapacitása a jelenlegi igényeket meghaladja, az északi végállomást csak tárolásra veszik igénybe, a 30, 122 és 126A járatok hurokszerűen vannak kialakítva, csak érintik a végállomást.

### **1.15.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

Káposztásmegyer területén nem épült ki összefüggő kerékpárút hálózat. Az Óceánárok utca Váci út – Megyeri út közötti szakasza menti és a Szilágyi utca menti kerékpárút között nincs kiépített kapcsolat. Az M0 autópálya hídján és a hídfőhöz csatlakozó Váci úti szakaszon a kerékpárút megépült.

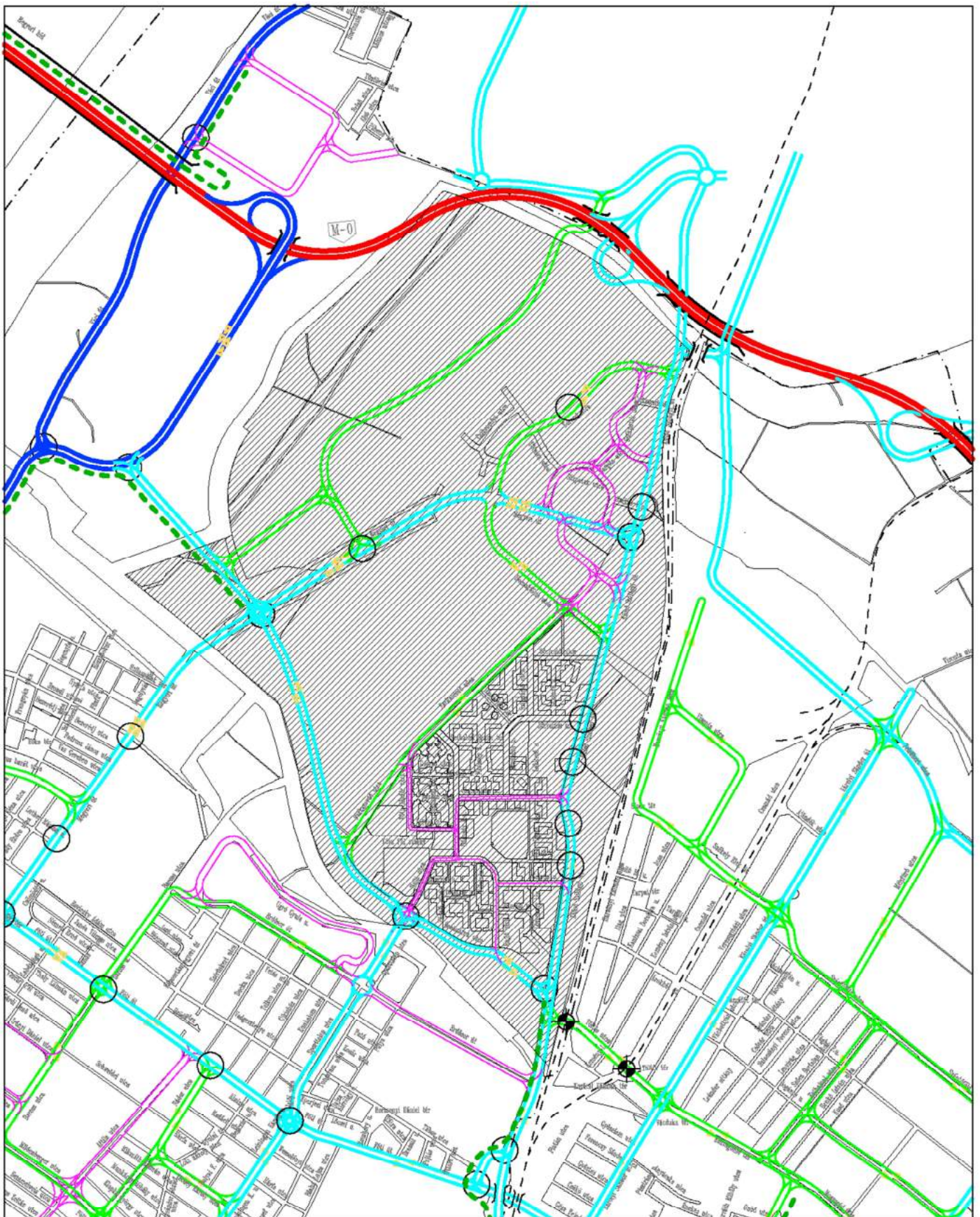
A városrészben belül a járműközlekedési területektől független gyalogos hálózatot alakítottak ki.

### **1.15.4. Parkolás**

A városrészben a vasúti és gyorsvasúti kapcsolatok hiányában P+R rendszer még nem épült ki, a 14-es villamoshoz ilyen igény nem merült fel.

A terület intézményeihez a szükséges parkolók megépültek, a lakóterületi parkolás az I. ütem intenzív beépítésű egységeinél problémát jelent, a városrész szélén épült nagy kapacitású parkolók csak őrzött formában nyújtanak megfelelő színvonalú ellátást. Emiatt került sor egyes közút-szakaszok egyirányúsítására és leállósávok kialakítására.

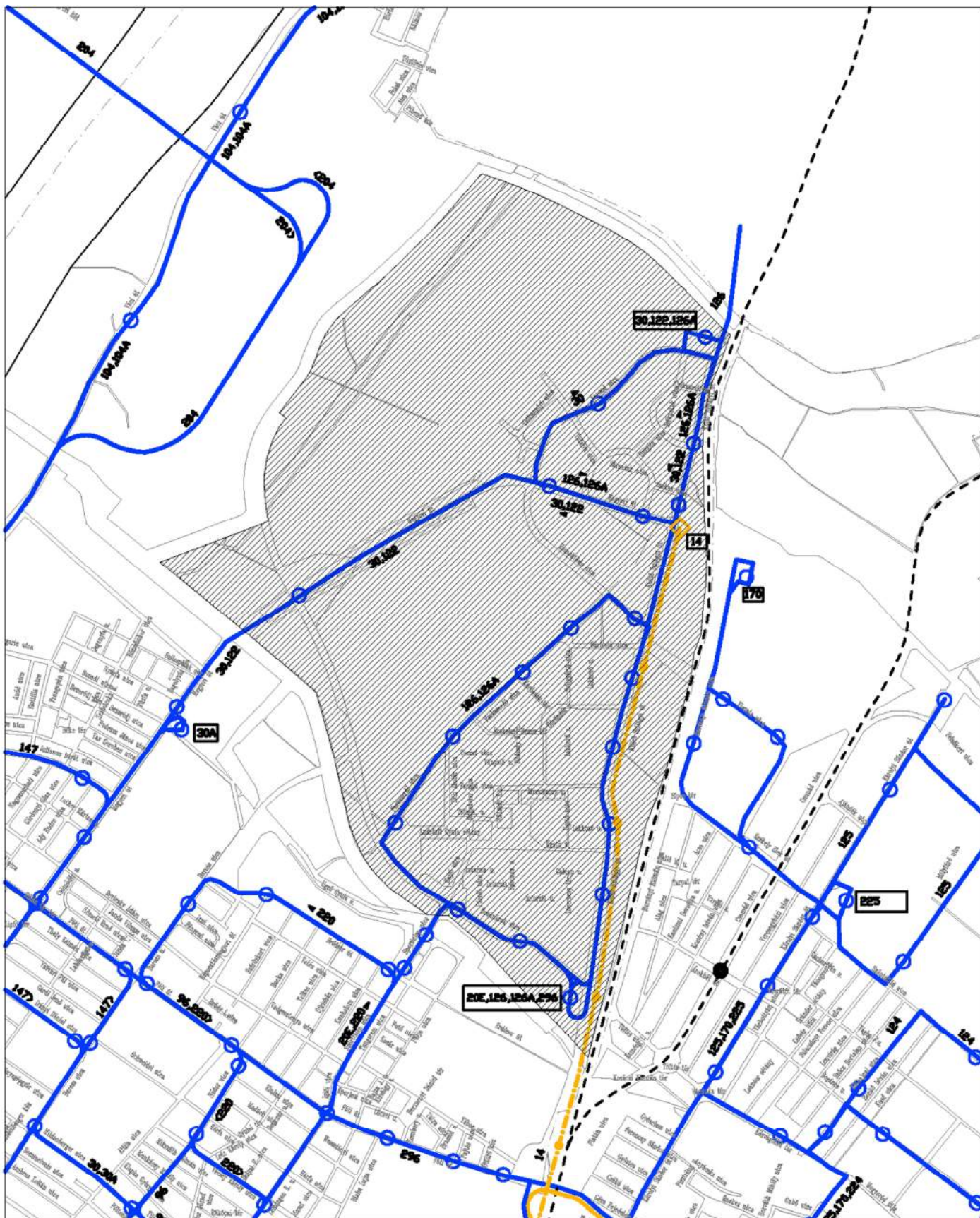




**Jelmagyarázat:**








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

**Jelenlegi közúti hálózat**



0m 100m 200m 300m 400m 500m

Jelmagyarázat:

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| tervezési terület   | metró vonal   | HÉV vonal   | autóbusz vonal  |
|  |  |  |   |
| trolibusz vonal   | villamos vonal  | vasút vonal   |   |

Jelenlegi  
közösségi közlekedési  
hálózat

## 1.16. KÖZMŰVESÍTÉS

### A közművesítés fejlődése

A vizsgált Újpest Káposztásmegyeri lakótelep a kerület legfiatalabb, így közműellátását tekintve is a létesítés korában legkorszerűbben közművesített városrésze. A lakótelep helye a 80-as évek elejéig beépítetlen, így közműellátás vonatkozásában ellátatlan, közel sík terepadottságú terület volt. 1983-ban kezdték a terület telepszerű többszintes panel lakótelepi épületekkel beépíteni, majd a 2000 évek elején a Homoktövis lakópark épületeivel. Az épületek teljes közműellátását is egyidejűleg kiépítették.

Mivel a városrész területét szinte teljesen a lakótelep és a lakópark, valamint a kapcsolódó gazdasági terület foglalja el, így a teljes közműellátottság a városrészben 99,5 % és mindössze az itt elhelyezkedő lakások fél %-a az alacsonyabb komfortfokozatú.

A teljes közműellátásra az ivóvízhálózatot, elválasztott rendszerű szennyvíz- és csapadékvíz elvezető hálózatot, villamosenergia hálózatot, távhőhálózatot, földgázhálózatot, valamint elektronikus hírközlési, vezetékes telefon és kábel TV hálózatot építettek ki.

A vizsgált városrész közmű hálózatainak állapotát jól minősíti, hogy a „legöregebb” közművek is legfeljebb 30 évesek.

### 1.16.1. Víziközművek

#### 1.16.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)

##### Ivóvíz ellátás

Az ivóvíz ellátás, mint a komfortos ellátás egyik legfontosabb eleme a vizsgált városrészben teljes kiépítettségű.

A kerület és benne a vizsgált Káposztásmegyeri lakótelep területét ellátó ivóvíz hálózat is a főváros egységes vízellátási rendszeréhez, a főnyomócső és gerinchálózatához csatlakozik. A főváros ivóvíz ellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. szolgáltatja.

A városrész vízellátásának vízbázisai a Duna észak-keleti partjain üzemelő kutak, ahonnan gerincevezetékek szállítják a vizet az egyes ellátási körzetek gépházához. A vizsgált területen is a Káposztásmegyeri gépházától induló, jelentős paraméterű (NÁ 1200-as) vezeték halad keresztül.

A Fővárosi Vízművek Zrt üzemeltetésében levő Balpart I-II vízbázis kutak hidrogeológiai védőövezetének kijelölése megtörtént, azok közül az „A” és „B” hidrogeológiai védőövezet eléri, illetve majdnem lefedi az egész Káposztásmegyeri lakóterületet. A védőövezetre vonatkozóan a 123/1997 (VII. 18.) korm rendeletben és a hidrogeológiai védőterületet kijelölő KTVF 846-11/2012 sz határozatban rögzített korlátozásokat, valamint a Smaragd-GSH Kft által készített „Balpart II. vízműtelep (Dunakeszi), Balpart I vízműtelep (Bp IV.ker) vízbázisának diagnosztikai vizsgálat, állapotértékelés és biztonságba helyezési záródokumentáció” c dokumentációt figyelembe kell venni. Ezekből a vizsgált területre vonatkozóan a legfontosabb, hogy a szennyvíz közcsatornás elvezetését biztosítani kell és semmilyen szennyezés nem juthat a talajba. A védőövezetek által érintett területen, így kiemelten az intermodális csomópont tervezésénél kell a leírtakra figyelmet fordítani,

továbbá a Halassy Uszoda új medencéjének létesítése során, valamint az Aquaword és az Észak-Pesti Ipari Park közötti terület fejlesztésénél.

A területre esik még az Aquaword I. sz (B-121 kataszteri számú) mélyfúrású karsztkútjának KTVF 20611-3/2010 sz kijelölt védőterülete és védőidomai is, amelyre vonatkozó előírásokat szintén figyelembe kell venni.

A vízellátó hálózat a város nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A Káposztásmegyeri lakótelep a 20-as számú, ún. Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartozik, amely a pesti oldal fő vízmű telepétől, a Káposztásmegyeri teleptől a Gellérthegyi tározóig terjed. A zóna hálózatában a víznyomást az ún. ellennyomó medenceként működő tározók vízszintje határozza meg. A nyomásviszonyok megfelelőek mind ivó-, mind pedig tűzivíz ellátás szempontjából.

A vizsgált városrész gerincvezetéke a Káposztásmegyeri gépháztól induló és a területen áthaladó NÁ 1200-as vezeték, amelyről ágazik le az, az NÁ 600-as ac körvezeték, amely a lakótelep elosztóhálózatának gerincét képezi. A lakótelepi NÁ 600-as gerinc körvezetékéről ágaznak le azok a kisebb NÁ 300-as, NÁ 200-as, NÁ 150-es ac vezetékek, amelyek szintén körvezetékes kialakítással a városrész utcáiban kiépítésre kerültek mint elosztóhálózatok. A vezetékekre jellemző, hogy ac anyagúak, amely vezeték anyagot már nem tekintünk korszerűnek, s bár a vezetékálózat nem öreg, az anyaga miatt a cseréjének igénye lassan előtérbe fog kerülni.

#### **Tűzivíz ellátás**

A kerületben és azon belül a vizsgált városrészben is a tűzivíz ellátás általánosan az ivóvíz hálózatra telepített tűzcsapokkal megoldott.

#### **Iparivíz és öntözővíz ellátás**

A kerületben korábban közüzemű iparivíz szolgáltatás is rendelkezésre állt, amelyet szintén a Fővárosi Vízművek Zrt üzemeltetett kiépített iparivíz hálózati rendszerén keresztül. A kiépített iparivíz hálózat azonban nem érintette a káposztásmegyeri lakótelep területét.

A vizsgált városrész zöldfelületeinek a karbantartása jelentős locsolóvíz igényű, amelynek fenntarthatóságát a talajvízből vehető locsolóvíz segíti.

#### **Karszt- és hévizek, fürdő ellátás**

A kerületben, így a vizsgált városrészben a magánhasznosítású Aquaword I.sz. karsztkút kivételével nincs termálvíz kivétel.

### **1.16.1.2. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés**

A vizsgált városrész a vízbázisok kijelölt „A” és „B” hidrogeológiai védőterületén, továbbá a 219/2004 (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete és a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a kerület, benne a városrész területe fokozottan érzékeny, ezen belül kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen és a vizsgált területnek az észak-keleti részét érinti az országos felszín alatti vízminőség védelmi övezetek területe. Ezek a vízbázis, illetve felszín alatti védelmi követelmények különösen igénylik, hogy a szennyvíz kerületi szinten közcsatornával kerüljön elvezetésre, illetve semmi szennyezés ne szivároghasson, szikkadjon a talajba. A kerület szennyvíz csatornázottsági mutatója ma már nagyon kedvező, mivel a statisztikai adatok szerint a lakásállomány rácsatlakozási aránya már 2011-ben 98,2 %-os volt, de a kerületen belül a vizsgált városrészben ez az arány 99,5 %, azaz mindössze a lakásállomány 0,5 %-a nem csatlakozott a szennyvíz közhálózathoz. Ennek a néhány lakásnak is a közcsatorna hálózatra csatlakozását meg kell oldani.

A főváros, s benne a IV. kerület közigazgatási területén is a közcsatornás vízvezetéssel kapcsolatos feladatokat a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el. A IV. kerület régebbi beépítésű városrészeiben egyesített rendszerű, gravitációs csatornahálózatot építettek, amellyel a szenny- és a csapadékvizek elszállítását biztosították. A később beépítésre kerülő területeken, így a Káposztásmegyeri lakóterületen is már elválasztott rendszerű vízvezetést építettek. Az elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetésre a területen áthaladó élővizek, vízfolyások, mint befogadó rendelkezésre állnak. Az elválasztott szennyvízgyűjtő csatorna ma még a vizsgált területen kívül, csatlakozva a régebbi városrészek csatornahálózatához, amelyek többnyire egyesített csatornahálózatok, azon keresztül haladnak tovább. A főgyűjtőkkel szállított vizeket az Észak-Pesti Szennyvíztisztító Telep fogadja be és kezeli.

A vizsgált lakótelep területén is a szennyvízgyűjtő hálózat valamennyi utcában kiépítésre került.

A Fővárosi Önkormányzat megbízásából a FŐMTERV Zrt. generál tervezésében 2006-ban elkészült a „Budapest teljes körű csatornázásának befejező szakasza” projekt elvi vízjogi engedélyezési terve és általános csatornázási terve, amelyet a KÉSZ készítése során figyelembe kell venni. Ez a csatornázási terv is mutatja, hogy a jól csatornázott városrészben jelentős fejlesztési igények nem várhatók.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatása szerint csatornaépítési szándék csak a Csíksomlyó utcában, a Tófalva utca és a Koszterna Gyula utca közötti szakaszán tervezett, ahová egy 30-as elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna építése tervezett.

Az általános csatornázási tervben rögzített elvezetendő mennyiségeket meghaladó többlet fogadását viszont várhatóan a kiépített csatornahálózat nem tudja biztosítani és a csatornaépítési feladatokra anyagi fedezettel a szolgáltató nem rendelkezik.

Összefoglalva a helyzetfeltárás során gyűjtött adatokat, információkat és a vízvezető rendszer üzemeltetőjének tájékoztatását, megállapítható, hogy a meglévő hálózat többlet vizek fogadására csak a távlati tervben rögzített mértékben képes.

### **1.16.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés**

A vizsgált városrész területén elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést építettek ki. A vizek befogadására a Mogyoródi-patak, az Óceánárok és a Szilas-patak helyben rendelkezésre áll.

A vizsgált városrész területét érintő Mogyoródi-patak és az Óceánárok is a Szilas-patakba vezeti a vizeket, így a terület a Szilas-patak részvízgyűjtőjén fekszik, amely a Duna egyik bal-parti vízfolyása.

A lakótelep területének utcáiban elválasztott rendszerű zárt csapadékvíz csatornahálózatot építettek, amellyel a vizeket az élővizekbe vezetik.

Az elválasztott hálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

## **1.16.2. Energiaközművek**

### **1.16.2.1 Energiagazdálkodás, energiaellátási rendszerek**

A kerület energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre. A vizsgált városrész területén is a jelenlegi energiaellátásban a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia ellátásnak, a távhőnek és a földgázellátásnak is van szerepe. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók szerepe a vizsgált városrészben elenyésző, a megújuló energiahordozók hasznosítása meg még kezdetleges.

A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a lakótelep korszerű, környezetbarát energiaellátását lehetővé teszi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A termikus energiaellátásra elsődlegesen a távhőellátás biztosított, illetve biztosítható, de a földgáz is közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére rendelkezésre áll.

A vizsgálatokban is ki kell emelni a természeti adottságként rendelkezésre álló napenergiát, mint megújuló energiahordozót, a terület fenntarthatóságának javítása érdekében intenzívebben lehetne hasznosítani.

### **Villamosenergia ellátás**

A főváros villamosenergia-ellátását az ELMŰ Elosztóhálózati Kft biztosítja. A villamosenergiát a MAVIR Zrt által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál. A kerületben üzemelő Újpesti erőmű a villamosenergia ipar egyik tápbázisa. Az iparági alállomásokról induló 132 kV-os főelosztó hálózat táplálja a szolgáltatás hálózati rendszerének bázisainak tekinthető alállomásokat.

A IV. kerületet ellátó Göd felől érkező 132 kV-os főelosztó hálózat fűzi fel a kerület területén üzemelő alállomásokat. A vizsgált Káposztásmegyeri lakótelep területén alállomás nem üzemel.

A vizsgált városrész villamosenergia ellátásának bázisa a szomszédos városrészben, a Szilas-patak déli oldalán üzemelő un Káposztásmegyeri 132/10 kV-os alállomás, ahonnan kiépített 10 kV-os hálózatok földalatti elhelyezéssel épültek és fűzik fel az igények kielégítéséhez szükséges, a vizsgált területen belül, részben épületen belül, részben szabadon állóan elhelyezett fogyasztói transzformátorokat.

A fogyasztói igények a transzformátoroktól táplált kiefeszültségű hálózatról nyernek kielégítést. A kiefeszültségű elosztóhálózat földalatti kivitelezéssel épült.

A vizsgált városrészben, ahol a közép- és kiefeszültségű elosztóhálózatok földalatti elhelyezéssel épültek, már a lakótelep létesítésekor a közvilágítás táphálózata is földalatti elhelyezéssel épült. A közvilágításra pedig önálló lámpatesteket telepítettek.

### **Földgázellátás**

A főváros földgázellátásának üzemeltetője a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. A főváros gázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki. A IV. kerület és benne a vizsgált terület gázellátása is a fővárosi egységes hálózati rendszerének részeként üzemel.

A gázszolgáltatás a kerületben a fővárosi nagy nyomású körvezeték északi szektoráról épült ki, amelynek gázátadó állomása a szomszédos XV. kerület területén üzemel. A gázátadó állomás mellől indul az a DN 300-as gerinc célvezeték, amely az Újpesti Erőmű gázellátását biztosítja. Ez a gerincvezeték érinti és áthalad a vizsgált városrész keleti határán a Külső Szilágyi út egy szakaszán.

A XV. kerületi gázátadó mellé telepített nyomáscsökkentőről indul és áthalad a vizsgált városrész területén az, a DN 400-as gerinc nagyközép-nyomású földgázvezeték, amely a IV. kerület, benne a vizsgált városrész területén gázt igénylő fogyasztóinak gázellátási gerince. A nagyközép-nyomású gerinc elosztóhálózat fűzi fel a kerületbe, benne a vizsgált városrészben is elhelyezett körzeti nyomáscsökkentőket, illetve a nagyobb fogyasztók ellátása közvetlenül a nagyközép-nyomású hálózatról kiépített bekötésekkel megoldott.

A vizsgált városrész lakótelepének első ütemeiben az akkor legkorszerűbbnek vélt javaslatnak megfelelően az energiaellátás kétrendszerrel „kétcsatornásan” került kivitelezésre, azaz a fűtés-használati melegvíz ellátás távhőenergiával, míg a többi energiaigény kizárólag villamosenergia ellátással történt. Ezek az épületek akkor gázellátásban nem részesültek. A vizsgált területen a gázellátás fejlesztése Homoktövis lakópark és a gazdasági terület fejlesztése kapcsán épült ki, azzal együtt kiépítve az egyes intézmények gázellátási igényét kielégítő hálózatokat is.

A későbbi ütemekben épített lakótelepi épületek energiaellátása már háromrendszerű ellátással épült, részben megtartva a termikus energiaellátásra a távhő igénybevételét, de jellemzőbben a termikus energiaellátást is döntően a földgáz komplex hasznosításával biztosították. Az utóbbi időkben épített épületeknél pedig már úgy vált az energiaellátás kétcsatornássá, hogy a távhőellátás fejlesztése elmaradt.

A városrész fogyasztóinak gázellátása részben körzeti nyomáscsökkentőről részben telken belül elhelyezett házi nyomáscsökkentőről ellátott. A körzeti nyomáscsökkentőről táplált, kiépített növelt-kisnyomású elosztóhálózatról látják el a kisebb fogyasztókat. A növelt kisnyomású elosztóhálózat minden olyan utcában kiépítésre került, ahol fogyasztói gázigény felmerült.

Azok a nagyobb gázfogyasztók, amelyeknek gázellátása közvetlen a nagyközép-nyomású gerincvezetékéről táplált bekötéssel biztosított, telken belül elhelyezett egyedi nagyközép/kisnyomású nyomásszabályozókat üzemeltetnek, ahonnan a telken belüli elosztás igény szerint, mint belső hálózat üzemel.

## **Távhőellátás**

A IV. kerület területén a lakótelepek hőellátására 1970-es évektől folyamatosan épült ki a távhőellátó rendszer, amelynek táppontja az Újpesti Erőmű. Az Újpesti Erőműből indul az a 2\*NÁ 600-as primer forróvíz szállító távhő gerincvezeték-pár is, amely a Szilágyi utca nyomvonalán a Külső Szilágyi úton haladva éri el a vizsgált városrész területét. Erről a gerincvezeték párról épült ki a lakótelep hőelosztó hálózata.

A Külső Szilágyi úton éri el vasutat keresztezve a XV. kerületben üzemelő HÜHA-tól induló és az Újpest Erőművel kooperáló hőtávvezeték is. Ezek a gerinc hőszállító vezetékek oszlopon, bakon fektetve, az utóbbi években épített szakaszok, már földalatti elhelyezéssel épültek.

A lakótelepen belüli közterületen haladó primer, szekunder hőelosztó hálózatpárokat földalatti elhelyezéssel építették. A földalatti telepítés korábbi építésű szakaszait még védőcsatornába fektetéssel építették, a későbbieket már gyári előszigetelt vezetékekből közvetlen földbe fektetéssel kiviteleztek. A távhőszolgáltatást biztosító FŐTÁV Zrt előzetes tájékoztatójában jelezte, hogy az első, még vasbeton védőcsatornába fektetett vezetékek 30 évesek, így lassan aktuálissá válik a rekonstrukciójuk. A rekonstrukció során már közvetlen földbe fektetett előszigetelt vezetékeket építenek.

A hőközpontokat jellemzően épületen belül helyezték el, ahonnan épületgépészeti hálózatként építették meg a szekunder elosztó hálózatot.

A távhőellátást a FŐTÁV Zrt biztosítja. Az előzetes tájékoztatójában jelezte, hogy a Káposztásmegyeri iparterületet távhőfejlesztési övezetként tart számon és rendelkezésre álló szabad kapacitásának hasznosítására törekszik a távhőellátással rendelkező térségekben a beruházókat a szolgáltatás igénybe vételére megnyerni.

## **Egyéb, hagyományos energiahordozó ellátás**

A termikus energiaellátás a területen 99,5 %-ban vezetékes energiahordozóval kielégített, így a nem vezetékes energiahordozók alkalmazása jelentéktelen.

Mégis meg kell említeni, hogy számítani lehet a gazdasági nehézségekkel küzdőknél arra, ha az épület műszaki kialakítása azt lehetővé teszi, akkor átmenetileg, vagy részben törekednének a vezetékes energiahordozó hasznosításuk csökkentésére. Az energiaellátás egy részét ún. nem vezetékes energiahordozókkal helyettesítenék. A cél az lenne, hogy ez a törekvés semmiképpen sem a környezetet erősebben terhelő olyan nem vezetékes energiahordozók, mint a szén, fa, olaj, PB felé tolódjon, hanem a környezetbarát megújuló energiahordozók hasznosításának az irányába.

### ***1.16.2.2. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei***

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása Újpest területén is előtérbe került, részben a környezetkímélő hatása, részben a kedvező üzemeltetési költségei miatt. Ez utóbbi hatás különösen vonzó, mert a fenntartási költségek csökkentésével segíti a fenntartható fejlődést.

A fent leírtak kerületi jó példája a városrészben található Halassy Olivér Városi Uszoda-komplexum, melynek fűtését és melegvíz-ellátását vízkutas hőszivattyús rendszerrel oldották meg. A kiválasztott

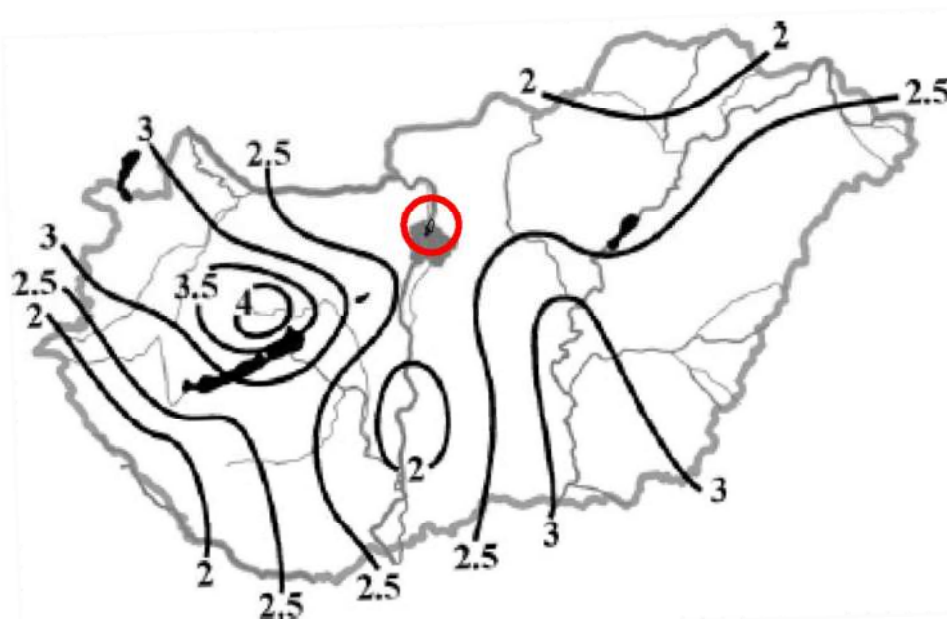


rendszer a talajvíz hőtartalmát hasznosítja, mely egy hagyományos fűtési rendszerhez képest 50%-kal olcsóbb üzemeltetést biztosít. Az öt termelőkútból kiszivattyúzott percenként maximálisan 650 l víz a hőszivattyúknak leadja hőtartalmának egy részét, majd a 10 db nyelőkúton keresztül visszakerül a talajba (eközben a hőmérséklete 12 °C-ról 6 °C-ra csökken). A talajvízből elvont energiát 4 db hőszivattyú közvetíti a medencékhez, valamint ezek biztosítják a zuhanyzók melegvíz-igényét is, 1 egység betáplált villamos energia felhasználásával közel 5 egység hőenergiát juttatva az épületbe. A megújuló energia felhasználásnak a beruházás során jelentkező többletköltsége a kedvezőbb üzemeltetési díjak következtében 7 év alatt megtérül.

A hazánkban elérhető megújuló energiaforrások: a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia ugyan az egész ország területén elérhető, de a hasznosítás lehetőségének mértéke, ezzel a gazdaságos megtérülés lehetősége erősen függ a hasznosító földrajzi elhelyezkedésétől, a topográfiai és a légköri viszonyoktól, valamint az adott helyszín felszín alatti geológiai adottságaitól.

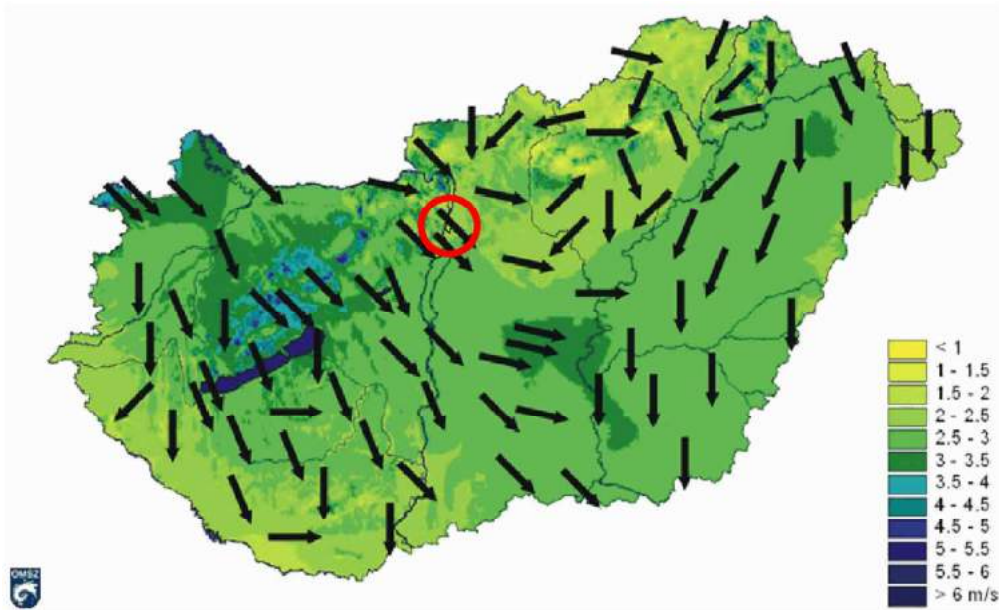
### Szélenergia

Mivel a szélenergia előfordulási mértékét a topográfiai és légköri viszonyok befolyásolják, eltérő az ország területén a szélenergia hasznosíthatóság mértéke. A meteorológiai adatok és mérések alapján rögzítették a hasznosítás lehetőségének területi vetületét.



15. ábra: Bartholy – Radics – Bohoczky (2003) A szél energiája Magyarországon

Forrás: Dr. Tar Károly Debreceni Egyetem Meteorológiai Tanszék & Magyar Szélenergia Társaság

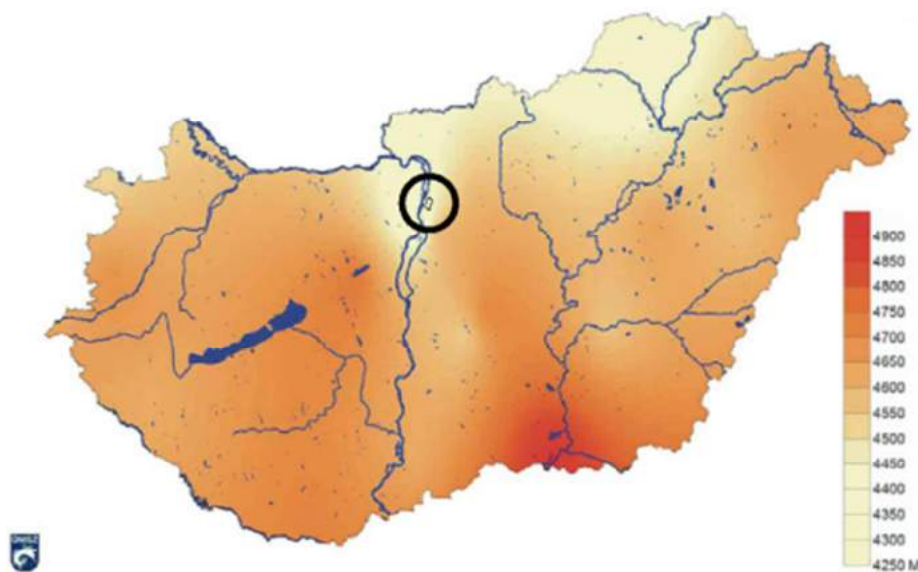


16. ábra: Az évi átlagos szélességek [m/s]  
és az uralkodó szélirányok Magyarországon (2000-2009)  
Forrás: www.met.hu

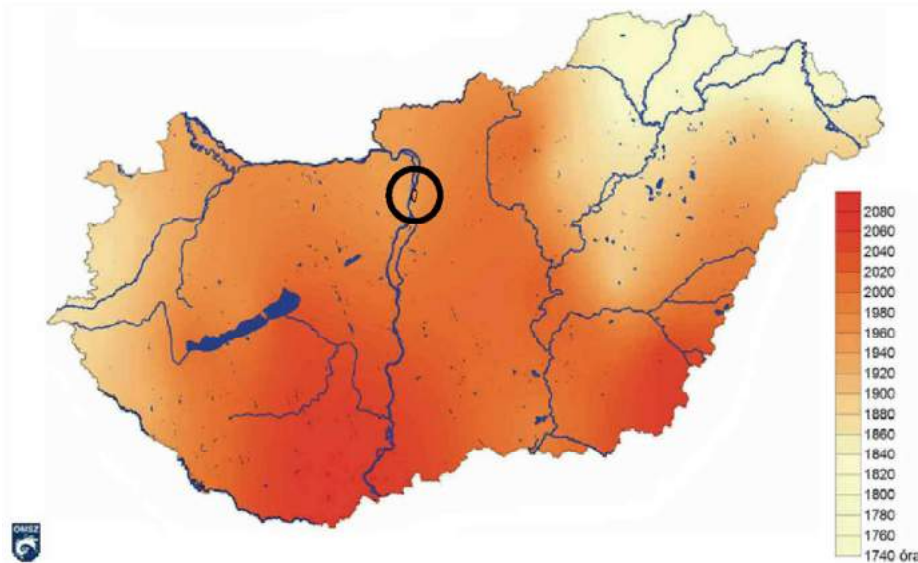
A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a szél energiáját. A térképről is leolvasható, hogy Budapesten, benne a IV. kerület nem fekszik a szélenergiát nagyon kedvezően hasznosítható területen, ezért szélérőmű telepítésére gazdaságos lehetőség nem prognosztizálható.

### Napenergia

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján, a szélenergia hasznosítási lehetőségéhez hasonlóan a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető.



17. ábra: A globálisugárzás (MJ/m<sup>2</sup>) átlagos évi összege Magyarországon (2000-2009)  
Forrás: www.met.hu



18. ábra: Az évi átlagos napfénytartam (óra) Magyarországon az 1971-2000 közötti időszak alapján

Forrás: [www.met.hu](http://www.met.hu)

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a nap energiáját. Budapest, benne a IV. kerület területén 1800-1900 a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. Hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel villamosenergia termelésre biztosított.

A vizsgált városrészre vonatkozóan nyilvántartás nem áll rendelkezésre az elhelyezett napkollektorokról, napelemekről, naperőművekről, de néhány épületen látható használatuk.

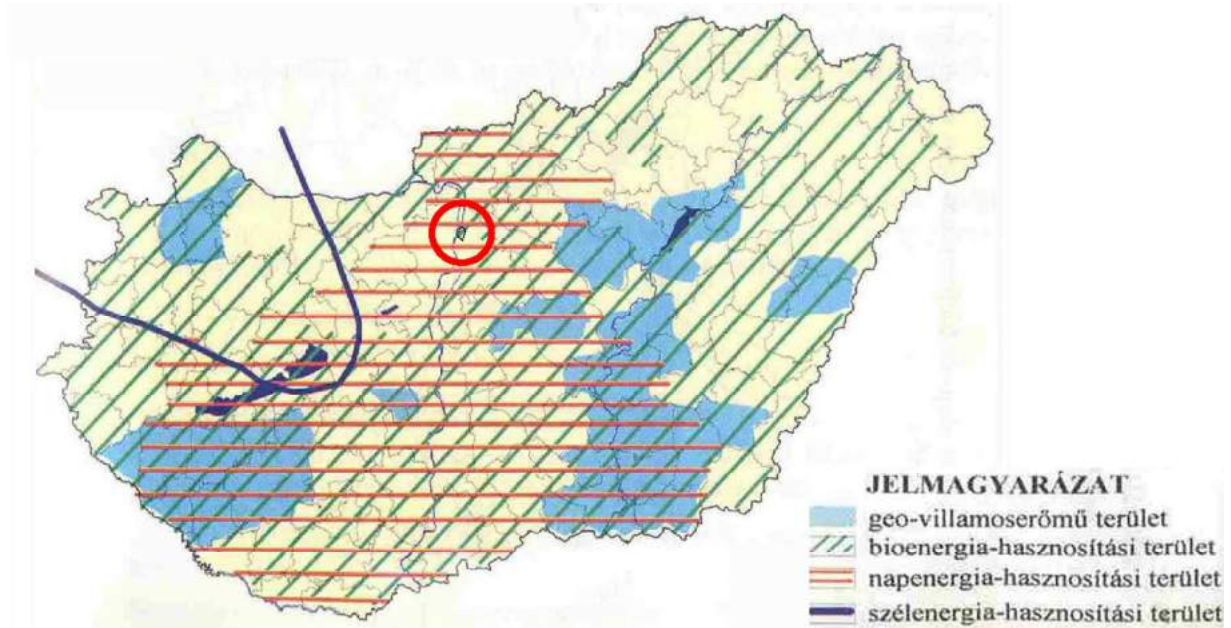
### Vízenergia

A vízfolyások esésével, mint megújuló energiaforrással lehet energiát termelni. Közélcélú vízenergia termelésre a nagyobb vízszint-változású vízfolyások, alkalmasak, a városrészben, amelyen bár áthalad a Szila-patak, Mogyoródi-patak és az Óceánárok, viszont közel síkföldrajzi adottságú, legfeljebb mesterségesen lehetne kisebb vízlépcsőt kialakítani.

### Bioenergia (biomassza-biogáz), egyéb hulladék hő

A növényi termésből, melléktermékekből, szennyvízből, szennyvíziszapból előállítható energiahordozó a biomassza, amely közvetlen elégetésével fűtési és használati melegvíz termelési energiaigények elégíthetők ki, biogázzá alakítva hő- és villamosenergia termelésre is egyaránt alkalmas. Erre az ország területén mindenhol nyitott a lehetőség. Igénybevétele különösen a kiépített hőelosztó hálózattal rendelkező terület esetében lenne kedvező, de használata erősen növelné a környezet terhelését, így alkalmazása a területen belül nem javasolt.

Biomassza-biogáz előállítására az ország területén mindenhol, így a kerületben is van lehetőség.



19. ábra: Megújuló energiaforrások hasznosítására javasolt területek

Forrás: Pylon Kft.

### Geotermikus energia

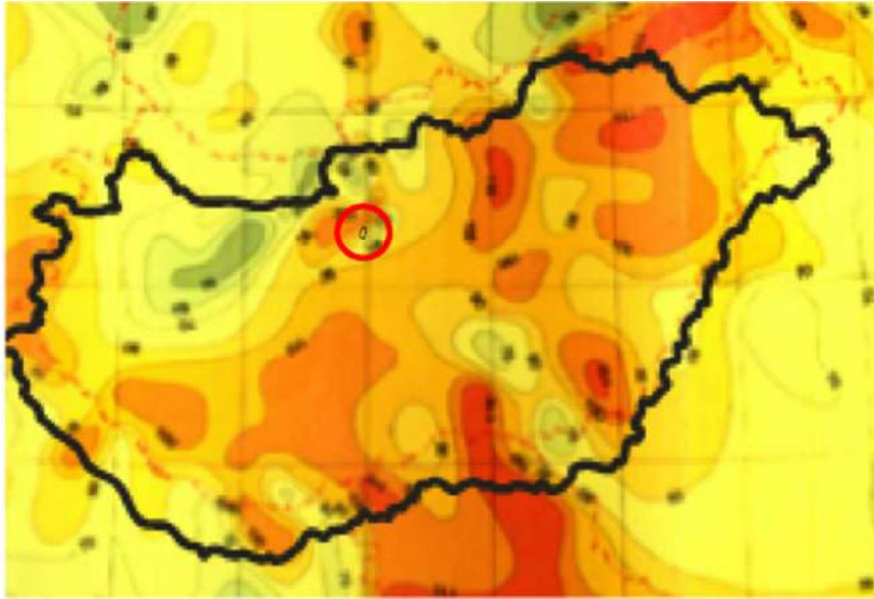
A föld belső hőjéből hasznosítható a geotermikus energia. Geológiai adottságok befolyásolják előfordulásának mértékét. Hasznosítására részben a termásvíz kitermelésével részben a földhő hőszivattyúval történő alkalmazásával nyílik lehetőség. A földhőből hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható, geoerőmű segítségével villamosenergia termelésre is alkalmas. A geológiai adottságok alapján a geológusok elkészítették a termikus energia várhatóan rendelkezésre állását bemutató térképet.



20. ábra: Magyarország 50 C-nál melegebb hévíz feltárására alkalmas területe

Összeállította: Bélteky Lajos, Dr. Körössy László Felsőpannon alapján, 1962 | Forrás: dr. Barótfi István

Környezettechnika (Mezőgazda Kiadó) | Geotermikus energia – Magyarország 50 °C-nál melegebb hévíz feltárásának területei



21. ábra: Magyarország geotermikus energiahordozó hasznosítási lehetősége – A Pannon-medencének és régiójának geotermikus hőterképe (részlet) Forrás: PannErgy, Portfolio.hu



22. ábra: Magyarországon geotermikus energia hasznosítási lehetőség a felhagyott CH meddő kutak – Magyarország CH meddő kútjainak területi megoszlása  
Forrás: Pylon Kft. (Szerkesztette 2001-ben)

A kerületben a földhő hasznosítására hőszivattyú alkalmazásával ingatlanonként van lehetőség, ehhez épületgépészet szintjén kell gondolni. A kerület alatti termálvíz bázis igénybevételére gazdaságosan nincs lehetőség.

### **1.16.2.3. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése**

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékes energiahordozók hasznosításával megoldott. A villamosenergia ellátással az intézmények világítási és technológiai igényeit elégítik ki, a termikus célú energiaellátásuk távhővel, földgázzal biztosított.

Energiahatékonyság javítására, energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások, a szigetelések, homlokfali hőleadást csökkentő (falszigetelések, nyílászáró cserék, javítások) beruházások, épületgépészeti felújítások történtek szinte valamennyi önkormányzati intézménynél, részben már megvalósításra kerültek, vagy folyamatban vannak. Az energiahatékonyság jelentősebb javítását szolgáló megújuló energiaforrás hasznosítása szórványosan fordul elő, erről teljes lista nem áll rendelkezésre. A megújuló energiahordozók közül önkormányzati intézményeknél a napenergia hasznosítása fordul elő, napkollektorok illetve napelemek alkalmazásával.

## **1.16.3. Elektronikus hírközlés**

### **1.16.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés**

Budapest, benne a IV. kerület és a vizsgált Káposztásmegyeri lakótelep területén is a vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz 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.

Budapest IV. kerület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága megfelelő, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített. A kiépített vezetékes távközlési hálózat a városrészben földalatti elhelyezéssel épült.

A kedvező távközlési ellátottság ellenére üzemelnek nyilvános távbeszélő helyek, részben önálló szabadtéri létesítményként, részben és döntően kereskedelmi, vagy egyéb intézményi célú létesítmények területén belül elhelyezve.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

A kedvező műsorvétel érdekében kiépített műsorelosztó kábelhálózat áll rendelkezésre. Ezt a hálózatot a vezetékes távközlési hálózattal párhuzamosan részben föld alatt, részben föld felett helyezték el.

### **1.16.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest IV. kerület területén valamennyi vezeték nélküli táv- (Telekom, Telenor, Vodafone) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

**1.16.3.3. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben**

A településrendezési eszközök keretében készülő tervek elektronikus hírközlési fejezetére vonatkozó alátámasztó munkarészek elkészítésének tartalmi követelményeit az ágazat a 14/2013 (IX.25.) NMHH rendeletben rögzítette. Ennek alapján a hálózatengedélyes szolgáltatók hálózati rendszereit rögzíteni kellene a településrendezési eszközök keretében készített infrastruktúra alátámasztó tervében, hogy a fennálló, illetve a tervezés hatására várhatóan keletkező igények, a hálózati ütközési, érintettségi konfliktusok feltárhatók legyenek. A hálózatengedélyesekről azonban nyilvántartás nem érhető el.

Az NMHH a területen szolgáltatási jogosultsággal rendelkezőkről vezet nyilvántartást. A szolgáltatási jogosultsággal rendelkezők köre lényegesen bővebb, mint ahány szolgáltató tényleges szolgáltatást végez, a piaci verseny a szolgáltató szabad kiválasztására biztosított, tekintettel arra, hogy az elektronikus hírközlés alanyi jogú szolgáltatás.

Budapest IV. kerület területén a következő **vezetékes távközlési szolgáltatók** állnak rendelkezésre az ágazati nyilvántartás szerint. Kerületen belüli városrészekre bontott adatok nem állnak rendelkezésre.

**2016.04.13. szerinti állapot**

**Szolgáltatás státusza: Működő / Aktív**

**Szolgáltatás típusa: Helyhez kötött telefonszolgáltatás**

**Település: Budapest, IV. kerület**

Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	2	ACE TELECOM Telekommunikációs és Informatikai Szolgáltató Kft.	2010.02.28
2	3	ACN Communications Hungary Kft.	2011.04.27
3	7	AMTEL Hang és Internet Kommunikáció Magyarország Kft.	2005.08.16
4	9	BORSODWEB Internet Szolgáltató Kft.	2011.10.27
5	10	BT Limited Magyarországi Fióktelepe	2006.09.05
6	12	Calltivation Ltd.	2013.10.31
7	14	Comtest Technikai és Ügyvitelszervezési Kft.	2011.07.05
8	15	Com.unique Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2008.08.14
9	18	Corvus Telecom Informatikai és Távközlési Kft.	2013.09.25
10	19	Cost Consulting Szolgáltató Kft.	2015.04.01
11	20	DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.	2007.06.11
12	21	Ditel 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2012.07.01
13	22	DK Network Magyarország Informatikai és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság	2014.05.01
14	23	DRÁVANET Internet Szolgáltató Zrt.	2009.05.18
15	24	DUNAKANYAR-HOLDING Pénzügyi Tanácsadó és Szolgáltató Kft.	2007.07.01
16	26	ES Innotel Kft.	2015.07.21
17	28	Externet Telekommunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2004.08.01
18	30	FONIO-VOIP Informatikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.03.15
19	31	Hungária Informatikai Kft.	2012.10.11
20	32	H1 Telekom Távközlési és Kereskedelmi Kft.	2003.09.21
21	33	Intellihome Távközlési Szolgáltató Kft.	2010.09.13

**ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE**  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

22	35	Invitel Távközlési Zrt.	2002.02.01
23	36	Invitel Technocom Távközlési Kft.	2009.06.01
24	37	IP-Telekom Informatikai és Távközlési Kft.	2010.10.01
25	38	iSAFE Informatikai Zrt.	2011.01.01
26	39	ITSource Informatikai és Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2011.07.01
27	42	KFL-NETWORKING Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2011.01.01
28	46	Leskó és Nagy Kft.	2010.04.15
29	47	Magyar Telefonszolgálat Távközlési és Tanácsadó Kft.	2010.02.18
30	49	Microsystem Kecskeméti Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.12.01
31	50	Mikroháló Távközlési, Szolgáltató Kft.	2006.05.04
32	51	Net-Connect Communications SRL	2015.06.01
33	52	Netfone Távközlési Szolgáltató Kft.	2008.08.01
34	53	Netfone Telecom Távközlési és Szolgáltató Kft.	2012.12.01
35	54	Net-Portal Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2009.10.01
36	55	NISZ Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt.	2012.04.01
37	58	On Line System Informatikai és Tanácsadó Kft.	2006.04.10
38	59	Opennetworks Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2005.09.19
39	60	Opticon Telekommunikációs Hálózati Szolgáltató Kft.	2001.07.06
40	61	Printer-fair Számítástechnikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.11.15
41	62	Rendszerinformatika Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.	2011.05.15
42	63	R-Voice Hungary Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2011.09.01
43	65	SKAWA Innovation Kutatás-Fejlesztési Kft.	2011.05.11
44	66	SymLink Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2010.10.01
45	67	Tarr Építő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2006.07.18
46	68	TEL2TEL Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2015.07.03
47	69	UPC DTH S.á.r.l.	2015.05.27
48	70	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2007.02.15
49	72	Venien Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2009.07.23
50	74	Virtual Call Center Telekommunikációs és Szolgáltató Kft.	2008.03.15
51	76	VNM Zrt.	2011.07.05
52	77	Zalaszám Informatika Kft.	2011.06.15
53	78	3C Távközlési Kft.	2006.02.17
54	80	4VOICE Távközlési Kft.	2006.12.01
55	81	42NETMedia Szolgáltató Kft.	2015.05.01

Budapest IV. kerület területén a kedvező műsorvételezésre kábel TV hálózatot is kiépítettek. A távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat több **vezetékes műsorelosztó szolgáltatót** tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosultat. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez.

**Ágazati nyilvántartásban szereplő vezetékes műsorelosztó szolgáltatók:**

**2016.04.13. szerinti állapot**

**Szolgáltatás státusza: Működő / Aktív**

**Szolgáltatás típusa: Televízió műsorelosztás**

**Település: Budapest, IV. kerület**



ÚJPEST KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	AMTEL Hang és Internet Kommunikáció Magyarország Kft.	2006.10.16
2	3	ANTENNA HUNGÁRIA Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt.	2013.03.25
3	5	Com.unique Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2008.08.14
4	7	DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.	2009.12.10
5	8	Externet Telekommunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2011.10.01
6	10	Intellihome Távközlési Szolgáltató Kft.	2010.10.01
7	11	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	2008.09.08
8	12	M7 Group S.A.	2014.03.01
9	13	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2000.02.23

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. Jelenleg az ágazat által **vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként** a térségben több szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat.

**Ágazati nyilvántartásban szereplő vezeték nélküli szolgáltatók:**

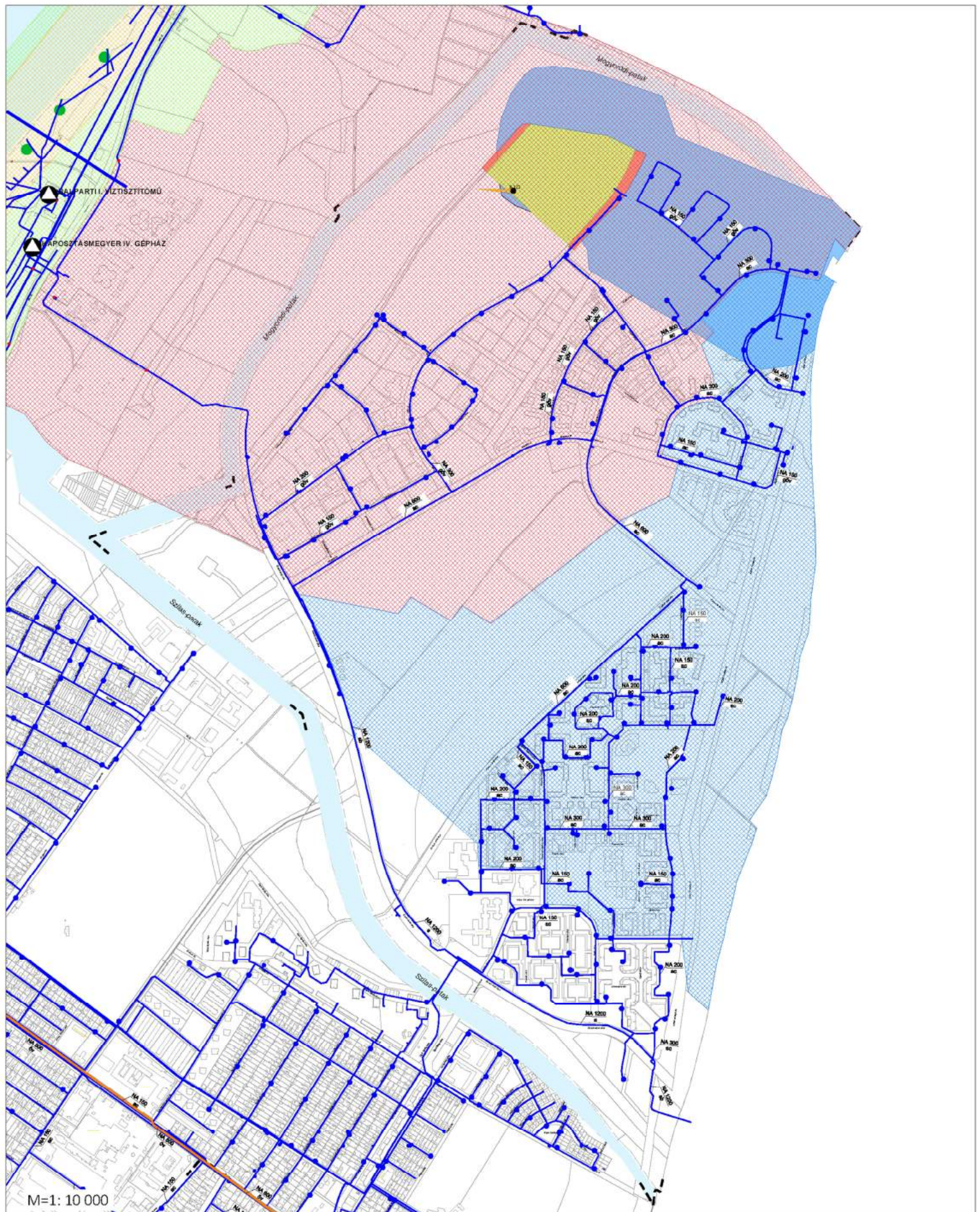
**2016.04.13. szerinti állapot**

**Szolgáltatás státusza: Működő / Aktív**

**Szolgáltatás típusa: Mobil telefonszolgáltatás**

**Település: Budapest, IV. kerület**

Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	Agnátus-Pont 2004 Távközlési Szolgáltató Kereskedelmi és Ipari Kft.	2013.02.14
2	2	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	1993.11.04
3	3	Netfone Telecom Távközlési és Szolgáltató Kft.	2012.12.01
4	4	Telenor Magyarország Zrt.	1994.06.16
5	5	Tesco MBL Távközlési Zrt.	2012.03.01
6	6	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2014.11.10
7	7	Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt.	2002.07.16



**JELMAGYARÁZAT:**

	IVÓVÍZVEZETÉK		VÍZMŰKŰT BELSŐ HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET
	IPARVÍZ VEZETÉK		VÍZMŰKŰT KÜLSŐ HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET
	TŰZCSAP		VÍZMŰKŰT "A" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET
	VÍZMŰKŰT		VÍZMŰKŰT "B" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET
			TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

**B-121 SZÁMÚ B-121 SZÁMÚ KARSZTKŰT:**

	B-121 SZÁMÚ KARSZTKŰT BELSŐ VÉDŐVEZETE
	B-121 SZÁMÚ KARSZTKŰT KÜLSŐ VÉDŐIOM FELSZÍNI VETÜLETE
	B-121 SZÁMÚ KARSZTKŰT "A" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIOM FELSZÍNI VETÜLETE
	B-121 SZÁMÚ KARSZTKŰT "B" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIOM FELSZÍNI VETÜLETE

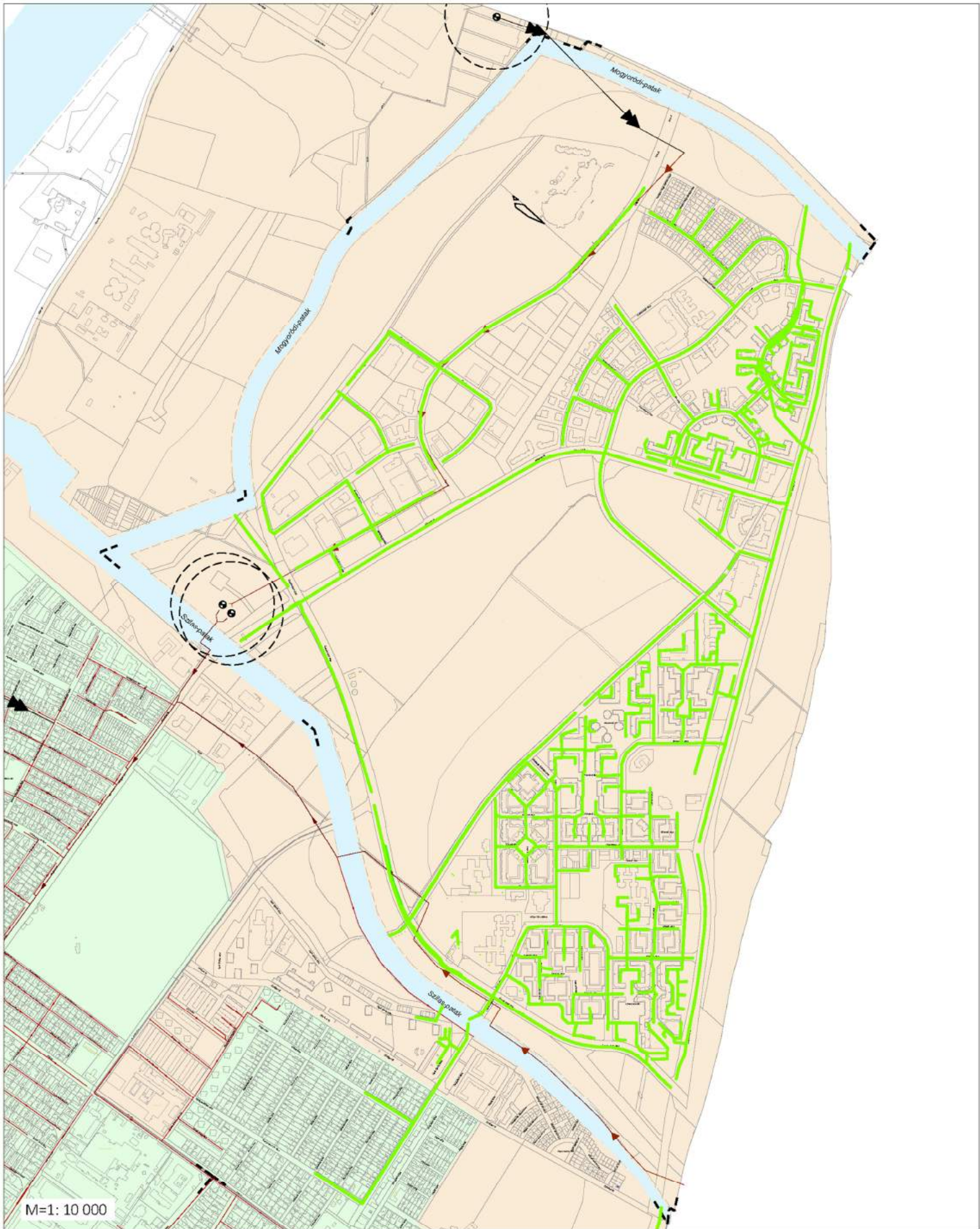
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
 KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
 városszerkezeti egység  
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
 Szabályozási Terve

KÖZMŰVIZSGÁLAT-VÍZELLÁTÁS

**KÉSZ**  
 TERVEZŐ KFT.

rajtszám  
**KV-01**

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



M=1: 10 000

JELMAGYARÁZAT:

- CSAPADÉKVÍZ CSATORNA
- RÁKOS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE
- EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA
- SZILAS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE
- ÁTEMELŐ, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

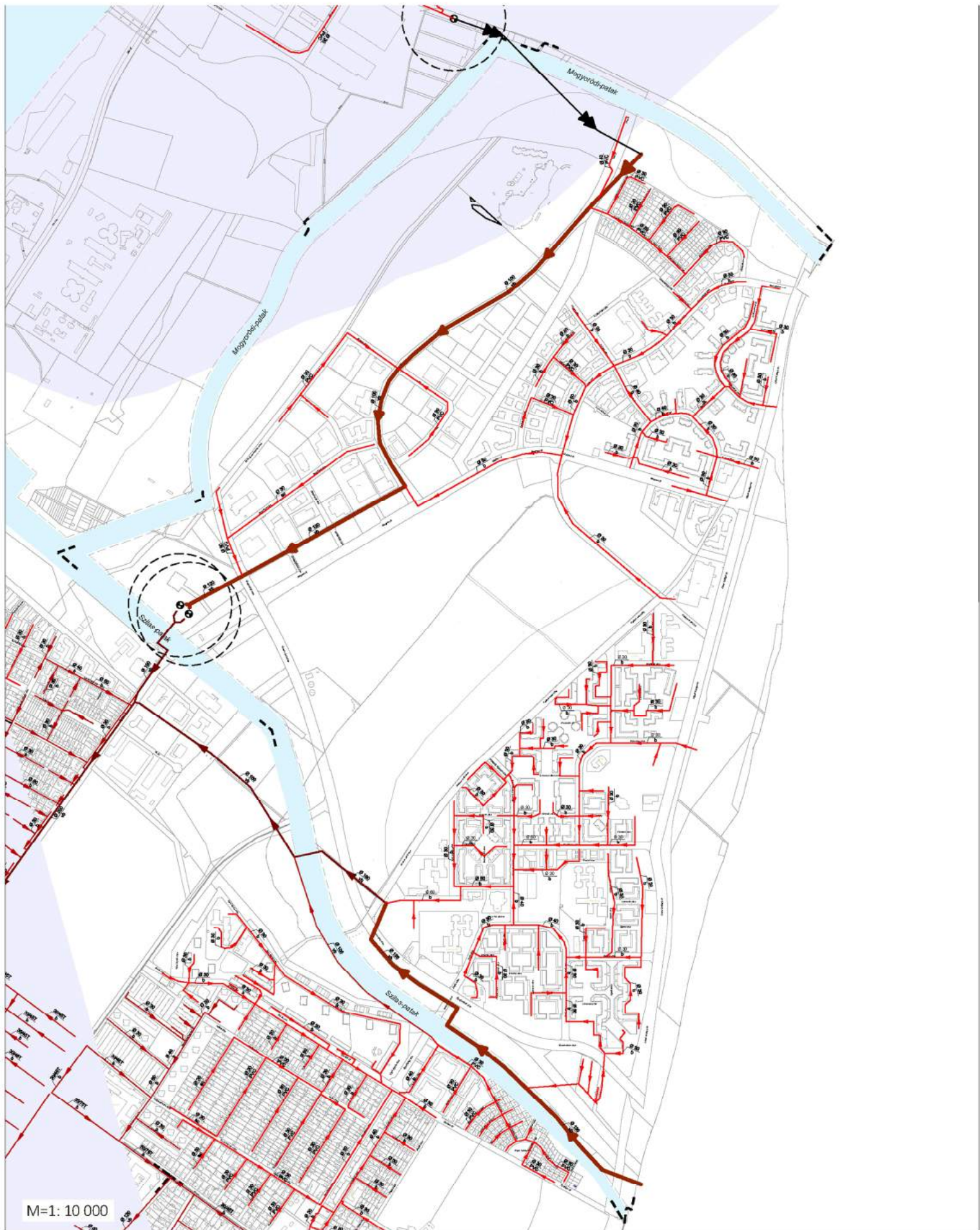
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
 KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
 városzerkezeti egység  
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
 Szabályozási Terve

KÖZMŰVIZSGÁLAT-CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS

**KÉSZ**  
 TERVEZŐ KFT.






Hajtszám:  
**KV-02**

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



M=1: 10 000

JELMAGYARÁZAT:

-  EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA
-  ELVÁLASZTOTT RENDSZERŰ CSATORNA
-  ÁTEMELŐ, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
-  ORSZÁGOS FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLETE
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

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

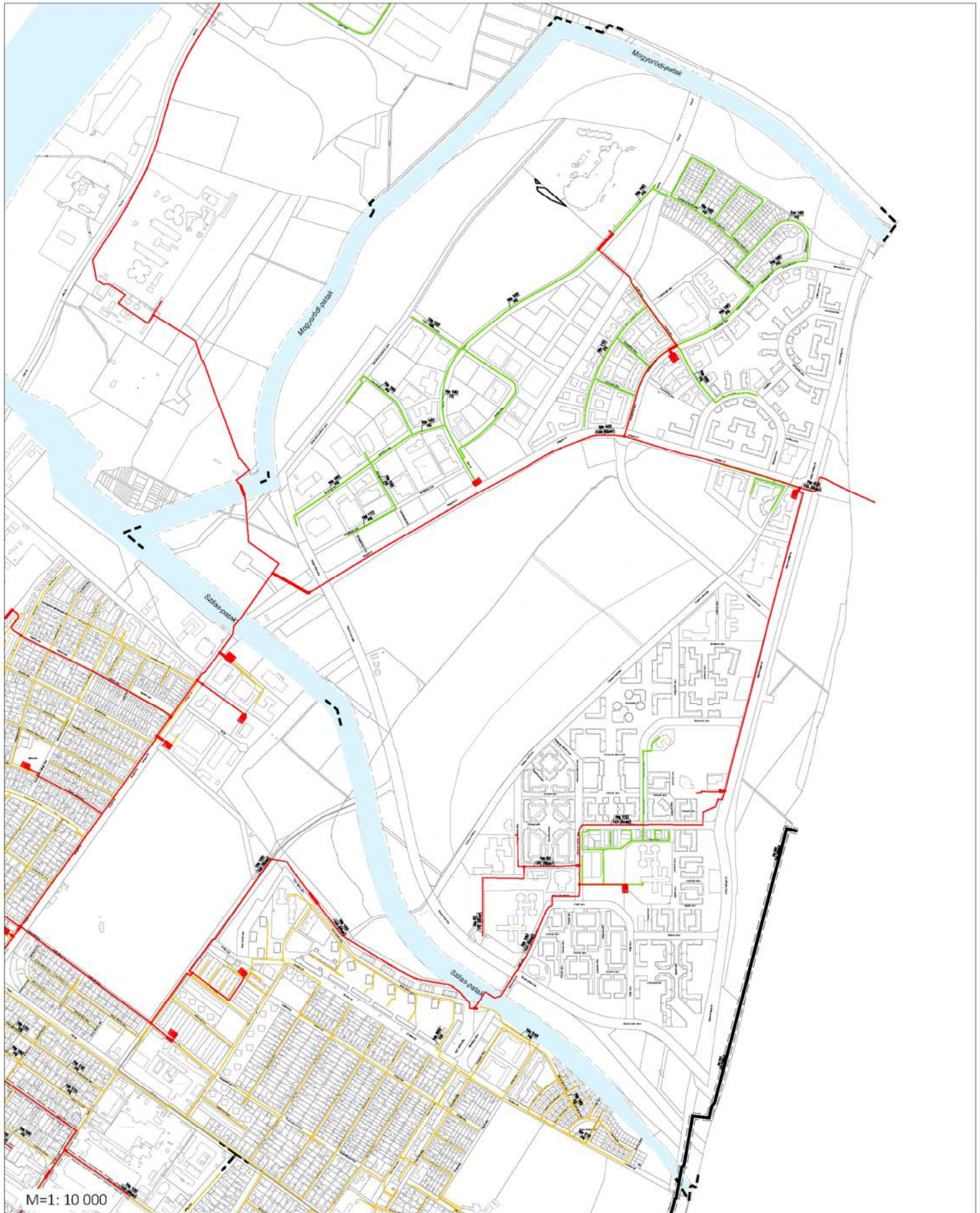
KÖZMŰVIZSGÁLAT-SZENNYVÍZELVEZETÉS

KÉSZ  
 TERVEZŐ KFT.

KV-03









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



M=1: 10 000

**JELMAGYARÁZAT:**

-  NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
-  NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
-  NÖVELT KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK
-  KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK
-  NYOMÁSSZABÁLYOZÓ
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

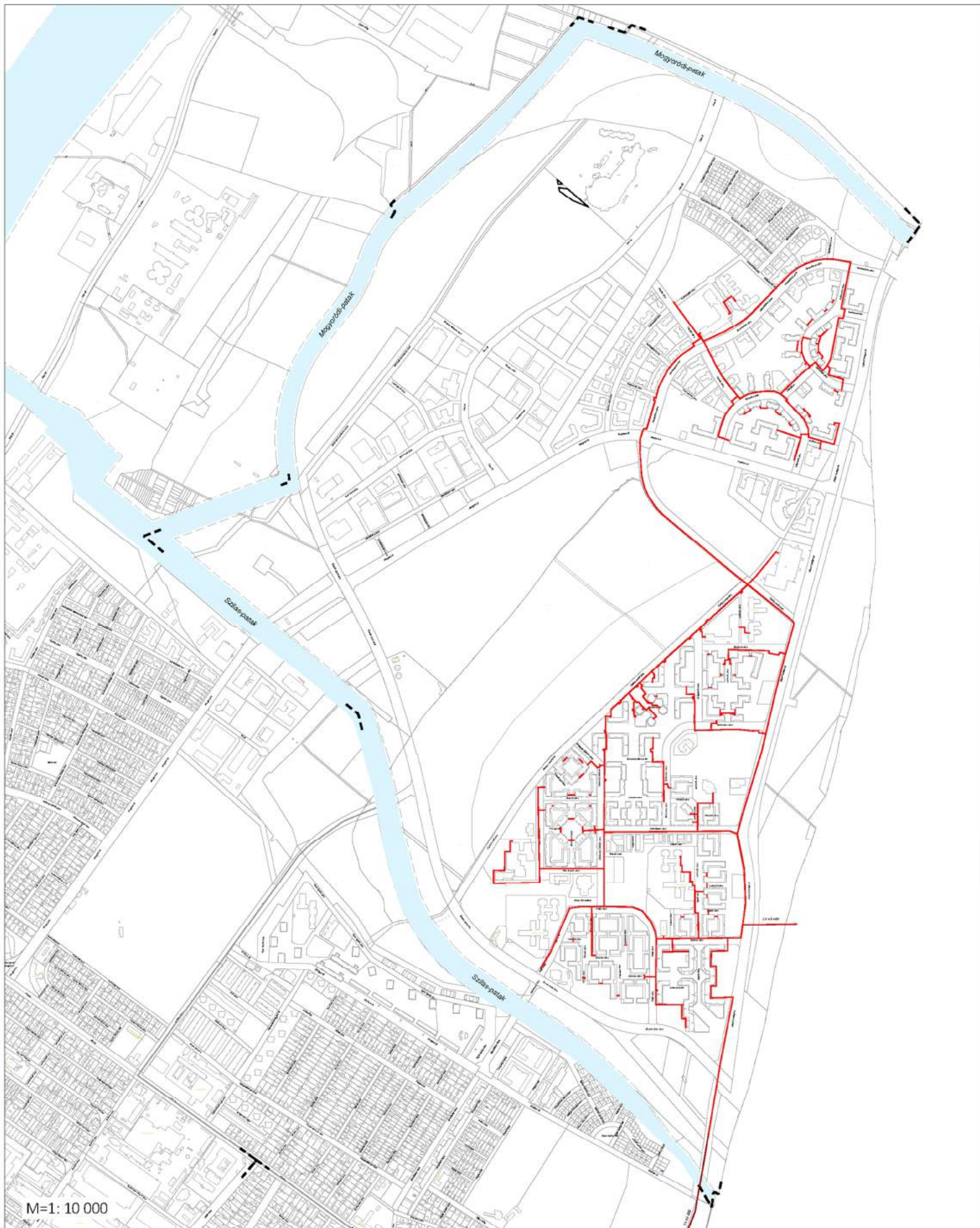
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
 KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
 városzerkezeti egység  
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
 Szabályozási Terve

KÖZMŰVIZSGÁLAT-GÁZELLÁTÁS

KÉSZ  
 TERVEZŐ KFT.




KV-04

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A helyszínen ellenőrizendő!



M=1: 10 000

JELMAGYARÁZAT:

-  FÖLD ALATTI TÁVHŐVEZETÉK
-  FÖLD FELETTI TÁVHŐVEZETÉK
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

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

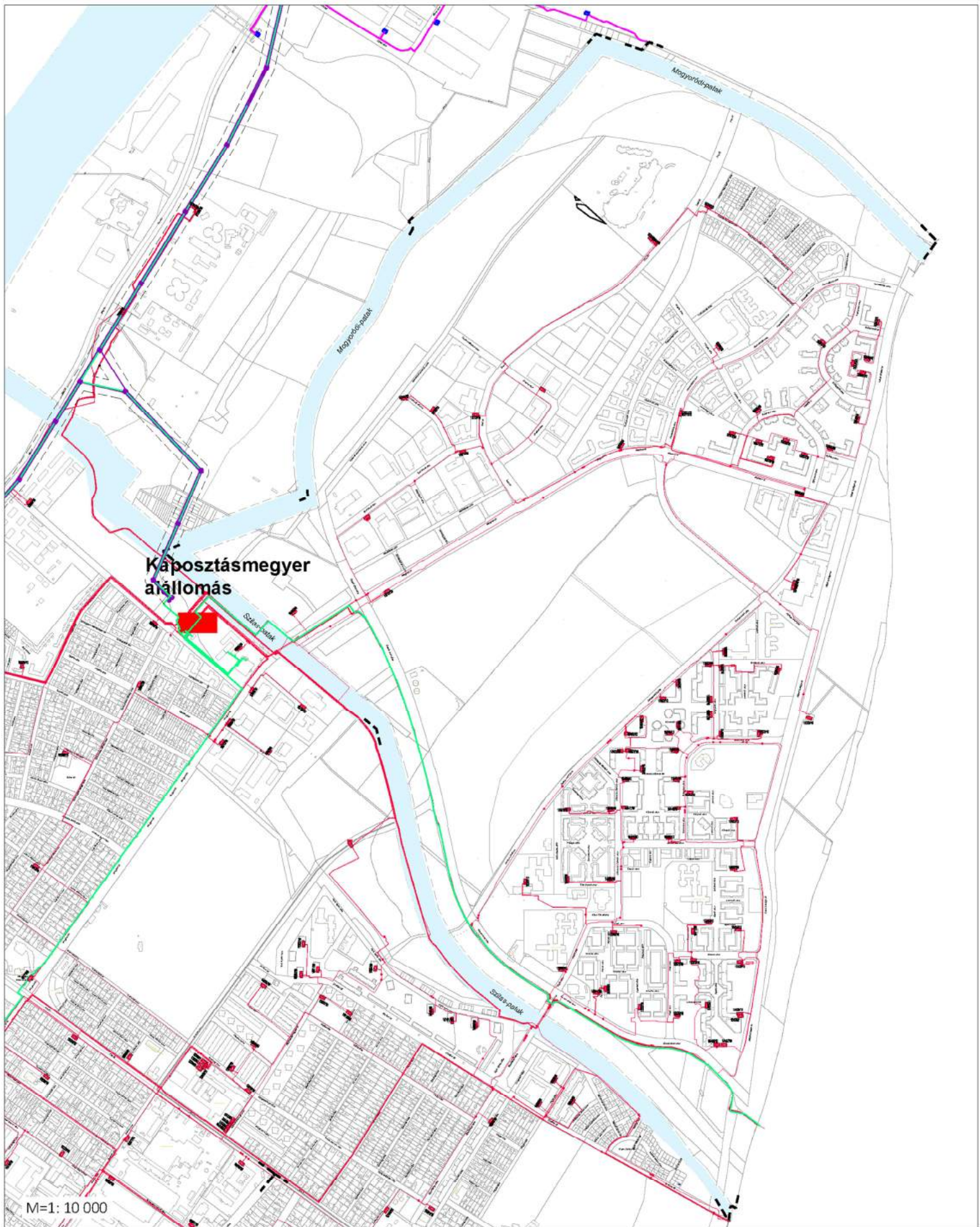
KÖZMŰVIZSGÁLAT-TÁVHŐELLÁTÁS

**KÉSZ**  
 TERVEZŐ KFT.

Regisztrációs szám:  
**KV-05**










Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méreteket a helyszínen ellenőrizték!



M=1: 10 000

JELMAGYARÁZAT:

- |  |   |
|--|---|
|  132 KV-OS VILLAGOSENERGIA FŐELOSZTÓ HÁLÓZAT           |  ELMŰ OPTIKAI FÖLDKÁBEL      |
|  132 KV-OS VILLAGOSENERGIA FŐELOSZTÓ HÁLÓZAT FÖLDKÁBEL |  10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR |
|  10 KV-OS VILLAGOSENERGIA FÖLDKÁBEL                    |  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA    |
|  ALÁLLOMÁS   |   |

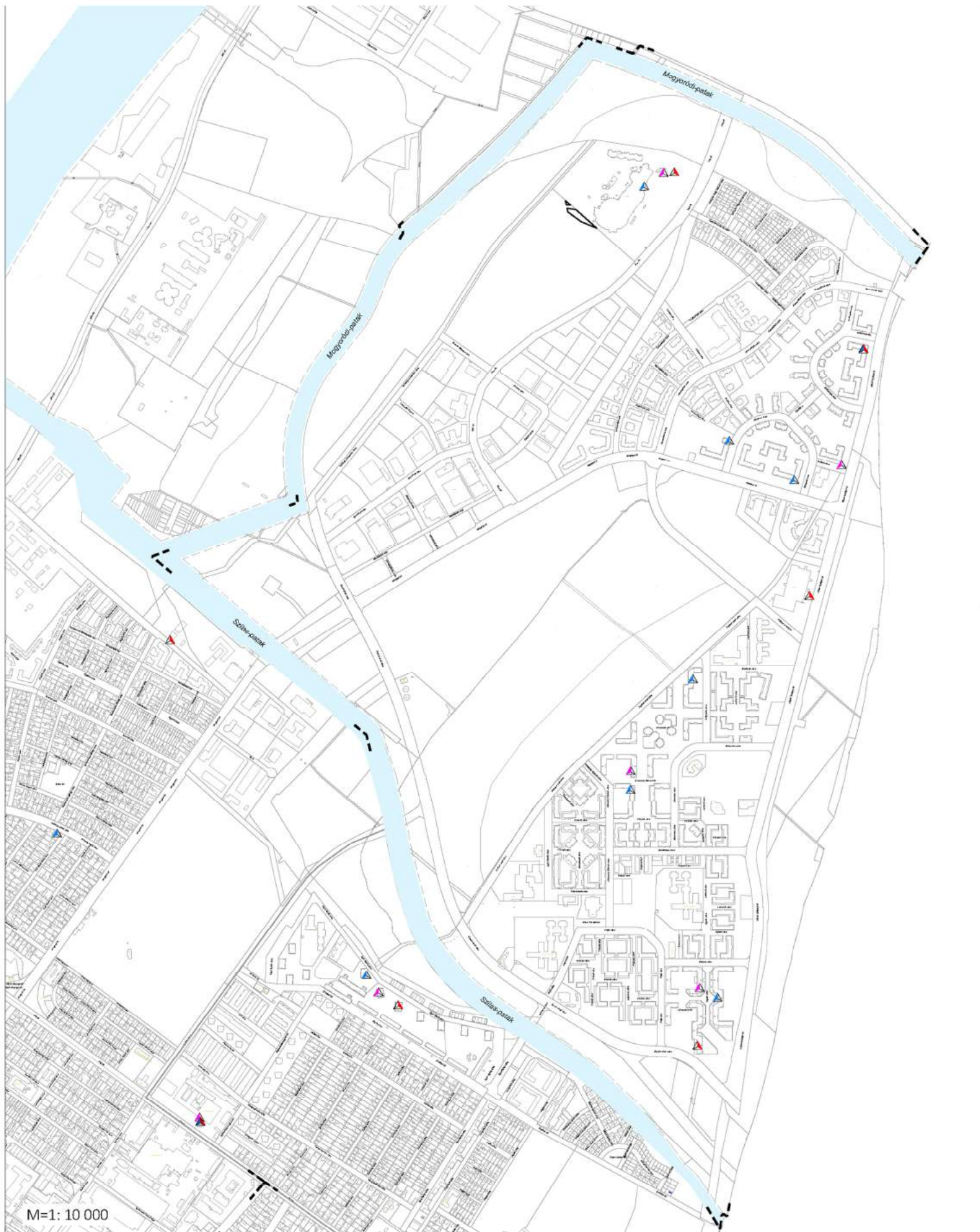
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
 KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP  
 városzerkezeti egység  
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
 Szabályozási Terve

KÖZMŰVIZSGÁLAT-VILLAGOSENERGIA ELLÁTÁS

KÉSZ  
 TERVEZŐ KFT.





KV-06

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



M=1: 10 000

**JELELMAGYARÁZAT:**

-  VODAFONE ANTENNA
-  TELENOR ANTENNA
-  MAGYAR TELEKOM ANTENNA
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

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

KÖZMŰVIZSGÁLAT-ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

**KÉSZ**  
 TERVEZŐ KFT.

Hajdúszabam  
**KV-07**

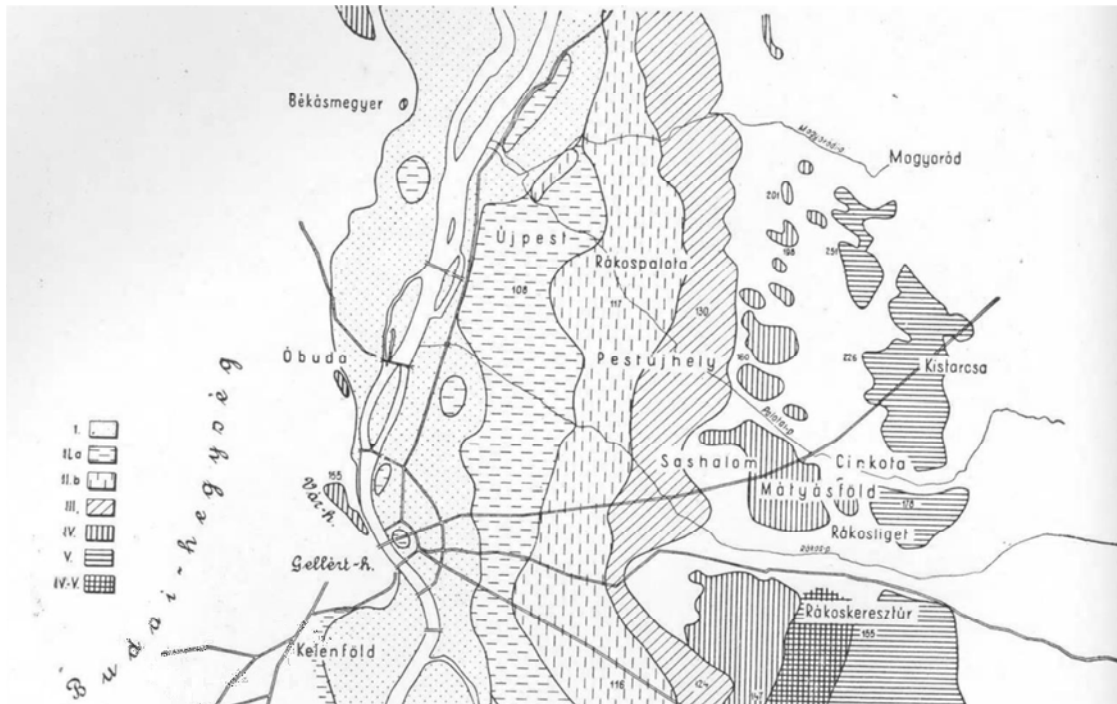




## 1.17. KÖRNYEZETVÉDELEM

### 1.17.1. Talaj

Budapest teraszmorfológiai térképe alapján jól követhető, hogy a tervezési terület a Duna hordaléka által a holocén korban feltöltött zóna, melynek talajadottságait a folyam közelsége, mint alapvető tényező meghatározta. A Duna mederváltozásai során a hordalékkal feltöltött területek elhelyezkedése és a meder bevágódása a mai pozícióba kialakította az eredeti természeti környezet földtani állapotát.



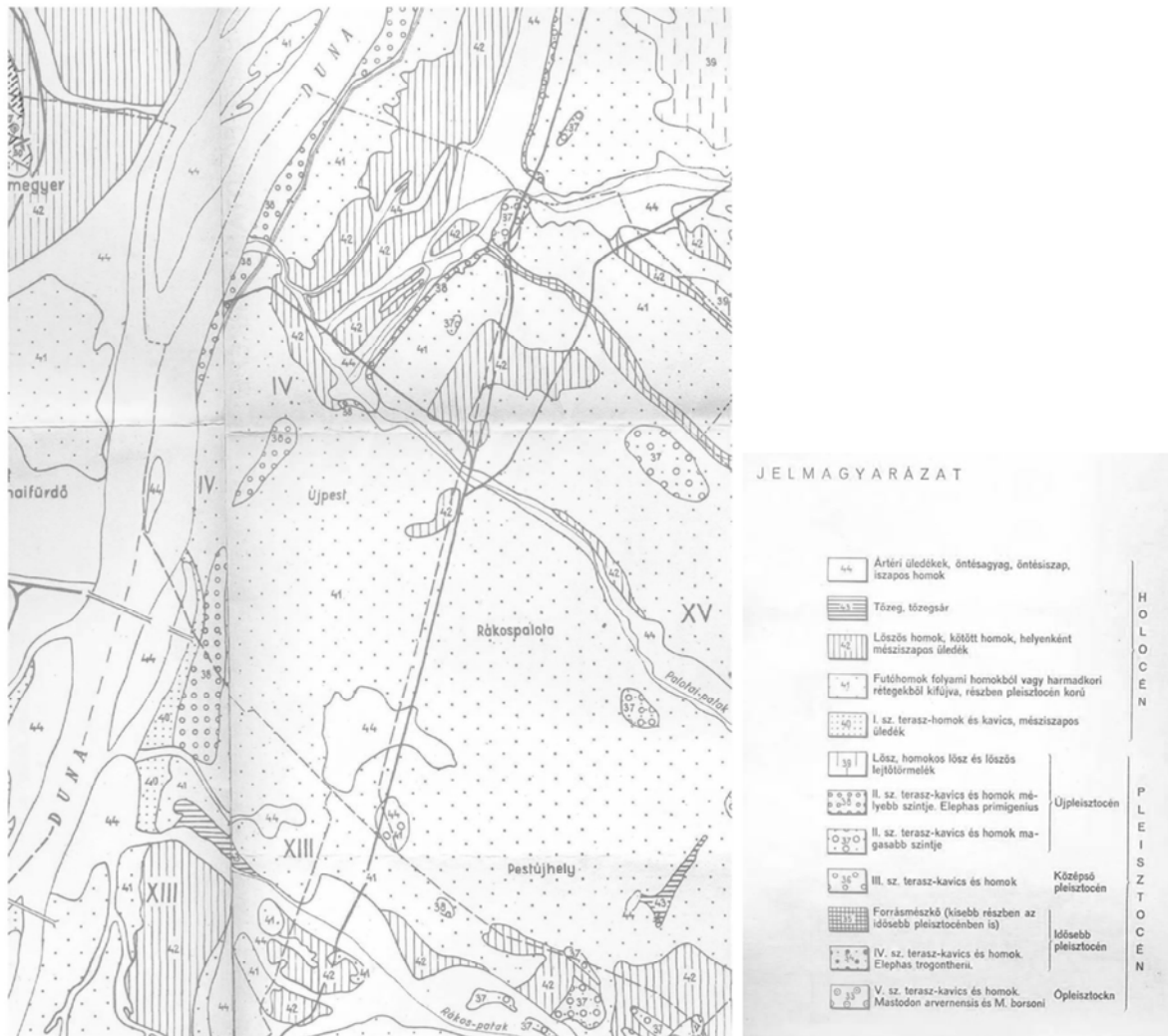
23. ábra: Budapest környékének teraszmorfológiai térképe

(Forrás: Budapest Természetföldrajzi összefoglalója alapján (szerkesztette Dr. Pécsi Márton, Akadémiai Kiadó 1959))

Újpesten a természetes növény és állatvilágnak a település létrejötte előtti állapotát a képződött, mezőgazdasági művelésre csak csekély mértékben alkalmas homoktalajok, mint adottság alapvetően meghatározták.

A tervezési terület taljai lényegében a folyóparti homoktalajok foltonkénti változataiból állnak. Ezért jó vízáteresztők, szennyezésre különösen érzékenyek. Káposztásmegyér területén a XVIII. századtól a homokos talajokon jelentős mezőgazdasági kultúra jött létre a Farkas erdő és a vasútvonal közötti területen. A településrész feltehetően innen kapta a nevét.

Mára a mezőgazdasági művelés megszűnt, a területeket a művelésből kivonták, helyettük urbanizált táj létesült jelentős mértékű beépítésekkel. Mára már természetes talajok csak az erdőterületeken és a nem bolygatott parlagterületeken található.



24. ábra: Budapest környékének földtani térképe – részlet

(Forrás: Budapest Természetföldrajzi összefoglalója alapján (szerkesztette Dr. Pécsi Márton, Akadémiai Kiadó 1959))

### 1.17.2. Felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési terület talajadottságainál fogva és a Duna melletti vízbázisok közelsége miatt érzékenynek minősíthető terület. A 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet alapján Újpest egész területe a felszín alatti víz minősége szempontjából a Kiemelten Érzékeny kategóriába sorolt.

A területet egykor szabályzatlanul haladó, mára kiépített medrekbe terelt patakok hálózata veszi közre, melyek végső befogadója a Duna. A patakokba illegális szennyvíz bevezetések nem vezetnek.

A terület egészen a hálózati ivóvíz rendszer kiépített, működtetője a Fővárosi Vízművek Zrt. A terület relatív közelségében a Palotai szigeten vízkivételi művek találhatók.

A területen gepes ideiglenes csapadékvíz tározó került kialakításra az ipari park mellett.

A területen a szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége biztosítja a beépített területek szennyvizeinek szabályozott elvezetését és a felszín alatti vízrétegek védelmét. A hálózatra jellemzően minden ingatlan rákötött. (Lásd még 1.16. Közművesítés című fejezet.)

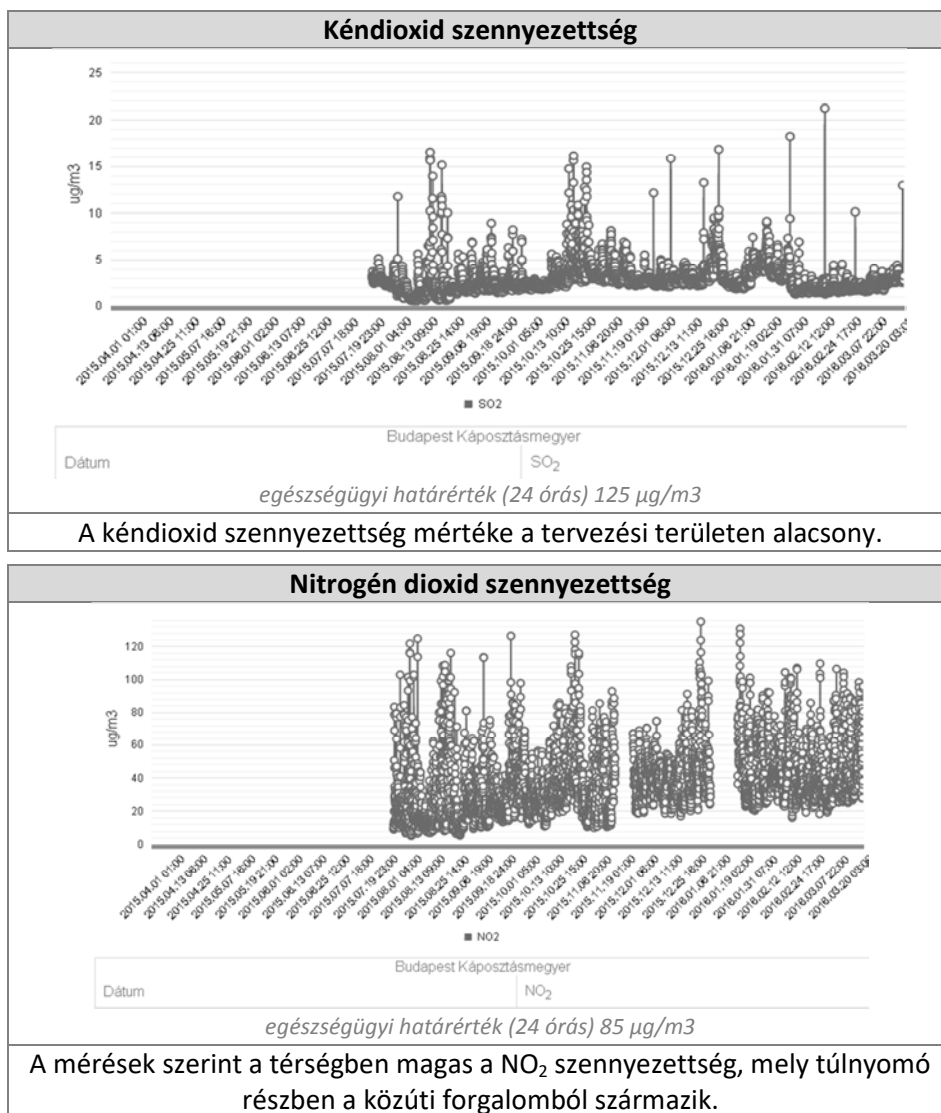
### 1.17.3. Levegőtisztaság és védelme

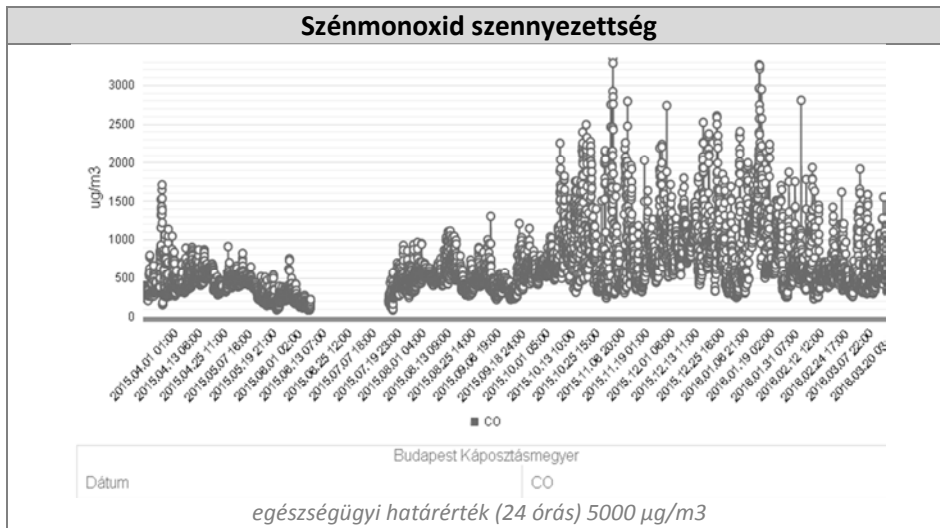
A levegőszennyezettség mértékét a tervezési területhez legközelebb lévő Káposztásmegyeri Automata Mérőállomás adatai alapján vizsgáltuk. A mért adatokat az egyes légszennyező anyagokra vonatkozó határértékekkel hasonlítottuk össze.

*Forrás: <http://www.levegominoseg.hu/automata-merohalozat?city=2>*

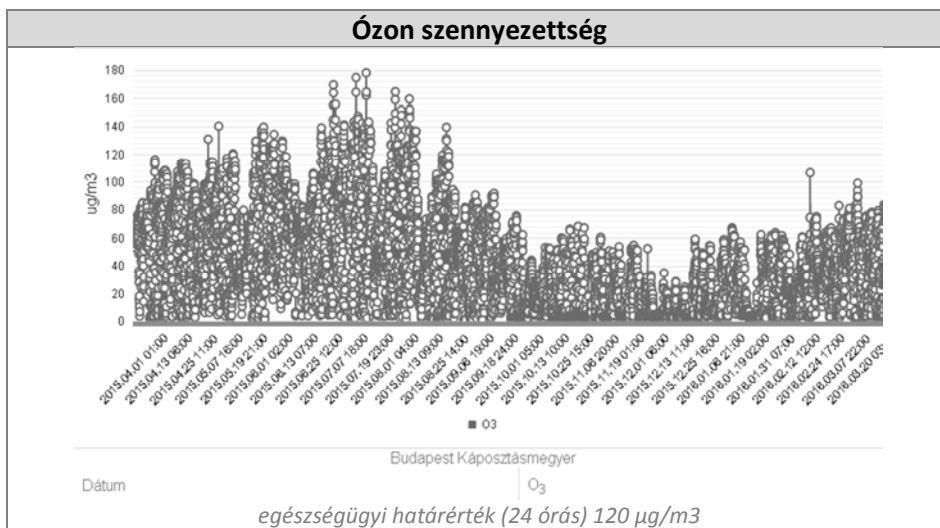
*Mérőállomás: Budapest Káposztásmegyer*

*Üzemeltető: Pest Megyei Kormányhivatal*

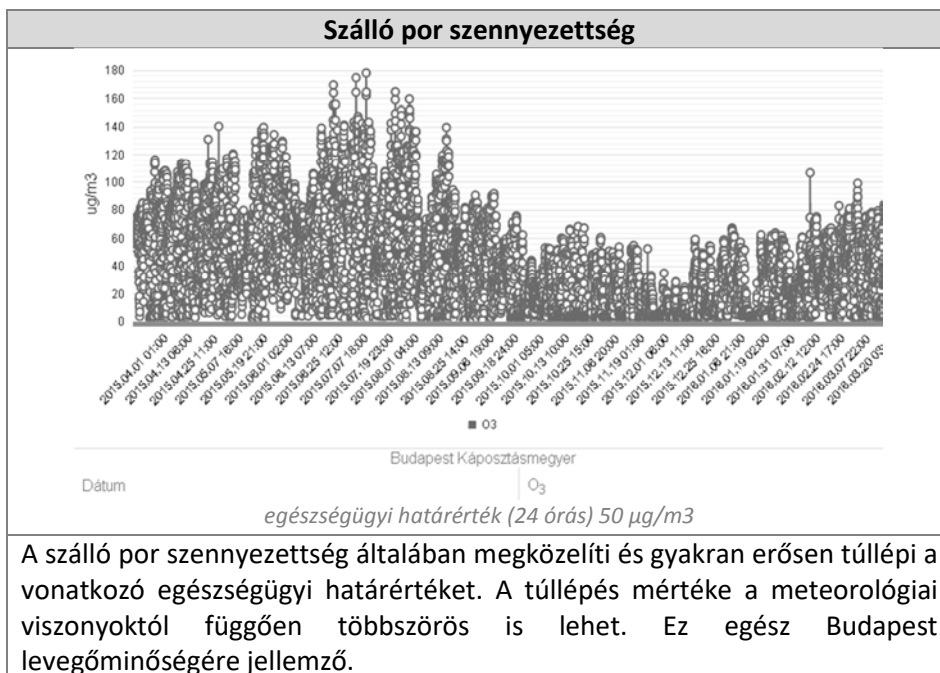
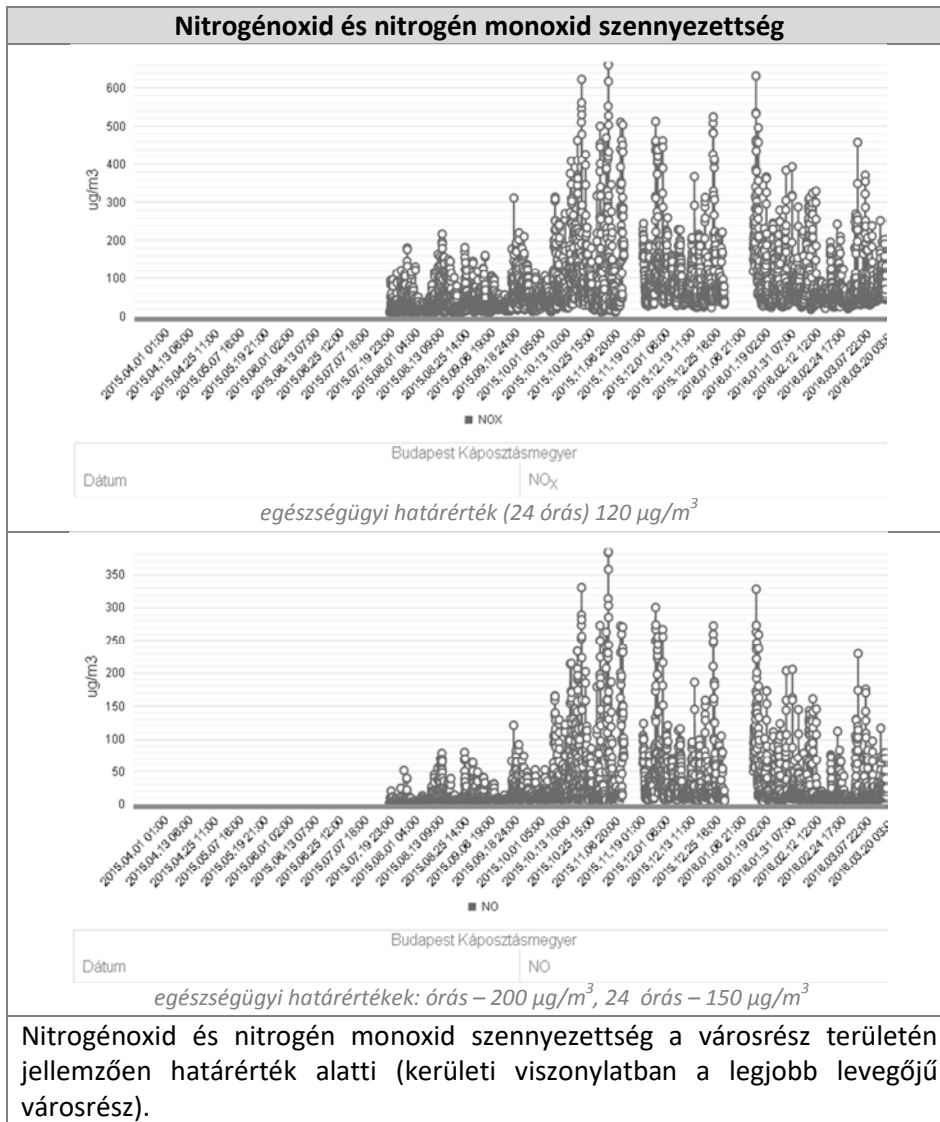




A CO szennyezettség nem éri el az érvényes egészségügyi határértéket a mérések szerint. Feltételezhető azonban, hogy a területet feltáró jelentős közúti forgalmat hordozó utak közvetlen közelében az általános méréseknel magasabb, határérték közeli, vagy feletti a szennyezettség.



A területen mért O<sub>3</sub> szennyezettség megközelíti, helyenként meg is haladja a vonatkozó határértékeket.



#### 1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés

A zaj és rezgésterhelés vizsgálatát a fővárosi stratégiai zajtérkép adatai alapján mutatjuk be

(Forrás: [http://terkep.budapest.hu/website/zajterkep\\_bp4/viewer.htm?WIN=frame](http://terkep.budapest.hu/website/zajterkep_bp4/viewer.htm?WIN=frame))

##### Közúti forgalmi zajterhelés

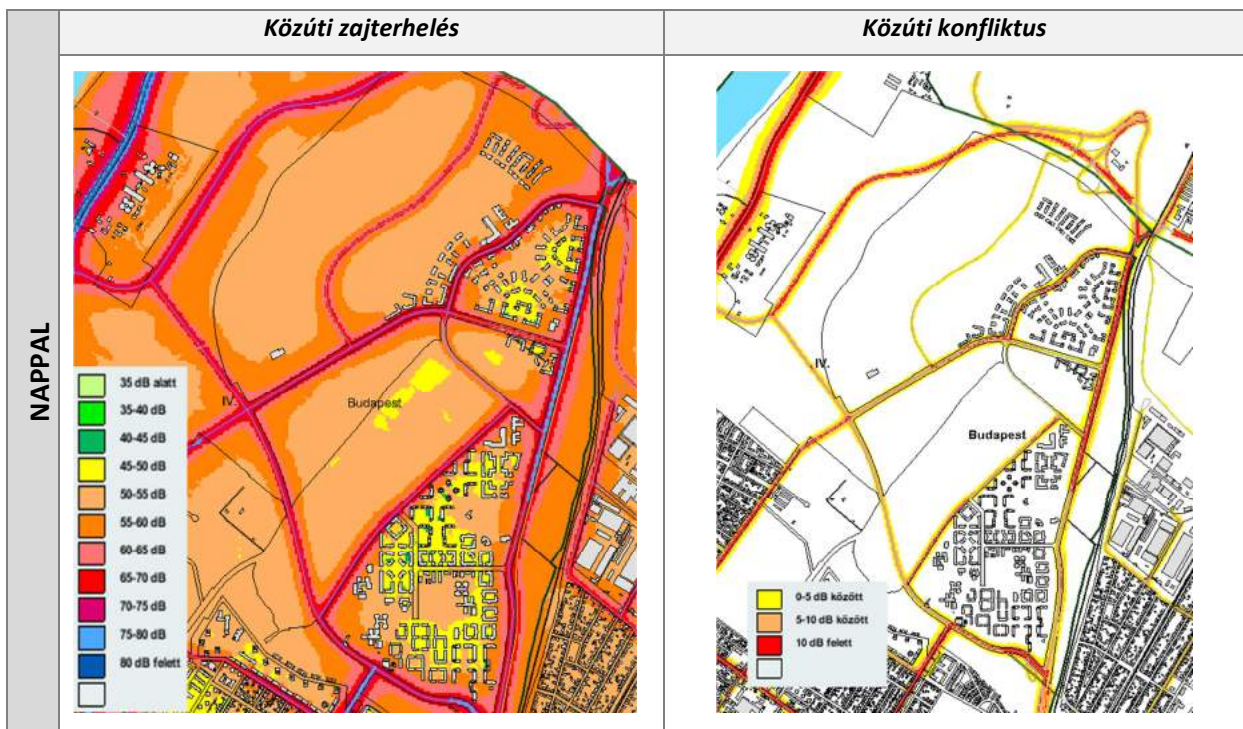
A közúti forgalomból eredő nappali zajterhelés határérték feletti a területet észak felől lehatároló MO autópálya szakasz mellett. Az autópálya Káposztásmegyer lakóterületeit legjobban a Homoktövis utca-Körösbánya utca térségében közelíti meg. A távolság mindenhol 200 m feletti, a köztes terület pedig intenzíven fásított zárt erdő jellegű zöldfelület. Mindez az autópálya zajhatásait mind a nappali, mind az éjszakai zajterhelést illetően jelentősen csökkenti.

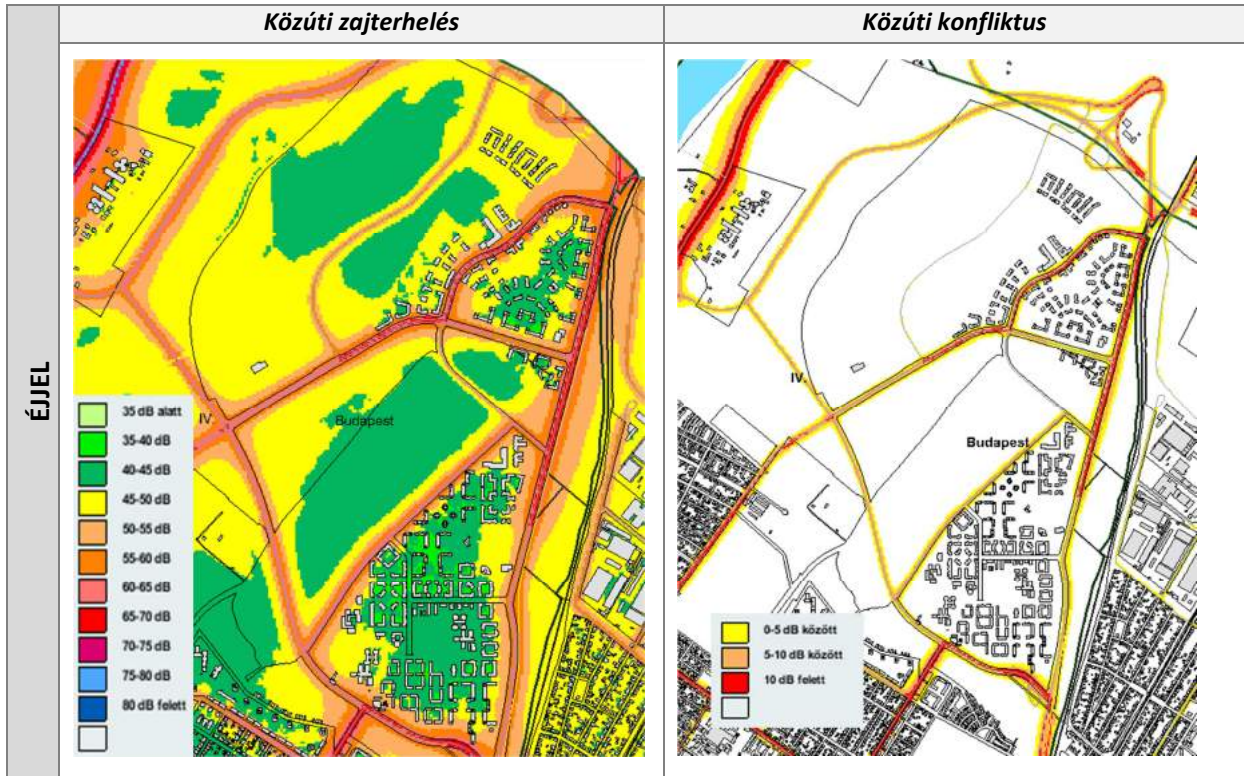
Jelentős gépjármű forgalom halad a Megyeri úton, az Óceánárok utcán és a Külső Szilágyi úton is.

A Megyeri úti forgalom Káposztásmegyeren jellemzően az ipari park és a Farkas erdő között, kisebb szakaszon a Farkas erdő és Káposztásmegyer II. lakóterület között halad.

A Külső Szilágyi út úttengelye az útszakasz mellett álló lakóépületek zajterhelt homlokzatától jellemzően 25-30 m-re van, a köztes területen pedig részben fásított parkolóhelyek találhatóak (ennek ellenére rendszeres a panaszbejelentés a lakók részéről, elsősorban a villamos okozta zajhatás miatt, amit a villamos pálya zúzottkő ágyazatú kialakítása okoz). A távolság és a parkolóhelyek növényzete a nappali és éjszakai zajterhelést a homlokzatokon csökkenti.

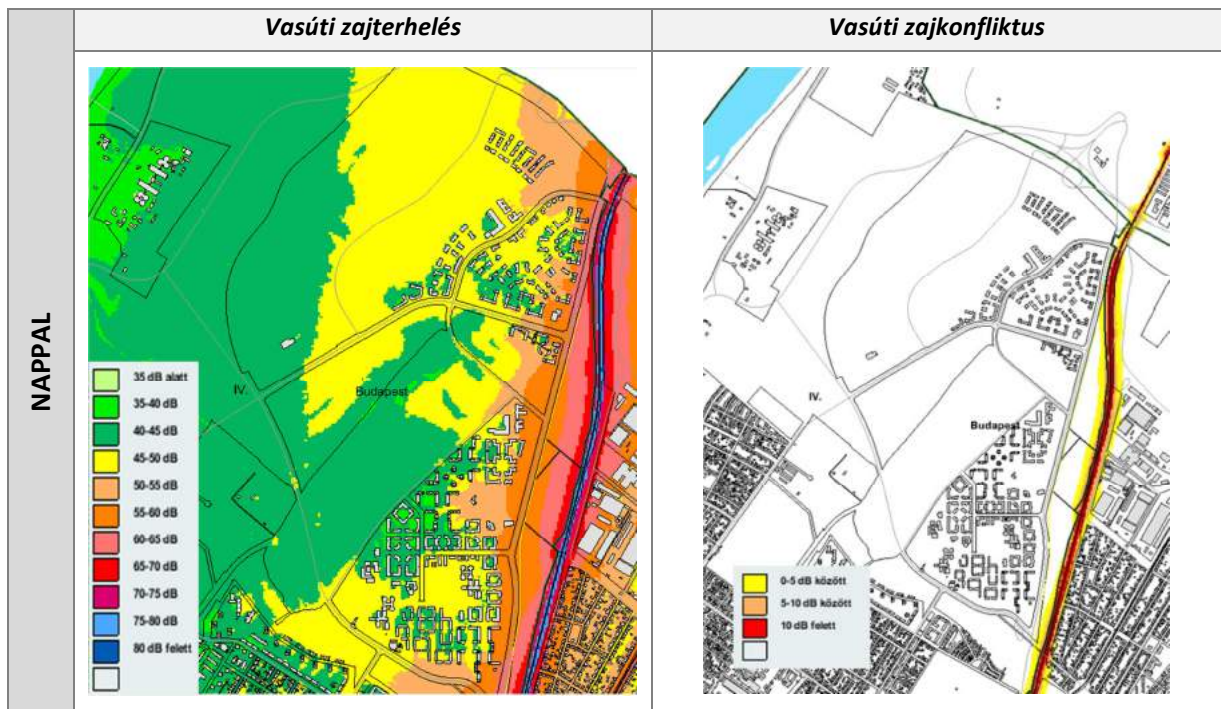
Az Óceánárok utca forgalma a lakóterületeket, a lakóépületek védendő homlokzatait a Káposztásmegyer I. lakóterületeken 40 m-nél jobban nem közelíti meg. A távolság és a köztes zöldfelületek a zajhatást mérséklék.

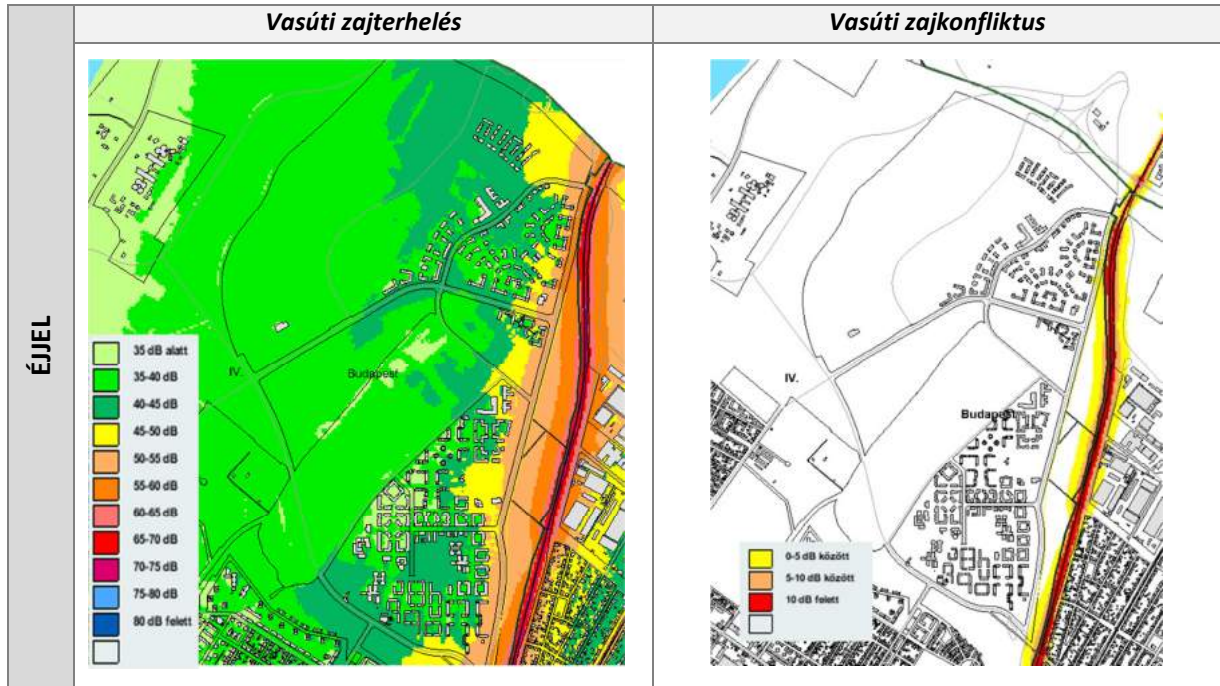




### Vasúti eredetű zajterhelés

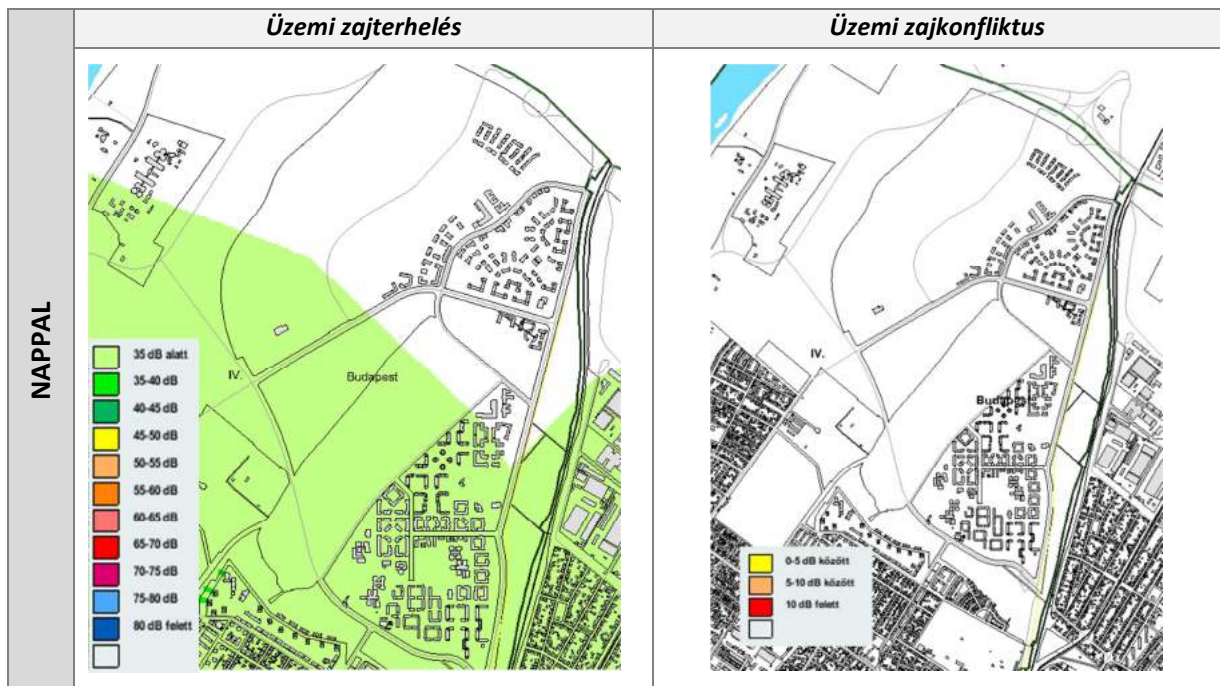
A tervezési területet a Külső Szilágyi út mellett érinti vasúti forgalomból eredő zajterhelés. A Budapest-Szob vasútvonal a káposztásmegyeri lakóterületektől jellemzően 200-300 m távolságban, beton vasúti kerítéssel lehatárolva halad. Legjobban a Káposztásmegyer I. lakóterület déli végét közelíti meg a vasúti pálya, de a legkisebb távolság itt is 150 m, ezért a lakóterületek a vasúti zaj szempontjából kedvező helyzetűnek tekinthetők.



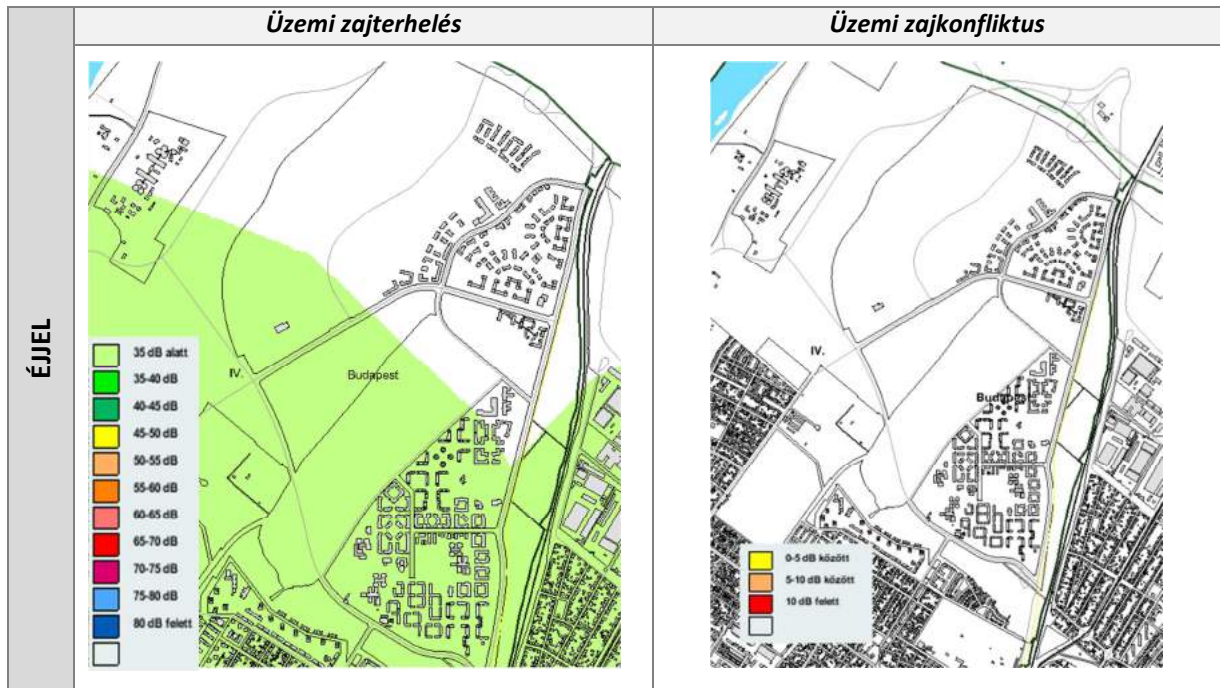


### Üzemi eredetű zajterhelés

Káposztásmegyer térségében a stratégiai zajtérkép alapján üzemi eredetű zajterhelés és zajkonfliktus nincs. (A Jégpalota folyadékkihűtő berendezéseinek zajhatása okoz némi konfliktust a területen.)







#### 1.17.5. Sugárzás védelem

A tervezési területen radioaktív sugárzást kibocsátó pontszerű forrás, létesítmény nem található, sugárzásveszély nem áll fenn.

#### 1.17.6. Hulladékkezelés

A tervezési területen keletkező kommunális hulladékot az FKF Zrt. rendszeresen gyűjti és a tervezési területen kívülre szállítja. A területen hulladék-lerakóhely nincs.

A Káposztásmegyer I. és II. lakótelepekről az FKF Zrt. jelenleg nem szállítja el a zöldhulladékot (még az arra rendszeresített zsákokban sem), ezt általában illegálisan a közterületekre helyezik ki, ahonnan az önkormányzat kénytelen elszállíttatni. Gyakori az illegális hulladék-lerakás a Külső Szilágyi út és a vasút közötti sávon, a Farkas erdőben és a Megyeri úti kiserdőben is.

A terület déli peremén, az Óceánárok utca mellett a Farkas-erdő u. 21-nél, a Külső Szilágyi út és Járműtelep u. kereszteződésénél, a Hajló u. 23-nál, a Külső Szilágyi út 44-nél a SPAR déli részén, a Megyeri út 210-nél, a Tófalva u.-ban és a 30-as buszok végállomásánál. Szelektíven gyűjtött hulladék elhelyezését biztosítják a SPAR üzletekben illetve azok mellett kihelyezett edények is.

### 1.17.7. Vizuális környezetterhelés

A tervezési terület vizuális arculatát általánosságban befolyásolja az utcaképet meghatározó épületek arculati minősége, a közterületek és parkok állapota, a köztisztaság, és a környezetet befolyásoló jellemző emberi magatartásformák.

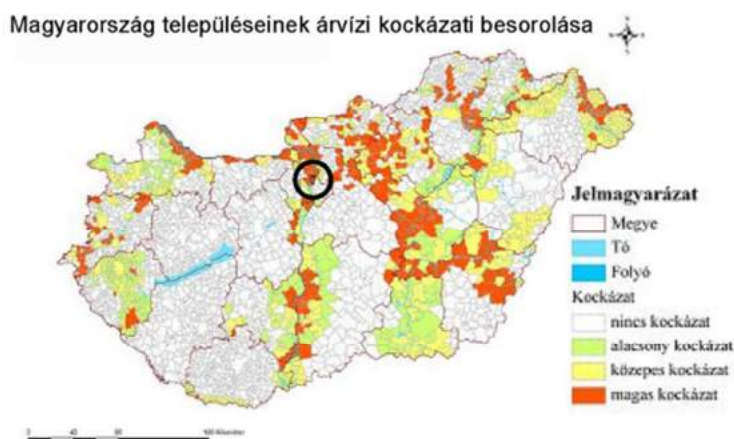
Káposztásmegyer vizuális környezete a zöldfelületi borítottság magas aránya miatt kedvező. Bár a parkok-közkertek fenntartottsági színvonala javítható lenne, a kedvező területi arányok miatti relatív alacsony terhelés és kismértékű rongálás kedvező városképet eredményez.

Az I. ütem lakóházainak külső állapota a közeljövőben már indokolttá teszi a homlokzati felújításokat is (a kerületi panelépületek újraszínezési programja keretében erre lehetőség is adódik). Ezekkel együtt szervezve kerülhet sor a sétányok- utcabútorok- játszótéri felszerelések megújítására is. Ekkor a vizuális környezetet rontó és használati problémákat is előidéző gépjármű parkolási problémák kezelésére is sort kell keríteni.

### 1.17.8. Árvízvédelem

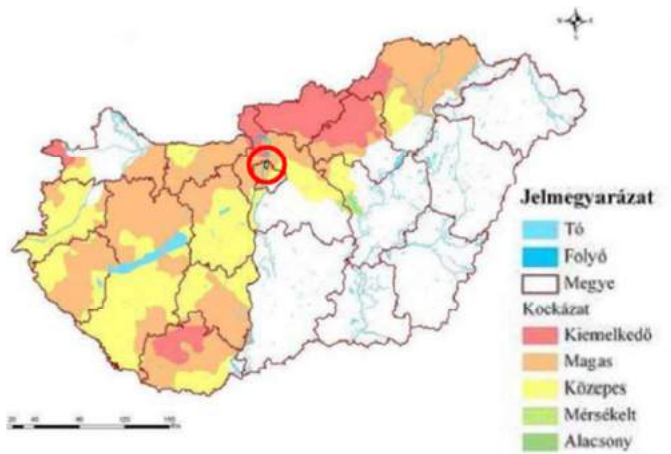
Bár a IV. kerület közvetlen a Duna mentén fekszik, így érinti a nagyvízi meder területe, de ez a Káposztásmegyeri lakóterület területét nem éri el, még úgy sem, hogy a területet délről határoló Szilas-patak, amely közvetlen Dunai torkolattal rendelkezik, a magasabb árhullámok levonulásakor a patak mederben is víz visszatörődés fordul elő. Ez a visszatörődés sem éri el a vizsgált területet. Így a Káposztásmegyeri lakótelep területét érintő árvízvédelmi feladatok nincsenek.

Az árvízvédelem fejezetében említeni kell az úgynevezett „villámárvíz” előfordulásának a lehetőségét is, amely nem klasszikus árvízi esemény, szélsőséges csapadékesemény kapcsán fordulhat elő. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság elkészítettett egy országos térképet, amely alapján a IV. kerület a „villámárvíz” előfordulási eseményre a „magas” kockázatú területen fekszik. Ez ellen a csapadékvíz elvezetés gondos megoldásával lehet védekezni.



Magyarország településeinek árvízi kockázati besorolása

Forrás: Ár- és belvíz, valamint villámárvíz kockázat értékelése hazánkban  
<http://www.vedelem.hu>



*A villámárvíz-veszély mértéke  
Magyarországon*

*Forrás: Nemzeti Katasztrófa Kockázat  
Értékelés Magyarország 2011. BM  
Országos Katasztrófavédelmi  
Főigazgatóság <http://vmkatig.hu>*

### 1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok és problémák

Lásd II. Helyzetértékelő munkarész.

## 1.18. KATASZTRÓFAVÉDELEM

### 1.18.1. Építésföldtani korlátok

#### **1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei**

A területen belül ilyen jellegű veszélyeztetettségről nincsenek információk, azokkal várhatóan nem kell számolni.

### 1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

A IV. kerület területét magába foglaló átfogó megyei és országos területrendezési tervek alapján, valamint a Középduna völgyi Vízügyi Igazgatóság előzetes tájékoztatója szerint a kerületet érinti ugyan a nagyvízi meder, de ez a káposztásmegyeri vizsgált városrészt nem érinti.

#### **1.18.2.1. Árvízveszélyes területek**

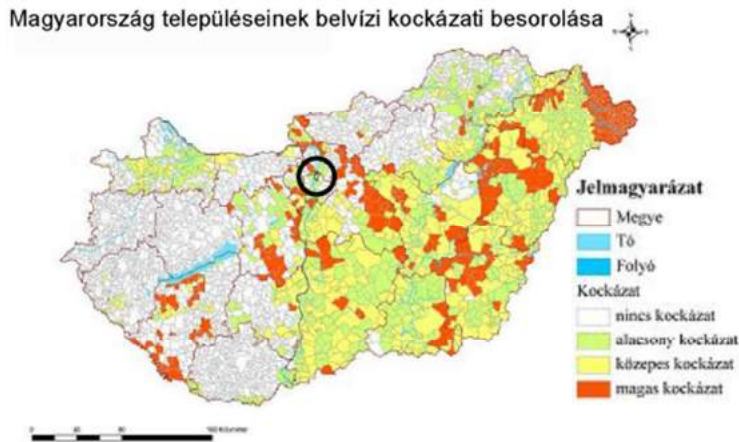
A vízügyi ágazat a nagyvízi mederrel való érintettségére tekintettel, a kerületet árvízzel veszélyeztettként tart nyilván ez azonban nem éri el a vizsgált területet.

A szélsőséges csapadékesemények hatására előforduló „égből érkező árvízi” elöntés „villám-árvíz” a vízvezető rendszer megfelelő kiépítésével, fokozottabb karbantartásával, a szélsőséges csapadékesemények elvezetésére történő alkalmassá tételével kizárható.

#### **1.18.2.2. Belvízveszélyes területek**

A belvízveszélyes területekről átfogó felmérést a Pálfai féle belvíz-veszélyeztetettségi térkép rögzít.

A veszélyeztetettség mértéke alapján az érintettséget négy veszélyeztetettségi kategóriába sorolták, az alig veszélyeztetett, a mérsékelten veszélyeztetett, a közepesen veszélyeztetett és az erősen veszélyeztetett kategóriákba. Ilyen veszélyeztetett terület a IV. kerületben nincs.



*Magyarország településeinek belvízi kockázati besorolása*

*Forrás: Ár- és belvíz, valamint villámárvíz kockázat értékelése hazánkban  
<http://www.vedelem.hu>*

Belvízveszélyes területről a vízügyi ágazat sem tett említést az előzetes tájékoztatójában.

### **1.18.2.3. Mély fekvésű területek**

A kerületnek mélyfekvésű része nincs, amelyben a csapadékvizek tartós megmaradása gondot okozna.

### **1.18.2.4. Árvíz- és belvízvédelem**

A kerület területe a vízügyi ágazat nyilvántartása szerint árvízi előntéssel veszélyeztetett, belvízzel veszélyeztetett területet viszont nem tartanak nyilván. A kerületen belül az árvízi veszélyeztetés nem éri el a vizsgált városrész területét.

## **1.18.3. Egyéb**

### **1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások**

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

#### **1. Vízellátás szolgáltatási területén**

- vízbázis kijelölt hidrogeológiai védőövezeti területen fekvő területrészek
- a városrészen áthaladó nagyobb NÁ 1200-as, NÁ 600-as átmérőjű gerincvezetékek

#### **2. Szennyvíz- és csapadékvízvezetés**

- gerinc elválasztott rendszerű csatornák és műtárgyai
- élővizek medre és azok karbantartási parti sávja (Szilas-patak, Óceánárok, Mogyoródi-patak)

#### **3. Nagyvízi mederkezelési terv**

- a tervben rögzítettek figyelembe vétele

#### **4. Energiaellátás**

**Villamosenergia**

- nincs

**Földgázellátás**

- nagynyomású földgázvezeték és biztonsági övezete
- nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és biztonsági övezete
- körzeti nyomáscsökkentő műtárgy

**5. Elektronikus hírközlés**

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítménye

## 1.20. VÁROSI KLÍMA

A tervezési terület Budapest általános klimatikus tulajdonságainál kedvezőbb helyi mezoklimatikus viszonyok között van.

Az általánosan Újpesten jellemző mérsékelt meleg, mérsékelt száraz klíma helyi változata a zöldfelületek magas aránya, a területet körbevevő kisvízfolyások klimatikus pozitív hatása és a terület városszéli pozíciója miatt kedvezőbb, mint a belső városi területeké.

A zöldfelületek nyáron párolgásukkal hűtik a léghőmérsékletet. A viszonylag alacsonyabb épületmagasságú telkes lakóterületek faállománya némileg gátolja a falak és lapos tetők felforrósodását, javítják az épületeken belüli klimatikus viszonyokat is. Bár Káposztásmegyeren is természetesen jelentkeznek a globális felmelegedés nyári káros hatásai, ezek egy részét a kedvező környezeti feltételek mérséklék.

A napfényes órák száma évente 1910-1940, melyből a nyári időszakra 770-780 óra jut.

Az átlagos évi középhőmérséklet 10,2 C fok, mely a nyári hónapokban 30 C fok köré emelkedik. A legmelegebb napok hőmérsékletének emelkedő sokéves átlaga 34 C fok feletti, emelkedő a hőségnapok száma is.

A fagymentes napok sokévi átlaga 210, ugyancsak emelkedő.

Az évi átlagos 550 mm csapadék eloszlása egyre egyenetlenebb, a nyári hónapokra 300 mm jut. A havas napok száma erősen csökken, egyes években teljesen eltűnik.

Az uralkodó szél iránya jellemzően észak-nyugati, ezek a szelek Káposztásmegyér esetében a Budapesttől északra lévő tisztább levegőjű zöldterületek felől kedvező levegőminőséget továbbítanak a lakóterületek felé.

## II. HELYZETÉRTÉKELÉS

### 2.1. A HELYZETFELTÁRÁS ÉS ELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE

#### 2.1.1. Városrendezés

##### ► Városszerkezet

Káposztásmegyer az utolsó budapesti lakótelep, melynek építését a 80-as évek elején kezdték meg, és tulajdonképpen még ma sem tekinthető teljesen befejezettnek. Építése átível a rendszerváltás időszakán, így szinte „kőbe ágyazott lenyomataként” őrzi a társadalom életében végbement változásokat. A Káposztásmegyeri lakótelep szerkezete és területfelhasználása már az építés első időszakában is igyekezett messzemenően figyelembe venni a környezeti adottságokat. A beépítésre szánt területek elkerülik az erdőfoltokat, több kisebb, önállóan komponált egységekre tagolódnak, amelyek – az adottságokhoz igazodóan – jellegzetesen szabálytalan kontúrúak.

Ehhez az elrendezéshez igazodik a városrész belső úthálózata, amelynek lazább, kötetlenebb vonalvezetése oldja a lakóépületek merevségét. A városszerkezet meghatározó eleme a városrészt kettéosztó Megyeri út, amely Újpest régebbi városrészeivel – a távlatban Rákospalotával is – biztosítja a kapcsolatot. A városszerkezet további fontos elemei az Íves út, az Óceánárok utca, a Homoktövis utca, a Farkaserdő utca és a Külső Szilágyi út.

A káposztásmegyeri lakótelep a magyar lakótelep-építés pozitív példájának tekinthető. Az adott műszaki lehetőségek között – amelyek idővel egyre inkább tágultak - a beépítés törekedett zártabb, emberibb léptékű, forgalomtól mentes terek létrehozására, amelyek alkalmasak a közösségi élet feltételeinek megteremtésére. Az újabb beépítésű kertvárosi részek már kifejezetten kulturált megjelenésűek, magas lakóminőséget biztosítanak.

A városrész intézményekkel jól ellátott, a területigényes intézmények számára (iskola, óvoda, stb.) a megfelelő területnagyság biztosított, azonban néhány meglévő intézményterület esetében az új fővárosi tervek további fejlesztési lehetőséget nem tesznek lehetővé. Néhány intézmény jelentősége túlnő a városrész, sőt a kerület határán is (Jégpalota, Aaquaworld, Ramada szálló). Zöldfelületekkel a városrész kiemelkedően ellátott, legjelentősebb közülük a Farkaserdő.

A városszerkezet fontos eleme a munkahelyeket biztosító Ipari Park. Az Íves út fontos városszerkezeti szerepet tölt be a kertvárosi lakónegyed védelmében, így a megépült vállalkozói negyed nem gyakorol negatív hatást sem esztétikailag, sem forgalmi szempontból a lakóterületre.

A meglévő problémák nagy része a lakótelep építésének leállításából, illetve a tervezett beruházások egy részének elmaradásából (elhúzódásából) ered. Ide sorolható mindenekelőtt az M3 metró vonalának meghosszabbítása Káposztásmegyerig, az egyes lakóteleprészek befejezetlensége, a hiányzó parkolók. Sajnos nem épült ki a tervek szerint a városközpont sem, az intézményterületek - inkább egy alvóvárosra emlékeztető módon - alközpontokat alkotnak. Igazi, a városrész lakosságának életét szervezni képes központ nem jött létre.

##### ► Területfelhasználás

A városrész területfelhasználása változatos és kiegyensúlyozott. A lakóterületeken kívül jelentős nagyságú intézményterületek, zöldterületek és munkahelyi területek is vannak, ebből a szempontból

Káposztásmegyert akár „város a városban” elnevezéssel lehet illetni. Mai – közel véglegesnek tekinthető – állapotában a városrész az alábbi nagy – városszerkezetet is meghatározó - területfelhasználási egységekre osztható:

- Káposztásmegyer I. lakótelep
- Káposztásmegyer II. lakótelep
- Városrész-központ
- Ipari Park vállalkozási terület
- Aquaworld rekreációs terület
- Farkaserdő
- Mogyoródi patak és Szilas patak zöldterülete.

A Káposztásmegyer I. lakótelep szerkezete kialakultnak tekinthető. Ugyanakkor az Óceánárok utca és a Külső Szilágyi út mentén a befejezetlenség zavaró városképet eredményez (pl. a Böröndös utcánál). A Káposztásmegyer II. lakótelepen a lakóterületek kiszolgálására épült nevelési központ mögött fekvő 3 ha-os terület eredetileg sport és szabadidő-funkció számára volt fenntartva, jelenleg még üresen áll. Az eredetileg tervezett városrészközpont megvalósítása – a két megépült lakótelep között – ma már nem tűnik reális elképzelésnek, mivel a fejlesztések csak az erdő rovására lennének megvalósíthatóak.

A vállalkozási negyed számára kialakított területen még vannak beépíthető telkek, de a munkahelyi területek iránti nagy érdeklődés, valamint a más városrészekből (pl. Károlyi negyed) kitelepítendő vállalkozások területigénye miatt szükségessé válhat az újabb területekkel való bővítés. Ennek egyik lehetősége az Aquaparktól délre fekvő üres terület hasznosítása (melynek megvásárlására jelenleg az Aquapark tulajdonosának elővásárlási joga van). A terület azonban jelenleg olyan intézményterület övezetbe sorolt, ahol a lakófunkció is megengedett, így befektetői igény esetén lakóépületek elhelyezésére is lehetőség van.

Fontos, hogy a várható fejlesztések során a nagy, összefüggő erdő- és zöldterületeket megőrizzék, mert ezek fontos értékeket jelentenek a városrész lakói számára. Ilyen zöldterületek a Farkaserdő, a Mogyoródi patak és a Szilas patak menti zöldsávok, melyeket – pihenési, és sportfunkciókkal gazdagítva – a városrész értékes rekreációs területeivé lehet fejleszteni.

#### ► **Épületállomány, beépítés**

A városrész épületei – más budapesti lakótelepekkel összehasonlítva – igen nagy változatosságot mutatnak, mind magasságuk, mint építészeti megformálásuk, mind elhelyezésük kompozíciója szempontjából. A lakótelep épületeinek egy (korai) része paneles technológiával készült, de ezeken is látható a változatosságra törekvés (pl. magastető alkalmazása). Az újabb épületek már alacsonyabb szintszámúak, Káposztásmegyer II. lakótelep területén saját telkes, földszint + tetőtérbeépítéses házak is vannak. Az egyes épületek telepítése is határozott városépítészeti koncepciót követ; zártabb, intimebb belső terek köré szervezettek, barátságosabbá téve az épített környezetét.

A városrész épületállománya is lényegesen jobb műszaki állapotban van, mint Újpest régebbi építésű, történeti városrészei. A korábban épült épületek állaga is általában megfelelő, a panelépületek energiatakarékos felújítása megkezdődött, és a folyamat előreláthatólag folytatódni is fog. Az újabb beépítésű területek épületei – a Káposztásmegyer II. lakótelep területének nyugati részén – nemcsak

kifogástalan állapotban vannak, de esetenként városépítészeti szempontból is figyelemreméltóak. Ugyancsak jó állapotban vannak, és városképileg sem kifogásolhatók az Ipari Park épületei is.

### ► Szabályozási környezet

A helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarészben a hatályos – mind fővárosi, mind pedig kerületi – tervek vizsgálata és elemzése megtörtént, az alábbiakban összefoglaló jelleggel ismertetjük a legfontosabb – a tervezésnél szem előtt tartandó – eredményeket, megállapításokat.

A tervezési területen érvényben lévő, összesen 7 különböző szabályozás (ÚKVSZ és 6 db KSZT) igencsak megnehezíti a terület komplex kezelését. Az előírások sok esetben ellentmondásosak (pl. templom a közkert övezetben, vagy a Szilas-patak és Mogyoródi-patakra vonatkozó előírások). Az ÚKVSZ előírásait az új fővárosi tervekkel összevetve néhány esetben – sajnos elsősorban az önkormányzati tulajdonú intézményeket érintően – az új tervek kevesebb beépíthetőséggel számolnak, mint a kerületi terv; de vannak olyan területek is, amelyeknél maga az ÚKVSZ korlátozza a fejleszhetőséget (pl. Jégpalota). Kérdéses továbbá a Megyeri út – Szilas-patak térségében kijelölt oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények elhelyezésére kijelölt terület funkcionális létjogosultsága a szennyvízátelövő szomszédságában.

A tervezésnél kiemelt figyelmet kell fordítani az ÚKVSZ illetve a 7 évnél korábban készült KSZT-k alá tartozó területekre, ahol az építési jogok – és a használat tekintetében is – bármilyen jellegű megszorító szabályozás esetén a tulajdonosok kártalanítással élhetnek az Önkormányzattal szemben. Az FRSZ-el való ütközésekből adódó „visszaminősítések” kapcsán a fővárosi, illetve az állami főépítésszel szükséges egyeztetni (az FRSZ értékeinek felülvizsgálatát kérni). A Homoktövis utca – Külső Szilágyi úti buszvégállomás területének területfelhasználását feltétlenül tisztázni szükséges.

Fontos megjegyezni, hogy nem minden esetben szükséges feltétlenül a kialakult (a paramétereket túllépő) telkek fejlesztésének biztosítása (pl. Gémes József utcai sorházas beépítés). Az ipari park telkei esetében azonban érdemes a felmerülő igényekkel számolni hosszú távon.

A Külső Szilágyi út menti tömbtelkek hasznosíthatóságát a fővárosi tervek jelentősen korlátozzák. (A 6. és 25. sorszámú egység esetén a szintterületi sűrűség nagyjából a kialakult állapotnak megfelelően lett meghatározva, igen kevés tartalékkal, illetve a zöldfelületi átlagérték – a számítások alapján – sem éri el a TSZT szerinti 35%-ot). Az új fővárosi tervek nem tartalmaznak konkrét állásfoglalást arra vonatkozóan, hogy – a BVKSZ-hez hasonlóan – tiltottak a lakótelepeken az újabb építkezések, azonban a meghatározott sűrűségi értékek ebbe az irányba mutatnak. Ennek tisztázása szükséges a tervezés során. Amennyiben a tömbtelkek felhasználása engedett, az FRSZ szintterületi sűrűség értékének módosítását kell kérvényezni az érintett területfelhasználási egységekre.

A tervezés során mérlegelni lehet a Külső Szilágyi út és az Óceánárok utca menti tömbtelkek-részek esetleges hasznosítását, illetve a be nem épített területek jövőjét (itt is a szerzett jogok figyelembe vételével). Építészetiileg ezen a területen egy városképileg is hangsúlyos – a városrész déli kapuját kijelölő - épület elhelyezése is elképzelhető. Ennek lehetőségét a tervezés során mérlegelni kell.

A Farkas-erdő Megyeri úti – mind a fővárosi, mind pedig a kerületi tervekben – közparkként tervezett része jelenleg az Országos Erdészeti Nyilvántartás szerint üzemtervezett védelmi erdőterület, melynek egy része kiváló termőhelyi adottságú erdőterület. Az erdőtörvény szerint erdőterületet



termelésből kivonni kivételes esetben lehet, ezért a hatályos tervekben rögzített közparki funkció kialakítása (szabályozási terv végrehajthatósága) további egyeztetést igényel az erdőszettel.

A vizsgált területen az ingatlan-nyilvántartás törzskönyvi adatai szerint összesen 7 ha 8885 m<sup>2</sup> nagyságú, szántó művelési ágú, 4., 5. minőségi osztályú földrészletek vannak, de ezek ma a valóságban már termőföldként nem funkcionáló területek, így a továbbiakban termőföldként történő nyilvántartásuk nem indokolt. A termőföldek végleges más célú hasznosításának engedélyezéséhez – a fejlesztések megkezdése előtt – az ingatlanügyi hatóságnál (Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala, Földmérési és Földügyi Osztály) engedélyeztetni kell.

### **2.1.2. Közlekedés**

#### **► Közúti közlekedés**

Káposztásmegyer országos főúthálózati kapcsolatait az M0 autótűt biztosítja. Az M0 felől a terület megközelítése a Külső Szilágyi út északi végén a Dunakeszi csomópontban, illetve a Megyeri híd pesti hídfő csomóponttól a 2/A út – Óceánárok utca irányban lehetséges.

Káposztásmegyeren belül a másodrendű főúthálózat részei: a Szilágyi utca, Megyeri út és Óceánárok utca. A Külső Szilágyi út a városrész észak-déli forgalmi tengelye, a Megyeri út Káposztásmegyer északi városrészét a Váci úttal köti össze. Az Óceánárok utca Káposztásmegyer déli határán a sugárirányú főutakat köti össze. Az útpálya 2 x 2 sávval épült ki, de 2 x 1 sávós útként működik, a forgalmi igényeknek megfelelően. A Baross utca Óceánárok utcával történő összeköttetése jelentősen javítaná a városrész és a kerület központja közötti kapcsolatot.

Az Íves út a Megyeri úti jelzőlámpás csomóponttól észak felé a beépítésre szánt terület tengelyében halad végig, kapcsolatát az Óceánárok utca felé az Ipari park utca biztosítja.

A 70. számú vasútvonalon külön-szintű közúti átjárást – a Fóti úttól északra – csak Budapest és Dunakeszi határán, a vasúti pálya alatti csökkentett űrszelvényű közúti aluljáró biztosít. Jelentős torlódásokat okoz az aluljárón áthaladó forgalom.

#### **► Közösségi közlekedési kapcsolatok**

A Káposztásmegyeren áthaladó MÁV 70. sz. Budapest – Vác – Szob vasútvonal kétvágányú, villamosított fővonal. Káposztásmegyernek nincs közvetlen vasúti megközelítése.

A városrész fő közösségi közlekedési kapcsolata a 14-es villamos.

Káposztásmegyer és Újpest, illetve a 3-as metróvonal közötti utasforgalmat 3 autóbuszjárat bonyolítja le. Az északi városrészből Újpest Városkapuig közlekedik a 122-es járat. A 30-as járat szintén a Megyeri úton éri el Újpestet, de a városközpontban folyamatosan van csatlakozása a 3-as metróhoz. A déli városrészt az Óceánárok utcán érinti a 20E járat.

Káposztásmegyer belső kapcsolatait, és a ráhordást a villamos-vonalra a 126 és 126A járatok biztosítják.

Káposztásmegyeren 2 autóbusz-végállomás van. A déli autóbusz-végállomás kapacitása a jelenlegi igényeket meghaladja, az északi végállomást csak tárolásra veszik igénybe.

#### **► Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

Káposztásmegyer területén nem épült ki összefüggő kerékpárút-hálózat. Az Óceánárok utca Váci út – Megyeri út közötti szakasza menti és a Szilágyi utca menti kerékpárút között nincs kiépített kapcsolat. Az M0 autópálya hídján, és a hídfőhöz csatlakozó Váci úti szakaszon a kerékpárút megépült.

A városrészen belül a járműközlekedési területektől független gyalogos hálózatot alakítottak ki.

#### ► **Parkolási helyzet**

Káposztásmegyer városrészben a vasúti és gyorsvasúti kapcsolatok hiányában P+R rendszer nem épült ki, a 14-es villamoshoz ilyen igény nem merült fel.

A terület intézményeihez a szükséges parkolók megépültek. A lakóterületi parkolás az I. ütem intenzív beépítésű egységeinél problémát jelent, a városrész szélén épült nagy kapacitású parkolók csak őrzött formában nyújtanak megfelelő színvonalú ellátást. Emiatt került sor egyes közút-szakaszok egyirányúsítására és leállósávok kialakítására.

#### ► **Jelentős terület-igénybevétellel járó közlekedési fejlesztés**

Káposztásmegyeren a tervezett intermodális csomópont és az M3 metró területének szabályozását a múlt évben hagyták jóvá.

### **2.1.3. Táji adottságok és zöldterületek**

Káposztásmegyer Újpestnek táji adottságokban és zöldfelületekben leggazdagabb része. Az 1980-as évektől az akkor még itt lévő külterületek (mezőgazdasági területek és parlag területek) igénybevételével beindított lakásépítési program szerencsésen meghagyta a Farkas erdő értékes erdőterületét, így lehetőség adódott az egyes építési ütemek és eltérő területhasználatok zöldfelületekkel történő tagolására.

A területet egykor átszelő patakmedrek átépítésre kerültek, a terület szélére kerültek kiépített mederbe szorítva. A patakok mellett sétányok és kerékpárutak épültek.

Az erdőterületen tanösvény létesült, az I. és II. ütemben megvalósított telepszerű lakásépítés szabad területei pedig intenzív zöldfelületekként, korlátlan közhasználatú közkertekként és közparkokként kerületek kialakításra. A zöldfelületeken jelentős számban maradt meg az eredeti faállomány, de az új fatelepítések is nagyban javították az új lakóterületek lombborítottságát és mikroklímáját.

A zöldfelületek kiszélesedő csomóponti részein játszóterek, labdapályák és kutyafuttató helyek létesültek, a Szilas patak mellett KRESZ pálya épült. Ezek fenntartottsági színvonala megfelelő.

A kertés társasházak telkeinek magánkertjei is értékes zöldfelületet képeznek, faállományuk hozzájárul a közvetlen környezet kondicionálásához.

A terület zöldfelületi rendszerébe illeszkednek Káposztásmegyer alapfokú intézményeinek (általános iskolák, óvodák, bölcsődék) terjedelmes és jól felszerelt kertjei, továbbá a középfokú intézmények (Aquaword, jégpálya, gimnázium) kertjei is.

A tervezési terület szélein terjedelmes extenzív zöldfelületek találhatóak, mind a vasútvonal és a Külső Szilágyi út, mind a Szilas patak és a lakóterületek, valamint az Óceánárok-Mogyoródi patak egyesített medre mellett. Ezek a zöldfelületek is nagyban javítják Káposztásmegyer környezeti kondícióit és lakóterületként való kedveltségét.

A terület szélein található erdőterületek és extenzív zöldfelületek a környezeti ártalmak ellensúlyozását is elősegítik, védő szerepük nagy.

#### **2.1.4. Környezeti hatások**

A tervezési terület levegőszennyezettsége a rendelkezésre álló helyszíni mérési adatok szerint a budapesti átlaghoz közelít.

Jelentős pontszerű levegőszennyező források nincsenek a tervezési területen.

A levegőszennyeződés fő forrása a háttér alapszennyezésen túl a közúti közlekedés gépjárműinek emissziója a határoló főúton. A lakóterületi kommunális fűtési emisszió a tömeges lakásépítéshez tartozó korszerű fűtési rendszerek miatt alig terheli a terület levegőminőségét.

Fentiek miatt a határoló főutak kísérő sávjaiban kell határérték feletti nitrogénoxid, szénmonoxid és szálló porszennyezéssel számolni. Ezek a sávok viszont Káposztásmegyeren a lakóterületektől viszonylag távol, széles növényzettel borított védősávokkal elszigetelten található, ezért a lakóházak közvetlen környezetének levegőminőségét inkább a gazdag növényzet pozitív hatásai befolyásolják.

A zajterhelés leginkább mértékadó okozója a területen a közúti és a vasúti közlekedés. A Külső Szilágyi úton közlekedő villamos okozta zaj miatt sok a panasz, ennek elsődleges okozója a villamos pálya zúzottkő ágyazatú kialakítása.

A közúti közlekedés legnagyobb kapacitású sávjai a lakóterületektől védő zöldsávokkal elszigetelve futnak, így a lakóépületek zajterhelés felé néző homlokzatain is határértéken belüli zajterheléssel számolhatunk.

A vasúti közlekedésből származó zajterhelés határérték feletti mértékben a Külső Szilágyi úttól keletre, a Budapest-Szob vasútvonal mellett jelentkezik. Ez a túlterhelt sáv azonban a lakóterületek keleti szélén lévő lakóépület homlokzatoktól 200-300 m távolságra van, mellette 2 m magas beton védőkerítés halad. Ezért a vasúti zaj a védendő homlokzatok sávjában már határérték alatti.

Káposztásmegyeren a kommunális hulladékok szervezett gyűjtése megoldott a területen, több helyen is szelektív hulladékgyűjtő rendszer van üzemben. A Külső Szilágyi út és a vasút közötti sávon, a Farkas erdőben és a Megyeri úti kiserdőben gyakori az illegális hulladék-kihelyezés.

A városrészben élők életkörülményeinek, a városrész környezeti állapotának alakításában a közművek elhelyezésének is meghatározó szerepe van. E tekintetben is nagyon kedvező a helyzet a vizsgált városrészben, ahol a közművek elhelyezése az építések már földalatti telepítéssel történt. A földalatti közműfektetéssel biztosítják a föld feletti terek racionális területhasznosítási lehetőségét.

A környezeti állapot alakításában jelentős szerepet tölt be az utak-köztetek látványát meghatározó közvilágítás. A városrészben ez is földalatti hálózattal és önálló közvilágítási testekkel megoldott. Bár 30 év elteltével a régebbi szakaszok már korszerűsítést igényelnek, de jelen állapotában is a közvilágítás kielégíti az elvárásokat.

Összességében megállapítható, hogy Káposztásmegyer zöldfelületi ellátottsága és környezeti kondíciói nemcsak Újpest egészéhez, de Budapest egészéhez mérten is kiemelkedően jók.

### **2.1.5. Közművesítés**

A helyzetfeltárás készítésekor elemzésre került, hogy a rendelkezésre álló közműellátás milyen szinten biztosítja a kerület káposztásmegyeri városrészében élők komfortját és védi a városrész környezeti állapotát. A helyzetfeltárás készítésekor a közműellátás mértékének és módjának részletes vizsgálata elkészült. A közműigények mennyiségi kielégítése mellett, a közműfektetés módját érintően is megállapítást nyert, hogy a városrészt érintően nagyon kedvező.

A városrészben élők életkörülményeit, a városrész környezeti állapotát a közmű-infrastruktúra kiépítettsége alapvetően befolyásolja. A komfortos életvitel feltétele a kedvező közmű-ellátottság, a vezetékes közüzemű közművek rendelkezésre állása. Szinte teljes ellátottsággal rendelkezésre álló kiépített hálózati rendszerén keresztül a villamosenergia ellátás, vezetékes vízellátás, az elválasztott rendszerű közcsatornás szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, a termikus energiaellátásra a távhő és a földgázellátás is biztosított.

A városrészben élők 99,5 %-a összkomfortos életkörülmények között él, mindössze a lakásállomány 0,5 %-ában fordul elő hiányosság, ez utóbbi a legalacsonyabb arány a kerület többi városrészéhez viszonyítva, azaz a kerület legjobban közművesített városrésze a káposztásmegyeri lakótelep területe, nemcsak mennyiségi, hanem minőségi kialakításával is.

A kedvező közműellátottság rendelkezésre állása bár a lakosság igényesebb közmű infrastruktúra ellátását szolgálja, hozzájárul a kerület környezeti állapotának a védelméhez is. A kerület egész területét a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny vízminőség védelmi területen fekvő települések-kerületek közé sorolta, továbbá a vizsgált városrészt hidrogeológiai védőövezetek területe is érinti. Ezek a felszín alatti vizek vízminőség védelmet szolgáló korlátozó adottságok a szennyvízelvezetésére és bármilyen szennyező anyag talajba kerülését kizáró szigorú elvárásokat igényelnek.

Az összkomfortos termikus energiaellátást biztosító távhő és földgázellátottság, a kerület, a városrész környezeti állapotának alakításában, a levegő tisztaságának biztosításában is nagyon fontos szerepet tölt be. E vonatkozásban is a vizsgált városrészben a nagyon kedvező vezetékes energiahordozó kiépítettség biztosítja a levegőtisztaságát.

Meg kell azonban említeni, hogy az utóbbi években a gazdasági nehézségek hatására egyre többen keresnek a megoldását a fenntartási költségek csökkentésére. Ahol a műszaki feltételek biztosítottak, vagy biztosíthatók igyekeznek az energiaellátásuknak legalább egy részét a kedvezőbb vezetékes, vagy nem vezetékes energiahordozóval kielégíteni. Nagyon fontos, hogy ez az igény a megújuló energiahordozók felé fordulással történjen, elkerülve az egyéb nem vezetékes energiahordozók alkalmazásának gondolatát, vagy a távhőről történő leválás igényét, amelyből az előbbi a környezeti állapotokat nagyon rontaná, az utóbbi a többi távhőfogyasztót hozná kellemetlenebb helyzetbe.

A városrészben úgy a vezetékes, mint a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatás megfelelően kiépítetten rendelkezésre áll. A vezeték nélküli ellátottságra, a megfelelő beltéri lefedettség biztosításához a szükséges építmények elhelyezésre kerültek. A vezetékes szolgáltatás hálózatait a közművekkel azonosan földalatti telepítéssel, néhol az épületek tetőszerkezetére telepítve építették.

### **2.1.6. Fenntarthatóság (klímaváltozásra való felkészülés, megújuló energiák hasznosítása)**

A fenntartható fejlődés szempontjából nyilvánvalóan kedvező, ha a kerület beépítése intenzív, megfelelő sűrűségű, minél kisebb területet foglal el, minél több a természeti környezet, minél kevesebb az épített. Ez esetben a város működése is nyilvánvalóan gazdaságosabb, a környező értékes természetközeli területek hozzájárulnak a kerület lakosságának életminőségének javításához: a megkímélt természeti területek lehetőséget biztosítanak – nem csak a vizsgálat városrész, hanem – az egész kerület tekintetében a lakosság számára a rekreációs, szabadidős tevékenységekhez. A kompakt város irányába tett fontos lépés lehet az alulhasznosított területek hasznosítása a beépítésre szánt területek – beépítésre nem szánt területek rovására történő – növelése helyett. Káposztásmegyer városrészben megállapítható, hogy az intenzív lakótelepi beépítés mellett, rengeteg, még fel nem használt (beépítetlen) beépítésre szánt terület van. Mindezek mellett a forgalmasabb utak (elsősorban a Külső Szilágyi út és az Óceánárok utca) mentén a lakótelepi közterületek egy részének hasznosítása is elképzelhető.

Az elmúlt években megindult, és lendületet kapott a paneles lakóépületek állami támogatással történő – részben uniós forrásokból megvalósuló – energia-hatékony felújítása. A káposztásmegyeri lakótelep esetében nincs tudomásunk megvalósult panel-rehabilitációs beavatkozásról. Az energetikai korszerűsítést a városrész területén is szolgalmazni kell. Emellett elő kell segíteni az alacsony energiafogyasztású és passzív házak építését, a családi házak és a társasházak esetében egyaránt.

Az Újpesti Önkormányzat elkötelezett a környezetbarát megoldások mellett, ezért például a Halassy uszoda tervezési fázisában már eldöntötte, hogy megújuló energiaforrással kívánja megoldani az uszoda fűtését és melegvíz-ellátását, annak érdekében, hogy az üzemeltetési költségei a későbbiek folyamán a lehető legalacsonyabbak legyenek. A kiválasztott rendszer a talajvíz hőtartalmát hasznosítja, mely egy hagyományos fűtési rendszerhez képest 50%-kal olcsóbb üzemeltetést biztosít. A megújuló energia felhasználásának a beruházás során jelentkező többletköltsége a kedvezőbb üzemeltetési díjak következtében 7 év alatt megtérül, amihez nagyban hozzájárult ahhoz, hogy az Önkormányzatnak sikerült kedvező hőszivattyús tarifára vonatkozó megállapodást kötni az áramszolgáltatóval.

Állami támogatás biztosításával rentábilissá kell tenni a megújuló energiaforrásokat használó rendszerek kiépítését a magánberuházások esetében. Gondot kell fordítani a lakosság szemléletformálására, az energiatudatos magatartás általánossá tételére.

A Magyarországon várható klimatikus változások a hőmérséklet emelkedésével, a csapadék mennyiségének csökkenésével és annak a korábbinál hektikusabb eloszlásával járnak/fognak járni. Az építésben ezért egyre nagyobb jelentőséget kap az egyes épületek tájolása (például a jelenleg hátrányosnak tekintett északi lakások felértékelődhetnek), klimatikus hűtése, de jelentős mértékben változhatnak az épületszerkezetek is.

Az energiahatékonyság elvének érvényesítését nem csak konkrét építkezésekkel, hanem tudatos városi energiagazdálkodással lehet elérni. A helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy jelenleg a megújuló energiahordozó hasznosítás a kerületben és azon belül a vizsgált városrészben is megjelent, de energiagazdálkodást befolyásoló hatása még nem tapasztalható.

A feltáró vizsgálatok készítése során meghatározó szempontként jelentkezett, hogy a közműveket is érintő várható változásokhoz, a fenntarthatóság javítására, illetve a klímaváltozás kompenzálására miként tud a jelenleg üzemelő közműinfrastruktúra alkalmazkodni.

A klímaváltozás okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az élhetőség fenntartása a közműellátással szemben is új igényeket támaszt. A kerületben élők számára az élhetőséget szolgáló elvárt életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb infrastruktúra ellátással, ezen belül közműellátással eléghető ki. A közműellátás vonatkozásában így már nemcsak mennyiségi elvárások vannak, hanem minőségi ellátási színvonalával szemben is vannak elvárások.

Változnak a csapadék viszonyok, rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet. A vízelvezetésre kiépített elválasztott rendszerű zárt csapadékcsatorna hálózat, a kerület területét érintő vízfolyások, a Szilas-patak, a Mogyoródi-patak, az Óceánárok a szélsőséges csapadékmennyiségek elvezetésére alkalmasak-e. A várható növekmény elvezetésére a jelenlegi hálózat felülvizsgálata indokolt lenne.

A klímaváltozás okozta felmelegedés kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni. A klímaváltozás kompenzálásához szükséges energiaellátással szembeni többlet igények a fenntartási költségeket növelnék. Ezért megoldást kell keresni – a komfortszint csökkentése nélkül – az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő.

Az üzemeltetés költségigénye csökkenthető, a fenntarthatóság javítható optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával. Meg kell vizsgálni a jelenleg egyre szaporodó és az épületek esztétikai megjelenését rontó kültéri egységek, valamint villamosenergiát fogyasztó megoldások kiváltási lehetőségét. Megoldást kínálhat központi hűtési rendszer kialakításával a távhőszolgáltató, vagy egyedi megoldás esetén a villamosenergia helyett, vagy mellett megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonása.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati villamosenergia és távhő) képest minimális.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. Alkalmazásra a kerületben elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája is hasznosítható.

Meg kell említeni, hogy ugyan a kiépített közvilágítás kedvezőbb kiépítésű, mint akár a kerület, akár a főváros egyéb városrészeiben, de a vagyonvédelem, az arculatalakítás és a társadalmi közérzet javítására ebben a városrészben is a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztését igényelné.

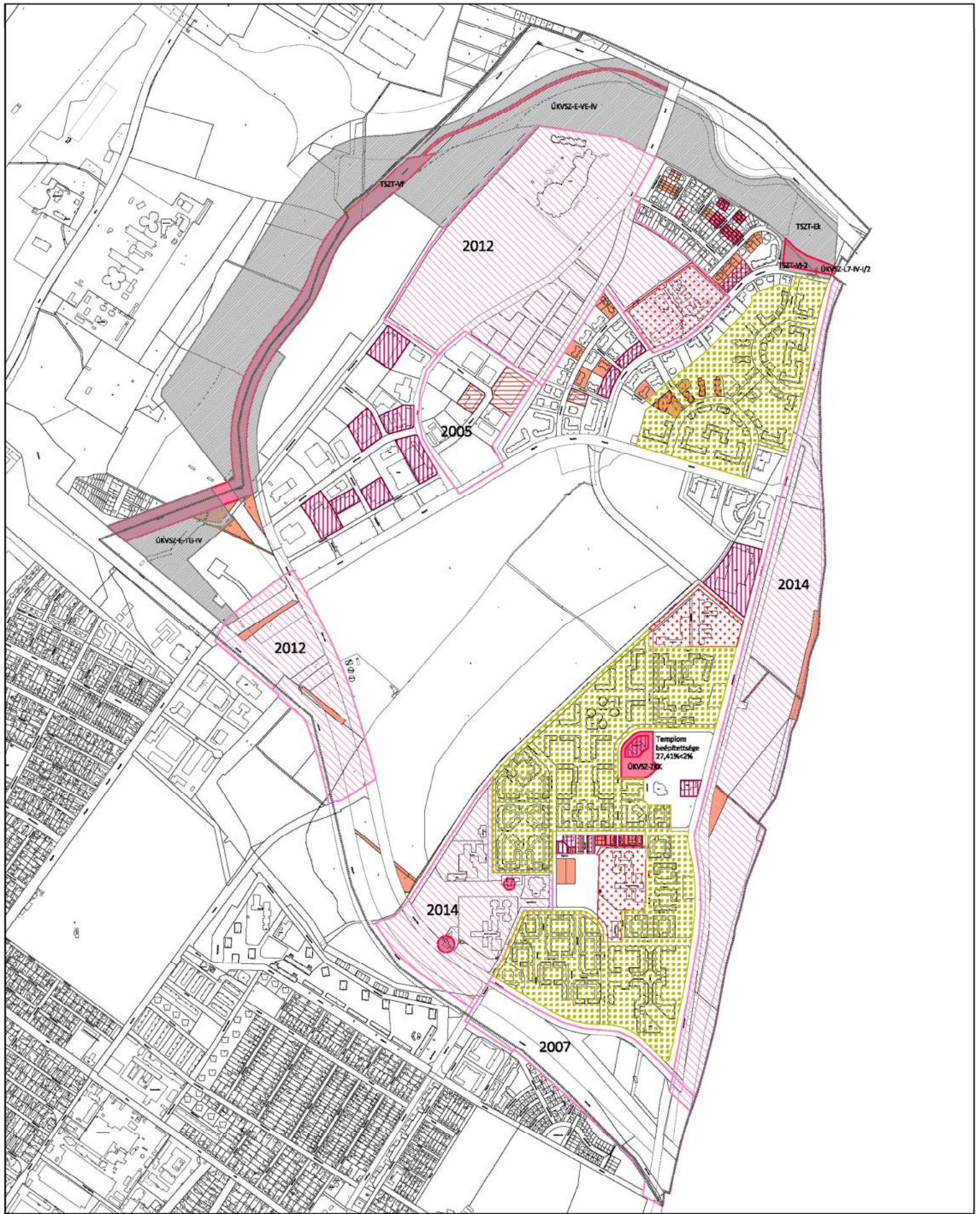
### **2.1.7. Értékvédelem**

Káposztásmegyer évszázadokon keresztül beépítetlen terület volt, a lakótelep építése a 80-as évek első felében indult meg. Épületállománya új, így területén – természetesen - nincs műemléki védelem alatt álló épület, azonban a Külső Szilágyi út és Megyeri út sarkán – a Vikár és Lukács Építéstudió Kft. tervei alapján – megvalósult lakónegyed 2005-ben Budapest Építészeti Nívódíj-pályázatán dicsérő oklevélben részesült.

Ugyanakkor régészeti szempontból a terület kiemelkedően érdekes, az építkezések során sok értékes emlék került felszínre. A városrészben egyedi régészeti védelem alatt álló ingatlan ugyan nem található, de a terület teljes régészében része a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett nyilvántartásban szereplő, 66162 számon nyilvántartott régészeti lelőhelynek, melynek határai a nyilvántartás szerint: Váci út – Megyeri út – Szilas patak – Külső Szilágyi út – Budapest közigazgatási határa. Ezen a területen belül található továbbá a 15670 (Káposztásmegyer, lakótelep II/A ütem területén) a 15667 (Káposztásmegyer, Pávilon), a 15666 (Káposztásmegyer, Farkaserdő), és a 30923 (Székes-nádas-dűlő) elnevezésű lelőhelyek.

## **2.2. PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP**

Az alábbi vizsgálati térképek – az értékelő munkarészben szövegesen kifejtett vizsgálati eredmények alapján – a térképi megjelenítéssel ábrázolható problémákat és értékeket tünteti fel.



**TSZT/FRSZ ÉS ÜKVSZ/KSZT KAPCSOLATA**

- KSZT-k határa
- 7 évnél frissebb KSZT
- Területfelhasználás ütközés
- FRSZ sűrűség ütközés - a hatályos KVSZ értékek magasabbak
- TSZT zöldfelületi átlagérték ütközés - a kialakult állapot nem felel meg az előírásnak (35%)

**KIALAKULT ÁLLAPOT ÉS ÜKVSZ/KSZT KAPCSOLATA**

- Beépítés mértéke meghaladja az övezetben engedett mértéket, nincs további fejlesztési lehetőség
- A szintterületi mutató meghaladja az övezetben előírt paramétert, nincs további fejlesztési lehetőség
- A telekméret kisebb az övezetben meghatározott minimális telekméretnél

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

**SZABÁLYOZÁST ÉRINTŐ PROBLÉMÁK**

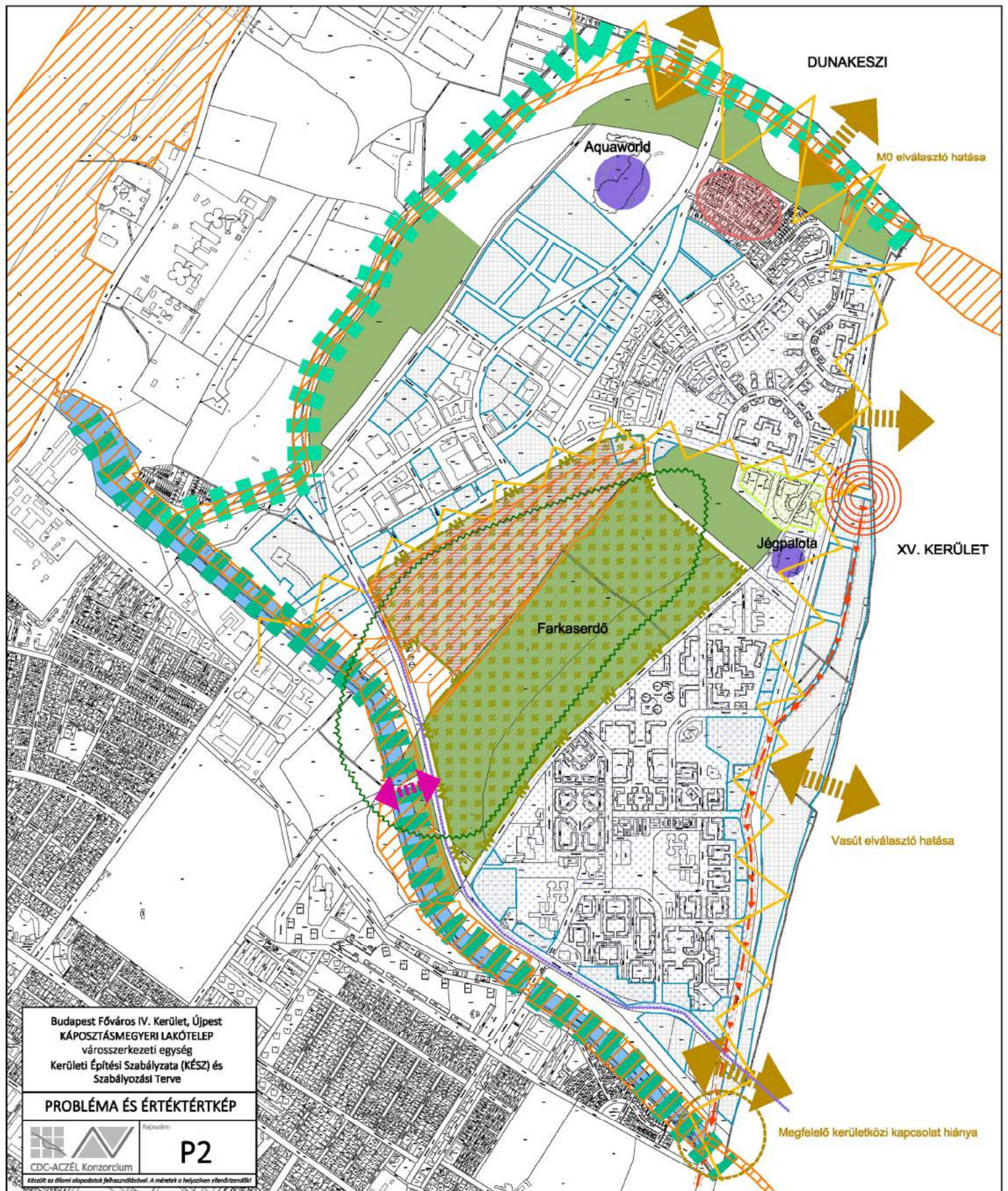


Rajzsám: P1

**P1**

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





Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
**KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP**  
 városzerkezeti egység  
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
 Szabályozási Terve

**PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKTÉRTKÉP**

Reprez.: **P2**

CDC-ACZÉL Konzorcium

Készült az előző állapotok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzendő!

**ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET**

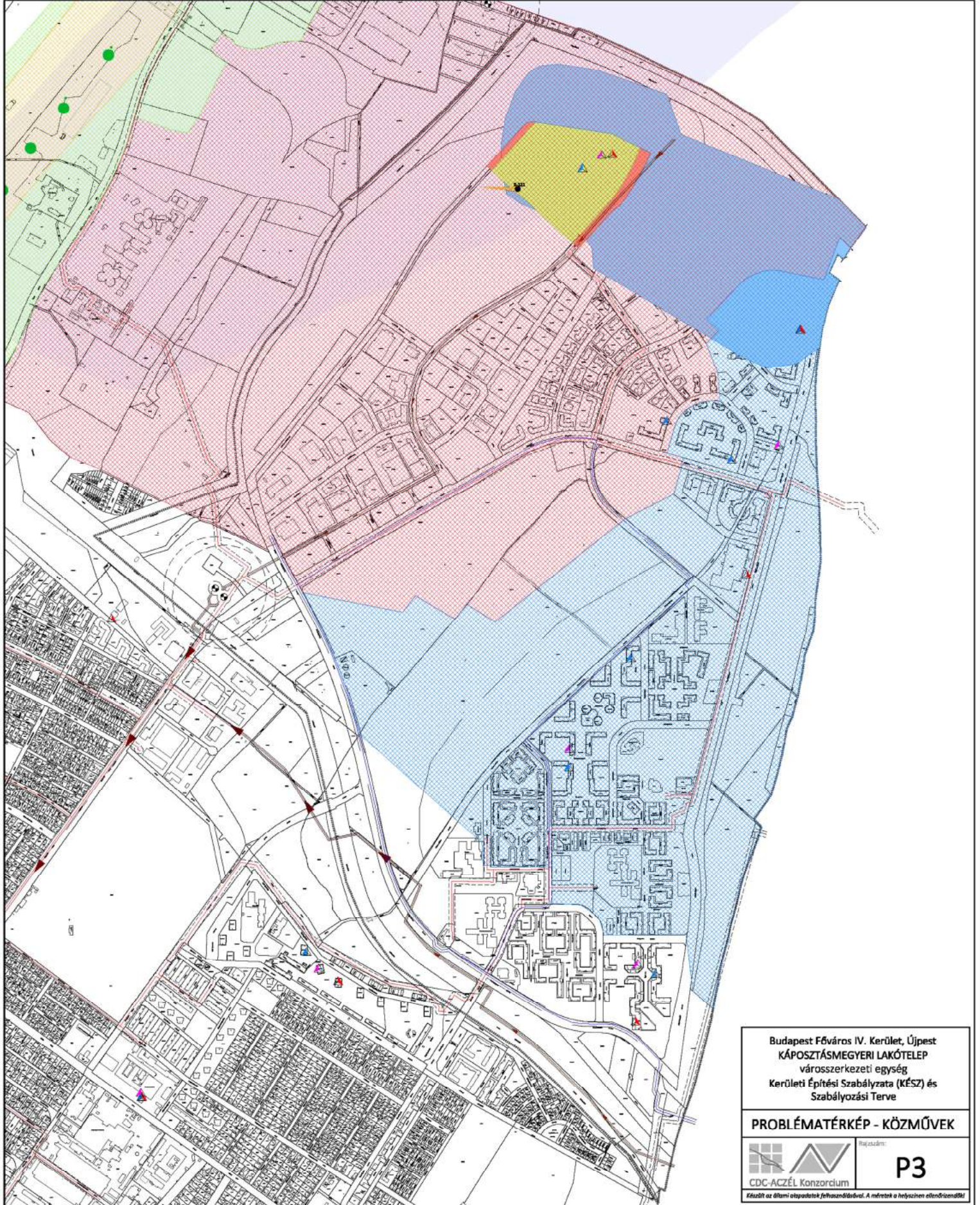
- Vizsgált terület határa
- ÉRTÉKEK**
- Ökológiai hálózat
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- Védelemre javasolt erdő (Farkaserdő)
- Nagy arányú erdőterületek megléte
- Dús növényzetű (fás, cserjés) terület
- Összvárosi jelentőségű funkció
- Nívódíjas épületegyüttes (2005)

**PROBLÉMÁK**

- Közparkként tervezett üzemtervezett védelmi erdőterület
- Alulhasznosított területek
- Szilas-patak és környezete: Revitalizálandó patakmeder és part (I. ütem)
- Mogoródi-patak és környezete: Revitalizálandó patakmeder és part (II. ütem)
- Műszaki infrastruktúra elválasztó hatása
- Hiányzó metrókapcsolat
- Lakossági parkolási problémák
- Hiányzó közösségi közlekedési ellátottság
- Hiányzó kerékpáros kapcsolat

- Magas zaj-és rezgésterhelés
- Hiányzó közlekedési kapcsolat kerületen belül
- Hiányzó intermodális közlekedési csomópont (IMCS)

Megfelelő kerületközi kapcsolat hiánya



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

**PROBLÉMATÉRKÉP - KÖZMŰVEK**



Rajzszám:  
**P3**

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

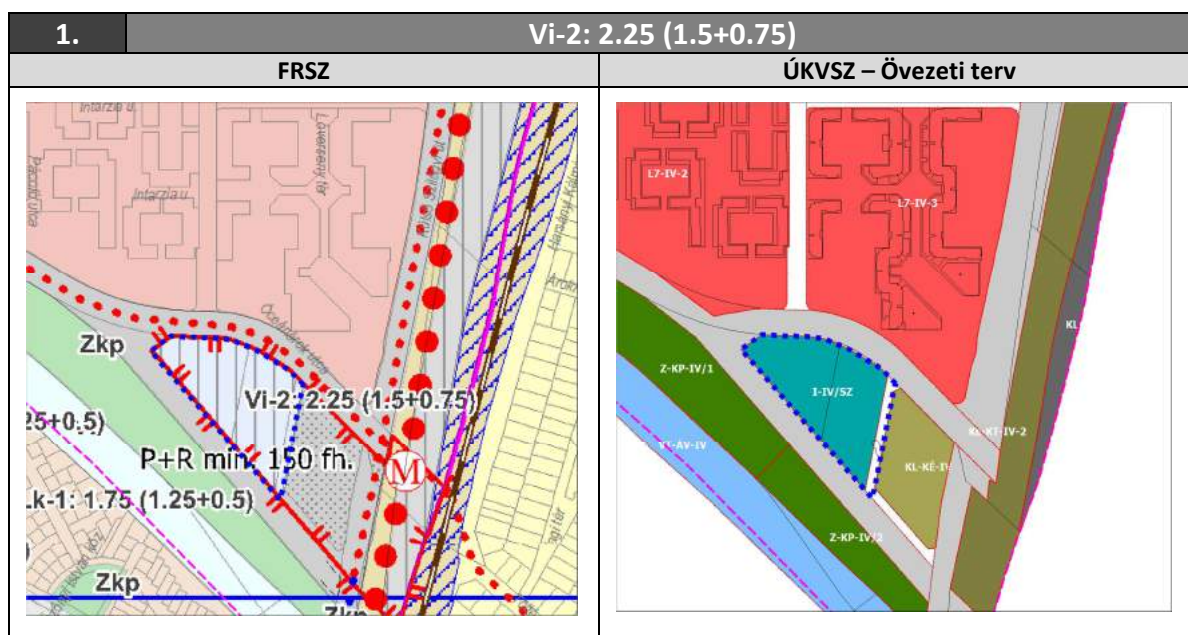
VÍZMŰKÜT BELSŐ HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET	B-121 SZÁMÚ B-121 SZÁMÚ KARSZTKÜT:	NAGYNOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
VÍZMŰKÜT KÜLSŐ HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET	B-121 SZÁMÚ KARSZTKÜT BELSŐ VÉDŐÖVEZETE	NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
VÍZMŰKÜT "A" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET	B-121 SZÁMÚ KARSZTKÜT KÜLSŐ VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETÜLETE	EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA
VÍZMŰKÜT "B" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET	B-121 SZÁMÚ KARSZTKÜT "A" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETÜLETE	ÁTEMELŐ, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
ORSZÁGOS FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLETE	B-121 SZÁMÚ KARSZTKÜT "B" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETÜLETE	VODAFONE ANTENNA
		TELENOR ANTENNA
		MAGYAR TELEKOM ANTENNA

## MELLÉKLETEK

---

**BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET**  
**KÁPOSZTÁSMEGYER KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE**

**1. melléklet**



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	-	15 992	1,5	0,75	23 988,4	119 94,2
	Σ					35 982,6	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	I-IV/SZ	5,0-16,0	14 644	1,5	–	21 966	–
	KL-KT	3,0-6,0	1 348	0,05	–	67,4	
	Σ		15 992			22 033,4	

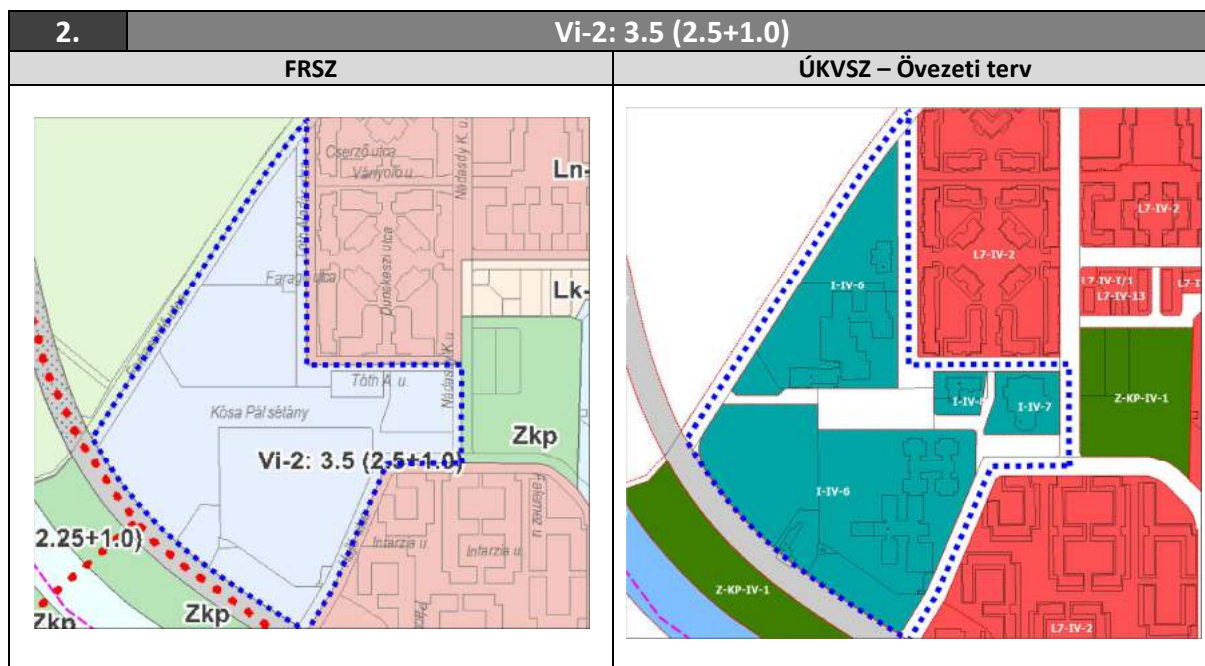
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
23 988,4	>	22 033,4
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>ÚKVSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
		I-IV/SZ	35%	14 644	5125,4
	<b>Σ</b>		<b>14 644</b>	<b>5125,4</b>	<b>35%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-2	-	105 766	2,5
Σ						370 181,1	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				I-IV-6	7,0-14,5	72866,8	2,5
I-IV-7	4,5-7,5	5173,1	1,4	-	7242,34	-	
I-IV-8	6,0-11,0	2617,1	2,5	-	6542,75	-	
KL-KT	3,0-6,0	25 109	0,05	-	1255,45		
Σ			105 766			197 207,54	

### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
264 415,1	>	197 207,54
<b>MEGFELEL</b>		

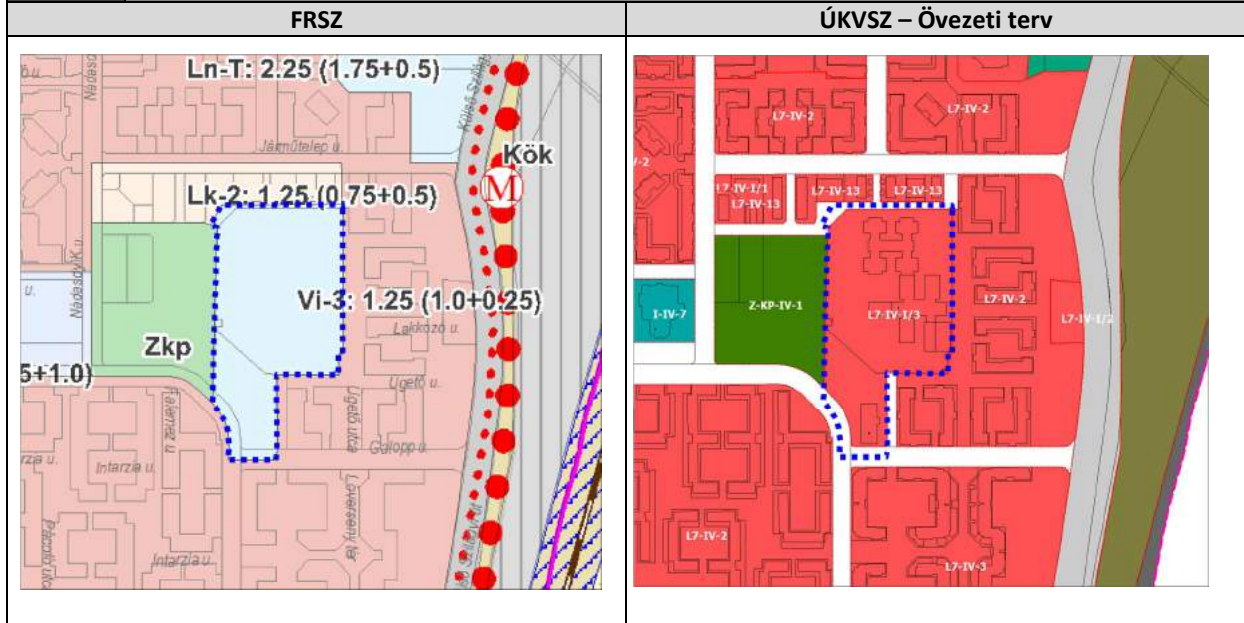
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>ÚKVSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	I-IV-6	35%	72 866,8	25 503,38	
	I-IV-7	35%	5 173,1	1 810,585	
	I-IV-8	35%	2 617,1	915,985	
	<b>Σ</b>		<b>132 401,5</b>	<b>28 229,95</b>	<b>35%</b>
<b>MEGFELEL</b>					

3.

Vi-3: 1.25 (1.0+0.25)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-3	-	30 964	1,0	0,25	30 964	7741
	Σ					38 705	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	L7-IV-1/3	4,5-13,5	28787,7	1,5	-	43181,55	-
	KL-KT	3,0-6,0	2176,3	0,05	-	108,815	
	Σ		30 964			43290,37	

## FRSZ megfeleltetés

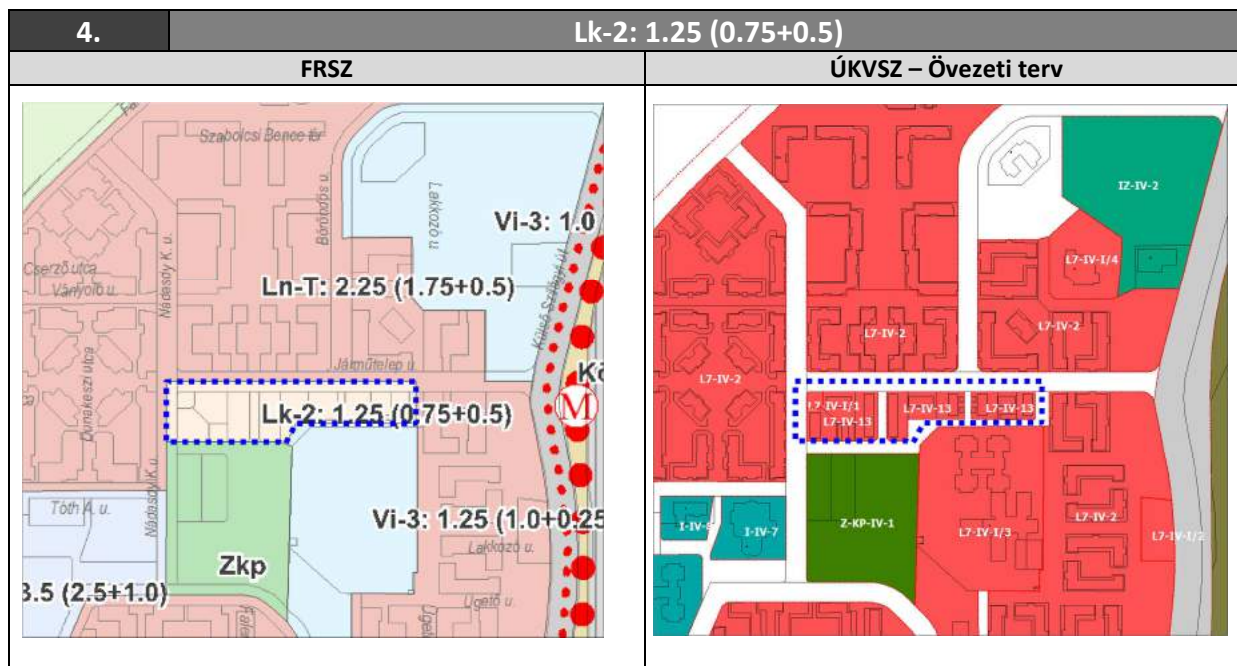
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
30 964	<	43 290,37
NEM FELEL MEG		



**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-3</b>	<b>20%</b>
-------------	-------------	------------

<b>ÚKVSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
		L7-IV-I/3	35%	28787,7	10075,695
	<b>Σ</b>		<b>28787,7</b>	<b>10075,695</b>	<b>35%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Lk-2	-	14 932	0,75
Σ					18 665		

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				L7-IV-I/1	3,5-4,5	321,81	K (0,5)
L7-IV-13	3,5-4,5	9053,56	0,5	–	4526,78	–	
KL-KT	3,0-6,0	5556,63	0,05	–	277,8315		
Σ		14 932			4965,52		

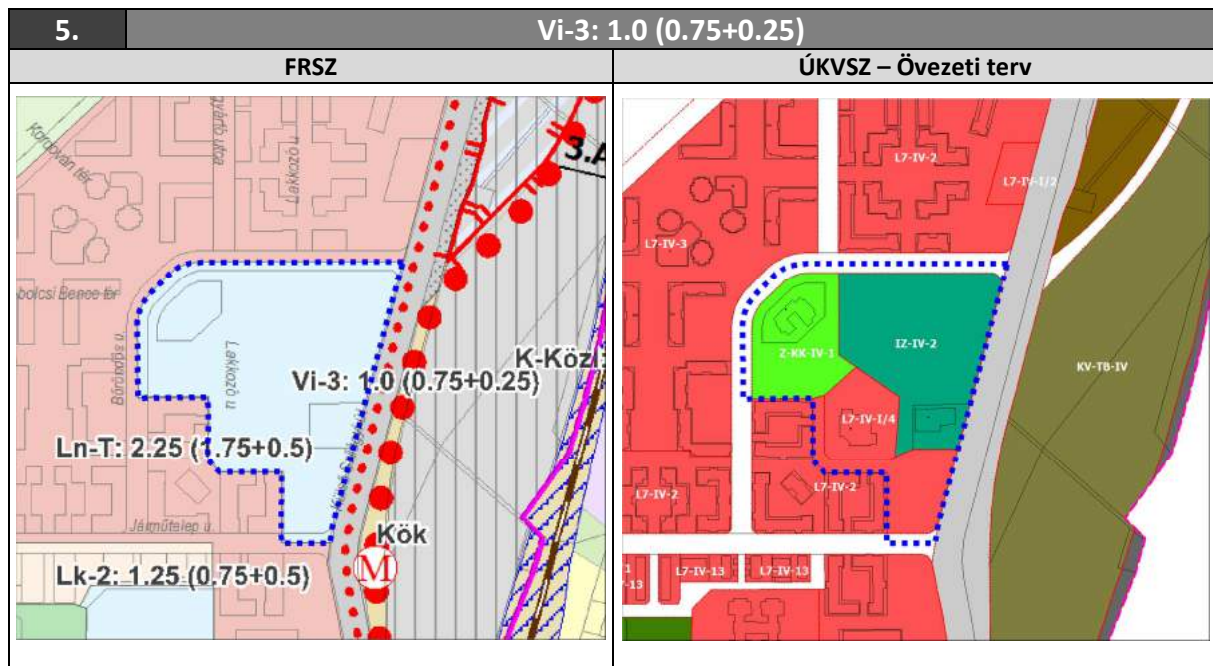
#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ		ÚKVSZ	
11 199	>	4 965,52	
<b>MEGFELEL</b>			

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Lk-2	35%
-------------	------	-----

<b>ÚKVSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	L7-IV-I/1	-	321,81	-	
	L7-IV-13	50	9053,56	4526,78	
	<b>Σ</b>		<b>9375,37</b>	4526,78	<b>48%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-3		–	54 296	0,75	0,25	40 721,9
	Σ					54 295,8	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	L7-IV-2		10,5-17,0	14 113,37	0,06	–	846,8022
IZ-IV-2		4,5-14,5	24 015,9	1,5	–	36023,85	–
KL-KT		3,0-6,0	4557,83	0,05	–	227,8915	–
Z-KK-IV-1		3,0-4,5	11 608,9	K(0,075)	–	875	–
	Σ		54 296			37 973,5437	

#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
40 721,9	>	37 973,5437
<b>MEGFELEL</b>		

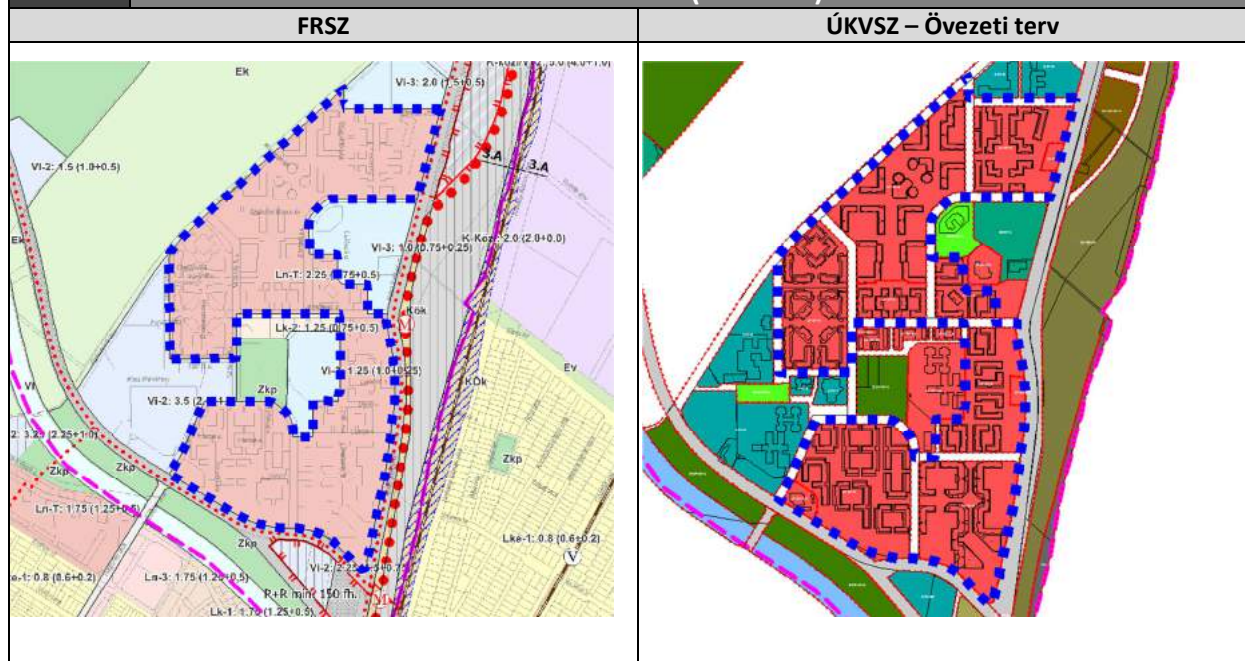
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-3</b>	<b>20%</b>
-------------	-------------	------------

<b>ÚKVSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	L7-IV-2	K (20)	22305,6	4 461,12	
	IZ-IV-2	50	24015,9	12 007,95	
	<b>Σ</b>		<b>46 321,5</b>	<b>16 469,07</b>	<b>36%</b>
<b>MEGFELEL</b>					

6.

Ln-T: 2.25 (1.75+0.5)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Ln-T	-	436 341	1,75
Σ						981 767,7	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				L7-IV-2	10,5-17,0	203 146,4	K (1,7)
L7-IV-3	12,5-33,0	138 318,7	K (3,0)	-	414 956,1	-	
L7-IV-I/2	4,5-7,5	9 342,8	K (0)	-	0	-	
KL-KT	3,0-6,0	63266,09	0,05	-	3 163,3045	-	
Σ		436 341			763 467,6		

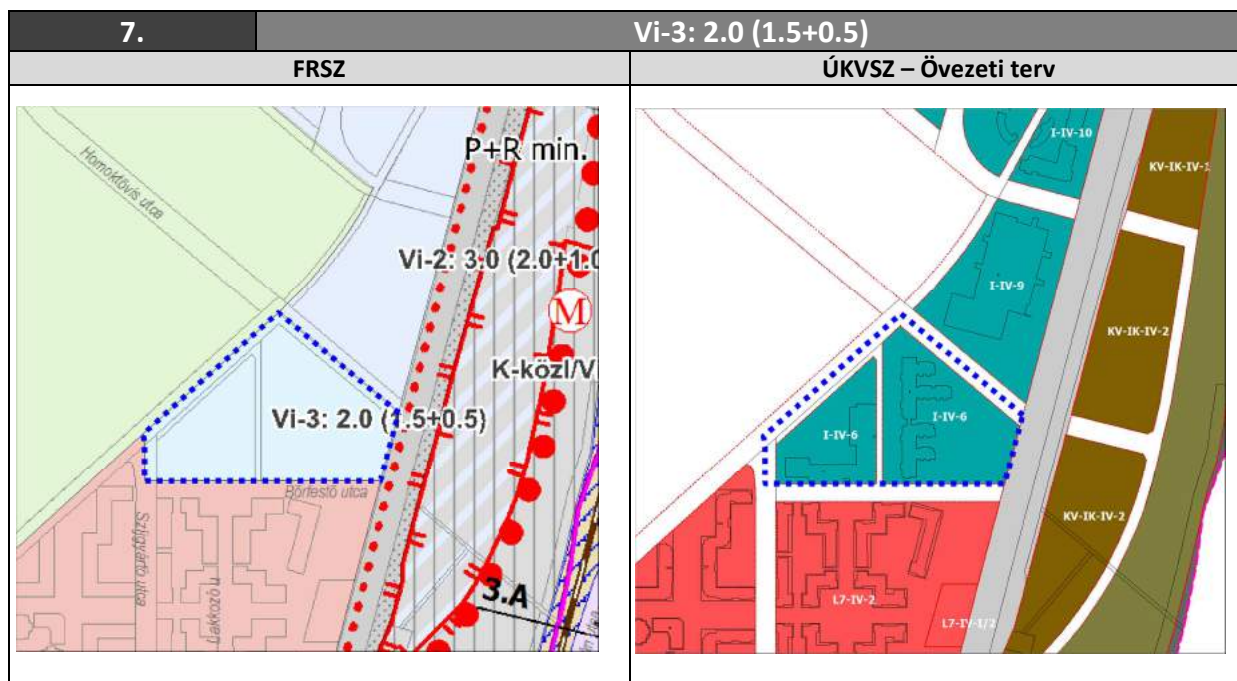
## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
763 597,1	>	763 467,6
<b>MEGFELEL</b>		

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Ln-T	35%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	L7-IV-2	K (20)	203 146,4	40629,28	
	L7-IV-3	K (25)	138 318,7	34579,675	
	L7-IV-I/2	K (10)	9 342,8	934,28	
	KL-KT	0	63 266,09	0	
	<b>Σ</b>		<b>436 341</b>	<b>76 143,235</b>	<b>17,4%</b>
<b>NEM FELEL MEG</b>					



#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-3	-	33 071	1,5
Σ					66 141,2		

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép. magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				I-IV-6	7,0-14,5	27150,1	2,5
KL-KT	3,0-6,0	5920,9	0,05	–	296,045	–	
Σ		33 071			68 171,295		

#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ		ÚKVSZ	
49 605,9	<	68 171,295	
<b>NEM FELEL MEG</b>			



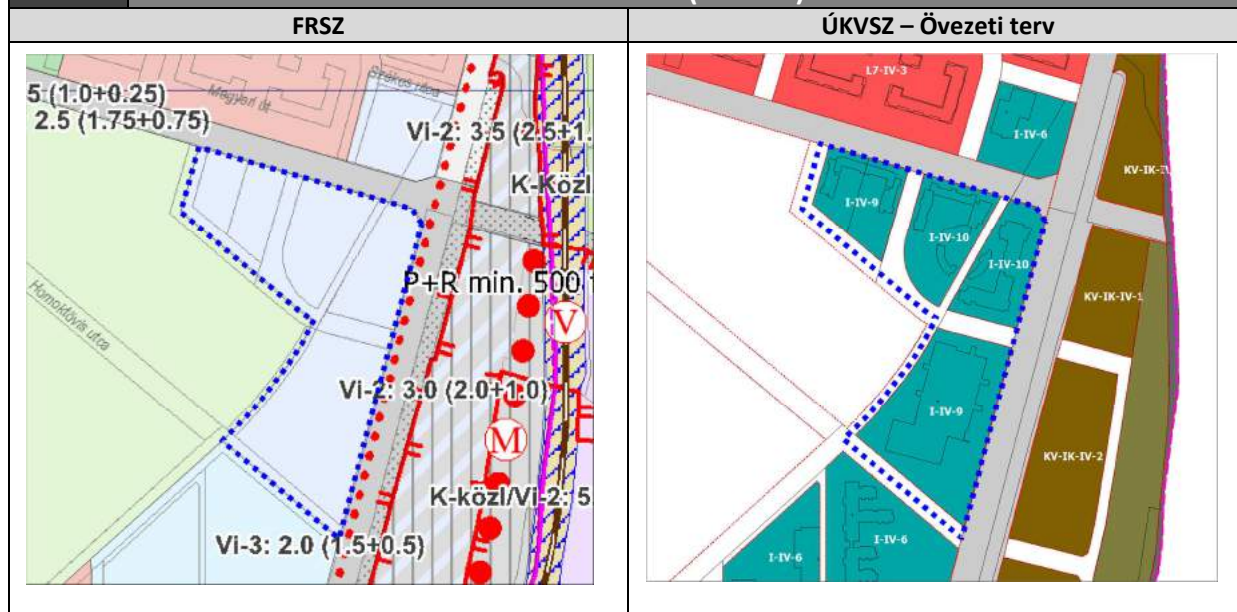
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	<b>Vi-3</b>	<b>20%</b>
-------------	-------------	------------

<b>ÚKVSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	I-IV-6	35%	27150,1	9502,535	
	<b>Σ</b>		<b>27150,1</b>	<b>9502,535</b>	<b>35%</b>
	<b>MEGFELEL</b>				

8.

Vi-2: 3:0 (2.0+1.0)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-2	-	56 263	2,0
Σ					168 789,2		

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				I-IV-9	6,0-14,5	27746,3	2,0
I-IV-10	7,5-20,0	17304,6	3,0	-	51913,8	-	
KL-KT	3,0-6,0	11212,1	0,05	-	606,05	-	
Σ			56 263			108 012,45	

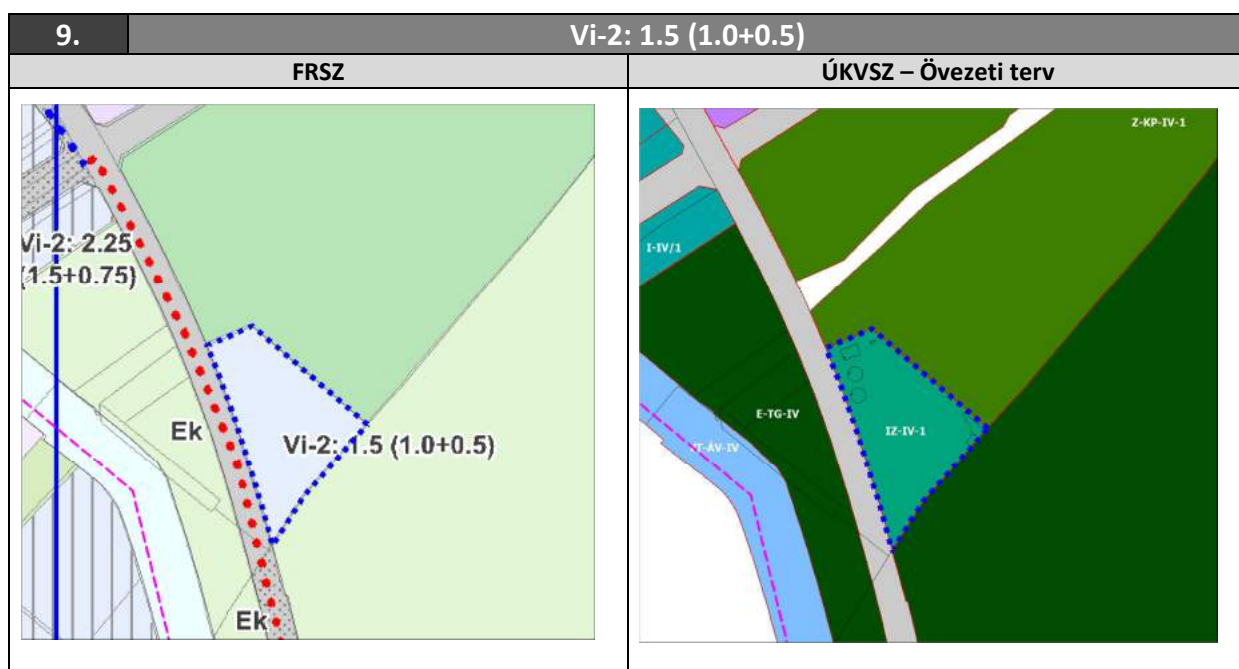
## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
112 526,1	>	108 012,45
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>ÚKVSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	I-IV-9	35%	27746,3	9711,205	
	I-IV-10	35%	17304,6	6056,61	
	<b>Σ</b>		<b>19244</b>	<b>9612</b>	<b>35%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	-	19 271,3	1,0	0,5	19 271,3	9635,65
	Σ					28906,95	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	IZ-IV-1	4,5-11,0	19 271,3	1,0	-	19 271,3	-
	Σ		19 271,3			19 271,3	

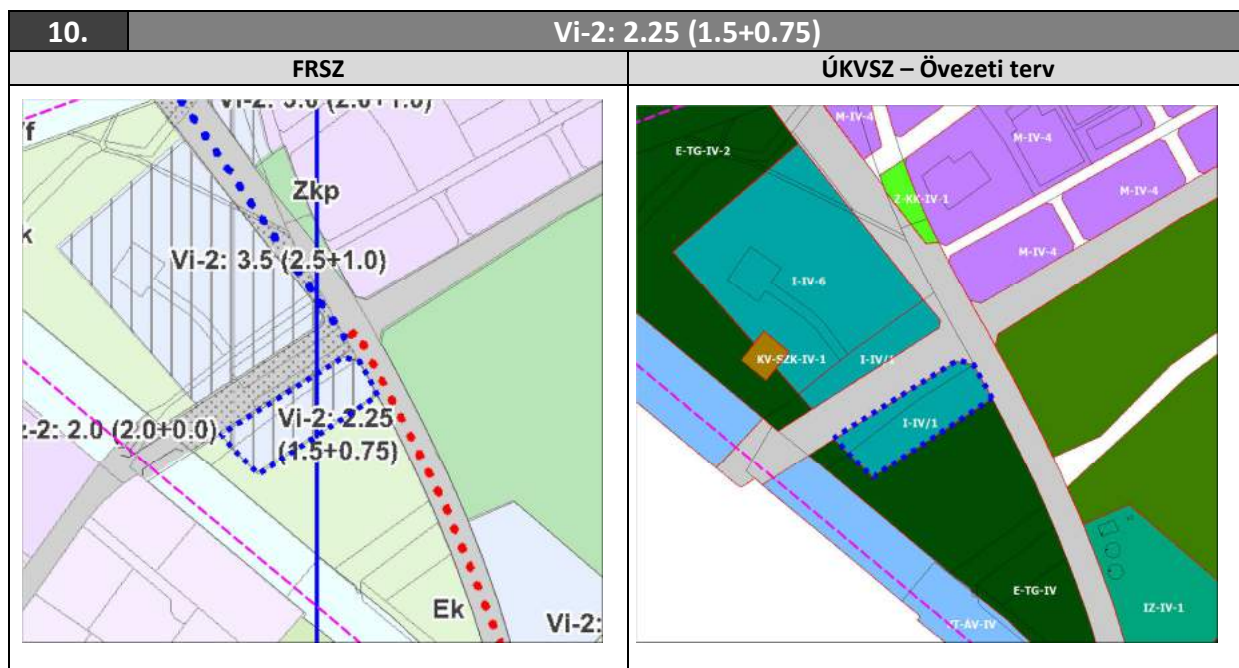
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ	=	ÚKVSZ
19 271,3	=	19 271,3
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
		IZ-IV-1	50%	19 271,3	9635,65
	Σ		19 271,3	9635,65	<b>50%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	-	9 225	1,5	0,75	13837,5	6918,75
	Σ					20756,25	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép. magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	I-IV/1	4,5-11,0	9 225	1,0	-	9 225	-
	Σ		9 225			9 225	

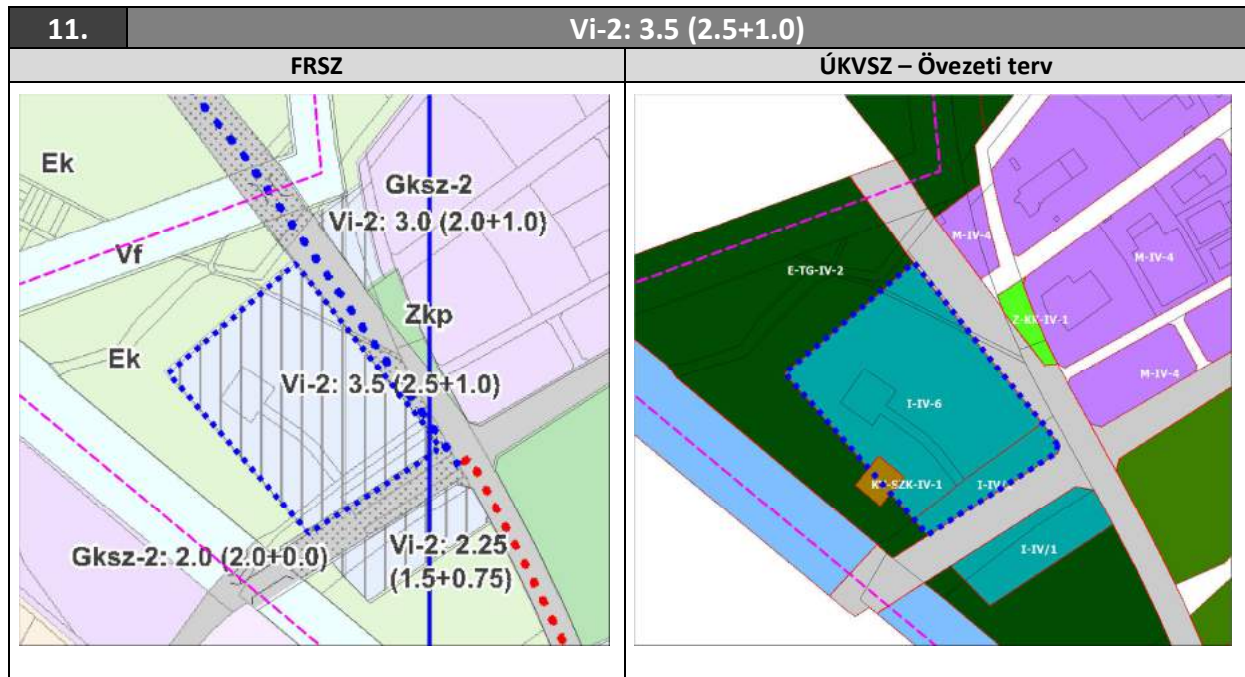
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ		ÚKVSZ	
13 837,5	>	9 225	
<b>MEGFELEL</b>			

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
		I-IV/1	35%	9 225	3228,75
	Σ		9 225	3228,75	<b>35%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



v

**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-2	-	41 527	2,5
Σ						145344,5	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				I-IV/1	4,5-11,0	5001,4	1,0
I-IV-6	7,0-14,5	35869,2	2,5	-	89673	-	
KV-SZK-IV-1	3,0-12,0 (15,0)	656,4	1,0	-	699,385	-	
Σ			41 527			95 373,785	

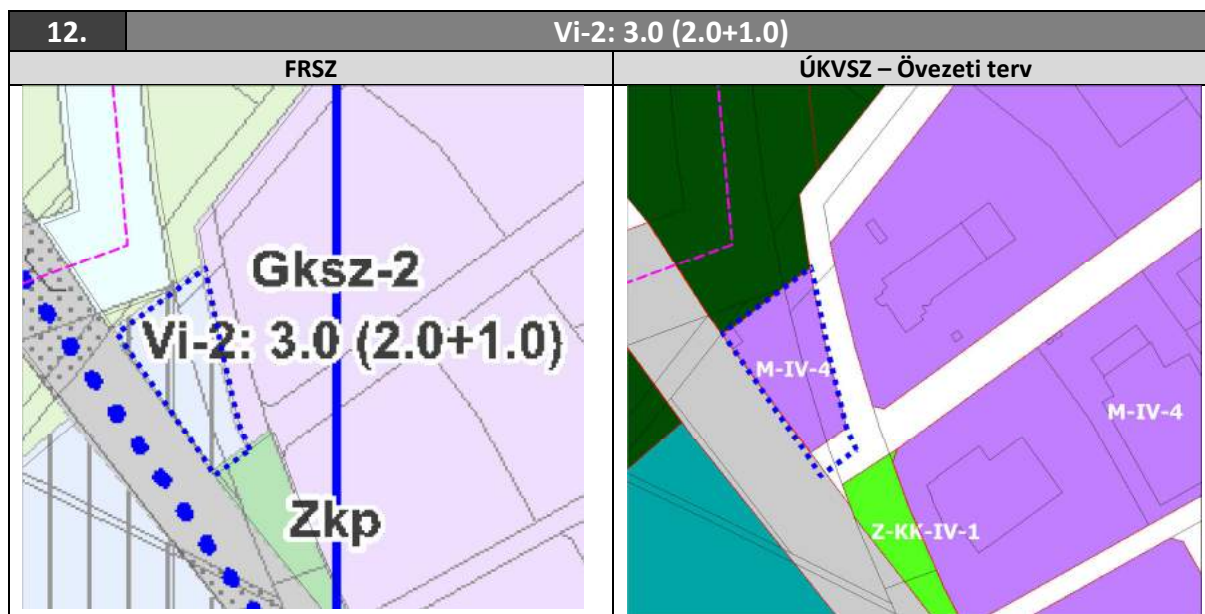
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
103 817,5	>	95 373,785
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>ÚKVSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	I-IV/1	35%	5001,4	17 50,49	
	I-IV-6	35%	35869,2	12 554,22	
	KV-SZK-IV-1	50%	656,4	328,2	
	<b>Σ</b>		<b>41 527</b>	<b>14 632,91</b>	<b>35,2%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-2	-	3 856	2,0
Σ						11568,9	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				M-IV-4	4,0-14,5	3402,3	1,5
KL-KT	3,0-6,0	453,7	0,05	-	22,685	-	
Σ			3 856			5 557,15	

### FRSZ megfeleltetés

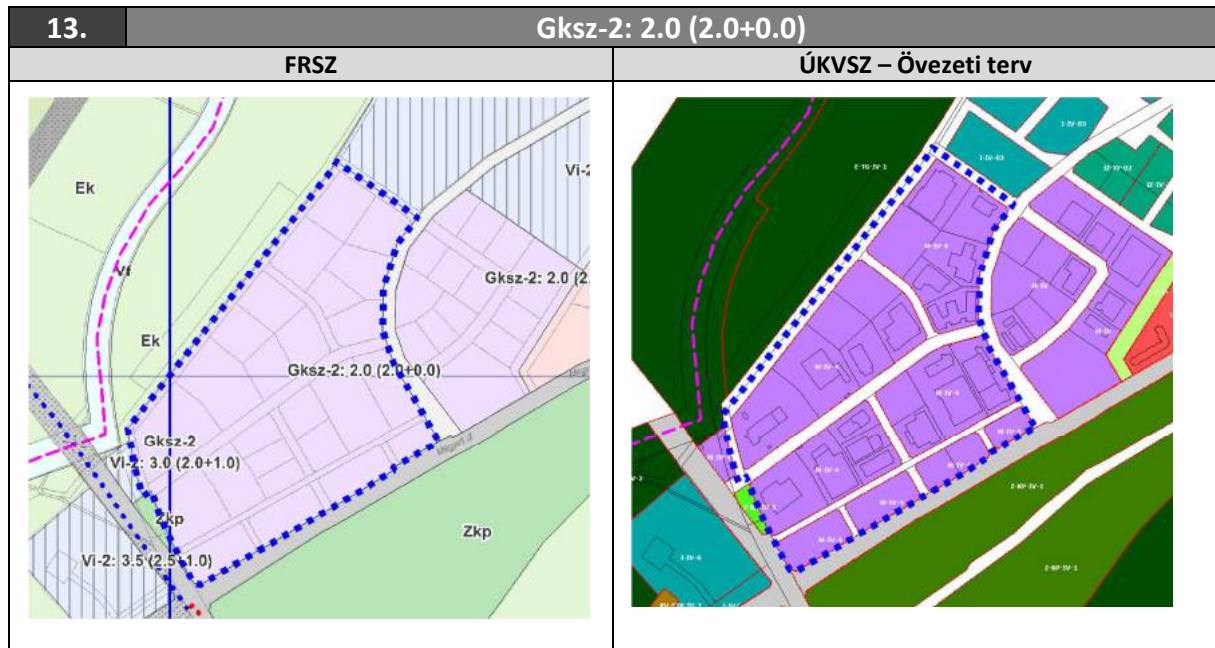
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ		ÚKVSZ	
7 712,9	>	5 557,15	
<b>MEGFELEL</b>			

### TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	M-IV-4	25%	3402,3	850,575	
	Σ		3402,3	850,575	<b>25%</b>
<b>MEGFELEL</b>					





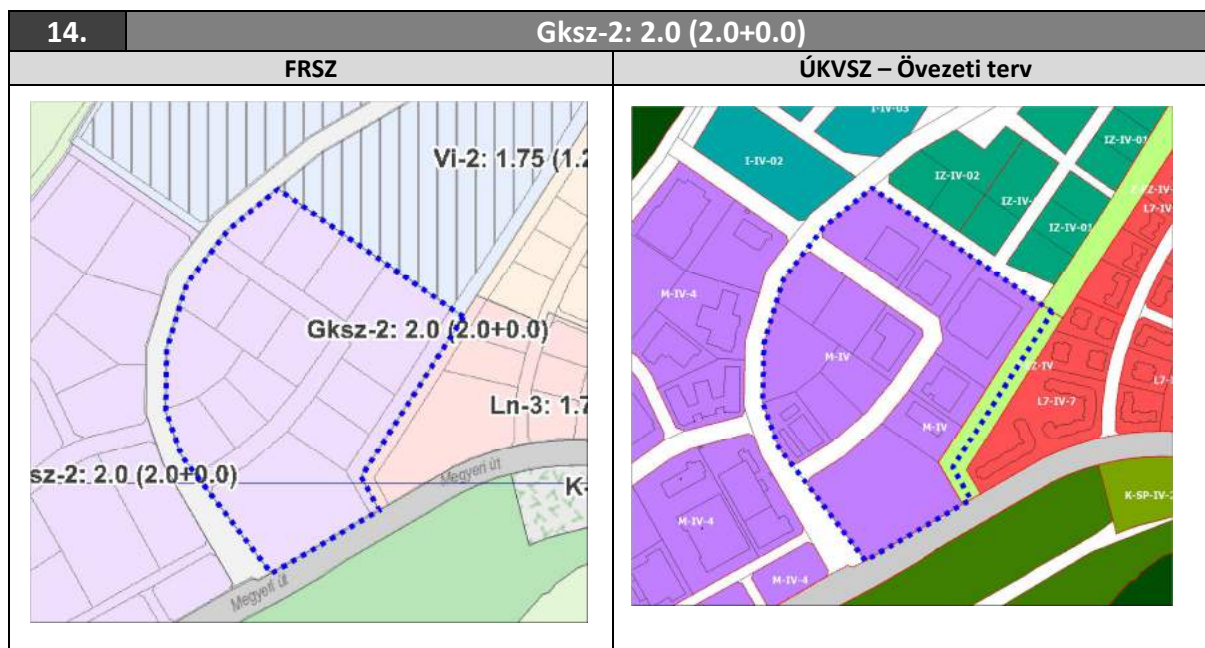
**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Gksz-2	-	224 456,8	2,0	0,0	448 913,6	-
	Σ					448 913,6	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	M-IV-4	4,0-14,5	186 234	1,5	-	279 351	-
	KL-KT	3,0-6,0	38 222,8	0,05	-	1 911,14	-
	Σ		224 456,8			281 262,14	

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
448 913,6	>	281 262,14
<b>MEGFELEL</b>		



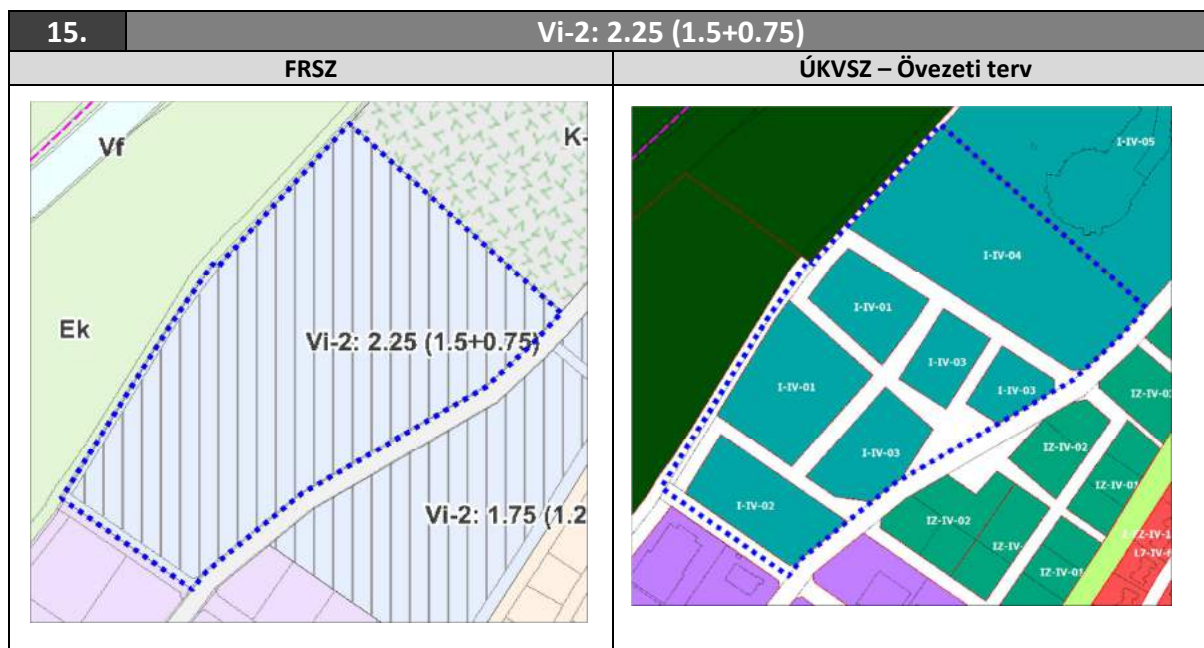
#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Gksz-2	-	87 624	2,0
Σ						175 247,3	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				M-IV	12,5	74 397,7	1,2
KL-KT	3,0-6,0	9 122,3	0,05	-	456,115	-	
Z-EZ-IV	-	4 104	0	-	-	-	
Σ			87 624			89 733,355	

#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
175 247,3	>	89 733,355
<b>MEGFELEL</b>		



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-2	-	136 973	1,5
Σ					308189,25		

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				I-IV-01	6,0-16,0 *(22,0)	27 663,7	1,50
I-IV-02	7,5-12,0 *(18,0)	13 247,6	1,00	-	13247,6	-	
I-IV-03	7,5-20,5 *(27,0)	21 714,2	1,75	-	37999,85	-	
I-IV-04	7,5-20,5 *(27,0)	42 907,8	1,25	-	53634,75	-	
KL-KT	3,0-6,0	31 439,7	0,05	-	1571,985	-	
Σ		136 973			147 949,735		

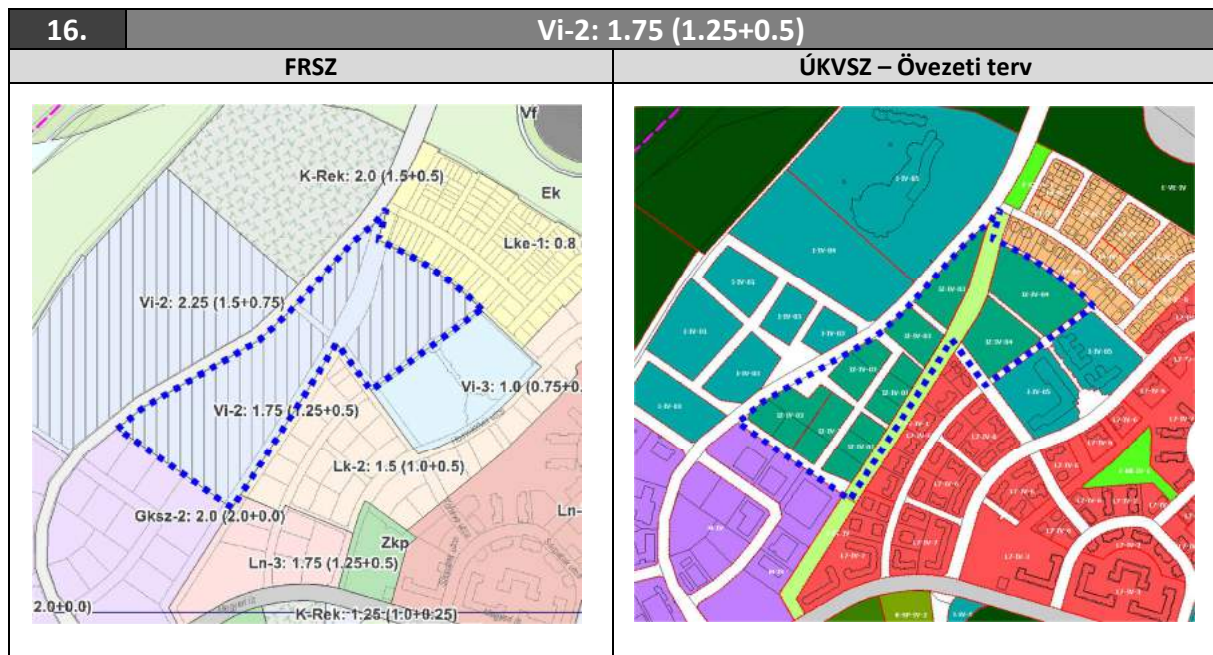
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
FRSZ			ÚKVSZ	
205 459,5		>	147 949,735	
<b>MEGFELEL</b>				

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>ÚKVSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	I-IV-01	35%	27 663,7	9682,295	
	I-IV-02	35%	13 247,6	4636,66	
	I-IV-03	35%	21 714,2	7599,97	
	I-IV-04	35%	42 907,8	15017,73	
	<b>Σ</b>		<b>105 533,3</b>	<b>36936,655</b>	<b>35%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-2	-	114 388	1,25
Σ					200 179		

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				IZ-IV-01	4,5-10,5 *(16,5)	20687,8	0,75
IZ-IV-02	4,5-20,5 *(27,0)	16650,2	1,75	-	29 137,85	-	
IZ-IV-03	4,5-20,5 *(27,0)	16250,8	1,50	-	24 376,2	-	
IZ-IV-04	4,5-12,0 *(18,0)	28053,3	0,75	-	21 039,975	-	
KL-KT	3,0-6,0	20 067	0,05	-	1 003,35	-	
Z-EZ-IV	-	12 678,9	0	-	-	-	
Σ		114 388			91 073,225		

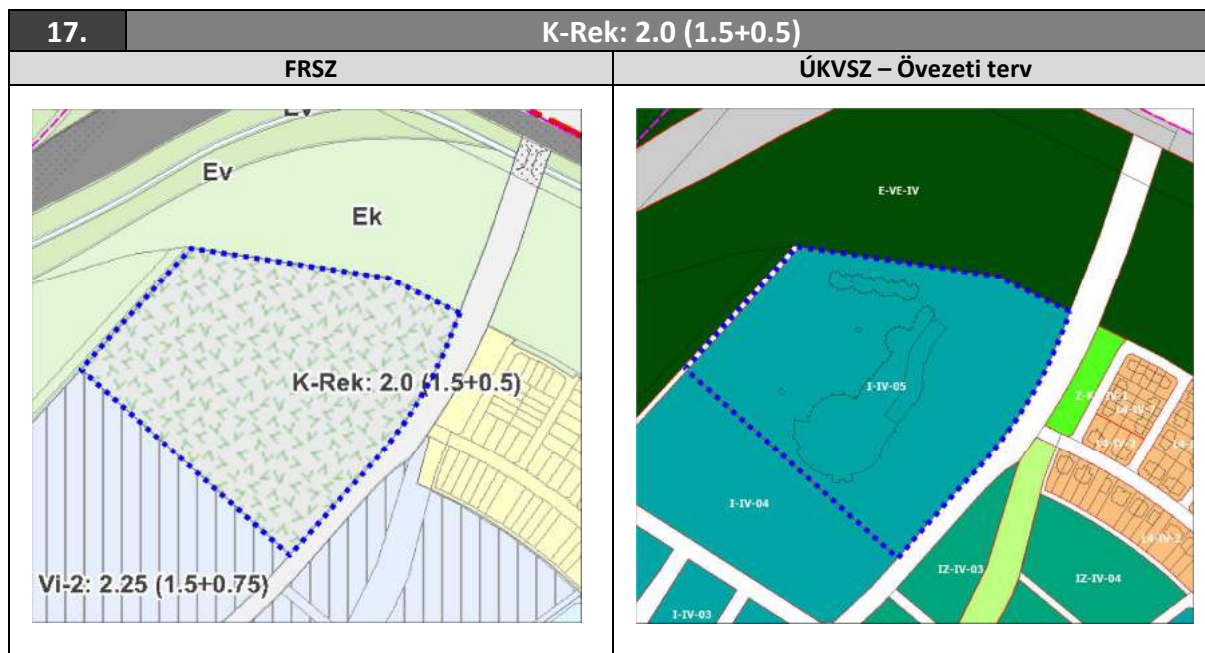
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
142 985	>	91 073,225
<b>MEGFELEL</b>		

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>ÚKVSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>IZ-IV-01</b>	50%	20687,8	10343,9	
	<b>IZ-IV-02</b>	50%	16650,2	8325,1	
	<b>IZ-IV-03</b>	50%	16250,8	8125,4	
	<b>IZ-IV-04</b>	50%	28053,3	14026,65	
	<b>Σ</b>		<b>81642,1</b>	<b>40821,05</b>	<b>50%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



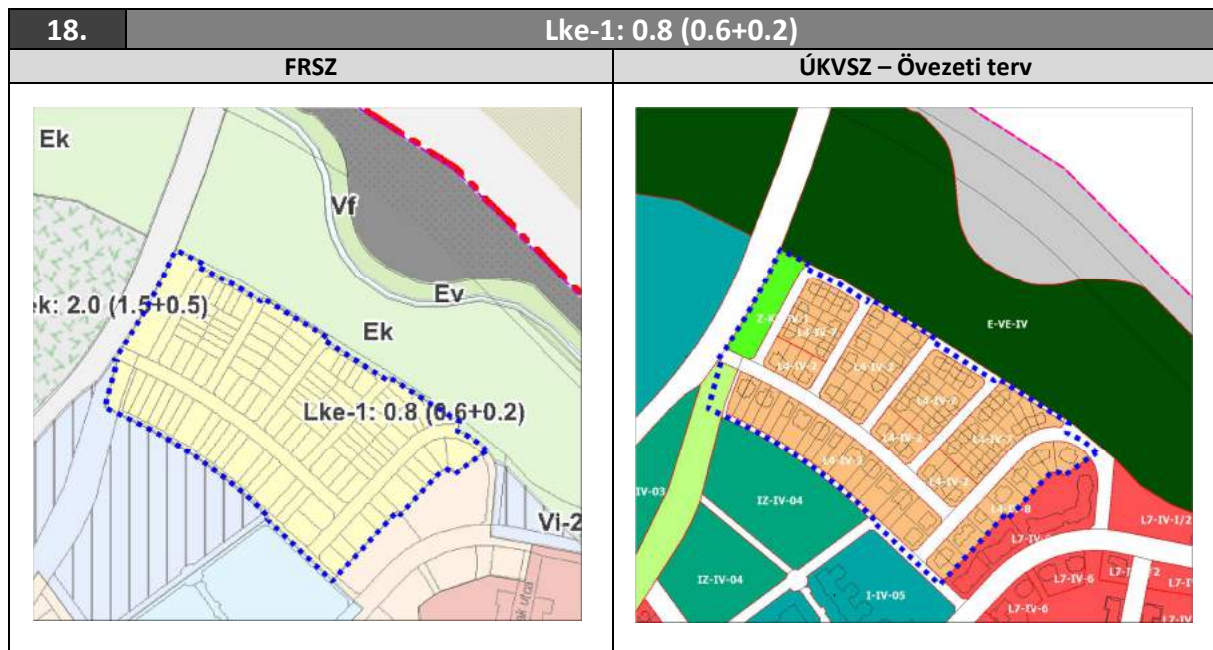
**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				K-Rek	-	87 469,1	1,5
Σ						174938,2	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				I-IV-05	4,5-30,0	86 877,0	1,5
KL-KT	3,0-6,0	592,1	0,05	-	29,605	-	
Σ			87 469,1			130 345,11	

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			ÚKVSZ
131 203,65		>	130 345,11
<b>MEGFELEL</b>			



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

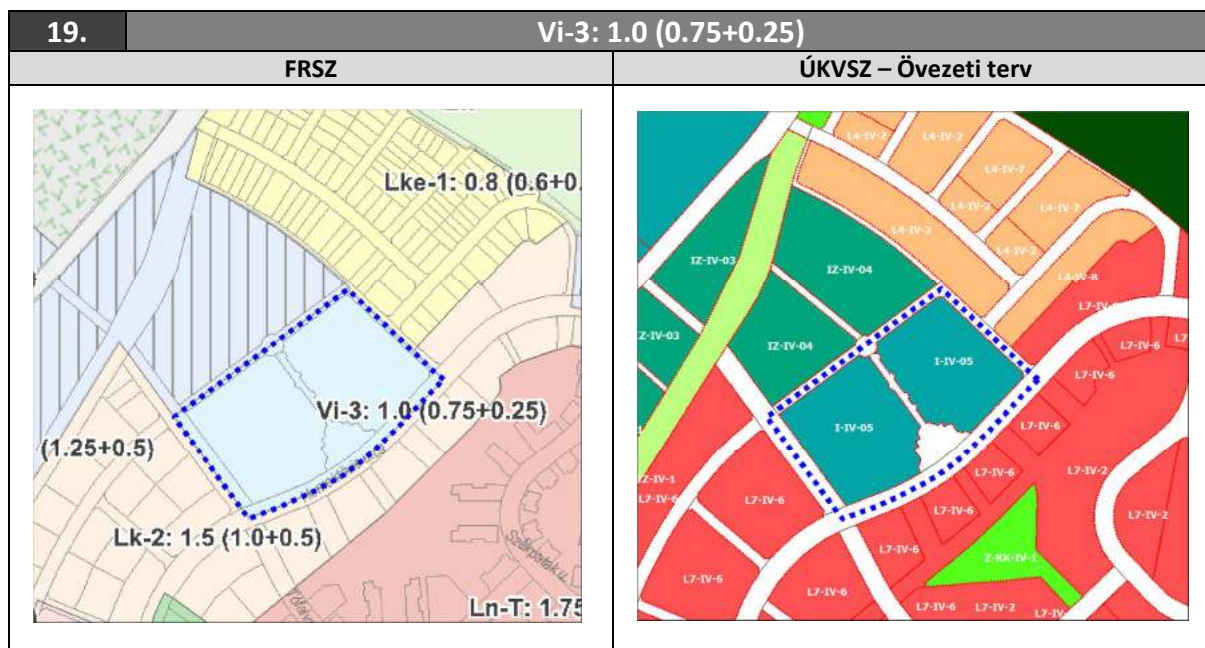
FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Lke-1	-	76 787	0,6
Σ						61429,6	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				L4-IV-7	4,5-7,5	17 775,28	1,0
L4-IV-8	4,5-7,5	7 226,87	0,7	-	5 058,809	-	
L4-IV-2	3,5-6,0	28 914,21	0,7	-	20 239,947	-	
KL-KT	3,0-6,0	17 966,14	0,05	-	898,307	-	
Z-KK-IV-1	3,0-4,5	3 954,5	K (0)	-	-	-	
Z-EZ-IV	-	950	K(0)	-	-	-	
Σ			76 787			43 972,343	

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
46 072,2	>	43 972,343
<b>MEGFELEL</b>		





### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-3	-	42 020	0,75
Σ						42 020	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				I-IV-05	4,5-30,0	31 774	1,50
KL-KT	3,0-6,0	10 246	0,05	-	512,3	-	
Σ			42 020			48 173,3	

### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
31 515	>	48 173,3
<b>NEM FELEL MEG</b>		

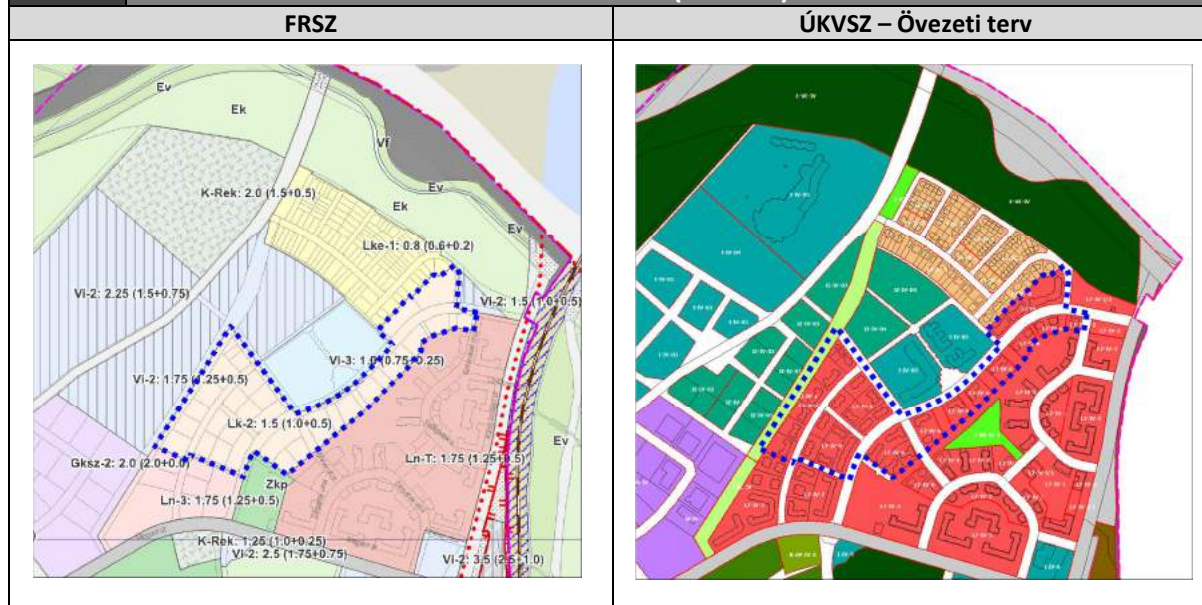
### TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-3	20%

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	I-IV-05	35%	31 774	11120,9	
	Σ		31 774	11120,9	<b>35%</b>
<b>MEGFELEL</b>					

20.

Lk-2: 1.5 (1.0+0.5)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Lk-2	-	107 135	1,0
Σ						160 702,5	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				L7-IV-6	7,5-12,5	71 284,39	1,2
L7-IV-2	10,5-17,0	7 082,3	K (1,0)	-	7 082,3	-	
KL-KT	3,0-6,0	28 768,31	0,05	-	1 438,4155	-	
Σ			107 135			94 061,9835	

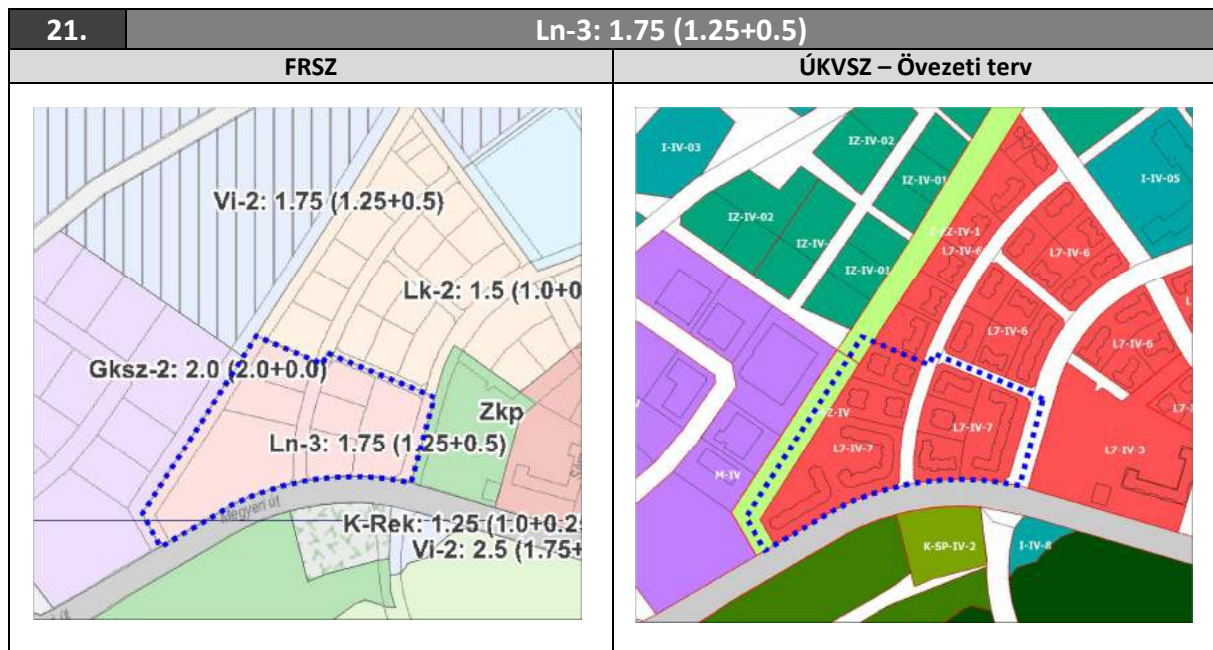
## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ		ÚKVSZ	
107 135	>	94 061,9835	
<b>MEGFELEL</b>			

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Lk-2	35%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	L7-IV-6	35%	71 284,39	24 949,5365	
	L7-IV-2	K (35%)	7 082,3	2 478,805	
	<b>Σ</b>		32 180,59	27 428,3415	<b>35%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Ln-3	-	40 607	1,25
Σ						71062,25	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				L7-IV-7	4,5-17,0	32 180,59	1,5
KL-KT	3,0-6,0	4495,14	0,05	-	224,757	-	
K-EZ-IV	-	3 931,27	-	-	-	-	
Σ			40 607			48 692,21	

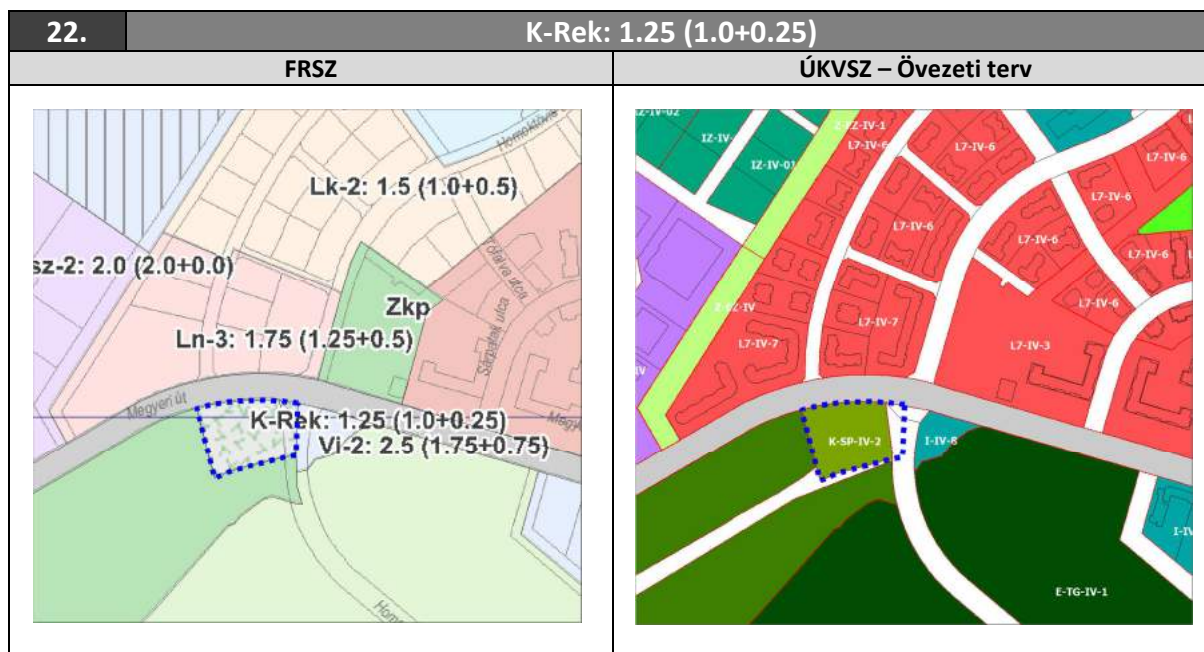
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			ÚKVSZ
50 758,75		>	48 495,642
<b>MEGFELEL</b>			

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Ln-3</b>	<b>30%</b>
-------------	-------------	------------

<b>ÚKVSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>L7-IV-7</b>	35%	32 180,59	11 263,2065	
	<b>K-EZ-IV</b>	70%	3 931, 27	2 751,889	
	<b>Σ</b>		36 111,86	14 015,0955	<b>38,8%</b>
<b>MEGFELEL</b>					



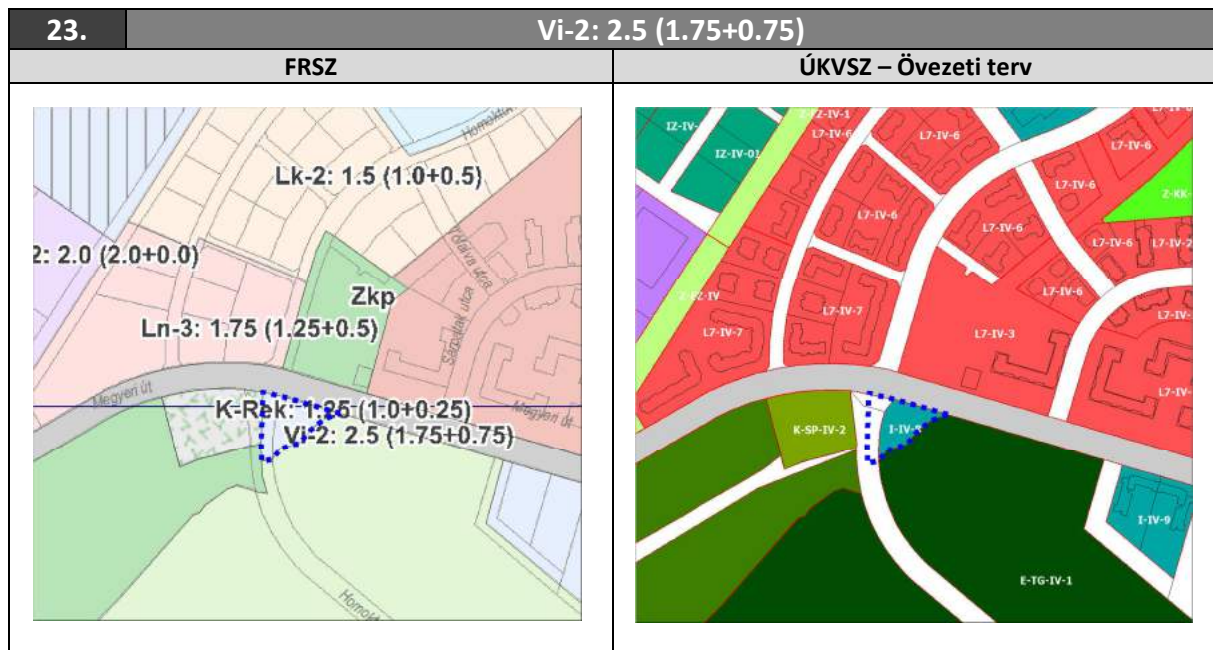
#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				K-Rek	-	7 856	1,0
Σ						9 820	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				K-SP-IV-2	5,0-14,5	6843,91	1,0
KL-KT	3,0-6,0	1012,09	0,05	-	50,6045	-	
Σ			7 856			6 894,5145	

#### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ		ÚKVSZ	
7 856	>	6 894,5145	
<b>MEGFELEL</b>			



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-2	-	3 684	1,75
<b>Σ</b>						9 210	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				I-IV-8	6,0-11,0	2 428,05	2,5
KL-KT	3,0-6,0	1255,95	0,05	-	121,4025	-	
<b>Σ</b>			3 684			<b>6 191,5275</b>	

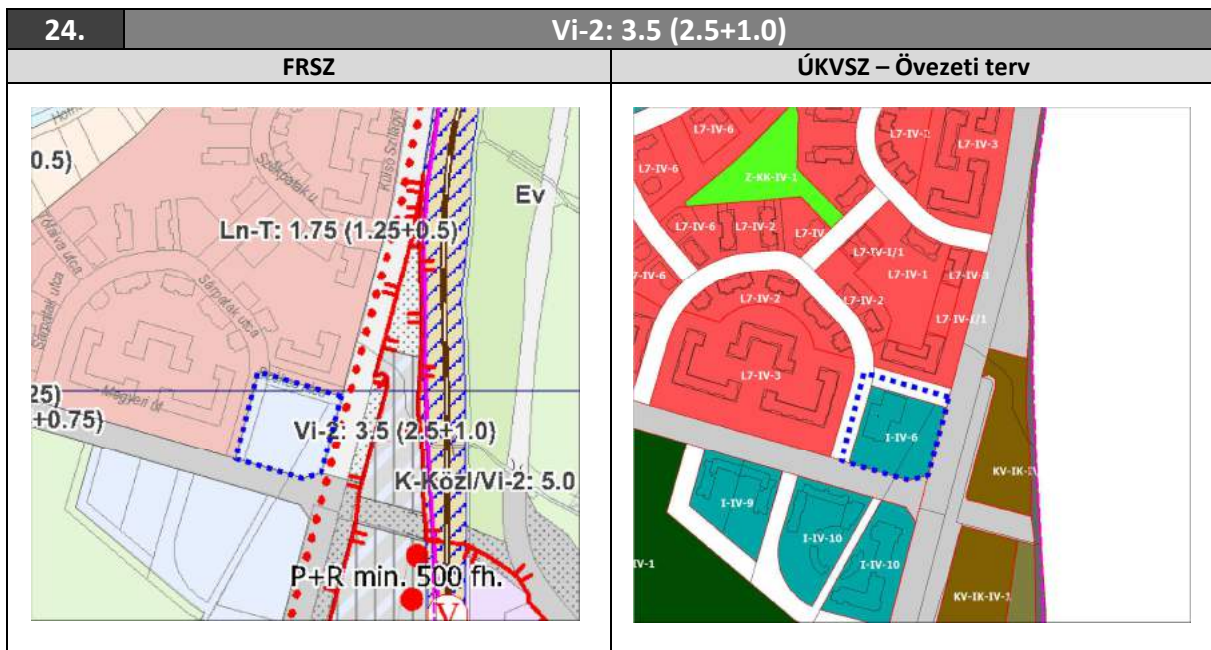
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ		ÚKVSZ	
6 447	>	6 191,5275	
<b>MEGFELEL</b>			

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

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

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	I-IV-8	35%	2 428,05	849,8175	
	<b>Σ</b>			2 428,05	849,8175
<b>MEGFELEL</b>					



#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-2	-	10 179	2,5
Σ						35 626,5	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				I-IV-6	7,0-14,5	8 046,56	2,5
KL-KT	3,0-6,0	2132,44	0,05	-	106,622	-	
Σ			10 179			20 223,022	

#### FRSZ megfeleltetés

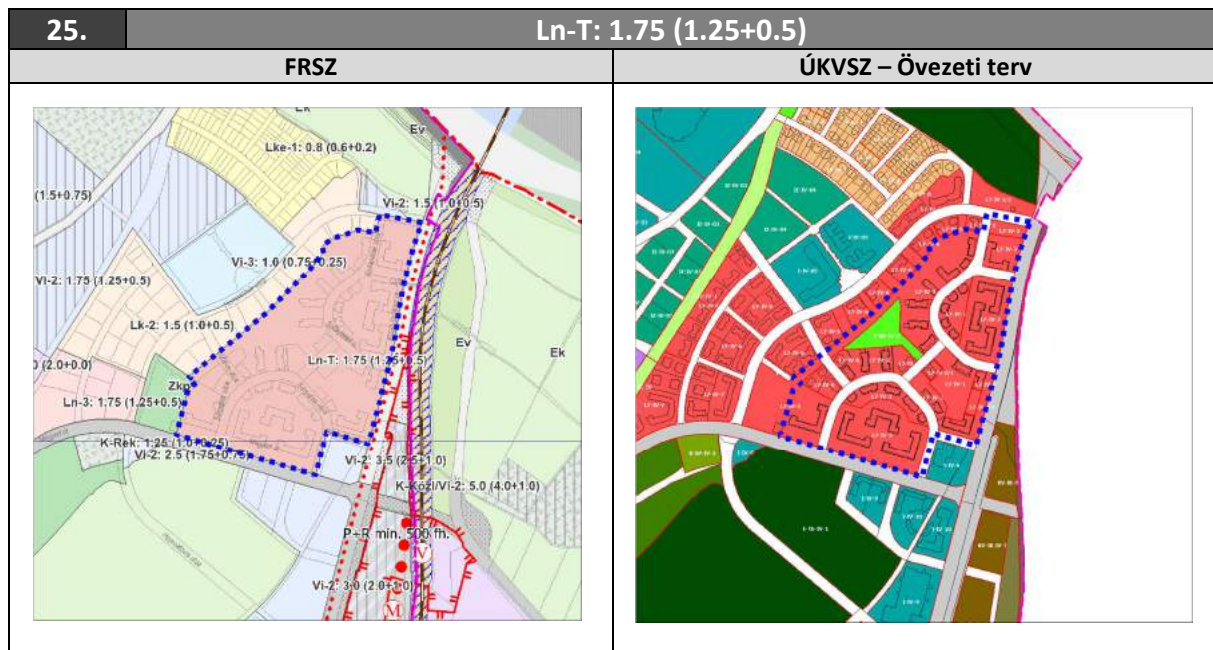
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ		ÚKVSZ	
25 447,5	>	20 223,022	
<b>MEGFELEL</b>			

#### TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	I-IV-6	35%	8 046,56	2816,296	
	Σ		8 046,56	2816,296	<b>35%</b>
<b>MEGFELEL</b>					





**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Ln-T	-	178 838	1,25
Σ					268 257		

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				L7-IV-1	7,5-13,0	9 832,12	K (0,20)
L7-IV-I/1	3,5-4,5	2 622,02	K (0)	-	-	-	
L7-IV-2	10,5-17,0	52 589,04	K (0,75)	-	39 441,75	-	
L7-IV-3	12,5-33,0	56 913,82	K (2,4)	-	136 593,168	-	
L7-IV-6	7,5-12,5	17 329,11	1,2	-	20 794,932	-	
KL-KT	3,0-6,0	31 226,09	0,05	-	1561,3045	-	
Z-KK-IV-1	3,0-4,5	8 325,8	K (0)	-	-	-	
Σ		178 838			200 357,1545		

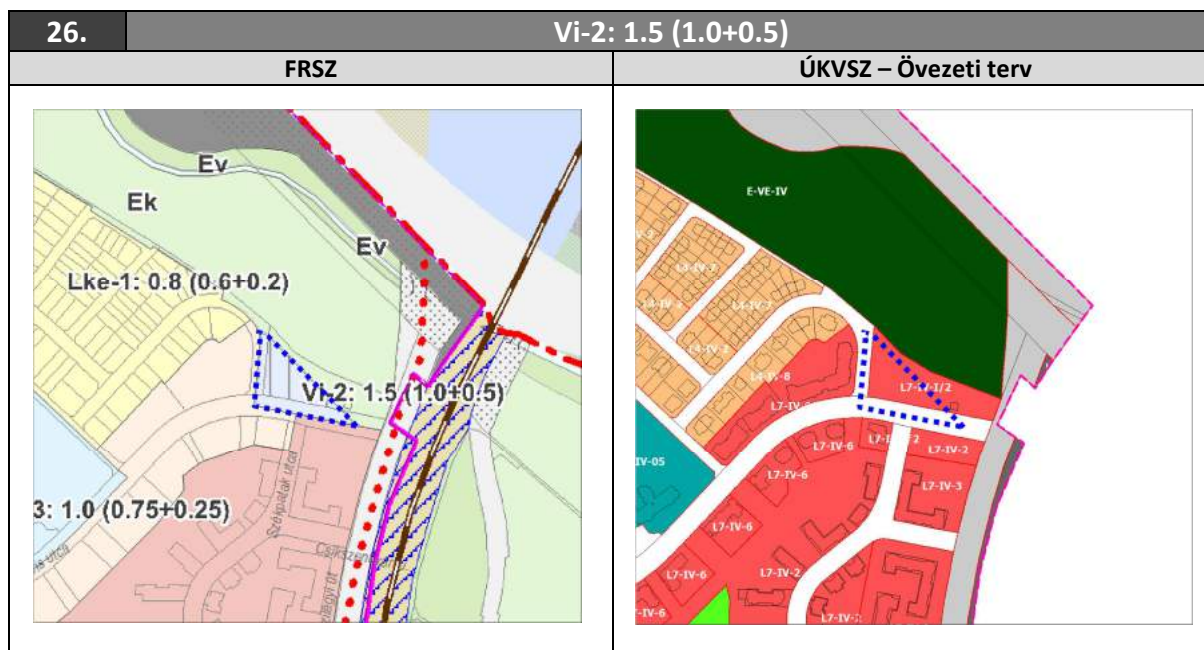
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ	>	ÚKVSZ
223 547,5	>	200 357,1545
<b>MEGFELEL</b>		

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Ln-T	35%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	L7-IV-1	K (50%)	9 832,12	4 916,06	
	L7-IV-I/1	K (5%)	2 622,02	131,101	
	L7-IV-2	K (40%)	52 589,04	21 035,616	
	L7-IV-3	K (30%)	56 913,82	17074,146	
	L7-IV-6	35%	17 329,11	6065,1885	
	Z-KK-IV-1	50%	8 325,8	4162,9	
	KL-KT	0%	31 226,09	0	
	<b>Σ</b>		<b>178 838</b>	<b>53385,0115</b>	<b>29,8%</b>
<b>NEM FELEL MEG</b>					



### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-2	-	5 242	1,0
Σ						7 863	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				L7-IV-I/2	4,5-7,5	3 227,2	K (0)
KL-KT	3,0-6,0	2014,8	0,05	-	100,74	-	
Σ						100,74	

### FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ		ÚKVSZ	
5 242	>	100,74	
<b>MEGFELEL</b>			

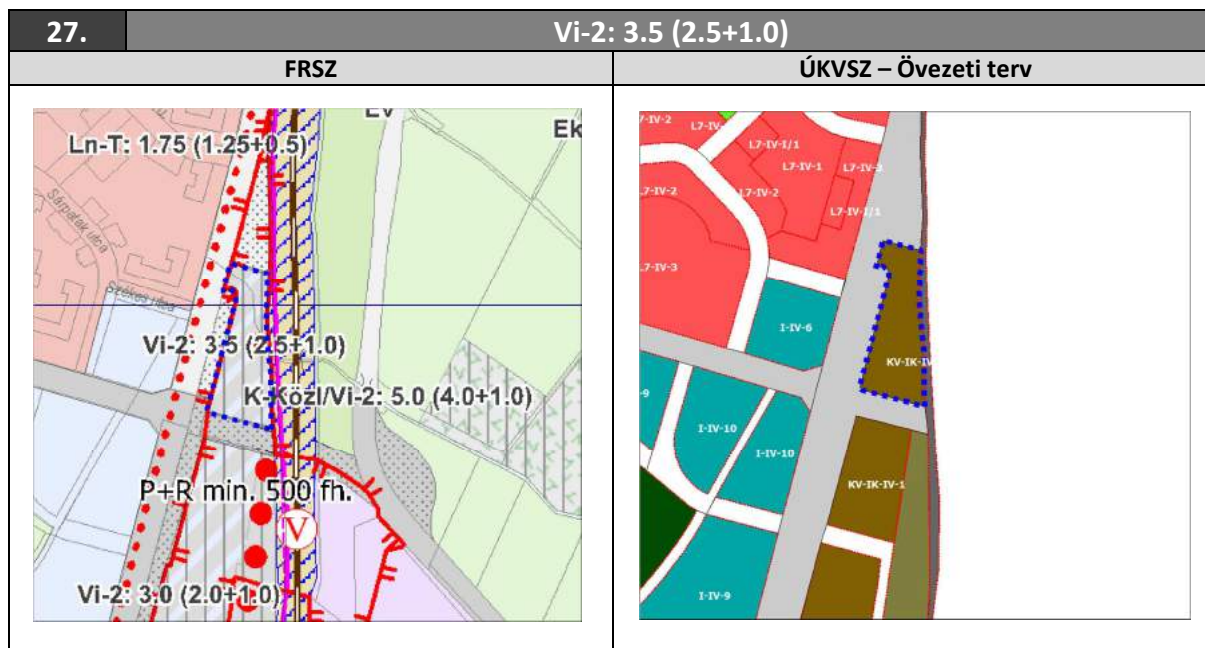
Az FRSZ által meghatározott Vi-2 területfelhasználási egység az ÚKVSZ által kijelölt L7-IV-I/2 övezet ketté osztja. Az ÚKVSZ az említett övezetre szintterületi mutató nem határoz meg, a Vi-2 területfelhasználási egységre eső részen beépítés nem található. Az övezet az FRSZ-ben Ek közjóléti erdő területfelhasználási egységben található részén egy földszintes, 67 m<sup>2</sup> területű, a buszvégállomást kiszolgáló épület található.

### TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

Az ÚKVSZ az L7-IV-I/2 jelű övezet területére legkisebb zöldfelületet nem határoz meg (kialakult szabályozás). Mivel az övezet Vi-2 területfelhasználási egységre eső részen beépítés nem található, ugyanakkor a Homoktövis

utca menti területe jelentős mértékben beerdősült, ezért a terület jövőbeni beépítésekor elvárható a TSZT szerinti 25%-os átlagérték teljesítése, tehát a terület zöldfelületi átlagérték szempontjából **MEGFELEL**.



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-2	-	9 359	2,5
Σ						32 756,5	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				KV-IK-IV-1	6,0-30,0	9 359	2,0
Σ						18 718	

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
FRSZ			ÚKVSZ
23 397,5		>	18 718
<b>MEGFELEL</b>			

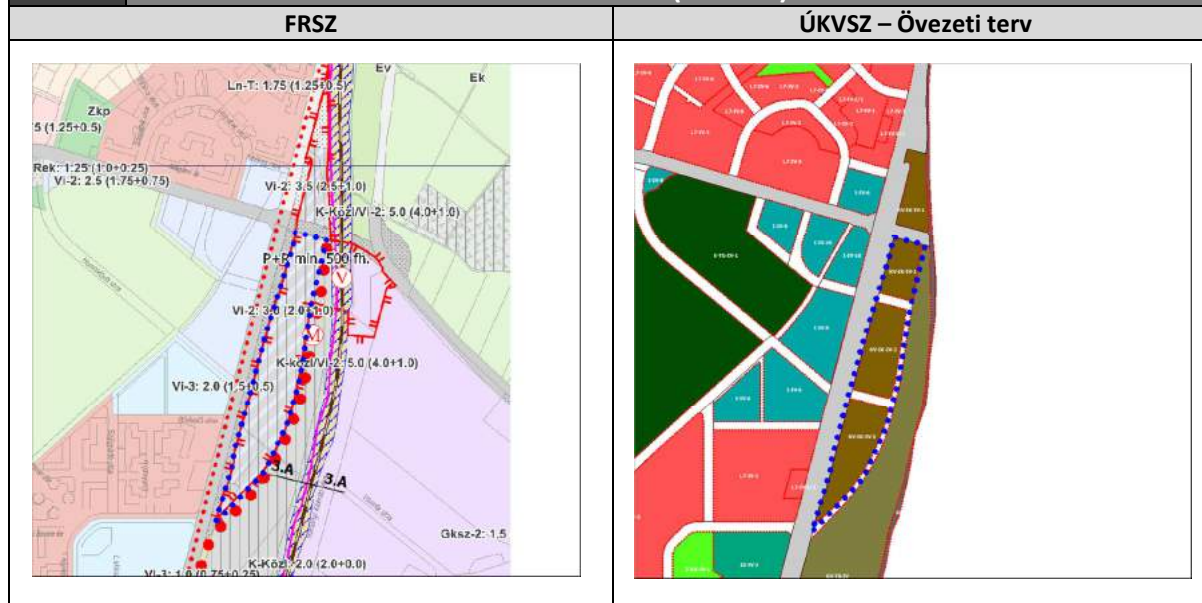
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	%
	KV-IK-IV-1	K (85%)	9 359	8423,1	
	Σ			9 359	8423,1
<b>MEGFELEL</b>					

28.

Vi-2: 3.0 (2.0+1.0)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-2	-	54 055,8	2,00
Σ						162 167,4	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				KV-IK-IV-1	6,0-30,0	9 425,9	2,0
KV-IK-IV-2	6,0-16,5	35 319,42	1,5	–	52 979,13	–	
KL-KT	3,0-6,0	9310,48	0,05	–	465,524	–	
Σ			54 055,8			72 296,454	

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
108 111,6	>	72 296,454
<b>MEGFELEL</b>		

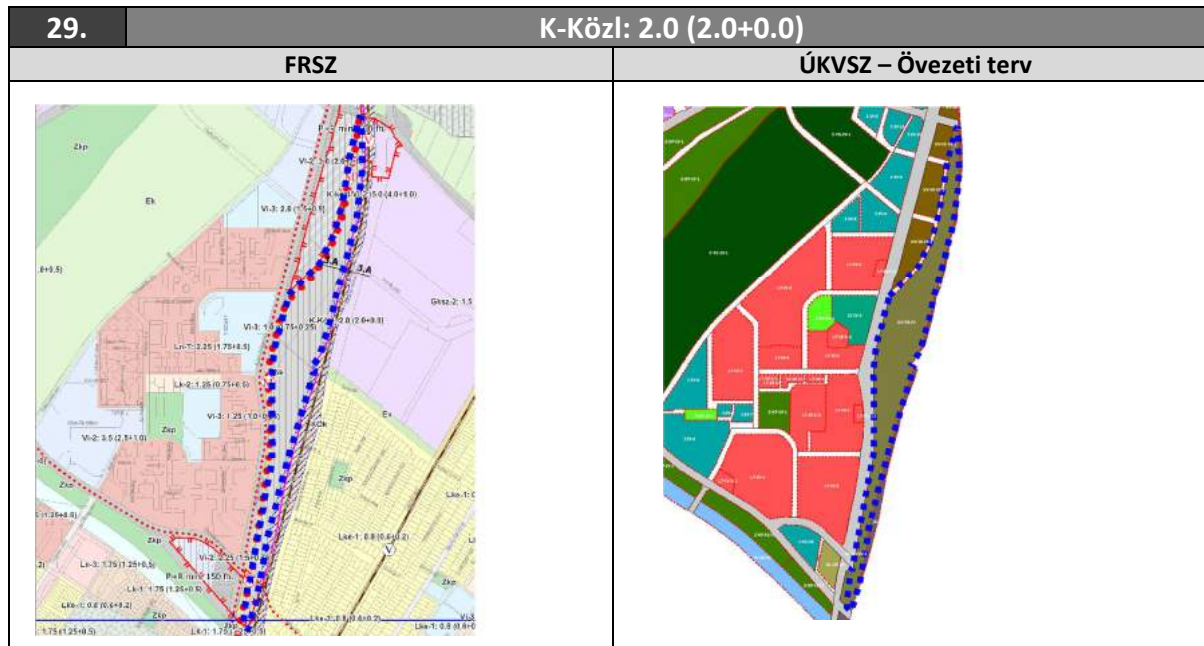
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
-------------	-------------	------------

<b>ÚKVSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
	<b>KV-IK-IV-1</b>	K (90%)	9 425,9	8483,31	
	<b>KV-IK-IV-2</b>	K (90%)	35 319,42	31 787,478	
	<b>Σ</b>		44 745,32	63 574,956	<b>90%</b>
<b>MEGFELEL</b>					

29.

K-Közl: 2.0 (2.0+0.0)



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				K-Közl	-	150 964,6	2,00
Σ						301 929,2	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				KV-TB-IV	5,0-10,5	150 964,6	1,00
Σ			150 964,6			150 964,6	

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>		
FRSZ		ÚKVSZ
301 929,2	>	150 964,6
<b>MEGFELEL</b>		



**BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET**  
**KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE**

**2. melléklet**

**Előzetes vélemények összefoglalása**

„A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 37. §, valamint a Partnerségi Egyeztetés Szabályait meghatározó Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 61/2013.(IV.25.) határozata alapján lefolytatott **teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakaszára** (az 2028/2/2016 hivatkozási számon megküldött előzetes tájékoztatóra) beérkezett vélemények összefoglalása<sup>1</sup>:

ügyiratszám	címezett	válasz kelt	megjegyzés	állásfoglalás (a további eljárásban részt kíván venni)		adatszolgáltatás
				igen	nem	
<b>ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK</b> (a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklete alapján az egyeztetési eljárásban résztvevők)						
BP/1002/00086-1/2016	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály</b> 1056 Budapest, Váci u. 62-64. Üi.: Hajnóczy Krisztina Tel.: 06-1/485-69-16 e-mail: hajnoczi.krisztina@bfk.hu	2016.03.02.	<p>Tájékoztat a tervezésnél figyelembe veendő jogszabályokról és magasabb szintű tervekről, illetve a kerületi építési szabályzat készítésére vonatkozó Trk. előírásairól és az egyeztetés szabályairól.</p> <p>Településrendezési eszközök az OTÉK-ban megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az <b>OTÉK 111.§-ában meghatározottakon túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul.</b></p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a TSZT-t és az FRSZ-t a Főváros Közgyűlése elfogadta, az 2015. március 18-án lépett hatályba, azonban annak felülvizsgálatát egy éven belül le kell folytatni. <b>Javasolja a kerületi építési szabályzat elfogadását a TSZT felülvizsgálatának befejezését követő időszakra ütemezni.</b></p> <p>Az épített környezet védelme vonatkozásában az egyes tervek, illetve programok <b>környezeti vizsgálatáról</b> szóló 2/2005 (I.11.) Kormányrendeletben szabályozott vizsgálat szükségessége tekintetében a környezetvédelemmel kapcsolatos illetékes szervek véleményét tartja mérvadónak.</p>	o (papír +CD)		X
PE/KTF/8077-2/2016.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály</b> 1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12. Üi: Németh Orsolya Tel: 061-478-4400	2016.03.07.	<p><b>Táj és természetvédelmi szempontok:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Káposztásmegyer lakótelep városrészben <b>ex lege forrás</b> található.</li> <li>• A tervezési terület érinti az <b>országos ökológiai hálózat</b> övezetét.</li> <li>• a tárgyi területet egyedi jogszabályok által kijelölt <b>országos jelentőségű védett természeti terület nem érinti</b></li> <li>• <i>Natura 2000</i> hálózatnak <b>nem része</b></li> <li>• <i>barlang felszíni védőövezetét nem érinti</i></li> </ul> <p>Levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint zaj-és rezgésvédelmi szempontból a Kormányhivatal az előzetes megkereséssel kapcsolatban <b>észrevételt nem tesz.</b></p> <p>Tájékoztat a környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból alapvető jogszabályokról, amelyekben foglaltak a településrendezési eszközök módosításánál érvényre kell juttatni.</p> <p>Az épített környezet védelme vonatkozásában <i>az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról</i> szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését táj-és természetvédelmi szempontból <b>nem tartja szükségesnek.</b></p>	o (CD)		X

<sup>1</sup> Az összefoglalás csak a tervezés során figyelembe veendő, az alkalmazandó jogszabályokon kívüli további észrevételeket rögzíti. A beérkezett eredeti véleményeket a CD melléklet „Terviratok” című mappája tartalmazza.

00540-0039/2016.	<p><b>Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság</b> 1088 Budapest, Rákóczi út 4. Ea: Pálffy Margit Tel: 061-477-3500</p>	<p>2016.03.25.</p> <p>Felhívja a figyelmet a vízbázis védőövezeteire (FV Zrt.) és az Aquaword karsztkútjára.</p> <p>Budapest IV. kerület „a felszín alatti vizek szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen található.</p> <p>Tárgyi városrész a „felszín alatti vizek védelméről” szóló Korm. rendelet térképe alapján <b>érezkeny besorolású.</b></p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a Magyar Állami Földtani Intézet által készített <b>Budapest Felszín alatti első vízadó képződményeinek térképe</b> alapján <b>a kerület egyes részei magas talajvízállású területek</b>, melyet figyelembe kell venni a tervezett beépítések során.</p> <p><b>Adatszolgáltatás:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A „Magyarország vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1042/2012. (II.23.) Korm. határozat mellékletei alapján a kerület egyes városrészeinek területét érintő felszín alatti víztestek vonatkozásában,</li> </ul> <p><b>Felszíni vízgazdálkodás szempontjából:</b></p> <p>Az érintett területen folyik a Mogyoródi- és a Szilas-patak, mely vízfolyások Budapest közigazgatási területén belül a FCSM Zrt. kezelésében vannak.</p> <p>A tervezési terület érinti a Szilas-patak és vízgyűjtője (AEQ012) víztestet</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a <b>Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv felülvizsgálata elkészült, így a hivatkozott Kormányhatározat tartalma is hamarosan módosulni fog!</b></p>	o (CD)		✓
1659/1/2016.	<p><b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b> 2509 Esztergom, Strázsa hegy (1121 Budapest, Költő utca 21.) Üi: Szabó Vera Tel: 061-391-4610</p>	<p>2016.04.12.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A tervezési területet Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete érinti.</li> <li>A területen ex-lege védett forrás található (országos jelentőségű védett természeti emlékek minőségű).</li> </ul> <p>Általánosságban kéri a tervekben a táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek, értékek megővására tett intézkedések megjelenését. A területhasználatot úgy kell meghatározni, hogy a természeti és táji értékek megőrzése biztosítható legyen.</p> <p>(Digitális adatszolgáltatást külön kérésre küldik)</p>	o		X
35100/490-2/2016.ált.	<p><b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b> 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. Üi: Fehér György tő. százados Tel: 061-459-2460</p>	<p>2016.03.23.</p> <p>Tájékoztató a katasztrófavédelmi követelmények betartására vonatkozó előírásokról (tűzvédelmi, iparbiztonsági elvárások).</p> <p><u>A felszíni- és felszín alatti vízvédelmi szempontból az alábbi tájékoztatást adja:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tárgyi terület érinti a KTVF: 846-11/2012. számon kiadott D.2/2/268 vízkönyvi számú határozattal előzetesen lehatárolt, a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemeltetésében álló Balpart I-II. Vízbázis hidrogeológiai védőterületének „A” és „B” zónáját, valamint a KTVF: 20611-3/2010. (vízkönyvi szám: Bp/B/98) számon kijelölt, az Aquaword Hotel és Élmenyfürdő Szolgáltató Zrt. üzemeltetésében álló, Budapest IV. ker. B-121 kataszteri számú mélyfúrású karsztkút védőidomát és védőterületét. A terület hasznosítás, az ott végzett tevékenységek során az ivóvízbázis esetleges szennyeződésétől való védelme érdekében a vonatkozó kormányrendelet előírásait be kell tartani.</li> <li>Budapest IV. kerület területe a <i>felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról</i> szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján felszín alatti víz szempontjából <b>fokozottan érzékeny</b>, valamint felszín alatti vízminőség védelmi szempontból <b>kiemelten érzékeny.</b></li> <li>Tárgyi terület a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott <b>nagyvízi medret</b>, valamint a <i>nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról</i> szóló 83/2016. (III.14.) Korm. rendelet 1.§ 11. pontja alapján meghatározott <b>parti sávot nem érint.</b></li> <li>Tájékoztató továbbá, hogy amennyiben az elhelyezésre kerülő új létesítmények vízellátása, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetése közüzemi hálózattal megoldott, továbbá nem keletkezik előtisztítást igénylő, a kommunálistól eltérő minőségű szennyvíz, az <i>építészeti és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építészeti hatósági szolgáltatásról</i> szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 6. számú melléklete szerinti bevonás és közreműködés feltétele nem teljesül, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízvédelmi szempontból hatáskörrel nem rendelkezik.</li> </ul>	o (papír)		X

BP/FNEF-KSO/02424-2/2016	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott</b> 1139 Budapest, Teve u. 1/a-c. Üi: Dr. Homor Zsuzsanna Tel: 061-896-2433	2016.03.23.	<b>Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.</b>	o (CD)		X
BF/ÜO/NS/364/1/2016.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály</b> 1033 Budapest, Mozaik u. 5. Üi: Kovácsné Vágó Harmat Tel: 061-473-3522	2016.03.10.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Óceánárok u. , Megyeri út és a Külső Szilágyi út II. rendű főutak, a Farkaserdő u., Homoktövis u., Ipari park u. és az Ives út gyűjtő utak, melyeknek az OTÉK szerinti előírt szabályozási szélessége 40 m, illetve 22 m.</li> <li>– A Külső Szilágyi út esetében a közúti vasút miatt vágányonként további 10 m-el növelt szabályozási szélességet kell biztosítani.</li> <li>– A főutak meglévő szabályozását nem lehet csökkenteni.</li> <li>– A Megyeri út keleti irányú folytatásaként, a vasúti pályát külön szintben keresztezte a Dunakeszi úttal történő összekötése, mint II. rendű főút fejlesztése tervezett, 40 m szabályozási szélesség.</li> <li>– A határoló vasútvonal miatt a terület használhatósága korlátozott, ezért jelentős forgalmú létesítmény tervezése esetén a fejlesztés szükségessége vizsgálandó.</li> <li>– <b>A MÁV vonalon az elővárosi üzemmód bevezetése várható, a szélső MÁV vágánytól számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.</b></li> <li>– Az Óceánárok utca és a Külső Szilágyi út vonalában közlekedési fejlesztésként tervezett kerékpáros főhálózati elem létesítésének helybiztosítása is szükséges.</li> </ul>	o (papír- közl. szakági munka- részek)		X
UWH/ÜH/240/7/2016.	<b>Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalomszabályozási Osztály</b> 1066 Budapest, Teréz krt. 62. Üi.: Balassa András Tel.: 1/474-1712	2016.03.01.	Általános tájékoztatást ad a tervek készítés során kidolgozandó munkarészekről és a figyelembe veendő jogszabályokról, előírásokról, szabványokról.	o (CD)		X
FD/RR/NS/A/564/1/2016	<b>Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal Felügyeleti Főosztály – Repülőtéri és Repülésvédelmi Osztály</b> 2220 Vecsés, Lincoln út 1. Üi: Monori Tibor Tel: 061-273-5524	2016.03.01.	Az NKH Légügyi Hivatal Újpest Káposztásmegyer városrész KÉSZ készítéséhez hozzájárul.		o	X
e-mail	<b>Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ</b> 1014 Budapest, Táncsics Mihály u. 1. Üi: Albert Ágnes Tel: 0630/822-88-67	2016.03.11.	A Forster Központ a tárgyi eljárás további szakaszaiban nem közreműködik.		o	✓

10036/1/2016	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály</b> 1051 Budapest, Sas u. 19 Üi: Cseri Zoltán Tel: 061/354-2950/262	2016.03.01.	<p>Az ÚKápmKÉSZ lehatárolt területre szántó mezőgazdasági művelés alatt álló földrészek előfordulnak.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) A Váci út – Óceánárok utca – Mogyoródi-patak – Szilas-patak által határolt terület egysége, a Váci út – MO – Íves út – Mogyoródi-patak – Óceánárok utca által határolt terület egysége, az MO – Ezred út által határolt terület egysége az ingatlan-nyilvántartásban szántó művelési ágú – 4. minőségi osztályú; szántó művelési ágú – 5. minőségi osztályú; legelő művelési ágú – 4. minőségi osztályú; erdő művelési ágú – 6. minőségi osztályú termőföldek vannak. Ezek a területeken már megszűnt a szántó és legelő hasznosítás. Ezért felhívja a figyelmet, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 27.§-a és a Tftv. 3.§-a alapján fennáll a művelési ág megváltozásának bejelentési kötelezettsége.</li> <li>2) A Megyeri út – Farkaserdő utca – Szilas-patak által övezett terület egysége az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágú termőföldek vannak, amelyekre nem vonatkozik a Tftv. tárgyi hatálya (ezekre az erdőtvény vonatkozik).</li> <li>3) A Mogyoródi-patak – Óceánárok utca – Megyeri út – Szilas patak által határolt terület egysége a tervezési folyamat a termőföld végleges más célú hasznosítását eredményezik.</li> </ol> <p>A tervezési területen összesen 7 ha 8885 m<sup>2</sup> nagyságú szántó művelési ágú, 4., 5. minőségi osztályú földrészek vannak. A tervezési követelmények meghatározása földvédelmi szempontból támogatható, a telésrendezési eszköz kidolgozásához a Tftv. 6/B.§-ában foglalt kifogás nem merült fel. Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.</p>		o	X
HHI/1417-1/2016	<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal</b> 1135 Budapest, Lehel utca 35-37 Üi: Buczászky Zoltán alezr. Tel: 06-1/474-1111/27-749	2016.02.29.	<p>A megküldött tájékoztatóban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.</p> <p>A tervezési területen tervezett módosítások honvédelmi rendeltetésű ingatlanokat, valamint azok védőterületeit nem érintik, ezért a további véleményezési <b>eljárásban nem kíván részt venni.</b></p> <p><b>A jóváhagyott, egyeztetett dokumentációra igényt tart.</b></p>	o csak a jóváhagyott	o	X
PE/N/527-2/2016	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály</b> 1145 Budapest, Columbus u. 17-23. Üi: Kókay Ágoston Tel: 361-373-1809	2016.04.04.	<p>A tervezetben foglaltak nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét.</p>		o	X
EE/6762-2/2016	<b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság</b> 1015 Budapest, Ostrom utca 23-25. Üi: dr. Papp Zoltán Tel: 061-468-0757	2016.03.03.	<p>Általános tájékoztató a követelményekről.</p> <p>Indokoltan tartja, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását.</p> <p>A terület gazdasági és idegenforgalmi fejlődéséhez elengedhetetlen a hírközlési ellátás fejlesztése. Az EU 2020 Stratégiában foglalt és a Magyar Kormány által a szélessávú lefedettség kapcsolatban kitűzött 2018. évi célok teljesítéséhez szükséges a vezeték és vezeték nélküli hírközlési hálózatok fejlesztése.</p> <p>A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a folyamatban van a „<b>Digitális Nemzet Fejlesztési Program</b>” megvalósítása, melyhely kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása befolyásolhatja településrendezési eszközök készítését, módosításait is.</p>	o (hírközlés papír v. CD)		X
XIV-G-013/5982-2/2016.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály</b> 2100 Gödöllő, Kottlán Sándor utca 1. Üi: Túri Zoltán Tel: 0628-532-330	2016.03.04.	<p>Felhívja a figyelmet, hogy a BATrT értelmében <b>erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága</b> – a település közigazgatási területére vetítve – <b>össességében nem csökkenhet.</b></p> <p>Az erdészeti hatóság a <b>Farkaserdő közjóléti fejlesztésének terveit üdvözlő és támogatja.</b> (Tájékoztató, hogy a megvalósításra erdészeti közjóléti létesítési tervdokumentáció engedélyezését követően van lehetőség.)</p> <p>A hatóság messzemenőleg <b>TILTAKOZIK</b> az erdőbe tervezett <b>vendéglátóhelyek elhelyezése ellen!</b> A vendéglátóhelyet az erő területén kívül kell elhelyezni az álláspontja szerint.</p>	o		✓

TERÜLETI ÉS TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK					
FPH059/464-6/2016	<p><b>Budapest Főváros Önkormányzata</b> 1052 Budapest, Városház utca 9-11. Üi.: Nyerges Mónika Tel.: 06-1/327-16-70 e-mail: Nyerges.Monika@budapest.hu</p>	2016.03.30.	<p>A vélemény 1. melléklete: <i>A Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottság 70/2016 (03.30.) határozata alapján az előzetes tájékoztató tartalma (kivonat):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a tervezési terület egy része jelentős változással érintett terület belső tagolását, differenciált használatát a TSZT 2015 4.1.3.3. fejezete szerint a KÉSZ-ben kell meghatározni, az FRSZ 15.§ (1) bek. a), b) és c) pontjai betartása mellett, melyek az utak szerepkörére, a kétoldali fasor és a gyalogos infrastruktúra helyigényére vonatkoznak),</li> <li>- valamint a tervezési terület dél-nyugati határán szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatot jelöl a terv (itt a Szilas-patak parti sávján a TSZT 4.1.3.5. fejezetében előírtak szerint – ahol lehetséges – közcélú zöldfelületeket kell lehatárolni.</li> <li>- a TSZT 2015 2. Közlekedési infrastruktúra című tervlapján a vasúthoz kapcsolódóan két helyen is szerepel P+R rendszerű parkolási létesítmény. A jelölt helyszíneken az FRSZ-ben meghatározott területi lehatároláson belül a minimálisan biztosítandó befogadóképességgel kell a KÉSZ-ben a parkolási létesítmény területbiztosítását szabályozni a TSZT 2015 4.1.3.5. fejezete szerint. Itt legalább az előírt személygépjármű-befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolását is biztosítani kell az FRSZ 16.§ (1) bekezdése értelmében.</li> <li>- A TSZT 2015. 3. B Magassági korlátozások című tervlapján a tervezési terület észak-keleti és dél-keleti részén egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek (III. párkánymagassági kategória) található. <b>NEM ÉRINTETT!</b></li> <li>- a TSZT 4. Zöldterület-, táj- és természetvédelem c. tervlapján Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi és közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterületek területfelhasználási egységbe sorolt területek találhatóak. Továbbá az Óceán-árok menti forrás „Ex-lege” védett forrásként szerepel a terven.</li> <li>- A tervezési terület jelentős része országos vízminőség védelmi övezet – vízbázisvédelmi területbe sorolt (TSZT 5. tervlap)</li> <li>- a terület nyugati határán gyorsvasúti vonat felszíni szakaszának védőtávolságát jelöli a terv 6. tervlapja</li> <li>- a terv készítése során figyelemmel kell lenni a Bp. és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép számításon alapuló zajterhelésre vonatkozó értékekre.</li> <li>- figyelembe kell venni Budapest főváros 2011-2016 időszakra vonatkozó környezeti programját, valamint a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban foglaltakat, valamint az Budapest ITS-t.</li> <li>- A terv tegye lehetővé a térség valamennyi utcájában a biztonságos kerékpáros közlekedés kialakítását. A TSZT 2015-ben jelölt kerékpáros főhálózati elemeket figyelembe kell venni.</li> <li>- A Halassy Uszoda továbbfejlesztése tárgyában a Fővárosi Önkormányzat Kulturális, Sport, Köznevelési, Egészségügyi és Szociálpolitikai Főosztály bevonása szükséges az előkészítés során.</li> </ul>	o (papír +CD)	X
I/501-2/2016	<p><b>Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítési és Várostervezési Iroda</b> 1033 Budapest, Hídfő u. 18. Üi: Szántai Linda Tel:06-1/437-8941</p>	2016.02.29.	<p>Tekintettel a rendezés céljára, az önkormányzatnak <b>a KÉSZ elkészítését befolyásoló terve nincs.</b></p>	o (CD)	X
3/6233-6/2016	<p><b>Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda</b> 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. Üi: Benedekné Bagyinszki Márta Tel: 061-305-3352</p>	2016.04.04.	<p>A tervezéssel érintett terület közvetlenül kapcsolódik a XV. kerület közigazgatási területén húzódó 70-es vasútvonal területével, valamint a kerületközi átközlekedést biztosító, a Felsőkert utcát és a Megyeri utat a jövőben összekötő, tervezett aluljáró és a környezetében fekvő, kapcsolódó fejlesztési területekhez. Tájékoztató, hogy a NIF Zrt. bonyolításával elővárosi vasútfejlesztés előkészítése van folyamatban a 70-71-es vasúti vonal tekintetében, ami új megálló kialakítását jelöli ki a jövőbeli aluljáró környezetében. <b>A tervezett IMCS és környezetét 2014 évben fogadta el mind a IV. kerületi, mind a XV. kerületi Önkormányzat a Kerületi Szabályozási Tervet, amelyet együttműködési megállapodás értelmében az Újpesti Önkormányzat készítettett és mindkét kerület területét érintette.</b></p> <p>Tájékoztató, hogy a XV. kerület közigazgatási területére folyamatban van a KÉSZ kidolgozása.</p>	o (CD)	X

11/76-2/2016	<b>Budapest Főváros XIII. Kerület Alpolgármestere</b> Polgármesteri Hivatal 1139 Budapest, Béke tér 1. Borszéki Gyula p.m. Tel.: 06-1/452-4100	2016.03.	„Újpest Káposztásmegyer lakótelep városrész nincs közvetlen kapcsolatban kerületünkkel, ezért a véleményezési eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.”		o	X
1/2742-9/2016	<b>Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Polgármestere</b> 1145 Budapest, Pétervárad utca 2. Karácsony Gergely p.m.	2016.03.10.	A KÉSZ tervezésével kapcsolatban észrevételeik, javaslataik, a rendezést befolyásoló jelentősebb terveik nincsenek.		o	X
XVIII-66/3/2016	<b>Dunakeszi Város Önkormányzata</b> 2120 Dunakeszi, Fő út 25. Passa Gábor főépítész Dióssi Csaba p.m.	2016.03.04.	Nem emel kifogást az új KÉSZ készítése ellen. Tájékoztató, hogy Dunakeszi Város teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközeinek újraalkotása folyamatban van, azonban nem várható a területfelhasználásban olyan mértékű módosítás, amely hatással lenne a kerület rendezésére. Kéri, hogy a tervek készítésénél a város hatályos településrendezési terveit a kerület vegye figyelembe.	o (CD)		X

EGYÉB CÍMZETTEK (partnerek)						
1054/7-8/2016	<b>Budapesti Közlekedési Központ</b> 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 19-21. Üi.: Hernesz Csilla Tel.: 06-70/774-1001	2016.02.22.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A lehetséges közúthálózat fejlesztéseket a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott Településszerkezeti Terv határozza meg. A Balázs Mór-terv (BMT) Budapest közlekedésfejlesztési stratégiája a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott Településszerkezeti Tervre (TSZT) építve, azzal összhangban határozza meg közlekedésfejlesztési célokat és intézkedéseket. Kérjük, hogy a közlekedési hálózat tervezése során a BMT-ben lefektetett stratégiai és operatív célokat vegyék figyelembe.</li> <li>- Az Újpest 2030 TFK- val összhangban a szabályozás feladata többek között a forgalomcsillapítás segítése, a kerékpáros közlekedés lehetőségeinek megteremtése, a parkolási lehetőségek fejlesztése.</li> <li>- A városrész szerkezete, távolságai kiváló lehetőséget jelentenek a belső forgalom és a szomszédos újpesti területtel való közlekedés jelentős részének kerékpárral történő lebonyolódására. Ehhez valamennyi közterület kényelmes és biztonságos kerékpározhatóságát meg kell teremteni. Ugyanakkor a mindennapi kerékpárhasználat egyik legnagyobb akadálya a lakók kerékpártárolásának nehézsége. A szabályozás segítse elő kerékpártárolók kialakítását az épületek földszintjén, illetve az épületekhez közvetlenül illeszkedő vagy azoktól külön álló építmények, szerkezetek létesítését kerékpártárolás céljára.</li> <li>- Az egyes városrészek közötti kerékpárforgalmi főhálózat kialakítását segítse elő a szabályozás, nem csupán a TSZT-ben jelölt útvonalakon, hanem a további fő irányokban is: Megyeri út, Ives út, Farkasrőd út, Homoktövis u. . . .</li> <li>- A természetes és mesterséges elválasztó vonalakon (patak, vasút, autópálya) a lehetséges legtöbb helyen biztosítani kell a gyalogos és kerékpáros átjutást.</li> <li>- A patakok mentén kerékpározásra is alkalmas rekreációs felületeket javasunk kialakítani, amelyek adott esetben több városrészt felfűző hosszú rekreációs útvonalak részeivé válhatnak (pl. Szilas-patak).</li> </ul> <p><b>A terv készítése során munkaközi egyeztetést kér!</b></p>	o (CD)		X
M-1/6-48/2016.	<b>Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ</b> 1024 Budapest, Lövház u. 39. Üi: Fekete Zsolt Tel: 3368-138	2016.03.05.	<p><b>Országos közút:</b> A IV. kerület a főváros szélén terül el, így közvetlenül is vannak országos közúti kapcsolatai. A közeljövőben az alábbi országos közúthálózati fejlesztés várható:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>M2 autópálya fejlesztése Budapest-Vác között, 2x2 forgalmi sáv</b> (2015. január 01. után indítani tervezett projekt)</li> </ul> <p>A kerületrészt területét országos közútként az <b>M0 autópálya és egyes csomóponti ágai</b> érintik. A csatlakozási lehetőségekre – azok kimerítésére – feltétlenül tekintettel kell lenni!</p> <p><b>Vasút:</b> A terület határon a Budapest-Nyugati – Vác – Szob vasútvonal helyezkedik el. A TEN-T hálózathoz tartozó vasúti fővonal jelentős elővárosi forgalommal bír. A fővárosi elővárosi forgalom hosszú táv fejlesztési programját az ún. S-Bahn koncepció adja, mely távlatban Dunakeszi állomásig a szobi vonalon 3. és 4. vágány kiépítésével számol. A két új vonali vágány a meglévő vágányok két oldalán került megtervezésre az átmenő-forgalom lebonyolítására, míg a mindenütt megálló elővárosi vonatok a meglévő két vágányon fognak közlekedni.</p>	o (CD)		X

18848/2016/MAV	<b>MÁV Zrt.</b> 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60. Ea: Káldi István Tel: 061-5113-832	2016.03.21.	A fejlesztési terveik Újpest Káposztásmegyer lakótelepet érintően a Budapest- Nyugati pu. – Vác – Szob – oh. vasútvonal Rákospalota-Újpest – Dunakeszi állomásközében a III. és IV. vágányok kiépítését tartalmazzák, továbbá Káposztásmegyer térésségében egy új vasúti megálló létesítése, illetve ennek kapcsán közreműködés az IMCS létrehozásában.  A tervfelülvizsgálat során készséggel áll az Önkormányzat és a Tervezők rendelkezésére.	o (CD)		X
PES-1368/2/2016.	<b>Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság</b> 1134 Budapest, Váci út 45. D Üi: Pusztai Tünde Tel: 061-819-9042	2016.03.09.	Káposztásmegyer lakótelep városrész a kezelésükben álló gyorsforgalmi utat (M0 autótút) érint.	o (papír+ CD)		X
K-4723; NIF-13219/2016	<b>Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.</b> 1134 Budapest, Váci út 45. Üi: Bartkó Gábor Tel: 0620-260-3230	2016.03.	A városrészt érintő projekt Társaságunknál jelenleg nincs folyamatban, az eljárásban észrevételeket nem kíván tenni.		o	X
ELO Kft. 1 212160 008379	<b>FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.</b> 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20. Üi: Bihary Edina Tel: 0620-778-0266	2016.....	A területen nagynyomású, nagyközepnyomású, növelt kisnyomású és kisnyomású vezetékeik üzemelnek. Tájékoztató, hogy a területben jelentős gázberuházást saját forrásból nem terveznek. A meglévő, rekonstrukcióra szoruló vezetékek jó karba helyezését, valamint a jelentkező új gázigények biztosításához szükséges fejlesztéseket folyamatosan végzik.  Amennyiben a szabályozás keretében új gázigény merül fel, a hálózati csatlakozással kapcsolatban kérik a Hálózati Értékesítési Osztályuk megkeresését.		o	X
FV/5910/2016/758-2	<b>Fővárosi Vízművek Zrt.</b> Budapest XIII., Váci út 23-27. Üi: Pöhl Tamás Tel: 061-465-2568	2016.03.21.	A tervezési terület a FV Zrt. tulajdonában, használatában álló ingatlant nem érint.  A tervezési területet érintően a FV Zrt. a fővárosi víziközmű rendszerhez tartozó ivóvíz hálózatot üzemeltet.  A tervezési terület jelentős része a FV Zrt. üzemeltetésében lévő, Balpart I-II. vízbázis hidrogeológiai védőövezetének „A” és „B” zónájával érintett (mellékelt térképen jelöltek). Kéri a KÉSZ készítésekor a védőövezettel érintett területek fejlesztése során a vonatkozó jogszabályokat és dokumentumokat figyelembe venni.  Konkrét észrevételek: – Az IMCS tervezése során figyelembe kell venni, hogy ott olyan építések történnek (M3 metró továbbtervezése, P+R parkoló, Megyeri út továbbvezetése, vasúti fejlesztések), melyek a fedő és vízvezető réteget érintik. A Korm. rendelet ilyen tevékenységekre a „B” zónában környezeti hatásvizsgálatot, környezetvédelmi felülvizsgálatot, ill. az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálatot ír elő, melyek alapján a hatóság engedélyezheti a létesítést. – A Halassy Úszoda új medencéjének létesítése során is az IMCS kapcsán leírtakat kell figyelembe venni. – Az Aquaworld és az Ipari Park közötti terület fejlesztésének tervezésénél kérik figyelembe venni, hogy „A” zónán helyezkedik el, ahol az előírások szigorúbbak. – A Mogyoródi-patak parti sávját szabadon kell hagyni – célszerű vizgazdálkodási övezetbe sorolni.  Az egyes területfejlesztési fázisokhoz minden esetben meghatározzák a közmű igényekhez tartozó ivóvíz hálózati teendőket. Amennyiben a tervezett fejlesztések vízigényei (kiemelten az oltóvíz igények) a víziközművek fejlesztését igénylik, a nyilatkozatukat megadják, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. <b>Kéri a FV Zrt. tulajdonában, illetve üzemeltetésében lévő létesítményekkel kapcsolatos szabályozási elképzelések előzetes egyeztetését a további tervezési fázisokban is.</b> A további tervezési fázisokban adatszolgáltatási-, adat pontosítási illetve egyeztetési igénye esetén készséggel állnak az Önkormányzat és a Tervezők rendelkezésére.	o (CD)		X

	<b>Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara</b> <b>IV. Kerületi Tagcsoport</b> Kerületi Koordinációs Iroda 1016 Budapest, Krisztina krt. 99. Üi: Nagy Andrea irodavezető Tel: 061-488-2116	2016.03.07.	Nyilatkozik, hogy részt kíván venni az eljárás további szakaszaiban.	o (CD)		X
01000-13839/1/2016 ált.	<b>Budapesti Rendőr-Főkapitányság</b> <b>Közlekedésrendészeti Főosztály</b> <b>Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály</b> Budapest XIV., Hungária krt. 149. Ea: Veresné Bacsó Szilvia r. fhdgy. Tel: 061-273-4017	2016.03.21.	A tervidítás ellen közlekedésrendészeti szempontból kifogást nem emel. Az említett terület rendezése során <b>minden közutat érintő forgalomtechnikai változásról készített tervet</b> , a hatóságnak írásos formában kéri megküldeni.	o (papír)		X
021070/2016	<b>Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.</b> 1087 Budapest, Asztalos Sándor u. 4. Üi: Kellner Dávid Tel: 4554-368	2016.03.09.	<p>A tárgyi terület <b>elválasztott rendszer</b> szerint csatornázott. Szennyvíz elvezetés szempontjából az <b>Észak-Budapesti Szennyvíztisztító Telep vízgyűjtő területéhez tartozik</b>. A csapadékvíz városrész felszíni vízfolyásaiba, <b>a Mogyoródi-patakba, az Óceán-árokba és a Szilas-patakba kerül elvezetésre.</b></p> <p>A tervezési terület meglévő közcsontra hálózattal rendelkezik, ennek állapotára vonatkozóan a <i>Hálózatüzemeltetési Igazgatóságuk véleményét kell kikérni.</i></p> <p>Meglévő közcsontrókat a KÉSZ készítésekor adottságként kell kezelni, azok esetleges kiváltása csak a Társasággal egyeztetett módon a Beruházó költségére történhet.</p> <p>Újpest csatornázását a 2006. május hóban készített <b>általános csatornázási terv határozza meg</b>. Az egyesített rendszer szerint csatornázandó területen két éves gyakoriságú, 15 perc időtartamú csapadékokat vettek figyelembe.</p> <p>A kerület összes szennyvize az Észak-budapesti Szennyvíztisztító Telepre kerül.</p> <p>A csatornahálózat hidraulikai méretezésének alapja, a fajlagos szennyvízmennyiségek, lefolyási tényezők meghatározásának alapja az akkori érvényes FSZKT volt.</p> <p>Az előtérmentes üzemi viszonyok biztosítása érdekében az általános tervben meghatározott vízhozamok vezethetők a közcsontra hálózatba.</p> <p>Az egyes területeken alkalmazott tényezőkről igény esetén konzultáció során tudnak tájékoztatást adni.</p> <p><u>Az általános terv szerint az érintett területen az alábbi csatornázási munkák elvégzése szükséges:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Csiksomlyó utcában (a Tófalva u. és a Kosztérna Gyula u. között): egy Ø 30 cm átmérőjű elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna.</li> </ul> <p>A fenti csatornafejlesztésnek a szükséges helyet és nyomvonalat fent kell tartani.</p> <p>További általános tájékoztatást nyújt a tervezés (ill. továbbtervezés) során figyelembe veendő előírásokról, jogszabályokról, szükséges engedélyek beszerzéséről.</p> <p>A KÉSZ készítésekor igényt tartanak minden olyan munkaközi egyeztetésre, mely valamilyen formában a csatornáikat érinti. Ide tartozik az esetleges többlet terhelések kérdése is.</p> <p><b>A KÉSZ közmű munkárait kéri véleményezésre nyomtatott formában megküldeni.</b></p>	o (papír csak a közmű)		X
FŐTÁV003/37-2/2016	<b>FŐTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.</b> 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31. Üi: Juhászné Otterbein Éva Tel: 061-700-6483	2016.03.30.	Kiemelt távhőfejlesztési övezetként tartja nyilván az Ipari Parkot. Javasolja, hogy a KÉSZ tartalmazza és nevesítse a megjelölt övezeteket „kiemelt távhőfejlesztési övezetként”, ahol új beruházások megvalósítása esetén a távvezetékek 200 méteres körzetében a távhő az elsődlegesen alkalmazandó hőellátási mód. Javasolja, hogy a KÉSZ a távhőről való leválást általában ahhoz a feltételhez kösse, amely szerint a helyi emisszió és környezeti terhelés növekedését nem eredményezheti a fűtési mód megváltoztatása. A lakóteleppel egyidős 30 évesnél idősebb védőcsatornás távhővezetékek is vannak a területen, amelyek felújítása 10 éven belül esedékes. Kéri, hogy a munkálatok hosszabb átfutási ideje miatt az Önkormányzat a konkrét terveit lehetőség szerint mielőbb jelezze a társaság felé, hogy szükség esetén a terület rekonstrukciója előtt elvégezhessek az érintett távhővezetékek felújítását.	o (CD)		✓



Önk. 2028/20	<b>Káposztási Családok Egyesülete</b> 1048 Budapest, Székpatak utca 24. Smohay Ferenc elnök	2016.03.18.	Jelzi részvételi szándékát a partnerségi egyeztetésben (tervek véleményezése).	o (CD)		X
email	<b>DR. KÖRÖS ANDRÁS</b> <b>Újpesti Közművelődési Kör</b> elnöke; <b>Újpesti Városvédő Egyesület</b> tagja; <b>Újpesti Helytörténeti Alapítvány</b> tagja;	2016.03.29.	Az eljárás további szakaszaiban, amelyben az elkészült tervek megismerésére, az azokkal kapcsolatos vélemény nyilvánításra és partneri egyeztetésre nyílik lehetőség, részt szeretne venni. Civil szervezeti tagságaiból és tisztségeiből adódóan kéri, hogy erre Újpest valamennyi kijelölt körzetét illetően legyen - személyesen vagy az említett civil szervezetek kijelölt képviselője útján – lehetősége.	o (CD)		X



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

# KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

**ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY**



# 1. VIZSGÁLAT

---

## a) TÖRTÉNETI LEÍRÁS

Újpest településtörténete a 19. század első feléig nyúlik vissza. A kerület jelenlegi területének nagy része a történeti Magyarország középkori és újkori története idején jórészt lakatlan volt, a mai Káposztásmegyeri részen fekvő Megyer településen kívül más helyiségről a területen nem rendelkezünk adatokkal.<sup>1</sup> 1799-ben Vályi András ország leírásában így jellemzi a területet: „*Káposztás Megyer. Szabad pusztá Pest Várm[egye]. Földes Ura G[róf]. Fekete Uraság, fekszik Dunakeszihez nem messze, annak filiája.*”<sup>2</sup>

Újpest település létrejöttét és későbbi rohamos fejlődését meghatározta a szomszédos település, a főváros dualizmus kori robbanásszerű világvárossá válása. A XIX. század második felének gazdasági fellendülése, a főváros nagyipari központtá alakulásának szerves következménye volt, hogy egy elővárosi ipari- és mezőgazdasági gyűrű alakult ki a főváros körül, amelynek Újpest fontos része lett.

Újpest területének határait nyugatról természetes határ, a Duna alkotja, a többi oldalról települések – északról Dunakeszi és Fót, keletről Rákospalota és délről a főváros – veszik körbe. A Káposztás-Megyer pusztaként megnevezett terület, a fóti uradalomhoz tartozó része volt, amelyet 1808-tól a Károlyiak birtokoltak. Az uradalom a főként homokos pusztán leginkább legeltető állattartást folytatott. A terület délkeleti részén feküdt a Gyáli-tó, amelynek vizét a Gyáli-patak vezette el a Dunába. A 19. század eleji térképek tanúsága szerint a terület teljesen lakatlan volt, a Duna melletti határcsárdákon (pesti, és megyeri) kívül csak egy épüleategyüttes állt itt, egy uradalmi majorsági együttes a jelenlegi Baross utca végén. Ebből a pusztából 1815-ben a pesti határcsárda feletti területrészt Palotához csatolták, de az a község is a fóti uradalom része volt. Palotához csatolt területen alakult ki Istvánhegy.

1830-ban a földesúr, gróf Károlyi István a káposztás-megyeri pusztából egy területet szőlőtelepítés céljából kicellázt és 1831. április 15-én „unilaterális” (egyoldalú, csak az egyik félre kiterjedő) szerződéssel 32 évre különböző bérlőknek bérbe adta. (A területen 400 négyszögölenként az évi bérlet 3 forint 15 krajcár volt.) A parcellázás a mai Attila, Fóti, Váci és Táncsics utcák által határolt területre terjedt ki. Ezt a szőlőhegy kialakítást tekintik Újpest születésének, a város fejlődésére azonban kevés hatást gyakorolt az akkor Palotához tartozó a szőlőterület, amelyet a továbbiakban Istvánhegynek neveztek. A szőlőterületeket bérlők legtöbbször pesti polgár volt, akik 1831-ben hegyközséget alapítottak; a területnek első bírója a legnagyobb szőlő területet bérlő Mildemberger Márton és jegyzője Gozdsu Elemér, a híres pesti ügyvéd volt. 1833-ban már kápolnát is emeltek a „szőlőhegyen” Szent István tiszteletére. A váci egyházmegye schematizmusában 1841-ben már szerepel Istvánhegy kápolnájával és 23 katolikus lakosával. Újpest fejlődése során bekebelezte a Palotához tartozó Istvánhegyet, amelyet csak 1875-1883 között csatoltak Újpesthez.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> A középkori Megyer településre, valamint az azt megelőző korok történeti forrásanyagára ld. a régészeti hatástanulmányt.

<sup>2</sup> Vályi András: Magyar Országának leírása, Mellyben minden hazánkbeli Vármegyék, Városok, Faluk, Puszták; uradalmak, fábrikák, huták, hámorok, savanyú, és orvosló vizek, fürdőházak, nevezetesebb hegyek, barlangok, folyó vizek, tavak, szigetek, erdők, azoknak hollételek, Földes Urak, fekvések, történettyek, külömbféle természetbeli tulajdonságai, a'betűknek' rendgyek szerént feltaláltatnak. Budán, A' Királyi Universitasnak Betűivel. 1799. II. 335.

<sup>3</sup> Kubinyi Ugró Gyulára hivatkozva 1864-ként határozta meg Istvánhegy Újpesthez való csatolását. ld. Kubinyi András: Adatok Újpest 1848 előtti történetéhez. Tanulmányok Budapest Múltjából XI. (1956) 279. Ennek

Istvánhegytől délre, a Káposztás-Megyer pusztája és Pest határán, de már Pest területén állott a határkocsmája (Pester Hotter Wirtshaus = Pesti Határkocsmája). A Károlyi uradalom a pesti határcsárda melletti területen egy ún. gyarmatot próbált alapítani. (gyarmat = az uradalom joghatósága alatt álló, de nem majorsági azaz földműveléssel foglalkozó település; lakói nem jobbágyok) A hely földrajzi fekvése kiválóan alkalmas volt egy település létrehozására, mivel a település határon, vízi út mentén és a pest – váci főút mellett feküdt. (A 19. század folyamán Pest-Buda megközelítésére Bécs – Pozsony felől a Duna bal partját használták elsődlegesen.) Az észak-dél irányú főútból leágazó két út közül az egyik az uradalom káposztás-megyeri majorságába, majd onnan tovább a birtokközpontba, Fót felé vezetett; a másik pedig ugyancsak az uradalomhoz tartozó falu, Palota megközelítésére szolgált. A 19. század elejétől folyamatosan fejlődő Pest hatalmas felvevő piacot jelentett, mind az uradalom mezőgazdasági termékei, mind pedig a létrehozandó „gyarmat” iparcikkei számára.

Legelőször, 1831-ben Mildenerger Márton kért és kapott engedélyt a Károlyiaktól, hogy sörházat építsen a pesti határkocsmája közelében, körülbelül a mai Váci út, Bocskai utcák területén. 1834-ben felmerült az uradalom részéről egy ún. „zsidó gyarmat” létesítése is, de nem sikerült összetoborozni az előírás szerinti 150 vállalkozót, de a szabad letelepedés lehetősége mégis jelentős számú zsidó vállalkozót vonzott ide.

A sörház környékére fokozatosan különböző üzemek települtek. 1835-ben Lőwy testvérek létesítettek bőrfeldolgozó manufaktúrát, részben az uradalom marhatartására alapozva. A bőrgyár a Mildenerger sörházzal szemben, a Gyáli pataktól északra, a Váci úttól keletre, a Palotára vezető úttól (Árpád út) délre helyezkedett el.<sup>4</sup> 1836-ban Neuschloss Izsák és Bernát fakereskedése költözött a Lőwy féle üzemmel szemközt, Palotai út (Árpád út) és Váci út északi sarkára.

Az 1838. évi nagy pesti árvíz pusztításai után sokan kerestek új lakhelyet ezen a területen. Az 1839-es térképen már Újpestnek nevezett településen a lakosság olyan nagy számban növekedett meg, hogy ebben az évben egy temető nyitása is szükségessé vált, a pesti határ mellett, a felépült üzemektől kelet felé.

1840-re már 28 házhelyen 24 ház állt itt, összesen 106 lakossal, amikor az uradalom elkészíti a település alapító okiratát. „Én Nagy Károlyi Gróf Károlyi István, Ő Császári Királyi Apostoli Felsője Arany Kulcsosa, mint a Tekintetes Nemes Pest, Pilis és Solth törvényesen egyesült Vármegyékben helyezettett Fóthy Uradalomnak tulajdonosa, adom tudtára mindenkinek: hogy a nevezett Uradalomhoz tartozó Káposztás-Megyeri pusztámon felállítandó, s Uj-Megyer nevet viselő gyarmaton megtelepedni kívánó lakosok részére következő örökös, magamat és maradékaimat kötelező szerződést adtam légyen ki ...”<sup>5</sup>

Az okiratban Újmegyer gyarmat megnevezése arra utal, hogy a földesúr nem kívánt községi jogállást biztosítani a telepnek, helyzete hasonlított a földesúri majorsági földekre telepített zsellérekkel. Ezzel szemben tartalmaz néhány polgári jellegű szabadságjogot, amelyek közül a leglényegesebb az ipar és kereskedelem előmozdítása. A házhelyekhez nem tartozott semmilyen külsőség, ami azt jelentette, hogy nem adtak földművelésre alkalmas területeket a házakhoz, így ez, mint a lakosok bevételi forrása számba sem jöhetett. Meghatározta a telkek minimum méretét, amely 300 négyszögöl volt,

---

azonban ellentmondanak a térképek, amelyek 1875-ben még Palota része volt és csak 1883-ban szerepelt először Újpest területeként.

<sup>4</sup> A sörház és a bőrfeldolgozó üzem és a Szent István kápolna már megjelennek az 1836-os térképen, az 1839-es térképen pedig már jól látható, ugyan felirat nélkül, a folyamatosan növekvő épületek száma, amelyek már a Palotai út mellett is megtalálhatók.

<sup>5</sup> Az okirat teljes szövegét közli: *Pest-Solt-Pilis-Kiskun Vármegye. II. Magyarország Vármegyéi és Városai.* szerk.: Borovszky Samu. Budapest, 1911. 472-474.

ennél kisebb telek nem lehetett, de egy személy több telket is bírhatott (örökös haszonbérleti joggal), míg a tulajdonjog a földesúrnál maradt. Telek (ház) birtoklásához kötötte az iparúzás lehetőségét, azonban tiltotta a céhek alapítását, amely gátolná a szabad ipart és kereskedelmet. Lényegében szabad letelepedést és munkavégzést biztosított a céhes rendszerből kiszoruló iparosoknak, valamint a korlátozott letelepedési jogokkal bíró zsidók számára.

Építészeti, városrendezési szempontból nagyon tanulságos az okirat 7. pontja. „Ezen gyarmat díszítése, és a tűzkár elmellőztetése végett köteleztetnek a vállalkozók és minden építeni kívánók házokat homlokossal az utca felé építeni és úgy, hogy oda semminemű dísztelen és a jó ízléssel ellenkező épületek ne tétessenek, a tető cserépből vagy zsindelyből legalább, a kerítés pedig kőfal, vagy deszkából engedtetik, sövényezés és körülárkolás egyáltalában tiltatik, melynek célirányos eszközöltetésére megkívántatik, hogy minden építeni kívánó az építési mintát az Uraságnak jóváhagyás végett bemutassa.”

1840-ben megtörtént a gyarmat teljes összeírása, valamint a telepesekkel megkötött egyes bérleti szerződések is fennmaradtak.<sup>6</sup>

Az alapító okirat még Újmegyernek nevezi meg a gyarmatot, de az 1839-es térkép tanúsága szerint már létezik az Újpest elnevezés, amely az 1840-es évek közepétől általánossá vált. A kezdeti elnevezési bizonytalanságban benne van az uradalom azon törekvése, hogy neve alapján is hozzá tartozónak tekintsék a települést, míg az odaköltöző telepesek inkább Pest szabadsága felé törekedtek a helység megnevezésével.

1848-as törvények eredményeképp megszűnt a földesúri igazgatás és bíraskodás Újpesten is. A község önálló közigazgatási egységgé vált, azonban a telkek örök haszonbérleti joga – mivel ezek nem majorsági földek voltak – megmaradt az uradalomnál, és egyedi megváltásuk egészen a 20. század első feléig is elhúzódott.

Újpest területe és egyben határai is – kis túlzással – szinte évente változtak, amelyet a nagyon gazdag 19. század második fele térképanyagon lehet végigkövetni. Újabbnál-újabb területek kerültek a Károlyiak megyeri pusztájából megvásárlásra, vagy maga az uradalom osztotta fel, ahol vagy gyárak jöttek létre, vagy házhelyeknek parcelláztak és fokozatosan beépültek.

A település 19. század második fele fejlődésében meghatározó szerepet játszottak azok a virágzó vállalkozások – és tulajdonosaik –, amelyek megtelepedtek a területen. Jellemzően húzóágazat maradt az 1840-es évek, az alapítás idejének három iparága: a bőripar, a faipar és a szeszipar. Még 1840-ben telepedett le itt Wolfner Gyula, aki a családjával az 1870-es évekre az ország legnagyobb bőrgyárát hozta itt létre. 1889-es alapítású a Mauthner-féle bőrgyár. 1860-ban Stern Ignác alapított szeszgyárat, amelyet fia Egyedi (Stern) Lajos vitt tovább.

A település fejlődését tovább gyorsította az 1846-ban megnyitott Pest – Vác vasútvonal. A Budapesttel való közlekedést biztosító Pesti Közúti Vaspálya Társaság 1866-ban kezdte meg működését, amely a Váci úton Újpest határáig közlekedett. 1871-től szintén lóvasút kötötte össze Újpestet az Árpád út vonalában Rákospalotával, amely 1894-től Budapest Vidéki Vasút Rt. néven folytatta működését. 1900-ban a lóvasutat villamosították és megépült a külső Váci úti szakasz is. A kötött pályás közlekedés a személyszállításon kívül a gyárak áruszállítását is szolgálta, a területen

---

<sup>6</sup> *Dokumentumok Újpest Történetéhez*. 1840-1949. Szerk. Sipos András. Bp., 2001. 65-74. o.

létrejött nagyobb üzemek lényegében mindegyike létesített közvetlen kapcsolatot a vasútvonalakkal, valamint gyáron belüli hálózatuk, ipari vágányaik is voltak.

Az államkincstár 1863-ban téli kikötőt létesített Újpesten, amellyel a hajógyártást alapozta meg. (Danubius Hajó- és Gépgyár)

Az 1880-as években új tendencia jelentkezett az üzemek területén. A főváros, Budapest területe lényegében megtelt és megindult a vállalkozások kiköltözése a peremkerületekbe. Újpest pedig még alkalmas terep volt, mivel a Károlyi család tulajdonában továbbra is jelentős méretű parcellázatlan területek voltak. Az első ilyen üzem a textilipart képviselte, 1882-ben, majd 1893-tól a Weiss család kezén Magyar Pamutipari Rt. néven hatalmas, kb. 1000 főt foglalkoztató üzemmé vált.

Az Egyesült Villamossági Rt. 1900-ban költözött ki a VII. kerületből Újpestre a Károlyiaktól vásárolt területre. Az „Egyesült Izzó” a második világháború idején már 3600 főt alkalmazott.

1912-ben pedig a „dr. Kereszty, dr. Wolf és társa Vegyészeti Gyár” vásárolt a Károlyiaktól területet, amely később a „Chinoi” nevet vette fel.

Az 1880-as évektől kezdve a községi jogállás keretei egyre nehezebben voltak összeegyeztethetők a település növekedésével, a lakosság számarányával, valamint a Budapesttel való településszerkezeti összeépüléssel. A községek esetében járási illetve a vármegyei főszolgabíró hatáskörébe tartoztak olyan ügyek, mint a gyámügy, adózás vagy iparügy és ez nehézkessé tette az ügyintézkést, ezen ügyek felett azonban egy rendezett tanácsú város hatáskörrel rendelkezhetett volna.

Problémaként jelentkezett, hogy az újpesti önkormányzat, egyedi történeti fejlődése miatt – Károlyi család birtokán „gyarmatként” való kialakulása okán – nem rendelkezett saját vagyonnal. A községi jogálláson túl ez tovább nehezítette a kommunális beruházásokat megteremtő kölcsönök felvételét.

Az 1880-as évektől az egyház kivonult a helyi iskolák fenntartásából, mivel a hatalmas gyerekszám miatt nem tudta azokat finanszírozni, azután állami kezelésbe kerültek az iskolák.

A település lényegében összeépült Budapesttel – Angyalfölddel, de azok a kommunális szolgáltatások (víz, csatorna, villany) nem terjedtek ki a területére, amelyek a fővárosban már kiépültek illetve elérhetőeké váltak.

A 19. század végére Újpest Magyarország legnagyobb ipari településévé vált. A települést a nagyméretű és nagyszámú munkást foglalkoztató gyárak jellemezték. 40 üzem volt, amely 20 munkásnál is többet alkalmazott és már léteztek 1000 fő felett foglalkoztató vállalatok is; ekkor a gyárakban dolgozók létszáma kb. 6.400 volt. Újpest község lakossága 1900-ban megközelítette 42.000 főt, ezzel messze meghaladta az összes hazai rendezett tanácsú város népességét.

1886-ban a helyi nagytőkések – különösen Wolfnerek – kezdeményezték a fővároshoz való csatlakozást, de sem a fővárosnál, sem a helyi kispolgárságnál – elsősorban a megnövekvő közigazgatási költségek miatt – nem talált támogatásra az elképzelés.

A fővárossal való egyesülés helyett az önálló, rendezett tanácsú várossá alakulás vált a fejlődés útjává. Ugró Gyula vezette sikerre ezt az elképzelést és 1907-ben május 29-én a belügyminisztérium hozzájárult a várossá alakításhoz. Érdekes párhuzamosság azonban, hogy Újpest várossá válásával egy időben 1906-ban, Bárczy István, Budapest újonnan megválasztott polgármestere is felvetette a Nagy-Budapest gondolatot: Újpest, Rákospalota, Kispest, Erzsébetfalva, Rákosszentmihály, Albertfalva, Budafok egyesítését a fővárossal.

Ugró Gyula lett Újpest város első polgármestere, aki nagy erővel igyekezett megteremteni a településen a hiányos közszolgáltatásokat. A csatornázás mellett még 1905-ben a település saját villamos erőművet hozott létre, ez volt a Phóbus, majd 1910-ben saját vízművet is sikerült alapítani (Ister), külföldi tőke bevonásával. A fővárossal való kapcsolat paradoxonát jól jelzi a vízellátás. A fővárost ellátó kutak Káposztásmegyeren voltak, ebből azonban Újpest nem részesült.

Újpesten a kisperesti Wekerle-telep hatására szociális lakásépítés indult el 1910-ben, 480 lakás építése, majd tisztviselőtelep építését határozták el; azonban Ugró polgármester 1911-ben lemondásra kényszerült.<sup>7</sup>

A várossá alakulást követő időben, az 1911-ben megjelent Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegyéket bemutató kötetben így jellemzik Újpest lakás állományát:

„A város területén ez idő szerint mintegy 2500 különálló épület van, a melyek túlnyomóan földszintesek. A földszintes épületek magassága 5-6 méter között váltakozik. Az egyes épületekben az 1908. év végi összeírás szerint 1 szoba s konyhából álló lakás volt 8800, 2 szoba s konyhából álló lakás 1500, 3 szoba s konyhából álló lakás 500, 4 szoba s konyhából álló lakás 200, és több szoba s konyhából álló lakás 200, vagyis összesen a lakások száma 11.200. Utczai bolthelyiség volt 950, műhely és raktár pedig 755. Az építési kedv aránylag kedvezőtlen a fővárost környező többi községgel szemben, úgyszintén kevés az emeletes is, de a megvalósítás küszöbén álló vízvezeték e tekintetben lényeges változást fog teremteni. Különben a várossá való átalakítás következtében a hosszabb adómentességi kedvezmény máris fokozza az építési kedvet. Újpest községnek 1896. évig csak két műútja volt. Az egyik a budapest – vácz – kassai állami, a másik az újpest –vác – gödöllői törvényhatósági út. 1896-tól kezdve Újpest útjainak rendezésére nagyobb gondot kezdett fordítani s ma már igen sok kövezett utcája van.”<sup>8</sup>

A két világháború között Újpest fejlődése lelassult, a dualizmus kori robbanásszerű növekedés már nem folytatódott. Ebben az időben a főváros dél-pesti peremövezete – Pesterzsébet, Kisperest, Pestszentlőrinc, Csepel – növekedésdinamikusabban.

A két háború között csak könnyűipari üzemek telepedtek le a városban. 1924-1925-ben az Angol-Magyar Cérnagyár Rt. (később: Újpesti Cérnagyár), majd az Újpesti Posztógyár.

Az ipari üzemek száma ugyan jelentősen már nem emelkedett, de a tartós, folyamatos iparosodás a népesség számának növekedését eredményezte. Újpest, lakosság számát tekintve 1925-ben már hetedik volt az ország nagyvárosainak sorában.

Az önálló városi jogkör révén sem teremtődtek meg azok a lehetőségek, hogy a fővárossal összehasonlítva, a település infrastruktúrája ugyanolyan módon növekedjen és hasonló színvonalat érjen el.

Az 1920-as években az ún. Speyer kölcsön felvétele lehetővé tett egy újabb szociális lakásépítést, amely során 324 db jórészt egyszobás lakás készülhetett volna el, de ez a gazdasági világválság miatt félbemaradt.

Az 1930-as években, elsősorban a jeles közigazgatás szervező, Magyar Zoltán körül csoportosuló szakmai körökben elfogadottá vált a Nagy-Budapest gondolata. Az első lépésként 1937-ben Fővárosi

---

<sup>7</sup> A korszak és a polgármester megjelenik a szépirodalomban, *Babits Mihály: Kártyavár* c. regényében. Babits 1911-ben tanított az újpesti gimnáziumban.

<sup>8</sup> *Pest-Solt-Pilis-Kiskun Vármegye. II. Magyarország Vármegyéi és Városai.* szerk.: Borovszky Samu. Budapest, 1911. 481-482.

Közmunkák Tanácsa városrendezési és építésügyi hatáskörét kiterjesztették a peremkerületekre, nagyjából megegyezően az 1950-ben létrejött állapottal. (1937: VI. tc.) A kormány 1944 elején jóváhagyta azt a tervezetet, amely az összeolvadásról szólt, ebben Újpest egy kerületet alkotott volna Rákospalotával és Pestújhellyel, ez lett volna a XVI. kerület. A tervezet azonban a német megszállás miatt már nem került az országgyűlés elé.

1945. őszén Bibó István és Harrer Ferenc vezetésével munkabizottság vizsgálta a Nagy-Budapest kérdést, de akkor az egyesítés Pest megye ellenállása miatt megbukott.

Az 1949. évi XXVI. törvény alapján 1950. január elsejével történt meg az egyesítés, ekkor 7 megyei város (Budafok, Csepel, Kispest, Pesterzsébet, Pestszentlőrinc, Rákospalota és Újpest) és 16 község (Albertfalva, Békásmegyer, Budatétény, Cinkota, Mátyásföld, Nagytétény, Pesthidegkút, Pestszentimre, Pestújhely, Rákoscsaba, Rákoshegy, Rákoskeresztúr, Rákosliget, Rákosszentmihály, Sashalom és Soroksár) vált a főváros részévé. Nagy-Budapest területén a kerületeket újraszámozták, Újpest a IV. kerület lett.

Az 1950-es években főként a lakásviszonyok javítása érdekében több monumentális és egyben szimbolikusnak is tekinthető építkezésre került sor. Újpest területén elszórtan jelentkező építkezések közül a legnagyobb méretű az 1953-ban elkezdett, ötemeletes, L alaprajzú ún. Mahart, vagy Városkapuházak voltak az Árpád út nyugati végén. A déli ház a hajózási vállalat dolgozói számára készült, innen kapta elnevezését. (Tervező: Henck Vilmos, Vidos Zoltán). A Szent László téri sgrafittós házak, a kis lakótelephez tartozó üzletekkel együtt, 1951-1956 között épültek fel. (tervező: Pintér Béla) Az István út és az Árpád út kereszteződésében készült el 1953-ban az „Állami Áruház”. (Tervező: Rákos Pál)

Az Újpesti városközpont rekonstrukcióját 1973-ban határozta el a Fővárosi Tanács. A rendezési tervekhez részletesen felmérték a terület épületállományát és szociológiai tanulmányok is készültek. A rendezési terv által érintett körzetben álló lakások 84 százaléka 1925 előtt épült, 54 százalékuk komfort nélküli, 68 százalékuk egyszobás volt. Az 1974-ben megkezdődött rekonstrukció két üteme során összesen 4929 lakást szanáltak, de igyekeztek megtartani a meglévő úthálózatot, azonban az első ütem területén gyakorlatilag csak a közintézmények maradtak meg.

Az építkezés az Árpád út déli oldalán kezdődött meg az I. ütemmel Tél u. – Aradi u. – Munkásotthon u. – Istvántelki út – Elem u. közötti területen, amelynek keretében elkészült 9588 lakás, öt és 11 szintes, panel technológiával készült, házgyári lakóépületben. A lakások mellett iskolák (összesen 88 általános iskolai tanterem), óvodák (1000 férőhely), bölcsődék (500 férőhely) és kereskedelmi- és szolgáltató létesítmények (több mint 10.000 m<sup>2</sup>) is épültek. Az I. ütem építése 11 évig tartott és 1985-ben fejeződött be.

A második ütem építkezései az Árpád úttól északra, az István út – Bercsényi u. – Görgey Artúr út – Kiss János u. – Árpád út által határolt területen 1980-ban indultak, és szintén 1985-ben zárultak le. A második ütemben 5681 lakás; 48 általános iskolai tanterem, 500 férőhelyre óvoda, 240 férőhelyre bölcsőde, több mint 5000 m<sup>2</sup> kereskedelmi és szolgáltató épület, orvosi rendelő és gyógyszertár épült meg. A Görgey Artúr út mentén szakközépiskola, továbbá nyugdíjsház és az Árpád úton üzletház is épült.

Az I. ütem részletes rendezési tervét és a városszerkezetet Kruppa István, a II. ütem részletes rendezési tervét Vikovics István, a beépítési tervet Róth János készítette. A lakóépületeket Kruppa István, Baranyai Attila, Kutlik Miklós, Csorba Zoltán, Klicsó László, Csordás Tibor és Korányi András, a közintézményeket Jurcsik Károly (iskolák, óvodák, bölcsődék), Varga Levente (16 tantermes általános



iskola, Jurcsik Károllyal közösen), Peschka Alfréd, Ágoston Miklós, Érces Elemér, Horváth Bertalan, Róth János és Jurányi Erika tervezte.

A rekonstrukció szorosan kapcsolódott a metró vonalának építkezéseihez, amelynek egy szakasza az Árpád úton halad. A Váci úti és az Árpád úti villamos megszüntetése után 1990 decemberében átadták a metró Árpád híd és Újpest-Központ közötti szakaszát. Ma Újpest-Városközpont-hoz tartozik az 1969 és 1972 között épült Pozsonyi (utcai) lakótelep (az ún. Szellemtelep elnevezéssel, mivel az 1964-ben felszámolt régi temető helyére épült).

Újpest legújabb beépült lakóterülete Káposztásmegyer. Ez egyben Budapest utolsó nagy lakótelepe is. A terület lakóteleppé átalakítására már 1966-ban tervpályázatot írtak ki, amelyet Tenke Tibor nyert meg, de ez csak terv maradt. 1980-ban kapott megbízást az Általános Épülettervező Vállalat (ÁÉTV) a rendezési és városszerkezeti tervek elkészítésére, és a Lakó- és Kommunális Épületek Tervező Vállalat (LAKÓTERV) az egyes épületek megtervezésére. (vezető tervezők: Zoltai István, Füzéressy Zoltán és Fekete Antal) A lakótelep tervezésekor szempont volt a változatos épület telepítés és szintszám valamint az eltérő alapterületű lakások kialakítása. Az építkezés alapkövetelménye 1983. március 28-án történt. Az I. ütem 1983-1987 között készült el. (1986-ban Heinrich Ferenc és Füzéressy Zoltán Ybl díjat kapott a munkáért.)

A II. ütem 1987-ben indult el és azt 1991-ben leállították. A Káposztásmegyeri lakótelepen a tervezett 20.000 lakás helyett, 1990-ig összesen 7623 lakás készült el.

Az infrastrukturális beruházások csak lassan követték az építkezéseket (iskola, egészségügy), valamint az indításkor tervezett 3. metróvonal meghosszabbítása sem készült el, ezért átmeneti megoldásként a 14-es villamost vezették ki az II. ütem déli sarkáig, ezzel csökkentve a közösségi közlekedési hálózat túlterheltségét.

Az 1996-ban elkészített és jóváhagyott részletes rendezési terv – figyelembe véve a tényleges piaci igényeket - a már meglévő lakótelep folytatásaként új, kertvárosi jellegű lakónegyedek, valamint kereskedelmi-, ipari- és intézményterületek létesítését célozta meg.

A fejlesztés a városrészközpont számára kijelölt, mindeközéig beépítetlen területen kezdődött meg, a Megyeri út és a Külső Szilágyi út mentén. A Széchenyi Terv keretében F+(3-6) szintes lakóházak együttese épült meg, melyet 2002-ben adtak át. Az együttes összekötötte a lakótelep I. és II. ütemét, de tulajdonképpen ellehetetlenítette a kijelölt városközpont megvalósítását, mert ilyen jellegű fejlesztést már csak a mögöttes erdőterület kiirtásával lehetne megvalósítani.

A lakásépítés iránti igény csökkent, ezért át kellett gondolni a 1996-os rendezési tervben meghatározott terület-felhasználási arányokat. A lakóterületek fejlesztésére szánt területek zsugorodtak, ezzel szemben előtérbe került a Mogyoródi patakhoz közelebbi területek munkahelyi és intézményi célú terület-felhasználása. A fejlesztésnek nagy lendületet adott az M0 autópályát megépítése, amely felkeltette a vállalkozói érdeklődést a munkahelyi területek iránt. Az intézményi fejlesztésre szánt terület északi részén pedig megvalósult az Aquaworld rekreációs központ.

Mai állapotában a lakótelep híven tükrözi mindazokat a változásokat, amelyek a társadalom életében a 80-as, 90-es években végbementek Magyarországon. Káposztásmegyer bizonyos értelemben akár „önálló új városnak” is tekinthető, melynek szerkezete és területfelhasználása maximálisan figyelembe vette a környezeti adottságokat. A beépítésre szánt területek gondosan kikerülik az erdőfoltokat, ezért szabálytalan kontúruak, amelyek részben determinálják a belső úthálózat lazább, kötetlenebb vonalvezetését. A lágyan ívelődő, játékosan vezetett nyomvonalú utak oldják a lakóépületek merevségét, egyedi külsőt kölcsönöznek a városrésznek.

### **Felhasznált irodalom:**

*Pest-Solt-Pilis-Kiskun Vármegye. II.* Magyarország Vármegyéi és Városai. szerk.: Borovszky Samu. Budapest, 1911.

*Siklóssy László:* Hogyan épült Budapest? Fővárosi Közmunkák Tanácsa, 1931.

*Ugró Gyula:* Újpest. 1830-1930. Magyar Városok Monográfiája XI. Budapest, 1932.

*Kubinyi András:* Adatok Újpest 1848 előtti történetéhez. Tanulmányok Budapest Múltjából XI. (1956) 277-305.

*Preisich Gábor:* Budapest városépítésének története. I-III. Bp., 1960, 1964, 1969.

*Gerelyes Endre:* Újpest története. Bp., 1977.

*Szekeres József:* Nagy-Budapest kialakulásának előzményei. Tanulmányok Budapest Múltjából XXV. (1996) 269-314.

*György Péter:* Nagy-Budapest – az elképzelés és a valóság. Budapesti Negyed 2. 1993/2

„Egy városias szép világ belül, egy falusias szép világ kívül” Nagy-Budapest kialakítása ügyében kiküldött munkabizottság rövidített jegyzőkönyve 1945. július 27. Budapesti Negyed 2. 1993/2

*Dokumentumok Újpest Történetéhez.* 1840-1949. szerk. Sipos András Bp., 2001.

*Újpest 1907-2007.* szerk.: Estók János. Bp., 2007.

*Iványi János-Iványiné Konrád Gizella-Bazsó Gábor:* Volt egyszer egy város ..., Újpest jelentős épületei. Bp., 2007.

## **ab) MŰEMLEKI ÉRTÉKEK FELMÉRÉSE, TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁR FELVÉTELE SZEMREVÉTELEZÉSSEL**

A területen jelenleg

- országos védettségű épület nem található
- fővárosi védettségű épület nem található
- helyi védettségű épület nem található

A terület 2016. márciusi helyszíni bejárása során megtörtént az épületek, beépítések állapot rögzítése, amelynek kifejtését a mellékletben szereplő települési értékleltár és értékvédelmi terv tartalmazza.

A helyszíni bejárás után a régészeti örökség és műemleki értékek védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III.11.) Korm. rendelet 12. mellékletének 6-os pontjában foglaltak szerint sem országos, sem fővárosi, sem helyi védelemre nem teszünk javaslatot.

A javaslat kidolgozása során figyelembe vettük és felülvizsgáltuk Dr. Czétényi Piroska által az 1994 körül összeállított, majd még az 1990-es évek végén tovább bővített Újpest értékvédelmi tanulmányát, amelyben egyedi javaslatok nem szerepelnek a tervezési területről.

A védelemre nem javasoltunk épületeket, mert azok kora (20-30 év) nem indokolja védelmüket.

### **AZ ORSZÁGOS VÉDETTSÉGŰ ÉPÜLETEK - MŰEMLEK**

Nem találhatóak a területen.

### **FŐVÁROSI VÉDETT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK**

Nem találhatóak a területen.

### **KERÜLETI VÉDETT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK**

Nem találhatóak a területen.

### **HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK**

Nem javasoltunk helyi védelemre épületeket.

## **b) TERMÉSZET, TÁJ, TÁJHASZNÁLAT, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÁJTÖRTÉNET**

Földrajzilag a vizsgált térség – és a Duna folyó bal partja is – a Pesti hordalékkúp-síksághoz tartozik. A kistáj 98 és 251 m közötti tengerszint feletti magasságú. Kelet felé lépcsőzetesen, a magasabb teraszok irányába emelkedik. Ezek nagyjából észak-déli irányú sávjait a Duna bal parti mellékfolyóinak völgyei nyugat-keleti irányban mozaik- és sakkáblaszerűen szabdalták.

A keresztirányban völgyközi hátakká formált, magasabb teraszok eróziós és deráziós völgyekkel rendkívül gazdagon szabdaltak. A felszín döntő többsége közepes magasságú, tagolt síkság. Dél felé, a Gyáli-patak irányába, ahol a felszín futóhomokformák uralják, a magasabb teraszokon a fiatalabb, alacsony teraszokkal egy szintre kerültek, s a domborzat elveszti teraszos jellegét. A dél felé nyitott, félmedenceszerűen megjelenő kistáj jellemző domborzati formái fluviális és deráziós úton képződtek.

Tekintettel arra, hogy a vizsgált területi egység településen belül helyezkedik el, a fentebb vázolt természeti, táji sajátosságokból gyakorlatilag csak a síksági jelleg jut érvényre: ha vannak is szintkülönbségek az egyenes vonalvezetésű utcák járószintjei között, ezek minimálisak és nem igazán érvényesülnek.

Újpest településének területe – létrejötte előtt – a Károlyi család megyeri pusztájához tartozott, ahol a jellemzően sík, homokos területen legeltető állattartás folyt és település / települések nem voltak. A település létrejöttekor szerkezetét és fejlődési irányát a területen keresztül menő útvonalak határozták meg, azok kereszteződésében, a Duna mellett (annak kikötőjére is támaszkodva) jött létre a település magja.

A 9. számú tervezési szerkezeti egység a kerület északkeleti határán terül el, a korábbi Káposztásmegyér-pusztá és Farkas-erdő helyén 1983-ban kezdődött a városrész beépülése.

A vizsgált területet északon a főváros- és kerülethatár, a MO-ás gyorsforgalmi gyűrű; keleten a Budapest-Vác vasútvonal, amely egyben a kerület határa is; délen a Szilas- (korábban Palota-) patak; nyugaton pedig a kerület Duna-menti sávjának területe (8. számú tervezési szerkezeti egység) határolja. A terület közepén húzódik a nagyobb zöldterületet alkotó egykori Farkas-erdő sávja.

A terület beépülése, lakóterületté válása fokozatosan történik 1983 óta.

### **c) TELEPÜLÉSKÉP ÉS UTCAKÉPEK**

A vizsgált területen több ütemben épült fejlesztések mutatkoznak meg a településképből.

Az újpesti várostesthez legközelebb eső Káposztásmegyer-I. lakótelep közel szabályos, raszteres hálózatban telepített házai egyhangú, de belső területein – kiegészülve a felnövő vegetációval – élhető utcaképeket eredményezett.

A városépítés folytatásában a rendszerváltás idején megépült terület településképeinek fő látványelemeit a Káposztásmegyer-II. lakótelep nyugati oldalának négy-ötszintes, szélső házsora és a háttérben megjelenő, kelet felé egyre emelkedő szintszámú lakóépületek, az Íves út menti iparterület jobbára fszt +1 emelet magasságú „dobozházai”, a megépült „Aquaworld és Hotel” épületegyüttese, nyugaton pedig, a Duna túloldalán emelkedő hegyek alkotják.

Miután a lakótelep, az ipari terület és az „Aquaworld” területileg-térbelileg határozottan elkülönül, és távol esik egymástól, ezért ezeknek az elemeknek az együttes látványa csak nagytávlatú nézőpontokból jut érvényre.

## **d) TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETHASZNÁLAT**

### **Településszerkezet**

A Szilas-pataktól északkeletre elterülő tágabb térség szerkezeti gerincét a Váci út, a 2/A jelű út, a Külső Szilágyi út, az Óceán-árok utca, valamint a Megyeri út alkotják. A nagyterjedésű terület nyugati oldalán, a Váci út mentén a Fővárosi Vízművek Zrt. telepe, északnyugaton a Székesdűlő lakótelep, a Budapest-Vác vasút mentén futó Külső Szilágyi útra támaszkodva pedig, a Káposztásmegyeri I. és II. sz. lakótelep helyezkedik el. A Megyeri utat és a 2/A jelű főközlekedési utat egy újonnan nyitott út, az Íves út köti össze: ezen út mentén, a déli részen ipari épületek, a középtájon pedig az „Aquaworld és Hotel” található.

A Káposztásmegyer-I. lakótelep területét a Szilas-pataktól északra az Óceánárok utca, nyugatról a Farkaserdő utca, míg keletről a Káposztásmegyer városrész fő szerkezeti útvonala a Váci-vasút mellett észak felé vezető, széles Külső Szilágyi út határolja. Erre a területre a szabályos, raszteres utcahálózat és szigorúbb, keretes beépítés jellemző.

A Káposztásmegyer-II. lakótelep az előző területtől és a Megyeri úttól északra és a keletről határoló Külső Szilágyi út mellett terül el. Fő gerincét a Homoktövis utca képezi, amelyre oldottabb, jellemzően íves vonalvezetésű utcákkal kapcsolódnak az egyes, különböző beépítési formák területei.

### **Területhasználat**

A Külső Szilágyi útra támaszkodó Káposztásmegyer-I. és Káposztásmegyer-II. lakótelepek jellemzően lakó- és az azt kiegészítő funkciókkal (oktatási, egészségügyi) települt. A terület nyugati sávjának északi részén szórakozási (Aquaworld), míg délre ipari területfelhasználásra került sor.

A Lakótelepi városrész mai területhasználatát az alábbi kategóriákkal jellemezhetjük:

- önálló lakóterület,
- vegyes lakó-intézményterület (jellemzően lakóterület),
- önálló intézményterület,
- vegyes intézmény-lakóterület (jellemzően intézményterület),
- zöldterület jellegű intézményterület,
- zöldterület
- ipari terület

A területi arányokat tekintve megállapítható a lakó- és vegyes funkciójú területek arányának azonossága.

A területen magas a közterületi zöldterületek aránya. Továbbá az intézményi és belső zöld (üres) területek kellőképpen laza megjelenést biztosítanak a területnek.

## **e) TELEPÜLÉSKARAKTER: TELEKSZERKEZET ÉS TELEKHASZNÁLAT, BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS ÉPÜLETTÍPUSOK**

### **Telekszerkezet és telekhasználat**

A lakótelepi városrész településszerkezeti egysége a szabályos, tervezett, részben raszteres és „bokros”, csoportos utcaszerkezet és telepítés a jellemző. A terület az alábbi területhasználati kategóriákkal jellemezhető: önálló lakóterület, vegyes lakó-intézményterület (jellemzően lakóterület), önálló intézményterület, zöldterület jellegű intézményterület, illetve ipari terület.

A területen előforduló telektípusokat funkció szerint tulajdonképpen két nagy kategóriába lehet sorolni: vannak lakótelkek (főleg úszótelkek), és intézménytelkek.

### **Beépítési mód és épülettípusok**

A tervezési terület nagyobb részén a szabadon álló beépítés uralkodik, lakótömbök esetében úszótelkes formában, és ezen belül úgyszólván mindenféle típusú beépítési alakzat – L és U forma, keretes – egyaránt előfordul.

A terület épületállománya jellegében lakó funkciójú épület/épületegyüttes. Önálló intézményi funkciójú épületek (iskola, óvoda, bölcsőde, orvosi rendelő, stb.) elszórtan mutatkoznak a területen és egy nagyobb rekreációs terület is található a nyugati területi sávban. A nyugati terület déli felében ipari épületek települtek.

A kiskereskedelmi létesítmények jelentős része a nagyobb lakóépületek földszintjén került elhelyezésre.

## **f) VÉDETTSÉGEK**

A vizsgált területen egyedi műemléki védettségű épület, területi védelem és világörökségi védelem nem található.

## **g) AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ELEMZÉSE:**

A vizsgált terület Újpest legújabb, lakótelep jellegű területe.

A területen országos szintű egyedileg védett műemlék nem található.

Fővárosi védettségű épület nincs a területen.

Helyi, kerületi védettségű épület – a lakótelep kora (20-30 év) miatt – nem található a területen.

A települési értékleltár felvétele nem indokolt a lakótelepi beépítés kora miatt. 30 évesnél öregebb épület nem található a területen.

## **h) TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉS RENDSZERÉBEN**

A vizsgált térség területhasználatának sajátosságaira a lakó-, és intézményi funkció jellemző. Egészen más, mezőgazdasági (szántó, erdő, legelő, stb.) funkciók jellemezték a városrész történeti, 1980 előtti területhasználatát és ez napjainkra teljesen megváltozott.

A terület fokozatos beépülése lényegében „alvó-város” használatot eredményez, amelyet további kereskedelmi és szórakozási, kulturális funkciók telepítésével igyekeznek oldani.

A térség területhasználata részben kialakulóban van (nyugati terület): a területi állapot teljes összhangban van a területhasználattal, és megfelelőnek minősíthető.



## 5. NYILATKOZAT

Alulírott, Dr. Haris Andrea művészettörténész és Ivicsics Péter építészmérnök műemléki szakértők nyilatkozunk, hogy a tervezett területrendezés, településfejlesztés épített környezeti és műemlékvédelmi érdekeket és jogszabályokat nem sért. A hatástanulmány elkészítésére a Miniszterelnökség műemléki szakértői szakterületen szakértői tevékenység végzésére jogosító engedélye alapján jogosultak vagyunk.

Budapest, 2016. május hó

Dr. Haris Andrea  
művészettörténész  
szakértői szám: 21-0060

Ivicsics Péter  
okl. építészmérnök  
szakértői szám: 21-0042



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

# KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

**ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY**

**RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZ**



## **1. VIZSGÁLAT**

A régészeti örökség vizsgálatát az Aczél Városépítész Bt. (1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.) megbízásából a Budapest, IV. kerület, KÁPOSZTÁSMEGYER városszerkezeti egység: Óceán-árok – Főváros közigazgatási határa– XV. kerület közigazgatási határa – Szilas-patak által határolt, közel 380 hektáros területre vonatkozó KVSZ-hez szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi részének elkészítéséhez végeztük.

A régészeti örökség leírásánál a kulturális örökség védelméről szóló 199/2014. (VIII. 1.) Korm. Rendelet értelmében a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban található adatokat, valamint az ide vonatkozó szakirodalmat, a helyszíni szemle tanulságait vettük alapul.

### **1.a) Történeti leírás, régészeti örökség felmérése**

A vizsgált terület újkort megelőző időszakából írásos emlékekkel nem rendelkezünk. A konkrét területről, valamint a közvetlen környezetéből származó régészeti anyag azonban arra utal, hogy a mai Káposztásmegyer területe különösen az őskor időszakában rendkívül frekvenciált terület lehetett.

Az 1980-as években a lakótelep építésével kapcsolatban több éven keresztül megelőző feltárásokat végeztek.

Nagy kiterjedésű késő rézkori, a bádai kultúrába sorolható telep és temető részletét tárták fel a Farkaserdő Káposztásmegyeri lakótelepre eső területén. 1982-ben itt mintegy 1500 négyzetméteren tárták fel az említett őskori telep gödreit és sírjait. 1983-ban folytatódott az ásatás, és a két ásatási szezonban végzett megelőző feltárások azt mutatták, hogy nagy területen mindenütt jelen volt a rézkori kultúra.

1985-ben egy II-III. századra datált szarmata telep feltárása történt meg.

1986-ban, szintén a lakótelep építéséhez kapcsolódóan egy nagyobb kiterjedésű, az I-III. századra tehető másik római kori barbár (szarmata) település került elő, valamint az urnamezős kultúrába tartozó (bronzkor) őskori kerámiát is találtak, mely azonban nem volt objektumhoz köthető.

Mintegy másfél évtizeddel korábban, 1969-ben Káposztásmegyer Pavilon nevű határrészében a Szilas pataktól keletre a váli kultúra korai szakaszának egyik időszakos településére bukkantak. Ezen, a késő bronzkorba tartozó település maradványán kívül egy szarmata település részletét is megtalálták.

Az utóbbi két évtized útépitéseivel, lakónegyedeivel köthető régészeti feltárások számos újabb adattal gazdagították a terület történetét.

Az M0-hoz kapcsolódó, majd az Óceánárok–Mogyoródi patak találkozásánál kialakult bevásárlóközpont területéhez köthető megelőző feltárások során jelentős neolitik és bronzkori telepmaradványok kerültek elő. A leletanyag nemcsak látványos volt, hanem tudományos szempontból is egyedülálló. Sok új információ közül kiemelkedik például az itt előkerült többféle technikájú, igen jó megtartású, fa bélelésű kutak sora a bronzkor időszakából.

A lelőhely folytatásában 2002-ben tehát a vizsgált terület északi szomszédságában végzett a Budapesti Történelmi Múzeum próbafeltárást. A feltárás során előkerült régészeti leletek három jól elkülöníthető korszak emlékeit képviselik. Az újkőkori dunántúli vonaldíszes, a késő bronzkori halomsíros kultúra és a késő vaskori kelta korszakból származó leletek a Mogyoródi patak menti feltárt lelőhelyek déli határát jelentették.

Szórvány leletként 2002-ben a Homoktövis utcából került elő őskori cseréptöredék.

### **1. b) Védeltségek: területi és egyedi**

A vizsgált területen egyedi régészeti védelem alatt álló ingatlan nem található.

A vizsgálat alá vont terület teljes egészében része a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban szereplő 66162 számon nyilvántartott régészeti lelőhelynek, melynek határai a nyilvántartás szerint Bp. IV. Váci út- Megyeri-út- Szilas patak- Külső Szilágyi út- Budapest közigazgatási határa-kerülethatár, valamint ezen belül találhatóak az alábbi táblázatban felsorolt további lelőhelyek.

Lelőhely azonosító	Lelőhely elnevezése	Lelőhely jellege
66162	Váci út- Megyeri-út- Szilas patak- Külső Szilágyi út- Budapest közigazgatási határa	Telep, őskor, út, római kor, régészeti megfigyelés 2011., 2010.
15670	Káposztásmegyer, lakótelep II/A ütem területén	Telep általában, szarmata, ásatás, 1986.
15667	Káposztásmegyer, Pavilon	Telep általában, bronzkor-késő bronzkor, szarmata, ásatás, 1969.

15666	Káposztásmegyer, Farkaserdő	Telep általában, badeni kultúra (rézkor), telep általában, bronzkor, ásatás 1982., 1983.
30923	Székes-nádas-dűlő	Szórványlelet, bronzkor, helyszíni szemle, telep általában, halomsíros kultúra, dunántúli vonaldíszes kultúra, ásatás 2002.

Fentiek alapján a vizsgálat alá vont terület a 2001. évi LXIV. tv. 11. §-a szerint általános régészeti védelmet élvez.

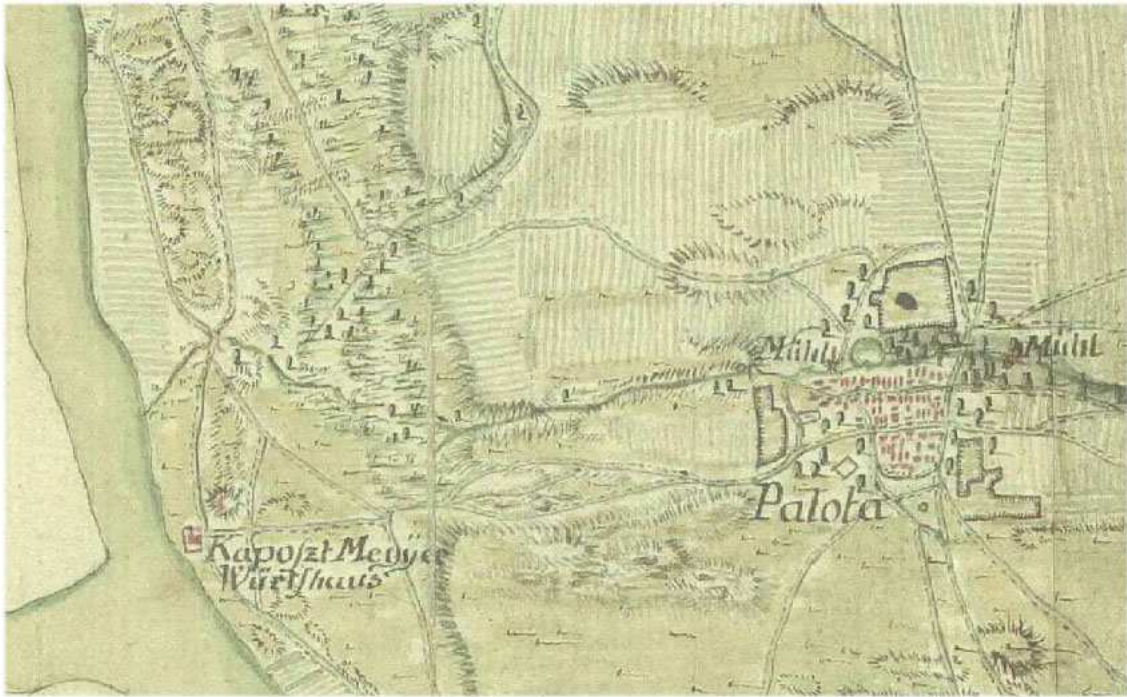
### **1. c) az örökségi értékek elemzése**

A terület eredeti felszínének kialakulását figyelembe véve itt a néhány méteres kiemelkedéseken mindenütt várható a neolittól a vaskorig bezárólag őskori objektum előkerülése. Az Ős-Duna hordalékanyagából kialakult dűnék, dombhátak, valamint a területen átfolyó patakok mentén a vastag folyami homokból, futóhomokból keletkezett buckák az egyébként vízben gazdag, vizenyős területen a megtelepedés lehetőségét kínálták az őskor emberének. Ugyanakkor a római kori barbár (szarmata) jelenlét is szinte az összes régészeti leletmentés, feltárás során dokumentálható volt. Az őskor és a római kori barbár korszak emlékei, sírok, településhez tartozó objektumok mind földobjektumok, melyek bármely földmunkavégzés során véglegesen elpusztulnak.

### **1. d) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében**

A Szilas-patak erdősült árterétől észak felé indulva a terep a Megyeri út menti mély fekvésű résztől a lakótelep irányában fokozatosan emelkedik. A fás-bokros terület teljesen beépítetlen. De itt is, ugyanúgy, mint a lakótelepi beépített részeken a régészet terepbejárás módszerével régészeti adatokat gyűjteni a területről a teljes elfedettséggel lehetetlen.

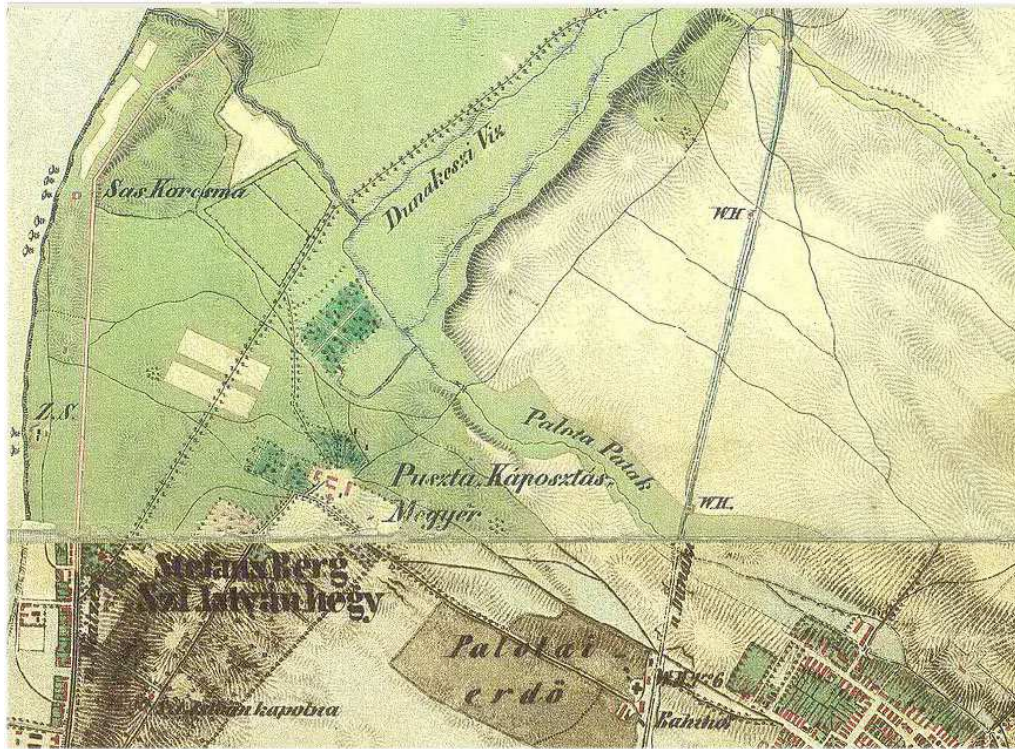
A patakpart és környezetének jelenlegi képe még mindig őrzi a terület eredeti, a XVIII. századi és későbbi térképeken ábrázolt topográfiai viszonyok nyomát. Az Óceán árok menti részen a vastag feltöltés ellenére meglévő nyílt vízfelületek a korábbi mocsaras, vízfolyásokkal tarkított mindig is mélyebb fekvésű területet jelölik.



térképrészlet 1775-ből



térképrészlet 1783-ból (I. katonai felmérés)



térképészlet 1869-ből



térképészlet 1902-ből

A térképeken jól ábrázolódik az Óceánárok utca menti területtől mintegy 6 méterrel magasabb kiterjedt homokhátság, melyen jelenleg a Farkaserdő és a megépült lakótelep is található.

## **2.) RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRHATÓSÁGÁNAK MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI**

Jóllehet, a terület régészeti lelőhely besorolást kapott, és így egy igen kiterjedt, az őskortól a népvándorláskorig terjedő lelőhely-konglomerátum része, éppen annak kiterjedt volta miatt a térképek alapján kirajzolódó domborzati-vízrajzi viszonyok segíthetnek a vizsgálat alá vont terület régészeti megítélésének árnyalásában.

Ezek alapján nyilvánvalónak látszik, hogy a régészeti objektumok előkerülésére nagyobb az esély a terület lakótelep felé eső erdős felén, míg a Megyeri út felé eső feltöltött, illetve vízjárta részen nagy a valószínűsége annak, hogy sem az őskorból, sem a későbbi korokból nem lehet jelentős emberi megtelepedéssel számolni

Tekintettel arra, hogy a terület egy rendkívül nagy kiterjedésű lelőhely-konglomerátum része, ahol a lelőhelyek intenzitása nem egyenletes, tehát az egyes régészetileg frekventált területek között régészeti-történeti szempontból érintetlen területek is lehetnek, ezért bármely földmunkával járó beavatkozás esetén egy-egy konkrét beruházás alkalmával a földmunkák mélységének és kiterjedésének függvényében az Előzetes Régészeti Dokumentációban kell meghatározni a régészeti beavatkozás mértékét, mely a régészeti megfigyeléstől a próbafeltárásig terjedhet.

Az eddig ismert adatok alapján megállapítható, hogy megtartásra érdemes maradvány előkerülése a vizsgált területen nem várható. A régészeti beavatkozás (megfigyelés, feltárás) során esetlegesen előkerülő régészeti objektumok szakszerű dokumentálása után a területen tervezett beruházások minden további kikötés nélkül megvalósíthatóvá válnak régészeti szempontból.

## **3. ÖSSZEFOGLALÓ**

A vizsgált területen az őskori neolitikum időszakától a római kori barbár időszakig szinte minden korszak maradványai előkerültek régészeti leletmentés vagy feltárás keretében. Az egymást követő korszakok emlékei mind földobjektumok (gödrök, föld-cölöpszerkezetes házak, sírok).



A KVSZ örökségvédelmi fejezetében a fenti pontokban felsorolt indokok miatt az alábbi előírás beépítését tartjuk szükségesnek a régészeti örökség védelmében:

- **Az Forster Központ közhiteles nyilvántartása szerinti régészeti lelőhelyek általános régészeti védelem alatt állnak.**
- **A védett régészeti lelőhelyen megvalósuló tevékenység, építmény engedélyezésére indult eljárásokban szakhatóságként a 39/2015 (III.11.) Korm. Rendelet alapján szakigazgatási szervként a Budapest Főváros V. kerületi Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala az illetékes.**

#### **4. NYILATKOZAT**

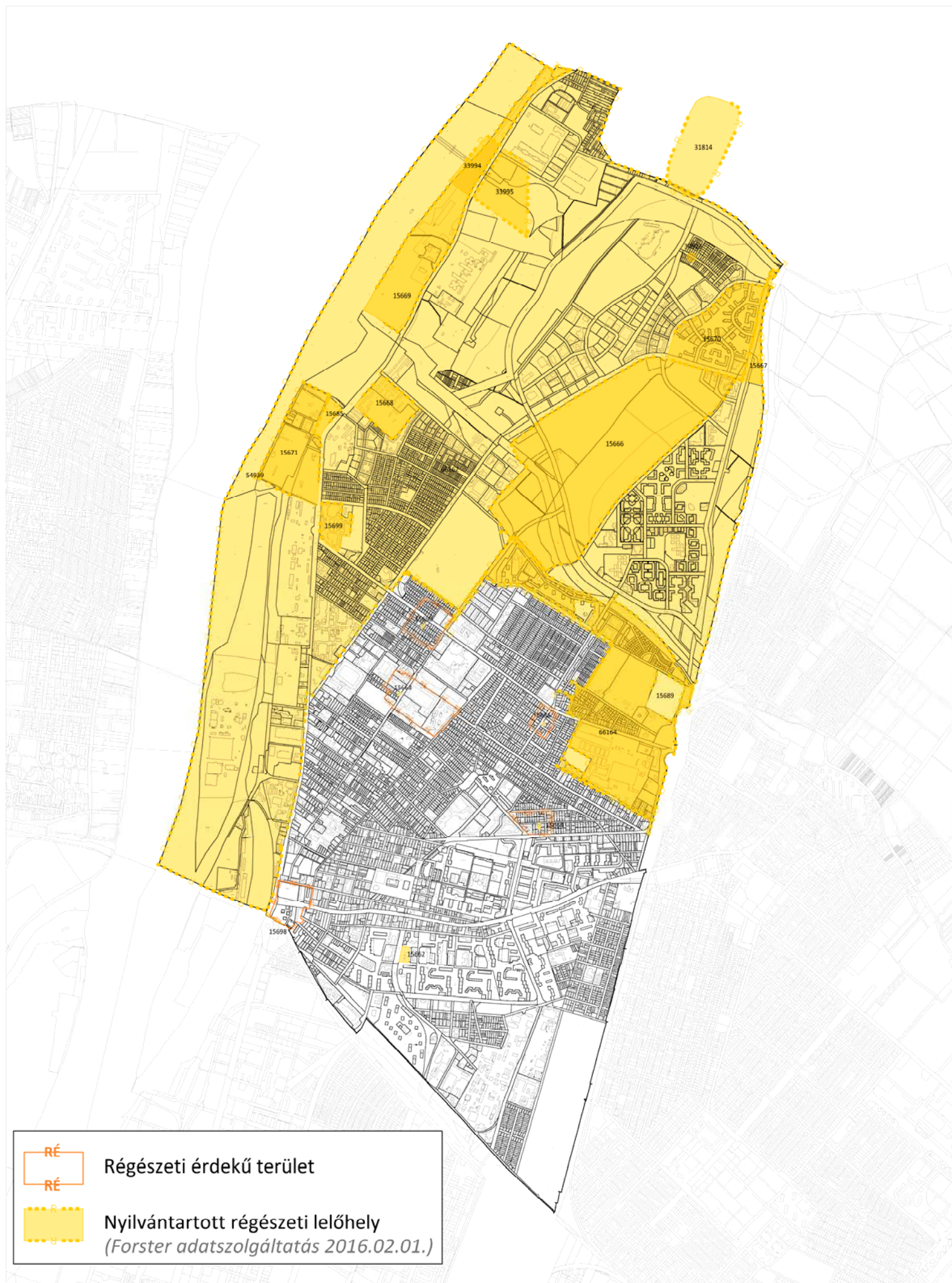
Alulírott Adorjánné dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy a 39/2015 (III.11.) Korm. Rendelet előírásai alapján az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezete megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem: szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Budapest, 2016. március 24.

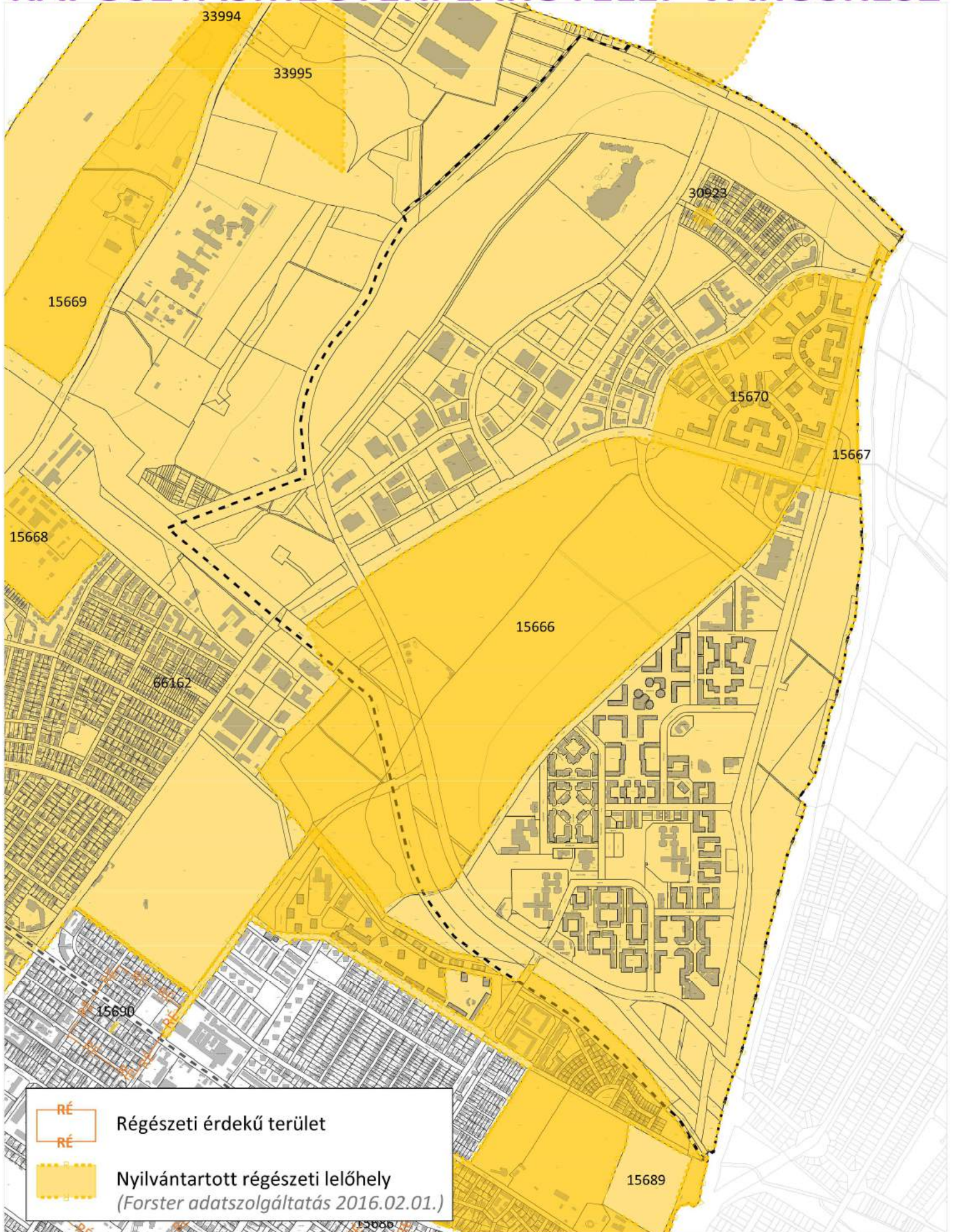


Adorjánné dr. Gyuricza Anna

Szakértői azonosító: B5COGJ



# KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP VÁROSRSZ



ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY - RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZ

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK