

**ÚJPEST  
VÁROSFELJESZTÉSI  
KONCEPCIÓJA**  
2008.

A Városfejlesztési Konceptiót a Képviselő-testület 86/2008. (III. 25.) számú határozatával jóváhagyta.



## tartalomjegyzék

### 1. előzmények

### 2. a szabályozás alapelvei

### 3. a városfejlesztési koncepció alapelvei

### 4. a településfejlesztési koncepció tematikus céljai (városfejlesztési alapelvek)

- a) a lakóterületek fejlesztése
  - a lakótelepek jövője
  - a lakóparkok
  - a hagyományos városias lakóterületek
  - a kertvárosias lakóterületek
- b) Újpest gazdaságának fejlesztése
  - a hagyományos ipari területek jövője
  - az átalakuló gazdasági területek
  - a zárvány gazdasági területek
- c) az intézményhálózat jövője
  - oktatási-nevelési intézmények
  - kulturális intézmények
  - az egészségügyi ellátás intézményei
  - kereskedelmi- és szolgáltató- és vendéglátó létesítmények
  - sportterületek
- d) a „fontos helyek”
  - Újpest hagyományos központja
  - a lakóterületi alközpontok
  - a közlekedési „sűrűsödések”
- e) Újpest közterületeinek fejlesztése
  - az úthálózat fejlesztése
  - a forgalomszabályozási feladatok
  - parkolás
  - a városi terek
- f) a zöldterületek fejlesztése

### 5. Újpest egyes területeinek lehetséges jövője (a lokális fejlesztés céljai)

- a) a településszerkezeti egységek módosított lehatárolása
- b) a városfejlesztés legfontosabb stratégiai céljai
- c) az egyes városszerkezeti egységek fejlesztésének koncepciója
  - **déli iparváros**  
1. számú városszerkezeti egység
  - **központi lakótelepek és Istvántelek**  
2. számú városszerkezeti egység
  - **városközpont és környéke**  
3. számú városszerkezeti egység
  - **központi iparváros**  
4. számú városszerkezeti egység
  - **Károlyi Városközpont**  
K jelű szabályozási egység
  - **belső kertváros**  
5. számú városszerkezeti egység
  - **északi kertváros**  
6. számú városszerkezeti egység
  - **Megyer**  
7. számú városszerkezeti egység



- **Duna parti városrész**  
8. számú városszerkezeti egység
- **Káposztásmegyer**  
9. számú városszerkezeti egység
- **Váci út – Mogyoródi-patak közötti terület**  
10. számú városszerkezeti egység
- **Dobó Laktanya – Székesdűlő**  
SZD jelű szabályozási egység

## 6. akcióterületek

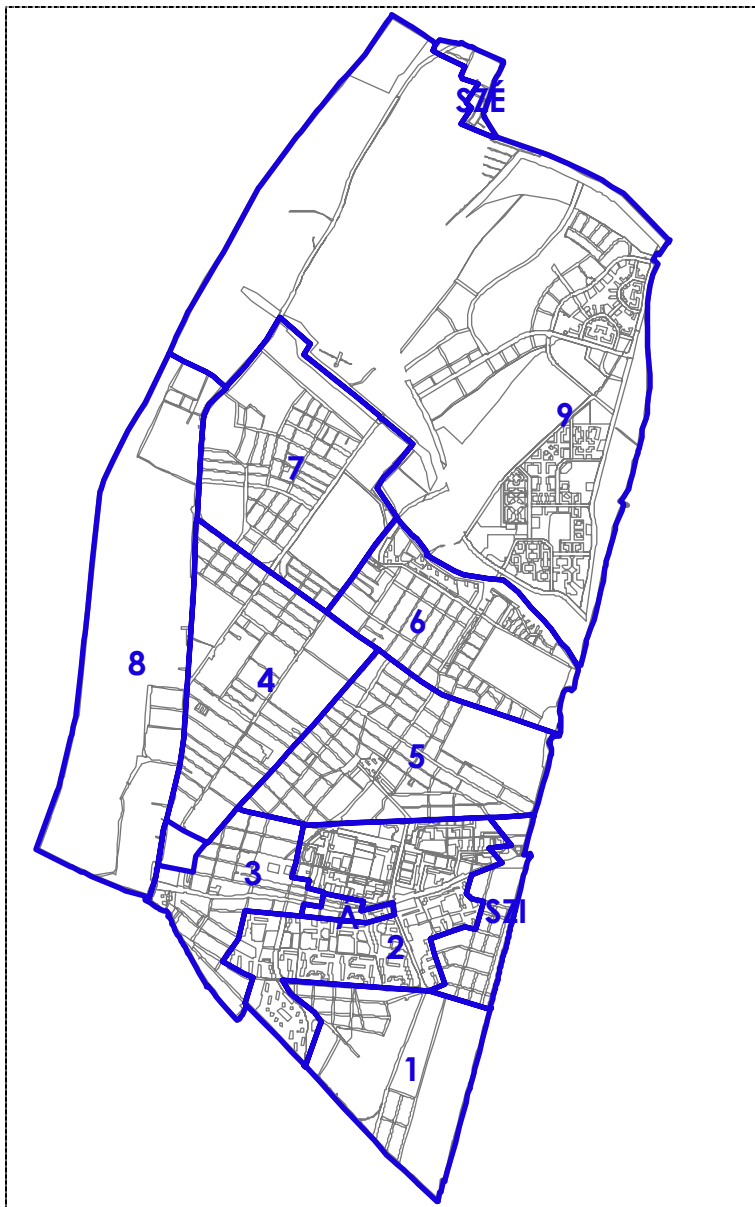
- a) szabályozási akcióterületek kijelölése
- b) a településfejlesztés akcióterületei
  - **Fővárosi Vízművek Zrt. – Nagyfelszíni Vízmű**  
9. számú városszerkezeti egység
  - **Káposztásmegyer – IZ besorolású beépítetlen területek**  
9. számú városszerkezeti egység
  - **Káposztásmegyer – városrész-központ területe**  
9. számú városszerkezeti egység
  - **Váci út – Fóti út torkolatának környezete**  
4., 7. és 8. számú városszerkezeti egység
  - **Petőfi Laktanya és Hunyadi Laktanya területének hasznosítása**  
7. számú városszerkezeti egység
  - **Káposztásmegyer – Farkaserdő fejlesztése**  
9. számú városszerkezeti egység
  - **Megyeri út környezete (a Szilas-patak és az Óceánárok út közötti szakasz)**  
9. számú városszerkezeti egység
  - **Tábor utcai sporttelep komplex fejlesztése**  
6. számú városszerkezeti egység
  - **Duna menti üdülőterületet és TUNGSRAM Strand környezetének fejlesztése**  
8. számú városszerkezeti egység
  - **Fóti út menti területek – középső szakasz (Baross u. és Leiningen u. között)**  
4., 5. és 6. számú városszerkezeti egység
  - **MÁV – Újpest-Rákospalota megálló környezete**  
2. és 5. számú városszerkezeti egység
  - **Árpád út – Rózsa u. kereszteződés környezete**  
2. számú városszerkezeti egység
  - **István út – Bercsényi u. – Görgey Artúr u. által határolt terület**  
2. számú városszerkezeti egység
  - **Főtér fejlesztése (István tér és környéke)**  
3. számú városszerkezeti egység
  - **Károlyi István Városközpont és környezete fejlesztése**  
K. jelű szabályozási egység és 3. számú városszerkezeti egység
  - **M3 metró – Újpest-Városkapu megálló környezetének fejlesztése**  
3. számú városszerkezeti egység
  - **M3 metró – Újpest-központ ideiglenes végállomás környezete**  
3. számú városszerkezeti egység
  - **Pozsonyi út – Tél u. sarokterület környezete**  
1. számú városszerkezeti egység



# VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

## 1. előzmények

Újpest Önkormányzata a '90-es évek első felében – törvényi kötelezettségének eleget téve – jelentős erőfeszítéseket téve gondoskodott arról, hogy teljes körűen elkészüljenek az építés helyi rendjét szabályozni hivatott részletes rendezési tervek. A testület elfogadta azt a szakmai javaslatot, mely szerint Újpest területét kilenc városszerkezeti egységre területre célszerű tagolni, majd – az adott területek fejlesztési sajátosságainak megfelelően – elkészítette és 1996-ig bezárólag elfogadta a kerület egységét „lefedő” terveket.



➔ **1. sz. városszerkezeti egység**

/déli iparváros/ RRT

**12/1995. (VI. 08.)** Ök. rend.

➔ **2. sz. városszerkezeti egység**

/központi lakótelepek/ RRT

**18/1994. (VII. 01.)** Ök. rend.

➔ **3. sz. városszerkezeti egység**

/városközpont és környezete/ RRT

**11/1994. (VI. 01.)** Ök. rend.

➔ **4. sz. városszerkezeti egység**

/központi iparváros/ RRT

**12/1994. (VI. 01.)** Ök. rend.

➔ **5. sz. városszerkezeti egység**

/belső kertváros/ RRT

**13/1994. (VI. 01.)** Ök. rend.

➔ **6. sz. városszerkezeti egység**

/északi kertváros/ RRT

**21/1994. (IX. 08.)** Ök. rend.

➔ **7. sz. városszerkezeti egység**

/Megyer/ RRT

**14/1994. (VII. 11.)** Ök. rend.

➔ **8. sz. városszerkezeti egység**

/Duna parti városrész/ RRT

**21/1993. (XI. 08.)** Ök. rend.

➔ **9. sz. városszerkezeti egység**

/Káposztásmegyer/ RRT

**13/1996. (III. 28.)** Ök. rend.

➔ **„A”**

/Árpád út II. ütem/ RRT

**17/1994. (VI. 01.)** Ök. rend.

➔ **„SZI”**

/Szilágyi út és környéke/ RRT

**15/1994. (VII. 11.)** Ök. rend.

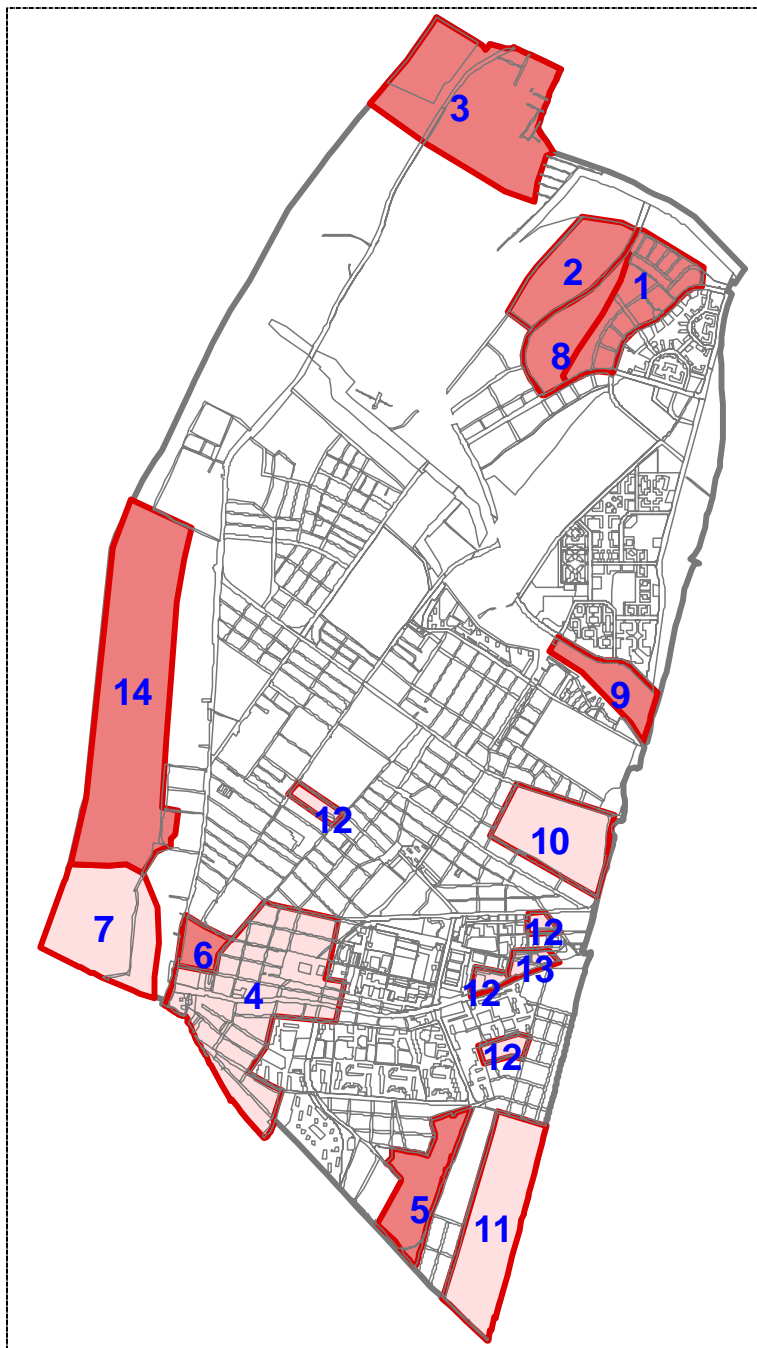
➔ **„SZE”**

/Székesdűlő/ RRT

**16/1994. (VII. 11.)** Ök. rend.

A részletes rendezési tervek jelentős része kijelölte azokat a sajátos területrészeket, melyek kiegészítő szabályozása érdekében – a terv keretei között – ún. „telephely-fejlesztési tervek” készítése szükséges. E tervek (az adott terület tulajdonosainak közreműködésével és általában költségviselése mellett) nagy számban elkészültek, így lehetővé vált az érintett területeken – általában jelentősebb ipari telephelyeken – belül a fejlesztések

rendezett, összehangolt tervezése és a beruházások végrehajtása. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) rendelkezései következtében 2003. december 31-ével a korábbi jogszabályok alapján készült részletes rendezési tervek (és az azokra épülő telephely-fejlesztési tervek) hatályukat veszítették. Ez azt eredményezte, hogy – az alábbi ábrán szereplő tervek kivételével – Újpest rendezési tervi lefedettsége lényegében megszűnt.



- ➔ **1. szabályozási terv**  
/Káposztásmegyer „A” tömb/ KSZT  
**16/2001. (VI. 14.)** Ök. rend.
- ➔ **2. szabályozási terv**  
/Káposztásmegyer „C” tömb/ KSZT  
**17/2001. (VI. 14.)** Ök. rend.
- ➔ **3. szabályozási terv**  
/Dobó laktanya - Székesdűlő/ KSZT  
**21/2003. (VII. 16.)** Ök. rend.
- ➔ **4. szabályozási terv**  
/városközpont és környéke/ KSZT
- ➔ **5. szabályozási terv**  
/CHINOIN/ KSZT  
**13/2005. (VII. 04.)** Ök. rend.
- ➔ **6. szabályozási terv**  
/Károlyi Városközpont/ KSZT  
**23/2005. (X. 07.)** Ök. rend.
- ➔ **7. szabályozási terv**  
/Népsziget/ KSZT
- ➔ **8. szabályozási terv**  
/Káposztásmegyer „B” tömb/ KSZT  
**28/2005. (XII. 05.)** Ök. rend.
- ➔ **9. szabályozási terv**  
/Káposztásmegyer – BKV/ KSZT  
**14/2007. (V. 30.)** Ök. rend.
- ➔ **10. szabályozási terv**  
/GE-Vákuumtechnika/ KSZT
- ➔ **11. szabályozási terv**  
/MÁV – Istvántelek/ KSZT
- ➔ **12. szabályozási terv**  
/Károlyi Sándor Kórház/ KSZT
- ➔ **13. szabályozási terv**  
/Árpád Kórház – helikopter/ KSZT
- ➔ **14. szabályozási terv**  
/Palotai-sziget/ KSZT  
**3/2007. (III. 01.)** Ök. rend.

A 12., a 13. és a 14. számú szabályozási terv a Fővárosi Önkormányzat megbízása alapján készül/készült.

- készülő szabályozási terv
- jóváhagyott szabályozási terv

Jelenleg az egyetlen – Újpest közigazgatási területére is kiterjedő hatályú – településrendezési eszköz a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott fővárosi szabályozási keretterv (FSZKT), illetve az azzal együtt alkalmazandó – a 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott – budapesti városrendezési és építési keretszabályzat (BVKSZ). Az

FSZKT a főváros egész területét terület-felhasználási egységekre tagolta (keretövezetekbe sorolta), míg a BVKSZ rögzítette a főváros egészére érvényes, illetve az egyes keretövezetekhez tartozó előírásokat és (keret-jellegű) paramétereket. Fontos ugyanakkor leszögezni, hogy az FSZKT, illetve a BVKSZ építési jogokat közvetlenül nem keletkeztet, vagyis a fővárosi kerületek joga (egyben kötelessége is) az építés rendjét helyi (kerületi) építési szabályzatban meghatározni. A kerületi önkormányzatok döntési kompetenciájába tartozó (önkormányzati rendelettel elfogadott) településrendezési eszközök

- \* a kerület egészére vonatkozó – az FSZKT keretei között készülő – **kerületi építési szabályzat**, valamint
- \* a kerület egyes (legalább telektömbnyi nagyságú) területrészeire készülő, összességükben azonban a kerület egészét lefedő **szabályozási tervek**.

Újpest Önkormányzata a '90-es években elkészített részletes rendezési tervek területi hatályának kijelölésekor elfogadta azt a szakmai elvet, hogy a településrendezési tervek tartalmi összhangjának megteremtése érdekében településszerkezeti egységnyi területekre vonatkozó terveket (RRT-eket) kell készíttetni, mivel a kisebb – egy, vagy legfeljebb néhány tömbnyi – területekre készülő tervek mozaikszerű kidolgoztatása esetén sokkal kevésbé lehet megteremteni az azonos „identitású” területek szabályozási összhangját, illetve a kisebb egységekre – esetleg a területen érdekelt fejlesztők bevonásával (költségviselése mellett) – készülő tervekben kisebb eséllyel lehet érvényt szerezni az önkormányzat szabályozási primátusának.

Az RRT-k hatályának megszűntével teljesen új helyzet állt elő. Az Étv. 18. § (2) bekezdése szerint „ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv (...) építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke – beépítettség és építménymagasság – valamint módja, rendeltetése (terület-felhasználása) illeszkedik a meglévő beépítéshez és a környezethez”. Az idézett un. „illeszkedési szabály” – bár némi bizonytalansággal, de – viszonylag jól alkalmazható azokon a területeken, ahol a korábbi rendezési tervek (RRT-k) alapján megindult a tervezett átalakulás, mivel a rendezési tervek hatályba lépése óta megvalósult épületeket (beépítéseket) a (város)építészeti illeszkedés alapjának (viszonyítási pontjának) lehet tekinteni. Ez a helyzet jellemző a kertvárosias, illetve a kisvárosias lakóterületekre, de pl. az Árpád út 2004. óta is folytatódó átépítésére is, ugyanakkor a rendezési tervek „elvesztése” több negatív következménnyel is járt, valamint egyes területeken bizonytalanságot eredményezett.

- \* A hatályukat veszített RRT-kben szabályozott közterületi fejlesztések (pl. útszélesítések) jogi háttérének megszűnte miatt – hacsak az érintett szakaszon nem valósult meg olyan beruházás, mely a beépítés tekintetében viszonyítási (hivatkozási) alapnak tekinthető – az esetek döntő részében nincs hatósági eszköz a továbbra is indokolt beavatkozást lehetővé tevő beépítés kikényszerítésére.
- \* Az egyes RRT-kben meghatározott építési övezetekhez a tervek – az adott terület(rész)ek sajátosságainak megfelelően differenciált építési szabályokat (beépítési paramétereket) állapítottak meg, ám a hatályukat veszített terveket az FSZKT és a hozzá tartozó BVKSZ nem tudja helyettesíteni, mivel az RRT-k részletes szabályai helyébe lépő keret-szabályozás – jellegénél fogva – érzéketlen a szabályozás „finom” részleteire.
- \* Mindazon esetekben, amikor egy-egy területen nem történt olyan (a korábbi RRT-re alapozott) beavatkozás, mely a további építések tekintetében iránymu-



tató lehetne, az egyes hatósági döntések – szakmai/építésjogi alátámasztás hiányában – nem születhetnek meg, illetve elfogadhatatlan kockázatot hordoznak. Az utóbbi esetekben általában olyan keretövezetekről van szó, melyekben az egyedi építésügyi döntések megalapozására a BVKSZ szerint mindenképpen szabályozási tervet kell készíteni, ám az erre vonatkozó szigorú törvényi rendelkezések miatt (a szabályozási tervek készítésére és jóváhagyására számítható jelentős idő következtében) az amúgy „piacképes” területek is vesztenek értékükből, a városfejlesztés lelassul, ami a jelenlegi fővárosi helyzetben – látva az egyes beruházásokra alkalmas területek túlkínálatát – kifejezetten rontja Újpest pozícióit.

Mindezen tények és szempontok ismeretében Újpest Önkormányzata elfogadta azt a szakmai javaslatot, hogy a helyi (újpesti) építési szabályzat (UKVSZ) elkészítése nem halasztható tovább. A Gazdasági, valamint a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság egybehangzó támogatását követően a Képviselő-testület eredményesnek minősítette az UKVSZ tervezőjének kiválasztására lefolytatott közbeszerzési eljárást, egyben elfogadta a szabályzat felépítésére vonatkozó szakmai előterjesztést. Az UKVSZ elkészítésére vonatkozó tervezési szerződés létrejött, jelenleg a szabályzat előkészítése van folyamatban.

#### Az újpesti városrendezési szabályzat (UKVSZ) felépítése

##### ➔ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZABÁLYOK

- a településrendezési tervek készítésével, egyeztetésével, minősítésével és jóváhagyásával kapcsolatos eljárási szabályok
- a településrendezési tervek alkalmazásával kapcsolatos rendelkezések
- a tervektől való eseti eltérés tartalmi és metodikai szabályai
- a tervek nyilvántartásával és a tervekre alapozott adatszolgáltatással kapcsolatos szabályok

##### ➔ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- az elővásárlási joggal, valamint
- a településrendezési (beépítési, helyrehozatali, beültetési) kötelezettséggel érintett területek lehatárolása,
- a településrendezési szerződésekkel kapcsolatos sajátos szabályok

##### ➔ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

(mindazon tematikus szabályok összefoglalása, melyek az adott építés helyszínétől, illetve az érintett telek/terület építési övezeti, illetve övezeti besorolásától függetlenül a kerület egész területén egységesen alkalmazandók)

###### **tartalmi szabályok**

- a telekalakítással,
- az egyes beépítési módokkal, az építési helyek meghatározásával,
- az elő-, az oldal- és a hátsókert méretének meghatározásával,
- az építmények rendeltetésével, illetve a rendeltetési mód megváltoztatásával,
- az építmény- és a homlokzatmagasság meghatározásával,
- a beépítettséggel és a terepszint alatti beépítés mértékével,
- a legkisebb zöldfelület meghatározásával,
- az épületek és az egyes épületrészek kialakításával
  - \* az építmények bővítésével,
  - \* az emeletráépítéssel, a tetőidomokkal és a tetőtér-beépítéssel,
  - \* a közterület fölé nyúló építményrészekkel, túlnyúlással,
  - \* a földszintek és a pinceszintek kialakításával,
  - \* a földszinti portálok létesítésével,

- \* a városkép alakításával (a csatlakozással és az illeszkedéssel),
- \* az építmények, szerkezetek és berendezések megjelenésével,
- a közterületek kialakításával és használatával,
- a reklám- és hirdető-berendezések létesítésével,
- a városkép alakításával és védelmével,
- a melléképületek és a melléképítmények létesítésével,
- a különleges építményekkel (kerítésekkel, pavilon jellegű és egyéb építményekkel)

kapcsolatos rendelkezések

#### **metodikai szabályok**

- az építési engedélyhez kötött építési tevékenységek listájának kiegészítése,
- a kétlépcsős engedélyezési eljárás szabályai,
- a tervtanács közreműködésével kapcsolatos rendelkezések,
- a hatósági eljárás során engedélyezhető eltérés szabályai

#### **→ KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK**

- az élő természet, a föld, a levegő, a vizek védelme
- a hulladékkezelés szabályai
- a környezeti zaj és rezgés elleni védelem
- az épített környezet értékeinek védelme

#### **→ ÖVEZETI SZABÁLYOK**

- az egyes terület-felhasználási egységek (FSZKT szerinti keretövezeti besorolás) elemzése, szükség szerint javaslat a keretövezeti besorolás korrekciójára, módosítására<sup>1</sup>
- az egyes terület-felhasználási egységek építési övezeti, illetve övezeti differenciálása (a szabályozási tervek készítése során alkalmazható építési övezeti, illetve övezeti „választék” meghatározása)
- az egyes építési övezetekre, illetve övezetekre vonatkozó egyedi szabályok, valamint a beépítésre vonatkozó paraméterek meghatározása

#### **→ MELLÉKLETEK**

- az UKVSZ keretében alkalmazott fogalmak értelmezése
- övezeti terv (M=1:4000)
- tematikus mellékletek<sup>2</sup>:
  - \* a helyi építészeti értékvédelemmel,
  - \* a védett és védő-területekkel, valamint
  - \* az elővásárlási joggal és
  - \* a településrendezési kötelezettségekkel érintett területek lehatárolása

<sup>1</sup> A 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 2. § (3) bekezdése felsorolja azokat az eseteket, amikor – helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv keretében – az FSZKT keretövezeti besorolása az FSZKT előzetes módosítása nélkül is lehetséges. Amennyiben valamely területen a keretövezet olyan jellegű módosítása válik szükségessé, mely az FSZKT fővárosi rendelettel történő módosítását teszi szükségessé (kötelezővé), az UKVSZ jóváhagyásának feltételeként – célszerűen egy eljárás keretében – kezdeményezni kell a Fővárosi Önkormányzat előzetes döntését.

<sup>2</sup> A tematikus mellékletekben – tájékoztató jelleggel – ábrázolni kell a magasabb szintű jogszabályokban szereplő elemeket.

A településrendezés célját, feladatait és eszközeit az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (2) bekezdése az alábbiak szerint határozza meg:

„A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával:

- a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;
- b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működésképeségét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;
- c) biztosítsa a település (településrészek) megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét”.

Ugyanitt a (3) bekezdés felsorolja a településrendezés eszközeit, melyek közül elsőnek említi a településfejlesztési koncepciót, melyet a törvény rendelkezése szerint „a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg”. Az Étv. 2. § 27. pontjában szereplő definíció szerint a „**településfejlesztési koncepció**: a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely **a település jövőbeni kialakítását tartalmazza**”.

A jelen dolgozat – az elmúlt közel két évtized városfejlesztési, városrendezési, nemkülönben építésügyi igazgatási tapasztalataira alapozva, valamint felhasználva az ágazati koncepciók releváns elemeit – javaslatot tesz a településfejlesztési koncepció egyes elemeire, valamint arra, hogy – az UKVSZ szabályozási tartalmához igazodóan – mely területekhez, illetve tematikus elemekhez kapcsolódva lenne lehetőség szabályozási, illetőleg városfejlesztési akcióterületeket kijelölni.

## 2. a szabályozás alapelvei

Az Étv. 13. § (1) bekezdése szerint „az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítani”. A törvény 14. § (3) bekezdése – a fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezések között – azt is rögzíti, hogy az adott kerületi építési szabályzatot „a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül” kell megállapítani. A szabályozás alapelveinek meghatározása során célszerű – a helyi építési szabályzat törvényi definíciója mellett – az idézett törvényi rendelkezéseket (is) alaposan áttekinteni, értelmezni és az azokból levonható következtetéseket rögzíteni.

2.1 A helyi építési szabályzat (a törvényben is elsőként említett) célja **az építés helyi rendjének biztosítása**, vagyis a rendezett településfejlesztés építésügyi jogi megalapozása. A helyi építési szabályzat (UKVSZ) jogi tartalmát tekintve helyi (kerületi) önkormányzati rendelet lesz, melynek normaszövege és valamennyi melléklete jogszabály-erejű, vagyis az UKVSZ

- valamennyi ingatlan-tulajdonos – így az Önkormányzat – számára (is) kereteket (lehetőségeket, egyben azonban korlátokat is) jelent az egyes (város)fejlesztési döntéseket illetően, valamint
- az építésügyi hatóság számára olyan „munkaeszközt” teremt, mely megalapozza az egyes építési ügyekben születő döntéseket.



Ez azt jelenti, hogy a szabályzat kidolgozása során – a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott, a kerület jövőbeni kialakítására vonatkozó önkormányzati célok érvényesítése mellett – választ kell adni az építésügyi (illetve egyéb) hatósági gyakorlatban felmerülő szakmai kérdésekre is. A szabályzat csak akkor töltheti be hivatását, ha az az Önkormányzat, valamint a Polgármesteri Hivatal összehangolt munkájával, alapos és részletes településpolitikai és szakmai egyeztetések eredményeként nyeri el végső formáját.

- 2.2 A kerületi építési szabályzatot **az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül** kell kidolgozni. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy az UKVSZ rendelkezései nem – illetve csak szabályozott keretek között, vagyis az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (Étv.), illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormány-rendeletben (OTÉK) adott felhatalmazások szerint – térhetnek el az országos szabályoktól. E helyen fontos kiemelni, hogy míg az OTÉK 111. § (1)-(7) bekezdései viszonylag széles körben adnak felhatalmazást arra, hogy (a helyi sajátosságok alapján) – a helyi építési szabályzatok keretében – az önkormányzatok az országosan egységes szabályoktól eltérő (szigorúbb és bizonyos esetekben megengedőbb) szabályokat is megállapíthassanak, addig a Fővárosi Önkormányzat által elfogadott FSZKT és BVKSZ – noha sok helyen ad lehetőséget a kerületek számára sajátos (általában kiegészítő) szabályok megalkotására – rendkívül szűk körben biztosítja a fővárosi rendeletektől eltérő (megengedőbb) szabályok elfogadását. Az UKVSZ készítése (ezen belül is különösen az övezeti terv kidolgozása) során éppen ezért minél teljesebb mértékben élni kell a felkínált szabályozási lehetőségekkel és – ha az szükséges, az FSZKT módosításának kezdeményezésével – biztosítani kell a helyi sajátosságok lehető leg szélesebb körben történő érvényesítését.

Tekintettel arra, hogy – miként azt a gyakorlati tapasztalatok is igazolják – még a legkörültekintőbb szabályozás sem állapíthat meg olyan (megdönthetetlen) szabályokat, melyek alapján minden egyes kérdésre adekvát válaszok adhatók, a szabályzat keretében is lehetőséget kell adni a rendelethez való eseti eltérésre. A jogbiztonság elve ugyanakkor megköveteli, hogy a szabályzat egyértelműen rendelkezzen arról, hogy annak rendelkezéseitől

- mely esetekben,
- milyen mértékben és módon, illetve
- milyen eljárás keretében

lehet eltérést engedélyezni. E körben pontosan rögzíteni kell az Önkormányzat (vagy annak illetékes bizottsága), továbbá az eljáró hatóság döntési kompetenciáját és mozgásterét.

- 2.3 Az Étv. 7. § (2) bekezdésének a) pontja szerint „a településrendezés feladata, hogy (...) meghatározza a település összehangolt, rendezett **fejlődésének** térbeli-fizikai kereteit”. A szövegben nem véletlenül szerepel a „fejlődés” szó, hiszen – bár a kerületfejlesztési koncepció „a település jövőbeni **kialakítását**” tartalmazó dokumentum – a helyi szabályozásnak magát a fejlődés **folyamatát** kell jogi eszközökkel rendezni. Ez azt jelenti, hogy az UKVSZ keretében nem csak a „mi és milyen legyen?”, hanem az „**addig** mi és milyen legyen?” kérdésekre is választ kell adnia. A helyi szabályzat a fejlődés irányát és eszközeit kell hogy meghatározza, ugyanakkor tudomásul kell venni, hogy a fejlődés köztes stádiumai akár évtizedeket is jelenthetnek, márpedig ebben a (generációnyi) átmeneti állapotban is biztosítani kell a „befejezettség” állapotát és a városrész működőképességét.

### 3. a városfejlesztési koncepció alapelvei

Mint azt az előzmények között már szerepel, az Étv. 2. § 27. pontjában szereplő definíció szerint a „**településfejlesztési koncepció**: a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum, amely **a település jövőbeni kialakítását tartalmazza**”. A település jövőbeni kialakítására vonatkozó elképzelések (szakmai érvekkel alátámasztott településpolitikai célok) megfogalmazása csak akkor lehet helyes, vagyis a településfejlesztési koncepció csak akkor lehet „testre szabott”, ha az a település múltjából „levezethető”, azzal szerves egységet alkotni képes jövőképet ír le.

Újpest település-fejlődésére – a múlt század '70-es, '80-as éveinek kivételével – a szélsőségektől mentes, visszafogott fejlesztés volt jellemző. Ez a tendencia figyelhető meg a lakásépítés, a gazdaság és az intézményhálózat kiépülése területén is. Jóllehet nem lehet figyelmen kívül hagyni a városrész központjának térségében, valamint Káposztás-megyeren megvalósult lakótelepek – Újpest múltjából szervesen nem következő – lépték- és karakter-váltását, ám az biztonsággal kijelenthető, hogy a jelen ismereteink szerint tervezhető jövőben egyrészt vissza kellene térni a „gyökerekhez”, másrészt meg kell találni azokat a területeket, illetve a településfejlesztés azon tematikus elemeit, melyek esetében a korábbiaknál bátrabban lehetne beavatkozni a városrész szövetébe.

A településfejlesztési koncepció keretében „három rétegű” tervezés (jövőkép-alkotás) látszik szükségesnek, vagyis

- ➔ az első rétegben célszerű megfogalmazni azokat a tematikus célokat, melyeket a koncepció stratégiai alapelveinek tekinthetők,
- ➔ a második rétegben arra kell választ adni, hogy a tematikus célok miként érvényesíthetők Újpest egyes területein, majd
- ➔ a harmadik rétegben ki kell jelölni azokat az akcióterületeket, melyek alkalmasak a tematikus célok megvalósítására.

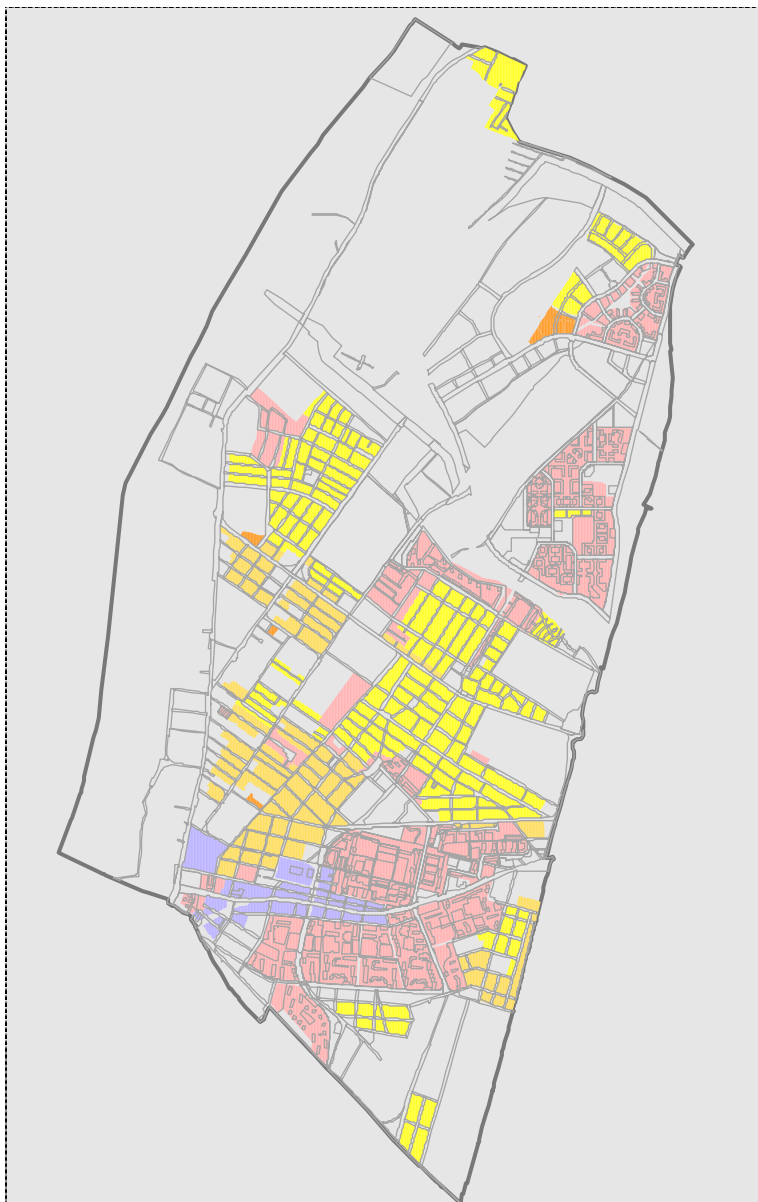
A tervezés során a tematikus és a lokális célokat egymással összhangban kell értelmezni, illetve az akcióterületek kiválasztása és prioritizálása során elsősorban a stratégiai célok megvalósíthatóságát kell szem előtt tartani.

### 4. a településfejlesztési koncepció tematikus céljai

(városfejlesztési alapelvek)

#### a) A LAKÓTERÜLETEK FEJLESZTÉSE

A lakóterületek minden település-fejlesztési program előterében állnak. Ez nem csak azért van így, mert a települések beépített területének általában domináns része lakóterület, hanem mert a lakosság életminőségét az épített környezet elemei közül legközvetlenebbül és legáltalánosabban a lakóterületek mikro-környezete határozza meg. Aligha vitatható, hogy a lakosság a település egészéről is elsősorban közvetlen lakókörnyezete alapján formál véleményt, annak alapján szereti, viseli el, avagy tagadja meg az őt és övéit befogadó várost. Ez egyben azt is jelenti, hogy a lakóterületekre vonatkozó szabályozás a rendezési tervek, illetve a helyi építési szabályzatok talán legszenzibilisebb része, mivel annak tartalma – közvetlenül vagy közvetetten – meghatározza a lakókörnyezet minőségét, a város „élhetőségét”.



## a lakóterületek

területi eloszlása

Az ábrán látható, hogy a lakóterületek (a Duna és a Váci út közti terület-sáv kivételével) Újpest valamennyi településszerkezeti egységében megtalálhatók, sőt dominánsnak is tekinthetők. Jól követhetők a város területi növekedésének nyomai is, nevezetesen hogy a hagyományos belvárosi területek (jelenleg is) sűrűbb, városias beépítése északi irányban fokozatosan fellazul és ezt a sajátosságot csak az Izzó- és a káposztásmegyeri lakótelep létesítése törte meg.

A lakóterületek tagolódása:

- **L2** jelű (városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület)
- **L2/A** jelű (kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület)
- **L4** jelű (intenzív kertvárosias lakóterület)
- **L7** jelű (telepszerű lakóterület)
- **VK** jelű (városközponti területek)

[A VK jelű keretövezetbe sorolt városközponti területek azért szerepelnek ezen az ábrán (is), mivel a lakófunkció a hagyományos városközponti (Árpád út menti) területeken is dominánsnak tekinthető.]



Aligha vitatható, hogy a városi lét egyik legprogresszívebb adottsága, hogy az élet szinte minden elemének vannak alternatívái és ez így van a lakóterületekkel is. Újpest e szempontból kedvezőnek tekinthető, hiszen a kertvárosias beépítésű családi-házias lakóterületek mellett az „átmeneti zóna” kertes, de sűrűbb beépítésű lakótömbjei mellett az intenzívebb városias lét számára éppúgy kínál lehetőséget, mint a lakótelepeknek. A lakóterület-fejlesztési koncepció akkor lesz „testre szabott”, ha valamennyi lakókörnyezet-típusra vonatkozóan tud olyat nyújtani, ami erősíti annak előnyös adottságait, a kedvezőtlen körülményeket pedig tompítja.

A legfontosabb, hogy a szabályozás tartsa meg a lakóterületek sokszínűségét, tegye lehetővé a lakóterületi mikrokörnyezetek identitásának megőrzését. A lakóterületekkel kapcsolatban meggondolandó néhány általános (elsősorban a lakásokkal, illetve a lakóépületben elhelyezendő járulékos funkciókkal összefüggő) általános szabály megfogalmazása is. Erre azért lehet szükség, mert az OTÉK a tapasztalatok szerint indokolatlan mértékben „kilúgozta” a korábbi szabályokat, melyek egy részét vissza lehetne emelni a helyi szabályzatba.



## ■ a lakótelepek jövője

Lakótelepek Újpest szinte valamennyi nagyobb térségében vannak, jóllehet azok sajátosságai igen eltérőek. A lakótelepi lét egyik legfontosabb jellemzője az „együtt lakás”, vagyis az épületek és azok szűkebb-tágabb környezetének kollektív „használata”. A tapasztalatok azt igazolják, hogy amíg a lakótelepeken élők – bár az épületek sajátos műszaki-építészeti adottságai miatt szűkebb keretek között, de – többnyire képesek lakásaikat a maguk számára komfortosabbá, lakhatóbbá tenni, addig ez a tendencia az épületek egészére, illetve az épületeket körülvevő területekre nem, vagy csak nagyon szerény mértékben érvényesül. Éppen ezért a fejlesztésben azokra a részletekre célszerű koncentrálni, amelyek spontán folyamatok eredményeként nem valósulhatnak meg, illetve amelyek megvalósulása a közösség számára inkább negatív következménnyel (pl. a városkép kedvezőtlen átalakulásával) jár.



A lakótelepi környezet minőségi javítása során beavatkozást (fejlesztést, illetve szabályozást) igénylő elemek:

- ⇒ a lakótelepeken belüli építési lehetőségek feltárása;
  - lakótelepi alközpontok („fontos helyek”) kijelölése és egyedi építési feltételeinek meghatározása (funkcionális és építészeti hangsúlyok),
  - a lakótelepi intézmény-hálózat fejlesztése (esetleg többcélú hasznosításának biztosítása),
- ⇒ a közterületek minőségének és „szolgáltatásainak” fejlesztése;
  - a közterületi parkolók számának lehetséges növelése, a differenciált parkolási feltételek biztosítása,
  - a lakótelepi zöldterületek minőségi fejlesztése és fenntartása,
  - a különböző korosztályok számára differenciált játszó- és pihenőterületek biztosítása,
  - a közterületek felszereltségének javítása (utcabútorok elhelyezése),
  - a lakótelepi információs rendszer egyedi elemeinek megvalósítása,
  - a gyalogos és kerékpáros közlekedés felületeinek minőségi fejlesztése és felszereltségének javítása (ivókutak, kerékpártárolók),
- ⇒ a lakótelepek épület-állományának minőségi fejlesztése;
  - a műszaki állapot javítása (panel-program),
  - a „spontán folyamatok” (erkély-beépítések) rendezett mederben tartása, egyedi építési szabályok alkalmazása,
  - a változó igények „követő” szabályozása (antenna- és klímaberendezések elhelyezése),
  - az épületek „felszereltségének” utólagos kiegészítése (liftek, erkélyek építése),
  - az energiaellátás alternatív lehetőségeinek vizsgálata, elemzése („leválás” a távhő-szolgáltatásról).

## ■ a lakóparkok

A lakóparkok korunk ingatlan-fejlesztési divatjának termékei, melyeket egyfelől az újdonság varázsára épülő (valós vagy téves) várakozás és az azokkal szemben megnyilvánuló (indokolt vagy alaptalan) bizalmatlanság egyaránt jellemez. Tény, hogy szinte minden településen épülnek lakóparknak nevezett kisebb-nagyobb lakóépület-együttesek, ugyanakkor az építésügyi jogrend – mint sok más esetben – mindeddig adós maradt a lakóparkok definíciójával<sup>3</sup>, illetve azokkal a sajátos szabályokkal<sup>4</sup>, melyeket az ilyen beruházások esetén alkalmazni kellene.



A lakóparkokkal kapcsolatban felmerülő szabályozási típusú feladatok:

- ⇒ a lakóparkok definiálása;
- ⇒ a különböző környezetben létesülő – kertvárosias, illetve kisvárosias – lakóparkok beépítési és működési feltételeinek meghatározása;
- ⇒ a lakóparkok környezeti hatásainak elemzése, a környező (lakó)területekhez való sajátos viszony szabályozást igénylő elemei, illetve
- ⇒ a zárt (esetleg őrzött-üzemeltetett) lakóparkok területének közterületi kapcsolatai, a közterület-használat (pl. parkolás) szabályozása.

## ■ a hagyományos városias lakóterületek

A hagyományos városias lakóterületek jellemzően Újpest „belvárosias” térségében, illetve az un. „átmeneti mikro-zónában” található és igen differenciált jegyeket hordoznak, egyben ugyancsak differenciált problémákat vetnek fel. Ezek a városrész leglátványosabb átalakuló területei, melyek megújulása azonban csak „külső” partnerek<sup>5</sup> részvételével valósulhat meg.

<sup>3</sup> A lakóterületekkel és a lakóépületekkel, de magukkal a lakásokkal is ugyanaz a helyzet, nevezetesen hogy a fogalmak anélkül mennek (mentek) át a közhasználatba, hogy azok pontos meghatározása megtörtént volna. Garzonlakásnak például a mai szóhasználattal a kicsi alapterületű, de jól felszerelt lakásokat hívják, holott eredeti jelentésük (legénylakás) az olyan – teljes háztartás vitelére nem alkalmas – lakóegységet takarja, melyhez (a garzonban nem lévén konyha és kamra) a „klasszikus” garzonházban számos szolgáltatás állt a (legény)lakók rendelkezésére. Ugyanez a helyzet az un. „amerikai konyhával”, melyek nem amerikai méretű lakóhelyiségekben és nem is az amerikai gasztronómiai szokások szerinti háztartás vitelére létesülnek, vagyis használati értékük (használhatóságuk) ugyan csekély, de legalább nevük divatosan cseng.

<sup>4</sup> A lakóparkokkal kapcsolatos (esetleges) szabályozás valószínűleg nem teszi szükségessé önálló építési övezet képzését, bár – ha ezt a vizsgálatok eredménye indokolja – ad absurdum nem is zárható ki. Valószínűbb azonban, hogy az egyes építési övezetekben (elsősorban a kertvárosias, a kisvárosias illetve a telepszerű lakóterületeken) létesíthető lakóparkok kialakításával – tervezésével és működ(tet)ésével – kapcsolatban (jellemzően metodikai) kiegészítő szabályok megfogalmazása lesz szükséges.

<sup>5</sup> Újpesten egyetlen példa sincs arra, hogy valamely telken a többlakásos lakóépület tulajdonosai saját erőből (saját kezdeményezésre) lebontanák az épületet és helyette új, a kor követelményeinek és a hatályos szabályoknak megfelelő lakóházat építsenek. Ez azt jelenti, hogy az ilyen ingatlanok esetében az átalakulás – vagy önkormányzati részvétellel, vagy „fiszán” üzleti alapon – úgy történik, hogy valamely

A hagyományos városias lakóterületek lakossága – éppúgy, mint a lakótelepeké – nem „fészekrakó”, hanem lakás-vásárlóként (vagy -bérelőként) kerül a területre, ami a környezethez való viszony tekintetében akkor is sajátos problémákat vet fel, ha tény, hogy az átalakuló területeken épülő házakban már jobban érvényesülnek a vásárlók egyedi igényei.

E területek legjellemzőbb ellentmondása éppen az egyedi igények érvényesítésének gyakorlatában rejlik, vagyis abban, hogy amíg a házak építéskor (sőt, gyakran már a tervezés stádiumában) lehetőség van a lakások „testre szabására” (a beruházók erre általában nyitottak és a folyamat működik is), addig az épületek szintjén ez a tendencia már nem érvényesül. Ennek az a következménye, hogy a lakás-vásárlók a már elkészült épületet utólag „formálják” egyedi igényeik szerint és megjelennek a kültéri klímaegységek, a külső redőnyszekrények, a különböző árnyékoló berendezések, a homlokzatra vagy az erkélyre „gyógyított” parabola-antennák. Ugyanez a helyzet az épületek földszintjein létesülő kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények esetében is, melyek az épületek homlokzataira utólag és gyakran bántóan igénytelenül, összességében rendezetlenül, az épületek architektúrájától idegen eszközökkel szerelik fel reklám- és hirdetőberendezéseiket, valamint egyedi gépészeti (kültéri) egységeiket.



Hasonlóan új – és a gyakorlatban („szabályossága” ellenére) kedvezőtlen – jelenség a hagyományos (városias, illetve kisvárosias) lakóterületek gépkocsi-forgalmának látványos növekedése, ami a parkolással kapcsolatos ellentmondások miatt a közterület-használat tekintetében helyenként súlyos gondokat okoz<sup>6</sup>. E probléma „kezelésére” az Önkormányzat két rendeletet is alkotott és ezek alkalmazása során a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság egyedi döntésekkel igyekszik enyhíteni a gondokon, ám az ügy komplex megoldást igényel, melynek adekvát eszköze az UKVSZ lehet.

A hagyományos városias lakóterületeken ezért – a lakásokkal kapcsolatos esetleges sajátos szabályok mellett – különös figyelemmel kell foglalkozni az alábbi (elsősorban az épületek egészét és azok környezetét érintő) kérdésekkel:

⇒ az egyes épületekben létesülő lakások és nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek számának (normatív) szabályozása;

---

beruházó a telken lévő lakásokat (vagy más rendeltetési egységeket) megvásárolja, a meglévő épület(ek)et lebontja és helyette új lakóépületet emel, majd az abban lévő lakásokat értékesíti.

<sup>6</sup> Az Önkormányzat felhatalmazása alapján a polgármester – élve a Testület felterjesztési jogával – kezdeményezte az OTÉK, valamint számos egyéb jogszabály (egymással összefüggő) módosítását, ugyanakkor a helyzet akut voltára tekintettel kísérletet kell tenni arra, hogy bizonyos sajátos szabályokkal a készülő UKVSZ és az UKRT alapján is látható változás következhesen be.



- ⇒ a vegyes rendeltetésű épületek funkcióinak „együttélése”, a különböző funkcionális egységek kapcsolata (szükség esetén elválasztása);
- ⇒ a lakóépületekben elhelyezhető egyéb rendeltetési egységek körének meghatározása, a használat feltételeinek szabályozása;
- ⇒ a többlakásos épületek parkolási kérdéseinek szabályozása, különös tekintettel a vegyes rendeltetésű épületekre<sup>7</sup>;
- ⇒ a többlakásos (többszintes) lakóépületek közterületi kapcsolatai, ezen belül különösen
  - az épületek előtti járda-szakaszok kialakítása,
  - az utcai fasorok létesítésének (megőrzésének, kiegészítésének) feltételei,
  - a telekre való gépkocsi-, illetve gyalogos bejáratok kialakítása,
  - a földszinti parkolás szabályai,
  - a nem lakás céljára szolgáló (földszinti), illetve emeleti funkciókhoz tartozó parkolók (elkülönített) kialakítása és használata,
  - a közterületi parkolás biztosítása, illetve a parkolási normák alkalmazása („vendég-parkolók”),
- ⇒ a terepszint alatti beépítés mértékének meghatározása;
- ⇒ a közterületi építési vonalon álló épületek földszinti (első lakó-szinti) padlóvonalának meghatározása;
- ⇒ a földszintek megengedett beépítettségének egyedi szabályozása (bónusz-szabályok alkalmazhatósága);
- ⇒ a lakókertek, illetve a – különböző szinteken létesíthető – tetőkertek kialakításának szabályai;
- ⇒ a telken belüli zöldfelületek számításának szabályai (a különböző mértékű feltöltések, illetve burkolatok „beszámíthatósága”);
- ⇒ az épületek „utóéletének” szabályozása (az épület megjelenését befolyásoló utólagos beavatkozások szabályai és feltételei).

#### ■ **a kertvárosias lakóterületek**

A kertvárosias lakóterületek – hol egybefüggő városszerkezeti egységként, hol csak kisebb-nagyobb zárványként, de – Újpest egész területén „jelen vannak”, a kertvárosias életforma sokak számára vonzó, ezek a területek különösen érték-állóak. Tény ugyanakkor, hogy az egyes kertvárosias lakóterületek között is jelentős különbségek vannak mind a kialakult telekméreteket, mind a beépítés intenzitását, városépítészeti értékét tekintve.

Eltekintve attól, hogy bizonyos területeken kifejezetten indokolt lenne<sup>8</sup> a kertvárosias beépítés „feladása”, a beépítés módjának és intenzitásának karakteres megváltoztatása (ezzel összefüggésben akár az építési övezeti besorolás módosítása is), a fő cél a kertvárosias karakter megőrzése, az intenzitás növekedésének féken tartása. Ettől függetlenül a napi gyakorlatban látható, hogy ezeken a lakóterületeken is megindult egy olyan átalakulás, mely egyelőre többnyire a meglévő beépítések szerényebb mértékű

<sup>7</sup> Mind az országos (OTÉK), mind a fővárosi (BVKSZ) szabályozás válasz nélkül hagyja azt az alapvető kérdést, hogy többfunkciós épületek esetében a normatív módon számított mennyiségű parkolóhelyet az épület egésze tekintetében az egyes rendeltetésekhez számított mennyiséget alapul véve additív módon kell-e biztosítani, avagy lehetőség van a parkolás különidejűségének figyelembe vételére. Amennyiben az utóbbi opció egyáltalán szóba jöhet, akkor kellően átgondolt, de életszerű szabályokkal lehetőleg csökkenteni kell a mai gyakorlat szerint megkövetelt parkoló-számot.

<sup>8</sup> Az említett területekre vonatkozó javaslatot a jelen dolgozat *fejlesztési-, illetve szabályozási akcióterületek* fejezete részletesen kifejti és indokolja.

(tovább)fejlesztését (az épületek bővítését, a tetőterek beépítését) jelenti, de a kertvárosban is egyre több telken épül új lakóház és – a lehetőségekkel inkább vissza-, mintsem oda-élve – számos telken többlakásos házak létesülnek<sup>9</sup>. Ez a tendencia szabályozási eszközökkel történő beavatkozást tesz szükségessé annak érdekében, hogy megőrizhessük Újpest kertvárosainak vonzó adottságait.



Bár a hatósági gyakorlat még a kertvárosias lakóterületek esetében is igényelné a részletes (területre vonatkozó, telek-mélységű) egyedi szabályozást, az UKVSZ – átmenetileg – megfelelő és többnyire elegendő eszköz is lehet az Étv. 18. § (2) bekezdésében szereplő „illeszkedési szabályok” sikeres alkalmazásához. Sajnos tagadhatatlan, hogy országsszerte rengeteg negatív példa látható a kertvárosias beépítések átgondolatlan, igénytelen átalakulására és ez alól Újpest sem kivétel. Éppen mert ezeken a területeken a legközvetlenebb az építetők (az ingatlan-tulajdonosok) és az építésügyi igazgatás kapcsolata, égető szükség lenne olyan egyedi szabályok megalkotására, melyek legalább a kirívóan kedvezőtlen végeredményre vezető elképzelések korrekt szakmai mederbe terelésére megfelelő eszközt kínálnak.

A kertvárosias lakóterületek minőségi javítása során beavatkozást (szabályozást) igénylő elemek:

- ⇒ az egyes kertvárosias lakóterületek differenciált építési övezeti szabályozása (a beépítés paramétereinek életszerű, „testre szabott” meghatározása);
- ⇒ az egyes telkeken létesíthető lakások méreteinek, illetve számának szabályozása;
- ⇒ a beépítési módok (esetleg alternatív) szabályozása, a kertvárosias utcakép megőrzésének/kialakításának eszközei;
- ⇒ az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó szabályok megállapítása;
- ⇒ a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető nem lakás célú önálló rendeltetési egységek körének meghatározása, a (részleges, illetve teljes) funkció-váltás feltételeinek szabályozása;
- ⇒ a melléképületek (elsősorban önálló garázsépületek) elhelyezésének szabályai;
- ⇒ a kertvárosias megjelenésű beépítés létesítésére vonatkozó általános (város)építészeti követelmények meghatározása, ezen belül
  - az épületek tömeg- és homlokzat-formálásának szakmai előírásai,

<sup>9</sup> A kertvárosias lakóterületeken a jellemző építési igény az ingatlan-tulajdonosok részéről (közvetlenül) jelentkezik, ugyanakkor már itt is megjelentek a „piacra termelő” fejlesztők, ami óhatatlanul a profit-orientált beruházások irányába mutat és kifejezetten ellene hat a kertvárosias életforma kívánatos megőrzésének.

- a tetőzetek kialakításának és beépítésének szabályozása,
- a lakótelkek be nem épített területének (kertészeti eszközökkel történő) kialakítása,
- az „illeszkedési követelmények” beépítési módoktól függő differenciált szabályai.

## b) ÚJPEST GAZDASÁGÁNAK FEJLESZTÉSE

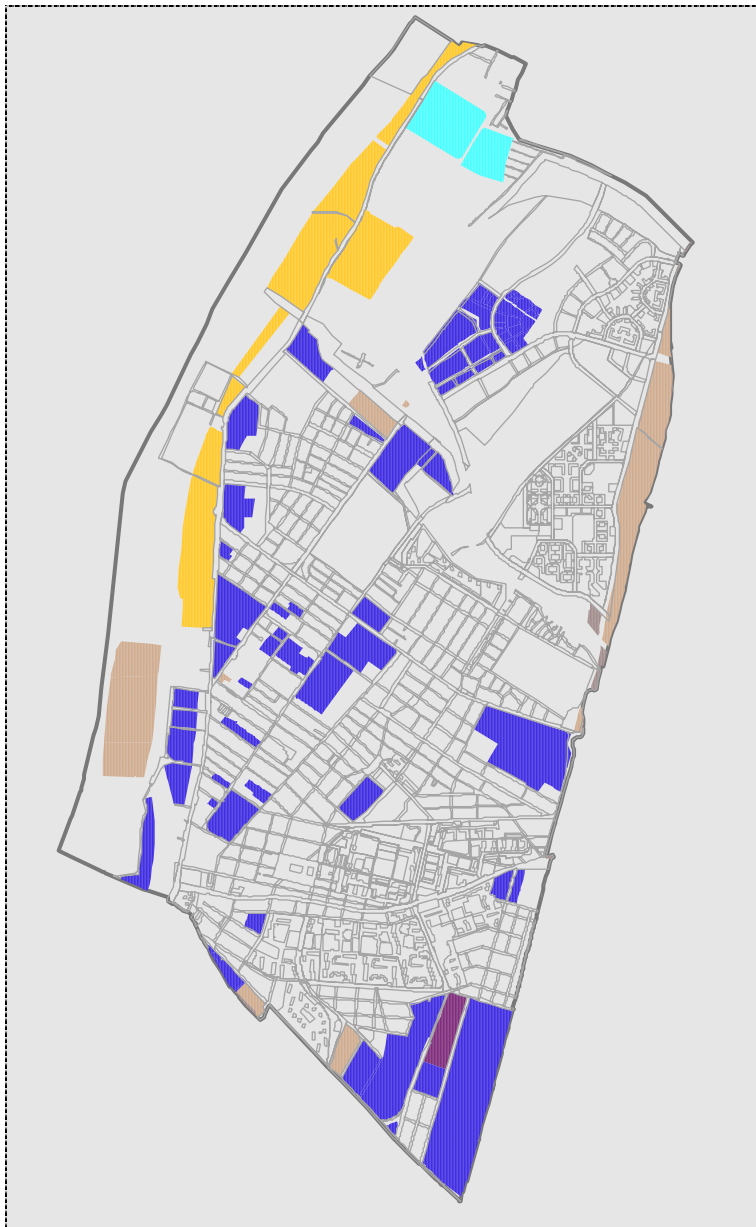
Újpest születésének és fejlődésének egész története elválaszthatatlan a város gazdaságától, virágzó iparától. Miközben a város területének kétségtelenül vannak olyan részei, ahol egybefüggő ipari zóna alakult ki, a gazdasági területek eloszlása más sajátosságot is mutat. A Váci úttól Ny-ra eső Duna-parti ipari sáv, illetve a D-i iparterületi „sűrűsödés” mellett éppúgy jellemző az egyes fontos útvonalak mentén sorakozó kisebb-nagyobb telephelyek füzére, mint a város egyes térségeiben mozaikszerűen elhelyezkedő ipari telepek sokasága. A városra – mellelleg számos más tekintetben is – jellemző ez a sokszínűség és ezt az adottságot a kor követelményeinek keretei között inkább megőrizni, mintsem megtagadni szükséges.

Valószínűleg az a tudat, hogy a város nem csak lakóhely, hanem a megélhetést is biztosító ipar otthona is, jótékonyan hatott az újpestiek toleráns városi életmódjára. A lakó-, az intézményi és az ipari területek kusza együttese megtanította az újpestieket békében megférni a számukra is minőségi körülményeket teremtő gazdasággal, egyben az iparterületek növekedése során is szükség-szerűen tekintettel kellett lenni a közelben élő lakosság lakókörnyezettel szemben támasztott igényeire is.

A vállalatok hagyományosan részesei voltak a városi civil életnek, szerepet vállaltak a lakóterületek fejlesztésében, az intézmény-hálózat kiépülésében és fenntartásában, a kultúra és a sport támogatásában. E tekintetben példa értékű az Egyesült Izzó, mely egészen a rendszerváltásig egy kisebb városnyi térség meghatározó munkáltatója, egyben a térség fejlesztésének motorja is volt.

Az elmúlt évtizedekben Újpest gazdasága jelentős mértékben átalakult. Noha a város iparának több „zászlóshajója” – bár jelentős veszteségekkel, de – túlélte a XX. századi szocialista ipar leépülését és részleges összeomlását, ám az ipari létesítmények jelentős része vagy megszűnt, vagy elaprózódva funkciót váltott és gazdát cserélt. Egész iparágak (pl. a bőr-, textil- és a faipar) váltak a változások áldozatává, miközben a bedőlt iparvállalatok romjain új – kis és közepes vállalkozások formájában – egy megújult gazdasági struktúra vetette meg a lábát.

Újpest Önkormányzata (talán a fővárosban egyedüliként) a rendszerváltás utáni évtizedben nem törekedett az amúgy valóban lerobbant ipar telephelyeinek tudatos felszámolására, sőt Káposztásmegyer térségében új vállalkozási negyedet jelölt ki, melynek fejlődése azóta is töretlen (a közelmúltban indult meg az ipari park II. ütemének beépítése).



## a munkahelyi területek

területi eloszlása

Az ábra azt mutatja, hogy a munkahelyi (közte a hagyományos ipari) területek eloszlása (is) mozaik-szerű, lényegében valamennyi településszerkezeti egység területén vannak munkahelyi területek. Jelentősebb „sűrűsödés” a Váci út, a Baross u. mentén, illetve a Madridi u. mentén tapasztalható.

A munkahelyi területek tagolódása:

- **IP** jelű (jelentősebb energiatermelő létesítmények területe)
- **M** jelű (munkahelyi területek)
- **MZ** jelű (jelentős zöldfelületű munkahelyi területek)
- **KL** jelű (közlekedési bázisterületek)
- **KV** jelű (különleges városüzemeltetési területek)
- **VT** jelű (egyéb vízgazdálkodási területek)

[A KV és a VT jelű keretövezetbe sorolt területek azért szerepelnek ezen az ábrán, mert az érintett területek lényegében magisztrális szolgáltatásokat ellátó sajátos munkahelyi területnek tekinthetők.]

<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span>	IP
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span>	M
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: cyan; border: 1px solid black;"></span>	MZ
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span>	KL
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span>	KV
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>	VT

Az ipar szerkezetének átalakulása követte a nemzetközi trendeket, vagyis a termelő (és gyakran a környezetet nem kímélő) ipartelemek fokozatosan átálltak a szolgáltatóipari, illetve logisztikai funkcióra, a termelő ipar „túlélő” a környezet számára is érzékelhető technológiai fejlődésen mentek át (ennek kiváló példája a Chinoi látványos átalakulása), illetve megnőtt az ipari innováció jelentősége, a K+F tevékenység aránya és súlya. Újpest Önkormányzata helyesen ismerte fel azt, hogy a város ipara – megfelelő keretek között – nem „zavaró tényező”, hanem szerves része a mindennapi életnek, ezért korábban készült rendezési terveiben szinte kivétel nélkül megtartotta az ipartelegeket, ugyanakkor olyan építési övezeteket jelölt ki<sup>10</sup>, melyek szükségszerűen kikényszerítették a te-

<sup>10</sup> A korábban számos 41-es építési övezetbe sorolt telephely 42-es építési övezetbe történő átsorolásával megszűnt a lehetősége annak, hogy a vállalatok a környezetre ártalmas technológiákat alkalmazhassanak. [Az egyetlen tudatosan felszámolt ipari telephely a Táncsics (korábban Wolfner) Bőrgyár tömbje, melyet az Önkormányzat központi szerepkörű intézményi területbe sorolt át azzal a határozott céllal, hogy ott egy új városrész-központ valósulhasson meg. A döntés oka a terület kiemelten exponált városszerkezeti fekvése mellett a bőrgyári technológia kifejezetten környezet-idegen adottsága volt. Az azóta elkészült új szabályozási terv alapján megindult a Károlyi István Városközpont megvalósítása, mely Újpest belvárosának egyik (ha nem a legnagyobb) ívű vállalkozása.]



lephelyek technológiai átalakulását, a környezetvédelmi szempontok fokozott érvényesülését. Szinte minden gazdasági prognózis a gazdaság és a társadalom viszonyának olyan átalakulását vetíti elő, melyben nő a helyi (vagy részben helyben maradó) adók jelentősége, egyben csökken az önkormányzatok normatív finanszírozása, márpedig ha ez bekövetkezik, akkor Újpestet „saját” ipara (gazdasága) magas színvonalon képes lesz ellátni. Az idő mindenesetre „nekünk dolgozik”, a tendenciák a települések és a települések gazdaságának egyre szorosabb együttműködése irányába mutatnak.

### ■ a hagyományos ipari területek jövője

Az elmúlt évek tapasztalatai azt igazolják, hogy nem csökken a kereslet a gazdasági – az FSZKT szerint M keretövezetbe sorolt – területek iránt még akkor sem, ha kétségtelen tény, hogy a valaha dominánsan termelő ipari telephelyek egy része (részben vagy egészében) funkciót váltott. Jogos igény ugyanakkor, hogy – a város terület-felhasználásának szerkezeti változtatása nélkül – módosuljon az ipari telephelyek és a környező (lakó-, illetve intézményi) területek viszonya, kapcsolatai és „együttélésének” minősége. Ezt a szabályozási tervek egyedi (lokális) döntésein túl az UKVSZ keret-jellegű szabályai is megfelelő mederbe terelhetik.



A gazdasági (munkahelyi) területek és környezetük minőségi javítása során beavatkozást (szabályozást) igénylő elemek:

- ⇒ a munkahelyi építési övezetek – domináns funkció szerinti – differenciálása, az ezzel kapcsolatos sajátos követelmények, valamint
- ⇒ a munkahelyi területeken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységek funkció-körének (terület-specifikus) meghatározása;
- ⇒ a nem gazdasági (ipari-logisztikai) funkciójú önálló rendeltetési egységek működ(t)ésével kapcsolatos sajátos szabályok;
- ⇒ a telephelyeken belül a terület-felhasználás „zóna-rendszerének” definiálása<sup>11</sup>, az egyes zónákhoz tartozó egyedi paraméterek rögzítése;
- ⇒ a munkahelyi építési övezetbe sorolt telkek beépítési feltételeinek általános szabályai:
  - az egyes építési helyek (illetve az építési helyek egyes részei) beépítésének funkció szerint differenciált szabályozása,
  - a telephelyek belső közlekedési felületeinek (hálózatának) kialakításával és használatával kapcsolatos rendelkezések,

<sup>11</sup> A telephelyen belüli zóna-rendszer kialakítására jó példa a TUNGSRAM korábbi, illetve a CHINOIN új rendezési terve, mely a telephelyen belül – a környező területek adottságait, illetve a technológiai követelményeket összhangban kezelve – meghatározta a termelő, a raktározási-logisztikai, a K+F, illetve az igazgatási zónákat és ezekhez (a telephely egészére komplex módon érvényes paraméterek differenciálásával) egyedi beépítési szabályokat állapított meg.

- a személy- és a teher-forgalom (lehetőleg egymástól elválasztott) vonalainak kijelölése,
  - a technológiai, biztonsági, környezetvédelmi, illetve városképi szempontok komplex mérlegelése alapján az épületek és építmények elhelyezésének, továbbá a beépítés helyes sorrendjének szabályozása,
- ⇒ a telkek be nem épített területei kialakításának szabályai, ezen belül:
- a szállítás, rakodás és parkolás területeinek kialakítása,
  - az előírt nagyságú (arányú) zöldfelületek kialakításának szabályai,
  - a telken belüli zöldfelületekkel szemben támasztott minőségi követelmények meghatározása,
- ⇒ a telephelyek közterületi kapcsolataira vonatkozó szabályok:
- a teher- és a személy-gépkocsi forgalom szervezésével kapcsolatos követelmények,
  - a személy- és gépkocsi-bejáratok elhelyezésének és kialakításának szabályai.

### ■ az átalakuló gazdasági területek

Újpest Önkormányzata az elmúlt másfél évtizedben egyetlen új munkahelyi területet (a káposztásmegyeri vállalkozói negyed) jelölt ki rendezési tervében, ám e terület fejlődésének (beépítésének) tapasztalatai a hagyományos újpesti ipari területekre, azok telephelyeire is extrapolálhatók. Bár az említett rendezési terv – ugyan szigorú feltételek mellett, de – megengedte akár termelő ipari létesítmények megvalósítását és működtetését is, de a hazai trendeknek megfelelően spontán módon inkább a szolgáltató-ipari, illetve logisztikai funkciójú területekre mutatkozott beruházói kereslet.



Némileg más okok miatt, de ugyanez a folyamat játszódik le Újpest más területein is. A Váci út melletti tradicionális ipari zónában, a Baross u. és a Fóti út menti sávban, de még a D-i iparterületen is megfigyelhető, hogy a rendeltetésében és tulajdonosi szerkezetében is tagolttá (felaprózotttá) vált egykori ipartelepeken belül drasztikusan csökkent a termelő tevékenység, helyette a szolgáltatóipari, a logisztikai és a (raktár)kereskedelmi funkció vált dominánssá. A néhai ipartelepek (általában valóban elavult, túlhasznált) épületeinek lebontása során felszabaduló telephelyeken alig épül új termelő ipari létesítmény, ugyanakkor a gazdasági funkció (az építési övezeti besorolás) megtartása esetén jellemzően raktározási, illetve raktárkereskedelmi, valamint szolgáltatóipari, illetve kiskereskedelmi épületek létesültek, sőt az utóbbi időben egyre jelentősebb igény mutatkozik a felhagyott ipari területek lakásépítési célú felhasználására.

Az átalakuló ipari területek jövője (a tényleges rendeltetéssel kapcsolatos információk hiányában) nehezen prognosztizálható, ezért az UKVSZ kereté-

ben részben tartalmi, de legalább ilyen súllyal metodikai szabályok megalkotása szükséges, melynek beavatkozást (szabályozást) igénylő elemei:

- ⇒ az átalakuló gazdasági területeken megengedett (domináns) funkciók meghatározása;
- ⇒ az egyes funkció-körökhöz tartozó differenciált építési szabályok rögzítése, ezen belül különösen
  - az adott telephely környezete „terhelhetőségének” vizsgálata és szabályozása,
  - a környezetvédelmi, illetve közlekedési hatásvizsgálatok készítésének kötelezettségére vonatkozó szabályok megállapítása, a vizsgálandó területek kijelölésével kapcsolatos rendelkezések,
  - a városképi követelmények érvényesítésének szabályai<sup>12</sup>,
  - az egyes építési helyek (illetve az építési helyek egyes részei) beépítésének funkció szerint differenciált szabályozása,
  - a telephelyek belső közlekedési felületeinek (hálózatának) kialakításával és használatával kapcsolatos rendelkezések,
  - a személy- és a teher-forgalom (lehetőleg egymástól elválasztott) vonalainak kijelölése,
- ⇒ a telkek be nem épített területei kialakításának szabályai, ezen belül
  - a szállítás, rakodás és parkolás<sup>13</sup> területeinek kialakítása,
  - az előírt nagyságú (arányú) zöldfelületek kialakításának szabályai,
  - a telken belüli zöldfelületekkel szemben támasztott minőségi követelmények meghatározása,
- ⇒ a telephelyek közterületi kapcsolataira vonatkozó szabályok:
  - a teher- és a személy-gépkocsi forgalom szervezésével kapcsolatos követelmények,
  - a személy- és gépkocsi-bejáratok elhelyezésének és kialakításának szabályai,
- ⇒ az átalakuló gazdasági területekkel – az Étv. 30/A. § alkalmazásával – összefüggő sajátos településrendezési (metodikai) szabályok:
  - az Étv. 30/A. § (3) bekezdésében szereplő *tanulmányterv* tartalmi követelményeinek, készítése, egyeztetése és minősítése eljárási szabályainak meghatározása,
  - a településrendezési szerződés előkészítése<sup>14</sup>,
  - a szabályozási tervek alkalmazásával kapcsolatos egyedi szabályok.

<sup>12</sup> Tekintettel arra, hogy az átalakuló gazdasági területek többnyire (éppen az átmenő forgalom értéknövelő hatásai miatt) Újpest jelentősebb főútjai mellett vannak, különösen nagy jelentősége van a városképi követelmények érvényesítésének. Tudomásul kell ugyanis venni, hogy a beépített területektől távolabb eső környéken – bár ott is fontos, de – nem perdöntő az építészeti igényességgel, az épületek tömeg- és homlokzat-formálásával kapcsolatos szigorú követelmények érvényre juttatása, de pl. a Váci út, avagy a Fóti út mentén létesülő új beépítések a városlakók és az átutazók számára is Újpest arcát reprezentálják.

<sup>13</sup> Mivel az átalakuló gazdasági területeken – szemben a korábbi használattal – összehasonlíthatatlanul nagyobb arányt képvisel a „külső” (üggyfél-, illetve vásárlói) parkolók biztosításának igénye, a szabályozás keretében meg kell határozni a beruházói és a „városi” igények összehangolásának (kölcsonös kompromisszumok árán megvalósuló) szabályait.

<sup>14</sup> A településrendezési szerződéssel kapcsolatos részletes metodikai szabályokat az UKVSZ elfogadott felépítése szerint a településrendezési fejezethez kapcsoló, a sajátos jogintézményeket részletező fejezet fogja tartalmazni. E helyen történő említését az teszi indokolttá, mert a gyakorlatban településrendezési szerződés megkötésére leggyakrabban a gazdasági területek esetében kerülhet sor.

## ■ a zárvány gazdasági területek

Mint az a gazdasági területeket bemutató tematikus térképen is látható, a nagyobb (akár több telektömbnyi) telephelyek mellett – elsősorban a „4. számú városszerkezeti egység” területén – számos kisebb, lakóterületek közé ékelődött telephely is található. A '90-es évek elején (a részletes rendezési tervek készítésekor) az Önkormányzat ezeket a zárványokat nem törekedett felszámolni már csak azért sem, mert köztük számos vállalat sok évtizedes múltja és rendezett működési feltételei ezt nem is kényszerítették ki. Tény továbbá az is, hogy az említett telephelyek nem csupán rendeltetésüket, hanem a telephelyek méretét tekintve is „kilógtak” közvetlen környezetükből, ezért az RRT keretében több javaslat is született az extrém telekstruktúra korrekciójára.



Az azóta eltelt időben egyre gyakrabban vetődik fel annak igénye, hogy a piacát veszített vállalkozások telephelyeinek „átminősítése” eredményeként a kisebb-nagyobb telephelyek területén lakásépítés valósulhasson meg. A kor divatjának, valamint a telkek speciális méretének köszönhetően számos beruházó vállalkozna arra, hogy az ipari épületek elbontását követően a telkeken „lakóparkot” létesítsen. Ez a probléma koncepcionális és gyakorlati kérdéseket egyaránt felvet. Mindenekelőtt tisztázni kell, hogy indokolt-e egyáltalán támogatni a gazdasági területek „feladását”, avagy – a korrekt működés feltételeinek szabályozása mellett – a munkahelyi besorolás fenntartása, netán megújítása lenne szükséges. Ha a mérleg nyelve a változtatás irányába mutat, akkor dönteni kell arról, hogy a felszámolt telephelyek területét milyen építési övezetbe indokolt sorolni, majd e döntés alapján kell meghatározni a beépítés szabályait, illetve a fejlesztés előkészítésének metodikáját.

A zárvány gazdasági területek jövőjének meghatározása során szabályozást igénylő részletek:

- ⇒ a funkció-váltás (építési övezeti átsorolás) szükségességének vizsgálata, a kedvező változások és a kockázatok elemzése;
- ⇒ a környezet adottságainak (és lehetséges jövőjének), valamint az ismert fejlesztési célok ismeretében a lehetséges rendeltetések<sup>15</sup> és az azokhoz rendelt beépítési feltételek meghatározása;
- ⇒ a funkció-váltással (az övezeti átsorolással) kapcsolatos metodikai szabályok meghatározása (az „alternatív szabályozás” lehetősége);

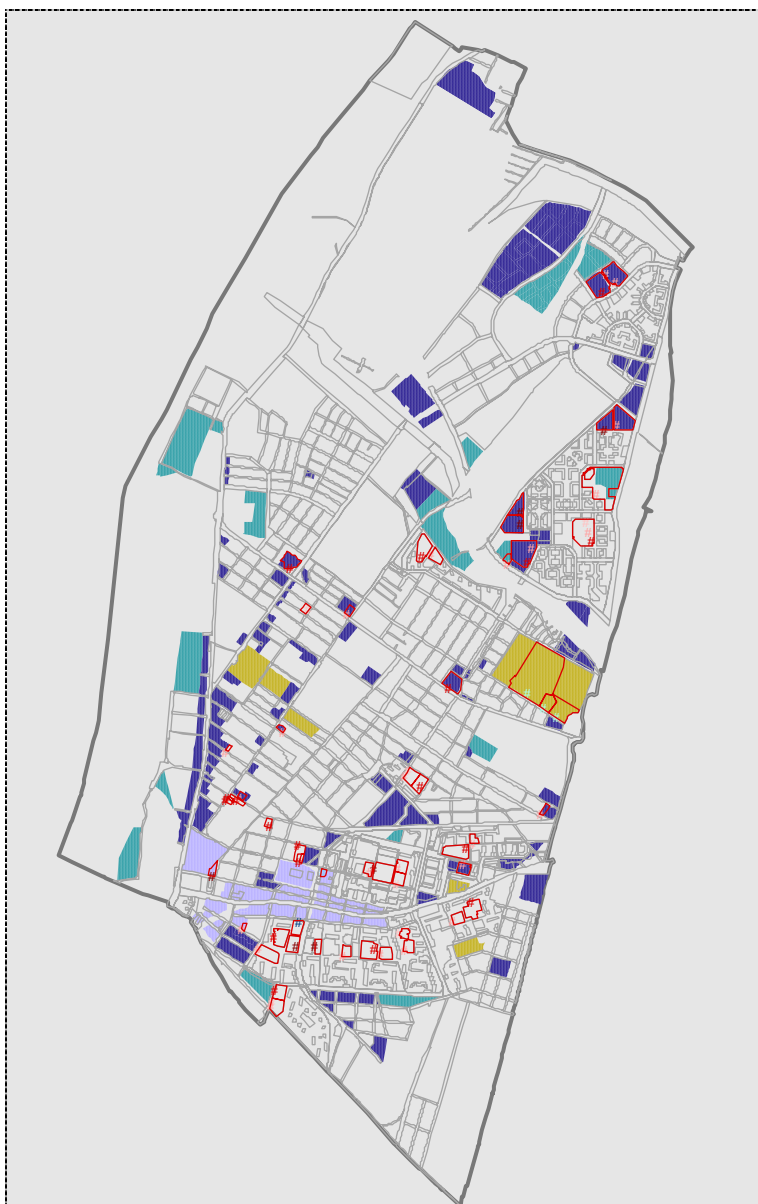
<sup>15</sup> Egyáltalán nem törvényszerű, hogy a rendeltetési mód változása esetén a szabályozás keretében rögzíteni kell a megcélzott (kizárólagos) funkciót, illetve funkciókört. Megfelelő metodika mellett nem zárható ki az sem, hogy a változtatásra vonatkozóan (egyenrangú) alternatív döntés születessen és a tényleges rendeltetés, valamint az „ahhoz tartozó” építési szabályok meghatározása tekintetében egy későbbi – önálló eljárás keretében kérielt – döntés születessen.



- ⇒ a funkció-váltás feltételeinek meghatározására készülő tervek területi hatályára (az „együtt tervezendő” területek kijelölésére) vonatkozó tartalmi és metodikai szabályok rögzítése.

### c) AZ INTÉZMÉNYHÁLÓZAT JÖVŐJE

A települések intézményi ellátottsága a fejlettség, illetve az urbanizáció fokának egyik minőségi „mérőszáma”. Az Önkormányzatnak, illetve az Államnak a települések intézmény-ellátottsága tekintetében részleges felelőssége van, mivel az alapfokú ellátásról – tematikus megosztásban – kötelesek gondoskodni, míg az intézmények egy része tekintetében a piac törvényei alakítják az ellátás minőségét. Budapest tekintetében az önkormányzati felelősség is megoszlik.



#### az intézményterületek

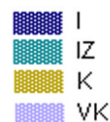
területi eloszlása

Mint látható, Újpest intézményterületi ellátása kiegyensúlyozottnak tekinthető. Az ábrán a különböző intézményi keretövezetbe sorolt területek mellett az önálló övezetbe nem sorolt, de a valóságban (önkormányzati tulajdonban lévő) alapfokú intézményeket befogadó területek (ingatlanok) piros keretezéssel szerepelnek. Ide tartoznak a lakótelepeken belüli oktatási, illetve egészségügyi intézmények.

Az intézményterületek tagolódása:

- I jelű (intézményterületek)
- IZ jelű (jelentős zöldfelületű intézményterületek)
- K jelű (különleges egészségügyi- és sport-területek)
- VK jelű (városközponti területek)

[A VK keretövezetbe sorolt területeket azért szerepelnek itt (is), mert a városközponti – jellemzően az Árpád út menti – területen a kétségtelen lakódominancia mellett is számos intézmény, elsősorban kereskedelmi létesítmény van.]



Maga az intézményi funkció nagyon heterogén tartalmat jelent, így egyáltalán nem zárható ki, hogy egyes „intézmény-ágazatok” tekintetében a település ellátása kiemelkedően jó, ugyanakkor más ágazatokat illetően esetleg nagyon is hiányos. Tovább árnyalja a helyzetet, hogy míg egyes intézmények (elsősorban az oktatási-nevelési, kulturális és sport-létesítmények) tekintetében a piac sza-

bályozó szerepe csak csekély mértékben érvényesül, addig pl. a kereskedelmi ellátás tekintetében szinte kizárólag a piac törvényei uralkodnak, vagyis egy-egy jelentősebb (pláne giga-) beruházás alapvetően átrendezheti az adott település (település-rész) kereskedelmi hálózatát. Újpest példája azt mutatja, hogy – bár a kerület az elmúlt évtizedekben konzervenszen kitarított amellet, hogy nem engedi be területére a „pláza-fejlesztőket” – a szomszédos kerületekben, illetve Dunakeszi területén megvalósult bevásárló- és szórakoztatóközpontok súlyos romboló hatással voltak a város kereskedelmi létesítményeire, illetve részben kulturális intézményeire is. Fontos továbbá kiemelni, hogy az intézmények egy része elsősorban közvetlenül az adott település lakosságának ellátását szolgálja, ugyanakkor a kulturális, a kereskedelmi és a sportlétesítmények jelentős „külső” látogatói forgalmat is vonzanak, adott esetben az idegenforgalom fejlődésében is szerepet játszanak.

Az UKVSZ nyilvánvalóan nem megfelelő eszköz arra, hogy annak keretei között az egyes intézmények jövőjével kapcsolatos részletes szabályokat meg lehessen határozni, az ugyanis a szabályozási tervek kompetenciája, sőt a konkrét rendeltetés voltaképpen az egyes beruházások tervezésekor dől el. A helyi építési szabályzat ugyanakkor alkalmas arra, hogy feltárja az intézmény-hálózat egyes tematikus elemeinek területi eloszlását, vagyis rávilágítson arra, mely térségek intézményi ellátottságát kell fejleszteni. Tény továbbá, hogy az alapfokú intézményhálózat általános felülvizsgálata napjainkban nem csak szükséges, de időszerű is, így a koncepció jóváhagyása egyben stratégiai döntések meghozatalát is jelenti azzal, hogy a céloknak megfelelő beavatkozások településrendezési feltételeit a majdani szabályozási tervekben kell meghatározni.

#### ■ **oktatási-nevelési intézmények**

Az önkormányzatok feladat-ellátási kötelezettségéről a közoktatásról szóló 1993. évi LXXIX. törvény rendelkezik, mely meghatározza a fővárosi kerületi önkormányzatok kötelező feladatait, mely szerint kötelesek gondoskodni

- \* az óvodai nevelés,
- \* az általános iskolai oktatás-nevelés és
- \* (amennyiben azok a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhetők) a sajátos nevelési igényű gyermekek és tanulók ellátásáról,
- \* az enyhe értelmi fogyatékos tanulók általános iskolai oktatásáról,
- \* az alapfokú művészetoktatásról,
- \* az általános iskolai felnőttoktatásról,
- \* a nevelési tanácsadás, logopédiai szolgáltatás és gyógytestnevelés, továbbá
- \* az óvodai nevelés, az általános iskolai nevelés és oktatás tekintetében a pedagógiai szakmai szolgáltatás biztosításáról.

A fentiekén túl az Önkormányzat számos önként vállalt közoktatási feladatot is ellát, így biztosítja

- \* a középfokú oktatás (gimnázium),
- \* a sajátos nevelési igényű – középsúlyos értelmi fogyatékosok – általános iskolai nevelés-oktatás,
- \* a felnőttek gimnáziumi képzése,
- \* a fejlesztő osztályok működtetése,

- \* a nyári napközis tábor üzemeltetése,
- \* az iskolaotthonos ellátás, valamint
- \* a gyermek- és ifjúsági ház működtetése feladatait is.

A kerületi önkormányzat feladat-ellátási kötelezettségének és önként vállalt feladatainak az intézmények fenntartásával, működtetésével tesz eleget.

- \* Az óvodai nevelés 20 óvodában és az ÁMK-ban,
- \* az alapfokú nevelés-oktatás 12 általános iskolában, az ÁMK-ban, kettő 12 évfolyamos gimnáziumban, 1-1 hat-, illetve nyolc évfolyamos gimnáziumban,
- \* a középfokú oktatás 5 gimnáziumban,
- \* az alapfokú művészetoktatás a zeneiskolában,
- \* a pedagógiai szakszolgálat az Újpesti Nevelési Tanácsadóban,
- \* a pedagógiai szakmai szolgáltatás a Pedagógiai Szolgáltató Központban, míg
- \* az alapfokú és középfokú felnőttoktatás 1-1 iskolában folyik.

A nevelés-oktatást számos tényező befolyásolja, módosítja, mely – mind mennyiségében, mind pedig minőségében – területenként és iskolatípusonként más és más. Egyedileg változó a pedagógiai környezet, a belső és külső szándék, a szándék és a valóság, a követelhetőség és a teljesítmény, valamint a tervezés és a kivitelezhetőség. Változóak továbbá a szülői elvárások, sajátosan egyedi, specifikus a tanulók, az évfolyamok és az osztályok összetétele, akárcsak az iskolai nevelés-oktatás objektív és személyi feltételei. Az intézményekkel szemben a szülői testület nagysága, lokális vagy regionális szerepe – az önkormányzattal (mint fenntartóval) együtt – hasonlóképpen sajátos igényt fogalmaz meg. A felsoroltak együttesen alkotják azt a környezetet, mely a nevelő-oktató munka céljának fontos meghatározója. A törvény adta kereteken belül az Önkormányzat az előzőek figyelembevételével egy olyan sajátos „vonalat” képvisel, mely egészében és részleteiben is megfelel azoknak az elvárásoknak, melyet a helyi közösség az oktatási létesítményekkel, mint intézményekkel szemben támaszt.

A kerületfejlesztési koncepció (illetve a városfejlesztési stratégia) szempontjából különösen fontos kérdés, hogy az Önkormányzat által működtetett intézmények elosztása megfelelően illeszkedik-e a lakóterületek eloszlásához, valamint az egyes területi egységek demográfiai sajátosságaihoz. Újpest alapfokú oktatási ellátása e tekintetben egyenletesnek mondható, mivel jól alkalmazkodik a városrész lakóterületeinek tagolódásához. Intézményeink egy része – főleg a kertvárosi területeken, illetve városrész központja környékén – régi épületben<sup>16</sup> működik. Ebben a térségben az oktatási intézmények szigetszerűen vagy önállóan, a jellegzetesen kertvárosi területeken találhatóak.

A '70-es '80-as évek intenzív lakótelep-építésének korszakában a lakóterületek átalakulásának, illetve a városrész lakóterületi súlypontjának megvál-

<sup>16</sup> Ide tartozik a Langlet Waldemár Általános és Felnőttképző Iskola, a Könyves Kálmán Gimnázium, az Angol Tagozatos Általános Iskola, a Megyeri úti Általános Iskola, a Bajza József Általános Iskola, az Értés Mátyás Újpesti Speciális Általános Iskola, a Pécsi Sebestyén Általános és Zenetagozatos Iskola, az Erkel Gyula Újpesti Zeneiskola, az Ambrus, a Csányi, a Fóti, a Leiningen utcai és a Langlet utcai Óvoda.

tozásával az oktatási intézményhálózat is erősen átstrukturálódott, hiszen a meglévő intézményhálózat a megnövekedett lakosságszámot képtelen volt ellátni, ráadásul a nagy lakótelepek lakosságának korfája is jelentősen eltért a hagyományos újpesti területek konszolidált korösszetételétől. Ekkor sok lakótelepi oktatási létesítmény<sup>17</sup> épült hasonló struktúrával. A lakótelepi (paneles, illetve könnyűszerkezetes) oktatási épületek mára 25-30 évesek, a folyamatos karbantartáson kívül nagyobb felújítások nem történtek, ezért az intézmények felújítása és korszerűsítése az elkövetkező időszakban esedékessé válik.

A lakótelepi fejlesztéseket illetően az a koncepció érvényesült, mely szerint az oktatási intézmények a lakóépületek ölelésében – általában egy tengelyre szervezve – épültek. A Nyár utca mentén jól megfigyelhető az iskola-óvoda-bölcsőde együttes ismétlődése a sétáló utca mentén játszóterekkel és zöld felületekkel övezve. Káposztásmegyeren némileg eltérően a lakóházak között (általában szorosan egymás mellé építve) az óvoda, a bölcsőde, az iskola, a gimnázium és a kulturális intézmény együttese amolyan „szigeteket” képez, míg az ÁMK esetében egy épületben kapott helyet. Jóllehet a lakótelepek építésének időszakban a lakóépületekkel együtt sok oktatási intézmény is épült, azok – éppen az extrém korösszetétel miatt – sokáig túlterheltek voltak, sőt Káposztásmegyerről hosszú évekig Újpest belvárosába kellett utaztatni a gyerekek egy részét, mivel a lakótelepi intézmények még nagyobb osztálylétszámok mellett sem tudták fogadni a gyerekek egy jelentős hányadát. Az intenzív használat az épületek állagának fokozott romlását is magával vonta.

A demográfiai csökkenés eredményeként mára az iskolai intézmény-hálózat kihasználtsági átlaga alig több mint 70 %-os, az óvodák kihasználtsága ugyanakkor továbbra is 100 % közeli. A demográfiai mutatók tartós változása miatt<sup>18</sup> a kerületben az intézmény-hálózat folyamatosan csökkent és az előrejelzések a következő idősakra is létszám-stagnálást jósolnak, ezért a jelenlegi alapfokú intézmény-hálózat lényegében hosszú távon fenntartható lesz. A közeljövőben várható lakásszám-bővülés következtében ugyan remény van egy enyhe demográfiai emelkedésre, ám a meglévő alapfokú oktatási intézmény-hálózat képes lesz megfelelni a többlet-igényeknek. Az épületek egy része mindazonáltal felújításra szorul és különösen sok tennivaló van az akadálymentesítés, valamint az energia racionalizálás terén, illetve az uniós szabványoknak megfelelő udvari gyermekjátékok területén. Különös figyelmet érdemel az oktatási intézmények személyautóval történő megközelítése, a reggeli és a délutáni csúcsforgalomban a korlátozott megközelíthetőség miatt ugyanis veszélyes közlekedési helyzetek adódnak.

Mindez összességében azt jelenti, hogy az intézmény-hálózat mennyiségi fejlesztésére a belátható jövőben nincs reális igény, az önkormányzati forrásokat a meglévő létesítmények minőségi fejlesztésére, korszerűsítésére célszerű koncentrálni. Városfejlesztési szempontból ekként azt kell vizsgálni,

---

<sup>17</sup> Ebben az időszakban épült az Erzsébet utcai és a Homoktövis Általános Iskola, a Karinthy Frigyes ÁMK, a Német Tagozatos, a Szigeti József utcai, a Szűcs Sándor, a Testnevelés Tagozatos Általános Iskola, a Babiits Mihály Gimnázium, a mai Csokonai Vitéz Mihály 12 évfolyamos Gimnázium és a mai Károlyi István 12 Évfolyamos Gimnázium.

<sup>18</sup> Az oktatási intézmények esetében jól követhető az ún. „Ratkó-korosztály” periodikusan csökkenő hatása, a lakóterületi korfa fokozatos kiegyenlítődése.



hogy a meglévő létesítmények megfelelnek-e a korszerű követelményeknek, és ha nem, akkor szükség van-e további területi kiegészítésükre.

A középfokú oktatási intézmények<sup>19</sup> a városközpontba, illetve a Rózsa utca Görgey utca környékére koncentrálnak, nagy részük régi épületben működik. Az intenzív lakótelep-építést általában nem kísérte középfokú oktatási létesítmények építése, így különösen Káposztásmegyeren van arányiban kevesebb középiskola. A kerületben egy felsőoktatási intézmény – a Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Kara működik.



A közoktatás feladatok ellátása szempontjából döntő jelentőségű az ellátásra szoruló létszámának alakulása. Az intézményhálózat nagyságát, racionális, hatékony működését alapvetően Újpest lakónépessége és az iskoláztatásban érintett korosztályok létszámára vonatkozó demográfiai előrejelzések határozzák meg. Mivel az intézményi létszámok változása nem csak az állandó népesség létszámának alakulásától függ, az intézményhálózat működtetése során tekintettel kell lenni

- \* a korösszetétel változására,
- \* az elvándorlás és a beköltözés egyenlegének alakulására,
- \* a tartózkodási helyek számának változására,
- \* a szabad iskolaválasztásra (az újpesti gyermekek kerületen kívüli intézményválasztására, illetve a kerületen kívüliek befogadására), valamint
- \* a nem önkormányzati fenntartású intézmények szolgáltatásainak igénybevételeire, azok befogadóképességének alakulására

is. Újpest iskoláskorú lakónépessége tekintetében a demográfiai adatok, jellemzők és prognózisok szerint a közeljövőben lényeges változás nem várható.

Jóllehet az oktatási intézmény-ellátás tekintetében alapvető változtatásra nincs szükség, a meglévő hálózat elemeinek jövőjével kapcsolatban mindezek mellett is számos feladat fogalmazható meg.

- ⇒ Az UKVSZ keretében „rendbe kell tenni” az oktatási intézmények építési övezeti besorolását és az adottságokhoz igazodva<sup>20</sup> az egyes építési övezetekhez differenciált beépítési paramétereket kell meghatározni.

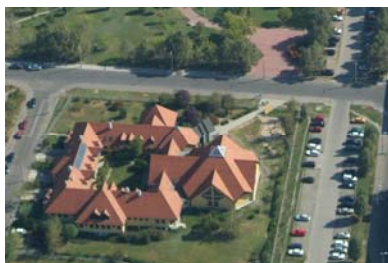
<sup>19</sup> „Saját” létesítmény a Babits Mihály és a Bródy Imre Gimnázium, a Csokonai Vitéz Mihály, a Károlyi István 12 évfolyamos Gimnázium, valamint a Könyves Kálmán Gimnázium, míg nem saját fenntartású a Berzeviczy Gergely Közgazdasági és Két Tanítási Nyelvű Külkereskedelmi Szakközépiskola, a Bólyai János Fővárosi Gyakorló Műszaki Szakközépiskola és Kollégium, a Kanizsay Dorottya Egészségügyi Szakképző Iskola és Gimnázium, a Kozma Lajos Faiipari Szakközépiskola, továbbá az Újpesti Két Tanítási Nyelvű Műszaki Szakközépiskola és Gimnázium.

<sup>20</sup> A beépítési paraméterek meghatározása során figyelemmel kell lenni az adott létesítmény fekvésére és környezetének adottságaira, valamint sajátos működési viszonyaira.

- ⇒ A szabályozási tervek keretében részletesen vizsgálni kell, hogy a tervezési területen lévő oktatási-nevelési intézmények „felszereltsége” és beépítettsége megfelel-e a jogszabályi előírásoknak és a sajátos oktatási-nevelési szempontoknak, különös figyelemmel
- a telkek beépítésének mértékére, a szükséges nagyságú (arányú) – kertészeti eszközökkel megfelelően kialakított – pihenő-udvarokra,
  - a megfelelően méretezett tornatermek és sportudvarok biztosítására,
  - az intézményekhez tartozó parkolók létére és elhelyezkedésére, valamint
  - az esetleges egyedi (pl. többcélú rendezvény-terem létesítésére vonatkozó) igények kielégítésének lehetőségére.
- ⇒ Az egyes intézmények környezete közlekedési-forgalomtechnikai adottságainak vizsgálata alapján javaslatot kell adni a biztonságos gyalogos-, illetve kerékpáros megközelítésre, nemkülönben a „szülői-parkolók<sup>21</sup>” elhelyezésére.

### ■ **kulturális intézmények**

A kerületben a lakosság részéről mutatkozó igény kielégítésére igen színes kulturális élet folyik, jóllehet az önálló kulturális intézmény-hálózat igen szerény méretű. Az elmúlt évtizedekben számos korábbi kulturális létesítményt „vesztett el” Újpest, mivel a jelentős mértékben átrendeződött gazdaság új vállalkozásai a korábbi vállalati kulturális intézmények jelentős részét feladták, épületeiket lebontották, vagy más célra hasznosítják. Sajnos csak kevés társaság mutatkozik elég erősnek ahhoz, hogy megőrizze hagyományos kulturális létesítményeit, illetve a vállalat történetét bemutató épületeit, ráadásul többnyire a megmaradt kulturális létesítmények sem publikusak.



A megújuló városközpont méltó teret biztosíthat a szabadterei kulturális rendezvényeknek, melyek – megfelelő hely hiányában – jelenleg hiányzanak a kerület kulturális vérkeringéséből.

A kulturális intézmények területi eloszlása közel sem olyan egyenletes, mint az alapfokú oktatási intézményeké. Szerencsés módon a kulturális intézmények – a központi funkcióhoz jól illeszkedve – a városközpontban koncentrálnak. Itt található a Polgár Centrum, az Ady Endre Művelődési Ház, a Helytörténeti Gyűjtemény és az Újpesti Gyerme- és Ifjúsági Ház, így a kerület kulturális „csomópontja” egybeesik a városközponttal. A most épülő Károlyi István Városközpont a tervek szerint egyben kulturális központ is lesz, az ott megvalósuló létesítmények jól illeszkedhetnek az így kialakuló Főtér –

<sup>21</sup> Általános tapasztalat, hogy az iskolák környezetében nincs megoldva azoknak a parkoló- (vagy inkább megálló-) helyeknek a kialakítása, melyeket azok a szülők vesznek igénybe, akik a gyerekeket kocsival viszik az iskolába. Ezekre a speciális igényekre is adekvát, biztonságos megoldásokat kell kínálni és idővel a megállóhelyeket meg is kell valósítani.

Károlyi Városközpont – Népsziget kulturális, illetve szabadidős tengelyre. A Polgár Centrumban működő Újpest Színház, valamint az Ady Endre Művelődési Ház rendezvényei üde színfoltok ugyan, de egyelőre a kerület kulturális életében még nem tekinthetők meghatározónak, regionális és idegenforgalmi vonzásuk pedig elhanyagolható. Ez részben a létesítmények felszereltségének hiányosságaira vezethető vissza, mely azonban az adott keretek között jelentősen nem is fejleszthető. Nagy veszteség Újpest számára, hogy az elmúlt két évtizedben mindkét még működő filmszínház bezárt, így a kerületben jelenleg egyetlen mozi sincs. Káposztásmegyer központjában a Karinthy Frigyes ÁMK és a Közösségi Ház látja el a kulturális feladatokat. Az épületek nagy része erősen elhasználódott. A könyvtári ellátást a Fővárosi Szabó Ervin könyvtár két fiókkönyvtára biztosítja, az egyik a városközpontban, a másik Káposztásmegyer központjában található.

#### ■ **az egészségügyi ellátás intézményei**

Az egészségügyi ellátás rendszerének kérdése napjainkban a közérdeklődés előterében áll, politikai csaták és (hit)viták tárgya. Az egészségügy jövőjének meghatározása országos (nagypolitikai) és osztályadalmi kérdés, mely mindenkit (és mindenkit másként) foglalkoztat és ebből nem vonhatja ki magát sem a Fővárosi, sem az Újpesti Önkormányzat. Tény ugyanakkor, hogy az egészségügy probléma-halmazának vizsgálata és a megoldások keresése nem egyszerűsíthető le a kórházakra (illetve a kórházi ágyakra és az egyes kórházi osztályokra), mivel maga az ellátás oly mértékben összetett rendszerben történik, hogy csak az egyes elemek összességének mérlegelése alapján van lehetőség a józan döntések megalapozására.

A helyi építési szabályzat – nevéből fakadóan – magukkal az intézményekkel, az egészségügy „telephelyeivel” kell hogy foglalkozzon, ám nem hagyható figyelmen kívül az egyes létesítmények funkcionális (orvos-szakmai), illetve településszerkezeti szempontú megközelítése sem. Fontos ugyanakkor leszögezni, hogy a településrendezés eszközszerkezete csak részben alkalmas az egészségüggyel (mint „beteggel”) kapcsolatos diagnózis felállítására és a megfelelő terápia megfogalmazására. Ez azt jelenti, hogy Újpest egészségügyi ellátó rendszerének bizonyos elemeivel összefüggésben a településrendezésnek fontos feladatai vannak ugyan, de az ellátó rendszer szervezési (szervezeti), jogi és gazdasági elemeinek mérlegelése kívül esik a városrendezés hatókörén.

Az egészségügyi ellátás intézményei a rendszerben betöltött szerepüknek megfelelően igen összetett hálózatot alkotnak, melynek számos eleme tárgya lehet a településrendezésnek, ekként a városfejlesztési koncepció keretében is foglalkozni kell velük<sup>22</sup>. Noha a fővárosi és a kerületi önkormányzatoknak az egészségügy ellátás tekintetében részleges (és megosztott) felelősségük van, a településrendezés – másfelől – köteles foglalkozni a rendszer

<sup>22</sup> Az Újpesti Önkormányzat Szociális és Egészségügyi Intézménye által elkészített (a Képviselő-testület és a szakbizottság által részletesen tárgyalta) anyagok azt igazolják, hogy Újpest egészségügye jövőképeének meghatározása sok tekintetben az egészségügyi intézmények (létesítmények) jövőképétől független elemzést és tervezést tesz szükségessé. Tény továbbá, hogy a jogszabályok – illetve a rendszer egészének – változásai a jogi és szervezeti (szervezési) kérdések megválaszolását enyhén szólva sem könnyítik meg.

azon szegmenseivel is (pl. a mentő-ellátással), melyek ha úgy tetszik „ágazatilag” esnek kívül az önkormányzatok felelősségi körén.

Az egészségügyi ellátás vizsgálata során célszerű áttekinteni, hogy mely feladatokat lehet és kell a jelen koncepció tekintetében egyáltalán relevánsnak tekinteni és melyek azok az – amúgy rendkívül fontos – kérdések, melyekre ágazati (szakmai) koncepciókban kell adekvát válaszokat adni.

Az egészségügyi és szociális ellátási rendszer főbb elemei:

- \* a fekvőbeteg-ellátás és –utógondozás (kórházak és szanatóriumok),
- \* a közegészségügyi feladatok ellátó intézményei /ÁNTSZ/,
- \* a mentőszolgálat és a betegszállítás,
- \* a járóbeteg szakorvosi ellátás létesítményei (szakorvosi rendelő, tüdőszűrő állomások, speciális ellátó létesítmények /pl. művese-állomás/),
- \* a háziorvosi ellátás intézményei (felnőtt és gyermek háziorvosi rendelők, valamint a körzeti fogászati rendelők),
- \* a szociális alapellátás, ezen belül
  - klasszikus családellátás
    - o családsegítő szolgálat,
    - o gyermekjóléti szolgálat
  - személyes gondoskodás keretében végzett szociális ellátás
    - o idősek otthona /INO/,
    - o házi szociális gondozás /HSZG/,
    - o szociális étkeztetés,
    - o nyugdíjasházak fenntartása, kezelése,
  - átmeneti otthonok fenntartása,
- \* gyógyszertárak.



A rendszer elemeit „alulról” elemezve megállapítható, hogy Újpesten az intézményhálózat képültsége alapvetően megfelelő, az ellátással kapcsolatos megoldandó problémák döntően gazdasági, illetve szervezeti jellegűek, a meglévő létesítmények felújításával, korszerűsítésével, felszereltségének javításával az ellátás hosszabb távon is biztosítható. Noha az elmúlt időben sem a szociális, sem a háziorvosi ellátás tekintetében nem mutatkozott konkrét igény új épület létesítésére (és a helyi építési szabályzat sem megfelelő eszköz az ilyen igények kezelésére), de az a későbbiekben is fontos szakmai követelmény, hogy az egyes szabályozási tervek készítése során minden esetben vizsgálni kell, hogy az adott körzetben biztosított-e a megfelelő intézményi háttér, avagy új létesítmény számára (illetve a meglévő fejlesztésére) a tervben területet kell biztosítani.

Az Újpesten működő 66 (ebből 44 felnőtt és 22 gyermek) háziorvosi praxis és a 46 védőnői körzet számára a 11 orvosi rendelő és az orvosi ügyelet az



alapvető feltételeket biztosítani tudja. A szakorvosi ellátás központja a Károlyi Sándor Kórház és Rendelőintézet Görgey Artúr utcai épülete, mely alkalmas ugyan a rendelők befogadására, ám működésének egyéb feltételei a terület rendkívüli szűkössége miatt egyáltalán nem biztosítottak.

A gyógyszertárak száma megfelelő ugyan, de területi eloszlásuk nem kedvező, mivel a privát beruházók elsősorban a frekvenciát területeket keresik, így az ellátás e tekintetben valamelyest kiegyensúlyozatlan.

A mentőszolgálat újpesti központja a kerület ellátását biztosítani tudja ugyan, de a település lakóterületi súlypontjának északra tolódását nem követte a magisztrális szolgáltatások fejlesztése, ezért szükség lenne egy új (Káposztásmegyer és Székesdűlő ellátását is biztonságosan teljesíteni képes) létesítmény<sup>23</sup> építése.

Mint országszerte, természetesen Újpesten is a legnagyobb vitát a kórházi ellátás feltételeinek változása váltotta ki. Újpesten ráadásul a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Károlyi Sándor Kórház és Rendelőintézet mind a négy kórháza a „családi ezüst” része, Újpest hozománya, melyhez nyilvánvalóan szoros érzelmi szálak fűzik a kerület lakosságát. E tekintetben – jóllehet az elmúlt év változásai nem hagyták érintetlenül a kórházakat sem – pozitív fejleménynek lehet tekinteni, hogy az Újpesti Önkormányzat kezdeményezésére elkészült az a szabályozási terv, melynek alapján a Fővárosi Közgyűlés elfogadta az „ágazatban tartás” lehetőségét biztosító FSZKT-módosítást. A kórházak jövője ennek ellenére több tekintetben is bizonytalan, így egyelőre csak a „telephelyek” (illetve az épületek) megtartása tekintetében hozható döntés, a konkrét rendeltetések és a működtető személye még nem dőlt el.

Az egészségügyi ellátás intézményeinek jövőjével kapcsolatban mindezek mellett is számos feladat megfogalmazható még akkor is, ha ezek (az övezeti terv kivételével) nem az UKVSZ keretében oldhatók meg.

- ⇒ A meglévő kórházak területét továbbra is az egészségügyi, illetve szociális ágazat kebelében kell megtartani azzal, hogy a fekvőbeteg-ellátás struktúrájának változása esetén meg kell vizsgálni, hogy a felszabaduló létesítmény(ek) milyen konkrét egészségügyi, illetve szociális ellátó intézmény számára hasznosíthatók.
- ⇒ A szabályozási tervek készítése során – az ágazatilag illetékes szakértők bevonásával – minden esetben vizsgálni kell, hogy az adott terület az egészségügyi, illetve szociális alapellátás tekintetében ellátott-e és ha új létesítmény építése, vagy valamely meglévő létesítmény fejlesztése válik szükségessé, úgy a megfelelő eszközökkel a területet biztosítani kell.
- ⇒ Az egyes lakóterületek fejlesztésének előkészítése során vizsgálni kell az ágazati intézmény-ellátottság helyzetét és ha indokolt, úgy – a településrendezési szerződések keretei között – gondoskodni kell a szükséges helyiségek megvalósításáról.

<sup>23</sup> Káposztásmegyer korábbi RRT-jében az Óceánárok út és a Megyeri út kereszteződésének környékén szerepelt egy olyan integrált létesítmény együttes elhelyezésének lehetősége, melynek részeként egy új mentőállomás, egy új tűzoltó-őrs és egy rendőrségi műszaki bázis épülhetett volna meg. A tervet mindhárom „cég” örömmel fogadta és támogatta, de egyik sem rendelkezett forrásokkal a megvalósításra.

⇒ Meg kell vizsgálni egy új – észak-Újpest biztonságos ellátását lehetővé tevő – új mentőállomás létesítésének szükségességét és ha a vizsgálatok azt alátámasztják, úgy az alkalmas helyszínt e célra (célzott terület-felhasználás meghatározásával) ki kell jelölni.

#### ■ **kereskedelmi- és szolgáltató- és vendéglátó létesítmények**

A kereskedelmi ellátás intézmény-hálózata a tapasztalatok szerint nem „tervezhető” a szó hagyományos értelmében. Ebben az intézmény-ágazatban mind a fejlesztések (beruházások) gazdái, mind az egyes kereskedelmi létesítmények üzemeltetői a piac szereplői, az Önkormányzatnak csupán az építésügyi szabályozás területén vannak teendői, illetve eszközei. A helyi építési szabályzat mindazonáltal adekvát eszköz arra, hogy egyrészt kijelölje a kereskedelmi létesítmények befogadására is alkalmas intézményi építési övezeteket, másrészt meghatározza azokat az általános szabályokat, melyek keretei között a kereskedelmi létesítmények létesítésével kapcsolatos hatósági eljárások lefolytathatók. A szabályozás ugyanakkor (általában) nem lehet funkció-függő, ami azt jelenti, hogy a kereskedelmi-, a szolgáltató-, valamint a vendéglátó létesítmények esetében más rendeltetésekhez képest jelentősebb arányban kell számolni a tényleges funkció akár többszöri megváltozásával is. A szabályozás célja ez esetekben a változó körülményekhez igazodó tartalmi, illetve (legalább ilyen jelentőségű) metodikai szabályok meghatározása.

Természetesen – túl azon, hogy ki kell mondani a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmények elhelyezésével, kialakításával és működtetésével kapcsolatos általános szakmai szabályokat –, a tervnek foglalkozniuk kell a jelentősebb kereskedelmi egységekkel és azok környezetével is. Erre a városfejlesztési koncepciónak a szabályozási, illetve a fejlesztési akcióterületekre vonatkozó fejezete tartalmaz utalást, ugyanakkor a felsorolás természetesen nem lehet teljes, hiszen szinte valamennyi városszerkezeti egységben megnevezhetők azok a helyszínek, melyek jövőjét – ha nem is alapvetően határozza meg, de mindenképpen – befolyásolja egy-egy nagyobb kereskedelmi létesítmény. Ilyen pl. az Árpád út keleti oldalánál létesült Stop-Shop épületegyüttes, illetve a Megyeri úti kis piac és környezete.



Hasonlóan az aktuális akcióterület kapcsán kell részletesen foglalkozni az István téri piac és vásárcsarnok ügyével is. Erre az Önkormányzat megbízása alapján már folyamatban van egy önálló terv kidolgozása, mely jelentőségének megfelelő súllyal kezeli a csarnok épületét és környezetét, miközben magát a főteret egyéb szempontból is egyfajta kereskedelmi „központnak” tekinti, amennyiben biztosítani kívánja a teret határoló épületekben működő létesítmények és a tér „együttélését”.

A kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítményekkel kapcsolatban szabályozást igénylő részletek:

- ⇒ a kereskedelmi létesítmények típus-elemeinek<sup>24</sup> definiálása, az azokkal kapcsolatos sajátos szabályok megállapítása;
- ⇒ egyes speciális kereskedelmi rendeltetésekkel<sup>25</sup> kapcsolatos sajátos követelmények, illetve szabályok meghatározása,
- ⇒ egyes speciális szolgáltató létesítményekkel<sup>26</sup> kapcsolatos sajátos követelmények, illetve szabályok rögzítése;
- ⇒ az önálló kereskedelmi, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmények kialakításával, működ(tet)ésével kapcsolatos szabályok;
- ⇒ a kapcsolt (általában földszinti) rendeltetési egységek kialakításával, működ(tet)ésével, nemkülönben a domináns funkcióhoz való viszonyal összefüggő sajátos rendelkezések, ezen belül
  - a különböző rendeltetésű kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó egységek létesítésének, valamint funkció-váltásának engedélyezésével kapcsolatos eljárási szabályok,
  - az épület domináns rendeltetési egységeihez való viszony, az önálló működ(tet)és követelményei,
  - a kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó létesítmények kiszolgálásának (a szállítás és rakodás feltételeinek) meghatározása,
  - a különböző önálló rendeltetési egységek (elválasztott) parkoló-területeinek kialakítására és méretezésére vonatkozó szabályok, az esetleges különidejűség<sup>27</sup> figyelembe vétele.
- ⇒ a kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó funkciójú rendeltetési egységek építészeti kialakításával kapcsolatos követelmények és szabályok, ezen belül
  - a homlokzati portálok létesítésével kapcsolatos rendelkezések,
  - a homlokzatok „felnyitásával”, annak mértékével és módjával összefüggő követelmények,
  - a reklám- és hirdető-berendezések (cégérek, címtáblák és egyéb tájékoztató felületek) létesítésének szabályai.

<sup>24</sup> Ha ezt más jogszabályok nem is teszik meg, a gyakorlatban mégis nagy szükség lenne a kereskedelmi létesítmények „archetípusainak” megnevezésére. A BVKSZ (és az FSZKT) csak a – nagyságrend szerint elkülönített – két bevásárló-központ (ld. K-BK1 és K-BK2) típusra vonatkozó sajátos szabályokat állapította meg, de az ezek „alatti” teljes rendszert és annak minden elemét egységesen, azonos szabályokkal kezeli. Ez a gyakorlati tapasztalatok szerint alapvetően helytelen, mert igenis különbséget kell tenni a csak pár (vagy legfeljebb 10-20) m<sup>2</sup>-es kis üzletek, a legfeljebb 100-150 m<sup>2</sup>-es eladóterű boltok, a nagyobb (több száz m<sup>2</sup>-es területű), illetve az általában többfunkciós (több ezer m<sup>2</sup>-es területű) kereskedelmi létesítmények (a klasszikus városi áruházak) között.

<sup>25</sup> Ebbe a körbe tartoznak a töltőállomások (melyekre vonatkozóan a BVKSZ is tartalmaz sajátos szabályokat), valamint az élelmiszer-kereskedelem – különböző nagyságrendű – létesítményei, melyek működési sajátossága a forgalmazott áruk körének méretében, illetve ezzel összefüggésben a szállítás (árufeltöltés) gyakoriságában van.

<sup>26</sup> Ebben a körben külön is említést kell tenni a gépkocsikkal kapcsolatos szolgáltató létesítményekről (a motor-, a karosszéria- és az egyéb javító műhelyekről, valamint a gumi-szervizekről), melyek esetében – éppen mert autós szolgáltatásokról van szó – egyedi normatív szabályok bevezetése is indokolt lehet a környezetvédelmi, illetve a tárolási- és parkolási feltételek tekintetében.

<sup>27</sup> A többfunkciós létesítmények esetében általános dilemma, hogy a normatív módon számított mennyiségű parkolókat az épület egészére veítve additív módon kell-e figyelembe venni, avagy lehetséges a használat különidejűségét érvényesítve kedvezményes értékekkel számolni. Ebben a kérdésben a jogszabályok (sem az OTÉK, sem a BVKSZ) nem nyújtanak egyértelmű eligazítást.

## ■ sportterületek

A sportnak és így a sportterületek létesítésének és fenntartásának Újpesten komoly hagyományai vannak. Tény ugyanakkor, hogy egyrészt a városrész fokozatos beépülésével, másrészt a sport hagyományos bázisát jelentő ipari létesítmények átalakulásával a sportolásra alkalmas területek jelentős mértékben csökkentek. Megváltoztak továbbá a sportolási szokások is, amennyiben bizonyos sportágak szinte elvesztették bázisaikat, míg a másik oldalon új sportágak születtek, melyek helyet követelnek maguknak. Az utóbbi időben megnőtt a kereslet a szabadidős terem-sportok iránt, ellenben pl. a Vízisportok jelentősen visszaszorultak.



Újpesten az FSZKT két helyszínt nevez meg városi jelentőségű sportterületként, nevezetesen a Megyeri úti Szusza Ferenc stadiont és a Táborkert utcai sportpálya-együttest. Ezek a helyek, valamint a jelenleg is működő vállalati sporttelepek (pl. a Váci út közelében lévő Vízmű-sporttelep) a sport számára feltétlenül megőrzendők sőt fejlesztendők, ugyanakkor komoly igény mutatkozik arra, hogy a különböző korosztályok (és nem csak a versenysportot űzők) számára széles körben álljanak rendelkezésre olyan létesítmények, illetve sportterületek, melyek az egészséges életmód, a szabadidő hasznos eltöltése intézményes kereteit teremthetik meg.

A sportterületek fejlesztésével kapcsolatban szabályozást igénylő részletek:

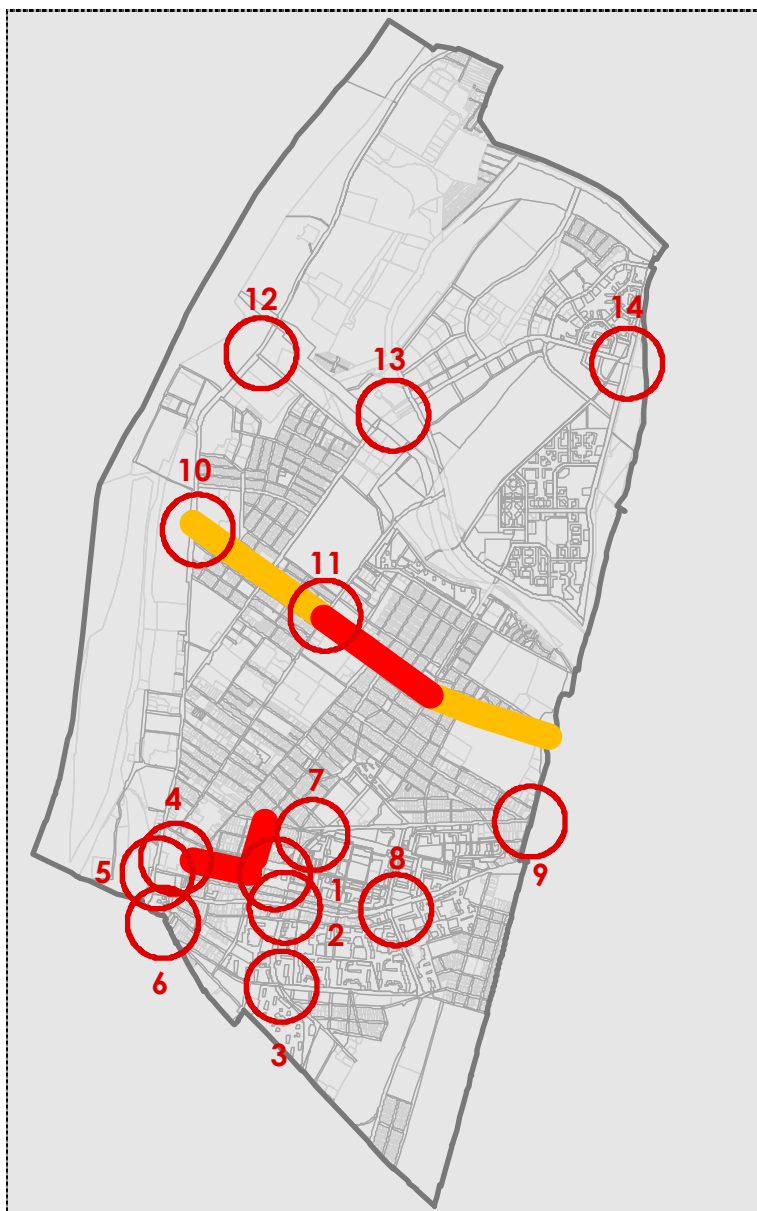
- ⇒ a lakossági, illetőleg egyesületi szakmai igények felmérése alapján annak meghatározása, hogy mely sportágak tekintetében mutatkozik olyan fejlesztési igény, mely városépítészeti, illetve építési szabályozási eszközökkel orvosolható;
- ⇒ az egyes településszerkezeti egységekben jelentkező sportolási igények elemzése és javaslattevés a területileg differenciált fejlesztési célok meghatározására;
- ⇒ egy vagy több integrált sport-centrum létesítésére alkalmas terület kiválasztása, a fejlesztés alapelveinek meghatározása;
- ⇒ a kerékpárút-hálózat továbbfejlesztése, ezen belül
  - a regionális hálózatokkal való kapcsolat megteremtése,
  - a lakóterületi kerékpárutak fejlesztése,
  - a kerékpározással kapcsolatos szolgáltatások (kölcsönzés, kerékpártárolás) fejlesztése,
- ⇒ a Vízisportok számára alkalmas helyszínek feltárása, a dunai sporthajózás felélesztése;
- ⇒ az úszás-oktatás és az úszósport létesítményeinek fejlesztése, valamint legalább egy, többmedencés versenyszoda számára a megfelelő helyszín kiválasztása;



- ⇒ legalább egy, többfunkciós sport- és rendezvénycsarnok számára a megfelelő terület kijelölése;
- ⇒ az extrém sortok létesítményei számára alkalmas helyszínek feltárása;
- ⇒ az Újpesti Koriközpont többcélú hasznosításának előkészítése;
- ⇒ a lakóterületi oktatási létesítmények sportlétesítményei többcélú és „több műszakos” használata feltételeinek megteremtése.

#### d) A „FONTOS HELYEK”

Ahogy a mindennapi életnek is vannak fontos pillanatai, az életnek fontos eseményei, a családnak és más közösségeknek is fontos ünnepei, úgy a városoknak is vannak fontos helyszínei, melyek többet, mást nyújtanak vagy jelképeznek, mint a szokványos épített környezet. Ahogy az épületeknek vannak kiemelt nézeti és hangsúlyos motívumai, ahogy magától értetődő természetességgel jelöljük meg a házak fontos helyeit (pl. a bejáratokat), éppúgy szükség van arra is, hogy a városokban is megjelöljük a fontos helyeket.



#### a „fontos helyek”

területi eloszlása

A mellékelt térképen azok a „fontos helyek” és terület-sávokat szerepelnek, melyek funkcionális és/vagy településszerkezeti szempontból különösen exponáltak, ekként szabályozási és/vagy fejlesztési akcióterületként is értelmezhetők.

1. a Szent István tér (FŐTÉR) és hatásterülete
2. Újpest-Központ metró-végállomás
3. Pozsonyi út – Tél u. csomópont
4. Károlyi István Városközpont
5. Váci út – Árpád út torkolata (Szabadság park környezete)
6. Újpest-Városkapu metróállomás és környezete
7. István út – Görgey Artúr u. csomópont környéke
8. Árpád út – Rózsa kereszteződése
9. Újpest-Rákospalota MÁV állomás környéke
10. Váci út – Fóti út torkolata
11. Fóti út – Baross u. kereszteződése
12. Petőfi és Hunyadi Laktanya
13. Megyeri út Szilas-patak menti területei
14. Káposztásmegyer alközpontja

Az ábrán a városközpont térségében, valamint a Fóti út egy szakaszán vastag piros vonallal szerepelnek azok a lineáris elemek, melyek a tervezési időtávlatban különösen hangsúlyos, egyedi beavatkozással érintettek lehetnek. A vastag sárga vonal a Fóti út további szakaszait emeli ki.

Egy-egy hely fontos lehet az ott koncentrálódó fontos funkciók miatt (ld. Főtér fejlesztése), de éppígy indokolt jelet állítani a fontosabb közlekedési csomópontok környezetében is. Az elmúlt évszázad sok tekintetben a fontos helyek jelentéktelenné válását is hozta, amennyiben pl. a tucat-lakótelepek sokszintes épület-falai között a közösségi létesítmények általában jellegtelen, a fák lombkoronája alatt szerényen meghúzódó épületekben kaptak helyet, ezzel elvesztve a település épített elemeinek hagyományos hierarchikus rendjét. Ezt az elmentmondást a városépítészet mindmáig nem tudta feloldani, ezért a kínálkozó lehetőségekkel a jövőben élni kellene. Újpesten ugyanakkor a Városháza, vagy például a Könyves Kálmán Gimnázium épületei éppoly hangsúlyos elemként jelentek meg a városképben, mint a templomok tornyai a város-sziluettnben.

A megváltozott körülmények között is szükség lenne a fontos helyek egyedi elemekkel történő megjelölésére még akkor is, ha ez látszólag egy újabb lépték-váltást eredményez. Az utóbbi idők valószínűleg legbátrabb városfejlesztési és városrendezési döntése a Károlyi István Városközpont szabályozási tervének elfogadása volt, melynek domináns elemeként a tömbön belül magasház-szárnyak létesítésére nyílik lehetőség. A „magasház” ugyanakkor meglehetősen viszonylagos<sup>28</sup> fogalom, amennyiben a hazai gyakorlatban magasépületnek (a köznyelvben és a rossz bulvársajtóban „toronyháznak”) nevezett létesítmények valójában csak kissé cizellálják a városképet, arányaiban egyáltalán nem képviselnek olyan karakteres magassági differenciát, mint a középkori templomtornyok, melyeket ma ámulva csodálunk és nem jut eszünkbe hogy milyen „bántóan” elűtnek a környezettől.

A szabályzat kidolgozása során különösen részletesen kell foglalkozni a különböző „fontos” helyekkel, illetve helyszínekkel, már csak azért is, mert ezekhez – lényegükből fakadóan – általában egyedi városépítészeti megoldásokat kell rendelni, ami sajátos, egyedi szabályok megalkotását teszi indokolttá. [Itt kell megjegyezni, hogy – léptékének megfelelően – csak azokat a (pontoszerű, illetve lineáris) helyszíneket indokolt kiemelni, melyek Újpest egésze, illetve egy-egy jelentősebb területi egység szempontjából különös jelentőségűek. A maga módján fontos pl. egy-egy utca-torkolat is, amennyiben annak van olyan kiemelt nézete, amely viszonylag nagyobb távolságból tárul fel az arra haladók számára, ezeket a helyeket azonban a szabályozási tervek készítésekor lehet és kell feltárni és adekvát eszközökkel egyedileg szabályozni.]

Az alábbi tematikus felsorolásban célszerű sorra venni azokat az adottságokat, melyek egy-egy tipikusnak nevezhető helyszínt környezetükből kiemelnek, illetve amelyek kiemelése városfejlesztési-városrendezési szempontból indokolt. Ezek a fontos helyek a dolgozat logikája szerint alkalmasak akcióterületek kijelölésére.

#### ■ **Újpest hagyományos központja**

Újpest hagyományos központja – az Árpád út Rózsa u. és Váci út közötti szakasza és annak hatásterülete – a településszerkezet változásai ellenére

<sup>28</sup> Ma Budapest legmagasabb épített eleme a Szt. István Bazilika tornya, a maga 92 m-es magasságával. Ez az épület egy jellemzően keretes beépítésű, átlagosan 18-20 m magas épületekből építkező városi szövetben áll, vagyis legmagasabb pontja legalább négyszeresen meghaladja a környező épületek méretét. Ezt az analógiát tekintve a lakótelepeken a hasonlóan karakteres eltérést reprezentáló magasházaknak 120-130 m magasaknak kellene lenni, ám a jelenlegi BVKSZ a lakótelepi környezetben a városkép cizellálása érdekében mindössze két további szint ráépítését teszi lehetővé.

megőrizte és a jövőben is meg fogja tartani szerepkörét. Nem véletlen, hogy a fontos helyeket összegző ábrán is ez a legsűrűbben érintett helyszín. Jóllehet a '60-as - '70-es évek brutális lakótelepi fejlesztései ezt a térséget sem hagyták érintetlenül, a terület életképességét (fejlődőképességét) mi sem bizonyítja érzékletesebben, mint hogy a központ túlélte a belváros lakótelepi „rekonstrukcióját” és a rendszerváltás hajnalán elfogadott részletes rendezési terv alapján (jóllehet számos új kérdést felvetve) megindult egy valós rekonstrukciót jelentő átalakulás, melynek látható jelei az akkori döntések koncepcionális helyességét messzemenően igazolták.



Bár az Önkormányzat megbízása alapján erre a területre elkészült és jóváhagyás előtt áll az új szabályozási terv, mégsem felesleges összefoglalni a hagyományos városközpont területének szabályozást igénylő szakmai kérdéseit és feladatait már csak azért sem, mert (mint azt a fenti képek is igazolják) a terület majdnem a Rózsa utcáig benyúlik a központi lakótelepek területébe, márpedig az Árpád út két oldalán lévő tömb-sorokra célszerűen ugyanezeket az eszközöket kell alkalmazni, mint az István út és a Váci út közötti szakaszra.

Újpest hagyományos központjának fejlesztésével kapcsolatban szabályozást igénylő részletek:

- ⇒ a kialakult településszerkezet domináns elemeinek megőrzése mellett
  - a terület működőképességének biztosítása érdekében a szerepkörének megfelelő utca- és térhálózat differenciált szabályozása,
  - az arra alkalmas közterületeken a gyalogos dominancia erősítése,
  - a közlekedési hálózat racionalizálása, az átmenő közúti forgalom korlátozása, egyben
  - a térség égető parkolási gondjainak szabályozási eszközökkel történő enyhítése,
- ⇒ az alapvetően kisvárosias lépték megőrzése mellett a központi szerepkörrel összefüggő funkció-gazdagítás elősegítése;
- ⇒ az Újpest-Városkapu és Újpest-Központ metróállomások környezetének, valamint a két fő közlekedési „sűrűsödés” közötti Árpád úti szakasz városias karakterének megőrzése, városépítészeti értékének növelése;
- ⇒ a Főtér-projekt keretében Újpest hagyományos központi térségének kiemelten igényes átalakítása, ezen belül, illetve ehhez kapcsolódva
  - a Főtér használati, építészeti-esztétikai értékeinek megőrzése mellett a térhez méltatlan használat felszámolása, egyben újabb térhasználati elemek alkalmazásával a tér agóra-jellegének megteremtése,
  - a megfelelő tömegközlekedési kapcsolatok fenntartása mellett a tér közlekedési rendszerének jelentős átalakítása, a gyalogos dominancia megteremtése érdekében a gépkocsi-forgalom jelentős korlátozása,

- a hagyományos városépítészeti (szerkezeti) tengelyek rehabilitálása,
  - a tér és hatásterülete (ezen belül is különösen a Károlyi Városközpont) „együttélésének” biztosítása,
  - az állandó, illetve időszakos rendezvények számára alkalmas létesítmények és közterületi elemek méltó fejlesztése kereteinek meghatározása,
- ⇒ az egyes ingatlanok fejlesztésére vonatkozóan a központi szerepkört erősítő rendeltetések preferálása, összességében
- ⇒ az épített környezet valamennyi elemének magas nivójú, egyedi építészeti megoldásokat is alkalmazó fejlesztése, a térség presztízsének erősítése.

### ■ **a lakóterületi alközpontok**

Bár az egyes városi területek merev funkcionális elkülönítésének elvét az idő meghaladta, mégis tény, hogy a településeken belül gyakran nagyobb egybefüggő, szinte homogén rendeltetésű területrészek jöttek létre. Erre tekinthetők „jó” példának a háború utáni időktől a múlt század '80-as éveig létesült nagy lakótelepek. Ezek egyik jellemző sajátossága, hogy a domináns lakóterületi beépítés mellett az intézmény-ellátottság eleinte csak a szokásos alapfokú létesítményekre terjedt ki és csak a '80-as években épült lakótelepek esetében vált fontossá a klasszikus városias életformát részben visszaidéző utcás-teres beépítés, valamint azzal együtt a jelentősebb útvonalak mentén az épületek földszintjein nem lakó-funkciójú önálló rendeltetési egységek (üzletek, valamint szolgáltató- és vendéglátó létesítmények) számára megfelelő területek kialakítása.

E törekvések ellenére a lakótelepeken nem, vagy csak igen korlátozott mértékben vált jellemzővé a városias területek létrejötte, ami különösen ellentmondásos akkor, ha figyelembe vesszük, hogy maguk a lakótelepek (a „számtanpélda” szintjén) valójában igen magas (szinte nagyvárosias) beépítési sűrűséget valósítanak meg. Még ennél is kedvezőtlenebb a helyzet a központ-képző elemeket illetően, mivel tény, hogy a lakótelepi szomszédsági egységek esetében egyáltalán nem jöttek létre azok a városias „sűrűsödések”, melyek olyan sajátos használati, illetve téralakítási többletet hordoznának, ami valódi központi szerepet kölcsönözne ezeknek a helyeknek.



A lakótelepi alközpontok létrejöttének esélyei igen eltérőek. Míg a városközponti lakótelepek esetében reális lehetőség van (lenne) mind a valódi lakótelepi alközpont kialakítására (az Árpád út és a Rózsa u. kereszteződésénél), mind egy funkcionálisan és téralakításban is egyedi használati értéket hordozó lineáris elem létrejöttére (pl. a Király utcai sétány mentén), addig pl. az Izzó lakótelep környékén nem mutatkozik olyan helyszín, mely magától értetődően kínálná a központi szerepkör befogadásának esélyét.



Mindazonáltal a szabályozási tervekben, illetve az UKVSZ keretében is mód van arra, hogy feltárhassuk a lakótelepi központok kialakítására legalkalmasabbnak tűnő helyszíneket és azokhoz egyedi szabályokat rendeljünk.

A lakóterületi alközpontok további vizsgálata során megállapítható, hogy a hagyományos városközpont lakó-dominanciájából eredően természetesen egyben lakóterületi központnak is tekinthető. Más a helyzet Újpest kertvárosias, illetve továbbra is jellemzően alacsony szintszámú belső (városiasabb karakterű) lakóövezeteivel. Ezeken a területeken ugyan eddig is jellemző volt és a jövőben is megtartandó a beépítés viszonylagos sokszínűsége, vagyis a lakóterületi alapellátás intézményei mellett a lakosság közvetlen ellátását biztosító kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó funkciójú fő- és mellék-épületek mozaikszerű elhelyezkedése, ugyanakkor tény, hogy ezek eddig sem „álltak össze” egybefüggő intézmény-együttessé és olyan kis- és kertvárosias terek sincsenek, melyek környezete valódi központi szerepkörűvé válhatna. Ezen területek esetében a „magasabb szintű” ellátás elsősorban a jelentősebb útvonalak mellett koncentrálódik, ezért a jövőben ezen lineáris sávok mentén lesz lehetőség a „fontos helyek” fejlesztésére. E tekintetben a jövőben kiemelt szerepe lehet a Fóti út középső szakaszának, melynek esetében az UKVSZ sajátos eszközeivel (elsősorban az adekvát övezeti besorolással) az átalakulás feltételei megteremthetők, illetve indukálhatók.

A lakóterületi alközpontok fejlesztésével (illetve kialakításával) kapcsolatban szabályozást igénylő részletek:

- ⇒ az egyes lakóterületek beépítési sajátosságainak megfelelően a központi szerepkörre alkalmas (alkalmassá tehető) terület(ek) kijelölése, a beépítésre vonatkozó egyedi szabályok meghatározása, ezen belül
  - a központi szerepkörrel összefüggő rendeltetések felsorolása,
  - a közösségi használatra szánt (köz)területek kijelölése,
  - a gyalogos dominanciájú területek<sup>29</sup> lehatárolása és differenciált eszközökkel történő berendezése<sup>30</sup>,
  - az alközpontban integrált rendeltetési egységek kiszolgálása és működtetése feltételeinek meghatározása,
  - az alközpont gyalogos és gépjármű-forgalmának lehetőség szerinti elválasztása, a gyalogos dominanciájú területek kijelölése,
  - a közösségi területek kialakítására vonatkozó differenciált szabályok megfogalmazása, a városi tér és a zöldterület arányának<sup>31</sup> – az adott hely karakterével összhangban lévő – meghatározása,

<sup>29</sup> Noha a központi „sűrűsödések” általában ott jönnek létre, ahol a beépítés „vezér-szintjén” elhelyezett és működtetett létesítmények (rendeltetési egységek) a járókelők számára minőségi többlet-szolgáltatást (ellátást, illetve látványt) kínálnak, de tény, hogy a funkcionális csomópontok csak akkor válhatnak valódi központi helyé, ha a területen mód van „céltalanul” is közlekedni (sétálni, megállni, leülni), továbbá ha az adott területen találkozóhelyként is működő közterületi berendezések is vannak. Önmagában tehát a gazdag funkcionális tartalom nem elegendő a központi helyé váláshoz, annak lehetőségét a terület önmagában vonzó kialakítása, „berendezése” és legalább részleges védettsége teremtheti meg.

<sup>30</sup> A közterületek „berendezése” nem csak (és nem is elsősorban) közterületi építmények elhelyezését, hanem a terület látványát, a „térén lét” élményét gazdagító elemeket (köztéri műalkotásokat, vízarchitektúrát, stb.) jelenthet.

<sup>31</sup> A közös használatra szolgáló tér (társág) lehet egy jól megfogalmazott arányú városi tér (igényes burkolatokkal, utcabútorokkal és a teret határoló funkció-gazdag térfalakkal), de lehet egy elmélyültebb sétára, pihenésre alkalmas városi park is, mely éppúgy gazdagítható – nyilvánvalóan más – funkciókkal és

- ⇒ a kialakult (illetve formálódó) beépítés karakteréhez és léptékéhez igazodva az építészeti (városképi) szempontból hangsúlyos felületek, nézetek és pontok kiválasztása és az azokhoz rendelt egyedi építési szabályok meghatározása, így
  - a több nézetből feltáruló városi látvány-pontok kijelölése,
  - az építészeti szempontból hangsúlyos nézetek (tengelyek) meghatározása,
  - a magassági szempontból differenciált épített elemek befogadására alkalmas helyek kiválasztása, a magas(abb) épületek elhelyezésére szánt felületek meghatározása,
  - a magassági hangsúlyok képzésével összefüggő egyedi építési szabályok meghatározása,
- ⇒ a lakóterületi alközpontok egyedi információs rendszere elemeinek kiválasztása, a reklám- és hirdető-berendezések létesítésére vonatkozó sajátos szabályok rögzítése.

### ■ a közlekedési „sűrűsödések”

Maga a városi lét a közlekedés bizonyos helyeken (pontokban és vonalak mentén) történő törvényszerű koncentrálódását jelenti, a városoknak a – más településekhez képest jelentősebb dinamikájú – közlekedés nem negatív hozadéka, hanem éltető eleme<sup>32</sup>. A települések a fontosabb közlekedési útvonalak mentén jöttek létre, itt alakultak ki az ún. „városképző elemek” és ezekre rakódtak rá, vagy simultak hozzá a lakóterületek. A főbb útvonalak találkozásai, kereszteződései mindig is kitüntetett helyeket definiáltak, melyek forgalmi és használati dinamikája egymással szoros összefüggésben volt. A jelentősebb közlekedési vonalak mentén és csomópontjaikban lineáris központok, illetve városépítési sűrűsödések jöttek létre.

Újpesten ugyanez a folyamat érhető tetten, jóllehet a beépítések módja és minősége nem minden esetben felel meg a településszerkezetből levezethető kiemelt szerepnek, sőt egyes helyeken – valószínűleg nem tudatosan, de bántóan elhibázottan – olyan beépítések valósultak meg<sup>33</sup>, melyek létükkel és jellegükkel tagadják meg azokat a (város)építészeti elveket, melyek helyes alkalmazása és az ellentmondások feloldása napjaink és az utókor feladata lesz.

Újpesten a közlekedési sűrűsödések bizonyos fontos útvonalak (a Váci út, az Árpád út és az István út) mentén, illetve azok kereszteződéseinek környezetében alakultak ki, ám a város fejlődésének (növekedésének) egyes fázisa-

---

eseményekkel. A feladat éppen az, hogy minden egyes lakóterületi központi helyhez meg kell találni azt az optimális arányt, mely azt a helyet „testreszabottan” vonzóvá teheti.

<sup>32</sup> Ez a megállapítás nem mond ellent annak, hogy nyilvánvalóan a városon belül is jogos igény az, hogy bizonyos területek (a lakó- és az üdülőterületek, a védett intézmények, valamint a közösségi pihenést is szolgáló zöldfelületek) megfelelően szeparáltak, a közlekedés kedvezőtlen (mellék)hatásaitól védetten helyezkedjenek el.

<sup>33</sup> E helyen álljon csak egy példa, nevezetesen az Árpád út és a Rózsa u. kereszteződésének D-Ny-i sarokfelülete, ahol a városközponti „rekonstrukció” keretében egy – minden egyéb tekintetben is elhibázott – tízemeletes panelépület áll. Ez a ház a csomóponthoz egyáltalán nem kapcsolódik, sőt, attól lényegében el is fordul, feladva ezzel annak lehetőségét, hogy a város egyik legfrekvenciáltabb helyszínén egy „fontos hely” jöhessen létre. Ez a belváros valószínűleg legrosszabb épülete, mely primer funkcióján kívül semmiféle szakmai elvárásnak nem felel meg, létével nemhogy nem gazdagítja, de kimondottan lerontja környezetét, hosszú évtizedekre sebet ejtve a város e jeles pontján.

iban ez a folyamat megbicsaklott, avagy nem következett be. Egyes főbb útvonalak (pl. a Fóti út, de bizonyos szempontból a Görgey Artúr u., a Rózsa u. és a Tél u.) többnyire elfoglalták a közlekedési hálózat hierarchiájában számukra adott (tervezett) helyet, ugyanakkor a velük határos területek még a nyomvonal kitüntetett pontjain sem formálódtak városias, fontos helyekké.



A szabályzat keretében – összhangban a szintén készülő közlekedési rendszertervvel – lehetőség és szükséges is van arra, hogy megfelelő építési övezeti besorolás és az ahhoz rendelt építési szabályok mellett elindulhasson egy olyan folyamat, mely idővel az érintett területek városias átalakulásához vezethet. A jelentősebb kereszteződések és egyes (kerületközi kapcsolatot biztosító) útvonalak határfelületei és a fontosabb (intermodális) tömegközlekedési csomópontok azonban – működésük sajátosságaiból következően – egyedi megoldásokat és közvetlen beavatkozást is igényelnek. Más kérdés, hogy ezeken a helyeken éppúgy érvényesülni kell a spontán gazdasági folyamatokat mozgó szabályoknak, mint minden más „fontos helyen” és azok környékén. A közlekedési sűrűsödések bizonyos esetekben egybeesnek valamely nagyobb szomszédsági egység (pl. lakótelep) alközpontjával is megjelölhető helyekkel (ilyen pl. az Árpád út és a Rózsa u., avagy a Megyeri út és a Külső-Szilágyi út kereszteződése), míg más helyek (pl. a Görgey Artúr u. és a Szilágyi út torkolatának környéke) alközponti szerepre valószínűleg nem alkalmas.

A közlekedési sűrűsödések környezetével kapcsolatban szabályozást igénylő részletek:

- ⇒ a közlekedési hálózat elemei hierarchiájának, valamint ehhez kapcsolódva a tömegközlekedési hálózatok kapcsolódási pontjainak meghatározása;
- ⇒ az előzőekhez kapcsolódó (azokkal városépítészeti szempontból együtt kezelendő) hatásterület beépítésre szánt területei építési övezeti besorolásának célszerű megválasztása, az épületek „vezér-szintjei” működési feltételeinek szükség szerinti egyedi szabályozása;
- ⇒ a tömegközlekedési vonalak (kiemelten a metró és az ahhoz kapcsolódó „ráhordó” járatok) megállóinak és végállomásainak környezetében – az FSZKT előírásaival összhangban – P+R parkolók területének kijelölése és üzemel(tet)ési feltételeinek meghatározása;
- ⇒ a tömegközlekedési megállóhelyekhez, illetve végállomásokhoz kapcsolódó közterületek igényes és biztonságos kialakítására, a gyalogos forgalom elsőbbségére vonatkozó részletes szabályok rögzítése, továbbá
- ⇒ a tájékozódást segítő korszerű információs rendszer-elemek alkalmazása (kapcsolati és menetrendi tájékoztatás).

## e) ÚJPEST KÖZTERÜLETEINEK FEJLESZTÉSE

A városfejlesztési koncepció keretei között – noha nem tartozik szorosan a szokásos városrendezési szabályozás körébe és a közlekedési hálózatok (általában a közterületek) fejlesztésére vonatkozó szakági fejezetek a településrendezési terveknek nem „jövőhágyásra kerülő” (rendeleti erejű), hanem „csak” alátámasztó munkarészei – a közterületek fejlesztéséről már csak azért is említést kell tenni, mert a település jövőképehez ezek az elemek szorosan hozzá tartoznak. Nyilvánvaló az is, hogy a helyi építési szabályzattal párhuzamosan készülő kerületi közlekedési rendszerterv a közlekedés minden lényeges elemével kapcsolatosan viszonylag pontos és megalapozott prognózist fog megfogalmazni, ekként közvetlenül is megalapozhatja Újpest közlekedési rendszerének jövőjét, mégis indokoltnak látszik néhány – a beépítésre szánt területek használatával szorosabban összefüggő – részletre e helyen is kitérni. A város működése rendkívül érzékeny a beépített és a beépítetlen területek „együttműködésének” minőségére. A hálózatok és az azok által közrezárt, beépítésre szánt területek (vagy másképpen: a beépített területek és az azokat határoló közterületek hálózata) kölcsönösen hatnak egymásra, összességében e kölcsönhatás jelentős mértékben meghatározza a város működőképességét, „élhetőségét”. Nem véletlen az sem, hogy az Önkormányzat a közterületek használatával összefüggésben nem is egy rendeletet alkotott az épületek létesítésével összefüggő szabályok körében.

Újpest mintegy 19 km<sup>2</sup>-es területét közel 150 km úthálózat tagolja, (tárja fel), illetve biztosítja a beépített területek rendeltetésszerű használatát, a város működőképességét. Az utakat és a tereket szegélyező járdák hossza meghaladja a 228 km-t. Az úthálózat kiépítettsége igen magas színvonalú, Újpesten lényegében nincsenek szilárd burkolattal el nem látott közutak, ugyanakkor tény, hogy az úthálózat minősége már koránt sem ilyen kedvező. A városfejlesztési célok megfogalmazása során ennek megfelelően nem elsősorban a hálózat mennyiségi fejlesztését kell célul kitűzni, hanem egyrészt a hálózat meglévő elemeinek minőségi fejlesztését, másrészt – adekvát forgalomszervezési beavatkozásokkal – a közlekedés biztonságának, illetve a hálózat egyes elemei átteresztőképességének javítását. A „fejlesztésbe” ekként beleértendő mindazon beavatkozások köre, melyekkel a közutak kapacitását bizonyos feltételek mellett növelni lehet, legyen szó többlet forgalmi sávok kialakításáról, vagy egyszerűbb módon végrehajtható forgalmi rendezésről, a hálózat elemeinek „finom hangolásáról”.

A tervezés során figyelembe kell venni, hogy a gépjárművek darabszáma – mely Újpesten jelenleg mintegy 32.000 helyi bejelentésű járművet jelent – továbbra sem fog csökkenni, sőt a prognózisok szerint további növekedés várható. E tény ismeretében különös jelentősége van a közlekedésbiztonsági kérdéseknek, vagyis meg kell birkóznunk azzal a kihívással, hogy az átmenő-, illetve a kerületen belüli forgalom növekedése mellett is csökkenteni kell a közlekedésben a gépjármű-forgalom kialakult primátusát. A közterületeken, közutakon mozgó, utazó ember védelmének megteremtése a helyváltóztatások módja és a rászorultság alapján egy elfogadott „rangsor” érvényesítését igényli

- a gyermekek,
- az egészség-károsodottak,
- a gyalogosok és
- a kerékpáron közlekedők,



- közforgalmú közlekedést használok,
- a személygépjárművel közlekedők, valamint
- a tehergépjárműveket használok

védelve érdekében. Összességében elérendő célként a meglévő színvonalú és mértékű közlekedés biztosítása tűzhető ki úgy, hogy a közlekedés létesítményei és a járművei illeszkedjenek az adott városi környezethez, ne pedig uralják azt. Mintegy példát mutatva e célok megvalósítását szolgálja az Önkormányzat által kezdeményezett „Főtér-program”, melynek előkészítése 2007-ben kezdődött. A kiadott tervezési megbízás ugyanis nem csak az István teret, hanem annak hatásterületét is „fejlesztési akcióterületként” jelöli meg.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény – az önkormányzati struktúra sajátosságaihoz igazodva – a közlekedési feladatok ellátása tekintetében is differenciált feladatokat fogalmaz meg a fővárosi és a kerületi önkormányzatok számára. Ebből logikusan következik, hogy Újpest esetében is szükségszerűen gondoskodni kell a fővárosi és a kerületi döntések összehangolásáról, természetesen nem lemondva arról, hogy az Újpesti Önkormányzat ne csak a számára biztosított feladatok rendezett, átgondolt végrehajtását vállalja, de konzekvensen érvényesítse a kerület sajátos érdekeit mindazon részleteket illetően, ahol a célok kisebb-nagyobb mértékben eltérőek, illetve összecsiszolásuk látszik indokoltnak.

A Fővárosi Önkormányzat Közgyűlése által elfogadott (hatályos) *Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve* a fővárosi városfejlesztési koncepció értékrendjén állva a város egésze gazdaságát, regionális szerepkörét jól szolgáló, a környezetével összhangot teremtő közlekedési rendszer létrehozását tűzte céljává, egyensúlyra törekedve a társadalmi-gazdasági fejlődés, valamint a környezet- és értékörzés között. Újpest fejlesztési koncepciójának közlekedési munkarésében a fővárosi szintű célok és vezérelvek, nevezetesen

- a település- és a közlekedés-tervezés szinkronja,
- a tervezhető és fenntartható mobilitás biztosítása,
- az integrált hálózat-fejlesztés és -működtetés,
- a helyváltoztatások lehetőség szerinti csökkentése és befolyásolása,
- az áramlatok irányának és eszközének szabályozása,
- a „használóbarát” infrastruktúra kialakítása,
- közlekedés- és környezet-minőség összhangjának megteremtése

analog módon, a kerületi sajátosságokat is figyelembe véve érvényesíthetők.

A Fővárosi Közlekedési Program számos középtávú (2015-ig szóló), illetve nagytávú fejlesztési feladatot fogalmaz meg Újpestre vonatkozóan. Ezek közül kiemelés érdemel

- ⇒ a Váci út II. útpálya kiépítése a Fóti út és a 2-es számú főút bevezető szakasza között (ez a beruházás már folyamatban van),
- ⇒ az M0 autópálya északi szektor Duna híd létesítése (a Megyeri híd építése folyamatban van, az átadás 2008. őszére várható),
- ⇒ a Körvasút menti körút északi szakasza a 10. számú főút és az M3-as autópálya között, ennek részeként az Aquincumi híd megvalósítása (az ezzel kapcsolatos FSZKT-kiegészítés – szabályozási terv – elkészült és /a Fővárosi Közgyűlés rendeletével/ jóváhagyást nyert, de a fejlesztés végrehajtása egyelőre nem várható),

- ⇒ a Megyeri út és a régi Fóti út aluljáró műtárggyal történő összekötése, mely újabb közúti kapcsolat teremt a XV. kerület irányába (ennek még műszaki tervi előkészítése sem indult meg, de fontos követelmény, hogy a fejlesztés a MÁV káposztásmegyeri /elővárosi/ megállójával együtt valósuljon meg),
- ⇒ a Váci út szélesítése az Árpád út és a Fóti út között (ennek műszaki-építésjogi és gazdasági feltételei egyelőre nem biztosítottak, ezért égető szükség lenne a Váci út – éppen az érintett szakasz – tehermentesítését szolgáló, az FSZKT-ban is szereplő elkerülő út megvalósítására), valamint
- ⇒ az Elem u. és a Szerencs u. összekötése, a MÁV szobi vonalánál a külön-szintű kapcsolat megteremtése.

A helyi építési szabályzat kidolgozása során – a fővárosi tervvel, valamint a készülő közlekedési rendszertervvel (UKRT-vel) egyeztetve – gondoskodni kell a közlekedési hálózat és a tervezett terület-felhasználás összhangjáról.

### ■ az úthálózat fejlesztése

Újpest kialakult úthálózata városrendezési szempontból vizsgálva összességében rendezettnek, de egyes elemeit tekintve hiányosnak és alulméretezettnek tekinthető, ugyanakkor az utak hierarchikus rendszere számos helyen nincs összhangban az utak által határolt területek (tömbök) területfelhasználásával. A '90-es években elkészített részletes rendezési tervek e tekintetben számos progresszív elemet tartalmaztak (pl. a Váci úttal közvetlenül érintkező tömbök /tömbvégek/ építési övezeti besorolását tekintve), ám ezt az elvet az RRT-k nem minden esetben alkalmazták konzekvensen, ezért egyes helyeken (pl. a Fóti úttal határos tömböknél) továbbra is megmaradt a korábbi városfejlődés nyomait magán hordozó beépítéseket konzerváló besorolás, ez pedig a városfejlesztés napi gyakorlatában ellentmondásos helyzeteket eredményezett.



A helyi építési szabályzat készítése megfelelő alkalom és eszköz arra, hogy ezeket az ellentmondásokat fel lehessen számolni. A cél ennek megfelelően az, hogy – a készülő közlekedési rendszertervvel tartalmilag összhangban – olyan övezeti terv szülessen, mely (egymással szoros összhangban és kölcsönhatásban) két tekintetben is kedvező változásokat eredményezhet. Egyfelől jogos igény, hogy a terv olyan terület-felhasználási rendszert (övezeti struktúrát) állapítson meg, mely megfelelő védelmet képes garantálni az azt joggal elváró ingatlan-tulajdonosok (elsősorban a lakóterületek népessége) számára, másfelől azonban azt is lehetővé kell tennie, hogy az úthierarchia magasabb szintjére sorolt hálózatokkal szomszédos területek beépítése igazodjon a kialakult – és számos vonatkozásban értéknövelő hatású – közlekedési hálózatok adottságaihoz.

Ki kell tehát mondani, hogy a beépített területek egészét nem kell és reálisan nem is lehet megóvni a közlekedés főhálózati elemeire jellemző (és aligha korlátozható) kedvezőtlen hatásoktól és tudomásul kell venni, hogy Újpest egésze elvárt áteresztőképességének fenntartása mellett csak úgy lehet bizonyos területeket védettnek tekinteni, ha más helyeken lehetőséget teremtünk a jelentősebb dinamikájú forgalom áthaladására. Nem szabad tehát indokolatlanul korlátozni az úthierarchia magasabb osztályába sorolt hálózatok forgalmát, mert ez szükségszerűen a forgalom diffúz áramlásához, vagyis a védeni szándékozott (lakó)területek terhelésének növekedéséhez vezet.

Mindezek alapján városrendezési eszközök alkalmazásával lehet és kell a terület-felhasználás megfelelő – a közlekedési hálózatok hierarchikus rendjéhez igazodó – szabályokat megállapítani. A szabályozást igénylő elemek:

- ⇒ a közlekedési rendszertervben szereplő úthálózati hierarchiához igazodva a terület-felhasználás felülvizsgálata és esetleges olyan módosítása, melynek eredményeként
  - a gyűjtőútnál magasabb forgalmi osztályba sorolt utak mentén a kertvárosias (az FSZKT szerint L4 keretövezetbe sorolt) területek intenzívebb lakóövezeti, illetve egyéb (elsősorban intézményi, illetve városközponti) (keret)övezetbe kerülnek,
  - a gyűjtőútnál alacsonyabb forgalmi osztályba sorolt utak mentén megfelelő intézkedésekkel gondoskodni lehet az arra kijelölt lakóterületek átmenő forgalomtól történő mentesítéséről, a területek védelmi osztályba sorolásáról.
- ⇒ az egyes épületek gépkocsival történő megközelítésével (a telkek „kiszolgálásával”) kapcsolatos sajátos szabályok kidolgozása annak érdekében, hogy
  - a telken belül kialakított parkolóhelyek, illetve gépkocsitárolók megközelítése a forgalom zavarása nélkül közvetlenül megtörténhessen,
  - a vegyes funkciójú épületek esetében a különböző rendeltetési egységekhez tartozó parkoló-felületek lehetőleg egymástól elkülönítetten valósulhassanak meg és működhessenek,
  - a telkek kiszolgálását biztosító bejáratok elhelyezése igazodjon a háttároló közterület adottságaihoz (pl. tömegközlekedési megállókhöz, fasor-egyedekhez), továbbá
  - több közterületi kapcsolat esetén a bejárat oda és olyan módon kerüljön, hogy az az utcák forgalmát a lehető legkisebb mértékben zavarja, korlátozza és a közterületi parkolás lehetősége legalább részlegesen biztosított legyen (maradjon).

#### ■ **a forgalomszabályozási feladatok**

Egy fenntartható közlekedési rendszer létrehozásához nem csupán a térszerkezet hálózatát, hanem a rajta zajló áramlások kívánatos alakulását is tervezni kell. A közlekedésfejlesztés nem egyenlő a hálózatfejlesztéssel. A lokális kapacitásbővítő beavatkozások önmagukban éppúgy nem érik el kívánt hatásukat, mint ahogy a hálózati feltételek megteremtése nélkül sem lehetséges a forgalom áramlását hatékonyan befolyásolni.

A közlekedésfejlesztés a rendszerfejlesztés és áramlásszabályozás összhangja, legfontosabb feladata olyan kooperatív integrált rendszerek létrehozása és hatékony működtetése, amelyek alkalmasak a különböző utazási formák és közlekedési eszközök közötti magas szintű kapcsolódások megteremtésére, a közforgalmú közlekedés és a magánközlekedés várospolitikai célokba ágyazott összekapcsolása. Ezzel hozható összefüggésbe az Önkormányzat megbízása alapján készülő újpest közlekedési rendszerterv (UKRT) is. A rendszerterv kidolgozásának különös aktualitást ad M0 autópálya északi szektor dunai átkelője (a Megyeri híd) 2008 őszére tervezett átadása, mivel a kerületnek fel kell készülnie a híd üzembe helyezését követő forgalom-növekedésre, illetve a közúti közlekedés átrendeződésére. Tény ugyanakkor, hogy ez a nagy változás nem csupán hálózat-fejlesztési beavatkozásokat, hanem megfelelő forgalomtechnikai intézkedéseket is szükségessé tesz.

A kiegyensúlyozott környezet nem a közlekedés általános visszaszorítását, vagy védőberendezések mögé kényszerítését, hanem a környezettel összhangban fejlesztett utazási formákat és terület-használatot követeli meg. A város épített és természeti környezetének, valamint e környezetben élő és utazó ember védelme számos tényező együttes mérlegelését igénylő, következetes, felelős és elkötelezett munkát igénylő összetett feladat. A forgalom szabályozása az integrált közlekedési rendszer összefüggéseire építve lehet hatékony, ezért a rendszer valamennyi elemét érinti.

- ⇒ A Budapesti Közlekedési Szövetség (BKSZ) , létrehozása, a közösségi közlekedés szolgáltatásait javítja. A szabályzatban gondoskodni kell a BKSZ hatékony működéséhez szükséges fejlesztések területének kijelöléséről, elsősorban a MÁV megállóhelyek, illetve a további intemodális csomópontok környezetében.
- ⇒ A megfelelően kialakított P+R hálózat lehetővé teszi a magánközlekedés közösségi közlekedéshez való kapcsolatát, ennek létrehozásához az UKVSZ keretében a megfelelő területeket ki kell jelölni.
- ⇒ A közúti forgalom szabályozása biztosítja a közúti főhálózat kapacitásának és forgalmi, biztonsági viszonyainak javítását, tartalékot teremtve ahhoz, hogy a város védett- és lakó-területeiről az átmenő forgalom kivonható legyen.
- ⇒ Az áruellátás és -szállítás szabályozása egyszerre növeli a város működésének hatékonyságát és csökkenti a védendő területek terhelését. Az ezzel összefüggő – a szállítás és rakodás térbeli és időbeni korlátozására vonatkozó – szabályokat az UKVSZ és az UKRT keretében (egymással összhangban) meg kell határozni<sup>34</sup>.

A forgalomszervezéssel kapcsolatos döntési hatásköröket az Öt. a Fővárosi Önkormányzat (illetve a Főpolgármesteri Hivatal) kompetenciájába sorolta, a kerületek csak kezdeményező és véleményformáló szerepkört töltenek be. Szükségesnek látszik a forgalomtechnikai kérdések döntési mechanizmusának felgyorsítása, a folyamatos kapcsolattartás további biztosítása a döntéshozókkal, a szakági tervezőkkel és a közúti feladatokat ellátó egyéb szervekkel. A forgalomszervezési feladatok közül külön is ki kell emelni

<sup>34</sup> Az UKRT jóváhagyása önkormányzati határozattal történik. A terv keretében készülő parkolási rendeletet és az UKVSZ normaszövegét úgy kell összehangolni, hogy „valamelyik” rendeletben rendelkezések legyenek a közterületi áruszállítás korlátozásával kapcsolatban.



- ⇒ a közúti csomópontok rendezését,
- ⇒ a jelzőlámpás szabályozást, valamint
- ⇒ a speciális övezetek (elsősorban a lakó-pihenő övezetek) kialakítását.

Az úthálózat hierarchikus rendszerének magasabb útkategóriába sorolt elemei esetében különösen nagy jelentősége van a balesetmentes csomópontok kialakításának. Az ezzel kapcsolatos pozitív tapasztalatok (ld. a Megyeri út – Homoktövis u. kereszteződésénél a körforgalmi csomópont létesítése és működése) ismeretében kimondható, hogy ahol arra a megfelelő méretű közterületek rendelkezésre állnak, illetve ahol a területbiztosítás gazdaságosan megoldható, további körforgalmú csomópontok létesítése szükséges. Ahol ez nem lehetséges, illetve nem indokolt (elsősorban a nagyobb forgalmú tömegközlekedési megállóknál), ott jelzőlámpás szabályozásra, illetve jelzőlámpával biztosított gyalogátkelőhely kialakítására van szükség.

Az övezetek létrehozása sok tervezést, egyeztetést igénylő folyamat. Erre komplex módon mindeddig nem került sor, ezért számos esetben egyedi kérések, javaslatok merülnek fel, melyek elbírálása nem mindig nyeri el az érintettek egyetértését. Erre utalnak az évenkénti közmeghallgatásokon be-terjesztett hozzászólások is. Az UKRT keretében – a helyi építési szabályzattal összhangban – javaslat születik a védett övezetek (a lakóutcáknál magasabb útkategóriába sorolt elemekkel nem érintett egybefüggő területek) lehatárolásáról, illetve az övezetekre vonatkozóan alkalmazható egyedi közlekedési-forgalomtechnikai beavatkozásokról.

#### ■ **parkolás**

Az eddigi tapasztalatok azt mutatják, hogy az építési ügyek elbírálása során rendre visszatérő probléma a parkolóhelyek biztosítása, az ezzel kapcsolatos jogszabályok eltérő értelmezése. Újpesten szinte minden településszerkezeti egységben vannak olyan beépítések, melyek esetében a gépkocsi-elhelyezésre vonatkozó hatályos előírások nem teljesíthetők, ezért a rendezési tervek kidolgozása során is rendszerint gondot jelent a szabályok betartása. Tény továbbá az is, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) keretében az egyes rendeltetési egységekhez rendelt normatív parkoló-igény sok tekintetben életszerűtlen, ezért a rendelet alkalmazása során rendre „meg kell küzdenünk” az ügyfelek ellenérveivel, ugyanakkor egyelőre nem látni jelét annak, hogy a Kormány az amúgy is sok sebből vérző rendeletet a gyakorlati tapasztalatokat is figyelembe véve módosítaná. Nem sokat javított a helyzeten a BVKSZ sem, mely – bár egyes esetekre vonatkozóan valóban tartalmaz jól használható engedményeket, de – ezzel az ügyek csak szerény aránya kezelhető.

Ezt az ellentmondásos helyzetet fokozza a lakóterületek beépítésével kapcsolatos azon negatív tapasztalat, melynek alapján Újpest Önkormányzata – élve felterjesztési jogával – a közelmúltban kezdeményezte a hatályos jogszabályok felülvizsgálatát, illetve összehangolását. Ebben a helyzetben kell az építési hatóságnak szigorúan jogszerű döntéseket hozni annak biztos tudatában, hogy a valóságban alig van esély a közterületi parkolás során tapasztalható problémák orvoslására annak ellenére, hogy a hatályos ren-

delkezések szerint a parkolóhelyeket minden új épület esetében nem csak megtervezik, de (bizonyos speciális eseteket kivéve) meg is valósítják. Tovább árnyalja a helyzetet, hogy a város belső területein folyó építkezések esetében az előírt számú parkolók csak az épületek alagsorában (teremgarázsokban) valósíthatók meg, ekként szó sem lehet az építés ütemezéséről.

Jelenleg Újpesten tízezres nagyságrendben lehet parkolóhely-hiánnyal számolni és esély sincs rá, hogy a hiány érzékelhetően csökkenjen. A belváros átépítése során sok száz parkolóhely létesült a többszintes (lakó)épületek alagsorában, ugyanakkor az utcai parkolás nemhogy nem csökkent, hanem a zsúfoltság tovább növekedett, miközben a megvalósult teremgarázs-férőhelyek jelentős számban üresen állnak. A belvárosban a „régii” épületek esetében lényegében egyetlen parkolóhely sem áll rendelkezésre<sup>35</sup>, viszont a lakosság egyre nagyobb hányada rendelkezik autóval, így még jó ideig a parkolási gondok további súlyosbodásával kell számolni.



Az UKVSZ keretében mindezek ismeretében viszonylag szűk mozgástér adódik az Önkormányzat számára a probléma megoldása érdekében, de ezekkel a lehetőségekkel mindenképpen élni kellene. A parkolással kapcsolatos szabályokat nyilvánvalóan érinteni fogja az UKRT is, sőt az annak keretében megszülető – és az UKVSZ-től függetlenül jóváhagyandó – helyi parkolási rendeletben élni lehet az OTÉK 42. § (10) bekezdésében biztosított lehetőséggel is, ez azonban a lakóterületek esetében továbbra sem teszi lehetővé engedmények alkalmazását.

A parkolással összefüggésben alkalmazható szabályozási lehetőségek:

- ⇒ kertvárosias területeken a beépítés mértékének számítása során a meglévő beépítések mellett további (ideiglenes – feltétel bekövetkeztéhez kötött) garázsépítési lehetőség biztosítása<sup>36</sup>;
- ⇒ a közterületi parkolás differenciált szolgáltatást nyújtó feltételeinek szabályozása;
- ⇒ a parkolási rendeletben biztosított engedmények alkalmazásával kapcsolatos építési szabályok megfogalmazása;
- ⇒ a többfunkciós létesítmények rendeltetési egységeihez számított parkolási kötelezettség különidejűség figyelembe vételével történő teljesítése, az ezzel kapcsolatos normatív rendelkezések rögzítése;

<sup>35</sup> A jogszabályok (bizonyos logika szerint elfogadhatóan, de szakmailag nehezen magyarázhatóan) akként rendelkeznek, hogy meglévő épületek fejlesztése (pl. a tetőtér beépítése) során csak a többletlakásokhoz tartozó parkolókat követelheti meg az építési hatóság, az épület egészének szabályosságát „visszamenőlegesen” nem lehet számon kérni.

<sup>36</sup> Erre vonatkozóan az Önkormányzat már korábban is alkotott rendeletet, az UKVSZ keretében e rendelet aktualizálása és egységes szerkezetbe foglalása a feladat.

- ⇒ az OTÉK és a BVKSZ alkalmazása során felmerülő kérdések egységes értelmezése, nevezetesen
  - a parkolóhely elhelyezése „lehetőségének” biztosításával kapcsolatos gyakorlat (a megvalósítás ütemezésének lehetőségei),
  - a gépi parkolók alkalmazásával összefüggő szabályok rögzítése,
  - a domináns és a kapcsolódó rendeltetésekhez tartozó parkolók elhelyezésének differenciálása,
- ⇒ a parkolóhelyek kialakítására vonatkozó építési (létesítési) szabályok meghatározása (a parkolóhelyek és a zöldfelületek számításával összefüggő kérdések megválaszolása), továbbá
- ⇒ a normatív alapon számított parkoló-mennyiséget meghaladó számú parkolóhely („vendég-parkoló”) biztosítására vonatkozó rendelkezések rögzítése.

### ■ a városi terek

A városi terek a közterületek sajátos elemei, melyek – létükből fakadóan – elsősorban a „fontos helyek” környezetében jöttek létre. Míg az utcák (forgalmi sajátosságuknak megfelelően eltérő intenzitás mellett) a közlekedés vonalai (a közterületek dinamikus elemei), addig a terek (a statikus elemek) a megállásra, az „ott létre” szolgálnak. A városi terek archetípusainak elemzése nem a jelen dolgozat feladata, ellenben arra mindenképpen rá kell világítani, hogy a terek (esetenként csak teresedések, térbővületek) az adott településszerkezeti környezetben eltérő szerepet hivatottak betölteni, ebből pedig logikusan következik, hogy a különböző városi terekhez az adott konstellációnak megfelelően differenciált építési szabályokat kell rendelni.

A tér szükségszerűen a megállás, a találkozás helye, ahol optimális esetben érvényesül a gyalogos forgalom primátusa<sup>37</sup> és ahol maga a tér kínál olyan használati, illetőleg esztétikai érték-többletet, mely az ott létet vonzóvá teszi. Az Önkormányzat megbízásából a Szent István tér rekonstrukciója tárgyában készített fejlesztési koncepció előkészítő dokumentációja érzékletesen és részletesen mutatja be, hogy milyen elvárások fogalmazhatók meg a klasszikus városi térrel kapcsolatban. Ez a dolgozat – és maga a fejlesztési koncepció is – részletesen foglalkozik a teret határoló „térfalakkal”, hiszen a tér lényegében a közösségi használatra szánt felület és az azt keretező városi beépítés együttműködésétől válik élővé, használhatóvá.



Ismerve Újpest kialakult településszerkezetét megállapítható, hogy a városban az elvárhatónál kevesebb használható tér van, illetve hogy új terek lét-

<sup>37</sup> A közlekedési dominanciájú városi terek (pl. az Oktogon) voltaképpen a nagyobb forgalmú utak kereszteződésének igényes építészeti eszközökkel keretezett térbővülete, melyen belül az útfelületek közötti szigetek csak a forgalom terelését biztosítják és esztétikai értéket hordoznak. A jelen dolgozatban városi térként értelmezett területek látogathatók és az ott tartózkodás lehetőségét is biztosítják.

rehozására csak igen kevés helyen van lehetőség. Éppen ezért támogatni kell minden olyan nagyobb volumenű ingatlanfejlesztést, mely a beruházás részeként a város közönsége és az ide látogatók számára igényes és városias használatra alkalmas teret, teresedést hoz létre. Az UKVSZ keretében ezért egyrészt meg kell határozni a meglévő terek fejlesztésével (esetenként rehabilitálásával) kapcsolatos szabályokat, másrészt rendelkezni kell arról is, hogy bizonyos nagyságrend felett az ingatlan-fejlesztés keretében új városi terek létrehozásáról kell gondoskodni. Ez a törekvés megfelelő támogatottság mellett érvényesíthető a későbbiekben megszülető településrendezési szerződések előkészítése során is.

A városi terek létesítésével, illetve a meglévő közterek fejlesztésével kapcsolatban szabályozást igénylő elemek:

- ⇒ javaslat kidolgozása azon területekre, ahol (a komplex ingatlan-fejlesztés keretében, annak szerves részeként) városi tér, illetve közkert létesítéséről kell gondoskodni;
- ⇒ a meglévő városi terekkel, illetve közkertekkel határos telkeken új épület létesítése, vagy meglévő épület fejlesztése során az építészeti-műszaki tervekkel együtt kezelendő közterületi felületek kijelölése;
- ⇒ a városi terek – sajátos használatuk, illetve környezetük beépítési sajátosságainak megfelelő – kategóriába sorolása, az egyes kategóriákkal kapcsolatos egyedi követelmények, valamint
- ⇒ a városi terek és közkertek kialakításával kapcsolatos differenciált építési (területhasználati) szabályok meghatározása;
- ⇒ a terek kialakításával kapcsolatos közlekedési követelmények megfogalmazása, ezen belül
  - a gyalogos területhasználat primátusának érvényesítése,
  - az átmenő gépjármű-forgalom lehető legnagyobb mértékű korlátozása,
  - a szükséges parkolóhelyek kialakítására vonatkozó sajátos követelmények meghatározása, továbbá
  - a városi tereken elhelyezhető építmények, köztárgyak és utcabútorok, illetve a tér használatát és esztétikai értékét gazdagító egyéb berendezések és elemek körének rögzítése.

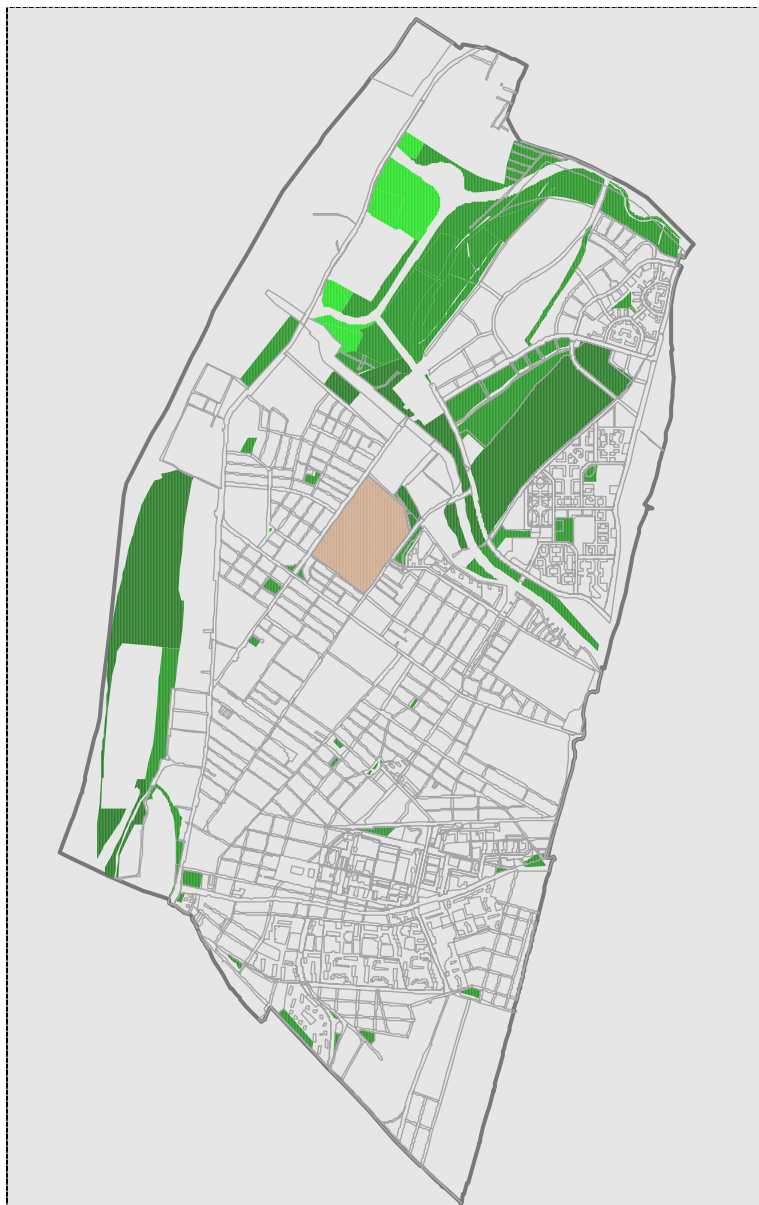
#### f) **A ZÖLDTERÜLETEK FEJLESZTÉSE**

A települések zöldfelületi rendszerének kiterjedése, a fedettség mértéke, valamint a zöldfelületek minősége jelentősen meghatározza a lakosság közérzetét, a terület mikrokörnyezetét, összességében a település környezeti állapotának fontos fokmérője.

Az építésügyi jogszabályok (elsősorban a rendezési tervek és a helyi építési szabályzatok) – túl azon, hogy bő terjedelemben foglalkoznak a zöldfelületi rendszer önálló övezetbe sorolt elemeivel (melyek mind a beépítésre nem szánt és jelentős arányban a külterületi státuszú területeken vannak) –, részletes szabályokat állapítanak meg arra vonatkozóan, hogy a beépítésre szánt területeken belül milyen nagyságú (arányú) részt kell zöldfelületként megtartani vagy kialakítani, sőt még a közlekedésre szánt közterületek esetében is részletes szabályok rögzítik a fasorok, illetve az utcák menti zöld-sávok létesítésére és fenntartására vonatkozó követelményeket.



A zöldfelületekkel értelemszerűen tematikus bontásban kell foglalkozni már csak azért is, mert a zöldfelületi rendszer valamennyi elemét illetően megfogalmazhatók azok az általános követelmények és szabályok, melyeket a további tervezés során alapnak kell tekinteni, illetve amelyek az egyes építési övezetekre vonatkozó rendelkezésekkel együtt alkalmazva biztosíthatják a rendszer fenntartását, megőrzését, nemkülönben fejlesztését is.



## a zöldterületek

területi eloszlása

Ez az ábra meglehetősen csalóka képet fest Újpest zöldterületi ellátásáról. Azt mutatja ugyanis, hogy a városban a zöldfelületi fedettség nagyon alacsony mértékű, miközben tény, hogy a tényleges helyzet ennél sokkal kedvezőbb. Ennek oka az, hogy a rendezési tervek a beépítésre szánt területeken a zöldfelületeket önállóan nem mutatják annak ellenére, hogy lényegében minden keretövezethez szigorú zöldfelületi minimumok tartoznak. A kertvárosias lakóterületeken például a tényleges zöldfelületi fedettség nem csak eléri, de meg is haladja a városi zöldterületek biológiai értékét.

A zöldterületek tagolódása:

- **E-TG** jelű (turisztikai erdők)
- **E-TT** jelű (védelmi, védett erdők – természeti területek)
- **E-VE** jelű (véderdők)
- **Z** jelű (városi zöldterületek: közparkok, köztertek és fásított közterek)
- **KV-TE** jelű (temetőterület)

[A Megyeri úti Temető azért szerepel ezen a helyen, mert beépítése rendkívül korlátozott, viszont zöldfelületi fedettsége kiemelkedően magas.]

	E - TG
	E - TT
	E - VE
	Z
	KV - TE

## ▪ az erdőterületek jövője

Újpest erdő besorolású zöldterületei jellemzően a Duna folyam mentén, valamint Káposztásmegyer magasságában, a város északi határánál vannak. Az erdők egy része a Fővárosi Önkormányzat rendeletével védett (pl. a Palotai-sziget északi és déli része), egy része azonban semmiféle védelem alá nem esik, ráadásul tulajdonviszonyainak rendezetlensége miatt rendre visszatérően viták forrása. Általános célként az erdőterületek megőrzése, illetve minőségi fejlesztése határozható meg, ám az egyes területekkel kapcsolatban egyedi feladatok is megfogalmazhatók.



Az erdőterületekkel kapcsolatban az alábbi célok és feladatok határozhatók meg, illetve a következő szabályozási elemek alkalmazhatók:

- ⇒ Az erdőterületek fenntartásának biztonsága, továbbá a közhasználat lehetővé tétele érdekében kezdeményezni kell a tulajdoni viszonyok rendezését, ennek keretében
  - a Palotai-sziget védett ártéri erdejének az Újpesti Önkormányzat tulajdonába történő átvételét,
  - a 2/A jelű főút menti erdőterületek tekintetében – összhangban az FSZKT szabályozási tartalmával – tisztázni kell az Állam, illetőleg a Fővárosi Önkormányzat tulajdonosi szerep-vállalását.
- ⇒ Meg kell vizsgálni (és ha szükséges, részletes szakértői véleményekkel alá kell támasztani) további erdőterületek – pl. a Népsziget újpesti szakasza beépítésre nem szánt részei – védetté nyilvántartásának lehetőségét.
- ⇒ A környezet- és természetvédelmi, valamint biztonsági szempontokra is tekintettel meg kell határozni az egyes erdőterületek látogathatóságának szabályait, korlátait és feltételeit, ezen belül
  - a Népsziget újpesti része, a Palotai-sziget védett erdőterülete, valamint a Farkaserdő területhasználatával kapcsolatos feltételeket és szabályokat,
  - a Farkaserdő faállományának átalakításával, illetve parkerdővé fejlesztésével összefüggő szabályokat.
- ⇒ A Farkaserdő fejlesztésével kapcsolatban önálló terv készítése szükséges, melynek keretében
  - meg kell határozni az erdő és a környező területek kapcsolatát, annak helyeit és kialakításának módját,
  - az erdő differenciált területhasználatának feltételeit és az elhelyezhető sajátos rendeltetések körét.

#### ■ a városi közparkok

A városi közparkok és közkertek a zöldfelületi rendszer statikus elemei, vagyis azt a szerepet töltik be, melyet a városi terek az úthálózat dinamikus elemei között. Helyzetük alapvetően meghatározza lehetséges használatukat, a parkok domináns „rendeltetését”, ezért a szabályzatban célszerű és aktuális is a sajátos használatuk szerint különböző parkok és városi kertek tipizálása, illetve az egyes típusokhoz adekvát szabályok megállapítása. Erre azért van szükség, mert a BVKSZ (mellesleg egyformán) definiálja ugyan a közparkok és a közkertek sajátos típusait (nevezetesen a játszó-, a sport- és a pihenőkertet) ám azok létesítésével és használatával kapcsolatban kizárólag a zöldfelületi fedettség legkisebb mértékét illetően állapít meg szabályokat.

A gyakorlati tapasztalatok azt mutatják, hogy a különböző korú gyermekek, illetve a felnőttek számára is más-más karakterű, felszereltségű és kialakítású zöldterületek létesítése szükséges, a megfelelő differenciálás hiánya akár működési zavarokat is eredményezhet. Általános tapasztalat például, hogy a játszótérek létesítésekor nem, vagy nem kellő mértékben vesszük figyelembe az egyes gyerek-korcsoportok sajátos igényeit, így a serdülő és a fiatal felnőtt korosztály számára általában nem létesülnek megfelelő sportolásra, mozgásra alkalmas közterületek.

Hogy mennyire szükség van a változó igények követésére is, szépen bizonyítja a közelmúltban létesült kerékpár-cross pálya sikere. Valószínűsíthető az is, hogy a Szilas Családi Parkhoz hasonló nagyságú és felszereltségű közösségi zöldterületek létesítésére sem megfelelő helyszín, sem elegendő koncentrált forrás nem áll majd rendelkezésre, ezért az tűnik helyesebbnek, ha a meglévő közparkok és közkertek adekvát átalakításával, felújításával biztosítunk kínálatot a lakóközösségek részére.



A közparkok és közkertek konkrét rendeltetése (besorolása) elsősorban a városszerkezetben elfoglalt hely adottságaitól és a környezet használatának dinamikájától függ. Nyilvánvaló, hogy a magasabb forgalmi osztályba sorolt útvonalak mentén lévő parkok és kertek elsősorban esztétikai, illetve „védelmi” értéket hordoznak és kevésbé, vagy egyáltalán nem alkalmasak pl. sportkert kialakítására. A cél mindenképpen az, hogy az adott helyen lévő közösségi zöldterület éppen azt a funkciót és azokkal a paraméterekkel (felszereltséggel) töltsék be, melyre leginkább alkalmasak. Ez azt is jelentheti, hogy bizonyos esetekben a kialakult használatot módosítani célszerű, sőt az sem zárható ki, hogy egyes közterületek használatáról le kell mondani és más célra kell hasznosítani<sup>38</sup>.

A városi zöldterületek fejlesztése, a település arculatának attraktívabbá tétele elengedhetetlenné teszi az Önkormányzat aktív, kezdeményező részvételét, ugyanakkor – elsősorban lakó-mikrokörnyezetük csinosítása, illetve a közösségi használatra szánt zöldterületek fenntartásában és megóvásában – számítani kell az érintett lakosság közvetlen, tevékeny közreműködésére is. Az Önkormányzatnak a zöldterületek fejlesztésével kapcsolatban közvetlen beavatkozással (parkosítással, játszótér-fejlesztéssel, városi virágosítási akciókkal), illetve szabályozási eszközökkel is vannak lehetőségei.

<sup>38</sup> Bizonyára sokan nem értenének egyet vele, de legalábbis meg kellene vizsgálni, hogy pl. a Fóti út és a Káposztásmegyeri út torkolatánál, illetve a Fóti út Megyeri úti kereszteződésénél lévő sportpályák alkalmasak-e egyáltalán arra, hogy ott szabadtéri sportpálya működhessen. A főút jelentős (és feltehetően nem csökkenő) forgalma mellett ugyanis ezeken a helyszíneken a nagyobb terhelést jelentő sportolás kifejezetten ártalmas lehet az egészségre. Megfontolandó ekként, hogy nem helyesebb-e ezeken a területeken fedett sportpályákat létesíteni, vagy – a sportpályák alkalmasabb helyen történő visszapótlása mellett – egyéb célú hasznosításra felkínálni.

A helyi építési szabályzat keretében a közparkokat, illetve a közkerteket érintő, szabályozást igénylő elemek:

- ⇒ a meglévő közparkok és közkertek részletes vizsgálatára alapozva az érintett közterületek funkcionális osztályozása (játsszó-, sport- és pihenőkert);
- ⇒ az egyes közterületek funkcionális differenciálása, a különböző korosztályok, illetve korcsoportok számára alkalmas helyek kiválasztása;
- ⇒ a játsszó-, a sport- és a pihenőkertek kialakításával kapcsolatos részletes szabályok megfogalmazása, a funkciók és a használók köre szerint differenciált beépítési és működtetési feltételek meghatározása.

Az Önkormányzat által tervezett zöldterület-fejlesztési akciók:

- ⇒ Újpest városképének szebbé tételéhez, a „virágváros” jelleg kialakulásához hozzá fog járulni a villanyoszlopokon kihelyezendő, az eddigiekhöz képest megnövelt mennyiségű virág-kehely a frekvenciált helyeken.
- ⇒ A játsszótereken a rég nem működő ivó-kutakat ismét be kell üzemelni, illetve (ahol annak közmű-feltételei biztosítottak) újakat kell létesíteni.
- ⇒ Az előttünk álló évtizedben a város egész területére kiterjedő 10 éves fasor-rehabilitáció végrehajtása keretében az évente esedékes munkákat előre meghatározott program szerinti sorrendben kell elvégezni.
- ⇒ Újpest területén több ezer fa található: japán akác (*Sophora japonica*), gömbakác (*Robinia pseudoacacia*), juharfa (*Acer sp.*) és kőrisfa (*Fraxinus sp.*). Ezek nagy része idős, emiatt indokolt a gyökérmetszésük is, ami legalább 30 utcát érint. Az utcai fasorok kiegészítése, illetve új fasorok létesítése során – élve a fapótlási kötelezettség teljesítése keretében rendelkezésre álló lehetőségekkel – környezet-tűrő, az adott műszaki feltételeknek is megfelelő faegyedek alkalmazásával az egyes területek egyedi közterületi karaktere is megteremthető.
- ⇒ Az Önkormányzat a közterületek – városi terek és parkok – „átépítése” során maga is hozzájárulhat a „VIRÁGVÁROS” akció sikeréhez. Az erre alkalmas közterületeken – egyedi tervek alapján – díszkertek telepítésével, illetve egyéb „épített” elemek létesítésével (statikus és mozgó vízfelületek létrehozásával, valamint a közterületi műalkotások számának növelésével) példa értékű változások érhetőek el, melyek ösztönzően hathatnak a lakossági kezdeményezéseket illetően is.

#### ■ az építési telkeken belüli zöldfelületek

Miközben (egy-két kivételes esettől eltekintve) valamennyi építési övezetre vonatkozóan meglehetősen szigorú szabályok írják elő a kötelezően biztosítandó zöldfelület mértékét, a telken belüli zöldterületekkel kapcsolatban az ingatlan tulajdonosok véleménye és érdeke meglehetősen sokszínű, ellentmondásokról sem mentes képet mutat.

A lakóterületeken (elsősorban természetesen a kervárosias övezetekben, illetve a lakótelepeken) magától értetődő, hogy az épületekhez telken belül, vagy a közelükben lévő közterületeken jelentős nagyságú zöldfelület tartozzon, ez ugyanis szorosan összefügg a lakókörnyezet minőségével. Hasonló a helyzet egyes intézményi rendeltetések esetén is. A kórházak udvarán éppúgy kell kertnek lenni, mint az iskolákhoz tartozó telekrészekben, hiszen e



helyeken maga a területhasználat „követeli meg” a természetes környezetet, a betegek délutáni sétájához, a gyerekek szünetben eltöltött pihenőjéhez hozzá tartozik a fák lombjainak árnyéka, a kert jó (jobb) levegője, a természetes környezet közelsége.



Egészen más a helyzet az intézmények egy része esetén, illetve jellemzően a munkahelyi, ipari övezetekben. Az üzletek, illetve az áruházak vásárlói elsősorban azt várják a kereskedelmi létesítményektől (azok telkétől és épületeitől), hogy legyen elegendő (és lehetőleg védett, árnyékos) parkolóhely az épület közvetlen közelében (vagy éppen az épületen belül) és hogy magában az épületben kényelmes, kulturált körülmények között tudjanak vásárolni. A színház, a mozi, a koncertterem látogatói szintén nem „igénylik” a zöldterületeket, azok léte ugyanis nem közvetlenül és nem szükségszerűen jár együtt a létesítmények domináns rendeltetésével, ha pedig környékükön mégis van egy-egy kisebb-nagyobb park, azt inkább az előadások előtti, vagy utáni sétára veszik igénybe.

Az ipari-, illetve raktár-területek esetén szintén nem magától értetődő, hogy a teleknek bizonyos (a konkrét rendeltetéstől mellesleg független) nagyságú részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Ezek a funkciók szükségessé tehetik ugyan bizonyos méretű – kifejezetten védelmi célú – zöldfelület létesítését, ám valószínűleg az lenne a helyesebb, ha minden esetben a konkrét rendeltetéssel összefüggésben lehetne megállapítani a beépítetlen, zöldfelületként kialakítandó területek arányát, a zöldfelületek elrendezését és főleg minőségi mutatóit. Mert valószínűleg az sincs rendben, hogy az országos és a fővárosi szintű szabályok kizárólag a zöldfelületi fedettség mértékét (%-át) határozzák meg és csak általánosságban esik szó a zöldfelületek minőségi (biológiai-botanikai) értékéről, holott például a munkahelyi területek esetében inkább arról kellene gondoskodni, hogy rendeltetészerű használatból eredő kedvezőtlen környezeti hatásokat meg lehessen szüntetni, vagy jelentős mértékben csökkentve határérték alá lehessen szorítani.

Az OTÉK és a BVKSZ – amúgy igen helyesen – lehetőséget ad arra, hogy (kellően megalapozott és /helyi önkormányzati parkolási rendben/ szabályozott keretek között) a gépkocsi-elhelyezési kötelezettség teljesítése tekintetében a helyi sajátosságoknak megfelelően eltéréseket lehessen engedélyezni úgy, hogy a rendelet akár 50 %-os szigorítást, de 50 %-os engedményt is tartalmazhat. Ugyanerre a zöldfelületeket illetően nincs, vagy alig van lehetőség, hiszen az OTÉK 25. §-ához tartozó táblázat szerint – „többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető” ugyan, ám a csökkentés lehetséges mértékéről a jogszabály nem rendelkezik, a BVKSZ pedig már említést sem tesz az engedményes határérték alkalmazásának lehetőségéről. Mellesleg az OTÉK a parkolással kapcsolatos általános szabályok között arra is lehetőséget ad, hogy a helyi

parkolási rendelet un. „közterületi engedményt” is alkalmazzon, ugyanakkor ennek lehetőségét a zöldfelületek esetében nem kínálja fel, holott a gyakorlati tapasztalatok azt igazolják, hogy a parkolóhelyek hiányára a közvélemény legalább olyan érzékenyen reagál, mint a zöldfelületek csökkentett arányára.

Noha a helyi szabályozás nem „írhatja felül” a magasabb szintű jogszabályokat, de arra mindenképpen alkalmas eszköz, hogy annak keretében kísérletet lehessen tenni bizonyos életszerű szabályok bevezetésére. A telken belüli zöldfelületekkel kapcsolatban szabályozást igénylő elemek:

- ⇒ az egyes építési övezetekhez tartozó beépítési paraméterekhez kapcsolódva a zöldfelületeket (is) érintő alternatív szabályozás<sup>39</sup> lehetőségének vizsgálata;
- ⇒ a zöldfelületi fedettség mértékének minőségi paraméterek szerinti meghatározása;
- ⇒ a közterületi kedvezmény alkalmazási lehetőségének vizsgálata;
- ⇒ a terepszint alatti beépítések, valamint az épületek beépített felületei fölött alkalmazott feltöltéseknek, illetve a különböző burkolatoknak a zöldfelületi fedettségbe történő beszámíthatósága, az ezzel kapcsolatos általános szabályok megállapítása (preferenciák és diszpreferenciák alkalmazása<sup>40</sup>)

Noha az Önkormányzat a telkeken belüli zöldfelületek létesítése és fenntartása tekintetében csak részben („saját” intézményeit illetően) tekinthető közvetlenül érintettnek, mégis módja van arra, hogy – sajátos eszközeivel – hozzájárulhasson a „VIRÁGVÁROS” akció sikeréhez.

- ⇒ Az önkormányzati intézmények telkein belül kialakítandó és rendszeresen frissítendő díszkertek, illetve pihenő-, sport- és játszókertek létesítésével az Önkormányzat maga is tevéleges részese lehet a kerület egészére kiterjedő akciónak.
- ⇒ Az Önkormányzat által kiírt „**virágos előkertek**” című pályázat keretében jutalomban lehetne részesíteni a legszebb előkerttel rendelkező újpesti társasházakat, de az akcióhoz csatlakozhatnának a vállalatok és az intézmények is. A díjazott kerteket be lehetne mutatni az Újpesti Napló hasábjain és az Újpest Televízió műsorában is, ezzel ösztönözve a kerület lakosait, Újpest szépülését szolgálva.

<sup>39</sup> Az alternatív szabályozás lényege abban foglalható össze, hogy a statikus paraméterek helyett változó (de egymással szoros összefüggésben lévő) dinamikus paraméterek alkalmazásával az építető számára olyan alternatív lehetőségek biztosíthatók, melyek közül – a szabályok keretei között – maga választhat. A szabályok minden esetben figyelembe veszik az építető és a települési közösség érdekeit is.

<sup>40</sup> Mivel a természetes állapot nem csak a zöldfelületi fedettség mértékével, hanem pl. a burkolt felületek átteresztő-képességével is összefügg, továbbá mert a szabályzat alkalmas arra is, hogy a jogalkotó által támogatott megoldásokat előnyben részesítse, a szabályozás egyik eszköze lehet bonusz-lehetőségek biztosítása. Ilyen lehet pl., ha a közterületeken a vízfelületeket a szabályzat zöldfelületi értéknek fogadja el, sőt a mozgó vízfelületeket (szökőkutat, vízarchitektúrát) 100 %-nál nagyobb mértékben veszi figyelembe.

## 5. Újpest egyes területeinek lehetséges jövője

(a lokális fejlesztés céljai)

A jelen dolgozat 1. (előzmények) fejezetében szereplő ábra Újpest településszerkezeti egységeinek tagolását mutatja be. A '90-es években az Önkormányzat ennek megfelelően készítette el azokat a részletes rendezési terveket (RRT-eket), melyek 1996-ra biztosították a kerület lényegében teljes<sup>41</sup> tervi lefedettségét.

Az ábrán látható, hogy már az eredeti tagozódásnak is voltak egyedileg kezelt, a rendszerből „kilógó” elemei (nevezetesen az Árpád út II. ütem, a Szilágyi út és környéke, valamint Székesdűlő RRT-je), melyekre ugyan önálló terv készült, de azok voltaképpen nem tekinthetők önálló területi egységnek. Miközben a településszerkezeti egységek területi lehatárolására vonatkozó korábbi önkormányzati döntés helyességét az idő alapvetően igazolta, részben a korábbi rendezési tervek területi tagozódásának célszerű korrekciójával, részben a jelen koncepció tartalmával összefüggésben szükségesnek látszik a tervezési feladatok által érintett területek újabb, módosított és kiegészített lehatárolása.

### a) A TELEPÜLÉSSZERKEZETI EGYSÉGEK MÓDOSÍTOTT LEHATÁROLÁSA

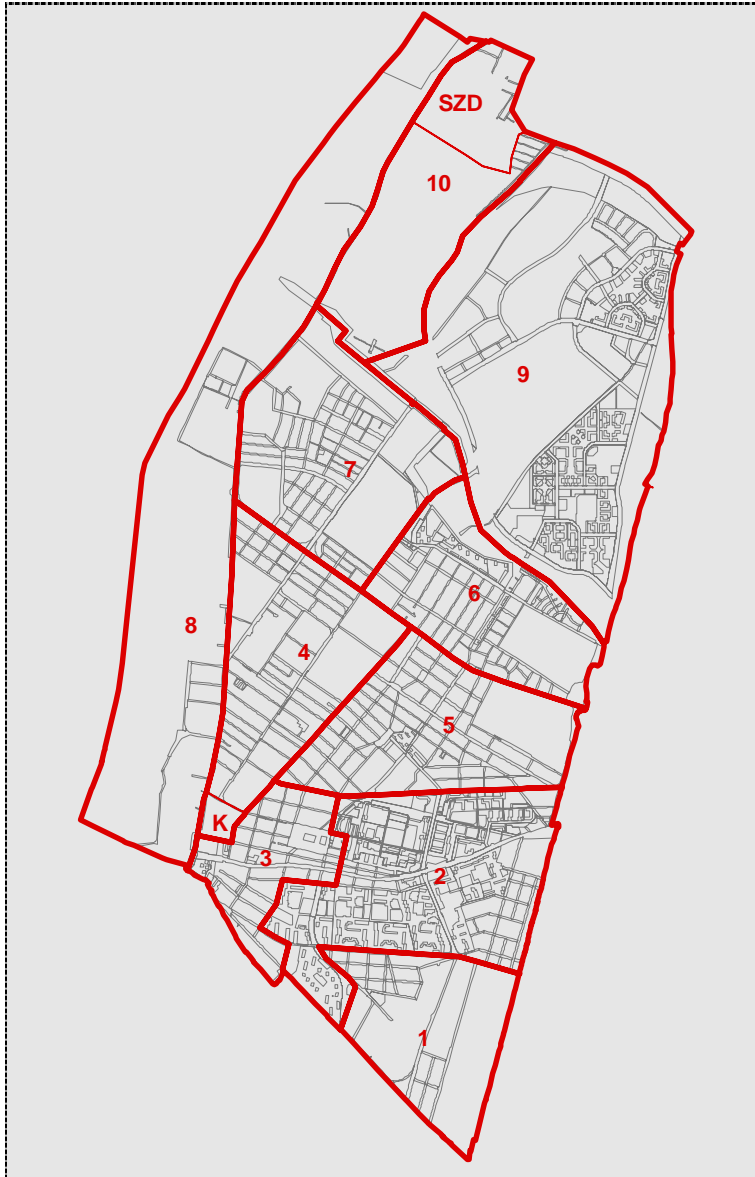
- Az 1., a 3. és a 7. számú városszerkezeti egység területi lehatárolása (a szabályozási akcióterületektől eltekintve) változatlan maradhat.
- A 2. számú városszerkezeti egység szabályozási tervének területét célszerűen ki kell egészíteni a korábbi „Árpád út II. ütem”, valamint a „Szilágyi út és környéke” RRT Elem u. és Görgey Artúr u. közötti területével (lényegében Istvántelek hagyományos kertvárosias, illetve kisvárosias részével), vagyis ez a KSZT az 1., a 3. és az 5. számú területi egység tervezési területe, valamint a XV. kerülettel közös kerülethatár közötti teljes területre kiterjed.
- Az 5. és a 6. számú városszerkezeti egység KSZT-jének tervezési területe kiegészül a „Szilágyi út és környéke” RRT<sup>42</sup> Görgey Artúr u. és Fóti út, illetve Fóti út és Szilas-patak közötti szakaszával.
- A korábbi 4. számú városszerkezeti egység területéből – önálló tervezési területként – átmenetileg ki kell emelni a Károlyi István Városhatár területét. Ennek oka egyrészt az, hogy a Váci út – Károlyi István u. – Attila u. – József Attila u. által határolt tömb önálló identitást hordoz, másrészt, hogy erre a területre már elkészült és jóváhagyást nyert a szabályozási terv és annak a 4. sz. városszerkezeti egység területébe való integrálása<sup>43</sup> egyelőre szükségtelen, csak felesleges bonyodalmat okozna.
- A Duna folyam és a Váci út közötti területsávot (a Palotai-sziget és a Népsziget kivételével) indokolt egyetlen városszerkezeti egységként kezelni, ennek megfelelően a korábbi 8. sz. városszerkezeti egység RRT tervezési területe az új szabályozási terv készítésekor kiegészül a Folyami Flottilla kikötőjének területével, valamint az attól É-ra eső (a városhatárig terjedő) teljes területtel, benne a Fővárosi Vízművek Zrt. teljes érintett területével.

<sup>41</sup> A Duna-parti területek közül a Palotai-szigettől É-ra lévő üdülőterületek és a városhatár közötti sávra nem készült részletes szabályozás, mivel a terület egésze a Fővárosi Vízművek közmű-üzemi területe.

<sup>42</sup> Ez a módosulás azt is jelenti, hogy a korábban önálló RRT-ként kezelt „Szilágyi út és környéke” területére nem fog új KSZT készülni, a korábbi RRT tervezési területe az említettek szerint három KSZT területébe olvad be.

<sup>43</sup> Az „egyelőre” szó beszúrása azt jelenti, hogy mindaddig, amíg a – csökkentett területű – 4. számú KSZT el nem készül, illetve aktuálissá válik annak felülvizsgálata, a két tervet önállóan kell kezelni, ám a későbbiekben (a KSZT-k felülvizsgálata alkalmával) a két területi egységet össze kell vonni.

- Új településszerkezeti egységként indokolt definiálni a Váci út, a néhai Dobó István laktanya – Székesdűlő és a Mogyoródi patak közötti térséget<sup>44</sup>, melynek ugyan legnagyobb része jelenleg is külterület, de amelyen belül (akár szabályozási akcióterületként is) rendezési tervi megoldást kell adni a Fővárosi Vízművek Zrt. egykori nagyfelszíni vízműve területére és az azzal szomszédos lakóterületi zárványra.
- Egyelőre szintén önálló településszerkezeti egységként indokolt kezelni a néhai Dobó István Laktanya és Székesdűlő területét, melyre ugyancsak elkészült és jóváhagyást nyert egy külön KSZT, ugyanakkor ezt a területet (hasonló okok miatt és módon) a felülvizsgálat során az új, 10. számú településszerkezeti részeként kell értelmezni.



### településszerkezeti egységek

területi eloszlása

- ➔ **1. sz. városszerkezeti egység**  
/déli iparváros/ KSZT
- ➔ **2. sz. városszerkezeti egység**  
/központi lakótelepek/ KSZT
- ➔ **3. sz. városszerkezeti egység**  
/városközpont és környezete/ KSZT
- ➔ **4. sz. városszerkezeti egység**  
/központi iparváros/ KSZT
- ➔ **5. sz. városszerkezeti egység**  
/belső kertváros/ KSZT
- ➔ **6. sz. városszerkezeti egység**  
/északi kertváros/ KSZT
- ➔ **7. sz. városszerkezeti egység**  
/Megyer/ KSZT
- ➔ **8. sz. városszerkezeti egység**  
/Duna parti városrész/ KSZT
- ➔ **9. sz. városszerkezeti egység**  
/Káposztásmegyer/ KSZT
- ➔ **10. sz. városszerkezeti egység**  
/Megyeri hídfő környezete/ KSZT
- ➔ **K**  
/Károlyi Városközpont/ KSZT  
**23/2005. (X. 07.)** Ök. rend.
- ➔ **SZD**  
/Dobó laktanya – Székesdűlő/ KSZT  
**21/2003. (VII. 16.)** Ök. rend.

A településszerkezeti egységnyi területre készülő szabályozási tervek – mint látható – sajnos hiányoznak, illetve (mint azt az előzmények között szereplő ábra mutatja) azok területén belül csak egyes kisebb területekre készültek szabályozási tervek. Ezeket a KSZT-k készítése során a „nagy” tervbe célszerűen be kell

<sup>44</sup> Ezt a területet sajátos adottságai, illetve egyedi fejlesztési lehetőségei miatt nem indokolt sem a Duna-parti, sem a káposztásmegyeri KSZT-hez integrálni.



építeni<sup>45</sup>, illetve ha szükséges, egyes részleteinek finom hangolásával biztosítani kell a tervek szabályozási tartalmának (pl. övezeti rendszerének) összhangját.

Az előzőekben vázolt (korrigált, illetve kiegészített) területi tagolásban fokozatosan gondoskodni kell az Étv. előírásainak megfelelő új szabályozási tervek (KSZT-k) elkészítéséről és jóváhagyásáról. E tervek keretében összességében három lehetséges cél (**MEGŐRIZNI – FEJLESZTENI – ÁTALAKÍTANI**) szem előtt tartásával kell az egyes tömbök, illetve telektömb nagyságú ingatlanok városrendezési szabályait meghatározni.

- ➔ **MEGŐRIZNI** azokat a területeket indokolt, melyek jellemző területfelhasználását (domináns rendeltetését) és a beépítés kialakult intenzitását továbbra is célszerű megtartani. Ilyen területek általában a kertvárosias lakóterületek, ahol a szabályozás célja a megőrizni kívánt adottságoknak megfelelő kiegészítő intézkedések megtétele, a kedvezőtlen adottságok, illetve tendenciák visszaszorítása, vagyis a terület szabályozási eszközökkel történő „finom hangolása”.
- ➔ **FEJLESZTENI** azokat a területeket (terület-részeket) indokolt, melyek jellemző terület-felhasználását (domináns rendeltetését) továbbra is célszerű megtartani, ugyanakkor a beépítés intenzitásának megváltoztatása, avagy a kialakult használat módosítása célszerű. Ennek oka lehet a terület műszaki-fizikai megújulása érdekében elengedhetetlen fejlesztési többlet-érték biztosítása, avagy az Önkormányzat kifejezett fejlesztési szándéka.
- ➔ **ÁTALAKÍTANI** azokat a területeket (terület-részeket) indokolt, melyek esetében a korábbi településszerkezeti adottságok alapvető megváltozása miatt a terület-felhasználás (a domináns rendeltetés) és/vagy a beépítés intenzitásának megváltoztatása (is) célszerű.

Az egyes szabályozási tervek programjának meghatározása során – megfelelően részletes vizsgálatokra építve és alapos mérlegelés után – az Önkormányzatnak elsősorban azt kell eldönteni, hogy a tervezési terület egészén, avagy annak egyes részein a három említett cél melyikét tartja indokoltnak (és „védhetőnek”) kitűzni. Magától értetődik, hogy a városszerkezeti egységnyi nagyságrendű szabályozási tervek esetében a három cél területenként differenciáltan, de együtt is alkalmazható.

## b) A VÁROSFEJLESZTÉS LEGFONTOSABB STRATÉGIAI CÉLJAI

A településrendezési tervezésen belül – jóllehet ezzel a jogszabályok nem foglalkoznak (vagyis a tervezést „mint olyat” a feladat jellegétől függetlenül homogén tevékenységnek tekintik) – definiálható lenne a *szabályozási és a fejlesztési* típusú tervek készítése. Az előbbi a meglévő, kialakult települési szövetekkel, az utóbbi a még beépítetlen, avagy azzá tett meglévő területekkel foglalkozik. Újpest esetében kimondható, hogy lényegében elfogytak azok a területek, melyek esetében fejlesztési típusú tervezéssel kell számolni, csak Káposztásmegyér még be nem épített, de korábban belterületbe vont térsége vár ilyen típusú tervi megoldásra. A város összes többi területe esetében több-kevesebb szabadsággal, de „élő szövetet operálva” kell belenyúlni a spontán folyamatokba. Ki kell ugyanakkor mondani azt is, hogy előbb-utóbb még azokban az esetekben is elkerülhetetlen lesz új szabályozási terveket készíteni, amelyek amúgy

<sup>45</sup> Az UKVSZ készítése során indokolt lehet megvizsgálni, hogy a már hatályban lévő tervek milyen jogi eszközökkel integrálhatók az egész várost lefedő tervek rendszerébe.

egyedi döntésekkel, az ún. „illeszkedési szabályok” alkalmazásával rendben tarthatók. Az RRT-k alkalmazása során szerzett több évtizedes tapasztalat azt igazolja, hogy még a látszólag egyszerű esetnek tűnő kertvárosias lakóterületeken is számos olyan probléma adódik, melynek egyértelmű megoldása (a jogbiztonság igényének kielégítése mellett) szükségessé teszi, hogy a hatóságok életszerű, de egyértelmű szabályok (munkaeszközök) alkalmazásával tudjanak dönteni az egyedi ügyekben. A teljes körű szabályozás igényét erősíti az a tény is, hogy az építésügyi jogszabályok – az utóbbi évtizedben bekövetkezett – változásai rendre az „egyszerűsítés” irányába hatnak, vagyis felértékelődött a településrendezés, illetve nőtt az önkormányzatok szabályozási felelőssége.

A napi gyakorlatban sokszor vita tárgya a szabályozás „mélysége” (részletessége), vagyis egy-egy tervet egyesek túl-, míg mások alul-szabályozottnak tartanak. Nagyon nehéz ebben a helyzetben megtalálni a helyes arányt, de általánosságban ki lehet jelteni, hogy a tendenciák a szabályozási tervek részletesebb kidolgozása irányába mutatnak. E helyen ugyanakkor azt is rögzíteni kell, hogy – mivel a szabályozási tervek minden esetben egy adott kérdésre megfogalmazott választ hordoznak, viszont a kérdések sokszor nem, vagy nem kellően megalapozottan tehetők fel – a rendezési tervekre is igaz az a megállapítás, mely szerint egy eldöntendő kérdésre voltaképpen három korrekt válasz adható, nevezetesen az *igen*, a *nem* és a *(még) nem tudom*. Amely esetben tehát a tervező számára (az adott időben és az adott ismeretek birtokában) nem lehet a kérdéseket egyértelműen feltenni, értelemszerűen a válaszok sem lehetnek véglegesek és egyértelműek. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy az eldönthető kérdésekre **tartalmi**, míg a *(még) nem eldönthető* kérdésekre **metodikai** válasz kell adni, vagyis azt kell rögzíteni, hogy a megfelelő időben (majd) milyen eljárás keretében, illetve milyen szempontok alapján kell a tartalmi kérdésekben dönteni<sup>46</sup>.

A stratégiai célok megfogalmazása során természetesen figyelembe kell venni azokat a korábban (a '90-es évek első felében) készített részletes rendezési terveket, melyek több mint egy évtizede a városfejlesztési és az építésügyi hatósági döntések alapját képezik. Ezek elemzése alapján megállapítható, hogy a 2003. december 31-ével hatályát veszített RRT-k rendkívül mértéktartó, inkább megőrző és fejlesztő, mintsem átalakító jellegűek voltak, vagyis – kevés kivételtől eltekintve – a városszerkezet és a beépítés jellemző intenzitásának megtartását célozták. Újpest korábbi terveire egyáltalán nem jellemző a „kemény” intenzitás-növekedés, a beépítés általános sűrűsödése és a beépítési magasság szignifikáns emelése, illetve a zöldfelületek „felélése”, sőt – a főváros más kerületeinek gyakorlatához viszonyítva – a tervek bizonyos részletei akár bártortalanok is tűnhetnek. További jellemzője az eddig használt terveknek, hogy még azokban az esetekben is a kialakult rendeltetések megtartásával számoltak, amikor éppenséggel joggal lehetett volna legalábbis elemezni a területfelhasználás változtatásának lehetőségét.

A jelen fejlesztési koncepció alapvetően nem változtat a korábbi tervek koncepcionális alapján, vagyis inkább a „megtartva fejlesztés” pártján áll, ugyan-

<sup>46</sup> Jó példa erre a közeljövőben készülő 8. számú városszerkezeti egység (a Duna folyam és a Váci út közötti terület) szabályozási terve, melynek kidolgozása során bizonyos kérdésekre igenis lehet, más kérdésekre azonban – kellő mennyiségű és minőségű információ hiányában – egyszerűen nem lehet tartalmi válaszokat adni. Nem valószínű például, hogy bárki képes lenne most meghatározni a néhai Újpesti Bőrgyár területének építési szabályait, illetve ki tudná jelölni a telken belüli építési helyeket.

akkor megnevezi azokat a kiemelten fontos helyszíneket (városi sűrűsödéseket), melyek esetében – az akcióterületek leírását tartalmazó fejezetben – karakteres új célokat fogalmaz meg.

E dolgozat keretei nem teszik lehetővé, hogy minden részletre kiterjedő, a helyi építési szabályzat övezeti tervét közvetlenül megalapozó célokat fogalmazzon meg, ám a legfontosabb stratégiai célokat igenis meg lehet nevezni.

- ➔ Újpest területén a kül-belterületi határ további módosítása nem szükséges<sup>47</sup>, vagyis a beépítésre nem szánt területek csökkentése indokolatlan.
- ➔ A város egyik pótolhatatlan értéke a Duna folyam „szomszédsága” és az az adottság, mely szerint a Palotai-sziget és a néhai belső Duna-ág – az Észak-Pesti Szennyvíztisztító Telep fájó és gyógyíthatatlan sebe kivételével – mindmáig beépítetlen maradt. Ezt az adottságot minden eszközzel meg kell őrizni még akkor is, ha amúgy jogos igény a vízparti és a városi területek kommunikációjának javítása.
- ➔ A lakóterületek szabályozása során – a településszerkezeti adottságokhoz igazodva – differenciált eszközöket célszerű alkalmazni.
  - ⇒ A hagyományos kertvárosias területeket általában meg kell védeni, ennek feltételeit egyrészt az UKVSZ övezeti szabályozásában (és majdan a KSZT-k keretében), másrészt a közlekedési rendszertervben megfogalmazott eszközökkel kell biztosítani.
  - ⇒ A közlekedési hálózat magasabb osztályba sorolt elemei mentén a beépítés módját és mértékét módosítani kell, illetve meg kell vizsgálni az építési övezetváltás szükségességét is<sup>48</sup>.
  - ⇒ Az átmeneti zónában (elsősorban a 4. számú városszerkezeti egység területén és a lakótelepekkel érintkező térségekben) a beépítési mód korrekciója, illetve a beépítés magasságának szerény mértékű növelése reális igényként vehető fel.
  - ⇒ A városközpont környezetében az elmúlt évtizedben felgyorsult átalakulást továbbra is támogatni kell, ugyanakkor az átépülés során szerzett tapasztalatokat a szabályzatban figyelembe kell venni. Az Árpád úttal határos, illetve annak hatásterületén lévő tömbök esetében ezután is tömör, városias beépítéssel kell számolni, de a beépítés intenzitását északi irányban fokozatosan csökkenteni kell úgy, hogy megfelelő átmenet legyen a belső kertvárosias területek felé.
  - ⇒ A lakótelepek kialakult térszerkezetének korrekciója egyelőre nem tűzhető ki reális célként, de a lakhatási feltételeket – elsősorban a közterületek, illetve a lakótelepi intézményhálózat fejlesztésével – látványosan lehet és kell is javítani. Az erre alkalmas helyszíneken (a lakótelepeken belül, illetve azok peremén) egyedi (város)építészeti eszközök alkalmazásával kell exponálni a „fontos helyeket”. E tekintetben különösen indokolt megvizsgálni az Árpád út – Rózsa u. kereszteződésének környékét és azt – akár magasház-elemek beépítésével is – lakótelepi alközponttá kell fejleszteni.

<sup>47</sup> Ez alól egyetlen terület (a Farkaserdő) tekinthető kivételnek, mely voltaképpen egy olyan külterületi zárvány, melyet minden oldalról beépített, belterületi részek vesznek körül. Ez természetesen nem azt jelenti, hogy az erdő „sérelmére” növelni kellene a beépítésre szánt területet, az azonban joggal vehető fel, hogy – a lakótelep közvetlen szomszédsága miatt – az erdőt teljes egészében városi közparkká lehessen átminősíteni és ennek megfelelően fejleszteni, átalakítani.

<sup>48</sup> Ezt a koncepciót követte a korábbi tervekben a Váci úttal határos „városi” oldal tömbvégeinek szabályozása és célszerűen ezt kell követni a Fóti út, valamint a Megyeri út családiházias beépítésű szakaszai mentén is.

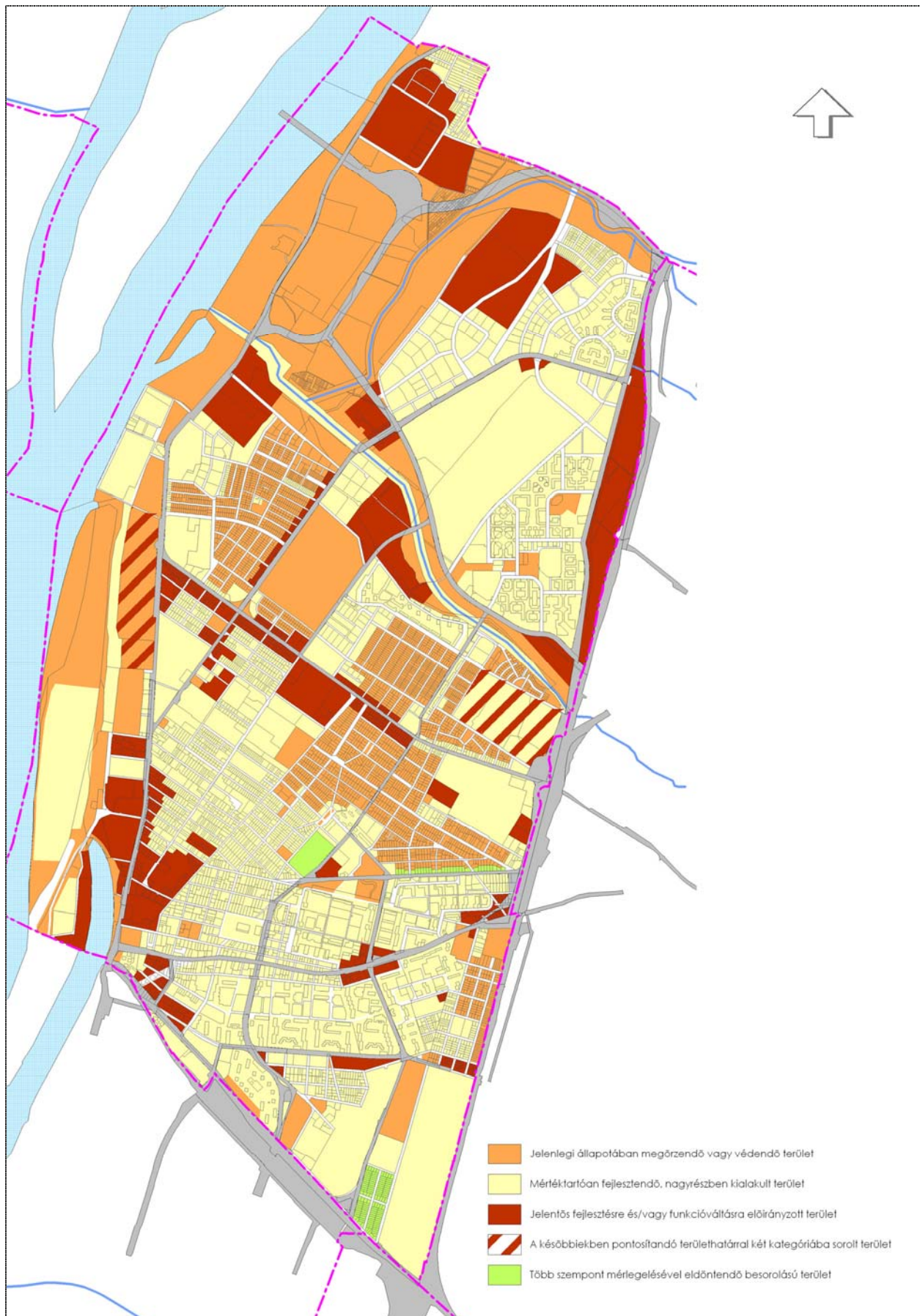
- ➔ A kialakult beépítési intenzitás és karakter megtartása indokolt a kerület keleti (Rákospalotával határos) térségében, ekként ezen a környéken néhány – funkcionális tartalma miatt – fontos hely (pl. a Rákospalota-Újpest MÁV állomás környezete) kivételével nem indokolt a beépítés intenzitásának növelése.
- ➔ A városias karaktert elsősorban a főbb útvonalak (a Váci út, az Árpád út, a Fóti út, a Megyeri út és az Óceánárok út) jeles szakaszai mentén kell erősíteni. Ezen lineáris elemek egyes szakaszait indokoltnak látszik egyedileg kezelni és szabályozni, továbbá ezek csomópontjai környezetét városfejlesztési akcióterületként kezelni. Az érintett utak különösen exponált szakaszain, illetve kereszteződéseinél városépítészeti hangsúlyok megjelölése kívánatos. A Károlyi István Városmagasság folyamatban lévő fejlesztésének részeként létesülő magasház-kompozícióhoz hasonló – természetesen a környező beépítéshez igazodó magassági korlátok figyelembe vételével – egyedi jel kívánkozik ezen kívül
  - ⇒ a Váci út Megyeri úti és Fóti úti torkolata környezetében, valamint a néhai Petőfi és Hunyadi Laktanya területén, továbbá
  - ⇒ az Árpád út és a Rózsa u. kereszteződésénél.
- ➔ Szerényebb mértékű, de hangsúlyos beépítés megvalósítása indokolt
  - ⇒ a Fóti út középső (Baross u. és Leiningen u. közötti) szakaszán, valamint
  - ⇒ a város belső, általában négy-ötemeletes lakótelepi beépítésű területei erre alkalmas „csomópontjaiban”.
- ➔ Újpest gazdasági területeit – annak ellenére, hogy egyes helyszíneken a kialakult beépítés nem hozható összhangba a környező területekkel – általában megőrzendő adottságnak kell tekinteni, ugyanakkor szabályozási eszközökkel is biztosítani kell a különböző terület-felhasználású területek „békés egymás mellett élését”. Ezzel együtt is vizsgálni kell a munkahelyi- és a lakóterületek érintkező felületeinek környékét és a lakóterületi zárványok esetében figyelembe kell venni a funkcióváltásra irányuló kezdeményezéseket.

A beavatkozások jellegét összefoglaló átnézeti térkép abból a célból készült, hogy egyértelműen látható legyen, a jelen koncepció szerint mely területek esetében kell elsődleges célként a jelenlegi állapotot megőrizni, mely területek esetében indokolt – a beépítés adottságait alapvetően megőrizve – a beépítés „finom hangolásáról” gondoskodni, illetve hogy mely területek esetében lenne indokolt határozottabban beavatkozni. Az ábra ezt a három kategóriát eltérő színnel mutatja.

Bizonyos területek esetében még az adottságok részletes elemzése alapján sem lehet egyértelműen eldönteni, hogy azok mely kategóriába tartozzanak, mivel számos egyenrangú érv szól pl. a megőrzésre, illetve a jelentős változtatásra vonatkozó megoldás mellett és ellen is. Ezeket a területeket külön is megjelöltük. Végezetül meg kell említeni két sajátos adottságú területet, melyek esetében azok „megbontása” lenne indokolt, ugyanakkor egyelőre nem lehet eldönteni, hogy a megosztás milyen arányban történjen meg. A tervlapon ezek a sávozott színezéssel jelölt helyszínek.

Természetesen a javasolt „előminősítés” a tervezés, illetve a terv egyeztetési eljárása során változhat, de a főbb tendenciák az ábrán jól láthatók.





Az ábrát – az Újpesti Városrendezési Szabályzat (UKVSZ) munkaközi konzultációja alkalmával egyeztetett koncepció alapján – az URBANITÁS Kft. készítette.

## c) AZ EGYES VÁROSFEJLESZTÉSI EGYSÉGEK FEJLESZTÉSÉNEK KONCEPCIÓJA

### déli iparváros

#### 1. számú városszerkezeti egység

Pozsonyi út – Tél u. – Elem u. – XV. kerülettel közös kerülethatár – XV. kerülettel közös kerülethatár által határolt terület

ortofotó-részlet



FSZKT-kivonat



Az 1. számú városszerkezeti egység Újpest legdélkeleti része, melynek területén a munkahelyi terület-felhasználás jelentős dominanciája tapasztalható. A közelmúlt években ebben a térségben jelentős változások következtek be, miközben a beépítés funkcionális tartalma alig változott. Stabil elemnek kell tekinteni a Budapesti Erőmű Zrt. telephelyét<sup>49</sup> (ahol pár éve jelentős beruházás valósult meg), valamint a BKV Zrt. forgalmi telephelyét, melynek ugyan minőségi fejlesztése előbb-utóbb elodázhatatlan lesz, de a terület funkciója és a használat módja nem fog változni. A munkahelyi keretövezetbe sorolt területek közül a CHINOIN törzsgyárának területére önálló szabályozási terv készült, melyet a Képviselő-testület 13/2005. (VII. 04.) számú rendeletével hagyott jóvá<sup>50</sup>, vagyis a KSZT jelenleg is hatályban van.

A MÁV Zrt. által lefolytatott közbeszerzési eljárás során kiválasztott tervező közreműködésével folyamatban van az Istvántelki Főműhely szabályozási tervének készítése<sup>51</sup>. Eddig a vizsgálati munkarészek és a fejlesztési koncepció készültek el, vagyis a közeljövőben várható a tervvel kapcsolatos önkormányzati egyeztetés megindítása. Az eddig

<sup>49</sup> Az erőmű fejlesztésének megalapozására önálló részletes rendezési terv (RRT) készült, melyet az Önkormányzat 21/1997. (XI. 07.) számú rendeletével – alig pár héttel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) hatályba lépése (1998. január 1.) előtt – fogadott el. Noha az Étv. 60. § (3) bekezdésében foglaltak következtében a rendelet 2003. december 31-ével hatályát veszítette, az RRT alapján megvalósult az Erőmű fejlesztése, ekként új szabályozási terv készítésére nincs és feltehetően még tartósan nem is lesz szükség.

<sup>50</sup> A CHINOIN Rt. törzsgyárának fejlesztése az elmúlt mintegy másfél évtizedben – a társaság által finanszírozott rendezési tervek keretei között – példa értékűen folyik, így jelenleg is több beruházás előkészítése van folyamatban. A KSZT felülvizsgálata egyelőre nem aktuális, a további fejlesztések előkészítése során felmerülő igények kezelésére a terv alkalmas, az Önkormányzat és a CHINOIN együttműködése korrekt.

<sup>51</sup> A KSZT tervezésével párhuzamosan folyamatban van a KÖH eljárása is, melynek „tétje” a MÁV telephelyén álló egyes értékes épületek egyedi (ipari) műemlékké nyilvánítása.



megismert előzmények mindazonáltal azt igazolják, hogy a fejlesztés során olyan rendeltetések megvalósítása lehet a cél, melyek ugyan az eddigi funkciókkal szinkronban vannak (illetve abból „levezethetők”), de amelyek szinte kizárólag a vasúti kapcsolatra épülnek, vagyis a telephely közvetlen közúti kapcsolattal ezután sem fog kapcsolódni Újpest közúti hálózatához<sup>52</sup>. Az Újpesti Gyapjúszővőgyár, valamint a Gyógyszerkutató Intézet területére eddig nem készült önálló rendezési (telephely-fejlesztési) terv, ez a két ingatlan – az eredeti funkció részleges, illetve teljes megváltoztatása mellett – jelenleg is munkahelyi területként működik.

A területen két egybefüggő lakóterület van, nevezetesen az „Anonymus u. és térsége” RRT által korábban önállóan is szabályozott 9, valamint a város déli határánál az ipari telephelyek közé zárványként beékelődött 4 telektömb. Az évtizedekig építési tilalommal „sújtott” Anonymus utca környéki lakóterület a korábbi RRT alapján „életre kelt” és megindult a lakóterület átépülése, mely a beépítés intenzitásának szerény mértékű növekedésével jelenleg is folyik. Igen kedvezőtlen adottság ugyanakkor, hogy a városképi szempontból talán legexponáltabb felületen (a Pozsonyi út mentén) – részben a nagyon elaprózott telkek miatt – alig történt változás, illetve a Tél utcai saroktelken megvalósult beruházás (autószalon) az átalakuló környezet talán legértékesebb pontján nem elégíti ki a hely kiváló adottságai következtében elvárt használati, illetve építészeti igényeket. A Berliu. – Brüsszeli u. – Bécsi u. – Madridi u. által határolt négy lakótömb zárvány jellege nem oldható fel, de (szemben a korábban tilalommal érintett Anonymus utcai tömbökkel) itt a beépítés, illetve a terület-használat korrekt, az épületek állapota az ipari környezet ellenére megfelelőnek tekinthető.

A Tél u. menti új beruházások (részben a Pozsonyi úti sarok kedvezőtlen beépítése következtében) némileg ellentmondásosak. Külön gondot jelent, hogy a terület-sáv keleti részén eredetileg elképzelt sport-, illetve rekreációs funkciójú beruházás nem valósult meg, a terület új tulajdonosa pedig mindeddig nem tudott és/vagy nem akart az Önkormányzat eredeti céljainak megfelelő javaslatot bemutatni.

A terület jövőjét döntő mértékben meghatározza, hogy a XIII. kerülettel közös kerülethatár mentén húzódik a „Körvasút menti körút” tervezett nyomvonala, melynek szabályozására a Fővárosi Önkormányzat (az FSZKT keretében) 2006-ban fogadott el egy szabályozási tervet. Ennek lényege Újpest szempontjából az, hogy a majdani főút területe a Madridi utcától délre eső (XIII. kerületi) MÁV területek rovására lesz biztosítva úgy, hogy az újpesti területek (különösen a főúttal majdnem közvetlenül határos két családiházias lakótömb) megfelelő védelmét a főút tervezése és építése során biztosítani kell.

A déli iparvárossal kapcsolatban az alábbi célok és feladatok fogalmazhatók meg:

- ➔ Az M jelű (munkahelyi) keretövezetbe sorolt telephelyek, illetve a MÁV Istvántelki Főműhely KL-VA jelű (vasúti létesítmények) keretövezetbe tartozó telephely eredeti rendeltetését indokolt megtartani, miként nem kell változtatni az Erőmű, illetve a „B.U.R. telep” (a BKV forgalmi telep) funkcióján<sup>53</sup> sem. Idővel szükséges lesz (önálló) szabályozási tervet készíteni az Újpesti Gyapjúszővőgyár területére, mivel annak

<sup>52</sup> A KSZT munkaközi egyeztetése során nyilvánvalóvá vált, hogy – bár a MÁV a telephely északi részén lévő épületeket értékesíteni kívánja és az új rendeltetések valószínűleg már nem a vasúti kiszolgálásra épülnek – a környező úthálózat alkalmatlan arra, hogy a jelentős nagyságú fejlesztésre, illetve funkcióváltásra szánt területek, a megmaradó épületek közúti kiszolgálását biztosítani tudja.

<sup>53</sup> Tekintettel arra, hogy a B.U.R. telep az Angyalföld felől érkező forgalom számára egyfajta fogadó látványt is nyújt – vagy önállóan, vagy a majdan készülő KSZT keretében –, indokolt lenne kezdeményezni a Pozsonyi útról jól látható, eredeti állapotát még elég jól őrző épületek egy részének műemléki vizsgálatát, esetleg egyedi műemléki védelmének elrendelését.

használata jelentősen átalakult és működ(tet)ése a környező területek használatával nincs összhangban.

- ➔ Egyelőre meg kell tartani a területen belül lévő két lakóterületi egységet, de mindkettő esetében indokolt lenne szabályozási tervet készíteni, melynek során
  - \* az Anonymus u. környékén lévő lakóterületek átalakulásának tapasztalatait figyelembe véve időszerű lenne pontosítani a beépítés feltételeit<sup>54</sup> és (területenként differenciált) paramétereit,
  - \* a Pozsonyi út mentén lévő tömbök (közte a Tél utcai sarokterület) beépítési feltételeit célszerű lenne felülvizsgálni annak érdekében, hogy (valószínűleg koncentrált beruházás keretében) e tömbök átépülése is megtörténhessen,
  - \* a Pozsonyi út menti tömbök esetében a beépítés módját és magasságát a lakóterület többi részétől (akár karakteresen) elütően lenne célszerű meghatározni,
  - \* a déli (zárvány) lakóterületre korábban készített RRT előírásainak alapvető módosítása nem szükséges, de – figyelemmel a „Körvasút menti körút” majdani nyomvonalára és várható forgalmára, nemkülönben a XIII. kerületi Reitter Ferenc u. felől tervezett közúti aluljárótól érkező többlet-forgalomra – szabályozási eszközökkel garantálni kell a környezeti ártalmak minimalizálását, a lakóterület rendeltetésszerű használatának<sup>55</sup> fenntartását.
- ➔ Át kell tekinteni a Tél utca menti – I (intézményi), illetve IZ (jelentős zöldfelületű intézményi) keretövezetbe sorolt – terület-sáv lehetséges jövőjét és dönteni kell az IZ keretövezetbe sorolt tömb lehetséges/kizárt rendeltetéseiről.
- ➔ A Széchenyi tér és környezete állapotának alapos vizsgálata, a határoló térfalak beépítési feltételeinek pontosítása szintén szükséges. A jelenleg igen heterogén adottságú tér közterületi „funkcióját” egyértelműen meg kell határozni és a majdani készülő KSZT keretében biztosítani kell a terület „tér-jellegének” megőrzését, illetve kialakításának feltételeit.
- ➔ Az UKVSZ keretében – összhangban a párhuzamosan készülő újpesti közlekedési rendszerterv (UKRT) várható tartalmával
  - \* meg kell határozni a „Körvasút menti körút” tervezésével, illetve megvalósításával kapcsolatos feltételeket, Újpest elvárásait, valamint
  - \* felül kell vizsgálni a területet határoló közutak kerületközi kapcsolatait<sup>56</sup>, indokolt esetben kezdeményezni kell az FSZKT, illetve a főváros közlekedésfejlesztési terve módosítását.

### (szabályozási, illetve fejlesztési) akcióterület

---

- ➔ Pozsonyi út – Tél u. sarokterület környezete

<sup>54</sup> Függetlenül attól, hogy a közeljövőben készül-e a térségre új KSZT, a helyi építési szabályzat keretében „rendet kell tenni” a (keret)övezeti besorolás tekintetében. Az FSZKT ugyanis figyelmen kívül hagyta a korábbi RRT cizellált övezeti tartalmát és lényegében az összes lakótömböt L4 keretövezetbe sorolta.

<sup>55</sup> Noha jelenleg semmiképpen nem tekinthető aktuálisnak, de idővel fel kell készülni arra, hogy a négy lakótömb eddigi funkciójának „feladásával” ezen a területen vagy szintén munkahelyi, vagy a környezeti ártalmakra kevésbé érzékeny intézményi funkciójú beruházások valósulhassanak meg. Ez egyben azt is jelenti, hogy a lakóterületi beépítés intenzitásának növelése semmiképpen nem engedhető meg, az ugyanis a kedvezőtlen állapot konzerválását jelentené.

<sup>56</sup> A vizsgálat során a Béke út – Pozsonyi út kapcsolatot illetően településszerkezeti kérdések felvetése nem indokolt, mindössze az aluljáró időnként aggasztó műszaki állapotának felülvizsgálata szükséges. A Reitter Ferenc u. – Berlini u. vonalában tervezett közúti aluljáró esetében az újpesti oldalon létesülő csomópont kialakítása (különösen a terület-biztosítás módja és a forgalomtechnikai megoldás) tisztázandó, míg az Elem u. – Szerencs u. szintbeli vasúti átjáró esetében a külön szintű csomópont kialakításának szükségessége és lehetősége is megkérdőjelezhető.



## központi lakótelepek

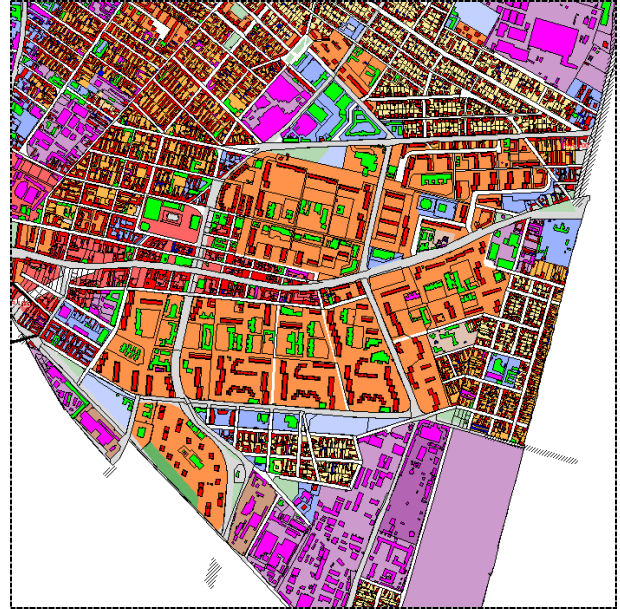
### 2. számú városszerkezeti egység

Mártírok útja – Berda József u. – Aradi u. – Munkásotthon u. – Kassai u. – Király u. – István út – Görgey Artúr u. – XV. kerülettel közös kerülethatár – Elem u. – Tél u. – Pozsonyi út – XIII. kerülettel közös kerülethatár által határolt terület

ortofotó-részlet



FSZKT-kivonat



A központi lakótelepek építése a múlt század '70-es, '80-as éveinek eredménye, mely nem csak a településszerkezetet, a kialakult beépítési struktúrát sebezte meg, de alapvetően megváltoztatta a lakóterület használatát és szétrombolta a meglévő lakóközösségeket is. Megszüntette, durván elmetszette a korábbi utcahálózatot, a majdnem egységesen tízemeletesre „borotvált” egyen-lakóépületek közötti közterek elvesztették hagyományos városképző szerepüket. Másfelől a lakótelepeken megvalósult tömeges lakásépítés eredményeként megszűntek a manapság már nosztalgiával emlegetett kedves belső udvarok, melyek körül egy-egy telken tucatszám sorakoztak az elavult, korszerűtlen, rosszul felszerelt lakások, és helyettük – igaz, az egyedi igényekre ugyan érzéketlen, de – viszonylag jól felszerelt, a korábbinál sokkal magasabb komfortfokozatú új otthonok létesültek. A 2. számú városszerkezeti egység részletes rendezési tervének készítésekor végzett (nem reprezentatív) felmérések szerint a lakótelep lakossága egyáltalán nem utasította el mereven a „lakótelepiséget” és a lakótelepi környezetet, mint egyfajta városi életforma kereteit.

A lakótelepeket lehet nem szeretni, lehet és indokolt is foglalkozni a telepszerű beépítések műszaki, szociológiai, gazdasági és jogi ellentmondásaival és hibáival, de a lakótelepek létrejöttét nem lehet meg nem történné tenni. Újpest Önkormányzata felismerte a cselekvés szükségességét és a '90-es években elkészítette a központi lakótelepek részletes rendezési tervét, melynek célja az volt, hogy – tudomásul véve a meglévő kényszerpálya kereteit – feltárja azokat a lehetőségeket, melyekkel a lakótelepek épített minősége és a környezet állapota is javítható, összességében a térség (minden hibája és ellentmondása ellenére) lakhatóbb környezetet kínál az itt élőknek. Az RRT vizsgálati munkarészei egyértelműen bizonyították, hogy (a településszerkezetet ért sérelem mellett) a legsúlyosabb ellentmondásokat éppen az okozta, amit a fejlesztők a lakótelepi beépítés legfőbb erényének gondoltak és hirdettek, vagyis a tágas közösségi terek és a jó közlekedési lehetőségek helyett a látszólag szellős és kényelmes közterületeken – súlyosan elhibázott normák szerint – a szükségesnél sokkal kevesebb gépkocsi-parkoló és

ugyancsak nagyon kevés (ráadásul igénytelenül kezelt) zöldterület létesült. A részletes vizsgálatok szerint a központi lakótelepek környezetében legalább 4,5-5 ezer parkolóhely hiányzik, miközben a zöldfelületek nagysága is alulméretezett, ami azt eredményezi, hogy a parkolási gondokon csak a zöldfelületek rovására lehetne enyhíteni<sup>57</sup>, illetve csak a parkolók számának csökkentése árán lenne lehetőség többlet-zöldfelületeket létesíteni. Mindez természetesen napjainkra semmit nem változott, ekként a szabályozás keretében továbbra is a korábbi célokat kell irányadónak tekinteni, vagyis azt, hogy a lakótelepi környezet „élhetőbbé” tétele érdekében – az épületek műszaki állapotának javításán túl – elsősorban a terület „vezér-szintjén” (a dominánsan közterületi státuszú területeken, az épületek között) kell rendet tenni és olyan minőségi változásokat elérni, melyek ha nem is pótolják azt, de legalább enyhítik a hagyományos városi környezet elemeinek hiányát.

Az előző oldalon lévő ábrákon látható, hogy a 2. számú városszerkezeti egység területe a lakótelepi beépítés nyomasztó dominanciája mellett sem teljesen homogén, a tízemeletes épület-falak között helyenként megmaradt a korábbi beépítés, a terület peremén, valamint az Árpád út István út és Rózsa u. közötti szakasza mentén pedig viszonylag nagy felületű, hagyományos beépítésű tömbök ékelődnek a paneles épületek közé. Mint az a bevezetőben szerepel, a korábbi 2. sz. városszerkezeti egység RRT területi hatálya a javasolt új területi tagolás szerint ezért kiegészül egyrészt az Árpád út két oldalának eddig részben önálló tervben kezelt, hagyományos beépítésű tömbjeivel, másrészt – a korábbi „Szilágyi út és környéke” RRT területének felosztásával és a szomszédos területekhez csatolásával – a lakótelepek keleti határa és a XV. kerülettel közös kerülethatár közötti (jellemzően hagyományos beépítésű) (lakó)területekkel. Istvántelek területének viszonylag csöndes, kertvárosias jellegét a jövőben is indokolt megőrizni, ám a lakótelepi beépítéssel közvetlenül érintkező sávban a jövőben – az építési övezetek célszerű megválasztásával és adekvát övezeti paraméterek meghatározásával – biztosítani kell a két beépítési karakter megfelelő átmenetét.

A 2. számú városszerkezeti egység területének városrendezési és városfejlesztési szempontból legexponáltabb része az Árpád út keleti vége, illetve az ahhoz (elsősorban a főút északi oldalán) kapcsolódó terület. Köztudott ugyanis, hogy az M3 metró-vonal Káposztásmegyer felé történő meghosszabbításának nyomvonala éppen ezt a területet érinti, amennyiben a metró tervezett nyomvonala mentén átmetszi a meglévő, kialakult településszerkezetet. A „legizgalmasabb” terület így az Árpád út és a Görgey Artúr u. közötti kerülethatár térsége, mely (kiegészülve az 5. számú városszerkezeti egység területének D-K-i végével) az egyik legfrekvenciáltabb szabályozási, egyben fejlesztési akcióterületként definiálható. Egyértelműen kimondható, hogy Újpest közössége és Önkormányzata nem mondhat le a metró tovább-építéséről (annak lehetőségéről), ezért csak olyan tervek fogadhatók el, melyek – ha a megvalósítás egyelőre nem is látszik reálisan közelinek – továbbra is biztosítja a megfelelő területet a metró építéséhez, vagyis a beépítéseket úgy kell tervezni, hogy a metróépítés számára fenntartandó sáv elépítése szóba sem kerülhet. Mindezt természetesen úgy kell megoldani, hogy közben figyelembe kell venni az érintett lakók érdekeit is és a lehető leghatékonyabb eszközök alkalmazásával csökkenteni kell, illetve fel kell számolni a befejezetlenség állapotát.

<sup>57</sup> A 2. számú városszerkezeti egység RRT-jének készítése során részletes vizsgálat tárgya volt, hogy vajon lehet-e enyhíteni a parkolási gondokon többszintes parkolási formákkal (mélygarázsokkal, illetve parkolóházakkal). Egyértelműen bebizonyosodott, hogy – részben a közterületek alatt nem kellően átgondolt módon létesített közmű-vezetékek, részben a létesítés és az üzemeltetés rendkívül magas költsége miatt – a mélyparkolók nem valósíthatók meg, továbbá hogy a parkolóházak iránt sem mutatkozik fizetőképes kereslet.

A központi lakótelepekkel kapcsolatban megfogalmazható célok és feladatok:

- ➔ Az UKVSZ övezeti tervében – tudomásul véve és megtartva a lakótelepek kialakult településszerkezeti és terület-felhasználási sajátosságait – „rendet kell tenni” az intézményterületek besorolását illetően, illetve konzekvensen rendezni kell a lakótelepek belső úthálózatának státuszát.
- ➔ A lakótelepek „használhatóságának”, „élhetőbbé tételének” érdekében – átemelve a korábbi RRT progresszív javaslatait – gondoskodni kell
  - \* a közösségi használatra szánt zöldterületek tipizálása mellett a különböző korosztályok és korcsoportok számára megfelelő környezetet és „szolgáltatást” kínáló közparkok és közkertek kijelöléséről, illetve
  - \* (összhangban az UKRT tartalmával) meg kell vizsgálni a parkolási gondok enyhítésének lehetőségét és (esetleg alternatív parkolási „szolgáltatások” lehetővé tételével) javítani kell a parkolás minőségét.
- ➔ A „3. számú városszerkezeti egység” KSZT-jének tartalmával összhangban meg kell határozni az Árpád út északi és déli oldalán sorakozó, hagyományos beépítésű tömbök építési övezeti besorolását annak érdekében, hogy a főút összképében ne alakuljon ki disszonáns eltérés<sup>58</sup>.
- ➔ A központi lakótelepek településszerkezeti és geometriai fókuszát jelentő Árpád út – Rózsa u. kereszteződés környezetében fejlesztési akcióterület kijelölésével és a hely exponált volta által megkövetelt igényes, egyedi eszközökkel lakóterületi alközponti fejlesztés valósítandó meg. Ennek tervezése során
  - \* (célszerűen az ingatlantulajdonosok részvételével) nem zárható ki (sőt kifejezetten szükséges lenne) városépítészeti tervpályázat előkészítése és lebonyolítása,
  - \* a közelmúltban bezárt Újpesti Uszoda, valamint a vele szemben lévő beépítetlen terület méltó hasznosítása érdekében meg kell vizsgálni magasépületek (magasépület-szárnyakat magába foglaló többfunkciós épület-együttes) létesítésének lehetőségét is.
- ➔ Az Istvántelki térség hagyományos (dominánsan kertvárosias) karakterének megőrzése mellett
  - \* az építési övezetek differenciált kijelölésével gondoskodni kell a jelentősen eltérő adottságú lakóterületek határfelületein a megfelelő városépítészeti kapcsolat (átmenet) kialakulásáról,
  - \* a Stop-Shop kereskedelmi együttesel szomszédos Istvántelki úti tömb heterogén beépítését is figyelembe véve javaslatot kell adni a terület átalakulását segítő építési övezeti besorolásra és az ahhoz tartozó beépítési paraméterekre.
- ➔ Az Árpád út keleti szakaszától északra eső területen – igazodva az M3 metró tervezett nyomvonalához – önálló KSZT keretében, illetve szabályozási és fejlesztési akcióterület kijelölésével gondoskodni kell az FSZKT szerint tilalommal érintett terület korrekt tagolásáról és a beépítésre szánt tömbök kijelöléséről.
- ➔ A Görgey Artúr u. – Szilágyi út – Árpád út által bezárt területen meg kell határozni az intermodális csomópont és környezete kialakításának általános szabályait.

#### (szabályozási, illetve fejlesztési) akcióterületek

- ➔ MÁV – Újpest-Rákospalota megálló környezete
- ➔ Árpád út – Rózsa u. kereszteződés környezete
- ➔ István út – Bercsényi u. – Görgey Artúr u. által határolt terület

<sup>58</sup> Az Árpád út és a Rózsa u. kereszteződésének D-Ny-i oldalán álló tízemeletes paneles lakóépület ugyan semmiféle eszközzel nem integrálható az Árpád út átalakuló épített környezetébe, de a ház fennmaradásával még hosszú évtizedekig számolni kell és megoldást valószínűleg csak a „lakótelepesség” problémájának egységes szellemiségű, komplex kezelése jelenthet.



## városközpont és környezete

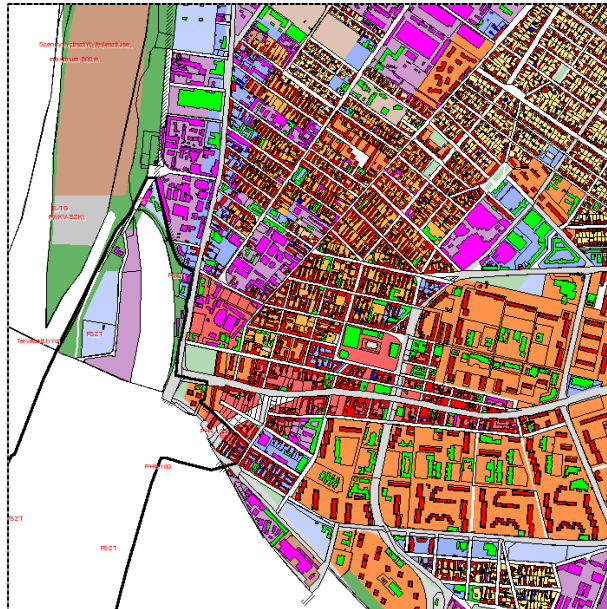
### 3. számú városszerkezeti egység

Váci út – József Attila u. – Attila u. – Deák Ferenc u. – István út – Király u. – Kassai u. – Munkásotthon u. – Aradi u. – Berda József u. – Mártírok útja – XIII. kerülettel közös kerülethatár által határolt terület

ortofotó-részlet



FSZKT-kivonat



A városközpont és környezete Újpest egyik leglátványosabban átalakuló, megújuló, egyben legintenzívebben „használt” térsége, melynek átépülése szabályozott keretek között jelenleg is folyamatban van. Noha az 1994-ben jóváhagyott részletes rendezési terv az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) rendelkezései szerint 2003. december 31-ével hatályát veszítette, a szinte minden egyes tömbben megindult átépítés során megvalósultak azok az új épületek, melyek az Étv. 18. § (2) bekezdése szerinti „illeszkedési szabályok” alkalmazása során viszonyítási alapként (voltak) értelmezhetők. Ennek ellenére elkerülhetetlen volt erre a területre elsőként elkészíteni azt az új szabályozási tervet, melynek jóváhagyása a folyamatban lévő egyeztetési eljárás lezárását követően hamarosan megtörténhet.

A KSZT kidolgozását több tényező is szükségessé, egyben aktuálissá is tette.

- A központi területek (elsősorban az Árpád út menti, illetve az ahhoz közel eső tömbök) telkeinek átépítése, az új – dominánsan lakó-funkciójú, illetve vegyes rendeltetésű – épületek létesítése számos tekintetben vitathatatlanul pozitív változásokat eredményezett, ugyanakkor olyan új problémákra is rávilágított, melyek kezelése a szabályozás korrekcióját, kiegészítését, a tapasztalatokra alapozott „finom hangolást” tette szükségessé.
- A főváros szabályozási keretterve (FSZKT) keretein belül a közelmúltban elkészült és a Fővárosi Önkormányzat rendeletével jóváhagyást nyert az a szabályozási terv, mely pontosan meghatározta az un. „körvasút menti körút” (korábban „munkás körút”) és az ahhoz kapcsolódó Aquincumi híd nyomvonalát, csomópontjainak elhelyezését és a vele érintkező területek építési övezeti besorolását, valamint fontosabb építési paramétereit (szabályozási és építési vonalait).
- Miközben a terület nagy részén a folyamatban lévő városrekonstrukció látványosnak is mondható eredményeket mutat fel, addig egyes fontos helyeken (elsősorban az M3 metró „Újpest-Központ” ideiglenes végállomása környékén) nem indult meg az az átalakulás, mely Újpest legfontosabb közlekedési csomópontjának méltó



átalakulását eredményezhette volna, ezért át kellett gondolni a szabályozás részleteit és a szükséges korrekciókat végre kellett hajtani.

- Újpest Önkormányzata – meggyőző egyetértéssel – úgy döntött, hogy a készülő KSZT keretei között, illetve annak javaslatait az elfogadott fejlesztési célokhoz hangolva kezdeményezi a Szent István tér komplex rekonstrukcióját annak érdekében, hogy a 100 éves város főtere részleteiben is átgondolt koncepció alapján megújulva reprezentálja Újpest központját és a jelenleginél sokkal magasabb nívón szolgálhassa a város lakóit és vendégeit.

Mindezen körülményeket együttesen vizsgálva és figyelembe véve készült el az az új szabályozási terv, mely remélhetőleg minden fontos részletét illetően adekvát választ ad a városfejlesztés napi gyakorlata során felmerülő kérdésekre. A terv városépítészeti koncepciója lényegében átvette a korábbi RRT valamennyi időtálló javaslatát (ekként a városrekonstrukció folyamatossága biztosított marad), ugyanakkor számos fontos részletet illetően új megoldásokat is tartalmaz. Ezek közül kiemelkedik az M3 metró Újpest-Városcsúcs megállója környezetének átalakítására vonatkozó javaslat (mely szerint ezen a helyen egy új, elegáns épületekkel szegélyezett városi tér jönne létre), valamint az Aradi u. – Bocskai u. – Temesvári u. – Berda József u. által határolt tömb koncepciónálisan is új megoldása. Ez utóbbi változás azért vált szükségessé, mert a korábbi RRT javaslatainak helyességét az elmúlt közel két évtized tapasztalatai nem igazolták, továbbá mert az Aquincumi híd és annak pesti hídfője környezetének prognosztizált városfejlesztési hatásai a korábbinál dinamikusabb fejlesztés igényét fogalmazták meg.

A fejlesztés koncepció a két metró-állomás környékének dinamikus fejlesztésével és a két fejlesztési centrum közötti főút-szakasz lineáris központként történő átalakításával számol, a többi terület esetében pedig azt tűzte ki célul, hogy a legsűrűbben beépített központi sávhoz olyan tömbök kapcsolódjanak, melyek biztosítják a környező térségek kialakult területhasználatához (beépítéséhez) történő korrekt városépítészeti igazodást. Mivel a városközpontot szegélyező beépítések adottságai szélsőségesen eltérnek, a KSZT keretében is differenciált eszközöket kellett alkalmazni. A tervezési területet északról határoló Deák Ferenc u. túloldala (az 5. számú városszerkezeti egység területe) belső kertvárosként is definiálható, hiszen ebben a térségben – bizonyos beépítési sűrűsödések mellett – a földszintes, illetve egyemeletes, jellemzően lakó-funkciójú beépítés tekinthető általánosnak, ezért a KSZT a központ beépítésének sűrűségét és intenzitását tekintve visszafogott, mértéktartóan intenzív beépítésre adott javaslatot. A másik végletnek a terület déli része tekinthető, ahol a szabályozással érintett tömbök közvetlen szomszédságában tízemeletes, paneles lakótelepi házak állnak. Ezen a helyen a KSZT – részben a területet szegélyező körvasút menti körút „szomszédsága” miatt – keményebb eszközöket alkalmaz és kifejezetten városias, lakó-funkció befogadására is alkalmas intenzívterületet jelöl ki.

Fontos végezetül említést tenni a KSZT-nek a főter és környezete átalakítására vonatkozó javaslatairól is. Bár maga a terv a Szent István térrel (annak megformálásával) csak általánosságban foglalkozik, de javaslatot ad a terület szegélyező tömbök (a tér hatásterülete) olyan átépítésére, mely mintegy kijelöli a fontosabb városszerkezeti kapcsolatok irányát. A KSZT számol a Templom u. vegyes használatú útként történő átépítésével, valamint a Liszt Ferenc u. felértékelésével is. Ez utóbbi utca a terv szándéka szerint intenzívebb és közvetlenebb kapcsolatot biztosítana az épülő Károlyi István Városcsúcs, valamint azon túl, akár a téli kikötő irányába a Váci út felé is. Ezen elképzelések részletes és aprólékos feldolgozása, a megvalósítás feltételeinek feltárása az ún. „főtér-projekt” feladata, melyre az eddigi tapasztalatok szerint különösen igényes akcióterv készül.

A városközpont és környezete további fejlesztése tekintetében az alábbi célok és feladatok fogalmazhatók meg:

- ➔ Az UKVSZ építési övezeti „választékának” meghatározása során gondoskodni kell a készülő KSZT előírásainak átvételéről, az övezeti kódok rendszerébe történő beillesztéséről.
- ➔ A VK építési övezetre vonatkozó javaslatokat úgy kell a szabályzatba integrálni, hogy a szabályok alkalmasak legyenek az Árpád út további – hagyományos beépítésű – tömbjei esetében is az illeszkedési szabályok alkalmazására.
- ➔ A jelen koncepciónak megfelelően a városszerkezeti és városképi szempontból kiemelten fontos területeket akcióterületté kell nyilvánítani és gondoskodni kell arról, hogy az érintett ingatlan-tulajdonosok (fejlesztők) részvétele mellett
  - \* megindulhasson az M3 metró Újpest-Városcapu megállója, valamint (ahhoz részben kapcsolódva) az Aradi u. – Bocskai u. – Temesvári u. – Berda József u. által határolt tömb szervezett átépítése és
  - \* az Újpest-Központ ideiglenes metró-végállomás környezetében lévő, kifejezetten igénytelen beépítés új épületekkel történő „leváltása”, valamint
  - \* a készülő fejlesztési koncepció szerint (valószínűleg több fejlesztési ütemben) megtörténhessen a főtér rekonstrukciója.
- ➔ Az UKVSZ keretében, illetve ahhoz kapcsolódva meg kell határozni azokat a településrendezési és -fejlesztési követelményeket, melyek figyelembe vételével úgy valósulhat meg a körvasút menti körút és az Aquincumi híd pesti hídfőjének építése, hogy az a lehető legkisebb mértékben okozza a központi területek forgalmi többletterhelését, sőt, ha lehet inkább tegye lehetővé az átmenő forgalomnak az új útra történő átvezetését. Ehhez kapcsolódva meg kell vizsgálni annak lehetőségét, hogy a körvasút menti körút majdani forgalomba helyezésével együtt milyen lehetőség van az Árpád út forgalmi szerepének módosítására, az áteresztőképesség tudatos csökkentésére, a főutca-jelleg erősítésére.
- ➔ Az Árpád út jelenlegi szerepét és funkcionális sokszínűségét meg kell őrizni, illetve arra kell törekedni, hogy a főutca mentén (elsősorban a „vezér-szinten”) egyre nagyobb számban igényes, a vásárlói igényeket magas színvonalon kielégíteni képes új rendeltetések valósuljanak meg.
- ➔ Összességében olyan fejlesztések megvalósítását kell preferálni, melyek Újpest központjához méltó, különösen igényes beépítéseket valósítanak meg annak érdekében, hogy a térség valóban a város nyüzsgő, életteli kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és kulturális centrumává válhasson.

#### (szabályozási, illetve fejlesztési) **akcióterületek**

---

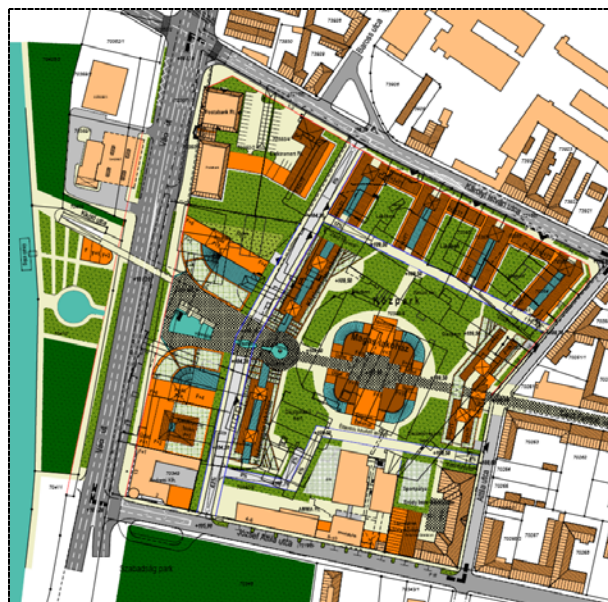
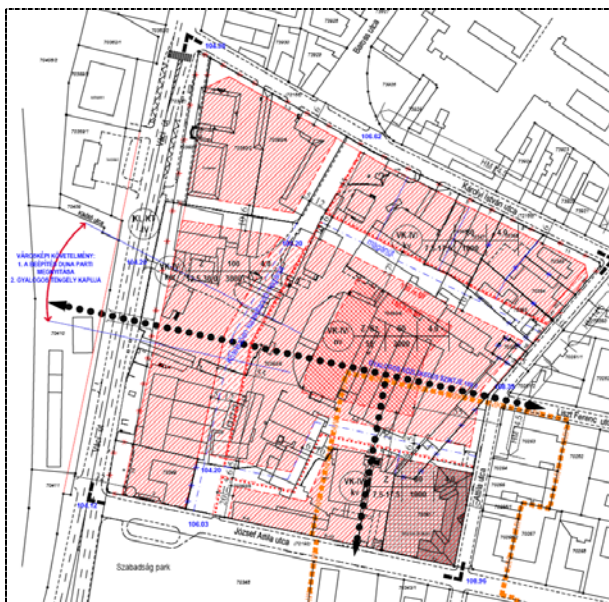
- ➔ Főtér fejlesztése (István tér és környéke)
- ➔ M3 metró – Újpest-Városcapu megálló környezetének fejlesztése
- ➔ M3 metró – Újpest-központ ideiglenes végállomás környezete

## Károlyi Városközpont

K. jelű szabályozási egység (későbbiekben integrálva a 4. számú KSZT területébe)

Váci út – Károlyi István u. – Attila u. – József Attila u. által határolt terület

A Károlyi Városközpont (a Váci út – Károlyi István u. – Attila u. – József Attila u. által határolt terület) szabályozási tervét az Önkormányzat 23/2005. (X. 07.) számú rendeletével fogadta el. E terv koncepcionális előzményének a korábbi „4. számú városszerkezeti egység” RRT-t kell tekinteni, mely először mondta ki, hogy a '90-es évek elejére piacát veszített Táncsics (korábban Wolfner) Bőrgyár tömbjét a döntő részben 42-es (ipari) építési övezetből intézményi, sőt központi szerepkörű intézményi építési övezetbe kell átsoportolni. Mindezidáig ez az RRT volt az egyetlen, mely Újpest hagyományos ipari területének egy elemét tudatosan felszámolni javasolta, mivel nyilvánvalóvá vált, hogy egyrészt a korábbi bőrgyári funkció ezen a helyen (súlyos környezeti kockázata miatt) nem tartható fenn, másrészt mert az alkotók felismerték, hogy a városszerkezeti és városképi szempontból egyaránt kiemelten exponált helyszín (részben fekvése, részben a hagyományos központtal való jó kapcsolata miatt) kiválóan alkalmas olyan fejlesztésekre, melyek Újpest első „fogadó látványaként” értelmezhetők.



Az ábrákon látható szabályozási terv ekként a korábbi RRT egyenes folytatása, illetve a szabályozás részleteit tekintve továbbfejlesztése, amennyiben a hatályát veszített rendezési tervet egy újabb progresszív elemmel egészítette ki. A KSZT szerint a VK (városközponti) keretövezetbe sorolt tömbben – néhány épített elem megtartása mellett – a környező beépítésekhez igazodó, ugyanakkor a Váci úti oldalon és a tömbbelsőben hangsúlyos, egyedi megoldásokkal (magasépületek elhelyezésével) olyan városépítészeti együttes jöhet létre, mely méltó módon reprezentálja a centenáriumi ünneplő várost. Mint az a helyszínen is tapasztalható, a beruházás a Károlyi István u. menti lakóépületek építésével megindult, továbbá folyamatban van annak a nemzetközi építészeti ötletpályázatnak a lebonyolítása, mely a Váci út menti terület, valamint a tömbbelsőben létesíthető magasépület (magasépület-szárnyakat is magába foglaló épület-együttes) igényes megformálásához kíván építészeti javaslatokat beszerezni.

A városfejlesztési koncepció szempontjából maga a tömb beépítése akár irrelevánsnak is tekinthető lenne, ugyanakkor – éppen a tervpályázat előkészítése kapcsán – mégis fontossá vált három olyan részlet, mely befolyásolhatja az új központ városépítészeti értékét, illetve kihatással lehet a működés minőségére. E helyen kell tehát említést tenni a

Liszt Ferenc utcai központi kapcsolatról, a Szabadság parkkal való „együttéléstről” és a Váci út túloldalán lévő keskeny part menti sávról, annak a központtal való kapcsolatáról. E tekintetben a Károlyi Városközpont környezetének fejlesztésével összefüggésben az alábbi célok és feladatok fogalmazhatók meg.

- ➔ Tekintettel arra, hogy a Liszt Ferenc u. közvetlen szerkezeti és használati kapcsolatot teremthet a Szent István téri hagyományos városközpont (a főtér) és az új városközpont között, az utcát szegélyező (részben már kialakult) térfalak továbbépítése, illetve a meglévő földszinti helyiségek esetleges funkció-váltása során olyan megoldásokat kell választani (preferálni), melyek
  - \* a maguk léptékében megfelelnek a lineáris központ szerepkörének<sup>59</sup>, az épületek földszintjein elhelyezendő kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó létesítmények megjelenésükkel és használatukkal járuljanak hozzá a terület felértékeléséhez, továbbá
  - \* az utca forgalmi szerepének felülvizsgálatával és vegyes használatú felületté alakításával a jelenlegi forgalmi rendet oly módon változtatják meg, hogy – ha a gyalogos utca kialakítása nem is lehetséges, de – erősíthetik a gyalogos forgalom dominanciáját.
- ➔ Az új központtól D-re lévő Szabadság park kialakult területhasználatát felül kell vizsgálni és – a zöldfelületi fedettség megtartása, ugyanakkor a zöldfelületek minőségi fejlesztése mellett – biztosítani kell a központ belső zöldfelületei és a tér egymást kiegészítő használatát. Ennek érdekében
  - \* meg kell határozni a tér sajátos „rendeltetését”,
  - \* javaslatot kell adni a használat sokszínűségét biztosító „berendezések” (utcabútorok, vízfelület/víz-architektúra), valamint azt kiegészítő igényes kertészeti megoldások megvalósítására, valamint
  - \* meg kell határozni az un. „MAHART-házak” előtti parkoló kialakításának és használatának szabályait.
- ➔ A Károlyi Városközpont KSZT irányadó szabályozását figyelembe véve gondoskodni kell a Váci út városi oldalán kialakuló épület-együttes és a főút túloldalán lévő (az FSZKT szerint közösségi használatra szánt zöldfelületként kialakítandó) part menti sáv közvetlen kapcsolatáról. Ennek érdekében
  - \* tisztázni kell a part menti területsáv tulajdon-viszonyait és gondoskodni kell arról, hogy (a terület tulajdonosának közreműködésével) a központ funkciójához közvetlenül kapcsolódó, szabadon látogatható zöldfelület jöhessen létre,
  - \* a téli kikötő partja menti közterület (vagy közösségi használatra átadott magánterület) igényes és részletgazdag kertészeti megformálásával, esetleg erre alkalmas egyedi karakterű, publikus rendeltetést befogadó kisebb épület elhelyezésével gondoskodni kell arról, hogy a parti sáv és az arra „lelátó” központi épület-komplexum egységes és vonzó, egymással jól kommunikáló városépítészeti együttessé álljon össze.

<sup>59</sup> Optimális esetben a Liszt Ferenc u. „kicsiben” ugyanazt a szerepet tölthetné be a két központi hely között, mint amit „nagyban” az Árpád út az Újpest-Városkapu és az Újpest-Központ metróállomások között.



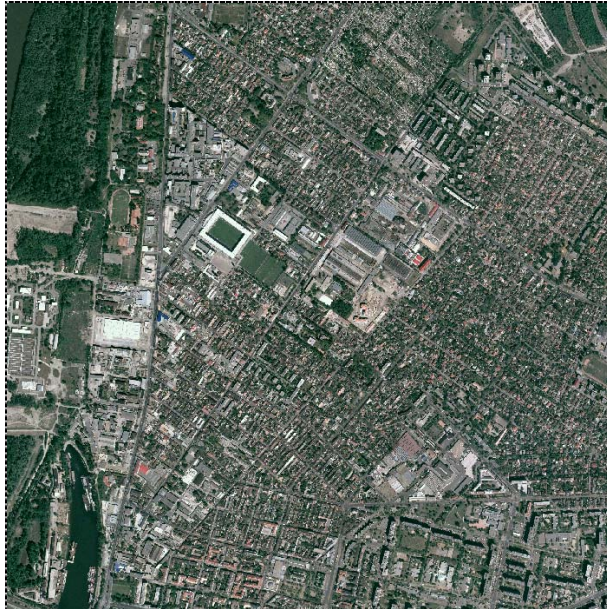
## Központi iparváros

### 4. számú városszerkezeti egység

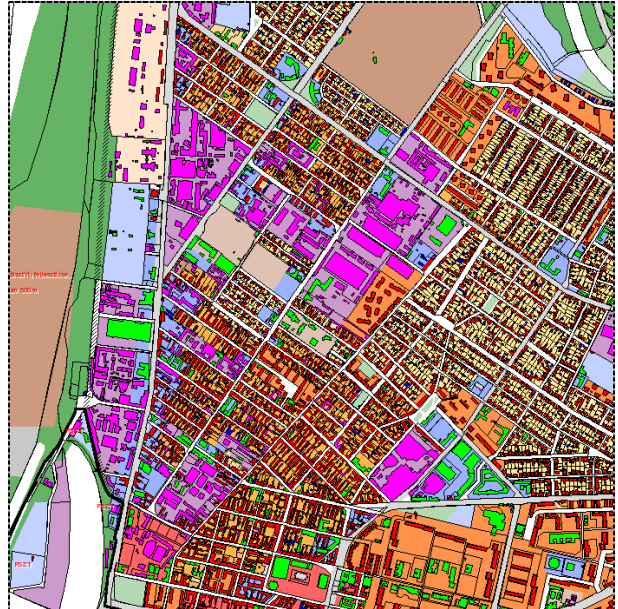
Váci út – Fóti út – Attila u. – Károlyi István u. által határolt terület

Az un. „4. számú városszerkezeti egység” – mint azt a jobb oldalon látható FSZKT-kivonat is mutatja – Újpest legösszetettebb, legtöbb problémát hordozó, rendkívül vegyes terület-felhasználású térsége. Nem véletlen, hogy annak idején Újpest Önkormányzata e területre készítette el elsőként azt a részletes rendezési tervet (RRT-t), mely hatályban léteének egy évtizede alatt az építésügyi hatósági döntések alapjául szolgált, ugyanakkor számos olyan (konceptcionális, illetve stratégiai jellegű) kérdésre nem tudott választ adni, melyek mindmáig nyitottak maradtak. Ezen a területen belül – élén a GE Hungary TUNGSRAM Váci úti törzsgyárával – számos jelentősebb ipari telephely maradt és így úgy túlélte a rendszerváltást követő privatizációt is, ám az egykori telephelyek egy része (elsősorban a sajnálatosan elhibázott privatizációs folyamat „eredményeként” átláthatatlanul kusza tulajdonosi-, valamint a valaha monofunkciós iparai tevékenység helyébe lépő rendezetlen használati viszonyai miatt) mára oly módon alakult át, hogy ezzel alapvetően megbontotta a múltban spontán kialakult „békés” területhasználatot. Néhány üdítő kivételtől (pl. a TUNGSRAM, a néhai Bányagépgyártó Vállalat, vagy az újabb vállalkozások közül a MEVA Labdarúgó utcai telkétől) eltekintve ezen a területen vannak a legtöbb problémát okozó, építésügyi hatósági eszközökkel szinte kezelhetetlen telephelyek. További gondot okoz, hogy – mivel ebben a térségben alig történt olyan beavatkozás, mely a további városfejlesztési, illetőleg hatósági döntések tekintetében irányadó lehetne, az un. „illeszkedési szabályok” alkalmazása is kockázatos, voltaképpen szinte minden nagyobb volumenű akció előkészítése érdekében új szabályozási tervre lenne szükség.

ortofotó-részlet



FSZKT-kivonat



A lakó- és intézményterületek tekintetében szintén meglehetősen aggasztó a helyzet. Bár történelmi örökségként is értelmezhető, hogy egyes területeken (pl. a Pintér József u. két oldalán) továbbra is békében él együtt a nagy ipari telephely és a családiházak lakóterülete, a térség sajátos településszerkezete (melyet a Váci útra rendezetlen ritmusban kifutó szűk utcák sora dominál) aligha alkalmas arra, hogy jelentősebb beavatkozás nélkül be tudja fogadni a kor követelményeinek megfelelő új beépítéseket. A Megyeri út ugyan megfelelő átteresztőképességgel rendelkezik és adekvát szabályozás mellett képes a Váci út felől érkező forgalmat a város északi területe felé, illetve onnan

a központ irányába lebonyolítani, ugyanez nem mondható el a Baross utcáról, a területet szegélyező Attila u. pedig lényegében alkalmatlan a gyűjtőút szerepére.



A lakóterületek kialakult beépítése amúgy önmagában is meglehetősen nehezen megválaszolható kérdéseket vet fel. Mint az a fenti fotókon is jól látható, a területen (főként annak délebbi részén) a jellemzően földszintes beépítés rettenetesen sűrű, a zárt-sorú beépítésű utcafronti épületek mögött szinte minden telk legalább egy, de gyakran mindkét oldalhatára mentén a telkek lényegében teljes mélységébe benyúló oldal-szárnyak vannak, melyekben avult állapotú, rosszul felszerelt, a kor követelményeinek nem megfelelő lakások sorakoznak. A telkek döntő részére gépkocsival egyáltalán nem lehet bejutni, ezért a területen súlyos parkolási problémák tapasztalhatók, ráadásul a szűk belső udvarokban még földszintes beépítés mellett sincsenek megfelelő nagyságú zöldfelületek, fákat pedig alig lehet látni.

Városfejlesztési szempontból külön is említést érdemel a területet északról határoló Fóti út, mely még mindig magán hordozza az egykori „városszéle” léptéket és karaktert, holott Újpest beépített területe már a múlt század első felében „átbukott” ezen a határon. A Fóti útnak Újpest egyik legfontosabb haránt irányú főútjaként kellene működni, ám mai állapotában sem kiépítettségét, sem a főutat szegélyező beépítés jellegét (beépítésének módját és mértékét, összességében intenzitását) tekintve nem látszik alkalmasnak fontos szerepe betöltésére. Az út mentén jelentős hosszon sorakozó családi házakat az út forgalmának dinamikája, valamint valóban súlyos környezeti hatásai jelentősen zavarják, miközben alig van olyan beépítés, mely kihasználná az út jelentős átmenő forgalmának értéknövelő hatását.

Különösen kedvezőtlen a Fóti út Váci úti torkolata környezetének beépítése és megjelenése, mely minden tekintetben méltatlan Újpesthez. Az északi irányból érkező (és a Megyeri híd használatba vételét követően nyilvánvalóan növekedő) forgalom számára ez a sarokpont az első „városias” hely, hiszen ettől északra Megyer térségében a viszonylag laza beépítésű családi házas területek látványa egyáltalán nem városképet meghatározó jelentőségű. A Váci út – Fóti út torkolatának környéke azonban nem csak a beépítés mértékét és léptékét tekintve elfogadhatatlan, de városképi, építészeti szempontból is. Bár egyáltalán nem törvényszerű, hogy a beépítés karakterét tekintve a Váci úton álló TUNGSRAM központi irodaház (a „fehér ház”) tekintendő irányadónak, az azonban egyértelműnek látszik, hogy ezen a helyen jelentős változásra, bátor döntésre van szükség.

Mindezek a – csak vázlatosan exponált – körülmények elengedhetlenné teszik, hogy az Önkormányzat az új szabályozási tervek kidolgozása folyamatában mielőbb saját



hatáskörében gondoskodjon egy új, komplex szemléletű KSZT elkészítéséről<sup>60</sup>. Mindaddig, amíg erre nem kerül sor, maga az UKVSZ is alkalmasnak látszik néhány fontos részlet tisztázására, a majdani KSZT koncepcionális megalapozására, de le kell szögezni, hogy a kerületi szabályzat e terület esetében semmiképpen sem helyettesítheti a részletes szabályozást. A központi iparvárossal kapcsolatban az alábbi célok és feladatok fogalmazhatók meg:

- ➔ A szabályzat készítése során – a szükséges részletességű vizsgálatra alapozva – meg kell határozni a terület-felhasználás rendszerét, ezen belül
  - \* ki kell jelölni a változatlan (keret)övezeti besorolás mellett megtartandó és fejlesztendő területeket,
  - \* javaslatot kell adni egyes területek (keret)övezeti besorolásának módosítására (a beépítés intenzitásának megváltoztatására<sup>61</sup>, illetve más építési övezet meghatározására),
  - \* külön is részletesen vizsgálni kell a zárvány-jellegű ipari telephelyek terület-felhasználásának (övezeti besorolásának) kérdését és javaslatot kell adni az esetleges övezetváltás tartalmára.
- ➔ A meglévő (és a jövőben is megmaradó) ipari telephelyek lehetséges fejlesztését elősegítendő megfelelő metodikai szabályokat kell kidolgozni annak érdekében, hogy a gazdasági folyamatok indukálta változások korrekt építési szabályok alkalmazásával követhetők legyenek<sup>62</sup>.
- ➔ A Váci út – Fóti út – Megyeri út – Pintér József u. által határolt terület átfogó vizsgálata alapján javaslatot kell kidolgozni az egyes tömbök építési övezeti besorolására, illetve azokhoz egyedi övezeti előírásokat kell rendelni. A Fóti úttal közvetlenül érintkező legalább egy tömbnyi mélységű sávban a lakóterületi övezeti besorolást célszerűen intézményi besorolásra kell módosítani.
- ➔ Meg kell vizsgálni, hogy a Váci út és a Fóti út torkolatának közvetlen közelében milyen lehetőség van a beépítés intenzitásának jelentős növelésére és a beépítés módjának megváltoztatására. Ennek során
  - \* figyelembe kell venni a Fóti úttal szemben lévő Vízmű-terület lehetséges fejlesztését, valamint
  - \* a Váci út és a Fóti út érintett szakaszának városképi adottságait, illetve
  - \* a tömbök működképessége biztosításának igényét is.
- ➔ A szabályzat keretében megfelelő részletességű metodikai szabályokat kell rögzíteni az átalakuló ipari telephelyek fejlesztésének tervezésére vonatkozóan, továbbá

<sup>60</sup> A területen belül számos kisebb-nagyobb telephely esetében merült fel az elmúlt években új szabályozási terv készítésének igénye. Egyes esetekben – pl. a volt Újpesti Vágóhid területét érintő fejlesztés megalapozása érdekében – sor kerülhet kisebb területi hatályú KSZT kidolgozására, ám az semmiképpen nem lenne kívánatos, hogy a belső iparváros szabályozási terve amolyan patch-work szerűen álljon össze, ezzel ugyanis aligha lehetne átfogó koncepcióra alapozott, összefüggéseiben is helyes döntést hozni.

<sup>61</sup> A beépítés intenzitásának meghatározása során meg kell vizsgálni azt is, hogy lehetséges-, illetve indokolt-e a kialakult utcaképek arányainak és karakterének megőrzése, avagy az átépítés gazdaságosságának biztosítása érdekében elkerülhetetlen a beépítés magasságának növelése (is). Figyelemmel a lakótelkek kialakult beépítési módjára és lakás-sűrűségére csak olyan szabályozás vezethet a terület átalakulásához, mely megfelelő beépítési többletet („helyzeti energiát”) biztosít, különben a folyamat egészen biztosan nem tud megindulni.

<sup>62</sup> Az M (keret)övezetbe tartozó telephelyeken a BVKSZ szerint csak KSZT alapján lehet építési telket kialakítani és azon új épületet létesíteni. Külön is mérlegelni kell, hogy a jogszabály „célirányos” értelmezése szerint minden esetben elkerülhetetlen-e szabályozási terv készítése, avagy csak akkor, ha az telekalakítással (új telek kialakításával) jár együtt.

meg kell határozni a fejlesztések végrehajtásáig megengedhető beavatkozások<sup>63</sup> körét és az azokkal kapcsolatos eljárások sajátos szabályait.

- ➔ A jelenleg munkahelyi (keret)övezetbe sorolt területek funkcióváltása során – szabályozott keretek között – lehetőséget kell biztosítani lakóterületek, illetve lakódomináns vegyes terület-felhasználású épület-együttesek létesítésére. Az ezekkel kapcsolatos döntések megalapozása során
  - \* intézményi (pl. kereskedelmi) funkció elhelyezése esetén komplex hatásvizsgálat keretében kell igazolni, hogy a tervezett rendeltetés(ek) a szomszédos területek rendeltetésszerű használatát és tervezett fejlesztését nem korlátozzák,
  - \* lakóépületek létesítése esetén közlekedési hatásvizsgálat keretében kell elemezni a keletkező többlet-forgalom, illetve a parkolás várható hatásait.

**(szabályozási, illetve fejlesztési) akcióterületek**

---

- ➔ Váci út – Fóti út torkolatának környezete
- ➔ Fóti út menti területek – középső szakasz (Baross u. és Leiningen u. között)
- ➔ Károlyi István Városcsopont és környezete fejlesztése

---

<sup>63</sup> Olyan szabályok alkalmazása szükséges, melyekkel elkerülhető a jelenlegi állapot konzerválása, ugyanakkor az átmeneti időben biztosítható a telephelyek rendezett használata.



## belső kertváros

### 5. számú városszerkezeti egység

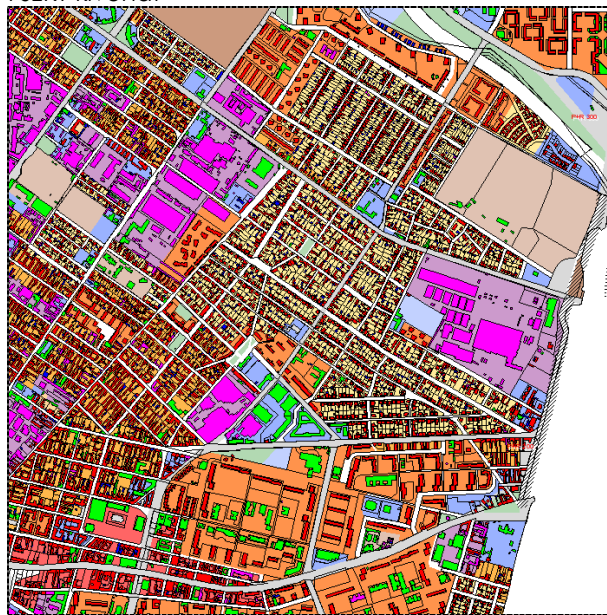
Fóti út – XV. kerülettel közös kerülethatár – Görgey Artúr u. – Deák Ferenc u. – Attila u. által határolt terület

A belső kertváros Újpest egyik – településszerkezeti léptékkal mérve – viszonylag problémamentes, lakó-domináns területe, melynek csak a peremén vannak más terület-felhasználású, egybefüggő tömbök, nevezetesen a Görgey Artúr u. mentén a volt BUDAPRINT Vállalat két telephelye, valamint a Fóti út keleti szakasza mellett a GE Hungary Rt. Vákuumtechnikai Gépgyára. Ennek ellenére ezt a térséget is több jelentős fejlesztési terület érinti, illetve a Fóti út menti területek helyzete itt is ellentmondásokkal terhelt.

ortofotó-részlet



FSZKT-kivonat



Az 5. számú városszerkezeti egység lakóterületei megfelelően tagoltak, beépítésük (különösen a terület északi oldalán) általában kiegyensúlyozott, a telekméretük megfelelőek, így nem véletlen, hogy ez Újpest legnagyobb preszfízű kertvárosias lakóterülete. Az Attila u. és a Klauzál u. közötti tömbök beépítése ugyanakkor (hasonlóan a belső iparváros szomszédos lakóterületeihez) jóval sűrűbb és itt számos emeletes középülethez igazodva a beépítés magassága is nagyobb, de legfeljebb 1-2 emeletes. A hagyományos, telkes beépítésű területekbe meglehetősen idegenül ékelődik a Szent László tér környékének blokkos, lakótelep-szerű együttese. A terület keleti határánál zárványszerű kisebb „lakóparkok” létesültek. Szintén valamivel sűrűbb a Görgey Artúr u. északi oldalán beépítése, ahol emeletes, villaszerű épületek sorakoznak.

Neuralgikus pontnak tekinthető, ugyanakkor megfelelő terület hiányában nem orvosolható a Károlyi Sándor Kórház és Rendelőintézet járóbeteg-ellátó létesítménye, melynek többemeletes, tagolatlan tömege a város szövetébe aligha integrálható és melynek működési feltételei sem biztosítottak, mivel az intézmény parkolása teljes mértékben megoldatlan és megoldhatatlan.

A területen belül lévő két ipari koncentráció adottságai jelentősen eltérőek, amennyiben a Vákuumtechnikai Gépgyár – viszonylag magas beépítettsége ellenére – voltaképpen problémamentesen működik, mindössze a Fóti út menti területek jelenlegi használata okoz gondot a jelentős szállítási és rakodási forgalom koncentrálódása miatt. A gyár területét is magába foglaló tömb szabályozási tervének készítése folyamatban

van és egyelőre úgy tűnik, hogy a terv véglegesítése során nem is az ipari telephely beépítési feltételeinek meghatározása fogja a nehezebb feladatot jelenteni, hanem a Blaha Lujza u. menti sporttelep területének hasznosításával kapcsolatos feltételek és elvárások meghatározása.

A terület városfejlesztési szempontból „legizgalmasabb” része a Fóti út menti terület, melynek egyes szakaszaira vonatkozóan más-más szakmai elvárások fogalmazhatók meg. Az Attila utcai – a volt Patyolat telephelye és a Baross. u. 99. számú néhai BUDAPRINT-telephely fejlesztésre szánt területe által dominált – szomszédos területhez kapcsolódva és figyelemmel a Fóti út meglévő és várhatóan tovább erősödő átmenő forgalma közvetlen hatásaira a jelenleginél intenzívebb beépítés lenne kívánatos. A jelen dolgozatban is részletesen elemzett akcióterületen belül (jellemzően a Fóti úttal határos tömbökben) kifejezetten városias, mind beépítésének módját, mint mértékét és magasságát tekintve keményebb, határozottabb szabályozásra lenne szükség, melynek övezeti alapjait az UKVSZ keretében lehetne meghatározni. A Baross u. és a Leiningen-Iglói utca közötti szakasz valószínűleg a főút intenzív fejlesztésre legalkalmasabb része, melyen belül – ha nem is a magasság abszolút értékét, de a beépítés módját tekintve mindenképpen – a volt MEV-telephely karakterét lenne indokolt etalonnak tekinteni.

Szólni kell végül a Szilágyi úttal határos peremterület hasznosításának lehetőségéről is, melynek meghatározó eleme a majdani metróállomás az Újpest-Rákospalota MÁV megálló szomszédságában. A közelmúltban megvalósult Szilágyi úti fejlesztés (melynek részeként megépült a Fóti út feletti közúti felüljáró) valószínűleg tartósan ebben az állapotában marad és további beavatkozások csak a metró esetleges továbbépítése során, ahhoz kapcsolódva várhatók. A majdani fejlesztések a terület beépített részeit nem, illetve csak szerény mértékben érintik, ugyanakkor ha megvalósul az ide tervezett metróállomás, az mindenképpen a terület felértékelődését vonhatja maga után. Ezt az építési övezetek meghatározása során mindenképpen figyelembe kell venni.

A belső kertvárossal kapcsolatban az alábbi célok és feladatok fogalmazhatók meg:

- ➔ A lakóterületek egyes tömbjeire – figyelembe véve a hatályát veszített RRT előírásait is – differenciált övezeti besorolás és szabályok alkalmazása kívánatos. Ennek alapján az L4 keretövezetbe sorolt belső tömbökben a meglévő beépítés megtartása és csupán kiegészítő fejlesztése engedhető meg, míg a terület D-Ny-i részének sűrűbb beépítésű telkei beépítési feltételeit úgy kell meghatározni, hogy az átlagos beépítettség ne növekedjen, illetve hogy a beépítés magassága is csak szerény mértékben emelkedhessen.
- ➔ A Fóti út menti területsávban változó intenzitás mellett olyan övezeti besorolás szükséges, mely a főút középső (Baross u. és Leiningen u. közötti) szakaszán kifejezetten városias, míg ettől keletre csökkenő intenzitású beépítéseket tesz lehetővé. A Fóti út menti terület városias részének lineáris akcióterületté jelölése indokoltá teszi, hogy a szükséges tervek nagyobb, egybefüggő területre kiterjedően, de mindenképpen komplex városfejlesztési célok megfogalmazását követően készüljenek.

#### (szabályozási, illetve fejlesztési) akcióterületek

- ➔ Fóti út menti területek – középső szakasz (Baross u. és Leiningen u. között)
- ➔ MÁV – Újpest-Rákospalota megálló környezete



## északi kertváros

### 6. számú városszerkezeti egység

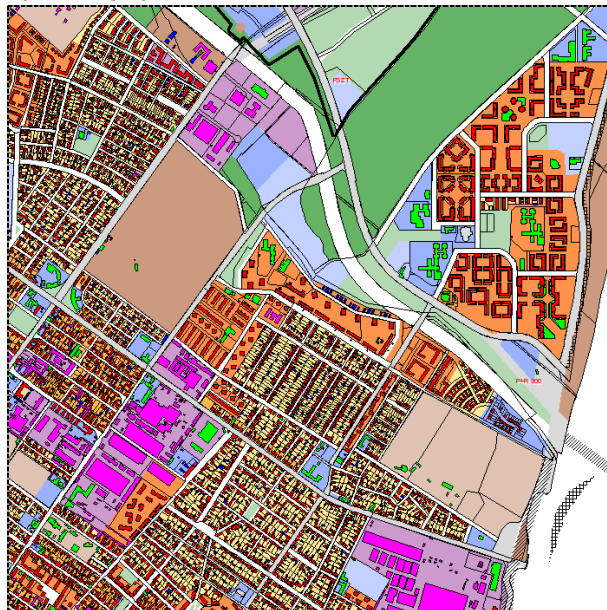
Baross u. (és annak meghosszabbított vonala) – Szilas-patak – XV. kerülettel közös kerülethatár – Fóti út által határolt terület

Az északi kertváros Újpest jellemzően lakóépületekkel beépített, számos érdekes sajátoságot hordozó része, mely az éppen aktuális építések egyedi jegyeit hordozva mozaik-szerűen tagolható. A terület eredendően kertvárosias beépítésre szánt szabályos utca-hálózattal, egységes de igen kis méretű lakótelkekkel és a kertvárosi jellegtől némileg idegen, sűrű beépítéssel alakult ki, a jelentősebb változásokat a Szilas-patak környéki, illetve az Izzó lakótelepi fejlesztések jelentették. Ezek az újabb beavatkozások „felbillentték” a területet, illetve olyan idegen elemeket erőltettek az addig egységesen formált települési szövetbe, mely mindmáig jelentős működési zavarokat okoz.

ortofotó-részlet



FSZKT-kivonat



A területet nyugatról és északról szegélyező Izzó lakótelep mára voltaképpen beállt területnek is tekinthető, de városrendezési és építészeti szempontból inkább sikertelen vállalkozásnak minősíthető, mivel az épületek elhelyezése (különösen a Baross u. és a Káposztásmegyeri u. közötti négyemeletes épületek esetében) kétféleképpen alá nem támasztott fejlesztési tervek szerint történt, a lakótelepi egység központ-hiányos és kompozíciója alapvetően elhibázott, mivel hiányoznak a tényleges városképző elemek. Ennek ellenére az elmúlt évtizedekben a lakóépületek környezete viszonylag rendezetté vált, a maga módján kulturáltan formált belső kertek és a szép utcai fasorok jótékonyan fedik el a terület legsúlyosabb gondját, nevezetesen a parkolás kritikus megoldatlanságát. Bár részleteit tekintve egészen más karakterrel, de ugyanez jellemző az Erdősor u. északi oldalán létesített lakótelepi egységre is. Jóllehet a terület északi sarokfelületénél épített gyermekintézmények az alapellátást biztosítják, de a lakóházak elrendezése alapvetően helytelen, a területen belül nem definiálható egyetlen „fontos hely” sem, ekként ez a lakótelepi egység értő beavatkozás hiányában csak alvóvárosként működik.

A térség valószínűleg legrosszabb adottságú része a Sporttelep u. és a Tungram u. között létesített telepszerű beépítésű épület-sor, mely minden tekintetben idegen elem a környező kertvárosias beépítés középvezetékében. Valószínűleg az sem oldja meg az itt létesült házak problémáját, ha a Sporttelep u. elveszti a '70-es évektől kialakult forgalmi szerepét, vagyis kiiktatható lesz a Káposztásmegyer feltárását biztosító főhálózati ele-

mek közül. Lényegében ugyanez mondható el a Fóti út és a Bródy Imre u. között épült blokkos épületsorról, valamint az utóbbi északi oldalára épített pontházakról is, melyek építését valószínűleg kizárólag a fejlesztési szándék kényszerítő ereje „termékének” és nem a megfontolt városfejlesztési folyamat eredményének lehet tekinteni. Jó példának minősíthető viszont a Sporttelep u. északi szakaszának keleti oldalán megvalósult telep-szerű beépítés, valamint az elmúlt évtizedben épült Szilas-patak menti „lakópark”, melyek az adott hely fekvéséből, szerkezeti kapcsolataiból értelmesen levezethetők és egyes elemeiben kifejezetten példa értékű lakókörnyezetet teremtettek.

A településszerkezeti egység legértékesebb része a Tábor utcai sporttelep-együttes, mely fejlesztési akcióterületnek is tekinthető. Az itt koncentrálódó sportpályák – annak ellenére, hogy a mai kor megváltozott követelményeinek csak részben felelnek meg – kitűnő városzerkezeti adottságúak és magukban hordozzák egy észak-újpesti sport- és szabadidő központ kialakításának lehetőségét, megfelelő kereteket kínálva a város északi lakóterületein élők számára a sportolásra és a szabadidő hasznos eltöltésére.

A terület déli oldalon teljes hosszán érintkezik a Fóti úttal és ez a szomszédság számos el-lentmondás hordozója. Kapcsolódva a 4. és az 5. számú városzerkezeti egység Fóti út menti területeihez indokoltan látszik e helyen is felülvizsgálni a kialakult beépítéseket és az azokra vonatkozó tervi alapokat, így az FSZKT tartalmát is. Kétségtelen ugyanakkor, hogy a Sporttelep utcától keletre eső szakasz számos vonatkozásban „másról szól”, mint a főút középső szakasza, vagyis itt nem tűnik indokoltnak a jelentősebb intenzitás-váltás, bár a főútra közvetlenül nyíló telek-, illetve tömb-sor esetében az övezeti besorolás felülvizsgálata sem zárható ki.

Az északi kertvárossal kapcsolatban az alábbi célok és feladatok fogalmazhatók meg:

- ➔ A Fóti út és a Reviczky-Vadgesztenye utcák közötti területsáv (keret)övezeti besorolását komplex módon át kell tekinteni és javaslatot kell adni a főúttal határos terület városias, intenzívebb beépítésére. Ennek pontos területi határait és a beépítés paramétereit KSZT keretében kell meghatározni.
- ➔ Az Iglói u. és a XV. kerületi határ közötti Fóti út menti sáv beépítése során olyan – a beépítés intenzitása tekintetében mértéktartó – beépítést (átalakulást) kell preferálni, mely kihasználja a főút jelentős átmenő forgalmát.
- ➔ Az Izzó lakótelepet illetően (figyelemmel a szomszédos kertvárosias területtel érintkező – övezetváltó – felület sajátosságaira)
  - \* javaslatot kell adni a lakóterületi alközpont helyére és meg kell határozni a fejlesztés keret-jellegű szabályait,
  - \* a területen belül megvalósuló új beépítések esetében olyan megoldásokat kell választani, melyek a beépítés módja és karaktere tekintetében oldják a környék építészeti monotoniját és városképet korrekt eszközökkel differenciálják.
- ➔ A Tábor utcai sporttelep komplex fejlesztésére javaslatot kell adni. Ennek keretében meg kell vizsgálni, hogy a többcélú sportterület-fejlesztés mellett biztosítható-e olyan területrészek „leválasztása”, melyek hasznosításával megteremthető a környező lakóterületekhez való városépítészeti kapcsolat, illetve kialakítható-e olyan városi tér, mely a terület városépítészeti és használati fókuszaként működhet.

#### (szabályozási, illetve fejlesztési) akcióterületek

- ➔ Fóti út menti területek – középső szakasz (Baross u. és Leiningen u. között)
- ➔ Tábor utcai sporttelep komplex fejlesztése



## Megyer

### 7. számú városszerkezeti egység

Váci út – Szilas-patak – Baross u. (és annak meghosszabbított vonala) – Fóti út által határolt terület

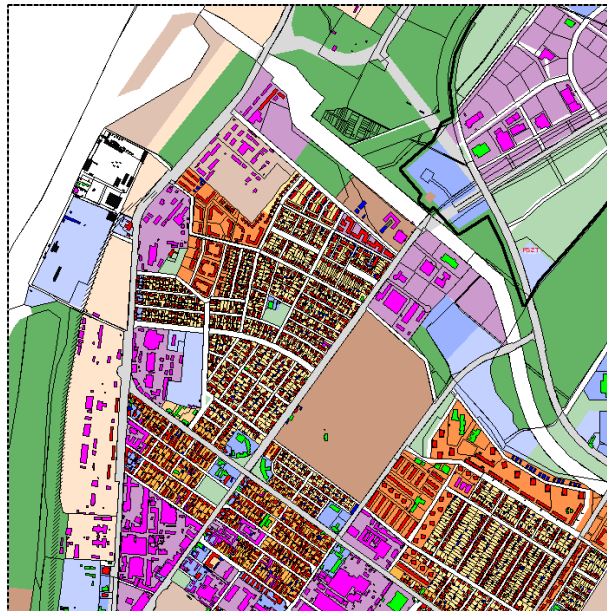
A „régii Megyer” Újpest egyik értékes, összességében jól működő, lakó-domináns térsége, melynek elsősorban a Váci út menti sávjában vannak egyéb terület-felhasználású és időnként működési zavarokat is okozó nagyobb területek. Megyer úthálózata általában rendezett, a jellemzően kertvárosias beépítésű telkek (kisebb sűrűsödésektől eltekintve) megfelelőek és a maguk módján az elmúlt két évtizedben megvalósult lakóterületi fejlesztések eredményeként létrejött beépítések is szervesen illeszkednek környezetükbe. A valaha itt működött tanácsii közüzemi vállalat helyén hosszú évekig súlyos működési problémákat eredményező kereskedelmi komplexum megszűntével és helyén az új, igen magas (város)építészeti nívót képviselő lakóépület-együttes megvalósulásával a környék békéje is helyreállt, Megyeren a dolgok általában „rendben vannak”.

Általában. Mert a látszat ellenére ezen a területen is tapasztalhatók olyan folyamatok, illetve adódnak olyan esetek, melyek városfejlesztési-városrendezési beavatkozást tesznek szükségessé. Ezek közül ki kell emelni a néhai Petőfi és Hunyadi Laktanya egyelőre bizonytalan jövőjét már csak azért is, mert a két említett terület státusza nagyon is egyedi, ezért hasznosításuk előkészítése is egyedi megoldásokat követel. Kétségtelen tény, hogy a 2. sz. főút, illetve a 2/A jelű autópálya felől érkező forgalom számára ez az első két városi tömb, vagyis jövőkéjük megfogalmazása során értelemszerűen adódik a Károlyi Városmagot (mint déli fogadó látvánnyal) való analógia. Tény ugyanakkor az is, hogy a laktanyák déli és keleti oldalán beállt, változó intenzitású lakóterületekkel határosak, vagyis a fejlesztés tervezése során azt az egyensúlyi állapotot kell megtalálni, mely egyaránt biztosítja a terület „értékén történő” fejlesztését, valamint a szomszédos lakóterületekhez való korrekt kapcsolódást. Ennek szakmai részleteit a jelen dolgozat a fejlesztési akcióterületek felsorolása keretében írja le.

ortofotó-részlet



FSZKT-kivonat



A terület másik „problémás” része a Megyeri úttal közvetlenül határos terület-sáv. Figyelemmel ugyanis arra, hogy Káposztásmegyer felé/felől a Megyeri út már most is jelentős átmenő forgalmat bonyolít le (és ez a forgalom – egyebek között éppen az északi kertváros területének védelme érdekében – a jövőben tovább fog növekedni) számolni kell a kertvárosias beépítésű Megyeri úti tömbvégek telkei fokozódó környezeti terhelésével,

másfelől pedig azzal az igénnyel, hogy – kihasználható a főút forgalma következtében adódó értéknövekedést – ezen a területen egyre több kisebb vállalkozás keres és talál telephelyet, vagyis megindul az út menti telkek városias karakterű átalakulása. Ennek városrendezési feltételeit (ha úgy tetszik „követő” módon) meg kell teremteni. Voltaképpen ugyanezzel a problémával kell szembenézni a Fóti úttal határos tömbök esetében is. Ki kell mondani, hogy ezen a rövid szakaszon nem tartható fenn tovább a családiház, kiskertes beépítés, helyette – egyebek mellett éppen a mögöttes lakóterületek védelme érdekében – városiasabb beépítések megvalósítását és a területfelhasználás változtatását kell preferálni.

Megyer területével kapcsolatban az alábbi célok és feladatok fogalmazhatók meg:

- ➔ A „régis Megyer” beépítése tekintetében továbbra is domináns lakóterületek esetében (a területet szegélyező tömbök kivételével) a kialakult állapot megőrzését és a beépítés „finom hangolását” kell célul kitűzni. Ennek megfelelően
  - \* meg kell határozni az egyes lakótömbök építési övezeti besorolását,
  - \* a területen belül elhelyezhető nem lakó-funkciójú önálló rendeltetési egységek lehetséges és kizárt körét,
  - \* az egyes építési övezetekhez meg kell határozni a lakóépületek fejlesztésére vonatkozó főbb építési paramétereket és egyéb szabályokat.
- ➔ Javaslatot kell adni a Béke tér kívánatos „funkciójára” és az ennek megfelelő övezeti besorolás mellett meg kell határozni a felújítás főbb városépítési szabályait.
- ➔ A volt Petőfi és Hunyadi Laktanya területének (önálló szabályozási terv keretében előkészített) hasznosítására olyan megoldásokat kell választani, melyek
  - \* lehetővé teszik a Váci úttal határos területek intenzív, városias és gazdaságos beépítését, ugyanakkor
  - \* biztosítják a szomszédos lakóterületekkel való korrekt városépítészeti kapcsolatot és nem okozzák azok forgalmi terhelésének növekedését,
  - \* a várható fejlesztések funkcionális tartalmának megfelelően megoldást kínálnak a fejlesztésre szánt és a környező lakóterületek ellátási követelményei teljesítésére.
- ➔ A Fóti úttal és a Megyeri úttal határos tömbök esetében javaslatot kell adni a jelentős átmenő forgalmú főutak kedvezőtlen hatásait „elviselő”, illetve kedvező hatásait kihasználó új beépítésekre, az ezekkel kapcsolatos övezet-váltás tartalmára és általános szabályaira. Ennek keretében
  - \* meg kell határozni az egyes tömbök (elsősorban intézményi) építési övezeti besorolását, az azzal szinkronban lévő beépítési paramétereket,
  - \* javaslatot kell adni a terület-sávok városias karakterű átalakításának városrendezési (működési) szabályaira és építészeti követelményeire.

#### (szabályozási, illetve fejlesztési) akcióterületek

---

- ➔ Váci út – Fóti út torkolatának környezete
- ➔ Petőfi Laktanya és Hunyadi Laktanya területének hasznosítása

## Duna parti városrész

### 8. számú városszerkezeti egység

Duna folyam – Budapest városhatára – Váci út – XIII. kerülettel közös kerülethatár által határolt terület

A Duna folyam és a Váci út közötti területsáv Újpest egyik legexponáltabb területe, melynek – az esetleges fejlesztések szempontjából – legvonzóbb adottsága a Duna közelsége, illetve a Váci út közvetlen szomszédsága. Miközben ugyanis a Váci út (a 2. számú főközlekedési út fővárosi bevezető szakasza) folyamatosan növekvő átmenő forgalma következtében a vele szomszédos területeken bizonyos létesítmények (elsősorban a lakások) rendeltetésszerű használatát jelentősen zavarja, sőt szinte ellehetetleníti, addig éppen a forgalom értéknövelő hatása miatt ez a terület különösen nagy értéket képvisel a gazdasági (elsősorban kereskedelmi) célú beruházások számára. Tekintettel arra, hogy a terv területi hatálya alá tartozó terület-részek adottságai és tervi előzményei jelentősen eltérnek, a szabályozás koncepciója tekintetében is differenciált célok meghatározása kívánatos. A jelen javaslat a KSZT területét három területi egységre tagolja és az egyes egységekhez tartozó adottságokat, illetve elvárásokat is ennek a tagolásnak megfelelően állapítja meg.

A Duna menti területek fejlesztése során kiemelt célnak kell tekinteni a Palotai-sziget és környezete (a jóváhagyott szabályozási tervben szereplő „zöld folyó”) értékes zöldfelületi elemeinek védelmét, a terület biológiai értékeinek megőrzését, valamint a folyóparti területeik természetes, illetve természet-közeli állapotban történő fenntartását. Tekintettel a Váci út jelentős átmenő forgalmának kedvezőtlen hatásaira, valamint az Észak-Pesti Szennyvíztisztító Telep védőtávolságára, illetve a Vízmű-területek hidrogeológiai védőzónájára, a tervezési területen újabb lakóépületek létesítésének lehetőségét ki kell zárni. A fejlesztésre szánt intézményi területeken olyan építési szabályokat kell meghatározni, melyek alkalmazásával városias karakterű, a beépítés módját és mértékét tekintve a kialakult, illetve az átalakuló beépítésekkel való városépítészeti összhang biztosított marad. A tervezési területen belül városszerkezeti adottságaiból fakadóan egyedi szabályozási paramétereket indokolt megállapítani a Fóti út torkolatának környezetében, az erre vonatkozó javaslatot ugyanakkor részletes városképi elemzéssel kell alátámasztani.

A Duna menti, illetve az ahhoz kapcsolódó területek fejlesztése során összességében csak olyan megoldások fogadhatók el, melyek biztosítják a védett természeti területek értékének megőrzését és a beépítésre szánt területeken is mértéktartó, az elővárosi karakternek megfelelő, ugyanakkor igényes városképi megjelenést eredményező új beépítéseket hoznak létre.

#### 8.a a terület északi részével kapcsolatban

A tervezési terület északi – a korábbi RRT területén kívül eső – sávjának adottságai néhány változás ellenére<sup>64</sup> lényegében továbbra is erősen determináltak, ugyanakkor a bizonyos fontos kérdésre szabályozási eszközökkel kell válaszokat adni. A terület meghatározó eleme a Fővárosi Vízművek Zrt. változatlan formában fennmaradó közmű-üzemi területe, de már az UKVSZ keretében is tisztázni kell egyes részleteket.

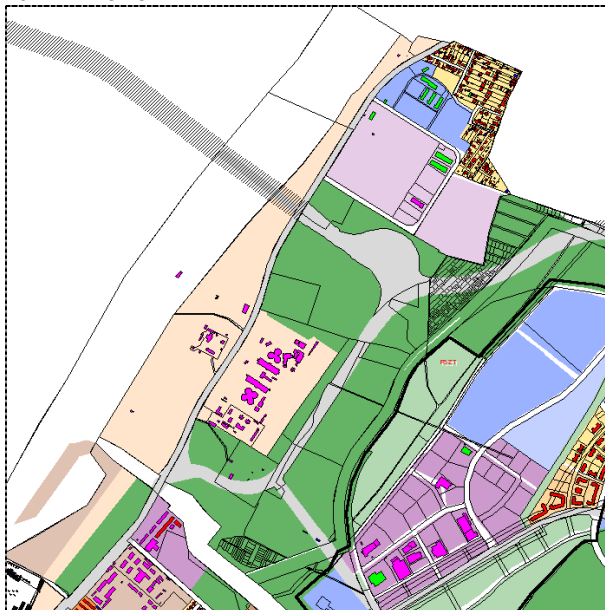
<sup>64</sup> A területet érintő legjelentősebb változás a Megyeri híd építése, melynek nyomvonala keresztezi a vízmű-területet, de mivel közúti kapcsolat a Váci útnál nem létesül, további – szabályozási eszközökkel történő – beavatkozásra nincs szükség.



ortofotó-részlet



FSZKT-kivonat



- ➔ A szabályzatban meg kell határozni a városhatár közvetlen szomszédságában lévő kereskedelmi célú terület építési övezeti besorolását és az ahhoz rendelt beépítési paramétereit.
- ➔ Javaslatot kell adni a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában lévő terület-sáv – változatlan (keret)övezeti besorolás mellett előírható – sajátos használati és biztonsági feltételeire. Ezen belül
  - \* tisztázni kell, hogy az egyedi (ipari) műemlékké nyilvánított vízkivételi mű látogathatósága biztosítható-e egyáltalán, és ha igen, akkor
  - \* javaslatot kell adni az annak megközelítését biztosító közlekedési kapcsolatra, valamint a járulékos beruházások (pl. parkolók) elhelyezésének és kialakításának módjára.
- ➔ Javaslatot kell adni a néhai Folyami Flottilla kikötőjének hasznosítására, valamint a part menti területek beépítésének feltételeire és szabályaira.

## 8.b a terület középső részével kapcsolatban

A terület középső részének domináns eleme a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában lévő „Káposztásmegyeri Főtelep” és az ahhoz csatlakozó közmű-üzemi területek sávja, ugyanakkor ebbe a szakaszba esik a Duna menti üdülőterület, valamint a TUNGSRAM strand és környezete is. Itt áll továbbá a Megyeri Csárda épülete, melynek egyedi műemlékké nyilvánítása az Önkormányzat kezdeményezésére folyamatban van.

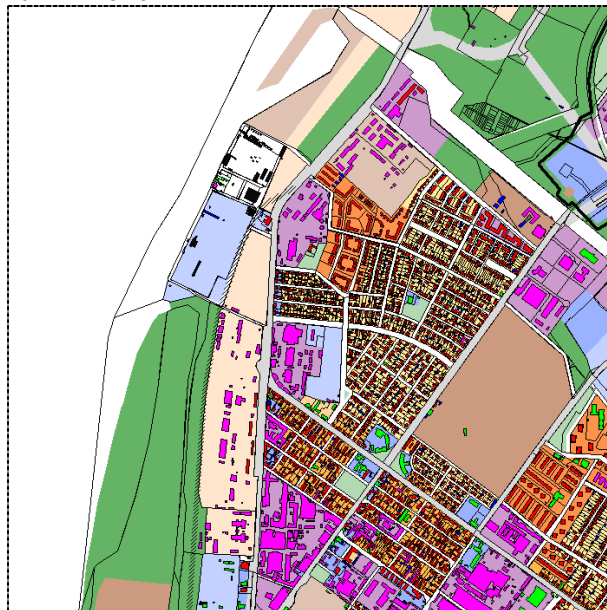
- ➔ Az üdülőterület keretövezeti besorolásának megtartása mellett
  - \* javaslatot kell adni a terület (esetleg differenciált) építési övezeti besorolására,
  - \* meg kell határozni az üdülőtelteken elhelyezhető rendeltetéseket és az azokkal kapcsolatos általános elvárásokat,
  - \* javaslatot kell adni a TUNGSRAM strand területének differenciált hasznosítására vonatkozó szabályokra, a megengedett, illetve kizárt rendeltetések körére,.
- ➔ Figyelemmel a műemléki követelményekre, meg kell határozni a Megyeri Csárda környezetének fejlesztésével kapcsolatos általános követelményeket.
- ➔ Irányadó jelleggel meg kell határozni az FSZKT szerinti tehermentesítő közút szabályozási paramétereit.



ortofotó-részlet



FSZKT-kivonat



- ➔ A Vízű-területtel kapcsolatban
  - \* javaslatot kell adni a „telephely” funkcionális tagolására, ennek során az FSZKT keretövezeti besorolásának szükséges módosítására (a meglévő lakóterület és az esetlegesen kialakítandó intézmény-terület önálló egységként történő kiszabályozására),
  - \* meg kell határozni a közmű-üzemi rendeltetésre fenntartandó terület működtetésének, illetve esetleges fejlesztésének általános szabályait, illetve
  - \* a városszerkezeti és városképi követelmények figyelembe vételével – a közmű-adottságok korlátozó keretei között – javaslatot kell adni a Fóti út torkolatának környezetében lévő területek intézményi hasznosítására, az ezzel összefüggő (keret)övezet-váltásra.

### 8.C a terület déli részével kapcsolatban

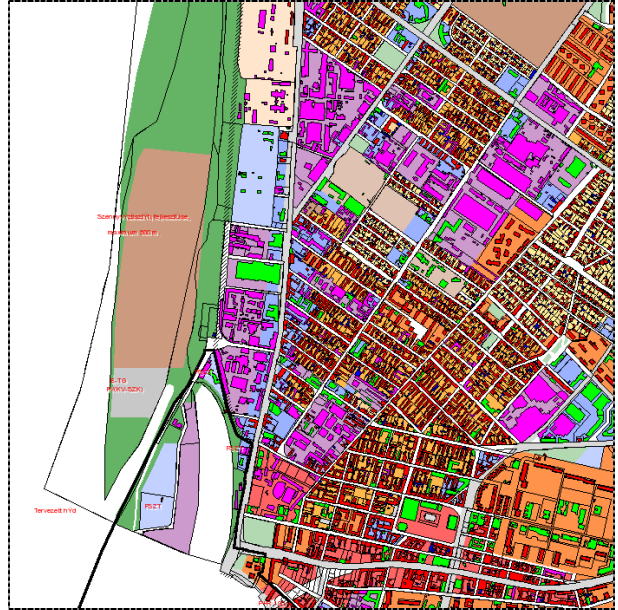
A tervezési terület déli része a hagyományos Duna-menti ipari terület-sáv, valamint a Népsziget által határolt téli kikötő „városi” partfelülete. Ez a területrészt a szabályozandó térség legsűrűbben beépített, elővárosi karakter szerint átalakuló egysége, melyen belül az elmúlt másfél évtizedben a legtöbb változás történt. A Palotai-sziget közelmúltban elfogadott szabályozási terve és a Népsziget újpesti részének jóváhagyás előtt álló KSZT-je egybehangzóan a terület természeti értékeinek megőrzését tekintette (tekinti) a legfőbb feladatnak, ám éppen a már megindult fejlesztések hatására e területtel kapcsolatban tapasztalható a legnagyobb befektetői érdeklődés is. Szintén a dinamikusabb átalakításra irányuló szándékokat erősíti a XIII. kerületben folyó, különösen nagy volumenű Duna parti fejlesztés is, ám Újpest Önkormányzata e területek jövőjét illetően karakteresen eltérő célokat fogalmazott meg és érvényesít. Mivel az itt végbemenő valamennyi fejlesztés hatással van a városrész központi területeire is, az UKVSZ keretében célszerű, egyben aktuális is a legfontosabb tartalmi és metodikai szabályok rögzítése.

- ➔ Összhangban a hatályos FSZKT rendelkezéseivel (és figyelemmel a 3/2007. (III. 01.) számú rendelettel elfogadott KSZT előírásaira) meg kell határozni az FSZKT szerinti tehermentesítő közút irányadó szabályozási paramétereit.

ortofotó-részlet



FSZKT-kivonat



- ➔ Javaslatot kell adni a néhai egységes ipari terület-sáv differenciált fejlesztésének keret-jellegű szabályaira oly módon, hogy
  - \* a Váci út menti területrészeken – az FSZKT szerinti I (intézményi) keretövezeti besorolásnak megfelelően – elsősorban városias karakterű, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetéseket is magába foglaló intézményi beépítés valósulhasson meg, ugyanakkor
  - \* a tehermentesítő út mentén (figyelemmel annak városképi követelményeire is) továbbra is lehetőség legyen munkahelyi, illetve logisztikai rendeltetésű létesítmények elhelyezésére.
- ➔ A Népsziget kiszolgálását (feltárását) egyedül biztosító Zsilip u. fejlesztése során biztosítani kell a téli kikötő menti hajójavító üzem közúti megközelítését, ugyanakkor a XIII. kerületi részre tervezett jelentős fejlesztések közötti kapacitás-igényét figyelmen kívül kell hagyni<sup>65</sup>.
- ➔ Az UKVSZ keretében – figyelembe véve a „Károlyi Városközpont” szabályozási terve irányadó szabályozási elemeit – javaslatot kell adni a téli kikötő menti terület-sáv közcélú hasznosítására, valamint az ott elhelyezhető rendeltetések körére.

### (szabályozási, illetve fejlesztési) akcióterületek

- ➔ Váci út – Fóti út torkolatának környezete
- ➔ Duna menti üdülőterületet és TUNGSRAM Strand környezet fejlesztése

<sup>65</sup> A XIII. kerületi Önkormányzat megbízásából készülő szabályozási terv szerint az Angyalföldi partszakasz és a Népsziget között új közúti híd létesítése szükséges, a Népsziget jelentős volumenű fejlesztéseit a tervezett híd felől kell kiszolgálni.



## Káposztásmegyer

### 9. számú városszerkezeti egység

Mogyoródi-patak – Budapest városhatára – a XV. kerülettel közös kerülethatár – Szilas-patak által határolt terület

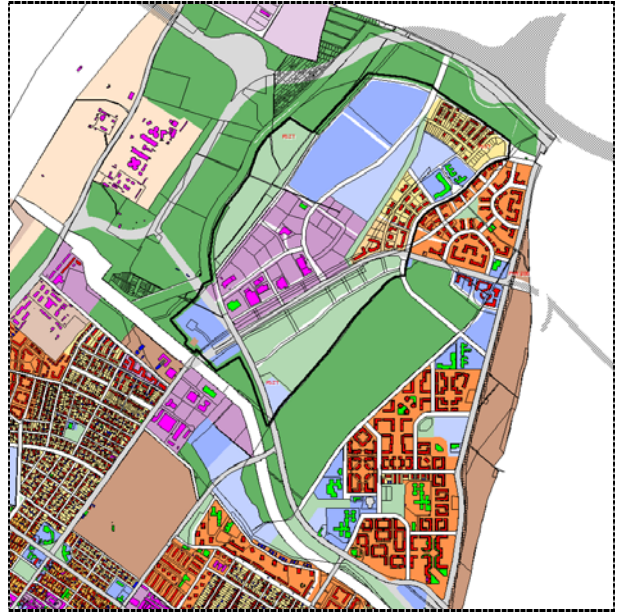
Káposztásmegyer beépítése a múlt század harmadik harmadának legjelentősebb újpesti fejlesztése volt, mely – túl azon, hogy egy szinte teljesen új „várost” hozott létre – jelentős (közvetlen és közvetett) hatással volt Újpest egészére is. A lakótelep építése lényegében lezártnak tekinthető, hiszen a befejezés előtt álló Homoktövis Lakókert építésével kimerültek a még fejlesztésre igénybe vehető területek, a 2/A jelű főút és annak védőtávolsága véglegesen lezárta a területet.

A lakótelep építésének néhány évtizede mindenesetre több koncepció-váltást is megélt, hiszen az eredeti tervek szerint az ország legnagyobb lakótelepének szánt hatalmas területen a korábbi elképzelésekhez képest egy sokkal szerényebb méretű (de még így is nagyon nagy) beruházás-együttes valósult meg. A '90-es évek elejére nyilvánvalóvá vált ugyanis, hogy ekkora lakóterületi koncentráció nem valósítható meg és működ(tet)ési feltételei sem biztosíthatók már csak azért sem, mert a lakótelepi beépítések iránt drámaian megfogyatkozott a vásárlói igény, az állami és a tanácsi (később önkormányzati) beruházások pedig a források hiánya miatt lényegében leálltak.

ortofotó-részlet



FSZKT-kivonat



A szinte teljesen befejezett I. ütemen túl a Megyeri úton túli 2/A építési ütem a rendszerváltás idejére befejezetlenül maradt, a Farkaserdő túlfelén előkészített és részben feltöltött, előközművesített területek pedig parlagon heverve várták sorsuk beteljesedését.

Az Önkormányzat által 1996-ban elfogadott részletes rendezési terv új fejezetet nyitott Káposztásmegyer fejlesztésében, amennyiben kimondta, hogy a teljes értékű városi működés feltételeit biztosítandó (feladva a korábbi homogén lakóterületi fejlesztés koncepcióját) olyan komplex fejlesztésre van szükség, mely nem csak jelentős nagyságú területeken megvalósítható intézményi fejlesztésekre kínált lehetőséget (elsősorban a Megyeri út Farkaserdő felőli oldalán), hanem egy új „vállalkozói negyed” megvalósítását is célul tűzte ki.

Az RRT ez utóbbi javaslata életképesnek bizonyult és megindult a Káposztásmegyeri Ipari Park fejlesztése (sőt azóta egy újabb területi egységgel a vállalkozói negyed ki is bővült), ugyanakkor a nagy kiterjedésű kertvárosias beépítés létjogosultságát az élet nem igazolta. Az Önkormányzat ezért – az azóta a Fővárosi Önkormányzattal közösen létrehozott ÉPIT Rt. közreműködésével – új szabályozási tervet készíttetett és fogadott el, mely a kertvárosias beépítésre szánt terület É-Ny-i határát a korábbi „trailer-út” nyomvonalában húzta meg. Az ekként leszűkített területen (egyben a 2/A ütem még hiányzó beépítéseit is megvalósítva) megépült a Homoktövis Lakóker, mely a Homoktövis utcai gyermekintézményektől a Megyeri út felé eső részen, valamint a Homoktövis utca mindkét oldalán kisvárosis, míg attól északra kertvárosias (sor- és ikerházas) beépítések hozott létre.

Ezzel párhuzamosan a szabályozási terv az Íves út és a Mogyoródi-patak közötti területen egy nagyobb volumenű intézmény-fejlesztésre alkalmas területet jelölt ki és határozott meg annak beépítésére sajátos, egyedi szabályokat<sup>66</sup>. A terület északi részén folyamatban van az Aquaworld élményfürdő- és szálloda-komplexum építése, mely a még beépítetlen szomszédos területek lehetséges hasznosítása tekintetében is irányadó paraméterekkel valósul meg. A városrész még hasznosítható területe (vagyis a SnoWorld építésére szánt és az Íves út menti „csepp alakú” terület, illetve a Homoktövis utcai iskola-óvoda-bölcsőde együttessel szomszédos, IZ besorolású zárvány) lehetséges hasznosításának feltételeit célszerűen egyetlen tervezési munka keretében kell meghatározni.

Káposztásmegyer fejlesztésének egész története szorosan összefonódik az M3 metró északi irányba történő továbbépítésével és egy új járműtelep létesítésével. Bár a tervek mindezidáig nem valósultak meg és egyelőre esély sem mutatkozik arra, hogy belátható időn belül sor kerül az építésre, a Káposztásmegyer területét érintő valamennyi tervben továbbra is szerepel a metró-vonal és a járműtelep-fejlesztés is. Az elmúlt években ezzel kapcsolatban újabb tervek is születtek, melyek azt bizonyították, hogy a fejlesztés továbbra is aktuális (sőt, a Lakkozó u. magasságában egy további metróállomást is kellene létesíteni), ugyanakkor a járműtelep számára fenntartott terület egy része (az északi vége) már nem szükséges, így a felszabaduló területen újabb fejlesztések előkészítésére nyílik lehetőség. Az mindenesetre minden tervben szerepel, hogy a Megyeri út egy aluljáró közbeiktatásával Rákospalota irányába átvezetendő, sőt – a Budapesti Közlekedési Szövetség (BKSZ) céljaival összhangban – az utóbbi években az itt létesítendő műtárgyhoz kapcsolódva egy új elővárosi MÁV-megállóhely létesítésére is születtek elképzelések.

Végezetül szólni kell a Farkaserdőről, mint a térség legértékesebb zöldfelületi eleméről is. A szinte teljes területét tekintve továbbra is külterületi státuszú erdő állami tulajdonban (a Pilisi Parkerdőgazdaság kezelésében) van. A Farkaserdő jelenlegi állapotában is óriási (elsősorban biológiai) értéket képvisel annak ellenére, hogy – mint azt a Corvinus Egyetem hallgatóinak (értő oktatói irányítással elkészített) értékes tanulmánya is igazolja – botanikai értéke korántsem képvisel ilyen értéket. Ez azt jelenti, hogy az erdővel kapcsolatban legalább három (szorosan összefüggő) feladatot is el kellene végezni, nevezetesen

- fel kellene tárni a zöldfelület fafaj szerinti összetételét és folyamatos cserékkel gondoskodni kellene a lakóterületi parkerdővé történő átalakításról,
- ki kellene jelölni és meg kellene valósítani a szomszédos lakóterület és az erdő közötti kulturált kapcsolat érintkezési pontjait, továbbá

<sup>66</sup> A sokat emlegetett SnoWorld beruházás azóta sem valósult meg és megépültére már nincs is reális esély.



- meg kellene határozni az erdő funkcionális gazdagítását lehetővé tevő rendeltetési egységek lehetséges körét. Ez utóbbira az Egyetem számos értékes javaslatot dolgozott ki.

Káposztásmegyer lehetséges jövőjével kapcsolatban az alábbi célok és feladatok fogalmazhatók meg:

- ➔ Káposztásmegyer beépített lakóterületei tekintetében a kialakult beépítés megtartása és legfeljebb kiegészítő (jellemzően a vezér-szinteket érintő) fejlesztésekre vonatkozó szabályok meghatározása szükséges.
- ➔ A Megyeri út és a Külső-Szilágyi út torkolatának (majdani kereszteződésének) környezetében lakóterületi alközponti fejlesztés szükséges. Ennek tervi előkészítése során (önálló akcióterületi terv keretében)
  - \* javaslatot kell adni a Megyeri út Rákospalota irányába történő meghosszabbítására, az ehhez kapcsolódó műtárgy (közúti aluljáró) elhelyezésére és
  - \* ehhez kapcsolódva egy új elővárosi MÁV-megállóhely megvalósítására és az ahhoz tartozó járulékos beruházások (P+R parkoló, a BKV ráhordó járatai számára végállomás(ok) és megfelelő gyalogos kapcsolat) megvalósítására,
  - \* fel kell tárnai a metró járműtelep pontos területi igényét és javaslatot kell adni az eddig biztosított terület „leeső” részének hasznosítására.
- ➔ Az Íves út két oldalán lévő és a még beépítetlen (I és IZ besorolású) területek beépítésének feltételeit, a lehetséges rendeltetéseket, azok arányait, valamint a beépítés főbb paramétereit (intenzitását) önálló KSZT keretében kell meghatározni. Ebben
  - \* meg kell vizsgálni további lakóterületek (vagy lakó funkciót is befogadó intézményterület) kialakításának lehetőségét,
  - \* a beépítés tekintetében az Aquaworld épület-együttes adottságait és a Megyeri híd felől feltároló látványt is figyelembe véve egyedi, differenciált építési paraméterek alkalmazása kívánatos,
  - \* gondoskodni kell a térség intézményi alapellátását biztosító létesítmények esetleges fejlesztéséről, vagy új létesítmények építéséről.
- ➔ A Farkaserdő fejlesztését – az erdő biológiai értékének folyamatos megőrzése mellett – önálló (táj- és kertépítészeti, valamint építési) terv keretében kell megalapozni.

#### (szabályozási, illetve fejlesztési) **akcióterületek**

---

- ➔ Káposztásmegyer – I és IZ besorolású beépítetlen területek
- ➔ Káposztásmegyer – városrész-központ területe
- ➔ Káposztásmegyer – Farkaserdő
- ➔ Megyeri út környezete (a Szilas-patak és az Óceánárok út közötti szakasz)

## Megyeri hídfő környezete

### 10. számú városszerkezeti egység

Váci út – Budapest városhatára – Mogyoródi-patak – Szilas-patak által határolt terület

Mint az az egyes területi egységek területi lehatárolását felsoroló bevezetőben is szerepel, az eddig Káposztásmegyertől sorolt Váci út menti területet (mely magába foglalja a Nagyfelszíni Vízmű néhai telephelyét is) célszerű önálló szabályozási terv készítését igénylő (10. számú) városszerkezeti egységként kezelni. Erre azért is szükség lenne, mert az érintett területeket a 2/A jelű autóút bevezető szakasza amúgy is elvágja Káposztásmegyertől, ráadásul az önálló akcióterületként is definiált terület fejlesztése során a lakóteleptől minden tekintetben eltérő szakmai szempontokat és városrendezési követelményeket kell figyelembe venni.

Ehhez a településszerkezeti egységhez tartozónak kell tekinteni a néhai Dobó laktanya és Székesdűlő területét is, mivel ez a területi egység eleve elkülönül Újpest egyéb, beépített területeitől, sőt Káposztásmegyertől is. Az ekként kijelölt térség egészének hasznosíthatóságát döntően befolyásolja az M0 autóút északi szakaszához kapcsolódó, 2008. őszén forgalomba helyezhető Megyeri híd, mely az említett két területi egységet ugyan el is választja egymástól, ám – éppen, mert azok jövője a híddal és a hozzá kapcsolódó főúthálózattal szorosan összefügg – össze is kapcsolja azokat.

A Megyeri hídfő környezetének jelentős része külterületi státuszú, továbbá a Fővárosi Önkormányzat rendeleteinek védett természetvédelmi terület, a homoktövis élőhelye. Fontos körülmény továbbá, hogy – bár a nagyfelszíni vízmű már nem működik és reaktiválása a jövőben sem várható – a hídfő környezetét hidrológiai védőterületek érintik, ekként a fejlesztés lehetőségei igen korlátozottak, illetve szigorú szakhatósági feltételek teljesítése mellett valósíthatók meg a lehetséges beruházások. Magát a „néhai” vízmű-területet ráadásul érinti az a közelmúltban született miniszteri rendelet is, mely a telephely (egyelőre tisztázatlan körű) épületeit egyedi ipari műemlékké nyilvánította. Ez egyben azt is jelenti, hogy (hasnolón a dunai vízkivételi mű építményéhez) csak olyan beavatkozások hajthatók végre, melyek előzetesen kiállják a műemléki hatóság szigorú szakmai kontrollját.

Miközben aligha vitatható, hogy a vízmű-területtel „kezdeni kell valamit” azt is le kell szögezni, hogy az egyáltalán számításba vehető belterületi ingatlanok jelentős nagyságú – az FSZKT szerint erdő keretövezetbe sorolt – külterületekkel szegélyezettek, melyek nagy része egyben a 2/A jelű főút véderdeje. Mindezt figyelembe véve ebben a térségben a fejlesztési lehetőségek rendkívül korlátozottak, a vízmű-terület hasznosításának lehetőségét az akcióterületként is definiált terület többlépcsős tervezési folyamata keretében mindenképpen szabályozási terv készítésével kell tisztázni.

A Megyeri hídfő környezete lehetséges jövőjével kapcsolatban az alábbi célok és feladatok fogalmazhatók meg:

- ➔ A kül-belterületi határ módosítása és új területek belterületbe vonása nem lehetséges, a kiterjedt – nagy mértékben erdősült – zöldfelület védelmét biztosítani kell.
- ➔ A Váci út menti Nagyfelszíni Vízmű területét (és a Mogyoródi-patakig terjedő környezetét) önálló szabályozási terv keretében akcióterületként kell kezelni.

#### (szabályozási, illetve fejlesztési) akcióterületek

- ➔ Fővárosi Vízművek Zrt. – Nagyfelszíni Vízmű (és a Vízmű-lakóterület)

## **Dobó laktanya – Székesdűlő**

SZD. jelű szabályozási egység

Váci út – Budapest városhatára – a néhai Dobó Laktanya keleti és déli telekhatára által határolt terület

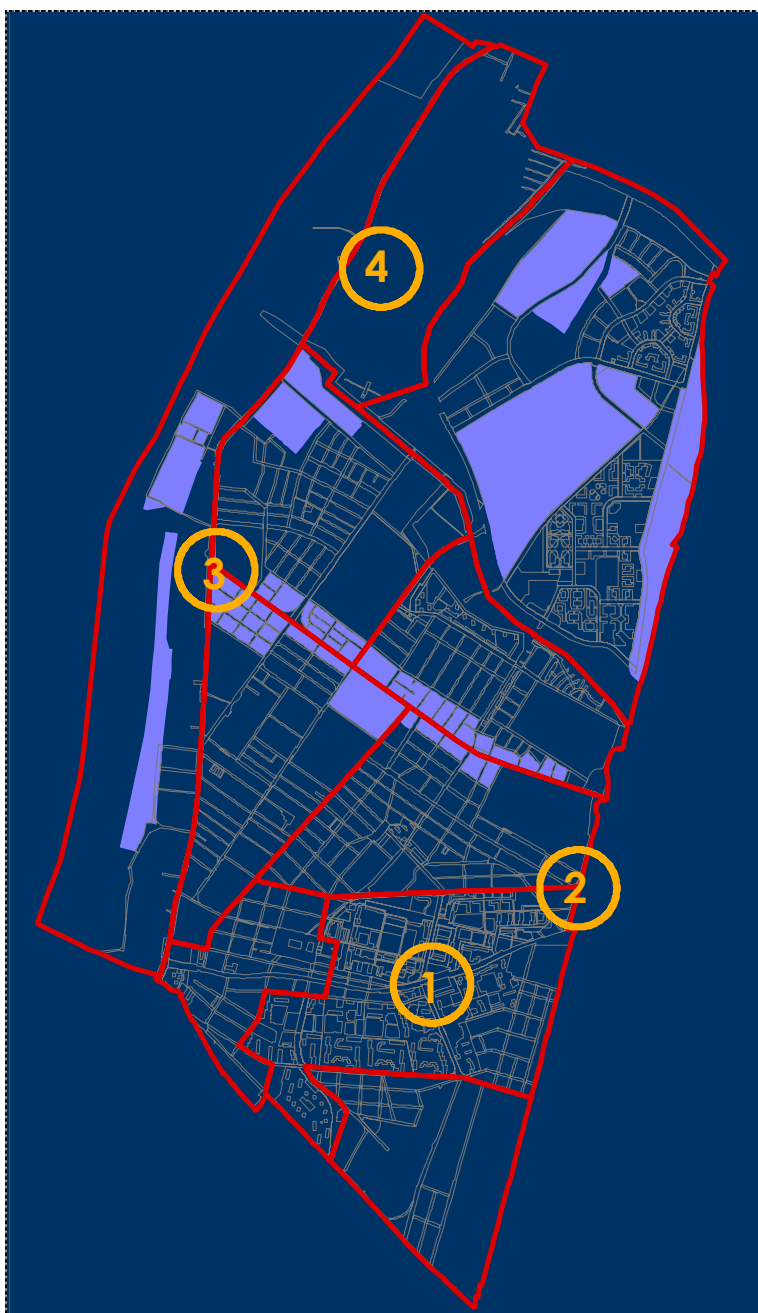
Az Önkormányzat a volt Dobó Laktanya és Székesdűlő szabályozási tervét 21/2003. (VII. 16.) számú rendeletével pár éve fogadta el és a terv előírásainak megfelelően folyamatban van a néhai laktanya területének többfunkciós hasznosítása, így egyelőre nem látszik indokoltnak sem a KSZT felülvizsgálata, sem annak módosítása, kiegészítése. Nem zárható ki ugyanakkor, hogy – vagy a még folyamatban lévő fejlesztéshez kapcsolódva, vagy a beruházás tapasztalatait figyelembe véve – idővel szükség lehet a terv alapos áttekintésére. A szabályzatban ekként pillanatnyilag egyetlen konkrét feladat adódik, nevezetesen a KSZT tartalmának megfelelő építési övezetek esetleges „átkódolása” és az azokhoz rendelt paramétereknek megfelelő építési övezetnek az UKVSZ (építési) övezeti „választékába” történő beépítése.

Mivel a Dobó laktanya és Székesdűlő területe – kétségtelen „különállása” ellenére – nem tekinthető önálló településszerkezeti egységnek, a területet idővel a 10. számú városszerkezeti egységbe kell integrálni. Erre logikusan akkor kerülhet sor, ha – a Fővárosi Vízművek nagyfelszíni vízmű-területe hasznosításának előkészítése keretében – elkészül a térség új szabályozási terve, illetve annak időszerűvé válik a felülvizsgálata. E tekintetben a Dobó laktanya és Székesdűlő területe a 4. számú városszerkezeti egység és a Károlyi István Városcsopont viszonyával analóg módon kezelhető.

## 6. akcióterületek

### a) SZABÁLYOZÁSI AKCIÓTERÜLETEK KIJELÖLÉSE

Szabályozási akcióterületeket szükségszerűen ott kell kijelölni, ahol valamely sajátos adottságú terület több településszerkezeti egység területét érinti<sup>67</sup>. A jelen dolgozatban felsorolt akcióterületek egy része nem igényel önálló szabályozási tervi megoldást (ilyen pl. az Újpest Városcapú metróállomás közvetlen környezete, melynek teljes területére a 3. számú városszerkezeti egység KSZT-je megoldást ad ugyan, de a megvalósítás egyedi, szervezett intézkedéseket tesz szükségessé).



#### szabályozási akcióterületek

területi eloszlása

Az ábrán a településszerkezeti egységek módosított tagolása mellett (kék tónussal) azok a területek szerepelnek, melyek – egy-egy nagyobb városfejlesztési akció megalapozása érdekében – KSZT vagy más, egyedi szabályozási műfajként kezelendő terv készítését teszik szükségessé.

Ugyancsak ezen az ábrán láthatók azok a fejlesztési akcióterületek („fontos helyek”) is, melyek fejlesztését szabályozási tervi megalapozás nélkül nem lehet komplex módon kezelni.

<sup>67</sup> A szabályozási akcióterület kijelölése egyben azt is jelenti, hogy az önállóan definiált területre általában olyan (önálló) szabályozási tervet kell készíteni, mely valamilyen sajátos ok miatt külön kezelendő, de az így elkészült terv a későbbiekben az érintett településszerkezeti egységek terveibe beépül.



- Káposztásmegyer II/A üteméhez kapcsolódóan az „Ipari Park II. ütem” területétől északra lévő I és IZ besorolású ingatlanok fejlesztését megalapozandó új KSZT készítése, illetve a meglévő szabályozási terv részleges korrekciója keretében kell dönteni a már beépült, illetve a fejlesztés alatt álló területek közötti rész rendeltetéséről és beépítésének szabályozásáról is.
- Ugyancsak szabályozási terv keretei között lehet rendezni az M3 metróvonal északi járműtelepe számára fenntartott területet, illetve ahhoz kapcsolódva a Megyeri út Rákospalota irányába átvezető szakasza környéke hasznosításának jogi és építési kereteit.
- A Farkaserdő, valamint a Palotai-sziget keleti oldalán tervezett zöldterület (az un. „zöld folyó”) jelenleg is beépítetlen területeinek jövőjét – az erdőterület dominanciája mellett – olyan (elsősorban tájépítészeti tartalmú) terv készítésével kell meghatározni, melynek keretében eldönthetők a használat sajátosságai, valamint az azzal összhangban lévő terület-felhasználás (részben építési) szabályai.
- A TUNGSRAM strand és a vele szomszédos kisebb üdülőterület – a jelenlegi (keret)övezeti besorolás módosítása nélkül – szintén átalakulás előtt áll. Ennek szakmai szabályait KSZT keretében kell meghatározni.
- A néhai Petőfi és Hunyadi Laktanya területe Újpest északi részének különösen exponált, városképi szempontból meghatározó része, mely az ismert tervek szerint fejlesztés előtt áll. A meglévő – jellemzően lakó-funkciójú – szomszédos területekkel való összhang mellett a Váci út szomszédsága miatt adódó nagy ingatlanérték ellentétes érdekeket involvál, ezért kompromisszumos megoldásra van szükség, ennek részleteit KSZT keretében kell kidolgozni.
- A Fóti út két oldalának egységes szemléletű szabályozása három szabályozási akcióterület kijelölését teszi indokolttá
  - ⇒ a Váci út és a Baross u. közötti,
  - ⇒ a Baross u. és a Leiningen u. – Iglói u. közötti, valamint
  - ⇒ a Leiningen u. – Iglói u. és a XV. kerülettel közös kerülethatár közötti terület-sávra, mely a főút két oldalán lévő tömböket érinti.

A fentiekén túl az ábrán négy szabályozási eszközökkel kezelendő akcióterület szerepel.

- ❶ Az Árpád út – Rózsa u. kereszteződése négy – önállóan is értelmezhető, de városépítészeti szempontból együtt kezelendő – sarokterületet jelöl ki, melyek közül három városrendezési megfontolásokra alapozott fejlesztési akcióterületként definiálható, de legalább részben együtt kezelendő.
- ❷ A MÁV Újpest-Rákospalota állomás környékére (mely részben az 5., részben a 6. számú városszerkezeti egység területébe esik) indokolt önálló szabályozási tervi megoldást adni. Ez a térség a hatályos FSZKT szerint klasszikus intermodális csomópontnak tekinthető, amennyiben a Görgey Artúr u. Szilágyi úti torkolatának környezetében a MÁV állomás átépítése, az M3 metróvonal közbelső állomásának megvalósítása és a „ráhordó” tömegközlekedési vonalak környezetének jelentős átalakulása várható.
- ❸ A Fóti út Váci úti torkolatának környezete – részben függetlenül a Fóti út menti területek szabályozásától – szintén önálló tervi megoldást igényel, ennek tervezési (szabályozási) metodikáját a helyszín és a környező területek sajátosságait figyelembe véve) célszerű egyedileg meghatározni.
- ❹ A Nagyfelszíni Vízmű területe ugyan elkülönül a város szövetétől, de településszerkezeti kapcsolatai nagyon kedvezőek, ezért a régen húzódó probléma megoldása érdekében szabályozási terv készítése szükséges.

A felsorolt területeken túl több városfejlesztési akcióterületre is lehetséges önálló szabályozási terv kidolgozása, ugyanakkor elképzelhető az is, hogy az UKVSZ keretében e területek kezelésére sajátos metodikát kell alkalmazni. Ez azt jelenti, hogy pl. az Önkormányzat saját határcsőben „készíti elő” a szabályozási tervet, de a program-szintű jóváhagyást követően a KSZT kidolgozására külön eljárás keretében kerül sor.

## b) A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS AKCIÓTERÜLETEI

A városfejlesztési koncepció szerves részeként indokolt kijelölni azokat az akcióterületeket, melyek szükségessé tehetik az Önkormányzat koordinatív közreműködését.



### fejlesztési akcióterületek

területi eloszlása

Mint az a mellékelt ábrán is látható, az akcióterületek kijelölése megegyezik a korábbiakban bemutatott „fontos helyek” felsorolásával azzal a különbséggel, hogy a lista kiegészül a szabályozási akcióterületek által érintett helyszínekkel. A kiválasztás akár önkényesnek is tekinthető, mivel abban nem a javasolt fejlesztések gazdasági előnyei, hanem inkább a városrendezési szempontok primátusa érvényesül.

A listán azok a helyszínek szerepelnek, melyek a város arculata szempontjából különösen fontosak és amelyek esetében valószínűleg szükség van az Önkormányzat – szabályozási és/vagy beruházási eszközökkel történő közreműködésére is.

A felsorolásban nem szerepelnek olyan (amúgy a közvélemény számára nagyon is fontos) tematikus célok, melyek Újpest egész területére kiterjednek, de melyeknek nincs városfejlesztési, illetve városrendezési tartalmuk. Ilyenek pl. a lakótelepi zöldfelületek (játzó- és pihenő-kertek) minőségi fejlesztése és fenntartása, avagy az út menti fasorok pótlása, illetve az ún. „zöld-sávok” rendbetétele, melyek akár akció-szerűen is kezelhetők, de jellemzően költségvetési kérdésként jelentkeznek.

Az előzőekben felsorolt fejlesztési akcióterületek<sup>68</sup> száma természetesen az Önkormányzat döntésével szűkíthető, de ki is egészíthető.

<sup>68</sup> Az akcióterületek kijelölésére adott javaslat kifejezetten városrendezési – városépítészeti megfontolásokon alapul. Az egyes akcióterületek „műbe vételének” sorrendje tetszőlegesen határozható meg, ám a város arculatának egységes alakítása érdekében azokat összefüggéseiben célszerű értékelni.

## Fővárosi Vízművek Zrt. – Nagyfelszíni Vízmű

10. számú városszerkezeti egység

1. számú térképi melléklet<sup>69</sup>

- Az Önkormányzat a fejlesztés végrehajtásában (tulajdonosi minőségében) nem érintett, közreműködése – a településrendezési szerződés keretei között – a KSZT készítésével és minősítésével függ össze.



### SZABÁLYOZÁSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ tanulmányterv
- ➔ településrendezési szerződés
- ➔ **FSZKT módosítás** (hatástanulmány)
- ➔ **szabályozási terv** készítése szükséges.



### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

a használaton kívüli volt vízmű-üzemi terület és környezete beépítési feltételeinek meghatározása, ezen belül

- a településszerkezeti kapcsolatok és a terület-felhasználás (keret)-övezet rögzítése,
- a műemléki védelemmel érintett épületek körének pontosítása és új funkciójának tisztázása,
- a fejlesztés keretében szóba jöhető rendeltetések körének meghatározása és a beépítés paramétereinek rögzítése, összességében
- **a terület fejlesztésének szakmai és jogi előkészítése.**

A Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában lévő Nagyfelszíni Vízmű és az ahhoz kapcsolódó kisebb lakóterület a Váci út és a 2/A jelű főút közé ékelődött, Újpest beépített területeitől meglehetősen elkülönült, ugyanakkor városszerkezeti adottságait tekintve rendkívül értékes, „zöldbe ágyazott” terület. Az egykori közüzemi szolgáltató telep korábbi rendeltetését mára csak a terület keretövezeti besorolása – VT-VB (vízbeszerzési, víztárolási terület) – őrzi, mivel használata jó ideje megszűnt, a technológiai berendezéseket a dunai vízkivételi mű hálózatáról évekkel ezelőtt lecsatolták.

<sup>69</sup> A Képviselő-testület számára előkészített anyagban a térképi mellékletek nem szerepelnek, azokat csak az integrált városfejlesztési stratégia (IVS) adatszolgáltatásként csatolt változat tartalmazza.



A Fővárosi Vízművek Zrt. évek óta kezdeményezi a fejlesztésnek jelenleg gátját képező keretövezeti besorolás megváltoztatását, melyet követően a területet értékesíthetné. A Váci út dunai oldalán lévő (és fennmaradó) vízbázis közelsége a lehetséges hasznosítás funkcionális tartalmát jelentősen szűkíti, ugyanakkor előbb-utóbb elkerülhetetlen lesz dönteni a terület sorsa felől, mivel közlekedési kapcsolatai és a város szövetétől való különállása miatt fejlesztésre kiválóan alkalmas lehet. A terület hasznosításának lehetőségét jelentősen befolyásolja, hogy az illetékes főhatóság a területen lévő üzemi épületeket rendeletével egyedi műemléki védelem alá helyezte, ugyanakkor a jogszabály alapján nem egyértelmű, hogy a védelem az épület-együttes mely elemeire terjed ki. A terület fejlesztésének előkészítése (megalapozása) érdekében az alábbi intézkedések szükségesek.

- ➔ Mindenekelőtt tisztázni kell, hogy a Váci út Ny-i oldalán lévő vízbázis-terület közvetlen közelsége milyen városrendezési, illetve jogi korlátokat jelent.
- ➔ A hasznosítás előkészítése érdekében (az Étv. 30/A. § előírásai szerint) **tanulmányterv** készítése szükséges, mely bemutatja a fejlesztő<sup>70</sup> által javasolt rendeltetést, a tervezett beépítés módját és mértékét, valamint környezeti kapcsolatait. A tanulmánytervet – tekintettel a műemléki védettség tényére – olyan tartalommal és felszereltséggel kell elkészíteni, hogy az alkalmas legyen a műemléki követelményeket tisztázó elvi engedélyezési terv elbírálására<sup>71</sup>.
- ➔ A tanulmánytervet (melynek jogi tartalma megfeleltethető a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 11. § a) pontjában leírt – a településrendezési követelmények előzetes tisztázását célzó – elvi építési engedélyezési tervnek<sup>72</sup>) *előzetes szakmai minősítés* céljából be kell mutatni az Újpesti Tervtanácsnak.
- ➔ A tanulmánytervet (a Tervtanács állásfoglalását is csatolva) *előzetes településpolitikai minősítés* érdekében be kell mutatni a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság számára, mely dönt arról, hogy a tervben foglalt céllal (fejlesztési programmal) egyetért-e, továbbá (egyetértése esetén) felhatalmazást ad a polgármesternek az Étv. 30/A. § szerinti **településrendezési szerződés** megkötésére<sup>73</sup>.
- ➔ Az Önkormányzat ezt követően a tanulmányterv benyújtójával (több terv esetében a fejlesztésre jogosultságot szerzett féllel) településrendezési szerződést köt, melyben rögzíteni kell a szabályozási terv készítésével kapcsolatos, valamint a majdani fejlesztéssel összefüggő egyéb feltételeket. A szabályozási terv ebben az esetben „háromoldalú tervezési szerződés” keretei között készül, melyben a megbízó az Önkormányzat, a költségviselő a fejlesztő, a tervezőt pedig a felek (közbeszerzési eljárás nélkül) közösen választják ki.

<sup>70</sup> Mivel a beruházás előkészítése során elengedhetetlen KSZT készítése, valamint az FSZKT előzetes módosítása, ugyanakkor a korlátozó tényezők ellenére a lehetséges funkció (funkció-kör) egyelőre ismeretlen, elképzelhető egymással párhuzamosan több tanulmányterv készítése és minősítése is. Amennyiben az Önkormányzat előre meg akarja határozni, illetve korlátozni kívánja a lehetséges rendeltetéseket (vagy azok körét), indokolt lehet előzetes önkormányzati (célszerűen bizottsági) döntést hozni a fejlesztéssel kapcsolatos elvárásokkal kapcsolatban.

<sup>71</sup> Hasonló egyedi eljárás lefolytatására került sor a közelmúltban a volt Újpesti Vágóhíd esetében is, amikor a KÖH illetékes irodája elvi építési engedélyt adott az ingatlan tulajdonosa részére, melyben elfogadta a tényleges műemléki védelemre érdemes épületek körére adott javaslatot és a hasznosításra vonatkozó tervezetet is.

<sup>72</sup> Ebben az esetben – mivel a fejlesztés tervi előkészítése során az FSZKT előzetes módosítása is szükséges – a tanulmánytervet úgy kell elkészíteni, hogy annak „felszereltsége” egyben feleljen meg a 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 1. számú mellékletében részletezett tartalmi követelményeknek is.

<sup>73</sup> Az előzőeket figyelembe véve értelemeszerű, hogy a VFKB (illetve előtte a Tervtanács) akár több tervet is minősíthet azzal, hogy a településrendezési szerződést azzal a fejlesztővel kell megkötöni, aki jogosultságot szerez a terület hasznosítására, vagyis vagy megvásárolja a területet, vagy a hasznosítás feltételeit illetően megállapodik a jelenlegi tulajdonossal.



- ➔ Az Önkormányzat ezt követően – a hatástanulmány (tanulmányterv) benyújtásával – kezdeményezi az FSZKT módosítását, melynek tárgyában a Fővárosi Közgyűlés rendelet formájában dönt. A kezdeményezéshez csatolni kell a VFKB előzetes egyetértését igazoló határozatot.
- ➔ A Fővárosi Közgyűlés pozitív döntése (az FSZKT módosítása) esetén kerülhet sor a KSZT elkészítésére, melynek eljárási szabályait az Étv. 9. § részletesen tartalmazza. **A KSZT jóváhagyásáról** – az egyeztetési eljárás lefolytatását követően, valamint az illetékes tervtanács szakmai állásfoglalása ismeretében – **az Újpesti Önkormányzat rendelet formájában dönt.**
- ➔ A tervezett fejlesztés megvalósításának közvetlen előkészítése során – a KSZT keretei között kidolgozott – építési engedélyezési terv<sup>74</sup> készítendő, melyet (a Tervtanács előzetes szakmai minősítését követően, a szakhatóságok közreműködésével) az építési hatóság (a műemléki védelemmel érintett részeket a KÖH) bírál el.

Az előzőekben részletesen leírt („A” típusú) eljárást minden olyan esetben ekként kell lefolytatni (a leírt metodikát kell alkalmazni), amikor a fejlesztés előkészítése szabályozási terv készítését, valamint az FSZKT előzetes módosítását teszi szükségessé. [A továbbiakban a folyamat leírása a dolgozatban nem szerepel, csak utalás történik az „A” típusú eljárás kötelezettségére.]

A Nagyfelszíni Vízmű területére vonatkozóan előzetesen indokolt leszögezni, hogy bevásárlóközpont létesítése nem lehetséges, illetve – a terület „elzárt” volta miatt – lakóterületi fejlesztés nem támogatható. **A jelen koncepció szerint javasolt (keret)övezeti besorolás I** (intézményi) azzal, hogy a keretövezetben megengedett rendeltetések köre a BVKSZ 36. § (3) bekezdésében szereplő felsoroláshoz képest tovább szűkíthető.

---

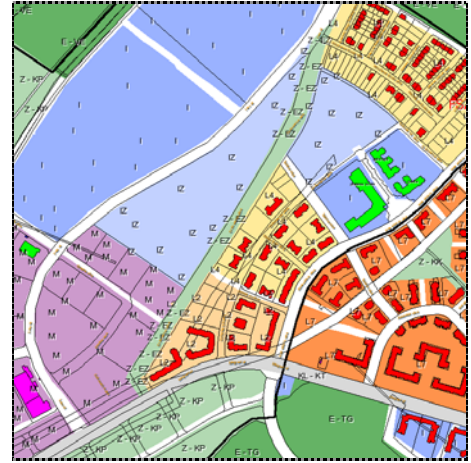
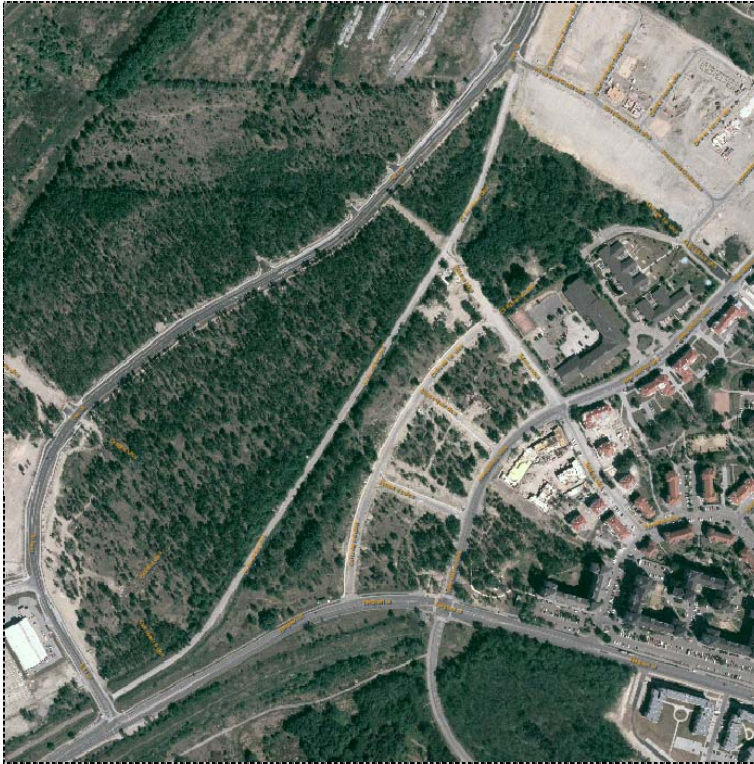
<sup>74</sup> Amennyiben a terület hasznosítása több ütemben valósul meg, úgy indokolt lehet – a KSZT keretében előírt – elvi építési engedélyezési terv kidolgozása is. Ebben az esetben **kétlépcsős engedélyezési eljárás** lefolytatására kerül sor.

## Káposztásmegyer – I és IZ besorolású beépítetlen területek

9. számú városszerkezeti egység

2. számú térképi melléklet

- Az Önkormányzat az IZ keretövezetbe tartozó területek tekintetében (un. „feles” területekről lévén szó – az ÉPIT Zrt. útján) tulajdonosi minőségében is érintett.



### FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ *tanulmányterv*
- ➔ *településrendezési szerződés*
- ➔ **szabályozási terv** (módosított terv) készítése szükséges.



### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A szabályozás célja a még rendelkezésre álló beépítetlen területek hasznosításával kapcsolatos szakmai feltételek meghatározása úgy, hogy

- a kialakuló beépítés feleljen meg a kiemelten exponált városképi megjelenés támasztotta elvárásoknak,
- biztosítható legyen az Íves u. két oldalának városias karakterű beépítése, összességében
- a tervezett beépítés illeszkedjen a kialakult és a fejlesztéssel alatt lévő területek léptékéhez, arculatához, reprezentálja a város északi kapuja környezetét.

Káposztásmegyer északi térségében lényegében befejeződött az Interstate Rt. beruházásában megvalósult Homoktövis Lakókerthé építése, illetve folyamatban van egyrészt az Aquaworld fürdő- és szálloda-együttes építése, másrészt az Ipari Park II. ütemének fejlesztése. A beruházások az Önkormányzat – az Íves úttól É-Ny-ra eső intézményterületekre vonatkozó – 17/2001. (VI. 14.), valamint – az Ipari Park II. ütemének városrendezési szabályait tartalmazó – 28/2005. (XII. 5.) számú rendelete keretei között folynak. A térség egyes terület-részeinek sorsa mindazonáltal bizonytalan (vagy azzá vált), továbbá tény, hogy a szabályozási tervek alkalmazása során néhány kisebb részletet illetően indokolt és időszerű is a tervek felülvizsgálata, illetve kisebb korrekciója.

A 17/2001. (VI. 14.) sz. rendelettel elfogadott „C” jelű tömb szabályozási terve (KSZT) a jelenleg épülő fürdő- és szálloda-komplexum telkétől délre egy egyedi rendeltetésű sportlétesítmény (a SnoWorld) megvalósításával számolt olyannyira, hogy a szabályozás jellemző paramétereit is ennek megfelelően határozta meg. Tény viszont, hogy a beruházásra mindeddig nem került sor, sőt a telket az Interestate Rt. azóta megvásárolta és bár eredendően nem zárta ki a fedett sípálya megvalósításának lehetőségét, de erre egyre kevesebb esély mutatkozik. Ugyancsak a „C” tömb szabályozási terve a két intézmény-telek között egy hektárnyi nagyságrendű „fórum” létesítését tűzte ki célul, ugyanakkor az előzőek szerint valószínűleg elmaradó beruházás miatt a reprezentatív köztér kialakításának igénye is megkérdőjelezhető, vagy legalábbis kialakításának módja felülvizsgálandó.

A 28/2005. (XII. 5.) sz. rendelettel jóváhagyott „Ipari Park II. üteme” KSZT az Íves út és az un. „trailer-út” közötti területnek csak egy részére adott konkrét szabályozási előírásokat, illetve tervi megoldásokat, vagyis az Óradna u. északi oldalánál kialakított munkahelyi területtől északra eső, a városhatár felé haladva elkeskenyedő területnek csak az építési övezeti besorolását (IZ – jelentős zöldfelületű intézményterület) határozta meg, de sem konkrét funkciót nem rendelt a területhez, sem építési helyet nem jelölt ki, ekként nem határozta meg a beépítés városrendezési és építési paramétereit sem.

Az Önkormányzat 13/1996. (III. 28.) sz. rendeletével elfogadott részletes rendezési terv (RRT) a Homoktövis utcai gyermekintézmények „mögötti” területet eredetileg sport- és rekreációs terület kialakítására jelölte ki, de erre a rendeltetésre az elmúlt több mint egy évtized alatt érdemi beruházói kereslet nem mutatkozott, a terület jelenleg elhanyagolt, beépítetlen. Az RRT az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) rendelkezései következtében 2003. december 31-ével hatályát veszítette, ekként az egyetlen releváns városépítési szabály az FSZKT – pillanatnyilag is hatályos – keretövezeti besorolása (IZ – jelentős zöldfelületű intézményterület). E terület, valamint a Koszterna Gy. u. között az RRT szerint egy gyalogos út kiszabályozására került sor, ám a gyalogút a valóságban nem épült meg, sőt idővel létjogosultsága is megkérdőjeleződött. A Koszterna Gy. utcai ikerházas telkek tulajdonosainak egy része a telkével érintkező közterület-részt bérbe vette (és további bérletekre is igény mutatkozik), így logikusan merül fel a közterület megszüntetésének lehetősége. A Káposztásmegyer II/A ütemének területén épült gyermekintézmények egyikének telke nem az RRT szerinti telkhatároknak megfelelően lett kialakítva, sőt a „lecsapott” sarok kerítésének vonalát az intézményt határoló utca vonala is követi, vagyis a tényleges fizikai és a jogi állapot egymással nincs összhangban.

A kérdések jogszerű megválaszolása elengedhetlenné teszi új (illetve a korábbi RRT néhai tartalmát részben korrigáló) szabályozási terv készítését. A KSZT készítését megelőzően (azt szakmailag megalapozandó) az Étv. 30/A. §-a szerinti tanulmányterv készítő, melynek kidolgozása során az alábbi szempontok figyelembe vétele, illetve célok megfogalmazása indokolt.

- ➔ A tervek készítésekor adottságként kell kezelni (vagyis településrendezési és városépítészeti szempontból irányadónak kell tekinteni) a már megvalósult szomszédos beépítéseket (a kertvárosias, illetve kisvárosias lakóterületeket és az azok között lévő gyermekintézményeket, valamint az Ipari Park I. ütemében megvalósult létesítményeket), a folyamatban lévő beruházásokat (az Aquaworld fürdő- és szálloda épület-együttest, továbbá az Ipari Park II. ütemében tervezett és még elhelyezhető épületeket), beleértve azok településszerkezeti adottságait és infrastrukturális kapcsolatait is.



- ➔ A valaha a SnoWorld beruházására szánt, illetve az Íves út és a „trailer-út” közötti területen (a hatályos keretövezeti – I /intézményi/, valamint IZ /jelentős zöldfelületű intézményi/ besorolás megtartása mellett)
  - vegyes intézményi beépítés megvalósítása célszerű, melynek keretében irodaházak, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények, sportlétesítmények, valamint lakóépületek egyaránt elhelyezhetők, [Az egyes eltérő rendeltetési egységek nagyságrendjét, illetve arányát az említett tanulmányterv keretében kell meghatározni.]
  - a KSZT-ben szereplő „fórum” területének nagyságát és kialakításának szabályait az érintkező három területi egység tervezett jövőjéhez igazodva célszerű felülvizsgálni, ugyanakkor nem indokolt feladni annak lehetőségét, hogy az intézmény-együttes városépítészeti fókuszában egyedi, központi hely létesülhessen,
  - a területek beépítésének tervezése során mind a terület-felhasználást, mind a beépítés intenzitását (magasságát) tekintve differenciált megoldásokat kell alkalmazni,
  - figyelemmel arra, hogy a tervezéssel érintett terület kapcsolódik az épülő Me gyeri híd tengelyéhez (ekként városképi szempontból különösen exponált helyszínnek tekintendő) olyan városépítészeti kompozíció megfogalmazása szükséges, mely akár magasépület-elemeket is tartalmazhat,
  - az Íves út két oldalán (az eltérő városszerkezeti pozícióból „levezethetően”) differenciált megoldásokat kell alkalmazni, erősíteni kell a városias jelleget, ugyanakkor biztosítani kell a Homoktövis Lakókerttől való kellő szeparáltságot, [A fejlesztésre szánt terület közlekedési kapcsolatait a kertvárosias és kisvárosias lakóterülettől el kell választani, azok további közlekedési terhelése nem engedhető meg.]
  - az Ipari Park I. és II. ütemének területétől a szükséges védőtávolságokat adekvát zöldfelületi elemek alkalmazásával is biztosítani kell,
  - az Íves út és a „trailer-út” közötti terület északi részén – a Tófalva utcai gyalogos tengelyhez illeszkedve – nagyobb összefüggő városias zöldfelületet indokolt létesíteni úgy, hogy az megfelelően kapcsolódhasson az intézményterületek fókuszához,
  - a tervezés során – a szakhatósággal folytatott egyeztetés keretében – tisztázni kell a hidrológiai „A” védőzóna határvonalát és az azzal szomszédos területek beépítésének feltételeit,
  - kerülni kell a terület homogén („szőnyeg-szerű”) beépítését, vagyis a beépítés magassági differenciálásával lehetőséget kell adni arra, hogy a területen belül nagyobb, egybefüggő közösségi (sport-, rekreációs, illetve egyéb) zöldterületek jöhessenek létre.
- ➔ A gyermekintézmények mögötti (IZ besorolású) terület hasznosítására olyan javaslatot kell adni, mely megfelel a környező területek felhasználásának, egyben lehetőséget kínál a tervezett fejlesztések során keletkező intézményfejlesztési igények kielégítésére is.

A fejlesztés tervi előkészítése során az Étv. 30/A. § előírásait célszerű alkalmazni az alábbiak szerint.

- ➔ Az érintett területek tulajdonosainak közös gondozásában mindenekelőtt el kell készíteni az Étv. 30/A. §-ában szereplő **tanulmánytervet**. A tervet – az Étv. pontos definíciójának hiányában – a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 11. § a) pontja szerinti (a településrendezési követelmények előzetes tisztázását célzó) elvi engedélyezési tervnek megfelelő tartalommal („felszereltséggel”) kell kidolgozni. A tanulmányterv



keretében a szomszédos területek meglévő, illetve tervezett beépítését figyelembe véve

- javaslatot kell adni a hatályos FSZKT keretövezeti besorolásának megtartására, avagy a keretövezet módosítására,
  - javaslatot kell adni az érintett területek közúti (közlekedési) kapcsolataira, a kialakuló közterületek differenciált kialakítására és forgalmi rendjére,
  - be kell mutatni, hogy az egyes területrészekben milyen rendeltetésű létesítmények megvalósításával számolnak,
  - javaslatot kell adni a telkek beépítésre szánt és beépítetlenül maradó területeire, továbbá a beépítésre szánt telek-részekben elhelyezni kívánt épületek konkrét funkciójára, a beépítés módjára és mértékére, összességében a beépítés intenzitására,
  - be kell mutatni a területek be nem épített részeinek kialakítását, a burkolt és zöldfelületek elrendezését és minőségét.
- ➔ A tanulmánytervet előzetes szakmai minősítés céljából be kell mutatni az Újpesti Tervtanácsnak.
- ➔ A fejlesztési javaslatot településpolitikai minősítés érdekében elő kell terjeszteni az Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága számára, mely az előterjesztés alapján – figyelemmel a Tervtanács szakmai állásfoglalására – dönt azaz kapcsolatban, hogy a fejlesztés koncepciójával, a kitűzött célokkal, valamint a tervezett beépítés intenzitásával egyetért-e, avagy sem. A Bizottság egyetértése esetén felhatalmazást ad a polgármesternek arra, hogy a terület tulajdonosaival (az Étv. definíciója szerint „a cél megvalósítóival”) településrendezési szerződést kössön. A **településrendezési szerződés** tárgya – egyebek mellett – a fejlesztések megalapozását előkészítő szabályozási terv kidolgozása lehet.
- ➔ A településrendezési szerződésnek megfelelően a KSZT készítése háromoldalú tervezési szerződés keretében lehetséges, amikor a megbízó az Önkormányzat, a költségviselő a cél megvalósítója, a tervezőt pedig a felek (közbeszerzési eljárás nélkül) közösen választják ki. A szabályozási terv koncepcionális alapjának (tervezési programjának) a tanulmánytervet kell tekinteni.
- ➔ Ezt követően a **KSZT készítése**, egyeztetése és jóváhagyásának előkészítése során az Étv. 9. § rendelkezései szerint kell eljárni.

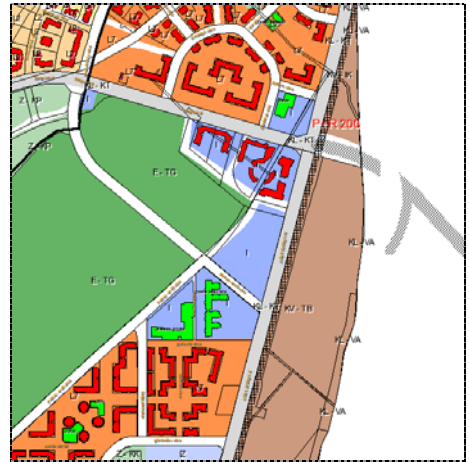
Az előzőekben részletesen leírt („B” típusú) eljárást minden olyan esetben ekként kell lefolytatni (a leírt metodikát kell alkalmazni), amikor a fejlesztés előkészítése szabályozási terv készítését (módosítását) teszi szükségessé, de az FSZKT előzetes módosítása nem szükséges. [A továbbiakban a folyamat leírása a dolgozatban nem szerepel, csak utalás történik a „B” típusú eljárás kötelezettségére.]

## Káposztásmegyer – városrész-központ területe

9. számú városszerkezeti egység

3. számú térképi melléklet

- Az Önkormányzat a fejlesztés végrehajtásában (tulajdonosi minőségében<sup>75</sup>) nem érintett, közreműködése – a településrendezési szerződés keretei között – a KSZT készítésével és minősítésével függ össze.



### SZABÁLYOZÁSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ **FSZKT módosítás** (hatástanulmány)
- ➔ **szabályozási terv** készítése szükséges.



### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A szabályozás célja Káposztásmegyer városrész-központjának kiterjesztése, ennek keretében

- a Rákospalotával való település-szerkezeti kapcsolat biztosítása,
- a metró majdani végállomása közelében a beépíthető területek feltárása,
- a városrész-központ funkcionális gazdagítása.

Káposztásmegyer városrész-központjának területe a Megyeri út és a Homoktövis utca közötti beépítéssel az elmúlt években nyerte el ma látható formáját, ám a térség fejlesztése korántsem tekinthető befejezettnek. Tény ugyanis, hogy amíg a Szilágyi úttól nyugatra eső terület tulajdonképpen „befejezettnek” tekinthető, addig a főút keleti oldalán jelentős (elsősorban közlekedési) fejlesztések várhatók, melyeknek vannak (lesznek) városrendezési, illetve -fejlesztési konzekvenciái is.

<sup>75</sup> Mivel a fejlesztésre szánt (alkalmas) terület nem az Önkormányzat tulajdona, közvetlen részvétele elsősorban a KSZT készítése során adódó megbízási feladatok ellátására és a terv minősítésére terjed ki, ugyanakkor a BKSZ keretében maga is csatlakozhat a fejlesztésben résztvevők köréhez.

- ⇒ A főváros szabályozási keretterve (mint az a fenti jobb oldali FSZKT-kivonaton is látható) a Megyeri út keleti irányú meghosszabbításával, így egy újabb kerületközi közúti kapcsolat létesítésével számol.
- ⇒ A fejlesztések szempontjából döntő jelentőségű az M3 metró Káposztásmegyerig történő meghosszabbítása is, melynek szerves részeként a Szilágyi út és a MÁV Budapest-Vác vonala közötti területsávban kell megépíteni a metró északi járműtelepét.
- ⇒ Hasonlóan nagy horderejű a Budapesti Közlekedési Szövetség keretében várható MÁV fejlesztés is, melynek keretében a Budapest-Vác vasútvonalnak ezen a helyen egy új, elővárosi megállója épülne.
- ⇒ Az előzőekhez kapcsolódva az FSZKT a Szilágyi út – Megyeri út csomópontja környezetében egy 200 férőhelyes P+R parkoló létesítésének kötelezettségét írja elő.

A felsorolt négy (önmagában is jelentős) fejlesztés együtt egy klasszikus intermodális csomópont létrejöttét jelenti, melynek egyes elemeit nem lehet külön-külön értelmezni, tervezni és valószínűleg megvalósítani sem. Annak érdekében, hogy ez a különösen jelentős helyszín mielőbb fejlesztési akcióterületté tudjon válni célszerű elébe menni a folyamatnak annál is inkább, mert az elmúlt két évben a megoldást befolyásoló változások váltak ismertté. A Fővárosi Önkormányzat megbízásából elkészült egy olyan tanulmányterv, mely azt volt hivatott tisztázni, hogy az M3 metró-vonal továbbépítése (és befejezése) esetén célszerű-e a korábban készült terveket változatlan tartalommal figyelembe venni, avagy lehetséges bizonyos változásokkal számolni. A tanulmányterv e terület szempontjából releváns részlete azt igazolta, hogy az eredetileg tervezetthez képest a metró járműtelepe számára lényegesen kisebb terület is elegendő lenne, ami a gyakorlatban azt jelenti, hogy a Megyeri úti külön szintű csomóponttól délre – a Szilágyi út és a MÁV-vonal között felszabadítható és egyéb célra igénybe vehető egy jelentős nagyságú terület. Ez a tény, valamint a MÁV megállóhely létesítésével kapcsolatos elképzelések összecsengenek és aktuálissá teszik a csomópont térségének önálló szabályozását<sup>76</sup>. Ennek keretében az alábbi célok tűzhetőek ki, illetve feladatok határozhatók meg.

- ➔ A KSZT területi hatályát úgy kell kijelölni, hogy az terjedjen ki a Szilágyi út nyugati oldalára is, hiszen a már megvalósult városrész-központ és az új fejlesztési terület kommunikációját (ezen belül kiemelten a gyalogos kapcsolatot) a terv keretében meg kell oldani.
- ➔ A MÁV elővárosi megállójának létesítésére olyan helyet kell kijelölni, mely lehetővé teszi, hogy egyetlen műtárgy építésével lehessen megoldani a Megyeri út rákospalotai „átkötését” és a megállóhely peronjának kialakítását.
- ➔ A terv keretében – a metró-fejlesztési tanulmányterv tartalmával összhangban – tisztázni kell, hogy mekkora területen lehet biztonsággal elhelyezni a közlekedés-üzemi létesítményeket. A visszamaradó terület hasznosítását előkészítendő
  - dönteni kell a területen elhelyezhető létesítmény(ek) lehetséges rendeltetéséről,
  - meg kell határozni a beépítés városrendezési és építési paramétereit, valamint
  - javaslatot kell adni a beépíthető terület közúti kapcsolataira, a létesítmény kiszolgálására, feltárására vonatkozóan.
- ➔ Az előzőeknek megfelelően kezdeményezni kell az FSZKT módosítását.

<sup>76</sup> Mivel a fejlesztés a MÁV beruházás tekintetében részben állami, a metró járműtelep tekintetében pedig fővárosi feladatot is jelent, elképzelhető egy többoldalú megállapodás a KSZT készítésével kapcsolatban úgy, hogy a megállapodásba célszerűen be kell vonni a XV. kerületi Önkormányzatot is. E megállapodás tárgya lehet a terv közös finanszírozása is. [Az elkészült KSZT, illetve az annak tartalmára épülő fejlesztési akció-terv lehetőséget kínál arra is, hogy a megvalósítással kapcsolatban az érintett felek pályázhassanak fejlesztési források biztosítására.]

- ➔ A KSZT keretében biztosítani kell az FSZKT előírásainak megfelelő kapacitású P+R parkoló (esetleg más funkciókkal kiegészített) elhelyezését<sup>77</sup> és a kijelölt terület közúti kapcsolatait.
- ➔ Javaslatot kell adni a Szilágyi út két oldala közötti közlekedési kapcsolatokra, ezen belül különösen
  - a MÁV elővárosi megálló és a városrész-központ, illetve a tömegközlekedési eszközök végállomásai közötti gyalogos kapcsolatra,
  - a járműteleptől északra létesíthető beépítés és a városrész-központ közötti kommunikációra, továbbá a 14-es villamos (illetve a majdani metró) végállomása és a MÁV megállóhely, illetve a városrész-központ közötti gyalogos kapcsolatra.

Bár tény, hogy az M3 metróvonal Káposztásmegyeryig történő meghosszabbítása hosszú idő óta szerepel minden létező fővárosi és kerületi rendezési (és közlekedés-fejlesztési) tervben, de a megvalósítás érdekében mindeddig semmiféle intézkedés nem történt, a járműtelep számára fenntartott terület jelenleg is parlagon hever. Rendszeresen visszatérő igény, hogy „addig is” történhessen valami ezzel a területtel, ám – attól tartva, hogy az esetleges ideiglenes hasznosítás veszélyezteti a végleges megoldást – ettől eddig mind a Főváros, mind Újpest Önkormányzata minden esetben elzárkózott. A szabályozási akciótervhez kapcsolódva aktuális lenne dönteni a terület lehetséges (ideiglenes) felhasználásáról, vagy a hasznosítás lehetőségének kategorikus elutasításáról is.

---

<sup>77</sup> A P+R parkoló számára az FSZKT-ban kijelölt terület érinti a területet korábban átszelő (de a lakótelep építése kapcsán megszüntetett, illetve mesterséges mederbe terelt egykori természetes vízfolyások vonalát. Ezt a tény a tervezés során figyelembe kell venni.

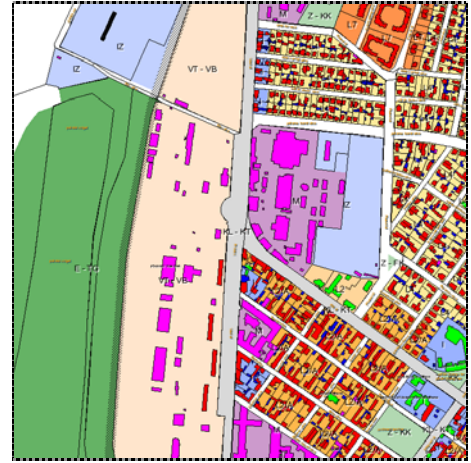
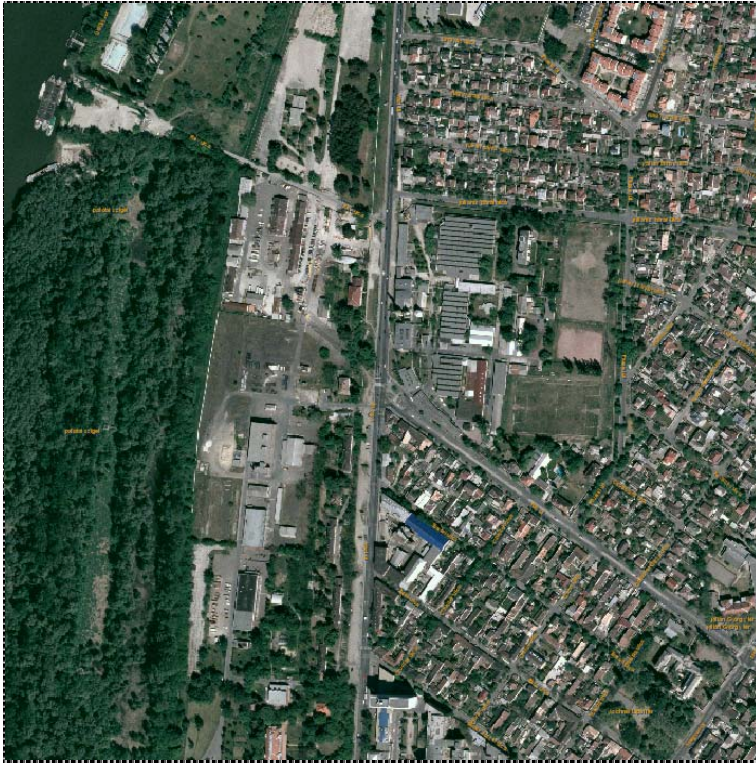


## Váci út – Fóti út torkolatának környezete

4., 7. és 8. számú városszerkezeti egység

4. számú térképi melléklet

- Az Önkormányzat, illetve az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. az akcióterületen belül számos telekben (társ)tulajdonosként is érintett, illetve a beépítés jellege miatt a fejlesztésben való részvétele elengedhetetlen.



### SZABÁLYOZÁSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ *tanulmányterv*
- ➔ *településrendezési szerződés*
- ➔ **FSZKT módosítás** (hatástanulmány)
- ➔ **szabályozási terv** készítése szükséges.



### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A szabályozás célja a településszerkezeti és építészeti (városképi) szempontból egyaránt különösen értékes terület „értékén történő” hasznosításának előkészítése, ezen belül

- a Fóti úti torkolat környékén a beépítés intenzitásának növelése,
- a Váci út menti „sűrűsödés” igényes építészeti megformálását eredményező szabályok meghatározása.

A Váci út Fóti úti csomópontjának környéke városrendezési és városfejlesztési, nemkülönben városképi szempontból egyaránt „különösen fontos hely”. Mint az az FSZKT-kivonaton látható, a Fóti út vonala ezen a helyen „övezet-váltó” jelentőségű, amennyiben ettől északra (a Coats Cérnagyár tömbjétől eltekintve) jellemzően kertvárosias, míg délre kisvárosias jellegű beépítés van, vagyis ez a hely a városias beépítésű terület kapujaként is értelmezhető. A terület másik „sajátossága” a Váci út nyugati oldalán lévő (a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában álló) Káposztásmegyeri Főtelep, melynek keretövezeti besorolása – VT-VB (vízbeszerzési, víztárolási terület) valójában nem fedti a terület

tényleges beépítését, illetve a használat sajátosságait, melyet igazol az a tény is, hogy a területet egyáltalán nem érinti a vízbázis hidrogeológiai védőterülete.

Szabályozási szempontból a terület két<sup>78</sup> nagyobb egységre osztható, nevezetesen a Fóti út, a Megyeri út, a Pintér József u. és a Váci út által határolt tömbökre, valamint a Vízmű-területre. Tekintettel arra, hogy a Káposztásmegyeri Főtelep tervezése önmagában is jelentős és meglehetősen összetett feladat, valamint arra, hogy a csomópont környezetében (a Váci út – Tomori u. – Czuczor u. – Béla u. által határolt tömbben) az egykori papírgyár területének fejlesztése hosszú évek óta napirenden van, nemkülönben a Cérnagyár bizonytalan jövője következtében egyelőre nem látszik indokoltnak önálló szabályozási terv készítése, ugyanakkor feltétlenül meg kellene akadályozni azt, hogy az esetleges változások koncepcionálisan megalapozatlan formában induljanak meg, ezért legalább a tervezési program szintjéig<sup>79</sup> egyetlen terv keretében lenne célszerű foglalkozni a környékkel.

**A Káposztásmegyeri Főtelep** önmagában is „KSZT-nagyságrendű” területe – noha az FSZKT szerint egységesen VT-VB keretövezetbe tartozik – rendkívül összetett, mivel azon belül működő (mégpedig nagyon értékes) lakóterület, a Fővárosi Vízművek Zrt. által működtetett üzemi terület, valamint egyéb (a közmű-szolgáltatással nem, vagy csak át-tételesen összefüggő) üzemi területek egyaránt vannak. A Vízművek hosszú évek óta rendre kezdeményezi a terület olyan (részleges) szabályozását, melynek egyetlen célja a lakóépületek környezetének „leválasztása” és övezeti átminősítése. Az Önkormányzat – bár nem vitatta a felvetés jogosságát, de – mindeddig ellenállt ennek a kezdeményezésnek és konzekvensen kitartott azon célja mellett, hogy a területet csak komplex módon, a városi érdekeket is figyelembe véve szabad tervezni. A most tárgyalt terület szempontjából ez azért fontos, mert (mint az az ortofotó-kivonaton is látható) éppen a Fóti úti torkolat környékén van a telephelynek az a (lényegében beépítetlen) része, amely a Fóti út felől érkező városképi jelentőségű felületként („fontos helyként”) értelmezhető. A jelen koncepció szerint a Káposztásmegyeri Főtelep területét<sup>80</sup> három (terület-felhasználását, így építési övezeti besorolását tekintve is) eltérő sajátosságú részre lenne célszerű osztani, nevezetesen

- ⇒ a terület déli részén kialakítható lakó- (vagy intézményi-) területre, mely magába foglalhatná a jelenleg is lakott, igen szép környezetben lévő lakóépületeket és azok (leendő) telkeit,
- ⇒ a közmű-szolgáltatással közvetlenül összefüggő üzemi területekre, valamint

<sup>78</sup> A jelen koncepció kereteit valószínűleg meghaladja, hogy a változ(tat)ás lehetőségét felvesse, de tény, hogy a csomópont közvetlen szomszédságában lévő Coats Cérnagyár helyzete speciális kezelést igényel. Valószínűleg mindaddig, amíg a vállalat működik, indokolatlan bármiféle jelentősebb változtatást kilátásba helyezni – vagyis az Önkormányzatnak nem lenne helyes a koncepció elfogadásakor „kezdeményezően” fellépni ez ügyben, de – végső soron nem lehet kizárni, hogy a Cérnagyár működése valamikor megszűnik, ám ebben az esetben igenis joggal merülhet fel annak lehetősége, hogy az amúgy kiváló településszerkezeti adottságú helyszínen az esetleges átalakulás a munkahelyi besorolás feladását jelentse. Ez a telephely – bár némileg eltérő sajátosságokkal, de – hasonló kérdéseket vet fel, mint a néhai Táncsics (korábban Wolfner) Bőrgyár tömbje ami azt jelenti, hogy egy esetleges átalakulás során reálisan szóba jöhetne a Váci út és a Fóti út torkolata környezetének komplex, vegyes intézményi hasznosítása is. A Váci út nyugati oldalának, illetve a Fóti út csomópontához közeli tömbjei szabályozása során ezért figyelembe kellene venni a Cérnagyár területének esetleges egyéb célú hasznosítását is.

<sup>79</sup> A program-szintű együtt-tervezés metodikáját alátámasztja az a tény is, hogy a két (esetleg három) érintett terület két (illetve három) településszerkezeti egység területére esik.

<sup>80</sup> A terület beépíthetősége szempontjából korlátozó tényezőnek kell tekinteni, hogy – mint azt az eddigi vizsgálatok alátámasztják – a területet É-D irányban jelentős mennyiségű és nagy keresztmetszetű köz-mű-vezetékek szelik át. A tervezés során ezek helyzetét és „kiválthatóságát” is figyelembe kell venni.

⇒ vegyes intézményi területre, ahol az elővárosi főút bevezető szakaszához illeszkedő, ugyanakkor a városképi követelményeket is kielégítő új rendeltetések elhelyezésére nyílna lehetőség.

A Káposztásmegyeri Főtelep tervezését megalapozandó indokoltnak látszik előzetes önkormányzati döntést hozni, melyben meg kellene határozni a város elvárásait, illetve a tervezés (pl. a lehetséges funkciókkal kapcsolatos) korlátozó feltételeit. Ezt követően az „A” típusú eljárás szabályait kellene alkalmazni<sup>81</sup>, hiszen a terv szükségszerűen az FSZKT módosítását is jelentené.

A Fóti úti torkolat déli része legalább három telektömb területére (a Váci út – Fóti út – Czuczor u. – Pintér József u. által határolt területre) kell hogy kiterjedjen, de városrendezési megfontolások miatt a tervezési területet a Megyeri útig célszerű „kifeszíteni”. Az említett területen belül lévő tömbök jogi státusza igen vegyes, mivel

- ⇒ a Váci út – Fóti út – Czuczor u. – Tomori u. által határolt tömb részben I (intézményi), részben L2/A besorolású lakóterület,
- ⇒ a volt papírgyár területe (a Váci út – Tomori u. – Czuczor u. – Béla u. által határolt) kisebb tömb) Váci út felőli, nagyobb része M (munkahelyi), míg kisebb része L2/A besorolású lakóterület,
- ⇒ a legdélebbi (a Váci út – Béla u. – Czuczor u. – Pintér József u. által határolt) tömb egységesen I (intézményi) besorolású, míg
- ⇒ a többi – számításba vehető tömb besorolása szinte egységesen L2/A,

ugyanakkor lényegében az egész (dominánsan lakó-)terület beépítése jellemzően földszintes, ami semmiképpen nem felel meg a terület városszerkezeti helyzetének, illetve városképi jelentőségének. A volt papírgyár területét magába foglaló kisebb tömbre nem zárható ki önálló („B” típusú eljárás keretében készülő) szabályozási terv kidolgozása sem, de látva a helyszín sajátos adottságait feltétlenül indokolt lenne program szinten elébe menni a folyamatnak.

A három kiemelt tömböt magába foglaló terület, valamint a Fóti úttal határos további tömbök esetében indokolt lenne **a teljes terület egységesen I (intézményi) keretövezetbe történő (át)sorolása**, ami a hatályos fővárosi rendeletek értelmében nem tenné szükségessé az FSZKT fővárosi rendelettel történő előzetes módosítását. A tervezés során figyelemmel kellene lenni arra, hogy az érintett területtől délre a TUNGSRAM Váci úti törzsgyárának legintenzívebben beépített része van és éppen a Pintér József utcai sarkon áll a vállalat 10 emeletes irodaépülete (a „fehér ház”), ami ha nem is tekintendő a városképi illeszkedés közvetlen alapjának, de a beépítés intenzitását és karakterét illetően fontos viszonyítási pontként értelmezendő.

Az előzőekben leírt koncepció lényegében azt jelenti, hogy a Váci út és a Fóti út torkolatánál idővel egy olyan városépítészeti „sűrűsödés” jöhet létre, mely mind funkcionális tartalmát, mind építészeti megformálását tekintve méltó módon reprezentálja Újpestet. Ez a helyszín egyike annak a három<sup>82</sup> „fontos pontnak”, melyek a Váci út mentén haladva tagolják, egyben ritmizálják is a beépítést. Az északi szakaszon ezt a szerepet a volt Petőfi és Hunyadi Laktanya területén létesülő új beépítés jelentheti, míg a déli elem maga a Károlyi István Városmegyer lehet.

<sup>81</sup> A terv készítése során az „A” típusú eljárás részletes leírásában szereplő külső fél (az Étv. 30/A. § szóhasználata szerint: cél megvalósítója) lehet a Fővárosi Vízművek Zrt., illetve a vele együttműködő más beruházó fél is.

<sup>82</sup> A maga módján ebbe a sorba kívánkozna a Megyeri út Váci úti torkolata is, ám annak településszerkezeti sajátosságai és kialakult beépítése a csomópont környezetét egyelőre nem teszik alkalmassá a „központi szerepkör” betöltésére.

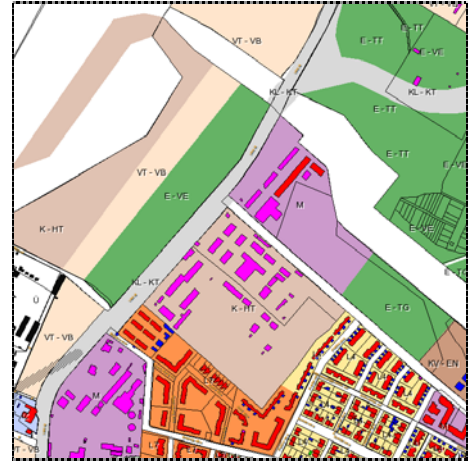


## Petőfi Laktanya és Hunyadi Laktanya területének hasznosítása

7. számú városszerkezeti egység

5. számú térképi melléklet

- Az Önkormányzat az akcióterületen belül mind a Petőfi, mind a Hunyadi laktanya telekben (társ)tulajdonosként is érintett, ezért a fejlesztésben való részvétele elengedhetetlen.



### FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ *tanulmányterv*
- ➔ *településrendezési szerződés*
- ➔ **FSZKT módosítás** (hatástanulmány)
- ➔ **szabályozási terv** készítése szükséges.



### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A szabályozás célja olyan előírások megfogalmazása, melyek szerint

- az észak felől érkező forgalom számára a terület hangsúlyos beépítésekkel tárul fel,
- a néhai laktanyák területe a környező lakóterületekhez is igazodva színvonalas, új épületekkel „értékén” hasznosítható.

A Petőfi és a Hunyadi Laktanya (egymással szomszédos) telke A Váci út menti térség egyik legértékesebb helyszíne, mely a „rég” 2. sz. és a 2/A jelű főút, valamint a közeljövőben megvalósuló Megyeri-híd felől érkező forgalom számára Újpest „fogadó” látványát kínálja. A két laktanya Megyer É-Ny-i területébe ékelődik, amennyiben mind keletről, mind délről – különböző intenzitású és karakterű – lakóterületek szegélyezik, ám hasznosítása szempontjából mégis a főút közvetlen szomszédsága a meghatározó. Amíg ugyanis a Váci út közelsége a lakóterületek szempontjából – a forgalom zaja, a rezgés és a levegő-szennyezés miatt – inkább hátrányt jelent, addig a nagy átmenő forgalom más rendeltetések (elsősorban a kereskedelmi és a szolgáltató funkciójú épületek) számára kifejezetten előnyös.



A hatályos FSZKT a tényleges terület-felhasználással összhangban a Petőfi Laktanya területét K-HT (különleges honvédségi terület), a Hunyadi Laktanyát pedig M (munkahelyi) keretövezetbe sorolta. Ez azt jelenti, hogy a két laktanya megszüntével legalább részben (a Petőfi Laktanyát illetően) elkerülhetetlen az FSZKT módosítása, de mivel a Hunyadi Laktanya telke északról határos a Szilas-patakkal, legalábbis mérlegelni kellene az e területet is érintő (FSZKT módosítást nem igénylő) övezet-váltást is.

A Hunyadi Laktanya területe az Újpesti Önkormányzat tulajdonában van, a Petőfi Laktanya pedig a Magyar Állam és az Önkormányzat (virtuálisan megosztott)<sup>83</sup> közös tulajdona. A terület hasznosítása a tulajdonosoknak közös, eminens érdeke, ugyanakkor a fejlesztés koncepciójának meghatározása, nemkülönben a készülő KSZT egyeztetési eljárása során az Önkormányzat szabályozási primátusának kell érvényesülni.

Az FSZKT módosítása, illetve a KSZT készítése során az alábbi körülmények, illetve szempontok (előzetes szakmai koncepció) figyelembevételre látszik indokoltnak.

- ➔ A volt Petőfi Laktanya új (keret)övezeti besorolását célszerűen differenciált módon kell megállapítani. Ez azt jelenti, hogy a Váci út, valamint a szomszédos beépített területek adottságai ismeretében
  - a Váci út mentén (egy – a tervezés során pontosítandó szélességű – sávban) lakóépület létesítése nem kívánatos, tekintettel a főút jelentős átmenő forgalmának zavaró hatásaira,
  - a déli-délnyugati oldalon meglévő adottságnak kell tekinteni a HM Bagaria utcai un. „kislakótelepét”, a HLT által épített (az FSZKT szerint L7 keretövezetbe sorolt) lakóterületet, mely a laktanya-területtel határos sávban sorházas beépítésű, valamint a területtől délkeletre lévő, szintén a HM által a '90-es évek elején létesített, hasonlóan sorházas beépítésű lakóterületet, melyek együttesen mintegy keretezik a fejlesztésre szánt területet.
- ➔ Az előzőek ismeretében a Váci út menti területet I (intézményi), míg a mögötte lévő részt L2 (városias), illetve L3 (kisvárosias) lakóterületi<sup>84</sup> keretövezetbe célszerű sorolni. A két terület-felhasználási egység területen belüli arányára (illetve az I jelű övezet szabályozásának differenciálására) a terv keretében, a beruházói program ismeretében kell javaslatot adni.
- ➔ Mivel sem az I, sem az L2, illetve L3 keretövezethez tartozó BVKSZ előírások nem tartalmaznak magassági korlátot (vagyis a tervezés során a javaslat tág keretek között mozoghat), a csatlakozó területek adottságaira tekintettel célszerűen magassági-lag (is) differenciált beépítés tervezése kívánatos.
- ➔ Tekintettel arra, hogy a fejlesztés eredményeként valószínűleg többfunkciós épület-együttes jön létre, az egyes (használatukat, beépítésüket és építészeti megoldásukat tekintve egyaránt differenciált) területi egységek között, illetve azokhoz csatlakozva a területen belül egy kisebb városi tér, illetve közkert létesítése kívánatos.
- ➔ Függetlenül a fejlesztés funkcionális tagolásától, illetve annak arányaitól a beépítés szempontjából elsődleges követelmény, hogy az újonnan beépülő területek kiszol-

<sup>83</sup> A két tulajdonos között létrejött megállapodás szerint a felek abban érdekeltek – és ezt a szándékot meg is erősítették –, hogy a Petőfi Laktanya területét közösen hasznosítsák, vagyis a telekkönyvi-jogi szempontok miatt történt megosztás a majdani hasznosítás tekintetében nem jelentheti a két terület-egység önálló kezelését.

<sup>84</sup> Tekintettel arra, hogy egyelőre mind a fejlesztő „személye”, mind az általa preferált program ismeretlen, elképzelhető – és talán a terület szabályozásának „nyitottsága” érdekében kívánatos is – lenne a teljes területet I (intézményi) építési övezetbe sorolni azzal, hogy a tényleges terület-felhasználás tekintetében a KSZT készítése során születhet döntés. Az egységes besorolás ugyanis nem zárja ki, hogy a terület egy része lakóterületként hasznosulhasson és tény, hogy a BVKSZ hatályos rendelkezései szerint ma az intézményi besorolás biztosítja a legnagyobb flexibilitást a majdani részletes tervezés számára.

gáló forgalma nem terhelheti a csatlakozó (lakó)területeket, de a meglévő és az új területek közlekedési „kommunikációjára” javaslatot kell adni.

- ➔ A területen elhelyezni javasolt rendeltetési egységek közötti megközelítése tekintetében a Váci út (a 2. számú főút) primátusa mellett is olyan megoldásokat kell kidolgozni, melyek nem okozzák a már jelenleg is nagy terhelésű út áteresztőképességének csökkenését.
- ➔ A volt Hunyadi laktanya területének hasznosítása során figyelembe kell venni a néhai Petőfi Laktanya területére tervezett rendeltetéseket és beépítést, valamint a tőle északkeletre húzódó Szilas-patak védelmének szükségességét.
- ➔ A Hunyadi Laktanya területének főút felőli oldalán – a környezetvédelmi követelmények teljesíthetősége esetén – elképzelhető egy kisebb töltőállomás elhelyezése is, mivel ezen a szakaszon a Váci út keleti oldalán egyáltalán nincs benzinkút.
- ➔ A Szilas-patak menti területen a szükséges védőtávolságok biztosítása mellett a kiemelt városképi követelményeknek megfelelő egyedi, karakteres épület(ek) létesítése kívánatos.

A terület fejlesztését előkészítő terveket az „**A**” típusú eljárás keretei között kell kidolgozni abban az esetben is, ha a beruházás önkormányzati részvétellel valósul meg. Az mindenesetre különösen fontos lenne, hogy – elkerülendő a későbbi konfliktusokat – legalább a két területre vonatkozó fejlesztési javaslat kidolgozása és program-szintű elfogadása egy tervezési akció keretében történhessen.

## Káposztásmegyer – Farkaserdő fejlesztése

9. számú városszerkezeti egység

6. számú térképi melléklet

- A Farkaserdő a Magyar Állam tulajdonában (a Pílii Parkerdő-gazdaság kezelésében) van, ekként az Önkormányzat részvétele csak a szabályozási terv készítésére és minősítésére terjed ki.



### FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ erdőterület-fejlesztési tanulmány
- ➔ **speciális szabályozási terv**
- ➔ **erdőterület-fejlesztési terv** készítése szükséges.



### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A szabályozás célja a **Farkaserdő értéktörző, ugyanakkor funkciógazdagító átalakításának tervi előkészítése**. A terv keretében – az erdőterület biológiai értékének megőrzése mellett – javaslatot kell adni

- a terület botanikai értékének növelésére
- a lakóterülettel való funkcionális kapcsolat(ok) helyére és kialakítására,
- az erdőn belül, illetve annak peremén elhelyezhető funkciókra és
- az utóbbiakkal kapcsolatos városrendezési és építési szabályokra.

A Farkaserdő Káposztásmegyer különlegesen értékes adottságú része, mely azonban jelen formájában csak részben felel meg annak a szerepnek, melynek betöltésére hivatott lenne. A Megyeri út és a Farkaserdő u. között az Óceánárok úttól Káposztásmegyer városrész-központjáig terjedő hatalmas, biológiailag aktív erdőterület környezeti értékei mellett a terület-felhasználás tagolásában is fontos szerepet kap, amennyiben elválasztja egymástól a lakó-, illetve a munkahelyi területeket. Bár a Farkaserdő zöldfelületi értékét minden eddigi településrendezési terv (közte az FSZKT is) kiemeli és megőrzését tűzi ki



célul, voltaképpen soha nem készült olyan részletes terv<sup>85</sup>, mely feltárta volna az erdő valós értékeit és hiányosságait. Részben ennek tudható be, hogy a szinte homogén faállományú (erdőgazdálkodási céllal telepített) terület „városszerkezeti” kapcsolatai kialakulatlanok, a terület jelentősen alulhasznosított, funkcionálisan meglehetősen ingerzegény. Ezt a helyzetet időszerű megváltoztatni, ami speciális tervezési feladatokat vet fel, majd az elkészült tervek alapján erdőterület-fejlesztési akció(k) indítását teszi lehetővé.

Az FSZKT szerint döntően E-TG (turisztikai erdő), illetve – a Megyeri úttal határos területre – Z-KP (közpark) keretövezetbe sorolt terület jövőképeinek megfogalmazása során az alábbi célok tűzhető ki, illetve feladatok határozhatók meg.

- ➔ Az erdőterület fejlesztését megalapozó terv készítése során figyelembe kell venni az Óceánárok út által elmesztett erdő egészét, vagyis a Szilas-patak két oldalán még meglévő erdőszült részeket is.
- ➔ A terv programjának megfogalmazása során – a BVKSZ 52. §-a és a hozzá tartozó 20. sz. táblázat C/b. pontja, valamint 53. §-a és a hozzá tartozó 21. sz. táblázat A. pontja alapján – indokolt pontosítani a területen elhelyezhető létesítmények körét, majd a terv készítésekor azok pontos helyét és létesítésének szabályait. Az eddigi kezdeményezések tapasztalatai alapján az alábbi funkciók jöhetnek szóba:
  - erdei oktatási központ (erdei iskola) és „tanösvény”,
  - erdei lovarda és hozzá kapcsolódó lovas-pálya,
  - játszó- és pihenő helyek (esetleg épített elemekkel – esőbeállókkal kiegészítve),
  - erdei vendéglátó létesítmény, valamint
  - erdei tornapálya.
- ➔ A terv programjának készítésekor figyelembe kell venni az Óceánárok út mentén részben már megvalósult Állatsziget adottságait és távlati terveit is.
- ➔ A terv keretében javaslatot kell adni a Farkaserdő rendezett megközelítésének (a terület feltárásának) helyeire és kialakítására, a biztonságos gyalogos kapcsolat kiépítésére.
- ➔ A Farkaserdő a családok pihenő és rekreációs területévé fejlesztendő, ezért csak a legszükségesebb mértékben és csak célforgalom számára szabad megengedni a terület gépjárművel való megközelítését, ellenben az erdő határainál gondoskodni kell a megfelelő számú parkolóhely létesítésének lehetőségéről.
- ➔ A terv keretében javaslatot kell adni az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számára szükséges telkek kialakítására és meg kell határozni azok beépítésének részletes szabályait.
- ➔ A tervben – részletes zöldfelületi vizsgálat és elemzés eredményeire alapozva – javaslatot kell adni a faállomány értékes egyedeinek megóvására, illetve az állomány szükséges mértékű cseréjére annak érdekében, hogy a fafaj szerinti összetétel feleljen meg a Farkaserdő megcélzott (parkerdő) rendeltetésének. Amennyiben szükséges, javaslatot kell adni az övezeti besorolás esetleges korrekciójára, az E-TG és a Z-KP övezetbe sorolt területek határának korrekciójára.

Az előzőekben vázolt koncepció elfogadása esetén – építési szabályozási elemekkel kiegészített – zöldterület-szabályozási tervet kell készíteni, melyet az Önkormányzat rendlettel hagy jóvá. Tekintettel arra, hogy a feladat csak szerény mértékben tekinthető

<sup>85</sup> Az Önkormányzat felkérésére a Corvinus Egyetem Táj- és Kertépítészeti Tanszékének hallgatói (értő oktatói kontroll, valamint az Önkormányzattal való konzultatív kapcsolat mellett) részletes vizsgálatot végeztek, majd területi egységenként fejlesztési javaslatokat dolgoztak ki. Ez a munka egyrészt igazolta a tervezés szükségességét, másrészt értékes új gondolatokat is felvetett, melyek a szabályozás során figyelembe vehetőek.



klasszikus építési szabályozásnak, indokolt lehet – megfelelő jogi előkészítés mellett – a terv egyes munkarészeinek tartalmát egyedileg meghatározni.

Az „**erdőterület-szabályozási terv**” elfogadását követően – az abban foglalt területi tagolást követve – differenciált tartalmú intézkedések szükségesek.

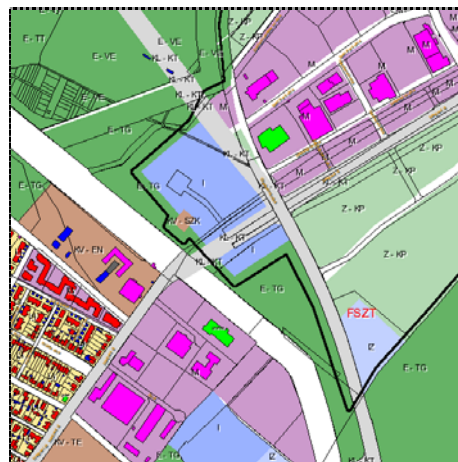
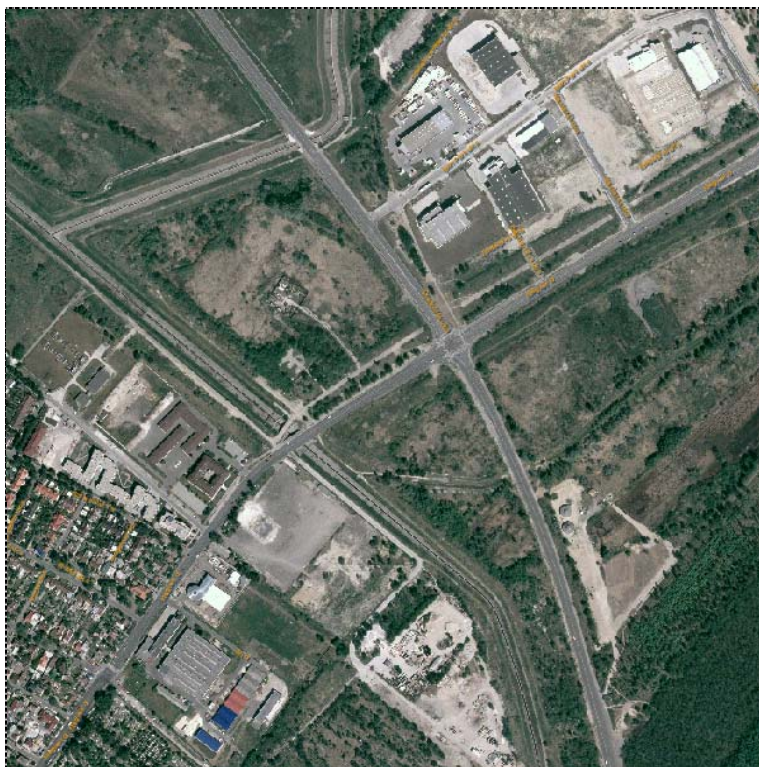
- ➔ A tervben kijelölt helyeken gondoskodni kell az erdő gyalogos megközelítését biztosító építmények rendezett kiépítéséről, a szükséges forgalomtechnikai beavatkozások végrehajtásáról.
- ➔ A kijelölt építési helyeken tervezett fejlesztések előkészítése során kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni. A tervezés első fázisában készülő elvi engedélyezési tervek tartalmával összhangban dönteni kell a kapcsolódó beruházások (pl. közmű-építés) végrehajtásának ütemezéséről és kompetenciájáról.
- ➔ Az erdőterület parkerdővé történő átalakítása során különösen fontos elvárásnak kell tekinteni, hogy a Farkaserdő a fejlesztés (átalakítás) minden köztes fázisában őrizze meg általános zöldfelületi fedettségét még akkor is, ha ez (mármint a faállomány cseréje) hosszabb ideig elhúzódó, rendszeres gondoskodást igénylő feladatot jelent.

## Megyeri út környezete (a Szilas-patak és az Óceánárok út közötti szakasz)

9. számú városszerkezeti egység

7. számú térképi melléklet

- Az akcióterületen belül – ha csak szerény hányaddal is, de – az Önkormányzat tulajdonosi minőségben is érintett.



### FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ tanulmányterv
- ➔ településrendezési szerződés
- ➔ szabályozási terv készítése szükséges.



### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A szabályozás célja Újpest északi területei vezető főút mentén olyan városi (magisztrális) rendeltetések számára megfelelő terület biztosítása, melyek

- lehetővé teszik az északi területek gyors elérhetőségét,
- a területek biztonságos használatával kapcsolatos elvárások teljesítését.

A Megyeri út Újpest egyik fontos, településszerkezeti jelentőségű főútvonala, melynek Káposztásmegyer felé vezető szakasza összeköttetést biztosít a város belsőbb területei, valamint a lakótelep alközpontja között, továbbá – a majdani közlekedési fejlesztések végrehajtását követően – Rákospalota északi területei felé is. A főút egy rövid (a Szilas-patak és az Óceánárok út közötti) szakasza jelenleg szinte minden tekintetben rendezetlen, holott a korábban készült RRT itt jelentős fejlesztéseket irányzott elő. Az Étv. rendelkezése következtében 2003. december 31-ével hatályát veszített szabályozás hiányában ez a tipikus fejlesztési akcióterület nem hasznosítható, illetve az adott tulajdonviszonyok mellett rendre viták forrása, holott a tényleges fejlesztésre szánt területrészek keretvezeti besorolása – I (intézményterület) – megfelel a korábbi RRT tartalmának.

E terület esetében mindenekelőtt tisztázni kell, hogy a korábbi rendezési tervben kitűzött cél továbbra is aktuális-e, avagy sem.

- ➔ Az RRT a Megyeri út ezen rövid szakaszának keleti oldalánál egy **nagyobb kapacitású benzinkút**, valamint ahhoz kapcsolódva egyéb autós szolgáltató létesítmények elhelyezésére adott javaslatot. A terület, illetve a megcélzott rendeltetés iránti kereslet ismeretében ez a koncepció továbbra is megfelelő, mivel a töltőállomásokat tekintve Káposztásmegyer általában, ez a környék pedig konkrétan ellátatlannak tekinthető, holott egy itt megvalósuló beruházás az Újpest belvárosába (illetve belvárosából) irányuló forgalmat a Megyeri útra „húzhatná”, csökkentve ezzel a Leiningen u. – Sporttelep u. jelentős terhelését.
- ➔ A Megyeri út túloldalára az RRT egy **magisztrális szolgáltatásokat magába foglaló intézmény-együttes** elhelyezésére jelölt ki területet azzal, hogy nyugati irányban az intézményterület egyéb (pl. kereskedelmi) rendeltetésekkel is kiegészülhet. A több-funkciós intézmény-együttesben mentő- és tűzoltó-állomás, valamint rendőrségi bázis létesülne. Ezt a fejlesztést az teszi szükségessé, hogy mindhárom speciális rendeltetés újpesti bázisa a városrész sűrűbb beépítésű, központi területén van, ekként a jelentős mértékben északra tolódott városi súlypont miatt az északi területek (elsősorban Káposztásmegyer) hatékony ellátását nem, illetve csak részben tudja teljesíteni, ráadásul „telephelyeik” a környezet beépítettsége miatt nem fejleszthetők<sup>86</sup>. A távlatos gondolkodás mindenképpen megkövetelné, hogy – ha az érintett szervezetek továbbra is fenntartják fejlesztési szándékukat, akkor – a tényleges megvalósítás időpontjának bizonytalansága ellenére a Megyeri út menti terület egy részét e célokra fenn kell tartani.

A fejlesztés előkészítése érdekében az előzőekben részletezett „B” típusú eljárást kellene alkalmazni azzal, hogy a Megyeri út két oldalán lévő terület szabályozására egyetlen tervet kellene készíteni. Meggondolandó ugyanakkor, hogy a tervezés során indokolt-e „külső” fél bevonása<sup>87</sup>, avagy a tervet teljes egészében saját finanszírozásban célszerű kidolgoztatni.

<sup>86</sup> Az RRT készítésekor mindhárom szervezettel részletes egyeztetésekre került sor és mindhárom fél örömmel üdvözölte a javaslatot, ugyanakkor tény, hogy egyelőre egyik sincs abban a helyzetben, hogy ilyen horderejű beruházás megvalósítására vállalkozhatna. A tervezés előkészítése során voltaképpen azt kell eldönteni, hogy egy nagyon szükséges, de bizonytalan jövőben megvalósuló magisztrális fejlesztés érdekében szabad-e az amúgy nyilván más („fizetős”) célra is alkalmas területet „hibernálni”.

<sup>87</sup> A külső partner bevonása mellett szól az a tény, hogy a terület nem (illetve csak igen szerény hányadát tekintve) önkormányzati tulajdon. Az Önkormányzat teljes körű finanszírozása abban az esetben lenne indokolt, ha előzetesen a terület tulajdonviszonyait oly módon lehetne rendezni, hogy a fejlesztésre szánt területek teljes egészében az Önkormányzat tulajdonába (vagy az un. „feles telkek” közé) kerülnének.

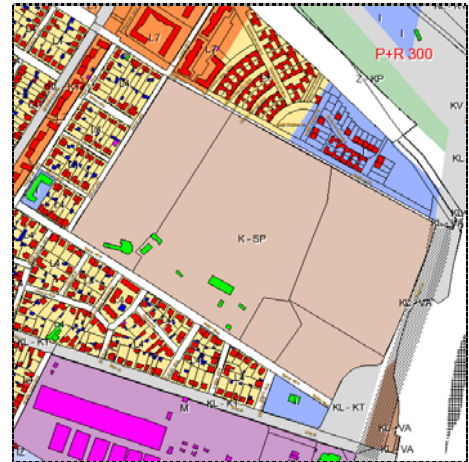


## Tábor utcai sporttelep komplex fejlesztése

6. számú városszerkezeti egység

8. számú térképi melléklet

- Az akcióterületen belül az Önkormányzat tulajdonosi minőségben is érintett, továbbá az ügy jelentőségére tekintettel az Önkormányzat közvetlen részvétele nem csak a KSZT készítésében indokolt.



### FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ településrendezési szerződés
- ➔ **FSZKT módosítás** (hatástanulmány)
- ➔ **szabályozási terv**
- ➔ **fejlesztési akcióterv** készítése szükséges.



### A FEJLESZTÉS CÉLJA

A fejlesztés célja Újpest északi térségében egy olyan komplex sport- és szabadidő-központ megvalósítása és működtetése, mely

- a tulajdonosok igényeinek kielégítése mellett kulturált és magas színvonalú sportolási lehetőségeket kínál (észak)-Újpest lakosságának,
- a versenysport mellett a szabadidő eltöltésére is lehetőséget ad minden évszakban.

A Tábor utcai sportpályák különösen jelentős értéket képviselnek, amit alátámaszt az a tény is, hogy az FSZKT a területet **K-SP** (városi jelentőségű sportterület) keretbe sorolta. Az ortofotó-kivonaton látható, hogy a területen a pályák sportágak szerinti összetétele meglehetősen egysíkú, a nagyobb területű pályák (7 foci-pálya) a terület északi részén vannak, míg a Tábor utcával határos déli területsávban összpontosulnak a kisebb (elsősorban tenisz-) pályák és a területet kiszolgáló épületek. A Szilágyi út menti (északkeleti) oldalon van az UTE atlétikai stadionja, ettől délre pedig a – csak ideiglenesen használatos, ugyanakkor igen exponált sarokterületet elfoglaló – önkormányzati napközis tábor. Annak ellenére tehát, hogy a pálya-komplexum településszerkezeti szempontból – Káposztásmegyer, az Izzó-lakótelep, valamint az északi kertváros foku-



szában – szinte ideális helyen van, a terület sportágak szerinti összetétele nem felel meg a létesítés óta jelentősen megváltozott sport-szakmai igényeknek, ekként az ezredforduló környéki sportolási és szabadidő-eltöltési igényeket csak szerény mértékben és csak tavasztól ősziig képes kielégíteni. A terület jelenlegi kialakítása mellett alulhasznosított, holott kiválóan alkalmas lenne egy olyan sport- és szabadidő-centrum létrehozására, mely minden évszakban szolgálhatná Újpest egész lakosságának igényeit.

Az ellentmondásos helyzet feloldása csak a terület egészének egységes, komplex szemléletű átalakításával, a jelen kor és a jövő számára is alkalmas sport-és szabadidő-központtá történő fejlesztéssel lehetséges. Ez azt jelenti, hogy – a terület tulajdonosainak együttműködése keretében – ki kellene dolgozni egy komplex fejlesztési javaslatot. Ennek keretében – a tulajdonosok, valamint a sport-szakmai kérdések tekintetében illetékes szakértők véleményét figyelembe véve – a terület (a jelenleginél lényegesen) jobb kihasználása érdekében célszerűen változtatni kellene a pályák sportágak szerinti összetételét, megfelelő feltételeket biztosítva a szabadidő-sportnak is mégpedig úgy, hogy a terület minél nagyobb része valamennyi évszakban használható legyen.

- ➔ Nem szükségszerűen a jelenlegi elhelyezés fenntartása mellett – a labdarúgó pályák számának csökkentése<sup>88</sup> lenne reális. Meggondolandó lenne ugyanakkor néhány – manapság igen keresett – (műfüves) kispályás focipálya létesítése.
- ➔ A területen mód lenne egy **többcélú fedett sportcsarnok** építésére (ilyen létesítmény ma nincs Újpesten), közvetlen környezetében pedig számos kisebb – vegyes sportág-összetételű (pl. kosárlabda- és streetball-, röplabda- és tollaslabda-) – pálya létesülhetne.
- ➔ A már most is meglévők mellett újabb (télielésítésre is alkalmas) tenispályák is épülhetnének, ezekre már most is komoly kereslet tapasztalható.
- ➔ A terület alkalmas lehetne egy **többfunkciós klubház** létesítésére, melyben
  - különböző szabadidős sportágak (squash- és bowling-pályák) és egyéb terem-sportok (pld. asztalitenisz, kondicionáló torna) mellett
  - el lehetne helyezni a napközis tábor helyiségeit úgy, hogy a gyerekek számára ősztől tavaszig szakkör-szerű és egyéb foglalkozások is megfelelő területet kapnának, tavasztól ősziig pedig a klubház parkjában lehetne a mai használat szerinti területet kialakítani (fenntartani),
  - a „klubtagok” számára egész évben használható vendéglátó egységek épülnének, melyek mellett biliárd-szalón és kártyaszoba is lehetne, továbbá
  - a klubházhöz tartozó parkterületen játszóterek, séta- és pihenő-park létesülne.
- ➔ A sport-centrum területén épülhetne egy – részleges télielésítésre alkalmas – **uszoda** (50 és 25 m-es medencékkel), melynek környezetében akár egy kisebb (wellness-szolgáltatással kiegészített) városi strand is kialakítható lenne.

Az előző felsorolásban szereplő létesítményeket racionális elhelyezés mellett a jelenlegi terület hozzávetőlegesen 2/3-án el lehetne helyezni, a pontos terület-kihasználás azonban csak a fejlesztést megalapozó (előkészítő) tervezési folyamat során lenne tisztázható. A komplex hasznosítás keretében a területek többcélú formában hasznosulhatnak, így a jelenlegi terjengős elrendezésnél sokkal ésszerűbb és olcsóbb használatot (üzemeltetést) lehetne biztosítani. Mindezt úgy kellene megtervezni, hogy az egyes létesítmények jelentős nagyságú zöldterületbe „ágyazottan” épülnének, a mai állapothoz képest viszonylag nagy mértékben növelve a terület egészének zöldfelületi fedettségét. A fejlesztési tervben – a felsorolt létesítmények elhelyezése mellett – azt is tisztázni kellene, hogy mekkora terület lenne felszabadítható egyéb célra, illetve javaslatot kellene

<sup>88</sup> Valószínűleg elegendő lenne a területen legfeljebb 3-4 pályát fenntartani. E kérdésben (is) a tulajdonosok (használók) kollektív – sport-szakmai megfontolásokon nyugvó – döntése szükséges.

adni arra is, hogy – a környező (lakó)területek használati értékének megőrzése mellett – milyen rendeltetések és milyen arányokkal lennének „befogadhatók” a területre.

A fejlesztés előkészítése szempontjából lényeges körülmény az is, hogy a tervezés és a tervek minősítése is többlépcsős folyamatot feltételez. A fejlesztés tervi előkészítése érdekében az alábbi (az „A” típusú eljárás szerinti) metodikát kellene alkalmazni.

- ➔ Mindenekelőtt a terület tulajdonosainak el kellene fogadni egy hozzávetőleges szakmai programot, melynek elsősorban a területen elhelyezni (fenntartani) javasolt sportpályák sportágak szerinti összetételét, valamint az egyéb létesítmények felsorolását kellene tartalmazni.
- ➔ Az előzetes szakmai program megvalósításának előkészítése érdekében a terület tulajdonosainak **településrendezési szerződést** kellene kötni, melyben meg kellene határozni a fejlesztés előkészítésével kapcsolatos tervek készítésének, a beruházások megvalósításának és (közös) működtetésének jogi és gazdasági feltételeit.
- ➔ Mivel a Pálya utcai sportterület egésze K-SP keretövezetbe tartozik először el kellene készíttetni az Étv. 30/A. §-ában említett tanulmánytervet, mely „felszereltségét” tekintve megfelel a 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 1. sz. mellékletében részletezett hatástanulmány tartalmi követelményeinek. E terv keretében kellene javaslatot tenni arra is, hogy a jelenlegi egybefüggő sportterület esetleg „leeső” részén – a környezet adottságait figyelembe véve – milyen egyéb terület-felhasználás és milyen feltételekkel (keretek között) valósítható meg.
- ➔ A tanulmánytervvel kapcsolatban – az illetékes tervtanács<sup>89</sup> előzetes szakmai véleményének ismeretében – (a Gazdasági, valamint a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság állásfoglalása alapján) az Újpesti Önkormányzat Képviselő-testülete hozna határozatot, mivel az FSZKT-módosítás<sup>90</sup> fővárosi előterjesztése csak támogató kerületi döntés alapján lenne kezdeményezhető.
- ➔ Ha a Fővárosi Közgyűlés a javaslattal egyetértene és – rendeletével – módosítaná az FSZKT-t, akkor lehetne a településrendezési szerződésben foglaltak szerint kidolgoztatni a tömb egészére vonatkozó szabályozási tervet (KSZT-t), mely normatív módon meghatározná a sport-terület, valamint az FSZKT módosítás keretében egyéb (keret)övezetbe sorolt terület-rész hasznosításának lehetőségeit, szabályait és paramétereit. A KSZT jóváhagyására az Újpesti Önkormányzat jogosult.
- ➔ A KSZT jóváhagyását követően lenne lehetőség az egyes létesítmények – nyilvánvalóan több építési ütemben történő – megvalósítására.

<sup>89</sup> A tervtanácsi minősítés feltétlenül szükséges, ám a feladat jellegéből fakadóan szinte biztos, hogy a terv minősítése vagy a Fővárosi, vagy a Területi Tervtanács kompetenciájába tartozik. Ettől függetlenül – az Önkormányzat előzetes döntését segítő – a javaslatot igény esetén természetesen az Újpesti Tervtanács is megtárgyalhatja, sőt nem zárható ki az illetékes tervtanáccsal közös tárgyalás sem.

<sup>90</sup> Az FSZKT módosítása azért elengedhetetlen, mert a K-SP keretövezetbe tartozó terület az előzőekben vázolt prekonceptió szerint csökkenne, illetve – részben – egyéb keretövezetbe lenne átsorolva.

## Duna menti üdülőterületet és TUNGSRAM Strand környezet fejlesztése

8. számú városszerkezeti egység

9. számú térképi melléklet

- Az akcióterületen belül az Önkormányzat tulajdonosi minőségben is érintett, továbbá az ügy jelentőségére tekintettel az Önkormányzat közvetlen részvétele nem csak a KSZT készítésében indokolt.



### FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ *tanulmányterv*
  - ➔ *településrendezési szerződés*
  - ➔ **szabályozási terv**
- készítése szükséges.



### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A szabályozás célja a Duna menti sport- és üdülőterület hasznosításának tervi előkészítése úgy, hogy

- a terület őrizze meg természetes, illetve természet-közeli állapotát,
- a terv zárja ki lakó-funkció létesítésének lehetőségét,
- a használat tekintetében építsen a Duna közelségére, egyben
- járuljon hozzá a vízisportok divatjának ismételt elterjedéséhez.

Bár Újpest teljes nyugati oldalán közvetlenül szomszédos a Duna folyammal, a város dunai kapcsolatai szerénynek mondhatók. Ennek részben a part menti területek sajátos használata (elsősorban a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában és használatában lévő közmű-terület, illetve az Észak-Pesti Szennyvíztisztító Telep léte) az oka, de tény az is, hogy Újpest Önkormányzata – nagyon helyesen – konzekvensen kitarthat azon célja mellett, hogy a parti területeket minden lehetséges eszközzel megtartsa természetes, illetve természet-közeli állapotában, vagyis megóvja a más parti területeken látható intenzív beépítéstől. Ezt a szándékot erősítette meg az Önkormányzat akkor, amikor saját hatáskörben vállalkozott a teljes Duna menti terület szabályozási tervének elkészítésére.

A Palotai-sziget és a HM Folyami Flottilla kikötője között lévő terület e tekintetben speciálisnak tekinthető. A terület nagyobb – IZ (jelentős zöldfelületű intézményterület) keretövezetbe sorolt – része a GE Hungary tulajdonában van és ott egészen a közelmúltig a TUNGSRAM strand működött, míg ettől északra lévő kisebb hányada Ü (üdülőterületi) besorolású. A területet érinti az FSZKT-ban is szereplő új tehermentesítő út nyomvonala, mely a Megyeri Csárda mögött induló töltésen haladva a Dunasor u. vonalában folytatódik déli irányban. A terület a város beépített szövetétől elkülönül, így megközelítése nehézkes (gyalogosan és kerékpárral balesetveszélyes), ezért zárvány-jellegűnek tekinthető, ugyanakkor a folyó közelsége miatt vonzó lehet üdülőterületi, illetőleg sport- és rekreációs területi fejlesztés céljára. Nem feladva a Duna menti területek megóvására irányuló szándékot ez a kisebb terület kifejezetten alkalmasnak látszik egy nívós fejlesztési akció területe számára.

A terület fejlesztésének tervi előkészítése során az alábbi célok és feladatok határozhatók meg.

- ➔ A terület (keret)övezeti besorolása megfelelőnek tűnik azzal a megkötéssel, hogy az IZ keretövezetbe sorolt rész hasznosítására során **csak olyan megoldás fogadható el, mely kategorikusan kizárja lakóépületek létesítésének lehetőségét**. Még a BVKSZ-ben alkalmazott diszpreferencia mellett sem engedhető meg, hogy – a feladatot számtanpéldának tekintve – ezen a helyen a „szokásos” lakóterületi fejlesztés valósulhasson meg.
- ➔ A TUNGSRAM strand területének sajátos magassági viszonyait célszerű megőrizni (a mélyebben fekvő terület-sávban lehetőleg meg kell tartani a strand létesítményeit úgy, hogy az ismét a lakosság rendelkezésére állhasson).
- ➔ A strand magasabban fekvő részén (esetleg annak telekkönyvi leválasztását sem kizárva) lehetőséget kellene adni kereskedelmi szálláshely létesítésére. Ennek beépítési feltételeit úgy kell meghatározni, hogy a dunai kilátás biztosítása mellett is csak szerényebb magasságú épület(ek) létesülhessen(ek).
- ➔ Az üdülőterületet karakterét alapvetően meg kell tartani annak érdekében, hogy az továbbra is feleljen meg a kialakult magassági viszonyoknak, melyet csak mértéktartóan szabad megemelni.
- ➔ A strand mögötti kishajó-kikötőt meg kell tartani, ugyanakkor megközelítésének feltételeit javítani szükséges és ki kell jelölni a szükséges nagyságú parkoló helyszínét.
- ➔ A vízparti terület hagyományos használatának lehetőségeit fenn kell tartani, illetve egyes elemeit (elsősorban a sport- és túrahajózás épített létesítményeit) rekonstrukció formájában meg kell valósítani. A hajózással kapcsolatos egyéb létesítmények (pl. kishajó-javító műhely) elhelyezésének lehetőségét meg kell oldani.

Tekintettel arra, hogy az akcióterület szerves része az Önkormányzat megbízása alapján készülő 8. számú városszerkezeti egység szabályozási terve által rendezni hivatott területnek, önálló KSZT készítése ebben az esetben szükségtelen. A szabályozási terv elfogadását követően az egyes terület-részek hasznosításának előkészítése keretében a kétlépcsős engedélyezési eljárás szabályait indokolt alkalmazni. A KSZT normaszövegébe célszerű lehet – az ügy jelentősége miatt – a szigorú önkormányzati kontroll metodikai szabályait és a döntési kompetenciákat beépíteni.

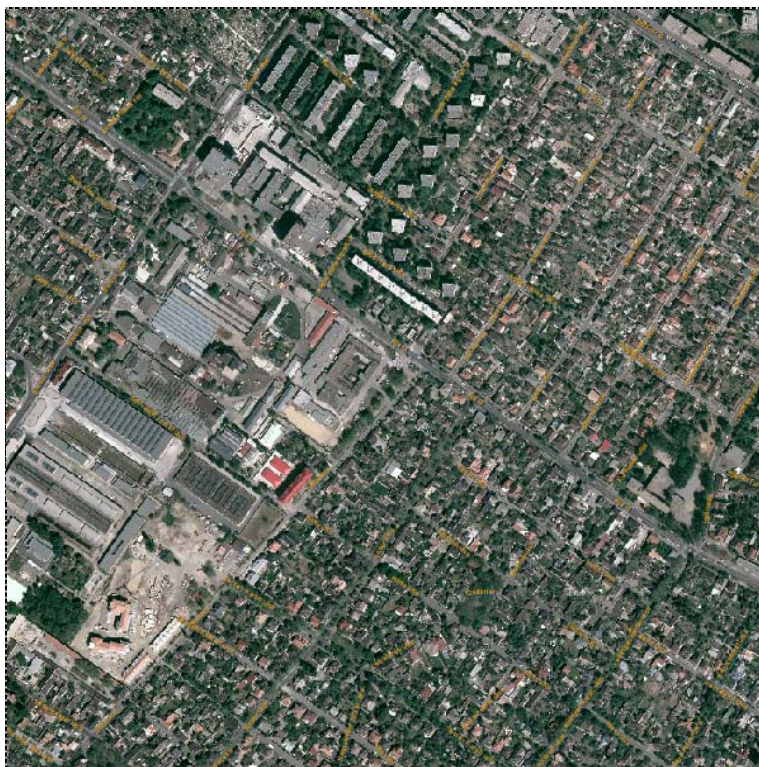


## Fóti út menti területek – középső szakasz (Baross u. és Leiningen u. között)

4., 5. és 6. számú városszerkezeti egység

10. számú térképi melléklet

- Az Önkormányzat a fejlesztés végrehajtásában (tulajdonosi minőségében) nem érintett, közreműködése – a településrendezési szerződés keretei között – a KSZT készítésével és minősítésével függ össze.



### SZABÁLYOZÁSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ *tanulmányterv*
- ➔ *településrendezési szerződés*
- ➔ **FSZKT módosítás** (hatástanulmány)
- ➔ **szabályozási terv** készítése szükséges.



### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A szabályozás célja a Fóti út két oldalán lévő tömbök hasznosítására olyan szabályok megállapítása, melyek

- elősegítik az érintett terület városias léptékű és karakterű átalakulását,
- az érintett telkek értékükön való hasznosítását, a Fóti út városépítészeti szempontból változatos átalakulását.

A Fóti út menti területek középső szakasza városfejlesztési szempontból Újpest egyik legfrekvenciáltabb területe, mely az előttünk álló évtizedekben látványos átalakuláson lenne képes átmenni. Régi újpesti térképeket vizsgálva egyértelműen látszik, hogy a Fóti út a város növekedésének egy szakaszában a „város széle” volt és beépítése jelentős szakaszokon ma is ezt az állapotot őrzi. Idővel azonban a város túlnőtt ezen a határvonalon, jóllehet jellemzően szintén kertvárosias karakterű és intenzitású beépítéssel és bár mára Újpest beépített területe egészen a főváros határáig „kifeszült”, a Fóti út két oldala – egyes rövid szakaszok kivételével megőrizte a határfelület-jelleget.

Miközben a Fóti úttól északra és délre eső területek jelentős nagyságú részein a hagyományosnak tekinthető kertvárosias beépítés megőrzendő érték (és ezt a jelleget a készülő UKVSZ, valamint a majdani szabályozási tervekben is erősíteni kell), addig a Fóti úttal közvetlenül határos tömbök esetében elérkezett az idő a településszerkezeti adottságoknak megfelelő változásokra. Tény ugyanis, hogy a Fóti út – ha teljes szakaszán nem is felel meg ennek a szerepnek – Újpest egyik legjelentősebb haránt irányú főútvonala, mely a Váci úttól szinte nyílegyenesen vezet Rákospalota irányába (ekként kerületközi kapcsolatot is lebonyolít), illetve a tőle északra és délre eső területek legfontosabb gyűjtő és elosztó útvonalává vált. Újpest főúthálózati rendszerében a Fóti út ekként pótolhatatlanul fontos szerepet játszik egyebek között azzal is, hogy mivel kanalizálja a város egy jelentős nagyságú területének forgalmát, egyben megóvjá, tehermentesíti is a tőle északra és délre fekvő területek belső úthálózatát.

A Fóti útnak a közlekedési hálózat rendszerében betöltött fontos szerepe és a vele határos területek beépítési sajátosságai egymással nincsenek szinkronban. Amíg ugyanis a főút a korábbi „városszéli” utcából kiemelt szerepű útvonallá vált, a vele határos területek beépítésének sajátosságai alig (egyres szakaszokon egyáltalán nem) változtak. Ez azt eredményezi, hogy míg a Fóti út mentén sorakozó – jellemzően földszintes, családi házas – lakótömbök rendeltetésszerű használatát az út nagy dinamikájú átmenő forgalma és annak minden kedvezőtlen hatása jelentősen zavarja, addig voltaképpen kihasználatlanul maradtak a főút kedvező, értékes adottságai, vagyis a városias beépítés lehetősége és az ezzel együtt járó funkcionális változások. Mivel a Fóti út forgalmi szerepe a jövőben bizonyosan nem fog változni, illetve ha igen, akkor egyértelműen a forgalom növekedése várható, az egyensúly helyreállítása érdekében a vele határos területek beépítését kell megváltoztatni.

A Fóti út mindazonáltal településszerkezeti szempontból sem tekinthető egységesnek, vagyis a várost átszelő főút három, jól elválasztható szakaszra tagolható, melynek középső (a Baross u. és a Leiningen u. közötti) része egyértelműen a legjelentősebb és legkarakteresebb változásokra érett. Ezen a szakaszon – mely szélességi méreteit tekintve megfeleltethető az Izzó lakótelepnek – ha rendeltetését és beépítésének minden sajátosságát tekintve nem is, de viszonyítási alapként tekinthető az egykori MEV-telephely, mely az utóbbi években jelentős minőségi fejlődésen is átment. Az említett tömböt ugyan nem lehet minden elemében „etalonnak” tekinteni, de kétségtelen, hogy a beépítés karakterét és intenzitását tekintve inkább ezt lehet (és kell is) a jövőben beépítések mintájának tekinteni. Az egykori „6. számú városszerkezeti egység” RRT – meglehetősen bátoran, de – már felvetette a Fóti út mentén lévő tömb-sor főút felőli részének intenzitás-növekedését, ám ez a folyamat – elsősorban az elaprózott telkek, valamint a szabályozás nem kellően vonzó volta miatt – nem indult meg, ami napjainkra valószínűleg kedvezőbb feltételeket eredményez egy jelentős intenzitás-növelést megcélzó, bátor szabályozás számára.

A szabályozási akcióterületek sorában a Baross u. és a Leiningen u. közötti Fóti úti szakasz önálló elemként szerepel. A Főút déli oldalán szinte adódik, hogy az egykori HPS telephelyet magába foglaló tömb, valamint attól keletre a főúttal párhuzamos első tömb-sor<sup>91</sup> tekinthető együtt tervezendő területnek, míg az út túloldalán a Vadgesztenye ut-

<sup>91</sup> A szabályozás „technikájára két módszer is alkalmazható lenne. Lehetségesnek látszik az így lehatárolt terület-sávra olyan önálló KSZT-t készíteni, melynek szabályozási tartalma később beépülhetne a településszerkezeti egységre készülő tervekbe, de az sem kizárt, hogy a kiemelt sávra csak „program-szinten” készülne terv (melyet az Önkormányzat határozattal fogadna el) azzal, hogy a majdani KSZT-k kidolgozása során a határozat tartalmát változatlan formában kellene a tervben kezelni és szabályozási eszközökkel megerősíteni. Praktikus okok miatt az előbbi változat látszik helyesebbnek, de csak azzal a feltétellel, hogy ha a majdani KSZT-k bármely – ezt a területet érintő – részletével kapcsolatban a változtatás



cáig terjedő területet kell akcióterületnek tekinteni. Ez a terület a hatályos (és a továbbiakban is megtartandó) KSZT-lehatárolás szerint a 4., az 5. és a 6. számú városszerkezeti egység Fóti út menti peremeit érinti, ugyanakkor nyilvánvalónak tűnik, hogy a városfejlesztési célokat az szolgálná, ha ezt a területet – a KSZT-határokat nem feladva – együtt lehetne tervezni, szabályozni.

A készülő UKV SZ keretében indokoltnak látszik a szabályozási akcióterület által érintett terület (keret)övezeti besorolását megváltoztatni. A főút jellegének és adottságainak megfelelően fel kellene adni a lakóterületi besorolást, és helyette a teljes területet I (intézményi) építési övezetbe sorolni úgy, hogy természetesen továbbra is biztosítani kellene a határos kertvárosias területek megőrzését (a szabályozás konzerválását), valamint a két terület-felhasználás közötti átmenet korrekt, működőképes megoldását. A jelen koncepció szerint elképzelt jövőben a Fóti út középső szakasza viszonylag intenzív, városias karakterrel és beépítési formák alkalmazásával alakulna át, nem kizárva, de feltételekhez kötve a lakásépítés lehetőségét is. E szakaszon azonban inkább intézmények, irodaépületek, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények épülhetnének.

A terület fejlesztésének előkészítése érdekében az alábbi intézkedések szükségesek.

- ➔ A városfejlesztési koncepció elfogadásával dönteni kell a Fóti út menti szabályozási akcióterületek kijelöléséről (a terület-sáv hármastagolásáról) és a jelen akcióterület esetében a terület átsorolásának szükségességéről, a szabályozás koncepciójáról.
- ➔ Az UKV SZ keretében (az együtt tervezendő területek kijelölésével) meg kell határozni a terület szabályozásának metodikai követelményeit.
- ➔ Az UKV SZ övezeti tervlapján javaslatot kell adni az érintett terület-sáv egyes tömbjei – szükség szerint differenciált – övezeti besorolására, illetve az esetleges FSZKT-módosítás végrehajtására.
- ➔ Az UKV SZ jóváhagyását (illetve az FSZKT szükség szerinti módosítását) követően gondoskodni kell az akcióterületre vonatkozó önálló KSZT elkészítéséről. A szabályozási terv kidolgozása és egyeztetése során az Étv. 9. § előírásai szerint kell eljárni. A KSZT kidolgozása során a beépítés módját, intenzitását és az elhelyezhető épületek magasságát tekintve a néhai MEV-telephely beépítését indokolt mértékadónak tekinteni.

A szabályozási akcióterület magába foglalja a **néhai HPS- (később BUDAPRINT-) telephely tömbjét** (a Fóti út – Attila u. – Schweidel u. – Baross u. által határolt területet). Tekintettel arra, hogy az említett tömb a BUDAPRINT felszámolása, illetve az azt követő tulajdonos- (és részleges funkció-) váltást követően lényegében kezelhetetlen helyzetbe került, nem zárható ki annak lehetősége, hogy a területen fejleszteni szándékozó – a tömb szinte egészét kitevő telephely egységes koncepció alapján – önálló szabályozási terv kidolgozását kezdeményezhesse. Ebben az esetben a korábbiakban részletezett „A” típusú eljárás lépéseit kellene alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a jelenlegi M (munkahelyi) keretövezet megváltoztatása – a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 2. § (3) bekezdésének f) pontja szerint – nem szükségszerűen vonja maga után az FSZKT módosításának kötelezettségét. Mindezek mellett tény, hogy a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak az e területtel kapcsolatban készülő tanulmánytervre vonatkozó konkrét döntését annak tudatában kell meghozni, hogy a tanulmányterv jóváhagyását követően készülő önálló KSZT – ha nem is kötelező jelleggel, de – koncepciólagosan kijelöli a szabályozási akcióterület további tömbjére vonatkozó tervek szakmai alapjait is.

---

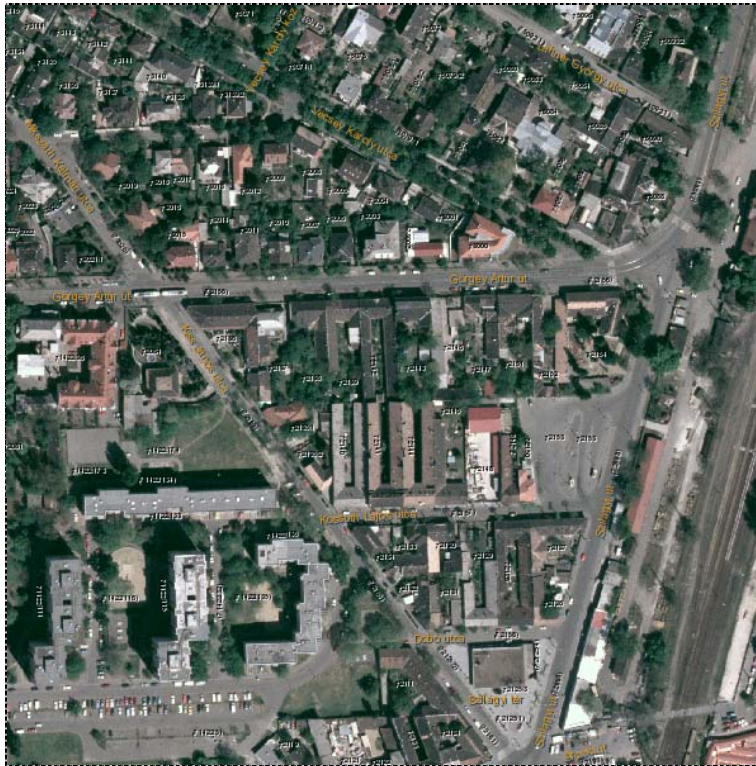
igénye merül fel, akkor a területet továbbra is csak komplexen vizsgálva lehessen a szabályozást módosítani.

## MÁV – Újpest-Rákospalota megálló környezete

2. és 5. számú városzerkezeti egység

11. számú térképi melléklet

- Az akcióterületen belül az Önkormányzat tulajdonosi minőségben is érintett, továbbá az ügy jelentőségére tekintettel az Önkormányzat közvetlen részvétele nem csak a KSZT készítésében indokolt.



### SZABÁLYOZÁSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ **FSZKT módosítás** (hatástanulmány)
- ➔ **szabályozási terv** készítése szükséges.



### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A szabályozás célja a többfunkciós közlekedési csomópont átalakulását segítő szabályok megalkotása,

- a metró tervezett nyomvonala mentén lévő tilalommal terhelt területek jogi státuszának rendezése,
- a majdani metróállomás környezetében az egyéb BKV járatok megállóinak (végállomásainak) számára megfelelő terület biztosítása,
- az Újpestre érkezők méltó fogadása.

A MÁV Újpest-Rákospalota megálló környezete – jellegéből fakadóan – közlekedési és városrendezési-városépítészeti szempontból egyaránt különös jelentőségű helyszín. Közismert, hogy a (mellesleg Rákospalota közigazgatási területén lévő) MÁV megállóhely jelentős fejlesztés előtt áll, amennyiben tervek készültek az épületek rekonstrukciójára és a vágányok kapcsolatait biztosító peron-aluljáró létesítésére. Tény továbbá, hogy a tervek szerint a tovább-épülő M3 metrónak ezen a helyen lesz az utolsó kéreg alatti megállója, valamint hogy a Görgey Artúr u. Szilágyi úti torkolatánál megállója van a 12-es és a 14-es villamosnak, továbbá a Kossuth utcai sarokterületen jelenleg is működik egy (egyelőre) kisebb kapacitású autóbussz végállomás.



A hatályos FSZKT szerint az akcióterület un. intermodális csomóponttá fejlesztendő (részben már most is ezt a szerepet tölti be), sőt a többféle tömegközlekedési eszköz itt integrálódó megállója (beleértve az elővárosi vasúti hálózat elemeként tervezett MÁV megállóhelyet is) szükségessé teszi egy nagyobb kapacitású (az FSZKT szerint 200 férőhelyes) P+R parkoló elhelyezését is.

A környék beépített területeinek (keret)övezeti besorolása, nemkülönben beépítésének intenzitása és karaktere, a környék arculata meglehetősen heterogén. Ez a tény, valamint a várható közlekedési fejlesztések szükségessé, de időszerűvé is teszik egy önálló szabályozási terv készítését. A tervezés megindításának aktualitását erősíti az a tény, hogy a Görgey Artúr u. – Szilágyi út – Kiss János u. által határolt területen belül a telkek jogi státusza is vegyes, amennyiben egy részét a metró tervezett nyomvonala, illetve az FSZKT szabályozása (a P+R parkoló területbiztosítása, illetve a BKV végállomás tervbe vett fejlesztése) miatt építési tilalom terheli, míg más részein valós építetói igények jelentkeznek az épületek esetleges bővítésére, illetve új épületek létesítésére, márpedig KSZT hiányában a felmerülő kérdésekre nem adható egyértelmű válasz, az Étv. 18. § (2) bekezdésének előírásai (az un. „illeszkedési szabályok”) itt nem alkalmazhatók.

A készítendő szabályozási terv keretében az alábbi célok tűzhetőek ki, illetve feladatok határozhatók meg.

- ➔ A KSZT területi hatályát úgy kell kijelölni, hogy az terjedjen ki a Kiss János u. – Mikszáth Kálmán u. – Dessewffy u. – Vécsey u. – Vécsey köz – Lahner György u. – Szilágyi út által határolt teljes területre<sup>92</sup>.
- ➔ A terv keretében mindenekelőtt pontosan meg kell határozni az M3 metróvonal meghosszabbított vonala által érintett (területbiztosítást igénylő) területet. Ezzel párhuzamosan (illetve ennek eredményeként) pontosítani (illetve ha szükséges módosítani) kell az FSZKT-t, vagyis egyértelműen meg kell határozni a KL-KT keretövezetbe sorolt területek határát. Ennek megfelelően valószínűleg az „A” típusú eljárás szabályait lenne célszerű alkalmazni.
- ➔ A tervben pontosan ki kell jelölni az FSZKT-ban szereplő P+R parkoló helyét és közötti kapcsolatait, szükség esetén javaslatot kell adni a parkoló kapacitásának bővítésére, illetve szűkítésére.
- ➔ A várható tömegközlekedési kapcsolatok ismeretében dönteni kell az autóbusz-végállomás területének esetleges bővítéséről, valamint azzal összhangban a Görgey Artúr u. és a Kossuth u. közötti közúti összeköttetés megoldásáról.
- ➔ A KSZT keretében meg kell határozni a beépítésre szánt területek építési övezeti besorolását, illetve a beépítés városrendezési, illetőleg építési paramétereit. A Görgey Artúr u. – Szilágyi út torkolatánál lévő telkek esetében javaslatot kell adni a központi szerepkörrel összefüggő rendeltetések körére, vagyis az adott építési övezeti besoroláson belül meg kell határozni az esetleg kizárt rendeltetéseket.

A terv kidolgozása során figyelemmel kell lenni arra, hogy az érintett tömbökben különböző intenzitású lakóterületek vannak, melyek beépítést az adott helyszínek sajátosságainak megfelelően differenciált eszközökkel kellene szabályozni.

- ➔ A jelenleg L4 (keret)övezetbe sorolt, villaszerű beépítésű lakóterületen a kialakult karaktert célszerű lenne megőrizni, ellenben a Görgey Artúr u. déli oldalán lévő elavult

<sup>92</sup> Jóllehet a Görgey Artúr utcai csomópont környezetével közvetlenül nem függ össze, de adott esetben a tervezési terület határa kiterjeszhető egészen az Árpád útig annak érdekében, hogy a metró nyomvonalának pontosítását követően rendezni lehessen a jelenleg építési tilalommal terhelt épületek jogi státuszát.

beépítés helyett – a beépítés intenzitásának mértéktartó növelése mellett – kisvárosias karakterű beépítés tervezése kívánatos.

- ➔ Mivel a Kossuth u. és a Dobó u. közötti tömb területét a metró tervezett nyomvonal jelentősen érinti, várhatóan a telek-struktúra teljes megváltoztatása mellett koncentrált (egy építési ütemben megvalósítható) beépítés lenne szükséges.
- ➔ A terv keretében javaslatot kellene adni a néhai Brunowszky vendéglő és a vele szomszédos (lakó)telkek együttes hasznosítására, melynek során – főleg, ha a területen intenzív fejlesztés várható – nem zárható ki az eredeti rendeltetés reaktiválása sem.

## Árpád út – Rózsa u. kereszteződés környezete

2. számú városzerkezeti egység

12. számú térképi melléklet

- Az akcióterületen belül az Önkormányzat tulajdonosi minőségben is érintett, továbbá az ügy jelentőségére tekintettel az Önkormányzat közvetlen részvétele nem csak a KSZT készítésében indokolt.

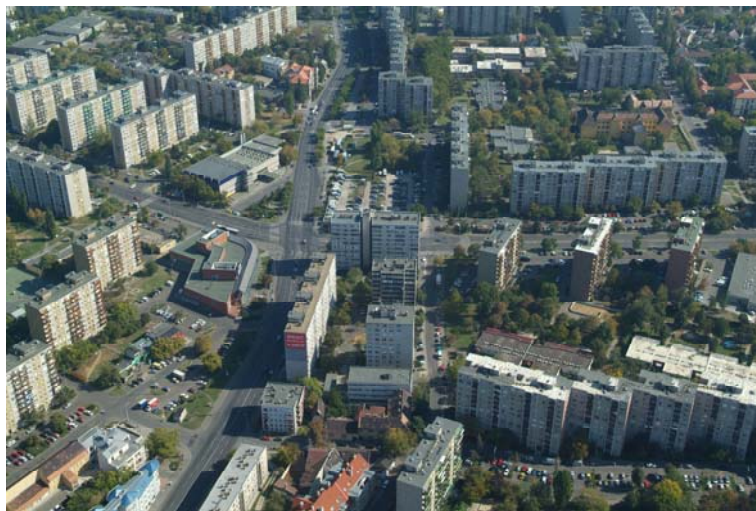


### FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

a fejlesztés előkészítése során

- ➔ tanulmányterv
- ➔ településrendezési szerződés
- ➔ szabályozási terv
- ➔ fejlesztési akcióterv

készítése szükséges.



### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A szabályozás, valamint a fejlesztés célja olyan (város)építészeti megoldások alkalmazása, melyek

- megfelelnek a fontos lakóterületi alközponttal szemben támasztott követelményeknek,
- egyedi építészeti értéket és sajátos léptéket létrehozva reprezentálják Újpest fejlődését, egyben
- a lakótelepi környezetben adekvát hangsúlyt teremtve cizellálják a város sziluettjét.

Az Árpád út és a Rózsa u. kereszteződése Újpest belvárosának egyik, a központi lakótelepek területének pedig „a” legértékesebb, városépítészeti szempontból különösen exponált területe (mondhatni: *nagyon fontos hely*), melynek jelenlegi állapota egyáltalán nem tükrözi ezt a kiemelt helyzetet. A kereszteződés négy oldala más-más városépítészeti karaktert, beépítési módot, egyben négyféle terület-használatot képvisel, a beépítés széteső, egyes elemei önmagukban is vitatható minőségűek, a hely ebben a formában alkalmatlan a lakóterület fókuszának szerepére<sup>93</sup>. A kereszteződés négy sarokfelüle-

<sup>93</sup> Madách szavaival élve hiányzik belőle „az összhangzó értelem”.



te ugyanakkor más-más okok miatt igényli az értő „kezelést”, melyre egységes koncepció alapján kidolgozott fejlesztési akció-sorozat talán megfelelő megoldást kínálhat.

- ➔ A terület É-Ny-i sarokpontján álló Árpád Üzletház ugyan egy erős karaktert képviselő saroképület, de mind a Rózsa utcai, mind az Árpád úti oldalon befejezetlennek hat, amennyiben „megindít” valamiféle térfal-elemet, de az egyik irányban sem folytatódik, a Király u. felőli oldalon megvalósult földszintes kereskedelmi- és szolgáltató épület ugyanis erre a szerepre nem alkalmas. A megoldás kulcsa valószínűleg az épület Árpád úti (nyugati) irányú továbbfejlesztése lehet oly módon, hogy a saroképület és a József Attila utcai torkolat közötti parkolóterület és környezete igénybe vételével komplex módon kell megtervezni és megvalósítani az épület térfalba illesztését. Ez a beavatkozás szükségszerűen a Petőfi Sándor utcai ideiglenes épület-halmaz elbontását is feltételezi azzal, hogy az ott lévő funkciókat (vagy azok egy részét) az új épület-szárnyban vissza lehetne pótolni. A fejlesztés részeként (visszamenőlegesen is) meg kell oldani a beépítés közlekedési kapcsolatait, a működ(tet)éshez szükséges rakodó felületeket, illetve elsősorban a normatív módon számított mennyiségű parkoló (értelemszerűen terepszint alatti) elhelyezését.
- ➔ A Rózsa u. túloldalán lévő Újpesti Uszoda a mai ismeretek szerint megszűnik és – mivel a múlt század '70-es éveiben kifejezetten erre a (mono)funkcióra létesült – elbontása elkerülhetetlennek látszik<sup>94</sup>. Ez azt jelenti, hogy az Árpád út, a Rózsa u. és a Király u. meghosszabbított vonala által bezárt háromszög alakú területen teljesen új (minden valószínűség szerint rendeltetését tekintve is más) sarok-beépítés megvalósítása várható. Az uszoda telke I (intézményi) keretövezetbe tartozik, így nem feltétlenül szükséges az építési övezeti besorolás megváltoztatása, ugyanakkor a beépítés módja és mértéke nyilvánvalóan más lesz, mint a jelenlegi épületé.
- ➔ Az Árpád út – Rózsa u. kereszteződésének D-K-i sarkánál lévő telket az Önkormányzat a '90-es évek elején értékesítette egy többfunkciós kereskedelmi-, illetve iroda-épület létesítése céljából, sőt az akkori tulajdonos által készített tervre elvi építési engedély is született, de a beruházás nem valósult meg, sőt azóta a telek (talán többször is) gazdát cserélt. A másfél évtizede beépítetlen telek tulajdonosai már több alkalommal „nekirugaszkodtak” a hasznosítás tervi előkészítésének és születtek is biztató terv-változatok, de az engedélyezésig mindeddig csak a legelső változat jutott el, igaz, annak engedélye régen lejárt. Az eddig sorra került terv-egyeztetések során rendre tisztázódott, hogy a telken egy többfunkciós (az alsó szinte(ke)n kereskedelmi és vendéglátó, a felsőbb szinteken pedig iroda-, illetve lakó-funkciójú, avagy kereskedelmi szálláshelyet magába foglaló) létesítmény megvalósítása kívánatos. A helyszín különös értékét jelenti, hogy a tervek szerint az Árpád út ezen szakaszán létesülne a metró következő (kéreg alatti) megállója, vagyis lehetőség lenne arra, hogy a majdani peron-szintről az épület alagsorába közvetlen kapcsolat létesülhessen.

A három említett terület eltérő adottságai miatt valószínűleg nem lenne célszerű ugyanazokat az eszközöket alkalmazni a fejlesztési akcióterületek előkészítésére. Ez egyben azt is jelenti, hogy az utóbb említett két ingatlan (keret)övezeti besorolását nem elengedhetetlen megváltoztatni, e telkek hasznosítását előkészítendő építészeti megoldásokat kell keresni. Az Árpád Üzletház melletti terület esetében azonban nem mellőzhető a KSZT készítése, mivel az előzőekben vázolt koncepció szerint jelenleg közterületként nyilvántartott területeket is igénybe kell venni.

<sup>94</sup> Néhány évvel ezelőtt a Főváros Gyógyfürdői és Hévízei Rt. megbízásából tervek készültek az épület teljes rekonstrukciójára, ám valószínűleg kiderült, hogy az alig három évtizedes használat során a létesítmény oly mértékben elhasználódott, hogy gazdaságos felújítása nem lehetséges, ezért arra sincs remény, hogy egy esetleges új tulajdonos a megújításra vállalkozna.

A kereszteződés környezetének fejlesztése során – figyelemmel arra, hogy a területet minden oldalról nagy kiterjedésű, tízemeletes paneles lakóépületek határolják – elsősorban városépítészeti megfontolások miatt számolni kellene magasházak<sup>95</sup> (magasház-elemeket magába foglaló, egyedien megformált épület-együttes) létesítésének lehetőségével is. Ismerve az Árpád út többszörösen ívelt vonalvezetését meg kell állapítani, hogy az Újpesti Uzsoda telke kelet felől, míg a most beépítetlen telek nyugatról nézve a városképet meghatározó látványként tárul fel, ekként egy bátran vállalt, karcsú toronyszerű (de a környezetéből mindenképpen karakteresen kiemelkedő) épület-együttes „rendbe tehetné” a most széteső látványt nyújtó területet, egyben „megjelölné” a városnyi méretű lakótelep fókuszát.

A három (külön is értelmezhető, de csak komplex szemléletű tervek alapján beépíthető) terület hasznosítását előkészítendő az alábbi célok tűzhetők ki, illetve feladatok határozhatók meg.

### az Árpád Üzletház környezetének fejlesztésével kapcsolatban

(szabályozási és fejlesztési akcióterület)

- ➔ A fejlesztési akcióterületet (mely egyben a készítendő szabályozási terv területe is) úgy kell kijelölni, hogy az foglalja magába az Árpád Üzletház teljes környezetét, beleértve az Árpád úti szomszédos parkolót és az ahhoz kapcsolódó (ideiglenesen beépített) területet, valamint a Király utcáig terjedő Rózsa utcai sarokterületet is.
- ➔ Tekintettel arra, hogy a fejlesztésre szánt terület egységesen L7 (telepszerű lakóterület) keretövezetbe tartozik, az FSZKT előzetes módosítására nincs szükség<sup>96</sup>, vagyis a hasznosítás tervi előkészítését követően a rendezési tervi döntések az Újpesti Önkormányzat kizárólagos kompetenciájába tartoznak.
- ➔ A tervezés metodikáját és a minősítés (jóváhagyás) rendjét tekintve a korábbiakban részletesen leírt „B” típusú eljárási rendet kell alkalmazni.
- ➔ A KSZT elkészítésére kötött háromoldalú tervezési szerződés szerint elkészülő tervvel kapcsolatos eljárási szabályokat az Étv. 9. § részletesen tartalmazza. **A KSZT jóváhagyásáról** – az egyeztetési eljárás lefolytatását követően, valamint az illetékes tervtanács szakmai állásfoglalása ismeretében – **az Újpesti Önkormányzat rendelet formájában dönt.**
- ➔ A tervezett fejlesztés megvalósításának közvetlen előkészítése során – a KSZT keretei között kidolgozott – építési engedélyezési terv<sup>97</sup> készítendő, melyet (a Tervtanács előzetes szakmai minősítését követően, a szakhatóságok közreműködésével) az építésügyi hatóság bírál el.

Az Újpesti Uzsoda telke, valamint az Árpád út túloldalán lévő beépítetlen terület hasznosításával kapcsolatban alapvetően két eset lehetséges. Amennyiben az Önkormányzat

<sup>95</sup> A BVKSZ 8. § (5) bekezdésének I) pontja szerint új magasépítményt csak a területre vonatkozó KSZT alapján lehet létesíteni, ráadásul a rendelet a szabályozási terv szokványos tartalmán kívül egyéb (alátámasztó) munkarészek készítését is kötelezően előírja. A BVKSZ ugyanakkor ebben az esetben (is) indokolatlanul defenzív szemléletet tükröz, amennyiben „védeni” igyekszik a várost a magasépületektől, holott a hazai gyakorlatban magasháznak titulált épületek legfeljebb csak cizellálják a városképet (a város sziluettjét). Az FSZKT és a BVKSZ napirenden lévő módosításának függvényében indokolt átgondolni, hogy piacképes-e a terület magasház-elemek létesítését megcélözva.

<sup>96</sup> Elvben nem zárható ki annak lehetősége, hogy a fejlesztési terület építési övezeti átsorolására sor kerüljön, ám még ebben az esetben sincs szükség a Fővárosi Önkormányzat FSZKT-módosítással kapcsolatos döntését kérni, ha a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 2. § (3) bekezdésének f) pontja szerint a lakóterületi besorolás helyett I (intézményi) besorolásra kerül sor.

<sup>97</sup> Amennyiben a terület hasznosítása több ütemben valósul meg, úgy indokolt lehet – a KSZT keretében előírt – elvi építési engedélyezési terv kidolgozása is. Ebben az esetben **kétlépcsős engedélyezési eljárás** lefolytatására kerül sor.

(legalább részben) egyetért azzal a koncepcióval, hogy a főút e (két) kitüntetett sarokpontjánál magasház, avagy magasház-szárnyat magába foglaló épület(együttes) megvalósítása indokolt, akkor – a BVKSZ rendelkezései szerint – a fejlesztést mindenképpen KSZT készítésével kell megalapozni. Amennyiben az Önkormányzat ezt a koncepciót elveti, úgy – az építési övezeti besorolás módosításának hiányában – a beépítéssel kapcsolatban az Étv. 18. § (2) bekezdésében szereplő „illeszkedési szabályok” alkalmazhatók, vagyis (bizonyos korlátok között) a kérdés építésigazgatási eljárás keretében „kezelhető”.

### az Újpesti Uszoda területének fejlesztésével kapcsolatban

(szabályozási és fejlesztési akcióterület)

Amennyiben az uszoda véglegesen bezár, úgy az épületet szükségszerűen le kell bontani, a felszabaduló területen pedig új épület létesíthető. A tervezés során az alábbi célok tűzhetők ki, illetve feladatok határozhatók meg.

- ➔ A telken olyan többfunkciós épület létesítése kívánatos, mely – az egyelőre tisztázatlan domináns rendeltetés mellett – a földszinten (és esetleg az első emeleten) közvetlen lakossági ellátást biztosító (kereskedelmi-, vendéglátó-, illetve kulturális) szolgáltatást nyújt.
- ➔ Az épületet (épület-együttest) úgy kell kialakítani, hogy az a primer funkcionális követelmények teljesítése mellett feleljen meg a hely adottságai által meghatározott városképi követelményeknek is, egyedi tömeg- és homlokzat-formálásával különüljön el a lakótelepi környezet megjelenésétől.
- ➔ A saroktelken létesülő többemeletes épület felsőbb szintjein lakó- vagy intézményi (pl. irodaház) funkció lehet. Az építménymagasságra vonatkozóan nem kell korlátokkal számolni, vagyis – a BVKSZ-ben előírt nagyságú zöldfelület megtartása mellett – annyi szintet<sup>98</sup> lehet létesíteni, amennyihez a normatív módon számított mennyiségű parkoló telken belül kialakítható.
- ➔ Amennyiben a saroktelken nem létesül magasház (magasház-szárny), úgy az Étv. 18. § (2) bekezdésében foglalt „illeszkedési szabály” alkalmazása keretében **kétlépcsős engedélyezési eljárás**<sup>99</sup> lefolytatása szükséges.
  - A tervezés első fázisában a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 11. § a) pontja szerinti elvi engedélyezési tervet (az Étv. 30/A. § fogalmazása szerint **tanulmánytervet**) kell készíteni, melyben igazolni kell a tervezett épület(együttes) működőképességét, valamint a meglévő környezetbe történő illeszkedését.
  - A tanulmánytervet (elvi engedélyezési tervet) *előzetes szakmai minősítés céljából* be kell mutatni az Újpesti Városrendezési és Építészeti Tervtanácsnak.
  - A fejlesztési javaslatot (a tervet és a tervtanácsi állásfoglalást mellékelve) *előzetes településpolitikai minősítés érdekében* elő kell terjeszteni a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság számára, mely dönt a koncepció elfogadásáról (a tervezett önálló rendeltetési egységek számáról), egyben felhatalmazást ad a polgármesternek a településrendezési szerződés előkészítésére és megkötésére.
  - A Bizottság egyetértése esetén a döntés tartalmának megfelelően **településrendezési szerződést** kell kötni a cél megvalósítója és az Önkormányzat között, melyben meg kell határozni mindazokat a követelményeket<sup>100</sup>, melyek teljesíté-

<sup>98</sup> A szintszám tekintetében csak azt a korlátozást kell figyelembe venni, hogy magasház létesítése esetén a KSZT készítésének kötelezettsége nem mellőzhető.

<sup>99</sup> A kétlépcsős engedélyezési eljárás célja a funkcionális és (város)építészeti illeszkedés igazolása, illetve az igazodás szakmai kontrollja.

<sup>100</sup> A településrendezési szerződés tárgyával kapcsolatban az Étv. 30/A § (2) bekezdés c) pontjában foglaltakat kell irányadónak tekinteni.



se a beruházás megvalósításának feltétele. A szerződésben meg kell határozni, hogy az abban szereplő követelmények teljesítése az építési-, avagy a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.

- A tervezés második fázisában kell elkészíteni az építési engedélyezési tervet, melyet (a Tervtanács előzetes szakmai minősítését követően), a szakhatóságok közreműködésével az építésügyi hatóság bírál el.

Az előzőekben részletesen leírt („C” típusú) eljárást minden olyan esetben ekként kell lefolytatni (a leírt metodikát kell alkalmazni), amikor a fejlesztés előkészítése nem teszi szükségessé szabályozási terv készítését, illetve az FSZKT előzetes módosítását. [A továbbiakban a folyamat leírása a dolgozatban nem szerepel, csak utalás történik a „C” típusú eljárás kötelezettségére.]

A területre vonatkozó tervezéssel kapcsolatban fontos kiemelni, hogy a tágabb környezet egységes szemléletű megoldása érdekében a szemben lévő (beépítetlen) terület adottságait és lehetőségeit is figyelembe kell venni.

### **az Árpád út – Rózsa u. kereszteződés** D-K-i területének fejlesztésével kapcsolatban

(szabályozási és fejlesztési akcióterület)

Az Árpád út – Rózsa u. kereszteződés D-K-i (beépítetlen) sarokterületén a jelen városépítészeti koncepció szerint magasház, vagy magasház-szárnyat magába foglaló épület-együttes megvalósítása kívánatos. Tekintettel arra, hogy – bár a terület adottságai (a telek nagyságának kivételével) lényegében megegyeznek az Újpesti Uszoda telkével, de – a BVKSZ előírásai szerint magasház<sup>101</sup> létesítése esetén a KSZT készítése semmiképpen sem mellőzhető. A „magasház” változat elfogadása esetén az alábbi célok és feladatok fogalmazhatók meg.

- ➔ A telken olyan többfunkciós épület(együttes) létesítése kívánatos, mely – a felsőbb szinteken megvalósuló domináns rendeltetés mellett – a földszinten (és esetleg az első emeleten) közvetlen lakossági ellátást biztosító (kereskedelmi-, vendéglátó-, illetve kulturális) szolgáltatást nyújt.
- ➔ A tervezés során figyelembe kell venni az M3 metróvonal tervezett továbbépítése során adódó azon lehetőséget, hogy a metróállomás peronjáról az épület alagsori szintjére közvetlen kapcsolat biztosítható. A tervet úgy kell elkészíteni, hogy a földszint és az első emelet mellett az alagsori szinten (vagy legalább annak egy részén) is közhasználatra szánt funkció legyen elhelyezhető.
- ➔ Az épületet (épület-együttest) úgy kell kialakítani, hogy az a primer funkcionális követelmények teljesítése mellett feleljen meg a hely adottságai által meghatározott kiemelt városképi követelményeknek is, egyedi tömeg- és homlokzat-formálásával különüljön el a lakótelepi környezet megjelenésétől.
- ➔ A saroktelken létesülő épület felsőbb szintjein lakó- vagy intézményi (pl. irodaház) funkció lehet. Az építménymagasságra vonatkozóan nem kell korlátokkal számolni, vagyis – a BVKSZ-ben előírt nagyságú zöldfelület megtartása mellett – annyi szintet lehet létesíteni, amennyihez a normatív módon számított mennyiségű parkoló telken belül kialakítható. Ezen a telken kifejezetten kívánatos lenne a környező beépítéstől elütő vertikális hangsúly megjelenése, ami magasház-szárny(ak) elhelyezését jelentheti. Az így adódó parkolási többletet esetleg az épület-együttes szerves ré-

<sup>101</sup> Amennyiben az Önkormányzat a városfejlesztési koncepció elfogadásakor nem értene egyet a magasház létesítésére vonatkozó szakmai javaslattal, úgy e terület esetében is az ún. „C” típusú eljárást kellene alkalmazni.

szeként megvalósuló parkolóház-szárnyban kellene elhelyezni úgy, hogy az alsóbb szintekhez közvetlen parkoló-színti csatlakozás legyen.

- ➔ Az épület-együttes nagy alapterületű kétszintes részét a felsőbb szintekhez tartozó, használati értékkel is bíró zöldtető létesítésével kellene megvalósítani.

A tervezés során – kizárólag a magasház(szárny) létesítése miatt – a korábbiakban leírt „B” típusú eljárás szabályait kell alkalmazni, jóllehet tartalmilag a feladat elvben a „C” típusú eljárás keretében is kezelhető lenne.

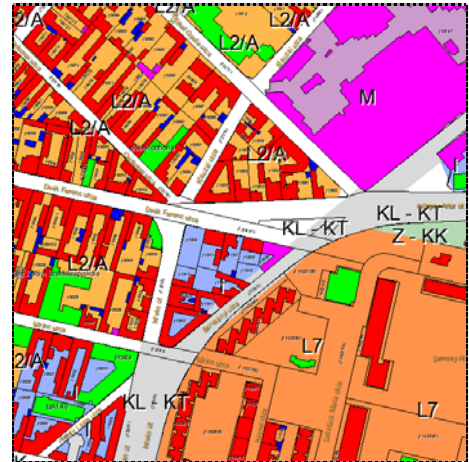
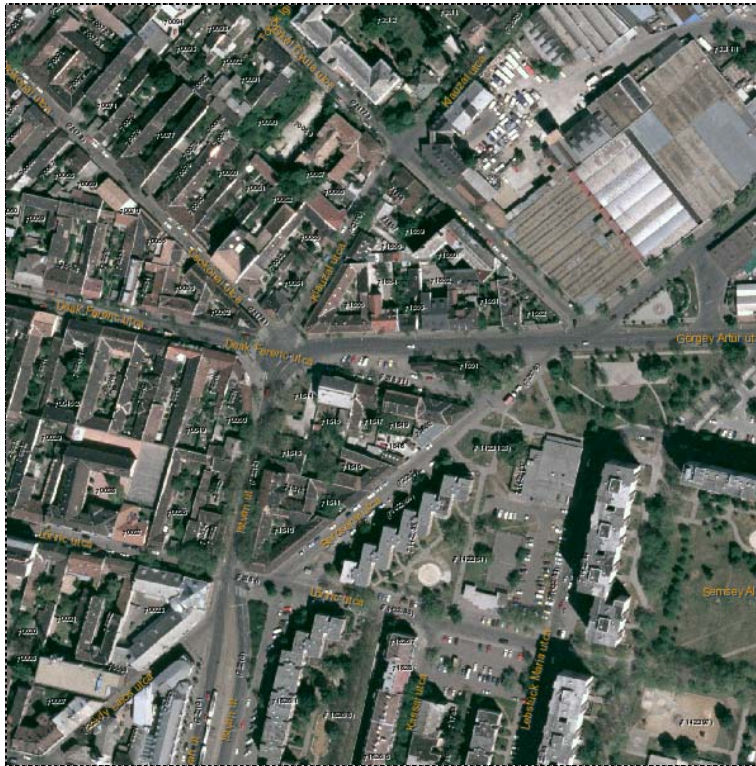
Tekintettel arra, hogy az Árpád út és a Rózsa u. kereszteződése a központi lakótelepek fókuszában lévő, városszerkezeti és városépítészeti szempontból különösen hangsúlyos hely, az utóbb említett két helyszín beépítését (tervezését) megalapozandó indokolt lehetne **fejlesztési tervpályázat lebonyolítása**, mely egyrészt az uszoda telkét illetően az elhelyezhető rendeltetésekre, míg mindkét telek tekintetében az építészeti megformálásra vonatkozó javaslatok beszerzését célozná.

## István út – Bercsényi u. – Görgy Artúr u. által határolt terület

2. számú városzerkezeti egység

13. számú térképi melléklet

- Az akcióterületen belül az Önkormányzat tulajdonosi minőségben is érintett, továbbá az ügy jelentőségére tekintettel az Önkormányzat közvetlen részvétele nem csak a KSZT készítésében indokolt.



### SZABÁLYOZÁSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ városrendezési program
  - ➔ **szabályozási terv**
  - ➔ **fejlesztési akcióterv**
- készítése szükséges.



### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A szabályozás célja a városközpont közvetlen szomszédságában lévő terület

- közlekedési-forgalmi ellentmondásainak feloldása,
- az István út felőli feltároló fontos nézet méltó megoldását segítő építési szabályok rögzítése.

Az István út – Görgy Artúr u. – Bercsényi u. által határolt háromszög Újpest belvárosának egyik neuralgikus helyszíne, melynek szabályozására a korábbi „2. számú városzerkezeti egység” részletes rendezési terve adott ugyan egy keret-jellegű megoldást, de az RRT 2003. december 31-ével hatályát veszítette, ezért a tömbben lévő telkek beépítési feltételeinek meghatározása az un. „illeszkedési szabály” keretei között szinte lehetetlen. A tervezésnek különös aktualitást ad az, hogy – a Megyeri híd átadását követő időszak forgalmi változásainak ismeretében – előbb-utóbb elodázhatatlan lesz a Görgy Artúr



u. korszerűsítése, mely a villamos-vonal átalakítását<sup>102</sup> is szükségessé teszi. A szabályozási tervvel – a „B” típusú eljárás alkalmazásával – ekként „elébe lehet menni” a majdani (közút)fejlesztési akciónak, egyben meg lehet alapozni a telkek rendezett átépítését. A tömb épületállománya ugyanis legfeljebb közepes állapotú, működésük feltételei megoldatlanok, ráadásul a telkek mérete és geometriája jelen állapotában lényegében alkalmatlan az esetleges új épületek befogadására.

A tömb szabályozása során – a szükséges részletes vizsgálatok eredményének ismeretében – az alábbi célok tűzhetők ki, illetve feladatok fogalmazhatók meg.

- ➔ A tömb teljes területe I (intézményi) keretövezetbe tartozik, ami megfelelő kereteket kínál akár többféle rendeltetés befogadására is. A terv koncepciójának elfogadásakor indokolt dönteni arról, hogy célszerű-e fenntartani (és ha igen, milyen arányban és feltételekkel) a lakó-funkciót, illetve hogy milyen egyéb rendeltetésű épületek elhelyezése lenne kívánatos.
- ➔ A tömböt határoló utcák közlekedési szerepe és forgalomtechnikai megoldásai a jelen állapotban nem megfelelőek, mivel az István út ezen szakasza a kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmatlan (ráadásul a villamos-vonal és a 30-as busz is ezen a szűk keresztmetszeten halad át), illetve az István út – Deák Ferenc u. – Görgey Artúr u. – Csokonai u. – Klauzál u. (öt/hatágú) csomópontjában<sup>103</sup> a közlekedés szervezése nehézkes, megfelelő szabályozás hiányában a csomópont a forgalmat „megfogja”. A terv keretében javaslatot kell tenni a tömb határoló útjai közlekedési kapcsolatainak felülvizsgálatára, a forgalmi rend módosítására.
- ➔ Ezzel párhuzamosan felül kell vizsgálni a terület tömegközlekedési vonalait is. Ennek során – a korábbi RRT tartalmának megfelelően – biztosítani kell a villamos-pálya áthelyezésének lehetőségét a Bercsényi utcába, illetve az esetleg kiegészített egyirányúsítással együtt módosítani kell az autóbusz útvonalát is.
- ➔ A tömb telek-struktúráját felül kell vizsgálni és javaslatot kell adni a telkek összevonásának módjára és mértékére<sup>104</sup>. A telekrendezés során olyan megoldást kell választani, mely lehetővé teszi, hogy valamennyi telek a Bercsényi u. – István út egyirányú utca-pár (valamelyik eleme) felől korrekt eszközökkel kiszolgálható legyen.
- ➔ A KSZT keretében javaslatot kell adni valamennyi kialakuló telek beépítésének (ha kell, egyedi) szabályaira. Ezen a jelentős helyszínen a beépítés mértékének növelése nélkül (sőt, esetleg a beépítettség csökkentése mellett) lehetővé kell tenni a beépítés intenzitásának mértéktartó növekedését.
- ➔ A tömb déli sarokpontja a városközpont felől különösen értékes pont („fontos hely”), ezért olyan egyedi szabályok elfogadása lenne indokolt, melyek lehetővé teszik egy karakteres, „húzó” épület létesítését. [Ismerve a hely különösen egyedi adottságait (ezen belül is különösen a forgalmi szituáció nehézségét) a KSZT **tervpályázat**<sup>105</sup> keretében történő megalapozása is indokolt lehet.]

<sup>102</sup> Tarthatatlan állapot, hogy a 12-14-es villamos vonalán az István téri megállót követően csak az Újpest-Rákospalota vasútállomásnál létesült peronsziget, holott pl. a Rózsa utcai megállónál a szakorvosi rendelőhöz utazók számára égetően fontos lenne a biztonságos fel- és leszállás megoldása.

<sup>103</sup> A csomópont terhelését alig csökkenti (sőt további forgalomtechnikai problémákat vet fel) a Bercsényi u. egyirányú forgalma, mely az Erkel Gyula u. – Kiss Ernő u. – Görgey Artúr u. csomópontba vezet.

<sup>104</sup> Annak érdekében, hogy a tömb sajátos geometriája ellenére minden telek jól megközelíthető legyen (vagyis a rendeltetészerű használat feltételei biztosítottá váljanak, mindenképpen jelentősen csökkenteni kellene a telkek számát, egyben növelni kellene az egyes telkek nagyságát.

<sup>105</sup> Az UKVSZ keretében bizonyos helyszínekkel, illetve nagyságrendű beruházásokkal kapcsolatban általában is indokolt lehet tervpályázat lebonyolításának kötelezettségét előírni. Ilyen feltétel lenne alkalmazható valamennyi magas-épület esetén, de meggondolandó, hogy bizonyos beépítési intenzitás esetén – az egyéb jogszabályok keretei között is – csak akkor lehessen kedvezményes paramétereket alkalmazni, ha a beépítés környezetbe illesztését tervpályázat eredményével támasztják alá.

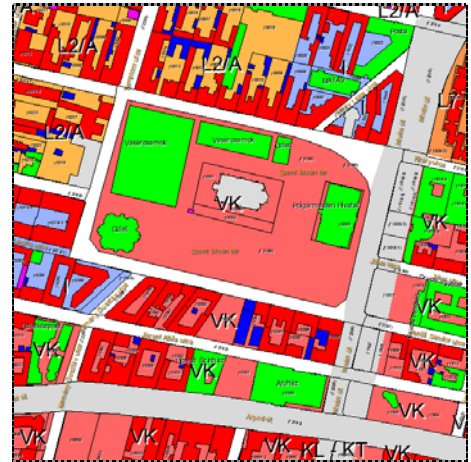


## Főter fejlesztése (István tér és környéke)

3. számú városszerkezeti egység

14. számú térképi melléklet

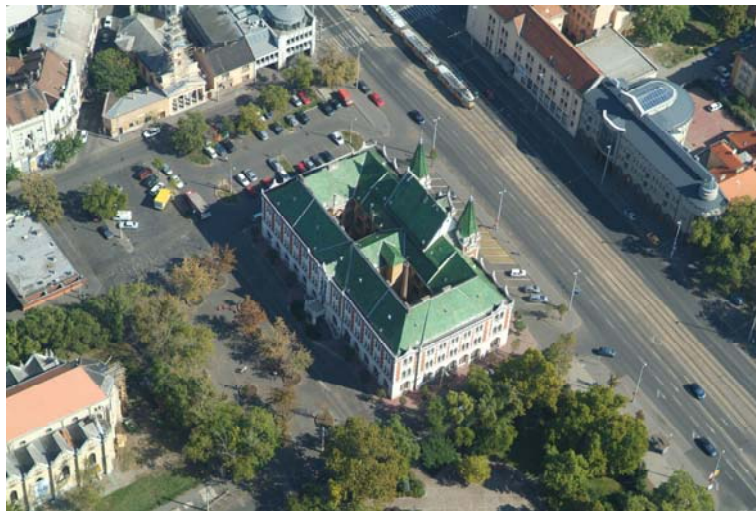
- Az akcióterületen belül az Önkormányzat tulajdonosi minőségben is érintett, továbbá az ügy jelentőségére tekintettel az Önkormányzat közvetlen részvétele nem csak a KSZT készítésében indokolt.



### FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ fejlesztési koncepció
- ➔ fejlesztési program
- ➔ fejlesztési akcióterv készítése szükséges.



### A FEJLESZTÉS CÉLJA

A fejlesztés célja Újpest főterének méltó átalakítása annak érdekében, hogy biztosítható legyen

- a téren lévő létesítmények rendeltetésszerű használata,
- megvalósulhasson a tér gyalogos dominanciája, összességében
- a Szent István tér megfelelően reprezentálhassa a centenáriumi ünnepelő várost.

A Szent István tér mondhatni Újpest város igazgatási és szellemi fókuszja, a teret az István út felől uraló Városháza Újpest egyik legjellegzetesebb jelképe. A tér – mely a város fejlődésének egyes szakaszaiban maga is alakult – jelen állapotában nem képes megfelelni a vele szemben joggal támasztott magas követelményeknek, ezért az Önkormányzat – a készülő szabályozási terv keretei között – szükségesnek tartotta önálló fejlesztési koncepció, illetve majdan terv kidolgozását. Ennek célja a tér működése során tapasztalat ellentmondások feloldása, a hely szellemének megfelelően igényes közterületi rekonstrukció előkészítése. A tér valószínűleg legneuralgikusabb kérdése a közlekedés és a parkolás kaotikus volta, illetve megoldatlansága.

A cél e tekintetben a tér gyalogos dominanciájának megteremtése annak érdekében, hogy a tér valóban kellemes találkozóhely lehessen és alkalmassá váljon a legkülönbözőbb városi események befogadására is, miközben az intézmények működőképességét is fenn kell tartani.

A Főtér-projekt kidolgozása során az alábbi célok tűzhetők ki, illetve feladatok határozhatók meg.

- ➔ Az István téren adottságként kell kezelni a Városháza és a templomok épületeit (ezek környezetének rendezésére a tervben javaslatot kell adni), valamint a Károlyi István szobor-parkot.
- ➔ Az újpesti piac és vásárcsarnok együttesét – a hagyományos élelmiszer és virágpiac kereskedelmi karakterének megőrzése mellett – a főtérhez méltó formában meg kell újítani, illetve a szükséges mértékben át kell építeni. A piac területén és környezetében az ideiglenesen létesített pavilonokat fel kell számolni.
- ➔ El kell dönteni, hogy a téren (az alap-funkciók mellett) milyen időszakos, illetve eseti rendeztetések/események befogadásával kell számolni. A közterületek kialakítása során javaslatot kell adni a „befogadott” rendeztetések/események helyének kijelölésére és környezetalakítási megoldásaira.
- ➔ A főtér közlekedési rendszerét (ezzel együtt településszerkezeti kapcsolatait) felül kell vizsgálni és javaslatot kell adni annak racionalizálására. Ennek során a lehető legnagyobb mértékben biztosítani kell a tér gyalogos forgalmának dominanciáját, egyben meg kell vizsgálni a gyalogos zóna kiterjesztésének lehetőségét a tér határterületén is.
- ➔ A közlekedési rendszer átalakítása során
  - javaslatot kell adni a piac áruszállításának és rakodásának (a gyalogos felületektől elkülönített) megoldására,
  - a Városháza, a templomok és a piac parkolási igényének kielégítését biztosítani kell, ezzel együtt dönteni kell a fizető parkolás bevezetéséről, avagy elvetéséről,
  - javaslatot kell adni az ún. „keramitos parkoló” esetleges átépítéséről, többszintes parkoló kialakításáról és működ(tet)ésének feltételeiről, továbbá
  - meg kell vizsgálni, hogy a főteret határoló épületek parkolási igénye miként elégíthető ki és ebben milyen szerepe lehet a főtér parkolóinak.
- ➔ A főtér komplex megújításának keretében javaslatot kell adni a teret határoló épületek szükséges mértékű felújítására, valamint – összhangban a jóváhagyás előtt álló szabályozási terv előírásaival – meg kell vizsgálni a „foghíjak” beépítésének lehetőségét.
- ➔ A főtér közterületeinek rekonstrukciója során – a meglévő adottságok alapos vizsgálatára alapozva – biztosítani kell a zöldfelületek jelentős (mennyiségi és minőségi) fejlesztését.

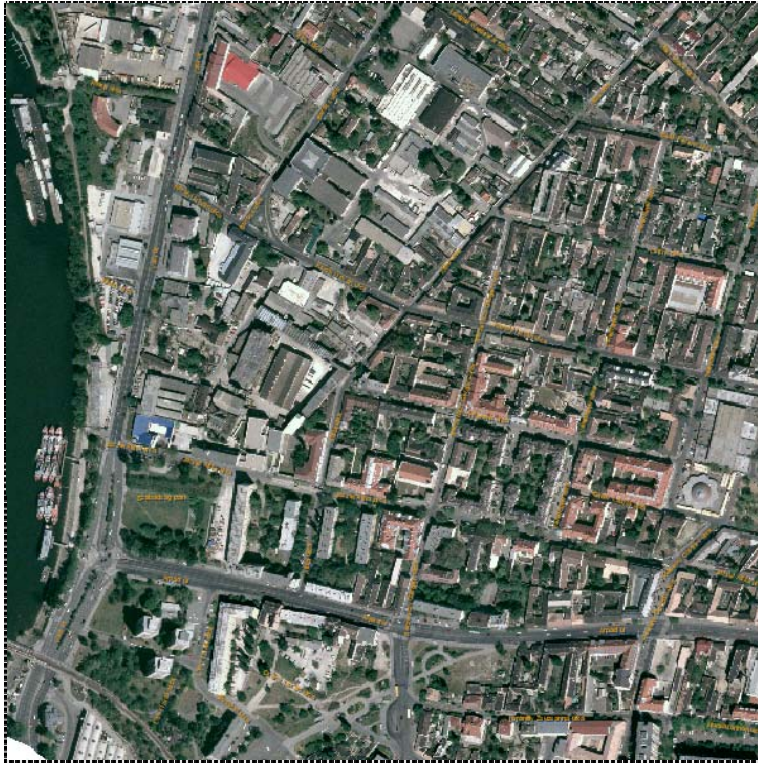


## Károlyi István Városközpont és környezete fejlesztése

K. jelű szabályozási egység és 3. számú városzerkezeti egység

15. számú térképi melléklet

- Az akcióterületen belül az Önkormányzat tulajdonosi minőségben is érintett, továbbá az ügy jelentőségére tekintettel az Önkormányzat közvetlen részvétele nem csak a KSZT készítésében indokolt.



### FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ *tanulmányterv*
- ➔ **FSZKT módosítás** (hatástanulmány)
- ➔ **fejlesztési akcióterv** készítése szükséges.



### A FEJLESZTÉS CÉLJA

A fejlesztés célja olyan egyedi karakterű és léptékű épület-együttes létrehozása, mely

- elsődleges rendeltetésén kívül a kor követelményeinek mindenben megfelelő élhető lakókörnyezet hoz létre, egyben
- az itt koncentrálódó kereskedelmi, vendéglátó és kulturális szolgáltatásokkal a lakókörnyezetet meghaladó minőségű publikus kereteket kínál a lakók és a városi közönség számára.

A Károlyi Városközpont szűken vett területe a maga módján teljes egészében városi jelentőségű fejlesztési akcióterület, melynek beépítése (a néhai gyárterület lényegében teljes átalakítása) már megindult, ekként tulajdonképpen felesleges lenne e dolgozat keretében külön is említeni. A beruházás azonban két szempontból is említést érdemel, illetve a tömb területén túlmutató fejlesztések tekintetében feladatokat is generál. A terület közelmúltban elfogadott szabályozási terve előírja (és ezt a kötelezettséget a beruházó teljesíti is), hogy a tömbben lévő magasház(ak), valamint a Váci út menti terület-rész igényes megformálása érdekében tervpályázatot kell lebonyolítani.

A városfejlesztési koncepció (és majd az UKVSZ) egyik fontos feladata lehet, hogy meghatározza azokat az „együtt kezelendő” területeket, melyek egy-egy városfejlesztési akció komplexitását, a fejlesztéssel közvetlenül érintett terület és környezete „együttműködését” biztosíthatják. A Károlyi Városközpont esetében két ilyen kapcsolódó terület is adódik, nevezetesen a területtől délre eső Szabadság park, valamint a Váci út túloldalán a téli kikötő keleti partja. Már az elfogadott KSZT is (irányadó) szabályozási elemként ábrázolja a Váci út túloldalán lévő – az FSZKT szerint E-VE (véderdő) besorolású – parti sáv és a központi intézményterület lehetséges kommunikációját és annak viszonylag pontosan meghatározható helyét. Annak érdekében, hogy ez a szép gondolat megvalósulhasson, az Önkormányzatnak kezdeményezően kellene fellépni és lehetőségei szerint intézkedni kellene a Váci úton lévő benzinkúttól délre eső teljes partszakasz fejlesztése tekintetében. Ez fejlesztési akcióterület kijelölését teszi indokolttá.

A Szabadság park voltaképpen rendezett, de „alulhasznosított” zöldfelület, melyet az FSZKT Z-KP (közpark) keretövezetbe sorolt. A park északi oldalon teljes szélességben kapcsolódik a városközponti fejlesztésre szánt területhez, ezért szintén indokolt lehet egy olyan sajátos zöldfelületi akcióterület kijelölése, mely a szomszédos területekhez való kapcsolat megoldása mellett a tér minőségi használatának feltételeit is megteremti.

Az említett két akcióterülettel kapcsolatban az alábbi célok fogalmazhatók meg, illetve feladatok határozhatók meg.

- ➔ **A téli kikötő öböl keleti partja** tulajdonviszonyának feltárását követően intézkedni kell a terület önkormányzati tulajdonba vételéről (illetve a tulajdonnal való rendelkezés lehetőségének helyreállításáról).
- ➔ A parti sáv hasznosításának előkészítése érdekében **tanulmánytervet** kell készíteni<sup>106</sup>, melyben javaslatot kell adni a terület zöldfelületi dominanciáját tiszteletben tartó beépítés megvalósítására. A területen a part kulturált kiépítését követően inkább a közpark besorolásnak megfelelő, csak szerény mértékben beépíthető zöldfelület alakítható ki, lehetővé téve a part menti sétaterület használatát, esetleg vendéglátó létesítmény és terasz létesítését.
- ➔ A tanulmánytervet előzetes szakmai minősítés céljából be kell mutatni az Újpesti Tervtanácsnak, majd a tervtanácsi állásfoglalás ismeretében előzetes településpolitikai minősítés céljából elő kell terjeszteni a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére. A Bizottság egyetértő döntése esetén kezdeményezni kell az FSZKT előzetes módosítását annak érdekében, hogy az E-VE (véderdő) besorolás Z-KK (közkert)<sup>107</sup> besorolásra változhasson.
- ➔ A Fővárosi Önkormányzat egyetértő döntése esetén az új keretövezeti besorolásnak megfelelően – a tanulmányterv továbbfejlesztésével és kiegészítésével – a parti sávra **komplex környezetalakítási (fejlesztési) akciótervet**<sup>108</sup> kell készíteni, melyet az építési hatóság bírál el.

<sup>106</sup> A tanulmánytervet olyan felszereltséggel kell kidolgozni, hogy az feleljen meg az elvi engedélyezési eljárás lefolytatására, egyben az FSZKT módosítást célzó hatásvizsgálat tartalmi követelményeinek is.

<sup>107</sup> Voltaképpen az lenne a megfelelő, ha a teljes parti sávot közkertté lehetne átminősíteni, ám a BVKSZ 52. § és az ahhoz tartozó 20. sz. táblázat B/c. pontja értelmében ebben a keretövezetben a megengedett beépítettség csak 2 %-os lehet, márpedig annak érdekében, hogy a terület jelenlegi használata megszűnjön és helyette új (vendéglátó) funkciójú beruházás valósulhasson meg, nagyobb mértékű beépítés lenne szükséges. Mindez azt eredményezi, hogy valószínűleg az FSZKT módosítása során egy kisebb (de a terület 2 %-át meghaladó nagyságú) épület elhelyezhetősége érdekében ki kell terjeszteni a tőle északra lévő terület I (intézményi) besorolású területet.

<sup>108</sup> Mivel az Önkormányzat megbízása alapján folyamatban van a Duna menti terület KSZT-jének készítése, a környezetalakítási terv tartalmának megfelelően az érintett parti sáv hasznosítására vonatkozó szabályokat a szabályozási tervbe kell beépíteni.



- ➔ A parti vendéglátó létesítmény részére a készülő szabályozási tervben önálló (I keretövezetbe sorolt) telket célszerű kialakítani.
- ➔ A szabályozási terv (illetve a komplex fejlesztési akció-terv) keretében
  - meg kell határozni a Károlyi Városközpont és az akcióterület (közvetlen) kapcsolatának helyét és a kapcsolat<sup>109</sup> műszaki megoldásának szabályait,
  - ki kell jelölni a parti terület beépíthető részét (e célból telekalakításra is szükség van) és meg kell határozni az elhelyezhető létesítmény városépítészeti paramétereit, valamint az építéssel kapcsolatos egyéb szabályokat,
  - javaslatot kell adni a parti területen létesíthető építmény megközelítésére és parkolási igényének kielégítésére, valamint
  - a parti sáv be nem épített részének kertészeti eszközökkel történő kialakítására és a parti sétány létesítésére.
- ➔ **A Szabadság park** esetében<sup>110</sup> szabályozási terv készítésére, illetve az FSZKT módosítására nincs szükség, ugyanakkor zöldterület-fejlesztési akcióterv keretében<sup>111</sup> kell javaslatot adni
  - a közpark területileg differenciált kialakításának szabályaira,
  - egy esetleges – ideiglenes használatra szánt – „rendezvény-terület” elhelyezésére és műszaki paramétereire,
  - a kialakult forgalmi rend megtartása mellett a tér gyalogos felületeinek kialakítására, ezzel együtt a Károlyi Városközponttal történő együttes használat feltételeinek biztosítására, végül
  - az un. „MAHART-ház” előtti közterület (parkoló) rendezett kiépítésére és többcélű használatának szabályaira.

<sup>109</sup> Nem szükségszerűen elvetve a külön szintű gyalogos kapcsolat kiépítésének lehetőségét külön is vizsgálni kell, hogy vajon a parti oldalon elhelyezhető-e egyáltalán olyan nagyságú épület, melynek létesítésével együtt (annak mintegy a „farvizén”) megvalósítható egy komolyabb közúti űrszelvényt biztosító önálló műtárgy, avagy sem.

<sup>110</sup> Tekintettel arra, hogy mindkét tárgyalt terület esetében elkerülhetetlen az Önkormányzat és a Károlyi Központ fejlesztőjének közreműködése, legalább a tervezéssel kapcsolatban megállapodás szükséges.

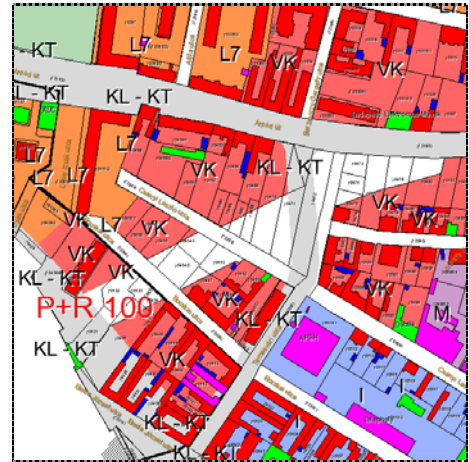
<sup>111</sup> A Károlyi István Városközpont fejlesztőjének kezdeményezésére folyamatban van egy nemzetközi tervpályázat lebonyolítása. A pályázat kiírása szerint a pályaművekben javaslat adható a Szabadság park kialakítására és a tervezett épület-együttessel való kapcsolat megteremtésére. A zöldterület-fejlesztési akcióterv kidolgozása során a pályázat eredményét hasznosítani lehet.

## M3 metró – Újpest-Városkapu megálló környezetének fejlesztése

3. számú városzerkezeti egység

16. számú térképi melléklet

- Az akcióterületen belül az Önkormányzat tulajdonosi minőségben is érintett, továbbá az ügy jelentőségére tekintettel az Önkormányzat közvetlen részvétele nem csak a KSZT készítésében indokolt.



### FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ *tanulmányterv*
- ➔ *településrendezési szerződés*
- ➔ **fejlesztési akcióterv** készítése szükséges.



Az ábra (a jóváhagyás előtt álló KSZT kivonata) az Újpest-Városkapu metróállomás környezetének szabályozási javaslatát mutatja. Jól látható, hogy a terv a metróállomás környezetének lényegében teljes átalakításával (közte a kialakult telek-struktúra átrendezésével) számol, miközben új, központi szerepkörű beépítés létesítésére tesz javaslatot.

Ez a megoldás azon ritka tervek egyike, mely **a hely adottságaihoz méltó, elegáns és tágas városi tér** létesítését irányozza elő, melynek térfalcai gazdagon „berendezett” teret öveznek. Az egyedi konfigurációjú beépítések szükségszerűen egyedi eljárási rendet feltételeznek, vagyis ezen a területen (de legalábbis a tér közvetlen környezetében) elképzelhetetlen a telkenkénti beépítés, vagyis itt csak szervezett építési akcióról lehet szó.





## A FEJLESZTÉS CÉLJA

A fejlesztés célja olyan új épületegyüttes létrehozása, mely

- az itt megvalósuló rendeltetések számára magas színvonalú városias környezetet biztosít, valamint
- az új tér megvalósításával az Újpestre érkezők számára minőségi városi találkozási és tartózkodási helyet is kínál.

Az M3 metró Újpest-Városcapu megállójának környezete Újpest egyik legellentmondásosabb területe. Annak ellenére ugyanis, hogy a helyszín fókuszában jelenleg is működik a metró megálló (ekként a nagy kapacitású tömegközlekedési kapcsolat megoldott), illetve hogy ehhez kapcsolódva a területet számos egyéb BKV és VOLÁN járat érinti, a terület mai állapotában elhanyagolt, sivár, súlyosan alulhasznosított. Ezt helyzetet egyebek mellett a terület tulajdonviszonyainak zavaros volta (rendezetlensége), valamint az erős fejlesztői szándék hiánya okozza. A KSZT jóváhagyását követően minden valószínűség szerint jelentősen meg fog nőni a terület iránti beruházói kedv, ugyanakkor féltő, hogy – bár ebben a nagyságrendben lenne jelentkező – a megoldást továbbra is hátráltatni fogja a tisztázatlan jogi helyzet.

A terület jelenlegi tulajdonosi összetétele három (nagyjából egyenlő) tulajdonost (tulajdonosi kört) jelent, nevezetesen a Fővárosi és a kerületi Önkormányzatot – mintegy 1/3-1/3 arányban, valamint a metróépítés előkészítése során a kisajátítások során nem érintett magántulajdonban lévő telkeket, melyek tulajdonosai szintén kb. 1/3 részt képviselnek. Bonyolítja a helyzetet, hogy kevés kivételtől eltekintve a magántulajdonban lévő (többnyire beépített) telkeket a KSZT közterületi szabályozása nem érinti, a tervezett beépítések pedig jellemzően nem olyan rendeltetésűek, ami lehetőséget adna a szükséges területek kisajátítási eljárás keretében történő megszerzésére, vagyis a fejlesztési akcióterületen lévő (és a KSZT szerint megszűnő) beépítés ingatlanjait a beruházás előkészítése során meg kell vásárolni.

A probléma megoldása alapvetően két módon tűnik lehetségesnek.

- ➔ Az egyik scenárió szerint a Fővárosi és az Újpesti Önkormányzat maga vállalja fel a fejlesztés előkészítését. Ennek érdekében – hasonlóan a káposztásmegyeri megoldáshoz – egy önálló projekt-szervezet létrehozása, avagy valamely meglévő szervezet (pl. az ÉPIT Zrt., illetve az Újpesti Vagyonkezelő Zrt.) megbízása lenne szükséges. Ebben az esetben a „célszervezet” gondoskodna a szükséges előkészítő munkákról, az érintett ingatlanok megszerzéséről, nemkülönben a projekt „elő-tervezéséről”. Ez a megoldás az önkormányzatok részéről viszonylag jelentős források megelőlegezését feltételezi, ami csak a terület tényleges hasznosítása (értékesítése) után „jön vissza”. Előnye viszont, hogy így az önkormányzatok kézben tudják tartani a folyama-



tokat, vagyis esély van a KSZT-ben szereplő megoldásnak megfelelő, vagy ahhoz nagyon közeli változat megvalósítására.

- ➔ A másik scenárió szerint a Fővárosi és az Újpesti Önkormányzat közös elhatározásából a területet hasznosításra meg kell pályáztatni azzal, hogy a pályázat – a közbeszerzési törvény előírásai szerint – ebben a nagyságrendben már mindenképpen szükségessé teszi **építészeti tervpályázat** lebonyolítását is. Ebben az esetben a pályázók első körben tervpályázat keretében mutatnák be az általuk elképzelt (a KSZT keretei között megvalósuló) beruházásokat, majd a pályázat eredményének ismeretében – második fordulóban – a terület hasznosításával kapcsolatos jogi és gazdasági kérdésekre kell választ adni, végső soron kiválasztani azt a befektetőt, aki a terület beépítésére a legmegfelelőbb tervi, egyben gazdasági ajánlatot is adja.

Ismerve a terület nagyságát és a feladat bonyolultságát, szinte biztosra vehető, hogy a második szereposztás lenne a célra vezető.

## M3 metró – Újpest-központ ideiglenes végállomás környezete

3. számú városzerkezeti egység

17. számú térképi melléklet

- Az akcióterületen belül az Önkormányzat tulajdonosi minőségben is érintett, továbbá az ügy jelentőségére tekintettel az Önkormányzat közvetlen részvétele nem csak a KSZT készítésében indokolt.



### FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ *tanulmányterv*
- ➔ *településrendezési szerződés*
- ➔ **fejlesztési akcióterv** készítése szükséges.



### A FEJLESZTÉS CÉLJA

A fejlesztés célja Újpest legforgalmasabb (tömegközlekedési) csomópontjában

- igényes és egyedi építészeti együttes megvalósítása,
- a metró-végállomás közvetlen szomszédságában olyan tér létesítése, mely hangulatával és egyedi térhasználatával színvonalasan illeszkedik a határoló térfalakhoz,
- a zavaró hatású ideiglenes létesítmények és avult épületek helyett új, a központhoz méltó beépítés megvalósítása.

Az M3 metró Újpest-Központ ideiglenes végállomásának környezete nagyon szem előtt lévő, „különösen fontos hely”. A főtér közvetlen szomszédságában lévő terület meglehetősen sűrűn beépített, egyes részletei a meglévő épületállomány nívós felújításán túl nem is igényelnek különösebb beavatkozást. Az István út keleti oldalán lévő Árpád úti tömb-pár azonban fejlesztésre érett és részben előkészített is.

Az Önkormányzat megbízásából elkészült és jóváhagyás előtt álló szabályozási terv a csomópont térségére korrekt, mértéktartó szabályokat ír elő, ugyanakkor a hely adottságai miatt akcióterület kijelölése szükséges annak érdekében, hogy a fejlesztés fontos részleteit külön is meg lehessen határozni. Az akcióterület logikus határa az István út, a

Petőfi Sándor u., a Kassai u. és a Munkásotthon u., mely mindhárom fejlesztendő tömböt magába foglalja.



A szabályozási terv kivonata az akcióterületet és környezetét mutatja. Látható, hogy a három tömb közül a terv nem számol a középső terület további beépítésével (sőt, voltaképpen a téren álló BKV építmény elbontása lenne indokolt), ez azonban a metró gépészeti berendezései miatt egyelőre nem lehetséges.

A KSZT mindkét szélső tömb esetében keretes beépítésű, városias karakterű és rendeltetésű épületek elhelyezését irányozza elő. Az északi tömbben már csak két épület áll, így elvben remény van arra, hogy a komplex fejlesztés mielőbb megvalósul. Nem mondható el ugyanez az Árpád út déli oldalán lévő területről, melynek valamennyi telke beépített, jóllehet a meglévő épület-állomány már csak legfeljebb közepes állapotú, illetve az ideiglenesen (!) épített élelmiszer áruház épülete mondhatni „túlhordott”.

Az akcióterület lényegében két önálló egységre is tagolható úgy, hogy az Árpád út két oldalán lévő területeket kell együtt kezelni. A jelen esetben KSZT készítése nem szükséges, a jelenlegi keretövezeti, illetve az azzal összhangban lévő építési övezeti besorolás – VK (városközponti) – a hely adottságainak megfelel. Az akcióterület(ek) tervi előkészítése során mindkét oldal esetében az előzőekben részletezett „C” típusú eljárást kell folytatni, egyben az alábbi fejlesztési célokat indokolt figyelembe venni.

- ➔ **Az északi terület** jellemző sajátossága, hogy a beépítésre szánt tömb déli térfala a József Attila u. felé, de ténylegesen az Árpád út mellett kialakult térre néz, vagyis a tömb beépítésének „felvezetése” különös hangsúlyt ad a területnek. Ez egyben azt is jelenti, hogy a „tér” közterületi státuszának megtartása mellett a beépítendő tömb terveit úgy kell elkészíteni, hogy annak területi hatálya terjedjen ki az előtte lévő térre, sőt a beépítés megvalósítását is komplex módon (a térrel együtt) kell megoldani.
- ➔ Optimális esetben a tömb telkeit a fejlesztés előkészítése során össze kell vonni és a tervet az egész tömbre kell kidolgozni úgy, hogy szintén a terv keretében lehet javaslatot tenni a terület (legfeljebb két részre történő) jogi megosztására.
- ➔ A tervek kidolgozása során a kétlépcsős engedélyezési (a jelen dolgozat szerinti „C” típusú) eljárás szerint úgy kell elkészíteni, hogy az első lépcsőben kidolgozandó terv a tömböt beépítetlen<sup>112</sup> területként kezelje.
- ➔ A metró ideiglenes végállomása egyben számos „ráhordó” BKV járat számára is itt „jelöli ki” a végállomást, avagy a járat fordító állomását. Ez a beépítésre szánt tömb

<sup>112</sup> A Kassai u. sarkánál álló két épület (egyelőre) nem önkormányzati tulajdon és – hacsak nem valamilyen közszolgáltató intézmény elhelyezésére kerül sor – kisajátításuk sem lehetséges. A hely adottságai ugyanakkor megkövetelik a beépítés egységességét, ezért olyan tervek készítése szükséges, mely szerint a beépítés egy későbbi időpontban is „befejezhető” lesz.



Petőfi Sándor utcai oldalán jelentősnek mondható autóbusz-forgalmat generál, mint ahogy a déli (József Attila utcai) oldalon is számolni kell a tér és az Árpád út, valamint a buszmegálló forgalmának zavaró hatásaival. Mindez azt eredményezi, hogy a tömb lakóépület elhelyezésére nem, vagy csak korlátozottan alkalmas. A megcélozható rendeltetés a többfunkciós irodaépület, illetve a belvárosias karakterű kereskedelmi szálláshely.

- ➔ Az épület déli oldalának földszintjén kereskedelmi-, illetőleg vendéglátó funkció elhelyezése kívánatos úgy, hogy az ide kerülő vendéglátó létesítmények igénybe vehessék a kapcsolódó tér átalakítandó területét.
- ➔ A tér kialakítása során a tömegközlekedési megállókat egyelőre adottságnak kell tekinteni, de olyan javaslatot kell kidolgozni, mely a lehető legnagyobb mértékű zöldfelületi fedettség mellett a jelenleg csak átmenő gyalogos forgalmat és némi parkolóhelyet magába foglaló területet igényes, találkozóhely számára is alkalmas, vonzó helyszínné alakítja.
- ➔ A tér északi oldalán létesítendő épületet a helyszín adottságaihoz méltó, igényesen elegáns, egyedi eszközökkel kell megoldani annál is inkább, mert a metrón érkezők számára ez a ház fogja elsőként reprezentálni Újpestet.
- ➔ **A déli terület** (az István út – Árpád út – Kassai u. – Munkásotthon u. által határolt tömb) nagyjából kétszer akkora, mint az előzőekben részletezett beépíthető terület, vagyis a tömb mélysége igen nagy. Ez az adottság elvben lehetővé tenné a tömb telkeinek akár egyenkénti hasznosítását is, ám a nyugati oldalon lévő két, önmagában is jelentős méretű telket célszerű lenne együtt hasznosítani.
- ➔ Az eredetileg a lakótelep építése idején létesített „ideiglenes” ABC mára „betokosodott”, a környék legigénytelenebb épülete annak ellenére, hogy a tulajdonos az üzletet nem is túl régen felújította. Ez beavatkozás sem változtatott azonban azon a tényen, hogy a semmiféle (város)építészeti értéket nem képviselő, dobozszerű építményt le kell bontani és helyén a KSZT előírásainak keretei között új, többszintes épületet kell emelni.
- ➔ A vele szomszédos telken az Árpád úti oldalon egyemeletes, míg a Munkásotthon utcai fronton és az oldalszárnyban földszintes épület áll. Ez a beépítés is túlérett, a telek a nagy lakásszám ellenére is alulhasznosított. Az említett két telek egyesítését követően kialakuló nagyobb ingatlan alkalmas lehet olyan – vegyes rendeltetésű, többszintes – épület elhelyezésére, melynek földszintjén akár az élelmiszer-áruház<sup>113</sup> is visszapótolható lenne.
- ➔ A saroképület alkalmas lenne többfunkciós kereskedelmi, illetve vendéglátó létesítmény befogadására úgy, hogy a szállítást, illetve a szükséges számú parkoló megközelítését a Munkásotthon utcai oldal felől lehetne biztosítani.
- ➔ Ezen a sarokterületen szintén egyedi karakterű, igényes épület elhelyezése kívánatos. A tervezés során a „C” típusú eljárás szabályait kellene alkalmazni.

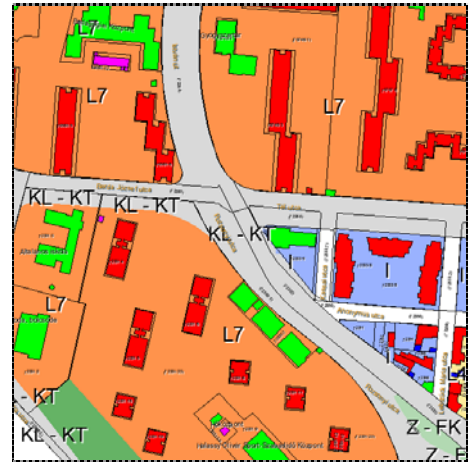
<sup>113</sup> A tapasztalatok szerint – különösen a nagyobb alapterületű – élelmiszer áruházak a szűkebb utcákkal határolt belvárosias területeken állandó működ(tet)ési gondokkal küzdenek, mivel a nagy szortiment szükségyszerűen szinte állandó szállítást és rakodást eredményez, ami ezeken a területeken alig oldható meg. Éppen ezért ezen a fontos helyen célszerű lenne más rendeltetésű kereskedelmi létesítményt elhelyezni már csak azért is, mert a szak-kereskedelmi egységek (márkabolatok) többnyire igényes és egyedi megjelenést mutatnak, ami jobban illeszkedhet a központban lévő épület arculatához.

## Pozsonyi út – Tél u. sarokterület környezete

1. számú városszerkezeti egység

18. számú térképi melléklet

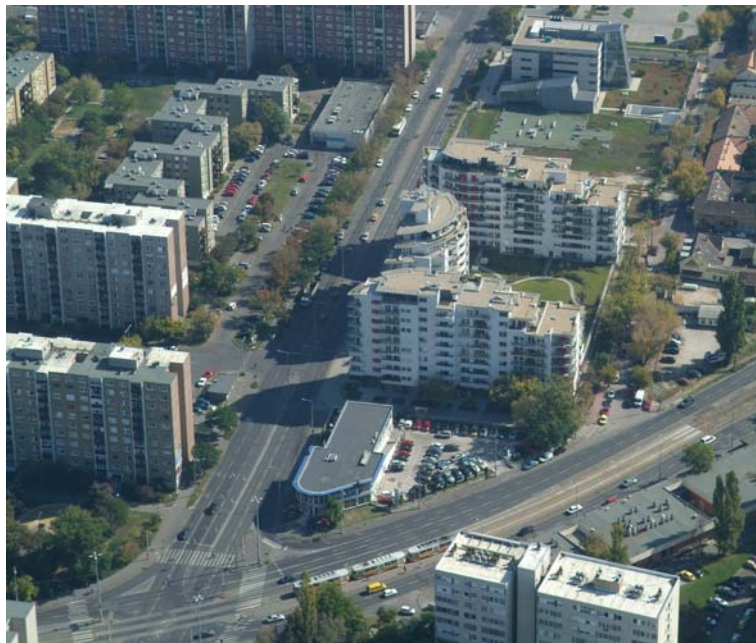
- Az akcióterületen belül az Önkormányzat tulajdonosi minőségben is érintett, továbbá az ügy jelentőségére tekintettel az Önkormányzat közvetlen részvétele nem csak a KSZT készítésében indokolt.



### FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

A fejlesztés előkészítése során

- ➔ tanulmányterv
- ➔ településrendezési szerződés
- ➔ **fejlesztési akcióterv** készítése szükséges.



### A FEJLESZTÉS CÉLJA

A fejlesztés célja a jelentős átmenő forgalommal érintett kereszteződés környezetében olyan beépítés megvalósítása (az igénytelen beépítés „leváltása”), mely

- a hely adottságaihoz igazodó egyedi építészeti megoldásaival megfelel a fontos fogadó látvánnyal kapcsolatos elvárásoknak, egyben
- adekvát eszközökkel oldja meg a csomópont környezetének rendezett formálását.

A Pozsonyi út és a Tél u. kereszteződése Újpest egyik fontos „fogadó” látványa, amelyben az Angyalföld felől érkező gépkocsi-, illetve tömegközlekedési forgalom számára a Béke úti aluljáróból jövet elsőként ez a terület tárul fel és reprezentálja a kerületet. A kereszteződés három oldalán lakótelepi beépítés látható, ami azt jelenti, hogy belátható időn belül érdemi változások nem várhatók, ám a D-K-i oldal arculata még (részben)

kialakulatlan, vagyis „lehet vele kezdeni valamit”. A tél u. ezen szakaszának arculatát az elmúlt években létesített többszintes lakótömb dominálja.

Az Anonymus utcában – jellemzően 1-2 emeletes lakóépületek létesítésével – már megindult (telkenkénti) kistársasházazás átépülés, a Pozsonyi út mentén azonban ez a folyamat megállt, ráadásul a Tél utcai sarkon egy a városképbe nem illeszkedő saroképület létesült autószalon funkcióval. Mivel a Pozsonyi úti saroképület mellesleg működési zavarokkal is küzd, továbbá mert ezen a telken („fontos helyen”) a meglévőnél lényegesen intenzívebb, hangsúlyosabb megjelenést eredményező beépítés lenne kívánatos, továbbá mert a Pozsonyi út – Anonymus u. – Lebstücker Mária u. által határolt tömbön belül a beépítés jellemzően elavult, a telkek elaprózottak, vagyis a telkenkénti átalakításra egyáltalán nincs esély, a két érintett tömbben a meglévő épületek elbontása és helyettük új beépítés megvalósítása lenne indokolt. Mivel mindkét említett terület I (intézményi) keretövezetbe tartozik, az FSZKT módosítása szóba sem kerülhet.

A két terület ugyan szinte szomszédos, de a beépítés sajátos geometriája következtében semmi nem indokolja (ugyan nem is zárja ki), hogy fejlesztésük egyetlen akció keretében történjen meg, ugyanakkor – éppen, mert a városképet meghatározó helyszínről van szó – egységes szellemiségű, egyedi tervi megoldás lenne kívánatos. Ez azt jelenti, hogy optimális esetben a két terület egyetlen (legfeljebb ütemezett) beépítés keretében oldandó meg. A fejlesztés előkészítése során az alábbi célok és feladatok határozhatók meg, illetve metodika alkalmazható.

- ➔ A telkeken olyan többfunkciós épületek (épület-együttes) létesítése kívánatos, melyek – az egyelőre tisztázatlan domináns rendeltetés mellett – a földszinten (és esetleg az első emeleten) közvetlen lakossági ellátást biztosító (kereskedelmi-, illetve vendéglátó) szolgáltatást nyújtanak.
- ➔ Az épületeket (épület-együttest) úgy kell kialakítani, hogy az a primer funkcionális követelmények teljesítése mellett feleljen meg a hely adottságai által meghatározott városképi követelményeknek is, egyedi tömeg- és homlokzat-formálásával különüljön el a környező – jellemzően lakótelepi – környezet megjelenésétől, egyben rendezett viszony jöjjön létre a folyamatban lévő Anonymus utca környéki társasházazás beépítéssel is.
- ➔ A saroktelken és a Pozsonyi útra néző kisebb tömbben létesülő (több)emeletes épület felsőbb szintjein lakó- vagy intézményi (pl. irodaház) funkció helyezhető el. Az építménymagasságra vonatkozóan nem kell korlátokkal számolni, vagyis – a BVKSZ-ben előírt nagyságú zöldfelület megtartása mellett – annyi szintet lehet létesíteni, amennyihez a normatív módon számított mennyiségű parkoló<sup>114</sup> telken belül kialakítható.
- ➔ A beépítés tervi előkészítése során a korábbiakban részletesen leírt „C” típusú eljárás lépéseit követve kell eljárni.

<sup>114</sup> A parkoló-elhelyezési kötelezettség a tapasztalatok szerint „önszabályozó” módon korlátozza a beépítés kiadódó magasságát.