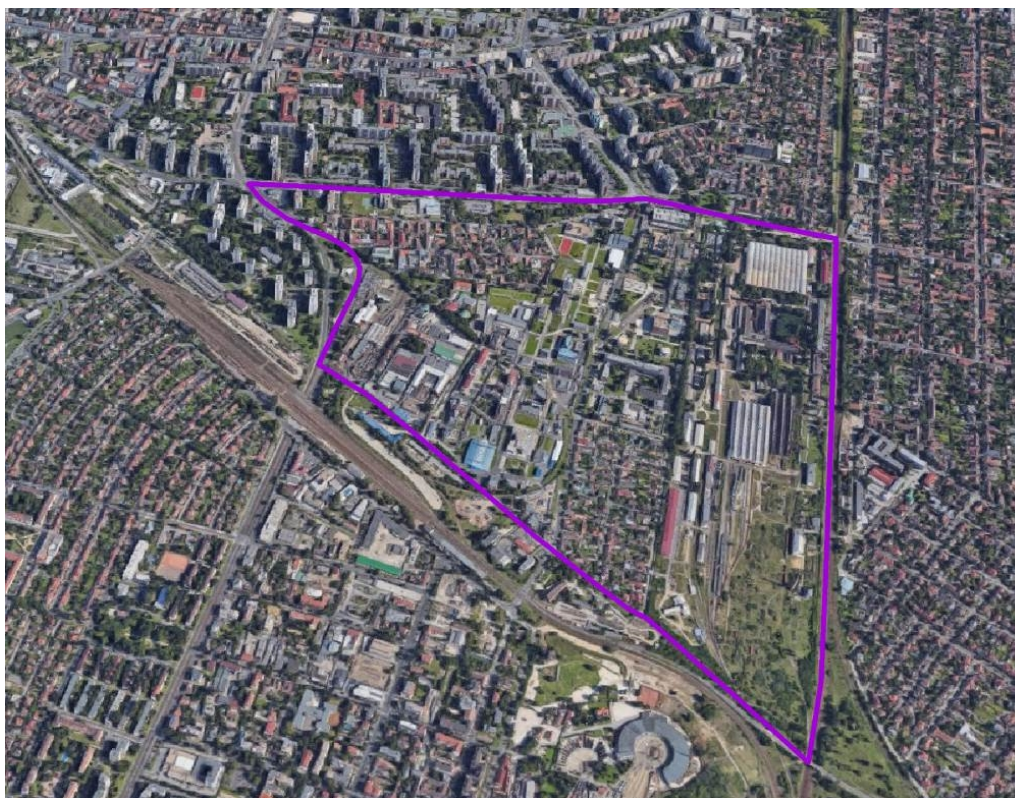


BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET  
ÚJPEST

1. számú városszerkezeti egység  
DÉL-ÚJPEST  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



2018. október



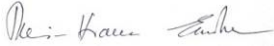
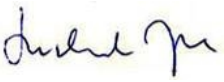
1. számú városszerkezeti egység  
DÉL-ÚJPEST  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT  
2018. október

CompArt Stúdió Kft.

1034 Budapest, Bécsi út 88-90.

telefon: +36 1 4301720

honlap: [www.cas.hu](http://www.cas.hu)

|                                     |                                  |                                  |   |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| Településrendezés:                  | Turai-Krausz Emőke<br>TT 01-4542 | CompArt Stúdió Kft.              |    |
|                                     | Marosi Krisztina                 | CompArt Stúdió Kft.              |   |
| Közlekedés:                         | Heckenast Judit<br>Tkö 01-5295   | Heckenast & Heckenast Bt.        |  |
| Közművek:                           | Hanczár Zsoltné<br>MK 01-2418    | KÉSZ Tervező Kft.                |  |
| Zöldfelület és<br>környezetvédelem: | Drobni Mária<br>TK/1 01-5106     | Drobni és Morvay Tájépítész Kft. |  |
| Ügyvezető:                          | Buda Miklós                      | CompArt Stúdió Kft.              |  |

## TARTALOMJEGYZÉK

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | BEVEZETÉS.....                                     | 5  |
| 2. | JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET .....                        | 6  |
| 3. | SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....                        | 9  |
| 4. | ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK .....  | 16 |
| 5. | KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....                        | 18 |
| 6. | KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK.....                      | 22 |
| 7. | HATÁLYOS TSZT-VEL ÉS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG ..... | 28 |

# 1. BEVEZETÉS



A tervezési terület Dél-Újpest, Újpest dél-keleti határán helyezkedik el, az Elem utca – Tél utca – Pozsonyi utca – XIII. kerület – XIV. kerület – XV. kerület határa által határolt terület.

Dél-Újpest területére ma két szabályozási terv van hatályban. Szinte a teljes tervezési területet lefedi – kivéve a Sanofi területét - a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testületének az Újpest Városrendezési és Építési Szabályzatáról (továbbiakban: ÚKVSZ) szóló 20/2014. (VI.27.) számú rendelete. A kivételt képező Sanofi területre a képviselő-testületnek a Sanofi-Synthelabo vállalatcsoporthoz tartozó Chinoin Rt. Újpesti központi telepe szabályozási tervről és építési szabályzatáról (továbbiakban KSZT) szóló 13/2005. (VI.04.) rendelete van hatályban.

*Dél-Újpest elhelyezkedése*

Dél-Újpest területére ma hatályban lévő, fent említett két kerületi rendelet még egy korábbi jogszabályi környezetben készültek, más alapon állnak.

*Az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése szerint: „A fővárosi kerület esetében, a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszköz, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök – az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével – 2019. december 31-ig alkalmazható.”

A fentiekből következik, hogy minden Önkormányzatnak a meghatározott időpontig meg kell alkotnia az új jogszabályokon alapuló Kerületi Építési Szabályzatát (KÉSZ), Budapesten az időközben elfogadott TSZT 2017 és FRSZ figyelembe vételével.

Ennek az új KÉSZ-nek a megalkotása a célja Budapest Főváros IV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének is. Továbbá ebben a KÉSZ-ben szükséges megteremteni a megfelelő szabályozási környezetet azoknak a fejlesztési elképzeléseknek, melyet a Képviselő-testület a 185/2015. (IX. 24.) számú határozatával elfogadott Településfejlesztési Konceptióban továbbított 10 városszerkezeti egység területeire, így Dél-Újpest területére is megfogalmazott.

## 2. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

Dél-Újpest területére készülő kerületi építési szabályzat elsődleges célja megfelelni a megváltozott magasabbrendű jogszabályoknak. Így

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek (továbbiakban Étv.)
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendeletnek (továbbiakban OTÉK)
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletnek (továbbiakban Trk.).

Valamint Dél-Újpest területére – mint ahogyan Budapest egész területére – hatályos a Fővárosi Közgyűlés által 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott és a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal módosított *Budapest településszerkezeti terve* (TSZT 2017) és a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított, 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott *Fővárosi rendezési szabályzat* (FRSZ), melyekkel összhangban kell készülnie a kerületi építési szabályzatnak.

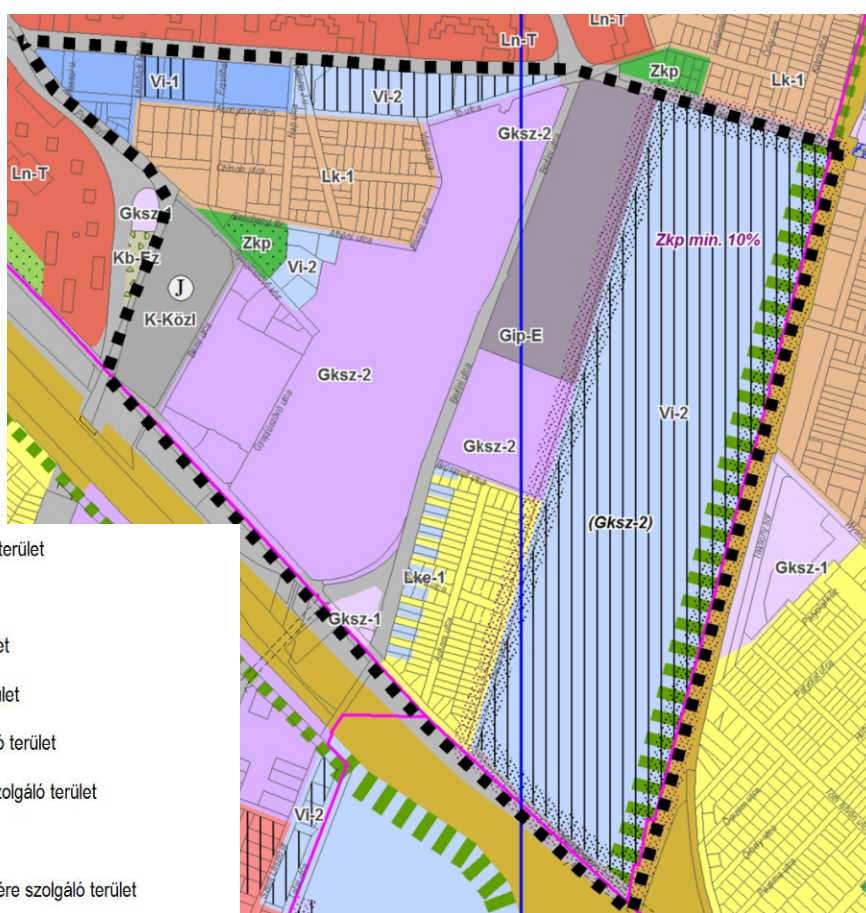
A Trk. mellékletei határozzák meg a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat mellett a helyi építési szabályzat és szabályozási terv tartalmi elemeit, valamint a Trk. határozza meg a településrendezési eszközök egyeztetésének menetét is.

2012-ben az OTÉK fogalom meghatározásai megváltoztak. Megjelent egy új gyűjtőfogalom, a beépítési magasság. „12a. Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.” Az OTÉK előírása, hogy „A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot” azt jelenti, hogy egy-egy építési szabályzat csak egy-egy magassági típust alkalmazhat. Azonban az FRSZ az OTÉK-tól eltérően (ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján) az 5.§ (2) bekezdésében kimondja, hogy a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható. Jelen tervben a beépítési jellemzőknek és a karakternek legjobban megfelelő épületmagasság alkalmazása célszerű a szabadonálló területeken. „33. Épületmagasság („*Ém*”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (*F*) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (*L*) való osztásából (*F/L*) eredő érték.” A zárt sorú beépítésű területeken azonban általában megfelelőbb a párkánymagasság alkalmazása. „98. Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszésvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság.”





szabadonálló jellegű terület (Vi-2), a korábban közlekedési terület, parkolónak fenntartott Berliki utca – Madridi utca – vasút által közrezárt háromszög gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1), a Sanofi, a Berliki Park, a volt Újpesti Gyapjuszövőgyár, az Istvánbeli Főműhely átmenetileg gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2), az Újpesti Erőmű energiatermelés terület (Gip-E), az Angyalföld kocsiszin közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl) és a Széchenyi tér pedig közkert, közpark (Zkp) területfelhasználási egységbe tartozik. A területfelhasználási kategóriákon kívül a TSZT 2017 által meghatározott egyéb elemek a jelentős változással érintett terület, átmeneti hasznosítás biztosítása, kerületi tervszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya, kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása, szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat, meglévő erdőterületek és zöldterületek.



- Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
- Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
- Vi-1 Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
- Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület
- Gip-E Energiatermelés területe
- K-Közl Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
- Közúti közlekedési terület (KÖU)
- Zkp Közkert, közpark
- Jelentős változással érintett terület
- Meglévő erdőterületek és zöldterületek
- (Gksz-3) Átmeneti hasznosítás biztosítása
- Zkp min. Kerületi tervszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya
- Kertvá. Távlati területhasználat
- Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása
- Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat



### 3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Dél-Újpest területe hagyományosan gazdasági terület, a tervezés, a szabályozás során cél ennek megtartása, a gazdasági jelleg erősítése, egy rendezettebb, kihasználtabb területen. Mindezek megtartása mellett az új jogszabályokon alapuló KÉSZ a legtöbb esetben a hatályos tervekben szereplő előírások és paraméterek által adott lehetőségeket tartalmazza az új magasabbrendű jogszabályoknak megfelelően, új övezeti rendszert, új fogalmakat alkalmazva.

#### LAKÓTERÜLETEK

Dél-Újpest területén két, egymástól elválasztott, sőt szinte mindentől elválasztott lakóterület ékelődött a gazdasági területek közé.

Az egyik a Lebstücker Mária utca – Anonymus utca – Virág utca – Párizsi utca - Athéni utca - Pozsonyi utca közötti kisvárosias lakóterület. Az ÚKVSZ építési övezetéhez tartozó paramétersor lehetővé teszi a már elindult átalakulást, megújulást, mely szerint a korábbi földszintes, zárt sorú beépítést felváltja egy kétszint plusz tetőtér, 6-8 esetleg 10 lakásos beépítés. Ez az átalakulás a továbbiakban is támogatott.

#### Előírások

A lakóterület - az egy telekből álló, Chinoi utca – Erzsébet utca – Pozsonyi utca által határolt tömb kivételével - az ÚKVSZ-szel megegyezően egyetlen építési övezetbe tartozik a ma hatályos paraméterekkel. A tervezet is eltérő paramétereket határoz meg a saroktelkekre, minimális változással, az OTÉK előírásainak figyelembe vétele miatt. A kerület szándékaival megegyezően ebben az építési övezetben is rendeltetési egység korlátozás történt, mégpedig minden 85 m<sup>2</sup>, sarok telek esetén 70 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

A tömbbelsőkből – ahol telkek mélysége azt lehetővé teszi – összefüggő zöldfelület kialakulása érdekében összesen 20m szélességben „Telek be nem építhető része” sávot jelöl a szabályozási tervlap.

A kivételt képező egy teleknyi tömb az ÚKVSZ szerint intézményi építési övezetbe tartozik, a TSZT szerint szintén kisvárosias lakóterület, így ezen belül a magasabbrendű jogszabályoknak megfelelően kapja meg a hatályos paramétersort. Elsősorban ez a beépítési magasságot érinti, amely a kisvárosias lakóterületnél nem lehet nagyobb 12,5 m-nél, ami a helyi védett épület esetében megfelelő is.

A másik lakóterület a Berliini utca – Brüsszeli utca – Bécsi utca – Madridi utca által határolt kertvárosias lakóterület. Ez a lakóterület teljesen elszigetelt, minden irányból gazdasági terület határolja.

### Előírások

A lakóterület építési övezete a ma hatályos paramétereket tartalmazza. A beépítési százalék tekintetében megszűnik a sávos számítás, a kialakult állapothoz igazodva és az ÚKVSZ építési jogait átlagosan tovább éltetve az OTÉK által előírt legmagasabb értéket szerepelteti a tervzet.

## VEGYES TERÜLETEK

A tervezési terület északi határoló utcája a Tél utca, melynek déli része a TSZT 2017 és az ÚKVSZ szerint is intézményi terület. A Pozsonyi utcától a Nap utcáig Vi-1 intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület.

### Előírások

A Pozsonyi utca és a Kassai utca közötti háromszög tömb beépítését fejlesztési szándék érinti, a meglévő épület bővítése a terv. Ennek érdekében a beépítési mérték emelése szükséges. Ezen kívül a telket szabályozás is érinteni fogja a készülő szabályozási tervben. Egyrészt az épület a Pozsonyi utca felé kilóg a telkéből, ennek rendezése szükséges, valamint az amúgy is már fizikai valóságában az ingatlanhoz tartozó Kassai utca kb. fele jogilag is a telekhez kerülhet. A Tél utca menti további három tömb paraméterei a hatályos UKVSZ által biztosítottakhoz képest változatlanok. A Lebstück Mária utca – Pozsonyi utca - Anonymus utca által határolt háromszög szintén intézményi terület, azonban a mai telekosztás és még meglévő beépítés inkább a kisvárosias lakóterülethez illeszkedik. A ma hatályos előírások szerint 20,0 m építménymagasság is lehetséges, azonban ezt csak abban az esetben engedik az új javaslat szerinti előírások, ha a tömb egyszerre, egy ütemben épül be. Ezt a területet is érinti rendeltetési egység korlátozás, mégpedig egy önálló rendeltetési egység létesíthető minden teljes 50m<sup>2</sup> telekterület után, a közterület felőli épületraktusban, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

A Tél utca mentén a Nap utcától a Berliini utcáig pedig Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület.

### Előírások

A Katona József utca Anonymus utcáig tartó szakasza és a mellette lévő terület kerületi zöldterület besorolást kapott, hogy a Nap utca és a Katona József utca találkozásánál található templom előtt egy rendezett tér alakulhasson ki. A további két ingatlant a készülő szabályozási tervben szabályozási vonal érinti, egyrészt a Tél utca átépítése miatt, másrészt a Sanofi megközelítését szolgáló, Tél utca és Tó utca közötti ma kiépített átkötés jogi rendezése szükséges. A templomhoz közelebbi telek nagysága miatt a készülő szabályozási tervben két nem beépíthető sáv szerepel, mely a terület tagolását hivatott elérni, az ingatlan előírásait további változás nem érinti. A Tó utca – Tél utca ék alakú telket szabályozás vágja ketté. Az így létrejövő kettő terület elválna az előző telektől, mellyel ma azonos építési övezetben van. A nagyobb telek egy tág funkciókörrel rendelkező építési övezetet kapna, ahol minden teljes 80 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység

helyezhető el. A szélső, kicsi ék alak egy kicsi, elsősorban kereskedelem, szolgáltatás funkcióval rendelkező beépítésre kap lehetőséget az övezet ellenkező végén található egyházi létesítmény paramétereikhez hasonló értékekkel.

Szintén Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület van a Széchenyi tér mellett, melyre ma a Chinoin területére készült KSZT hatályos.

#### Előírások

Változtatást a hatályoshoz képest a javaslat nem tartalmaz, mindössze kiegészítést a rendeltetések számára vonatkozóan. Ez szerint minden teljes 80 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

A Berliini utca – Madridi utca – vasútvonal által határolt háromszög Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület. A ma hatályos KSZT közlekedési övezetbe sorolta, a tervezett körvasútsori körút tervének megfelelően.

#### Előírások

A TSZT 2017 Gazdasági építési övezetbe sorolja. Azonban a javaslat továbbra is a ma hatályos besorolást tartalmazza, mint kerületi jelentőségű, közlekedési célú terület, mely parkoló elhelyezésére szolgál. A tömböt szabályozás is érinti a TSZT 2017 alapján, a Berliini utca és a 13. kerületi Reitter Ferenc utcát összekötő, az Esztergomi vasútvonalat különszintben keresztező tervezett átkötés miatt.

A Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek előírásai jellemzően nem változnak. Így nem változik a volt Újpesti Gyapjűszövőgyár területének szabályozása, a rendezett Berliini Park szabályozása és a tulajdonos szándékának hiányában nem változik az Istvántelki Főműhely besorolása sem, melyre lehetőséget ad a TSZT 2017. „Átmeneti hasznosítás biztosítása” jelölése. A MÁV Zrt. külön megkeresésre került, hogy Istvántelek járműtelep kapcsán mód legyen egy mainál jobb, előremutatóbb, a műemlékeket és területet jobban megőrző/hasznosító vegyesebb szabályozás kidolgozására, de a vasúttársaság azt jelezte, hogy jelenleg rövid- és középtávon kizárólag vasúti hasznosítást tud elképzelni, illetve külön fejlesztési terve a telephelyre nincsen.

A Főműhely telkét délen, a Körvasút menti körút kialakítása miatt, a TSZT 2017-ben szereplő szabályozás érinti. Északon az Elem utca – Szerencs utca és a Váci vasútvonal kereszteződését érintő fejlesztés miatt szükséges lehet szabályozás, azonban ez jelenleg nem aktuális és mivel csak a MÁV terület kiszolgálása szükséges, az megoldható saját telkén belül szervízúttal is. (Lsd még: 5. Közlekedési javaslatok fejezet.) Ehhez a helybiztosítás érdekében a szabályozási tervlapon 20,0 m „telek be nem építhető része” szerepel. Továbbá az Elem utcában felmerült kerékpárút létesítésének lehetőségét megadva, annak időbeliségét nem ismerve még egy 5,0 m „közhatalom céljára átadható terület” jelölés is került a tervlapra.

A tervezési területen belül az egyik legnagyobb területet elfoglaló Sanofi – Chinoi területének szabályozása sem változik alapvetően. A ma hatályos KSZT a 19 hektáros telket 12 építési övezetre osztja.

#### Előírások

A nem jogi telekhatárokon nyugvó építési övezet határok bizonytalan helyzetet teremthetnek, így a javaslat a mai építési lehetőségeket egyéb szabályozási eszközökkel biztosítva, egy építési övezetbe sorolja az egész ingatlant. A javaslat szerinti beépítési mérték, zöldfelületi minimum a ma hatályos KSZT által az egész ingatlanra általános (átlagos) határértékként meghatározott értékek. Ugyanilyen általános szintterületi mutatót is meghatároz a KSZT  $2,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ben, azonban a Gksz-2 területfelhasználási egységre az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűség csak  $2,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  tesz lehetővé. A KSZT építési helyeit a javaslat is tartalmazza és ezekhez a helyekhez kötve, a szabályozási lapon tünteti fel az épületmagasságokat. A KSZT azon szándékát, hogy a terület északabbi részén inkább a kereskedelmi, marketing, vállalatvezetés funkciók, delebbre a kutatás, fejlesztés, a termelés, raktározás funkciók a megengedettek, a szabályozási terven jelölt *„Funkció korlátozással érintett terület”* lehatárolás és a hozzá tartozó előírások tartalmazzák.

A Tó utca – Berlini utca sarkán található, a terület fő funkciójával nem együtt élő, földszintes épület leválását teszi lehetővé a külön építési övezet, valamint az építési övezet határa mely irányadó telekhatárként is szolgál.

A Gip-E Energiatermelés területe az Újpesti Erőmű iparterülete. Az ÚKVSZ és a TSZT 2017 besorolásai összhangban vannak, jelen tervezés során bármilyen módosítása nem tervezett. Az erőmű Elem utca menti épületei fővárosi védelmet kaptak.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

K-Közl Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület az Angyalföldi kocsisín területe. Az övezeti besorolása mint a kerületi, mint a fővárosi tervekben megfelelő és összhangban van. A kocsisín helyi védettséget kapott.

## ZÖLDTERÜLETEK

Zkp Zöldterületek a Széchenyi tér. Övezeti besorolása mint az ÚKVSZ-ben, mint pedig a TSZT 2017-ben ennek megfelelő.

## KÖZLEKEDÉS

Dél-Újpest területén kettő jelentősebb – az Istvántelki Főműhelynél már említett -, a tervezési területen túlmutató közlekedési fejlesztés várható. Az egyik a Téli utca folytatásában, az Elem utca – Szerencs utca és a Váci vasútvonal kereszteződését érintő

fejlesztés, melyre a XV. kerület által készített tanulmányt, amelyben szereplő több változat közül az Önkormányzat az „E” változatot választotta, mely a kereszteződést külön szinten, aluljáróban kívánja megoldani. Ennek a megoldásnak Újpestet érintő helyigénye elvileg megoldható, ha szükséges szabályozással, vagy a MÁV területen szervízút kialakításával.

A másik közlekedési fejlesztés Dél-Újpest déli részét érintené, mégpedig a Körvasútsori körút megépülése. Ennek az útnak a tervei 18 évvel ezelőtt készültek. A szabályozási terven a TSZT 2017-ben szereplő területigényt tüntettük fel.

## VÉDELEM, KORLÁTOZÁS

### Művi értékvédelem

Dél-Újpest területén az Istvántelki Főműhely egyes épületeit érinti műemléki védelem:

| törzsszám | azonosító | Cím            | Hrsz. | név   |
|-----------|-----------|----------------|-------|---|
| 16298     | 17655     | Elem utca 5-7. | 72701 | 134. számú víztorony                                |
| 16298     | 17657     | Elem utca 5-7. | 72701 | 30, 31, 32. számú anyagszertár                      |
| 16298     | 17645     | Elem utca 5-7. | 72701 | 33. számú kocsijavító műhely                        |
| 16298     | 17654     | Elem utca 5-7. | 72701 | 45. számú víztorony                                 |
| 16298     | 17658     | Elem utca 5-7. | 72701 | 54. számú olajraktár                                |
| 16298     | 17659     | Elem utca 5-7. | 72701 | 56. számú kócraktár                                 |
| 16298     | 17660     | Elem utca 5-7. | 72701 | 57-58. számú anyag- és tűzoltóraktár                |
| 16298     | 17661     | Elem utca 5-7. | 72701 | 60, 108. számú múolaj- és rugóraktár                |
| 16298     | 17656     | Elem utca 5-7. | 72701 | 64, 65, 66. számú kovács-, esztergaműhely és öntöde |

Az Istvántelki Főműhely egésze műemléki környezet:

| törzsszám | azonosító | Cím            | Hrsz. | név                                      |
|-----------|-----------|----------------|-------|--|
| 16298     | 18408     | Elem utca 5-7. | 72701 | Istvántelki Főműhely műemléki környezete |

Fővárosi helyi védelemmel érintett épületek

| hrs   | cím   | megnevezés  |
|-------|---|---|
| 72571 | Berlini utca 51, Elem utca 1-3,<br>Tó utca 7. Újpesti Erőmű | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bejárati épület Berlini utca-Elem utca kereszteződésnél</li> <li>2. Elem utcai középső épület, mely a csarnokhoz egy átjáróval kapcsolódik</li> <li>3. Elem utcai lakóépület</li> <li>4. Ipari kémény</li> <li>5. Csarnoképület (Turbina, kazán)</li> </ol> |



Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata képviselő-testületének 27/2017. (XII.18.) számú rendeletének értelmében kerületi védett épület a Szent József templom, az Erzsébet utca – Chinoin utca sarkán álló, jelenleg üres épület és az Angyalföld kocsiszín épületei.

| hrsz  | cím                                    | megnevezés           |
|-------|--|----------------------|
| 72392 | Erzsébet utca 2-4. / Chinoin utca 1-3. | épület               |
| 72433 | Nap utca 17. / Anonymus utca 10.       | templom              |
| 72455 | Pozsonyi utca 1. / Gyapjúszővő utca 5. | Angyalföld kocsiszín |

#### Egyéb sajátos jogintézmények

A Kerületi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az alábbi ingatlanok esetében:

|         |   |
|---------|---|
| 72354   | Lebstück Mária utca 6. – Anonymus utca 7-9. |
| 72356   | Lebstück Mária utca 4.                      |
| 72357   | Pozsonyi utca 9.                            |
| 72358   | Lebstück Mária utca 2.                      |
| 71021/6 | Tél utca 17.                                |

#### Más jogszabályok alapján egyéb korlátozó tényezők:

- Országos vízminőség-védelmi övezet – Szennyvizek szempontjából érzékeny gyűjtőterület
- Vasútvonal védőtávolsága
- Veszélyes üzem és veszélyességi zónák.

#### Valamint közművek korlátozásai is érintik a területet:

- Nagynyomású gázvezetékek biztonsági övezete
- 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete
- Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása.

## 4. ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

### TÁJ, TÁJSZERKEZET, TERMÉSZETVÉDELEM

Mivel az iparterületek akadályozzák az átjárhatóságot és az ott lakók hosszú kerülőutak megtételére kényszerülnek ezért gyalogos kapcsolat létesítése szükséges a MÁV területen keresztül a vasúti megálló könnyebb megközelítésére.

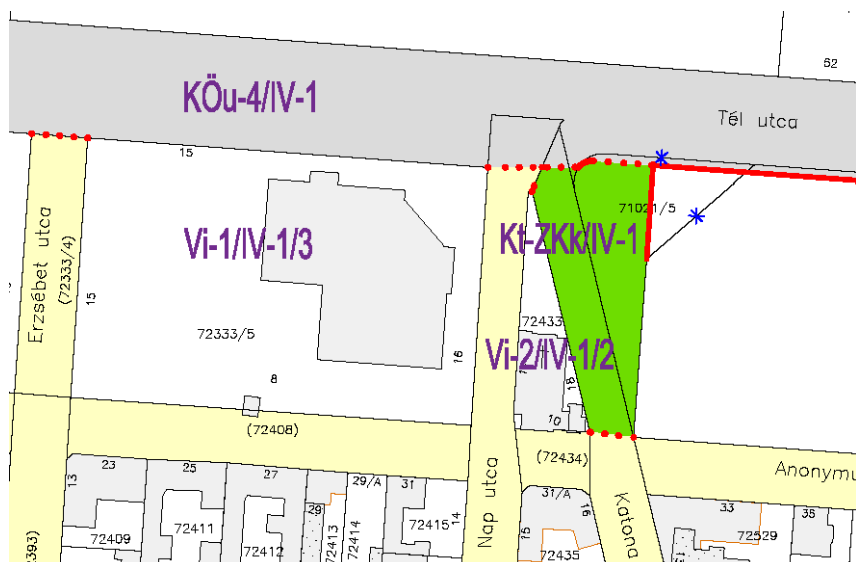
Az ipari táj látványa rontja a komfortérzetet. A kedvezőtlen megjelenésű területeket, az iparterületeket telken belül, ahol a technológia ezt megengedi fásítással kell takarni.

A Gyapjúszövő köz és a Széchenyi park platán fasora az egyetlen egyöntetű, jó állapotban levő fasor a vizsgált területen, ezért az utcaképet meghatározó platánok helyi védelem alá helyezése indokolt lehet.

### ZÖLDFELÜLETEK

Dél-Újpest területén kevés a zöldterület, a meglévő nehezen megközelíthető, ezért a meglévő zöldterületek minőségi fejlesztésére van szükség (Széchenyi park).

Új közcélú zöldfelület kialakítására a Szt. József templom zöldfelületéhez kapcsolódó Katona József utca Anonymus utca és Tél utca közötti szakasza és a 71021/3 hrsz. önkormányzati telek igénybevételével nyílik lehetőség.



A kevés zöldterület miatt a közterületi zöldfelületek felértékelődnek, az alulhasznosított, rossz állapotban levő közterületi zöldfelületek, zöld sávok minőségi fejlesztése (Pozsonyi út, Remíz környéke) szükséges.

A fasorok rossz állapotban vannak, előregedtek, nem egyöntetűek, ezért az utcákban a fasorokat fel kell újítani és az egységesítésre kell törekedni.

A Berliini utcában, az Elem utcában és a Tél utcában TSZT szerint Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor van, de a Berliini utcában jelenleg nincs fasor, csak fák elszórva. A településrész legfontosabb útjainak utcaféki megjelenése kiemelt jelentőségű, ezért a Berliini utcában, az Elem utcában telepítés szükséges, a Tél utcában a fasort egységesíteni kell.

A jelenleg közpark funkciót betöltő, a Tél utca – Anonymus utca közötti egykori sportterület spontán fásult, a tervezett besorolás Vi-1/IV-1/1 övezet.

Az értékes idős faállománnyal rendelkező területen bármilyen fejlesztés esetén figyelembe kell venni a meglévő növényzetet, úgy, hogy építmények lehetőleg a meglévő burkolt felületekre kerüljenek. A területet a kutyások nagyon szeretik, érdemes megfontolni egy kutyafuttató kialakítását a környéken.

A lakóterületek zöldfelületei úgy fejleszthetők, hogy a beépíthetőség előírásaival törekedni kell a nagy biológiai aktivitású, összefüggő növényzettel fedett tömbbelső kialakítására, a meglévők megtartására.

A gazdasági, intézményi, vegyes területek zöldfelületei esetében cél a jó minőségű területek növényzetének megtartása (Sanofi-Chinoin), további zöldfelületek kialakítása erőteljes fásítással.

A MÁV területen a meglévő fás növényzet érték, melyet meg kell tartani.

## KÖRNYEZETVÉDELEM

Az ipari tevékenységből adódó környezeti ártalmak, a korábbi talajszennyezések a lakóterületen is vélelmezhetők, ezek rontják az életminőséget, ezért fontos a kármentesítések folytatása, a két talajszennyezett terület között levő déli lakóterületen a talaj, talajvíz vizsgálata.

A levegőszennyezés ellen további védőfásítás szükséges a Chinoin-Sanofi területén a lakóterület irányában.

## KATASZTRÓFA VÉDELEM

A Sanofi-Chinoin belső zónájában egy lakóépület található, a volt Gyapjúszővőgyár területén, ennek fejlesztése nem ajánlott. Az érintett területet környezeti ártalmak is terhelik, halmozottan hátrányos helyzetű.

## 5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

### KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK, FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

A közúti hálózati kapcsolatok terén továbbra is a fővárosi (országos) és településszerkezeti jelentőségű közlekedési elemek a meghatározóak. A tervezési területet a távlatban két tervezett elem érinti, a Körvasút menti körút, és az Elem utcai közúti aluljáró.

A Körvasút menti körút, tervezett I. rendű főút, a területünk déli szélére, a Budapest - Esztergom vasútvonal és a Madridi utca közötti sávba kerül majd. A Madridi utca a jelenlegi tervek szerint szervizútként kapcsolódik a tervezett körúthoz. A nyugati határoló út, a Pozsonyi utca, marad sugárirányú fővárosi kapcsolatokat biztosító II. rendű főút, ma külön szintben halad át az esztergomi vasútvonal alatt, távlatban pedig a Körvasút menti körút alatt is. Szintén jelenleg is fontos sugárirányú kapcsolat a tervezési területet észak-déli irányban átszelő Berlini utca, ami a távlatban, a Reitter Ferenc utcai kapcsolódását biztosító, a Körvasút menti körút és az esztergomi vasútvonal felett átvezető közúti felüljáróval teljesíti ki ezt a szerepét, ugyancsak II. rendű főútként.

A Körvasút menti körút kialakítására vonatkozó tanulmányterv viszonylag régen, 2000-ben készült, ezért a régen tervezett burkolat kialakítás nem építhető be száz százalékos biztonsággal. A javasolt közterület-szabályozás a főváros hatályos terveinek megfelelő, amibe egyébként beleférnek a tervelőzmény szerinti burkolatok. A szabályozás elsősorban a Berlini utca - Madridi utca - Lisszaboni utca háromszöget érinti, de kisebb mértékben az Istvántelki Főműhely telkének déli részéből is elvesz.

A területünk északi határát képező Tél utca - Elem utca településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, fontos gyűrű irányú kerületközi kapcsolat, ami távlatban külön szintben keresztezi majd a váci vasútvonalat. Az Elem utcai vasúti keresztezésre a XV. kerület készített tanulmányt, az abban szereplő több változat közül az Önkormányzat az „E” változatot választotta, amely a kereszteződést olyan külön szintű aluljáróval kívánja megoldani, aminek a XV. kerületi oldalon az útterület ~27 méterre történő szimmetrikus (kétoldali szervizutas) bővítése a feltétele, velejárója. Újpest hatályos szabályozási terve az Elem utca északi oldalán (a tervezési területünkön kívül) lényegében továbbviszi ezt a közterület-szélesítést, a déli oldalon (a tervezési területünkön) azonban nem. Az Elem utca újpesti oldalát szegélyező beépítés lényegileg különbözik a XV. kerületi oldaltól. Tulajdonképpen még az utca északi oldalát sem kíséri párhuzamos beépítés, az út menti telkek többsége az Elem utcára merőleges utcákról megközelíthető, vagyis nincs feltétlenül szükség szervizútra. A déli oldal aluljáró menti szakaszát végig a MÁV Istvántelki Főműhelyének telke szegélyezi. A telkek jelenleg megközelíthető az Elem utcáról is, közvetlenül a vasúti keresztezés előtti telekbehajtón keresztül. A telekbehajtó egészen az Istvántelek vasúti megállóig elvezető, a MÁV telken (részben a váci vasútvonal telkén) belüli útban folytatódik. A telek megközelíthetőségét, és ami még fontosabb, a vasúti megálló megközelítését az aluljáró

megvalósulása után is célszerű az Elem utca felől (is) biztosítani. A vasúti megállót várhatóan kicsit északabbra, az Elem utcához közelebbre helyezik, a XV. kerületi oldalon a Pázmány Péter utcából lesz megközelíthető.

A javaslatunk szerint az Elem utca déli oldalán lévő Főműhelynek, és a vasúti megállónak a megközelítését továbbra is a MÁV területen keresztül kellene megoldani, de nem telken belüli úttal, hanem egy közforgalom számára megnyitott magánúttal. A magánút telekszélességének az Elem utca menti szakaszon kb. 15 méternek kellene lennie. A vasútvonallal párhuzamos szakaszon az épületek és a telekhatár között mintegy 5 méter áll rendelkezésre, ami a vasútvonal területén (a tervezési területünkön kívül) bővíthető, lényegében a kialakult állapotnak megfelelően. A szervizút az Istvántelki utcánál, vagy a Bécsi utcán keresztül köthető ki az Elem utcára. Ezzel szinte azonos javaslat egyébként szerepelt már a Főműhely kb. húsz évvel ezelőtti telephely fejlesztési tervében.

## BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

A terület belső úthálózata szerkezetileg lényegében változatlan marad. A kialakult állapot kisebb korrekciójára csak néhány helyen van szükség.

Az Istvántelki Főműhely területének nyugati oldalát szegélyező Bécsi utca (72700 hrsz) ami az alaptérkép szerint közút, a valóságban a középső szakaszán lezárt utca. Közútként való használatát, különösen egy esetleges új telekosztás innen történő megközelítését nehezíti az itt haladó távhő vezeték. Ennek ellenére a lezárt szakaszt továbbra is javasolt közútként megtartani, mivel fejlesztés esetén a terület kiszolgálásában mégis szerepet játszhat.

A Tél utca menti intézményi sávot négy helyen érinti közútszabályozás:

- A sáv nyugati szélén a tömböt átszelő Kassai utca a valóságban egy gyalogút, kiszolgálóútként elvileg sincs szerepe, de a jogi telekszélessége 16 méter. A javasolt szabályozás ezt a szélességet 9 méterre csökkenti, a tényleges használatnak megfelelően.
- A Nap utcától keletre eső szakaszon a Tél utca telekhatárát a burkolatkialakításhoz kell igazítani, ami az utca szabályozási szélességének ~2-3 méterrel történő megnövelését jelenti.
- A Katona József utca Tél utca és Anonymus utca közötti szakaszának, mint kiszolgálóútnak a megszüntetését javasoljuk. Az utca ezen egyirányúsított szakaszának forgalmilag nincs különösebb szerepe, a Nap utca kétirányú forgalomra is alkalmas. A Tél utcai csatlakozásnál a csomópontot inkább bonyolítja a jelenlegi Nap utca - Katona József utca egyirányú utcapár. A javaslat szerint az itt lévő templom előtt nagyobb tér alakulhatna ki, a Katona József utca pedig legfeljebb gyalogos forgalmat bonyolítana.



- A Sanofi-Chinoin Zrt. főbejáratának megközelítését biztosító, ténylegesen meglévő út jelenleg nem közterület, egy másik telken át köti össze a Tél utcát az Anonymus utcával. Az üzem Tó utcai parkolói pedig kicsit kilógnak a közterületről, rálógnak a szomszédos (idegen) magánterületre. A javaslat a kialakult állapotnak megfelelően korrigálja a Tó utca telekhatárát, és 15 méter széles közútnak szabályozza ki a főbejáratot megközelítő utat.

## KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

### Közúti

A közúti közösségi közlekedést változatlanul a BKK autóbuszjáratok biztosítják, a jelenlegi viszonylatokkal és megállókkal.

### Kötött pályás

A Pozsonyi utcai villamosok (12, 14) a távlatban is nagyon fontos kapcsolatot biztosítanak Rákospalota és Káposztásmegyer felé. A kocsisín üzemi területe nem változik, a meglévő vágánykapcsolatai várhatóan távlatban is megmaradnak.

A terület kötött pályás közlekedési ellátásában a szobi/váci vasútvonal a jövőben valószínűleg nagyobb szerepet fog kapni. Mind a vasúthálózatot, mind magát az Istvántelek vasúti megállóhelyet fejleszteni fogják (a megállót esetleg közelebb viszik az Elem utcához), de a fejlesztéseknek nincs területigénye. A javasolt szervízutas kapcsolattal javulhat a megálló megközelíthetősége.

A távlatban jelentős közvetett hatással lehet a területre az M1-es metró (azaz a millenniumi földalatti vasút) korszerűsítésének és meghosszabbításának a koncepciója. A tervek szerint a földalattit több ütemben meghosszabbítják, végső ütemben északi irányban egészen a Marcheggi hídtól délre eső potenciális fejlesztési területig. Itt, a váci és az esztergomi vasútvonal, a külső körvasút és az M1-es metró találkozásánál új átszállóhely jöhet létre. A szomszédos kerületben lévő, közeli közlekedési csomópont és fejlesztési terület húzó hatással lehet Dél-Újpestre is.



## KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS, FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A meglévő Berliini és Tél utcai kerékpárút/sáv mellett a távlatban kerékpárút fog épülni a Körvasút menti körút mellett. A tervek szerint a kerékpárút a körút északi oldalára kerül. A kerékpárút a körút számára biztosított területen belül halad majd. A főváros kerékpárforgalmi hálózati fejlesztési elképzelései között szerepel még az Újpest és Rákospalota közötti kapcsolat fejlesztése, ennek részeként a Tél utca - Elem utca - Szerencs utca útvonal. Elképzelhető, hogy a kerékpárút kiépítésre váró Elem utca - Szerencs utcai szakasza már az Elem utcai közúti aluljáró megvalósulása előtt megépülhet, a vasutat szintben, vagy (a távlati aluljáróhoz illeszkedően) külön szintben keresztezve. Jelentősebb új gyalogos létesítmények a területen nem tervezettek, a meglévők megmaradnak. A vasúti megálló gyalogos megközelítése szempontjából kedvező lesz, ha a megálló közelebb kerül az Elem utcához.

## PARKOLÁS

A területen jelentősebb közparkoló, nagyobb P+R parkoló nincs, és nem is tervezett, a kialakult közterületi parkolás nem változik. Jelentősebb parkolási igényt generáló új beépítés a Tél utcai intézménysávban lehetséges, de a parkolást, rakodást az új létesítményekhez alapvetően telken belül kell megoldani.

## 6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Újpest 1. számú városszerkezeti egysége jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik. Ezzel a komfortos és környezetbarát életvitel és munkavégzés biztosításának lehetősége rendelkezésre áll. A városrész fejlődési lehetőségét a főváros szerkezeti tervében rögzített keretek meghatározzák. A terület hasznosítása jellemzően gazdasági célú és az is marad, a beékelődött lakóterületek megőrzésével.

A városszerkezeti egység fejlesztési lehetőségét alapvetően befolyásolják a területen belül elhelyezkedő, jelenlegi és változatlanul megmaradó nagyobb üzemi területek. Közülük közműves szempontból a legjelentősebb területfoglaló az Újpesti Hőerőmű, amelynek tevékenysége és szerepe a közműellátásban meghatározó. Észak-Pest hőbázisa és a villamosenergia iparág egyik erőműve, amelynek üzemviteléhez jelentős gerinchálózatok is tartoznak. Primer energiaellátására nagynyomású szállítóvezetéken érkezik a földgáz. Az erőmű területén gázátadó állomás és nyomáscsökkentő is üzemel. Az energiatermelés gazdaságosságát a kapcsolt energiatermelést biztosító kombinált ciklusú gázturbina biztosítja. A termelt villamosenergiát 132 kV-on szállítják el az erőmű területéről. A termelt hőenergiát részben gőz, részben forróvíz formából szállítják el. A lakótelepek termikus energiaellátását biztosítja a forróvízes távhőhálózat, a gőzellátás csak a szomszédos üzemi terület ellátását biztosítja. A hőtávvezetékek és a 132 kV-os főelosztó hálózatok egy részét a vizsgált területen belül föld feletti kivitelezéssel építették, egy részét földalatti elhelyezéssel. A föld feletti hő és villamosenergia hálózatok erősen korlátozzák a nyomvonalukkal érintett területek hasznosítási lehetőségét. Az iparág az erőmű további fejlesztését nem tervezi, de fenntartása hosszútávon szükséges.

További közműves szempontból is jelentős és változatlanul fennmaradó üzemi terület a Sanofi Chinoïn telephelye, amely folyamatos belső fejlesztésével is jelentős közműfogyasztó a területen. Területén lényeges közművet befolyásoló fejlesztési szándék nincs.

A városrész területén a telkeken a beépítés intenzitás növekedése elméletileg közműigények növekedését eredményezhetne. Alapvető elvárás, hogy a megjelenő új fogyasztók teljes közműellátással rendelkezzenek. Ezek a többlet közműigények részben a telek korábbi hasznosításához biztosított közműkontingensek hasznosításával, részben a területen üzemelő hálózatokról, azok egyéb szempontokból várható terhelés csökkenésének hatására kielégíthetők lesznek.

A meglévő hálózatok terhelés csökkenését eredményezi:

- az általános fenntarthatóság javítását szolgáló takarékosabb közműfogyasztásra törekvés

- A tudatos személyes takarékosagra törekvéssel és a korszerűbb, takarékosabb fogyasztású berendezések alkalmazásával a közműfogyasztás és azzal egyidejűleg a hálózatterhelés is csökkenthető.
- Az energiaigények a korszerűbb technológiák alkalmazásával elméletileg növekszik, s ez egyre költségigényesebb üzemeltetéssel lenne csak kielégíthető. Az így növekvő költség-terhelés mérsékelhető optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, a hagyományos vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával és ezzel csökkenthető a közhálózat terhelése.
- Vízi-közműveket érintően is jelentkeznek fenntartási költségeket csökkentő, s egyben közhálózat terhelést is csökkentő fejlesztési igények. Ez elérhető, ha a közüzemű víz felhasználása ténylegesen csak azokon a fogyasztási helyeken történik, ahol ivóvíz minőségű vízre szükség van. A házi kutak, locsoló vízvételi lehetőségek kiépítésének segítségével a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégíthető, csökkentve ezzel a drágább ivóvíz fogyasztását. A vízfogyasztás csökkentésével párhuzamosan az elvezetendő szennyvíz mennyiség, azzal a közcatorna hálózat terhelése is csökken.

Ezek a közműfogyasztás csökkenések biztosítanak közhálózat fejlesztési igény nélkül lehetőséget az új fogyasztói igények kielégítésére.

- az egyesített rendszerű csatornahálózat terhelés csökkentése a vízvezetés elválasztottá tételének előkészítésével
  - A közműfejlesztés keretében hosszabb távú előre-gondolással célszerű lenne az egyesített rendszerű hálózat elválasztott rendszerűvé való átépítési lehetőségének vizsgálata. A jelenlegi egyesített hálózat hosszabb távon a csapadékvíz elvezetésére lenne alkalmas, a szennyvízgyűjtésre pedig új hálózat kiépítésére lenne szükség. Ennek előkészítésére tanulmánytervet kellene készíttetni, hogy bár megvalósításának realitása csak nagyobb távlatban várható, az új fejlesztések már a távlati célok irányába történjen.
- az elvezetendő csapadékvíz okozta hálózati terhelés javítása helyi vízvisszatartással
  - Az új beépítések, a telken belüli parkolási lehetőségek kialakítása a zöldfelületek növelési szándéka ellenére is többnyire a terület burkoltsági arányának a növelését eredményezik, amelynek hatására az elvezetendő csapadékvizek mennyisége nő, terhelve a vízvezetést biztosító vízvezető hálózatot.
  - A zavarmentes vízvezetés biztosítására nem a hálózati paraméterek növelésével átépítendő vízvezető rendszer ad megoldást, hanem a vízvezetés kiegyenlítettébbé tételét szolgáló helyi vízvisszatartás kiépítése vezethet eredményre. A helyi vízvisszatartás megoldásánál egyidejűleg a klímaváltozás okozta szélsőséges csapadékesemények kezelési igényét is

figyelembe kell venni. A víz-visszatartás igényét a vízvezetés kialakításához és a topográfiai viszonyokhoz igazítva kell szabályozni.

- a klímaváltozás hatáskompenzálására történő tudatos felkészülés, a klímaváltozás két fő hatását: a megváltozott csapadék-viszonyokat és a hőmérséklet-növekedést, kompenzálni csak közműfejlesztésekkel lehet.
  - A változó csapadék viszonyok hatáskezelés
    - § a szélsőséges csapadékesemények, a rövid idő alatt nagy intenzitású, szuper cellák okozta záporok veszélyeztetik az épített környezetet. Az egyesített rendszerű csatornahálózattal rendelkező városrészben a nagyobb záporoknál a csatornahálózat túlterhelte válik, zavart okozva az elvezetés útján, illetve túlterhelve a befogadó szennyvíztisztító telepet. A szélsőséges csapadékesemények okozta nehézségek elkerülésére a városrész vízvezető rendszerét fejleszteni kell, fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok, előforduló „villámárvíz”, a szupercellák okozta csapadékesemények fogadására, elvezetésére. A fejlesztés keretében hosszabb távú előre-gondolással egyidejűleg megoldandó az egyesített rendszerű vízvezetésű városrészek területén az elválasztott rendszerű vízvezetésre való átépítés rendezése.
    - § A vízvezető rendszer fejlesztésében nagyobb szerepet kapna a helyi víz-visszatartás megoldása. Új építésekhez kapcsolva már elvárásként fogalmazható meg a helyi víz-visszatartás követelménye. Ezért minden beruházásnál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét vizsgálni kell. A vízvezető hálózat túlterhelésének megakadályozása érdekében a csapadékvizek visszatartására helyi záportározó létesítése szükséges, amelyből a vizet csak olyan vízhozammal lehet késleltetve a közhálózati rendszerbe vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni és továbbszállítani tud. A víz-visszatartást szolgáló helyi záportározó kialakítására a vízvezetés megoldásához igazítva szigorú szabályozása szükséges.
    - § A jelenlegi beépített területet meghaladó beépítés okozta többlet elvezetendő vízből a csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 25 m<sup>2</sup> burkolt felület után min.1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes tájékoztatójában nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében



meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.

o A hőhatás kezelése

§ A felmelegedést kiváltó napsugárzás legegyszerűbb hatáskompenzálása árnyékolással, fasorok telepítésével érhető el. A fasorok telepítéséhez a helybiztosítás igénye jelent jelentősebb közműfejlesztési feladatot, mert a felszín feletti és felszín alatti közművek elhelyezésének racionalizálásával lehet a szükséges helybiztosítást megoldani. A jelentősebb korlátozást a felszín feletti hálózatok helyfoglalása okoz, annak elhelyezési, elrendezési lehetőségét, módját a település arculati kézikönyvében és a TRK-ban rögzítendő szabályozással lehet alakítani.

§ A klímaváltozás hatáskompenzálása épületen belül sem kerülhető el. A klímaberendezés növeli az energiafogyasztást, ezzel a fenntartási költségeket. Erre megoldást az energiaellátásban a megújuló energiahordozók szélesebb körű bevonása jelenthet. Megújuló energiahordozóként érdemi hasznosításra a napenergia alkalmas. A napenergia passzív és aktív hasznosítási lehetőségét is célszerű hasznosítani. A napenergia aktív hasznosítására a napkollektorok és naperőmű panelek alkalmazása áll rendelkezésre.

§ A naperőmű panelekkel termelt villamosenergia a felmelegedést kompenzáló klímaberendezés villamosenergia igényeinek kielégítésére hasznosítható. A kiépítendő ad-vesz rendszer segítségével szinte a közhálózatról energiafogyasztás többlet nélkül, ezzel jelentősebb költségnövekedés nélkül tudja a felmelegedés kompenzálását épületen belül biztosítani. Hosszabb távon fel kell készülni az ad-vesz rendszerű üzemmód helyi tárolással való kiváltására, amelyre az elektromos autó használata kedvező megoldást kínál. A nagyobb energiafogyasztású telkek (pl. üzemek, intézmények) energiahatékonyságának javítására a megújuló energiahordozó hasznosítására naperőmű panelek telepítése javasolt. Az ad-vesz rendszer előnyeit az elosztó hálózati engedélyesekkel kötött szerződés alapján igénybe vehetik.

§ Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt

megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A beépítés intenzitás növekedése okozta, közműigény növekedés, a meglévő hálózatok folyamatos jó karban tartásával, a szükséges rekonstrukciójával, annak különösebb kapacitásnövelő beruházási igénye nélkül is kielégíthető lehet. A hálózati rekonstrukciók keretében a közműfektetési módok „rekonstrukciója”, felülvizsgálata is szükséges, különös tekintettel a föld feletti hálózatok fokozatos föld alá történő áthelyezési igényének megoldásával.

A városrész élıhetőségét segíti, a közbiztonság javítását szolgálja, egyidejűleg a látvány fejlesztésének fontos eszköze a közvilágításának is a fejlesztése. A táphálózat föld alatti elhelyezése, a világítás önálló lámpatestekkel való biztosítása lényegesen javítja a környezeti állapotot.

#### Vízellátás

Az ivóvíz ellátás vonatkozásában jelentkező közműfejlesztési feladat az új ellátást igénylő területek számára biztosítandó új hálózati kapcsolatok kiépítése.

Az ivóvíz ellátását szolgáló hálózatnál közműfejlesztési feladatként a hálózati rekonstrukció igénye kerül előtérbe.

#### Vízelvezetés

Az új beépítési lehetőségek teljes közműellátásához szükséges közcsatorna hálózat fejlesztése közműfejlesztési feladat. Új csatornaként a területen elválasztott rendszerű vízelvezetés építendő ki, akkor is, ha az elválasztott szennyvízgyűjtő csatornaszakasz továbbvezetését egyelőre egyesített rendszerű csatornahálózat biztosítja.

A szélsőséges csapadékesemények kezelésének, a csapadékvizek zavarmentes továbbszállításának feltétele a helyi víz visszatartás megoldására záportározók létesítése, amelyekből a továbbvezetés késleltetve és fékezetten javasolható.

#### Energiaellátás

Környezetbarát energiaellátás biztosítása vezetékes (villamosenergia, földgáz és távhő) energiahálózatokkal és megújuló energiahordozóból helyben termelt energiával.

A klímaváltozás kezelésére, valamint a fokozottabb környezetvédelemi elvárások érdekében a szélsőséges időjárás okozta felmelegedés elleni felkészülés biztosítása szükséges, amelyből a mesterséges gépi hűtés, a klimatizáció megoldása elkerülhetetlen lesz. A mesterséges hűtés fenntarthatósága csak a megújuló energiahordozók hasznosításával érhető el.

A városrész közvilágítása is igényel közműfejlesztést, nemcsak a takarékos energiagazdálkodás elérése érdekében, hanem a terület városkapu szerepéhez illő arculatformálás érdekében is.

#### Megújuló energiaforrások hasznosítása

Az energiafogyasztás folyamatos növekedésével járó költségnövekedés okozta fenntarthatósági nehézségek javításának egyetlen eszköze az energiaellátásban szélesebb körbe bevonni a megújuló energiahordozók hasznosítását. Erre a napenergia kínál lehetőséget, amelynek passzív és aktív alkalmazásával nyílik lehetőség. Szélesebb körű elterjesztése közműfejlesztési feladat.

#### Elektronikus hírközlés

Elektronikus hírközlés területén fejlesztési feladat, mint a városfejlesztés eszköze is és Európai Unió elvárása is, a nagysebességű, szélessávú internet elérési lehetőségének biztosítása, amelyhez a megfelelő műszaki háttér telepítéséről a településrendezési eszközök és az arculati kézikönyv, valamint a településkép védelmi rendelet rendelkezik.

## 7. HATÁLYOS TSZT-VEL ÉS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

### HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja

A tervlap a tervezési területet:

- Lk-1 jelű Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület,
- Lke-1 jelű Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület,
- Vi-1 jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület,
- Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület,
- Gksz-1 jelű Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület,
- Gksz-2 jelű Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület,
- Gip-E jelű Energiatermelés terület,
- K-Közl jelű Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület

területfelhasználási egységbe sorolja.

A Madridi utca KÖu-2 jelű I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület, a Pozsonyi utca, Berlini utca, Lisszabon utca KÖu-3 jelű II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület besorolású, a Tél utca és Elem utca KÖu-4 jelű Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési területbe tartozik. A tervezési területen található többi útszakasz kerületi jelentőségű közutak területe.

A Széchenyi tér telke Zkp jelű Közkert, közpark besorolású zöldterület.

A Tél utca – Tó utca – Anonymus utca – Nap utca által határolt tömb és az Istvántelki Főműhely jelentős változással érintett terület. Ezek a területek jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek, melyek jelenleg részben használaton kívüliek, vagy alulhasznosítottak.

Az OTÉK 7. § (1) pontjában előírtak szerint *„a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.”*

Ennek megfelelően a TSZT 2017 által meghatározott területfelhasználási egységek az alábbi övezetekre és építési övezetekre tagolódnak:

- az Lk-1 jelű Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület Lk-1/IV-1/1, Lk-1/IV-1/2 jelű építési övezetekbe,

- az Lke-1 jelű Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület Lke-1/IV-1 jelű építési övezetbe,
- a Vi-1 jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület Vi-1/IV-1/1, Vi-1/IV-1/2, Vi-1/IV-1/3, Vi-1/IV-1/4 jelű építési övezetekbe,
- a Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület Vi-2/IV-1/1, Vi-2/IV-1/2, Vi-2/IV-1/3, Vi-2/IV-1/4 jelű építési övezetekbe,
- a Gksz-1 jelű Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület Kt-Kk/IV-1/2 jelű közlekedési célú területbe,
- a Gksz-2 jelű Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület Gksz-2/IV-1/1, Gksz-2/IV-1/2, Gksz-2/IV-1/3, Gksz-2/IV-1/4, Gksz-2/IV-1/5 jelű építési övezetekbe,
- a Gip-E jelű Energiatermelés terület Gip-E/IV-1 jelű építési övezetekbe,
- a K-Közl jelű Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület K-Közl/IV-1 jelű építési övezetekbe került besorolásra.

A KÖu-2 jelű I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület KÖu-2/IV-1 I. rendű főutak területe, a KÖu-3 jelű II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület KÖu-3/IV-1 II. rendű főutak területe, a KÖu-4 jelű településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak pedig KÖu-4/IV-1 településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút övezeti besorolásokat kaptak.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja

A tervlap alapján az Elem utca, Berlini utca, Madridi utca településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonallal érintett, melynek kialakítása biztosítható.

A Pozsonyi utcán közúti vasút (villamos) vonal felszíni nyomvonala található. Az Angyalföldi kocsiszín telke kötöttpályás közösségi közlekedés járműtelepe.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja

A tervlap alapján a szabályozási terven feltüntetésre került az Istvántelki Főműhely területét érintő műemléki környezet területe, valamint a rajta található műemlékek is.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja

A tervlap alapján a szabályozási terven feltüntetésre került a településképvédelmi jelentőségű meglévő- és tervezett fasor.

## TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja

A tervlap alapján a tervezési terület nagy része szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület. Ezek a területek a szennyvízkezelés és elhelyezés szempontjából kiemelt figyelmet igényelnek.

A Chinoin és az Erőmű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek területe (Veszélyes üzem), ezen ingatlanok környezete pedig veszélyességi zónákkal határolt. A zónák területére vonatkozó korlátozások a 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet mellékletében kerültek rögzítésre.

A tervezési terület jelentős része (az ipari területek) potenciálisan talajszennyezett terület.

## TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja

Az Elem utca, Berlini utca egy része nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezetébe tartozik.

Az Istvántelki Főműhely déli oldalán 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete húzódik.

Az Elem utca, Bécsi utca egy részén térszín feletti távhő gerincvezeték található.

A tervezési területet mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása is érinti.

## BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

### Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tervezési terület több beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint.

Az Lk-1 jelű területfelhasználási sűrűségi értékei:  $bs (bsa+bsp) = 1,75 (1,25+0,5)$ .

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 2 építési övezet került kijelölésre (Lk-1/IV-1/1, Lk-1/IV-1/2).

### FRSZ – Lk-1

### KÉSZ

| sűrűség |     | Terület        | Építhető szintterület |         | építési övezet      | szintterületi mutató |        | Terület        | Építhető szintterület |                 |
|---------|-----|----------------|-----------------------|---------|---------------------|----------------------|--------|----------------|-----------------------|-----------------|
| Bsa     | Bsp | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló | jеле                | szma                 | szmp   | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló         |
| 1,25    | 0,5 | 87 466         | 109 333               | 43 733  | Lk-1/IV-1/1         | 1,5                  | 0,5    | 42 956         | 64 434                | 21 478          |
|         |     |                |                       |         | Lk-1/IV-1/1 (sarok) | 2,0                  | 0,5    | 18 509         | 37 018                | 9 254,5         |
|         |     |                |                       |         | Lk-1/IV-1/2         | 2,0                  | 0,5    | 3404           | 6 808                 | 1 702           |
|         |     |                |                       |         | <b>Σ</b>            |                      |        |                | <b>108 260</b>        | <b>32 434,5</b> |
|         |     |                | 109 333               | >       | 108 260             | és                   | 43 733 | >              | 32 434                | = MEGFELEL      |

Az Lke-1 jelű területfelhasználási sűrűségi értékei:  $bs (bsá+bsp) = 0,8 (0,6+0,2)$ .

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 1 építési övezet került kijelölésre (Lke-1/IV-1).

## FRSZ – Lke-1

## KÉSZ

| sűrűség |     | Terület<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület<br>m <sup>2</sup> |         | építési övezet<br>jele | szintterületi mutató |      | Terület<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület<br>m <sup>2</sup> |         |            |
|---------|-----|---------------------------|---|---------|------------------------|----------------------|------|---------------------------|---|---------|------------|
| Bsa     | Bsp |                           | általános                               | parkoló |                        | szma                 | szmp |                           | általános                               | parkoló |            |
| 0,6     | 0,2 | 74 359                    | 44 615                                  | 14 872  | Lke-1/IV-1             | 0,7                  | 0,2  | 58 672                    | 41 070                                  | 11 734  |            |
|         |     |                           |   |         | <b>Σ</b>               |                      |      |                           | 41 070                                  | 11 734  |            |
|         |     |                           | 44 615                                  |         | >                      | 41 070               | és   | 14 872                    | >                                       | 11 734  | = MEGFELEL |

Az Vi-1 jelű területfelhasználási sűrűségi értékei:  $bs (bsá+bsp) = 3,5 (2,5+1,0)$ .

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 4 építési övezet került kijelölésre (Vi-1/IV-1/1, Vi-1/IV-1/2, Vi-1/IV-1/3, Vi-1/IV-1/4).

## FRSZ – Vi-1

## KÉSZ

| sűrűség |     | Terület<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület<br>m <sup>2</sup> |         | építési övezet<br>jele | szintterületi mutató |      | Terület<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület<br>m <sup>2</sup> |          |            |
|---------|-----|---------------------------|---|---------|------------------------|----------------------|------|---------------------------|---|----------|------------|
| Bsa     | Bsp |                           | általános                               | parkoló |                        | szma                 | szmp |                           | általános                               | parkoló  |            |
| 2,5     | 1,0 | 35 563                    | 88 908                                  | 35 563  | Vi-1/IV-1/1            | 2,5                  | 0,65 | 2 050                     | 5 125                                   | 1 332,5  |            |
|         |     |                           |   |         | Vi-1/IV-1/2            | 3,0                  | 0,65 | 7 005                     | 21 015                                  | 4 553,2  |            |
|         |     |                           |   |         | Vi-1/IV-1/3            | 2,0                  | 0,65 | 16 050                    | 32 100                                  | 10 432,5 |            |
|         |     |                           |   |         | Vi-1/IV-1/4            | 3,0                  | 0,65 | 3 029                     | 9 087                                   | 1 968,8  |            |
|         |     |                           |   |         | <b>Σ</b>               |                      |      |                           | 67 327                                  | 18 287   |            |
|         |     |                           | 88 908                                  |         | >                      | 67 327               | és   | 35 563                    | >                                       | 18 287   | = MEGFELEL |

Az Vi-2 jelű területfelhasználási egység két helyen található a tervezési területen belül.

Tél utca – Tó utca – Anonymus utca – Nap utca által határolt terület sűrűségi értékei:  $bs (bsá+bsp) = 2,25 (1,5+0,75)$ .

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 3 építési övezet került kijelölésre (Vi-2/IV-1/1, Vi-2/IV-1/2, Vi-2/IV-1/4).

## FRSZ – Vi-2

## KÉSZ

| sűrűség |      | Terület<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület<br>m <sup>2</sup> |         | építési övezet<br>jele | szintterületi mutató |      | Terület<br>m <sup>2</sup> | Építhető szintterület<br>m <sup>2</sup> |          |            |
|---------|------|---------------------------|---|---------|------------------------|----------------------|------|---------------------------|---|----------|------------|
| Bsa     | Bsp  |                           | általános                               | parkoló |                        | szma                 | szmp |                           | általános                               | parkoló  |            |
| 1,5     | 0,75 | 28 824                    | 43 236                                  | 21 618  | Vi-2/IV-1/1            | 1,5                  | 0,65 | 16 698                    | 25 047                                  | 10 853,7 |            |
|         |      |                           |   |         | Vi-2/IV-1/2            | 1,0                  | 0,65 | 1 647                     | 1 647                                   | 1 070,5  |            |
|         |      |                           |   |         | Vi-2/IV-1/4            | 3,0                  | 0,65 | 3 195                     | 9 585                                   | 2 076,8  |            |
|         |      |                           |   |         | <b>Σ</b>               |                      |      |                           | 36 279                                  | 14 001   |            |
|         |      |                           | 43 236                                  |         | >                      | 36 279               | és   | 21 618                    | >                                       | 14 001   | = MEGFELEL |

Az Athéni utca – Chinoin területe – Gyapjűszövő köz – Széchenyi tér által határolt terület sűrűségi értékei: bs (bsá+bsp) = 3,0 (2,0+1,0).

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 1 építési övezet került kijelölésre (Vi-2/IV-1/3).

## FRSZ – Vi-2

## KÉSZ

| sűrűség  |     | Terület        | Építhető szintterület |         | építési övezet | szintterületi mutató |        | Terület        | Építhető szintterület |            |
|----------|-----|----------------|-----------------------|---------|----------------|----------------------|--------|----------------|-----------------------|------------|
| Bsa      | Bsp | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló | jele           | szma                 | szmp   | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló    |
| 2,0      | 1,0 | 10 062         | 20 124                | 10 062  | Vi-2/IV-1/3    | 2,0                  | 0,65   | 8 763          | 17 526                | 5 696      |
| <b>Σ</b> |     |                |                       |         |                |                      |        |                | 17 526                | 5 696      |
|          |     |                | 20 124                | >       | 17 526         | és                   | 10 062 | >              | 5 696                 | = MEGFELEL |

Az Gksz-2 jelű területfelhasználási egység három helyen található a tervezési területen belül.

A Chinoin és környéke sűrűségi értékei: bs (bsá+bsp) = 2,0 (2,0+0,0).

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 3 építési övezet került kijelölésre (Gksz-2/IV-1/1, Gksz-2/IV-1/2, Gksz-2/IV-1/4).

## FRSZ – Gksz-2

## KÉSZ

| sűrűség  |     | Terület        | Építhető szintterület |         | építési övezet | szintterületi mutató |      | Terület        | Építhető szintterület |            |   |         |         |   |
|----------|-----|----------------|-----------------------|---------|----------------|----------------------|------|----------------|-----------------------|------------|---|---------|---------|---|
| Bsa      | Bsp | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló | jele           | szma                 | szmp | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló    |   |         |         |   |
| 2,0      | 0,0 | 251 511        | 503 022               | 0       | Gksz-2/IV-1/1  | 1,0                  | -    | 15 516         | 15 516                | -          |   |         |         |   |
|          |     |                |                       |         |                |                      |      |                | Gksz-2/IV-1/2         | 2,0        | - | 31 228  | 62 456  | - |
|          |     |                |                       |         |                |                      |      |                | Gksz-2/IV-1/4         | 2,2        | - | 189 102 | 416 024 | - |
|          |     |                |                       |         |                |                      |      |                | Gksz-2/IV-1/5         | 1,0        | - | 1 180   | 1 180   | - |
| <b>Σ</b> |     |                |                       |         |                |                      |      |                |                       |            |   | 495 176 |         |   |
|          |     |                | 503 022               | >       | 495 176        | és                   | 0    | >              | -                     | = MEGFELEL |   |         |         |   |

A Berlini Park sűrűségi értékei: bs (bsá+bsp) = 2,0 (2,0+0,0).

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 1 építési övezet került kijelölésre (Gksz-2/IV-1/2).

## FRSZ – Gksz-2

## KÉSZ

| sűrűség  |     | Terület        | Építhető szintterület |         | építési övezet | szintterületi mutató |      | Terület        | Építhető szintterület |            |
|----------|-----|----------------|-----------------------|---------|----------------|----------------------|------|----------------|-----------------------|------------|
| Bsa      | Bsp | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló | jele           | szma                 | szmp | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló    |
| 2,0      | 0,0 | 37 480         | 74 960                | 0       | Gksz-2/IV-1/2  | 2,0                  | -    | 34 661         | 69 322                | -          |
| <b>Σ</b> |     |                |                       |         |                |                      |      |                | 69 322                | -          |
|          |     |                | 74 960                | >       | 69322          | és                   | 0    | >              | -                     | = MEGFELEL |



Az Istvántelki Főműhely sűrűségi értékei:  $bs (bsá+bsp) = 2,0 (2,0+0,0)$ .

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 1 építési övezet került kijelölésre (Gksz-2/IV-1/3).

## FRSZ – Gksz-2

## KÉSZ

| sűrűség |     | Terület        | Építhető szintterület |         | építési övezet | szintterületi mutató |      | Terület        | Építhető szintterület |            |
|---------|-----|----------------|-----------------------|---------|----------------|----------------------|------|----------------|-----------------------|------------|
| Bsa     | Bsp | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló | jele           | szma                 | szmp | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló    |
| 2,0     | 0,0 | 377 756        | 755 512               | 0       | Gksz-2/IV-1/3  | 1,5                  | -    | 380 462        | 570 693               | -          |
|         |     |                | <b>Σ</b>              |         |                |                      |      | 570 693        | -                     |            |
|         |     |                | 755 512               |         | >              | 570 693              | és   | 0              | >-                    | = MEGFELEL |

A Gip-E jelű területfelhasználási sűrűségi értékei:  $bs (bsá+bsp) = 1,5 (1,5+0,0)$ .

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 1 építési övezet került kijelölésre (Gip-E/IV-1).

## FRSZ – Gip-E

## KÉSZ

| sűrűség |     | Terület        | Építhető szintterület |         | építési övezet | szintterületi mutató |      | Terület        | Építhető szintterület |            |
|---------|-----|----------------|-----------------------|---------|----------------|----------------------|------|----------------|-----------------------|------------|
| Bsa     | Bsp | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló | jele           | szma                 | szmp | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló    |
| 1,5     | 0,0 | 75 792         | 113 688               | 0       | Gip-E/IV-1     | 1,0                  | -    | 71 690         | 71 690                | -          |
|         |     |                | <b>Σ</b>              |         |                |                      |      | 71 690         | -                     |            |
|         |     |                | 113 688               |         | >              | 71 690               | és   | 0              | >-                    | = MEGFELEL |

A K-Közl jelű területfelhasználási sűrűségi értékei:  $bs (bsá+bsp) = 2,0 (2,0+0,0)$ .

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 1 építési övezet került kijelölésre (K-Közl/IV-1).

## FRSZ – K-Közl

## KÉSZ

| sűrűség |     | Terület        | Építhető szintterület |         | építési övezet | szintterületi mutató |      | Terület        | Építhető szintterület |            |
|---------|-----|----------------|-----------------------|---------|----------------|----------------------|------|----------------|-----------------------|------------|
| Bsa     | Bsp | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló | jele           | szma                 | szmp | m <sup>2</sup> | általános             | parkoló    |
| 2,0     | 0,0 | 38 415         | 76 830                | 0       | K-Közl/IV-1    | 1,0                  | -    | 35 180         | 35 180                | -          |
|         |     |                | <b>Σ</b>              |         |                |                      |      | 35 180         | -                     |            |
|         |     |                | 76 830                |         | >              | 35 180               | és   | 0              | >-                    | = MEGFELEL |

**Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése**

A TSZT az Lk-1, Lke-1, Gksz-1, Gksz-2, Gip-E, K-Közl jelű területfelhasználási egységek területén nem határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területeken kijelölt építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke: 10%, 20%, 25%, 50%.

A TSZT a Vi-1 jelű területfelhasználási egység területére 10% legkisebb zöldfelületi átlagértéket határoz meg.

**TSZT – Vi-1**

| Zöldfelületi átlagérték | Terület m <sup>2</sup> | Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup> |
|-------------------------|------------------------|---|
| 10%                     | 35 563                 | 3 556   |

**KÉSZ**

| építési övezet jele | Terület m <sup>2</sup> | Zöldfelület legkisebb mértéke % | Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------|---------------------------------|---|
| Vi-1/IV-1/1         | 2 050                  | 20                              | 410   |
| Vi-1/IV-1/2         | 7 005                  | 35                              | 2 452   |
| Vi-1/IV-1/3         | 16 050                 | 35                              | 5 618   |
| Vi-1/IV-1/4         | 3 029                  | 35                              | 1 060   |
| <b>Σ</b>            |                        |                                 | <b>9 540</b>                                  |
|                     | 3 556 <                | 9 540 =                         | MEGFELEL                                      |

A TSZT a Vi-2 jelű területfelhasználási egység területére 25% legkisebb zöldfelületi átlagértéket határoz meg.

Tél utca – Tó utca – Anonymus utca – Nap utca által határolt terület

**TSZT – Vi-2**

| Zöldfelületi átlagérték | Terület m <sup>2</sup> | Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup> |
|-------------------------|------------------------|---|
| 25%                     | 28 824                 | 7 206   |

**KÉSZ**

| építési övezet jele | Terület m <sup>2</sup> | Zöldfelület legkisebb mértéke % | Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------|---------------------------------|---|
| Vi-2/IV-1/1         | 16 698                 | 50                              | 8 349   |
| Vi-2/IV-1/2         | 1 647                  | 35                              | 576   |
| Vi-2/IV-1/4         | 3 195                  | 35                              | 1 118   |
| <b>Σ</b>            |                        |                                 | <b>10 043</b>                                 |
|                     | 7 206 <                | 10 043 =                        | MEGFELEL                                      |

Az Athéni utca – Chinoin területe – Gyapjűszűvűvű köz – Szűchenyi tűr által határolt terület

**TSZT – Vi-2**

| Zűldfelűleti átlagűrtűk | Terűlet m <sup>2</sup> | Zűldfelűlet legkűsebb nagűsűgűa m <sup>2</sup> |
|-------------------------|------------------------|--|
| 25%                     | 10 062                 | 2 516  |

**KűSZ**

| űpűtűsi űvezet jele | Terűlet m <sup>2</sup> | Zűldfelűlet legkűsebb műrtűke % | Zűldfelűlet legkűsebb nagűsűgűa m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------|---------------------------------|--|
| Vi-2/IV-1/3         | 8 763                  | 0,35                            | 3 067  |
| <b>Σ</b>            |                        |                                 | <b>3 067</b>                                   |
|                     | 2 516 <                | 3 067 =                         | MEGFELEL                                       |

## FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG

### A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

Ø Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp) tevődik össze.”

Ø A szabályzat a használt szintterületi mutató érték fogalmát a beépítési sűrűséghez igazodva határozta meg: „Szintterületi mutató (szm): az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, melynek értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).”

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

Ø A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (6) azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szán területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.”

Ø A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezet paramétereik.

„4. § (6a) A Vi-2 jelű területekre meghatározott bsp érték az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” terület, valamint a „Jelentős változással érintett” területek esetén legfeljebb 0,5 értékkel növelhető, de az 1,25 értéket nem haladja meg.”

Ø A tervezési területen belül Vi-2 jelű, „Jelentős változással érintett” területek paramétereik a rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra.

*„4. § (7) Az 1. mellékleten „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2 + bsp 0,4).”*

Ø A javaslat nem él intézményi terület kijelölésével.

*„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”*

Ø A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

*Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások*

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

Ø A területen a párkánymagasság és épületmagasság fogalmak kerültek alkalmazásra.

*A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések*

*„13. § (4) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.”*

Ø A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

*„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:*

*b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során*

*ba) legalább 2,0 méter,*

*bb) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.*

Ø A vendéglátó terasz, közterületi pavilon létesítését Újpest önkormányzatának településképi védelmi rendelete tartalmazza.

*„18. § (2) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.*

Ø A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

*„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”*

Ø A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

*„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”*

Ø A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

*„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”*

Ø A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

#### *A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések*

*„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”*

Ø A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

*„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatorna.”*

Ø Egyedi szennyvízkezelő berendezés létesítését a szabályzat tiltja.

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

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

*b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.”*

Ø A csapadékvíz késleltetett módon történő elvezetése egyes területek esetében előírásra került a szabályzatban.

#### *A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben*

*„20. § (3) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet határolható le.”*

Ø A javaslat nem él intézményi terület kijelölésével.