

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
ÚJPEST KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

II. KÖTET

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



ÚJPEST KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

GENERÁLTERVEZŐ: CDC-ACZÉL KONZORCIUM

ÉPÍTÉSZET, VÁROSÉPÍTÉSZET:

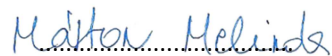
C.D.C. KFT.; ACZÉL VÁROSÉPÍTÉSZ BT.

Aczél Gábor (TT1/É1 01-0057)

Kerekes György (TT1/É1 01-2777)

Márton Melinda

Schild Dorottya



KÖZMŰVEK:

KÉSZ TERVEZŐ KFT.

Hanczár Zsoltné (TE/TH/TV 01-2418)

Ördög-Beke Ágnes

Csima-Takács Judit

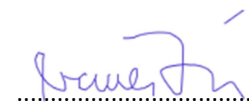


ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELME:

VÁR-KERT KFT.

Nemes Zoltán (K1 01-5053)

Dobos Ivett (TK 01-5255)



KÖZLEKEDÉS:

KÖZLEKEDÉS KFT.

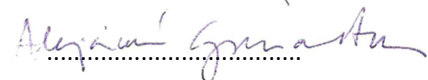
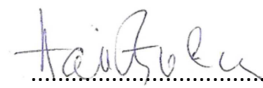
Rhorer Ádám (Tkö 01-3157)



ÖRÖKSÉGVÉDELME:

dr. Haris Andrea (21-0060)

Adorjáné dr. Gyuricza Anna (B5COGJ)



JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

2018. január 8.

1.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ	5
1.1.	A TERÜLETRENDEZÉS TERVEZÉSI GYAKORLATÁNAK MEGVÁLTOZÁSA, A FELÜLVIZSGÁLAT MÓDSZERTANA	5
1.1.1.	Az országos jogszabályi környezet megváltozása.....	5
1.1.2.	Fővárosi településrendezési eszközök változása.....	5
1.1.3.	Az új kerületi építési szabályzat készítésének metodikája	6
1.2.	ELŐÍRÁSOK ÉS FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK VÁLTOZÁSA.....	7
1.2.1.	OTÉK előírások és fogalom-meghatározások változása	7
1.2.2.	TSZT zöldfelületi átlagérték figyelembe vétele	11
1.3.	A KÉSZ ÉS A FŐVÁROSI TERVEK (TSZT, FRSZ) KÖZÖTTI ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	11
1.4.	A KÉSZ SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE	13
1.4.1.	A rendelet struktúrája	13
1.4.2.	A rendelet mellékletei	14
1.5.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	15
1.5.1.	A szabályozás alapelvei.....	15
1.5.2.	Az épületek magasságának szabályozása.....	16
1.5.3.	Az épületek telken belüli elhelyezése	16
1.5.4.	Úszótelkes lakótelepek szabályozása	17
1.6.	A VÁROSSZERKEZET ALAKÍTÁSA	18
1.6.1.	A városszerkezetet meghatározó úthálózat	18
1.6.2.	A Szent László tér, a városrész központja.....	19
1.7.	AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE.....	21
1.7.1.	A területfelhasználás alakítása	21
1.7.2.	Az építési övezetek jele (övezet kódja)	22
1.7.3.	Lakóterületek.....	23
1.7.3.1.	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1).....	23
1.7.3.2.	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)	26
1.7.3.3.	Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T).....	27
1.7.3.4.	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1).....	28
1.7.4.	Intézményterületek.....	31
1.7.4.1.	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)	31
1.7.4.2.	Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3).....	34
1.7.5.	Gazdasági területek.....	34

1.7.5.1.	Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)	34
1.8.	AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE .	35
1.8.1.	Az övezetek jele (övezet kódja)	35
1.8.2.	Közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu)	35
1.8.3.	Zöldterületek (Zkp)	36
1.8.3.1.	Közkertek területe	36
1.8.3.2.	Kerületi jelentőségű zöldterületek (Kt-Z)	36
1.8.4.	Összefoglaló.....	36
1.9.	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	37
1.10.	A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE.....	37
1.10.1.	A zöldfelületi rendszer fejlesztésének és megőrzésének alapelvei.....	37
1.10.2.	Lakóterületi kertek megőrzése és fejlesztése	37
1.10.3.	Intézménykertek fejlesztése.....	38
1.10.4.	Gazdasági területek zöldfelületei	39
1.10.5.	Közterületi zöldfelületek	40
1.11.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	42
1.11.1.	Közúti hálózati kapcsolatok, belső úthálózat	42
1.11.2.	Közösségi közlekedés	43
1.11.3.	Kerékpáros közlekedés	43
1.11.4.	Főbb gyalogos közlekedés	44
1.11.5.	Gépjármű elhelyezés, parkolás.....	44
1.12.	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	47
1.12.1.	Közműfejlesztési feladat.....	47
1.12.2.	Viziközművek	50
1.13.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	59
1.13.1.	Zaj és rezgésterhelés	59
1.13.2.	Levegőtisztaság elleni védekezés	59
1.13.3.	Vízvédelem-talajvédelem	60
1.13.4.	Hulladékkezelés	60
MELLÉKLETEK.....		61

1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ

1.1. A TERÜLETRENDEZÉS TERVEZÉSI GYAKORLATÁNAK MEGVÁLTOZÁSA, A FELÜLVIZSGÁLAT MÓDSZERTANA

1.1.1. Az országos jogszabályi környezet megváltozása

► Az OTÉK és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletet

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

A Trk. megalkotásával a településtervezésre vonatkozó előírások helye és tartalma megváltozott:

- Korábban az „1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről” (továbbiakban Étv.) határozta meg mind a településfejlesztési dokumentumok, mind a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. E szabályok átkerültek a Trk.-ba (VI. fejezet).
- Korábban a „253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről” (OTÉK) tartalmazta a településrendezési eszközök jelmagyarázatát, amely a Kormányrendelet 6. mellékletébe került.
- Az OTÉK 1. számú melléklete, a fogalom-meghatározások több pontban is módosultak (bővebben lásd később.)

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

A dokumentáció készítésének időpontjában a városképi illeszkedés szabályozásának helye és módja még kérdéses volt (a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény megalkotása, a hozzá tartozó kormányrendelet hiánya miatt). A végső jóváhagyásra szánt rendelet a jogszabályi környezet kitisztázódása következtében semmilyen településképi rendelkezést nem tartalmaz.

1.1.2. Fővárosi településrendezési eszközök változása

A közelmúltban megváltozott országos jogszabályi háttér szükségessé tette Budapest új településszerkezeti tervének (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) elkészítését is a főváros teljes közigazgatási területére.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 60. § (7) bekezdése szerint „A főváros településszerkezeti tervét és a főváros rendezési szabályzatát

2014. június 30-ig el kell fogadni”, másrészt biztosítandó az összhang a fővárosi településrendezési terveszközök és a vonatkozó területrendezési tervek között:

- 2011. szeptember 1-jén hatályba léptek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban BATrT) módosított rendelkezései.
- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTrT) vonatkozó előírásait és szabályait is alkalmazni kellett. Az új fővárosi tervek ennek megfelelően a 2014. január 1. óta hatályban lévő, módosított OTrT-vel összhangban készültek.

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

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

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

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

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

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

1.1.3. Az új kerületi építési szabályzat készítésének metodikája

► Fővárosi tervi megfelelés

Az új TSZT és az FRSZ elfogadásával hatályát veszítette a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet, és Budapest Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a kerületi településrendezési eszközök összhangját a korábbi rendszerben biztosító 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a hatályos kerületi terveknek – mind az Újpest Városrendezési és Építési Szabályzat (továbbiakban: ÚKVSZ), mind pedig a részletes Kerületi Szabályozási Terveknek (továbbiakban: KSZT) – az alapját képezték.

Mivel a jelenleg hatályos ÚKVSZ-t a képviselő-testület 20/2014. (VI.27.) számú ök. rendelettel hagyta jóvá, ezért fontos szempont volt, hogy a frissen keletkezett jogok minél kisebb arányban – csak a

legszükségesebb esetekben – sérüljenek. Szükséges volt továbbá a BVKSZ jelenleg is érvényesnek tekinthető rendelkezéseit átültetni a kerületi szabályzatba.

Jelen dokumentum az új településrendezési eszközöknek megfelelően készült. A Kertváros városszerkezeti egység területére készített kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) elsődleges célja volt, hogy a korábbi – jelenleg még hatályos ÚKVSZ és KSZT-k – rendelkezéseit figyelembe véve az új fővárosi településrendezési terveknek és magasabb jogszabályoknak megfeleljen.

► **A Trk. a kerületi településrendezési terv tartalmára vonatkozó előírásainak figyelembe vétele**

A helyi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a **Trk. 11-13.§-a**, a főváros területére vonatkozó eltérő rendelkezéseket a **20.§** tartalmazza.

A kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) részletes tartalmi követelményeit a **Trk. 5. melléklete** tartalmazza.

► **A jogszabályszerkesztés szabályainak figyelembe vétele**

A korábbi gyakorlattól eltérően a jogszabályszerkesztésről szóló **61/2009. (XII.14.) IRM rendelet** alapján a rendelet szövege nem tartalmazhat sem táblázatokat, sem pedig ábrákat. Az egyes építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tehát a részletes övezeti előírások helyett a rendelet mellékleteként kell szerepeltetni. Függelék a rendelet nem tartalmazhat.

1.2. ELŐÍRÁSOK ÉS FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK VÁLTOZÁSA

1.2.1. OTÉK előírások és fogalom-meghatározások változása

A kerületi terveszközök készítésére kiható fogalmi változások az alábbiak:

► **Szintterületi-sűrűség helyett beépítési sűrűség:**

A két fogalom közötti alapvető különbség a közterületek beszámításából adódik:

Régi OTÉK szerinti meghatározás:

„91. Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egysége területének viszonyszáma.”

Új OTÉK szerinti meghatározás:

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

Az FRSZ egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ a beépítési sűrűséget kétféle értékben határozza meg annak érdekében, hogy területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítását támogassa. Ennek megfelelően az FRSZ (4.§. (2) bekezdés) rögzíti, hogy a beépítési sűrűség értéke

- ⇒ a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (továbbiakban: bsá), és
- ⇒ a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (bsp) tevődik össze.

A kerületi tervnek az FRSZ határértékeinek úgy kell megfelelnie, hogy az adott területen belüli építési telkekre (övezetekre) jutó (beépített tényleges és építhető sűrűség) bruttó szintterületeinek összege nem haladhatja meg a területfelhasználási egységre meghatározott értéket.

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

► A szintterületi mutató meghatározása

Régi OTÉK szerinti meghatározás:

„90. Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.”

Új OTÉK szerinti meghatározás:

„110. Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.”

A két fogalom közötti alapvető különbség az összes építményszint bruttó alapterületének értelmezésében rejlik. Korábban a BVKSZ felhatalmazása alapján az épület bruttó szintterületébe nem kellett beszámítani az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit; az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakáshoz tartozó tároló-helyiségeit; a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig; továbbá az előbbi mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét. A BVKSZ megszűnésével, azonban az eddigi gyakorlattal ellentétben a szintterület számítása az OTÉK mindenkorai előírásainak figyelembe vételével kell, hogy történjen, így a korábban figyelmen kívül hagyott/hagyható területek az új rendszerben az összes szintterület értékét növelik.

Kerületi szinten az övezeti paraméterek meghatározásánál a beépítési sűrűség nem alkalmazható, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni. A sűrűség igazolására éppen ezért a KÉSZ szintjén továbbra is megfelelő mutatószám a BVKSZ által alkalmazott **szintterületi mutató**. A BVKSZ megszűnését követően tehát javasolt továbbra is alkalmazni a beépítési paraméterek között a jogbiztonság, az építéshatósági munka megkönnyítése érdekében (is). Mivel a szintterületi mutató fogalmát sem az OTÉK, sem pedig a Trk. nem használja, így a KÉSZ-ben került „újradefiniálásra”, figyelembe véve az FRSZ szerinti sűrűségi osztást is, melynek megfelelően a szintterületi mutató szintén két részből: **általános szintterületi mutató (szmá)** és **parkolási szintterületi mutató értékből (szmp)** tevődik össze.

► **Beépítési magasság, mint gyűjtőfogalom**

A korábbi OTÉK szerinti „építménymagasság („H”)” fogalmát a beépítési magasság gyűjtőfogalom váltotta fel:

„12a. Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.”

A korábbi építménymagasság névváltozással (épületmagasság) beintegrálódott a gyűjtőfogalom alá, tehát továbbra is használható (a korábbi számításnak megfelelően), de mellé bevezetésre került még a homlokzatmagasság és a párkánymagasság fogalma is:

„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.”

„52. Homlokzatmagasság (H_m): az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelevények magasságát,
- b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
- c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú
 - ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
 - cb) a terepbeugrás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
- d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.”

„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.”

Az OTÉK a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékét a **megengedett legnagyobb beépítési magassággal** határozza meg. Az OTÉK 7.§ (3a) bekezdése azt is kimondja, hogy „A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett építménymagasságot: az épületmagasság, a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság alkalmazásával”. Ennek alapján az egyes építési szabályzatok kizárólag egy magassági fogalmat alkalmazhatnak.

A fent leírtaktól eltérően az FRSZ 5.§ (2) bekezdése kimondja, hogy:

„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.”

Ennek megfelelően Újpest Kertváros területén minden esetben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a karaktervédelmet/formálást legjobban elősegítő beépítési magasság került alkalmazásra.

A beépítés magasságának jobb kontrollálhatósága érdekében az OTÉK felhatalmazást ad, hogy a helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írjon elő.

„32. Épület legmagasabb pontja: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak - kupola, saroktorony - valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmet kívül hagyandók.”

► Zöldterületek és új különleges beépítésre nem szánt területek

A **zöldterületek** tekintetében az egyik jelentős változás, hogy az új OTÉK a zöldterületekre meghatározott **megengedett legnagyobb beépítettséget 3%-ra** emelte (korábban 2% volt).

Meghatározásra került továbbá a **zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya**, mely közkert esetében 60% (BVKSZ: 50%), közpark esetében pedig 70% (BVKSZ: 75%).

Az új OTÉK továbbá lehetőséget biztosít olyan új különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák definiálására, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek (bővebben: OTÉK 30/B. §.). (A TSZT e felhatalmazás alapján a szabályozással érintett városrész területén nem hozott létre új területfelhasználási egységet.)

A különleges beépítésre nem szánt területek fajtái között azonban új elemként jelenik meg a **burkolt köztér**, és a korábban a BVKSZ-ben alkalmazott **fásított köztér, sétány**. Mindkettő beépíthetősége 5%-ban maximált; a fásított köztér esetében a legkisebb zöldfelület mértéke – eltérően a korábban a BVKSZ-ben rögzített 15%-tól – 20%-ban lett megállapítva.

A TSZT nem használja a fenti kategóriákat, azonban a KÉSZ-ben a beépítésre nem szánt közterületek között lehetőség van az alkalmazásukra. Használatuk azért is indokolt, mivel a TSZT a 25 hektárnál kisebb zöldterületeket – beleértve a korábban fásított köztérként kijelölt területeket is – **Közkert, közpark (Zkp)** területfelhasználási egységbe sorolta. Így a KÉSZ feladata volt a Zkp területfelhasználási egységen belül a **differenciált zöldterületek megállapítása**. Ennek megfelelően a Zkp területfelhasználási egységbe sorolt zöldterületek között jelen szabályozási terv alkalmazásában megkülönböztetésre került a közkert (Zkk) és a fásított köztér (Fk). A Zkp területfelhasználási egységbe nem sorolt egyéb közterületek (Kt) között is megjelenik a fásított köztér kategória (Kt-Z/.../Fk). De ilyen új övezet még a telepszerű lakóterületeket körülvevő tömbtelkek jelentős zöldfelülettel rendelkező/megtartandó közterületei (Kt-T) is.

A zöldterületek ilyen fajta megkülönböztetésére azért is volt szükség, mivel több olyan eset is előfordul, hogy a TSZT egy – a kerületi tervben zöldterületként jelölt – területet nem jelölt Zkp övezetként, tehát a biológiai aktivitásérték számításánál nem kerültek zöldterületként beszámításra.

Ez természetesen nem azt jelenti, hogy ami korábban zöldterületként volt szabályozva, azt innentől kezdve figyelmen kívül lehet hagyni. A TSZT ugyanis kimondja, hogy a tervben nem jelölt zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de összességében területük – a kerület közigazgatási területét tekintve – csak indokolt esetben csökkenhet (lásd: TSZT leírás 56. oldal).

Változtak az OTÉK **tetőkertek és vízfelületek beszámíthatóságára vonatkozó előírásai** (OTÉK 5. melléklet): a zöldfelületbe az egyéb zöldfelületek közül a jövőben csak a tetőkert (kikerült a többszintes beültetés és a zöldhomlokzat után járó kedvezmény) és a vízfelület (csak az állandó vízborítottságú, állandó vízi élővilággal rendelkező természetes és mesterséges vízfelületek) számíthatók be. A tetőkertek beszámíthatóságának az aránya (%) emellett azonban növekedett.

1.2.2. TSZT zöldfelületi átlagérték figyelembe vétele

A TSZT – a zöldfelületi intenzitás növelése érdekében – azokra a területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan, ahol az OTÉK Budapest viszonylatában az építési telekre jelentősen alacsonyabb legkisebb zöldfelület értéket határoz meg, a fővárosi terv **legkisebb zöldfelületi átlagértéket** határoz meg. Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a kerületi településrendezési tervezésben természetesen differenciáltan állapítható meg.

A városrész területén alkalmazott területfelhasználási egységek zöldfelületi átlagértéke:

Területfelhasználási egység		Zöldfelületi átlagérték
Lk-2	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	35%
Lk-T	Kisvárosias, telepszerű lakóterület	35%
Vi-1	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	10%
Vi-2	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	25%
Vi-3	Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	20%

1.3. A KÉSZ ÉS A FŐVÁROSI TERVEK (TSZT, FRSZ) KÖZÖTTI ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A KÉSZ az új fővárosi tervekkel összhangban készült (a Trk. 20.§ (1) bekezdésének megfelelően. Az új fővárosi szerkezeti terv több olyan módosítást is tartalmaz a korábbi tervhez képest, amit az új kerületi tervben szükséges volt követni (bővebben lásd. az I. kötet: Alátámasztó vizsgálati munkarészek „1.6. A városszerkezeti egység településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata c.” fejezetben, illetve az I. kötet 1. mellékletében, ami részletesen bemutatja a korábban hatályos kerületi terv és az új fővárosi tervek közötti kapcsolatot, és a tervezés során figyelembe veendő változásokat).

A KÉSZ építési övezetei és övezetei a TSZT-ben meghatározott, az OTÉK rendszerében előírt területfelhasználási egységeknek megfelelően kerültek kijelölésre.

1.3.1. Az FRSZ 20.§ (3) bekezdésben foglalt lehetőséget „kihasználva” (mely szerint „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 lehatárolható és megállapítható”) a Fóti út, a Görgey Artúr utca és a Szilágyi utca mentén vegyes intézményterület övezetek kerültek

ÚJPEST KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

meghatározásra. Az övezetek beépítési paramétereit az FRSZ 4.§ (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően határoztuk meg („a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+bsp 0,4)).

A KÉSZ övezeti határértékeinek megállapításánál figyelembe vételre kerültek a ma még hatályos kerületi terveszközkben szereplő határértékek és a kialakult állapot. Az összes területfelhasználási egység területén a beépítési paraméterek úgy lettek kialakítva, hogy mindenhol az FRSZ-ben meghatározott határértékek alatt maradnak, illetve az egyes területfelhasználási egységekre teljesül a TSZT-ben előírt legkisebb zöldfelületi átlagérték is. (A számításoknál a saroktelkek kedvezményrel érintett zárt sorú építési övezetek esetén a saroktelkek összterülete a kedvezmény igénybevehetőségének maximális telekmérete és a lehetséges saroktelkek száma alapján kerültek meghatározásra.)

A határértékek alapján a városrész területén jelentős területi tartalékok nincsenek. A beépítési paraméterek fenntartásának két fő oka volt:

- a hatályos szabályzatot a kerület 2014-ben hagyta jóvá, így az abban foglaltak – szükségesnél nagyobb mértékű – visszakorlátozása nem volt ajánlott (az FRSZ zömében ez alapján húzta meg a felső határokat),
- a BVKSZ megszűnésével a bruttó szintterület számításának megváltozása.

Az igazoló számítások eredményeit az alábbi táblázat foglalja össze. A területfelhasználási egységekre készült részletes számításokat digitális formátumban a CD melléklet tartalmazza (alátámasztó munkarész 2. számú „A beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagértékek igazolása területfelhasználási egységenként” c. melléklete).

Sorszám	FRSZ					Reláció	KÉSZ		Megfelelés	TSZT	Reláció	KÉSZ	Megfelelés
	Terület-felhasználási egység jele	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)		Építhető szintterület (m ²)			Építhető szintterület (m ²)					Zöldfelületi átlagérték (%)	
		bsá	bsp	bsá	bsp		szmá	szmp					
1*	Lk-1	1,5	0,75	942 628,5	471 314,25	>	801 222	393 754,2	✓	–	–	–	–
2	Lk-2	1,5	0,75	19 658,6	9 829,3	>	17 652,5	6 414,9	✓	–	–	–	–
3a	Lke-1	0,6	0,2	162 178,74	54 059,58	>	159 709,1	48 215,5	✓	–	–	–	–
3b	Vi-2**	1,2	0,4	44 343,6	14 781,2	>	48 215,5	13 048,32	✓	25	=	25	✓
4	Lk-2	1,25	0,5	17 877,13	7 150,85	>	16 241	4 872,36	✓	–	–	–	–
5	Vi-2	1,0	0,5	6 939,2	3 469,6	>	6 391	3 195,5	✓	25	<	37	✓
6	Lk-T	1,0	0,5	17 405,6	8 702,8	>	17 300,6	7 522	✓	35	=	35	✓
7	Vi-2	1,5	0,75	31 990,5	15 995,3	>	31 567,6	15 784,2	✓	25	=	25	✓
8	Gksz-2	2,0	0,0	85 624	0,0	>	85 265	0,0	✓	–	–	–	–
9	Vi-2	2,25	1,0	129 783,4	57 681,5	>	117 395,5	53 620,6	✓	25	<	28	✓
10	Lk-T	1,25	0,5	14 740,,9	5 896,4	>	14 128,5	4 920,7	✓	35	<	36	✓
11	Vi-3	1,0	0,25	16 256	4 064	>	14 831	3707,8	✓	20	<	23	✓
12	Vi-2	2,5	1,0	11 840	4 736	>	10 888,0	4 355,2	✓	25	<	28	✓
13a	Lke-1	0,6	0,2	199 608	66 535,9	>	199 127,5	63 021,4	✓	–	–	–	–
13b	Vi-2**	1,2	0,4	46 852	15 617,2	>	46 837,8	15 028,4	✓	25	<	26	✓
14	Vi-2	1,25	0,5	37 017,75	14 807,1	>	36 762,7	14 711,2	✓	25	<	42	✓
15	Gksz-2	2,0	0,0	410 986	0,0	>	295 199,4	0,0	✓	–	–	–	–

ÚJPEST KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

16	Vi-2	1,5	0,75	38 481,8	19 240,9	>	33 719,2	18 882,2	✓	25	<	34	✓
----	------	-----	------	----------	----------	---	----------	----------	---	----	---	----	---

** a területfelhasználási egység megosztott (2 másik – tervezés alatt álló – városrészbe átnyúlik), jelen számítás már mindkét városrész (Károlyi városnegyed és Városmegyer) véleményezésre kiküldött paramétereinek alapján készült.*

*** kertvárosias környezetben meghatározott intézményterület*

1.4. A KÉSZ SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE

1.4.1. A rendelet struktúrája

ELSŐ RÉSZ – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
 1. A rendelet alkalmazása és hatálya
 2. Értelmező rendelkezések
- II. FEJEZET KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK
 3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások
 4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások
 5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás
 6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek
- III. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK
 7. Telekalakítás
 8. Elővásárlási jog
- IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI
- V. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI
 9. A beépítésre vonatkozó előírások
 10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés
 11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások
 12. A terepszint alatti beépítés szabályai
 13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése
- VI. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK
 14. A kötöttpályás és egyéb közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok
- VII. A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI
 15. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai
 16. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

MÁSODIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

- VIII. FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA
 17. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások
- IX. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

X. FEJEZET KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLETEK

- 18. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)
- 19. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-5)
- 20. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/IV-5)
- 21. Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T/IV-5)

XI. FEJEZET KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLETEK

- 22. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

XII. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

- 23. Intézményi területek általános előírásai (Vi)
- 24. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-5)
- 25. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/IV-5)

XIII. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 26. Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz)
- 27. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-5)

HARMADIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

XIV. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- 28. Közlekedési területek általános előírásai (KÖu)

XVI. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

- 29. Zöldterületek általános előírásai (Zkp)
- 30. Közkertek területe (Zkp/IV-5/Kk, Kt-Z/IV-5/Kk)
- 31. Fásított köztér (Kt-Z/IV-5/Fk)

NEGYPEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 32. Hatályba lépés
- 33. Hatályon kívül helyező rendelkezések

1.4.2. A rendelet mellékletei

Mivel jelen szabályzat kizárólag a Kertváros városszerkezeti egység területére érvényes, ezért a rendelet a szabályzat hatálya alá tartozó városszerkezeti egység elhelyezkedését és sorszámát (ennek az övezeti jel alakulásánál lesz még szerepe) tartalmazó ábrát mellékletként tartalmazza.

Az IRM rendelet előírásait figyelembe véve, a szabályozási határértékek a rendelet mellékletébe kerültek.

A Trk. 13.§ (3) bekezdés szerinti szabályozási tervi tartalmakat a bekezdés a) és b) pontja szerint a jobb olvashatóság érdekében javasolt szétválasztani. Ennek megfelelően a rendeletnek két – együtt alkalmazandó – szabályozási tervlap melléklete készült.

A fentieknek megfelelően a szabályzat mellékletei:

- 1. melléklet:** A településszerkezeti egység lehatárolása;
- 2. melléklet:** Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
- 3A. melléklet:** Szabályozási terv – Szabályozási elemek (1:4000);
- 3B. melléklet:** Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek (1:4000);
- 4. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi-tárolók száma;
- 5. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma;
- 6. melléklet:** Megtartásra javasolt épületek;
- 7. melléklet:** Elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- 8. melléklet:** Műhely rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek.

1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1.5.1. A szabályozás alapelvei

Minden városrendezési szabályozás tulajdonképpen az egyes ingatlanok felhasználásának bizonyos mértékű korlátozását tartalmazza. Mivel az esetek túlnyomó részében magántulajdonban lévő ingatlanokról van szó, a korlátozásoknak kényes határa van, azokat csak indokolt esetekben lehet alkalmazni. Indokolt eset lehet a közérdek és a szomszédsági együttélés szabályainak előírása, amelyek betartásához minden ingatlantulajdonosnak – végső soron még a korlátozással érintettnek is – érdeke fűződik. A korlátozások valójában három területen jelentkeznek:

1. **Milyen funkciók** helyezhetők el az adott ingatlanon?
2. **Milyen mértékben** építhető be az adott ingatlan?
3. **Hogyan kell alkalmazkodni** a meglévő, vagy a tervezett városképhez, építészeti környezethez?

A szabályozás (korlátozás) helyes mértékének megtalálása a városrendezési terv egyik alapvető feladata. A túlzottan megengedő korlátozás könnyen kijátszható, és az a közérdek, vagy a szomszédsági együttélés területén konfliktusokhoz vezethet. A túlzottan merev, „túlszabályozott” terv indokolatlanul korlátozhatja az ingatlantulajdonosok jogait, és a területen alkotó építések tervezői szabadságát, ezáltal sematikus, sablonos megoldásokhoz, végső soron az épített környezet gyenge minőségéhez vezethet.

Tulajdonképpen minden egyes ingatlan beépítése egyedi probléma, amit lehetetlen előre látni, és főleg lehetetlen azokra előre meghatározni a kedvező megoldást. Viszont alkalmas eszköz lehet a kerületben már alkalmazott „beépítési előírás”, amely szerepét a jövőben a főépítési konzultáció veszi át, és természetesen a településképi eljárások, ahol a főépítész, illetve egy erre felhatalmazott szakmai grémium (Tervtanács) segítheti hozzá az építetetőt / tervezőt a kedvező megoldás megtalálásához.

Jelen KÉSZ-ben tudatosan törekedtünk a túlszabályozás elkerülésére, ezért igyekeztünk egyszerűbb, áttekinthetőbb tervlapok és előírások készítésére. Az alábbiakban a szabályozás néhány fontos eszközének indoklását mutatjuk be.

1.5.2. Az épületek magasságának szabályozása

A Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) – az OTÉK alóli eltérési engedély alapján – lehetőséget biztosít arra, hogy a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ) az épületek magasságának (beépítési magasság) szabályozására az alábbi eszközök közül az adott helyzetnek leginkább megfelelőt válasszák:

- épületmagasság
- homlokzatmagasság
- párkánymagasság.

A korábbi években az épületek magasságának meghatározásához elterjedt az „építménymagasság” használata, amely országszerte súlyos károkat okozott az épített környezet minőségében. Az építménymagasság ugyanis nem az épület magassági korlátját, hanem csupán az épület átlagos magasságát határozza meg, amelytől az épület egyes részeinél pozitív és negatív irányban is el lehet térni. Így fordulhatott az elő, hogy az előírt építménymagasságnál akár több szinttel is magasabb épületszárnyat lehetett építeni, amennyiben azt egy másik épületszárny alacsonyysága ellensúlyozta. Az építménymagasság tehát valójában nem is annyira az épület magasságát szabályozta, hanem a beépítés intenzitását, amelyre azonban nincs szükség, miután arra egyéb mérőszámok is alkalmazhatók (szintterületi mutató, beépítési %, stb.).

A fentiek értelmében az építménymagassággal történő szabályozás helyett **a párkánymagassággal való szabályozást alkalmaztuk** Újpest – Kertváros esetében. Az adott területen a párkánymagasság azért jó mérőszám, mert a városrészben különös figyelmet kell fordítani a keskeny utcák légtér-arányaira, vagyis arra, hogy ez az arány az 1:1-es mértéknél alacsonyabb legyen. Az utcák szélességi adatainak ismeretében – melyeket a megalapozó vizsgálatok készítése során felmértünk – így a szegélyező épületek elfogadható (maximális) magassága jól meghatározható.

1.5.3. Az épületek telken belüli elhelyezése

Az épületek telken belüli helyének kijelölésére az „építési vonal”, és az „építési hely” eszközök használatosak. Jelen szabályozásban mindkét fogalmat használjuk, de a tervlapon – néhány kivételtől eltekintve – nem tüntettük fel ezeket, a könnyebb átláthatóság kedvéért. A rendelet szövege viszont pontosan leírja az ezekkel kapcsolatos szabályokat. Az építési vonal és az építési hely fogalma különösen a kisvárosias és a kertvárosias beépítésű területeken válik jelentőssé. A kisvárosias beépítésű területeken alkalmaztuk az elsődleges és a másodlagos építési hely fogalmát is. Ennek lényege az, hogy elsődlegesen az utcavonalon álló épület(rész) építhető meg, biztosítva ezzel a kedvező városképi megjelenést. Ez után, vagy ezzel egy időben épülhet meg a másodlagos építési helyen álló épület(rész), a telek belsejében.

1.5.4. Úszótelkes lakótelepek szabályozása

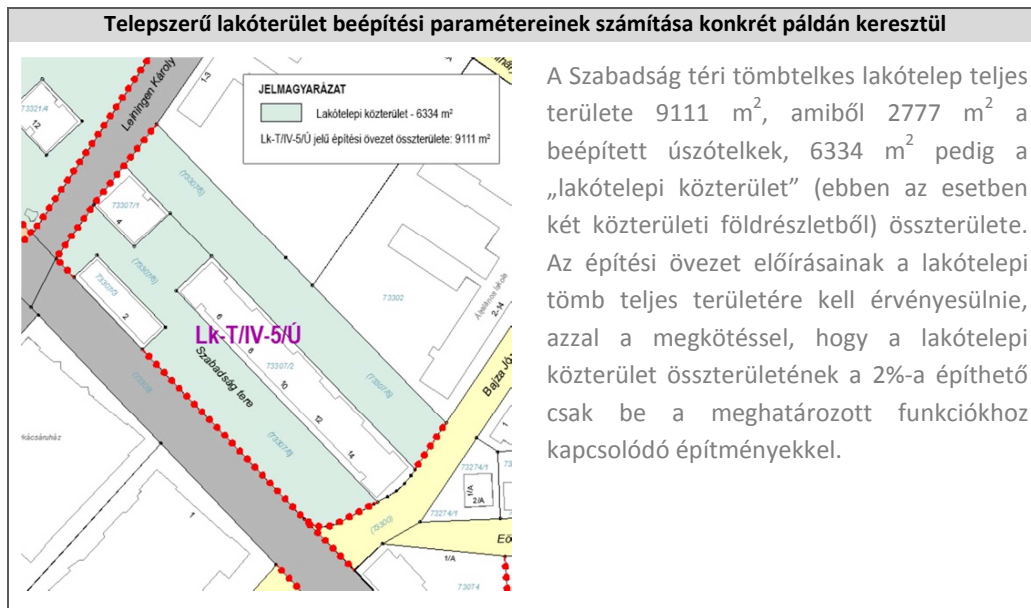
A rendszerváltás előtt kialakult „tömbtelkes-úszótelkes” lakótelepek jogi státusza valójában mindig is ellentmondásos volt, csak azok állami tulajdona ezeket az ellentmondásokat sokáig elfedte. A rendszerváltást már megelőzően megkezdődött lakás-privatizáció azonban a problémákat felszínre hozta. A 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról a következőket mondja:

- Tömbtelek: az 1998. január 1-je előtti előírások alapján már kialakított, több épülettel beépített **építési telek**
- Úszótelek: a tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított telek.

Vagyis a lakótelep épületei valójában egyszerre két telken is állnak, ráadásul az úszótelek a privatizált társasházak tulajdonában, a tömbtelek pedig a helyi önkormányzat tulajdonában van! Az ÉTV 2011. január 1-től hatályba lépő rendelkezése a helyzetet tovább bonyolította, amikor újradefiniálta a közterület fogalmát, és közterületként határozta meg a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Eszerint viszont a lakótelepek egykori tömbtelkei **közterületté** váltak, és azok az önkormányzatok vagyon-kataszterében így is szerepelnek. A jelenlegi helyzet tehát ellentmondásos, mivel minden egyes úszótelek közterületen, és egyben építési telken áll, közel 100%-os beépítéssel. Szabályozás-technikailag az így kialakult jogi helyzet kezelése nem egyértelmű. Ezért az állami főépítéssel konzultációt folytattunk, és annak alapján a telepszerű lakótelepek szabályozására az alábbi javaslatot tettük:

A lakótelep területén belül megkülönböztettük az egyes épületek elhelyezésére szolgáló úszótelkeket, és a „lakótelepi közterületeket”, amelyek a lakótelep területének „maradék” részét jelentik. A korlátlan használatú közterület és a korlátozott használatú magánterület között meglévő szabályozási vonal (jogi telekhatár) húzódik, így minden egyes úszótelket szabályozási vonal választ el a „lakótelepi közterülettől”. A közlekedési célú közterületek és a „lakótelepi közterületek” viszont eltérő övezetbe soroltak, így közöttük övezeti határvonal húzódik. A beépítési paramétereket a lakótelep teljes területre kell vonatkoztatni, míg a „lakótelepi közterületek” felhasználására vonatkozóan külön szabályokat is megállapítottunk.

Eszerint a „lakótelepi közterületek” területén park, játszótér, a játszótérhez kapcsolódó, azt kiszolgáló épület, valamint sportpálya, gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló, terepszint alatti járműtároló, köztéri műalkotások, lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő építmények helyezhetők el, de úgy, hogy a teljes lakótelepi terület minimum 35%-át zöldfelületként kell kialakítani, illetve megtartani.



A lakótelepi övezetben saját használatú lakókert is kialakítható – ahol arra lehetőség van – az önkormányzattal, mint területtulajdonossal való – más helyi jogszabályok szerinti – megállapodás alapján. Ennek célja, hogy a jelenlegi „lakótelepi területhasználat” helyett **lakópark jellegű**, minőségi lakókörnyezet jöjjön létre. Ez a megállapodás a tömbtelek meghatározott részeinek korlátozott használatát teszi lehetővé, annak fenntartásáért cserébe. A korlátozott használat „kedvezményezettjei” a tömbben lakók, akik ez által jobb minőségű lakókörnyezetbe kerülnek. Mindez a tömbben lévő épületek, lakások értéknövekedését is eredményezi.

1.6. A VÁROSSZERKEZET ALAKÍTÁSA

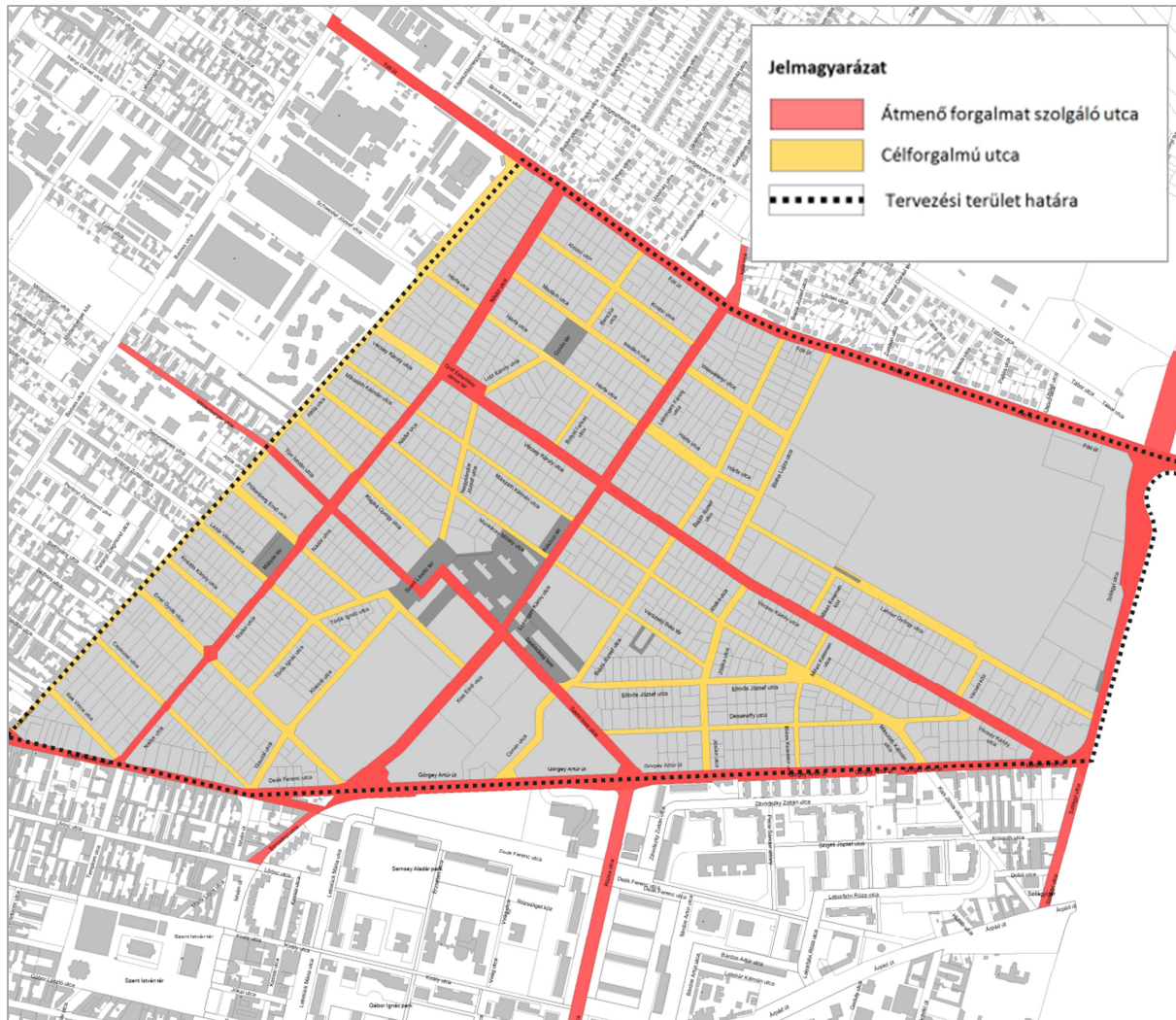
1.6.1. A városszerkezetet meghatározó úthálózat

Újpest – Kertváros városrész településszerkezete kialakulnak tekinthető, azon jelentős mértékben változtatni nem lehet, de nem is szükséges. A kialakult utcahálózat elemeinek nagy része igen szűkös, de ehhez alkalmazkodni lehet a beépítés intenzitásának szabályozásával, valamint az egyes utcák szerepkörének – és ehhez kapcsolódóan kialakításának – differenciálásával. A beépítés intenzitásának elfogadható mértékét az egyes építési övezetekben meghatározott paraméterek betartása biztosítja.

Az egyes utcák szerepkörét részben Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) határozza meg, az alábbiak szerint:

- II. rendű főutak: Fóti út, Szilágyi utca, Kiss Ernő utca – Leiningen Károly utca, Szent Imre utca
- településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút: Görgey Artúr utca, Nádor utca, Türr István utca – Mildener utca.

A szabályozási tervben kijelöltük azokat a további „kerületi jelentőségű közutakat”, amelyek – szélességüknél és városszerkezeti helyzetüknél fogva – alkalmasak arra, hogy a városrészen belüli forgalmat lebonyolítsák: Deák Ferenc utca, Vécsey Károly utca.



A fentiek szerinti utcahálózat a városrész területét több „születre” osztja, amelyen belül a jelentősebb forgalmi szerep nélküli – és többségükben keskeny – utcák forgalomcsillapított övezetként alakíthatók ki, esetenként akár vegyes használatú útfelülettel, egyirányú forgalmi renddel, egyedileg tervezett utcaburkolattal, növényzettel („Tempo 30” övezet).

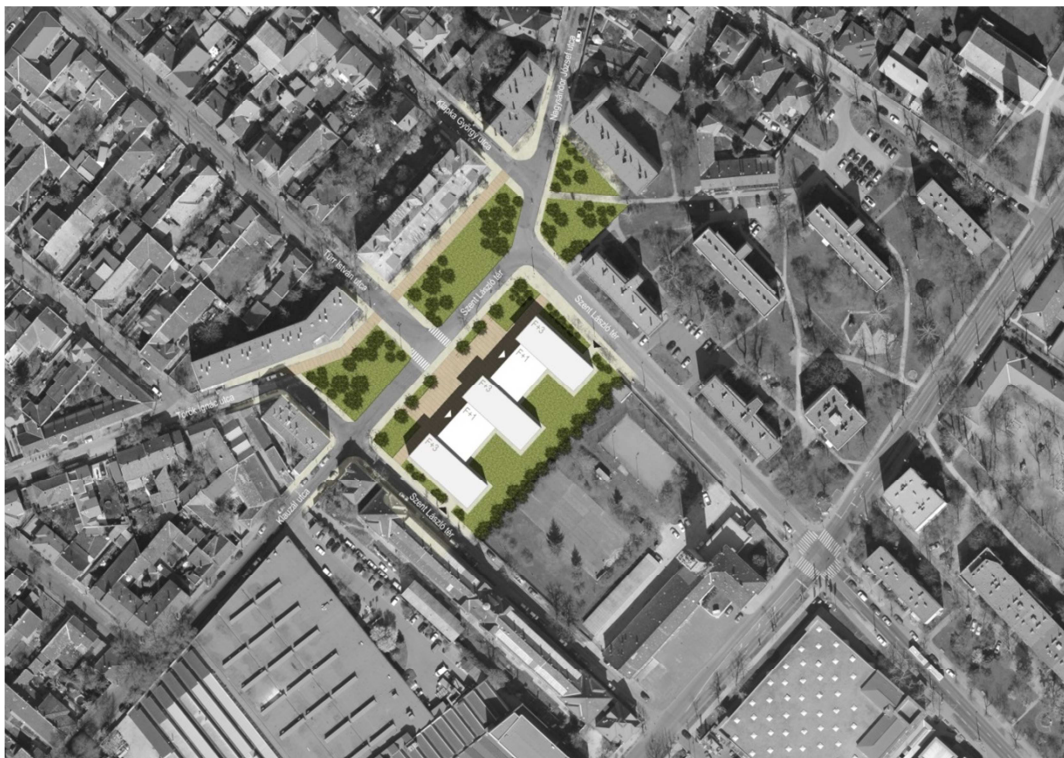
1.6.2. A Szent László tér, a városrész központja

A Szent László tér a városrész súlypontjában helyezkedik el, annak szinte természetes adottságú központja. Sajnos, jelenlegi állapotában erről keveset árul el, a tér inkább széteső, gondozatlan „térsgnek” (közlekedési területnek) tűnik, a teret keletről határoló földszintes üzletház siralmas állapotban van. Beépítési koncepciónkban a tér keleti oldalán – a jelenlegi üzletház, és a mögötte fekvő közterület helyén – térfal kialakítását javasoljuk, a környező többszintes beépítéshez igazodó magassággal és tömegformálással. A magasabb épületszárnyakban lakás, vagy irodai funkció helyezhető el, melyeket a földszinten és az I. emelet magasságában kereskedelmi, szolgáltató létesítmények egészítenek ki. A parkolás az épület alatt, teremgarázsban biztosítható.

A most már térfalakkal határolt téren a gépjárműforgalom racionalizálása az útburkolat szükséges minimumra csökkentésével megoldható. Ezzel a tér zöldfelülete jelentős mértékben növelhetővé válik, lényegében egy jelentős közpark alakítható ki. A teret nyugatról határoló utcaszakasz a

forgalomból kivonható, ott elegendő egy megerősített burkolatú, vegyes használatú út megtartása. Ezzel a nyugati oldal lakóépületei is kedvezőbb helyzetbe kerülnének, mert előttük egy tágasabb „előkert” alakulna ki, és a vegyes használatú utat is parkolásra használhatnák.

Az elképzelés megvalósítását nagyban elősegítheti, hogy a fejlesztésre kijelölt ingatlanok területe önkormányzati tulajdonban van.



1. ábra: Szent László tér - a szabályozási vonal korrekció, telekegyesítés

1.7. AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE

Az egyes építési övezetek és övezetek jobb értelmezhetősége céljából övezeti tervlapot is készítettünk, amit jelen dokumentáció 1. melléklete tartalmaz.

1.7.1. A területfelhasználás alakítása

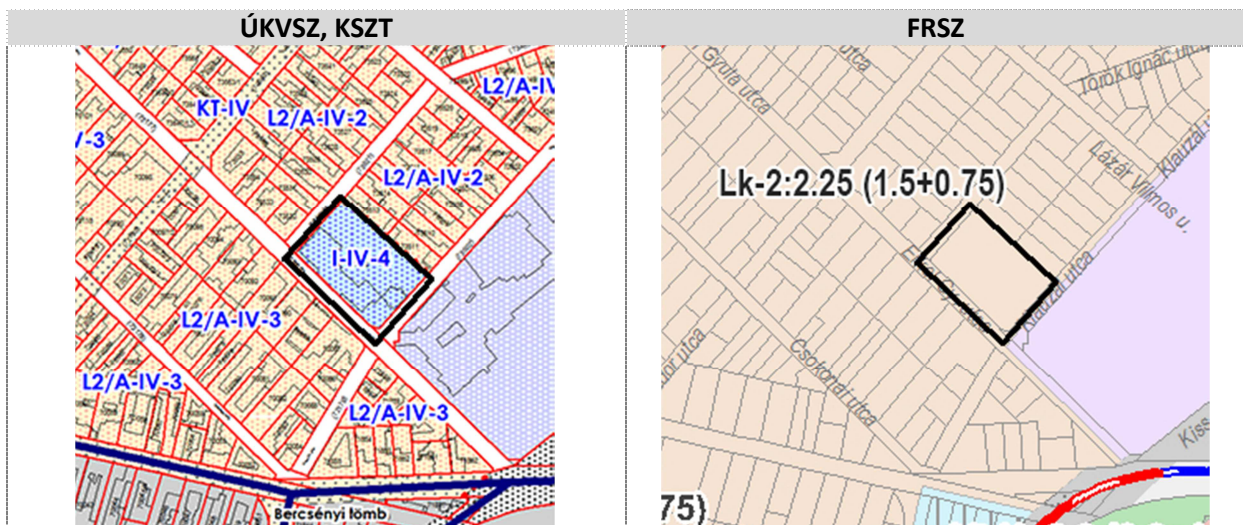
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Kertváros területén az alábbi beépítésre szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Lk-2)
- Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)
- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
- Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)
- Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gks-2)

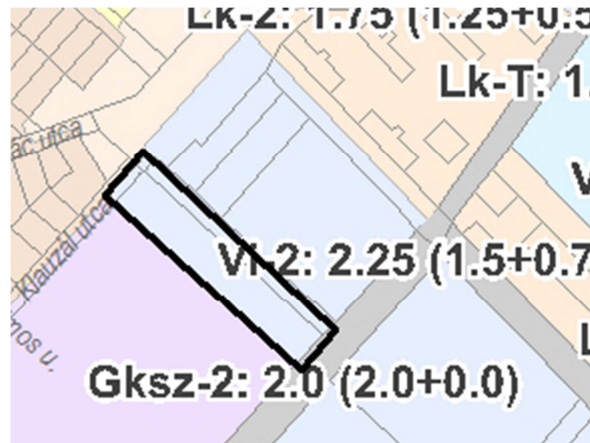
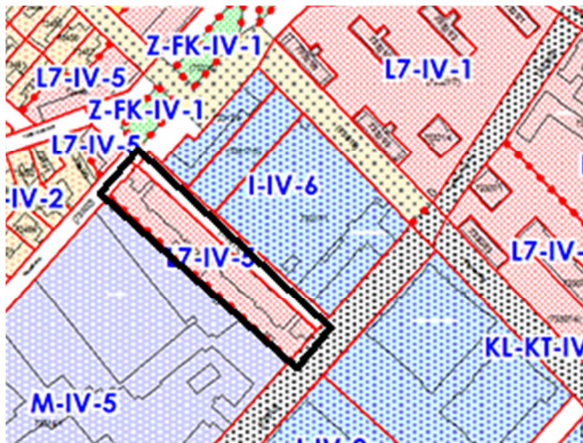
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Kertváros területén az alábbi beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Közlekedési területek (KÖu)
- Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-KÖu)
- Zöldterületek (Zkp)

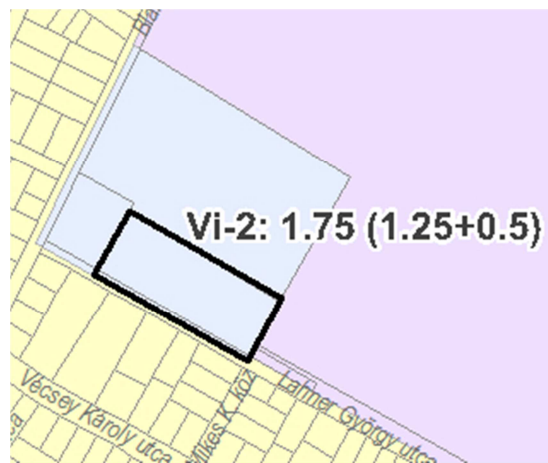
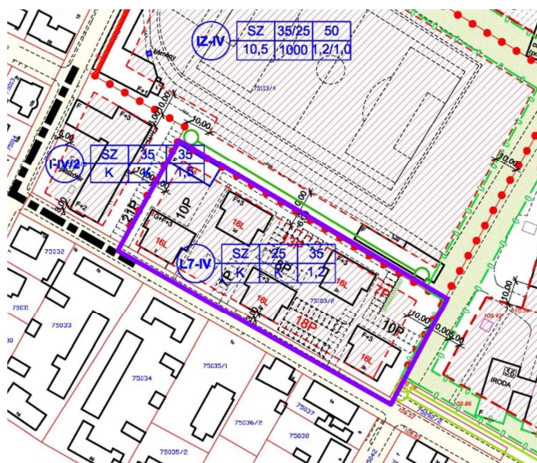
A beépítésre szánt építési övezeteket, illetve a beépítésre nem szánt övezeteket kötelező jelleggel a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek alapján kell kijelölni. Ezért az övezetek meghatározásánál több esetben is előfordult „látszólagos logikátlanság” (például intézményi felhasználású területeket lakóövezetbe kellett sorolni, vagy ellenkezőleg, vegyes intézményi felhasználású övezetbe kellett sorolt „színtiszta” lakóterületeket). Az alábbiakban néhány példát emeltünk ki az ilyen területekre.



Az Erkel Gyula utcai kollégium a korábbi intézményi keretövezetből kisvárosias jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület övezetbe került.



A Szent László téri egykori pamutgyári lakóház(ak) a korábbi telepszerű lakóterület keretövezetből szabadonálló intézményi övezetbe került átsorolásra.



A Lahner György utcai lakótelep a korábbi telepszerű lakóterület keretövezetből szabadonálló intézményi övezetbe került átsorolásra.

1.7.2. Az építési övezetek jele (övezet kódja)

Újpest – Kertváros területén alkalmazott építési övezeteket kódjai az alábbiak szerint alakultak:

- a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) meghatározott területfelhasználási egység jele, (pl. **Lk-1/□-□/□**),
- kerületi azonosító kód (□/IV-□/□),
- városrészi azonosító kód (pl. □/□-5/□),
- városrészi építési övezeti, övezeti azonosító sorszám vagy betűjel (pl. □/□-□/1)

1.7.3. Lakóterületek

1.7.3.1. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

Lk-1/IV-5/1 jelű építési övezet

A Deák Ferenc utca – Attila utca – Erkel Gyula utca – Görgey Artúr utca által határolt háromszög alakú terület északról csatlakozik a városközponthoz. Az utcák szélessége 9 és 13 m között váltakozik, a beépítés jellemzően földszintes. A telkek túlnyomó része szabályos, közel téglalap alakú, amelyen az épületek – egy-két kivételtől eltekintve – az utcavonalon, zárt sorúan/hézagosan zárt sorúan helyezkednek el. Gyakoriak a telkekbe mélyen benyúló oldalszárnyak, az L és az U alakú beépítések. Egyes telkeken teljesen körülépített zárt udvarok alakultak ki. A szűk belső udvarokra néző lakások nem felelnek meg az egészséges lakókörnyezettel szemben támasztott korszerű követelményeknek, így ezek fokozatos megszüntetését, a telkek más jellegű átépítését kell megcélózni. Szerencsére a terület városközponthoz közeli fekvése a tervezett átépítést elősegítheti.

A terület jövőképeinek meghatározásánál több változatot vizsgáltunk meg. Első megközelítésben kézenfekvő megoldásnak tűnhet az utcák légtérarányának javítása azáltal, hogy az új építéseknel előkert létesítését írjuk elő. Ezzel a megoldással azonban az átalakulás – feltehetőleg több évtizedes – időszakára rendkívül rendezetlen, zaklatott utcakép alakulna ki, így ezt a megoldást elvetettük. A jelenlegi beépítési vonal megtartása viszont (magassági) határt szab a bővítési lehetőségeknek, mivel a fejlesztésnél figyelemmel kell lenni az utcák légtér-arányaira. Ennek elemzésével az egyes épületek maximális beépítési magasságát (párkánymagasságát) 7,5 m-ben javasoltuk meghatározni, ami pince + 2 teljes értékű szint + 1 tetőtéri szint megépítését teszi lehetővé.

Az építési hely alapvetően két részből tevődik össze:

1. A kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m-en belül javasolt az épület fő tömegét elhelyezni (elsődleges építési hely). A kötelező zárt sorú építési vonal megakadályozza a „beforduló”, oldalkertes épületek kialakítását.
2. A 15 méteren túl, a telkek belsejébe nyúló építési hely az elsődleges építési hely csatlakozóan a telkek egyik oldalán jelölhető ki (másodlagos építési hely), annak érdekében, hogy a telken belül megfelelő méretű zöldfelület alakuljon ki. A másodlagos építési hely nem lehet szélesebb a telkek szélességének 50%-ánál, és a hátsó telekhatártól – ahol a szabályozási terv telekbe nem építhető része elemmel jelöli – általában 10 m-es távolságot kell tartani, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókertet kell biztosítani. Előbbi esetben a tömb belsejében fokozatosan egy 20 m széles, beépítetlen zöldsáv alakulhat ki hosszú távon. (Felmerült, hogy elő lehetne írni a másodlagos építési helyek telken belüli helyzetét is, annak érdekében, hogy az itt létesülő épületszárnyak a telekhatáron tűzfalak mentén csatlakozhassanak. Ezt a gondolatot azonban elvetettük, a „túlszabályozás” hibáját elkerülendő. Vagyis ennek a kedvező megoldásnak a választását az építetők/tervezők józan megítélésére bízuk.)



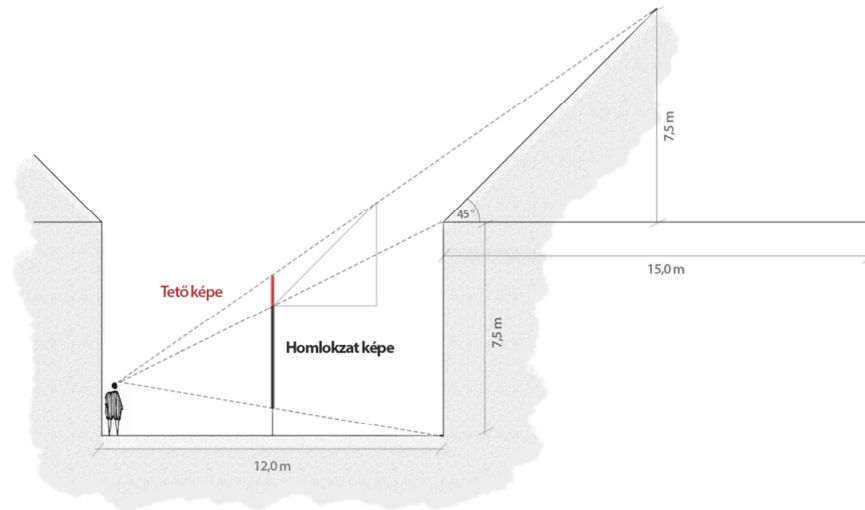
2. ábra: Elsődleges és másodlagos építési hely – rendeletértelmező minta-tömb

Külön problémaként jelentkezett a minimális telekméretet el nem érő telkek beépítése, amelyek az Attila utca, Nádor utca, Klauzál utca mentén, és a háromszögű tömbökben alakultak ki. A fentiekből is következően a 25 m-es telekmélységet el nem érő telkek esetében eleve csak az elsődleges építési hely kihasználására van lehetőség (több esetben arra sem teljes mértékben). Ezért kiegészítő szabályként előírtuk, hogy a 35 m telekmélységet el nem érő telkek esetében a 10 m helyett elegendő az OTÉK-ban meghatározott hátsókert biztosítása. A saroktelkekre – az OTÉK 7.§ (2) bekezdése szerinti felhatalmazás alapján – eltérő mutatókat határoztunk meg a telkek megfelelő kihasználhatósága érdekében. A saroktelkek kedvezmény azonban kizárólag a legkisebb telekméret kétszereséig vehető igénybe.

Meghatároztuk az egy telken belül elhelyezhető lakások (rendeltetési egységek) számát is, annak érdekében, hogy a terület terhelése (pl. gépkocsi-forgalom) elviselhető legyen. A lakásszám a telek méretéhez igazodik, minden 100 m² telekterület után 1 lakás helyezhető el, ez a területet jellemző kb. 1000 m² nagyságú telkek esetében 10 lakást jelent.

Az épületek építészeti megjelenésére vonatkozóan csak a leglényegesebb szempontok rögzítésére szorítkoztunk. A helyszíni tapasztalatok szerint az utca légterébe benyúló építészeti elemek (erkélyek, loggiák) idegenek a terület jellegétől, így ezek kialakíthatóságát jelentős mértékben korlátoztuk. A tetővel kapcsolatos (korábbi) előírások nagy része (tetőforma, hajlásszög, tetőfedés anyaga, stb.) az illeszkedés témakörébe tartozik, amelynek szabályozása a településképi törvény alapján készítendő új kerületi rendelet – és a hozzátartozó „Településképi arculati kézikönyv” feladata. Ugyan a szabályozási terv településképi rendelkezéseket már nem tartalmazhat, azonban a beépítési

paraméterek meghatározásánál a kialakult karaktert minden esetben figyelembe kell venni: a kisvárosias jellegű zárt sorú beépítés alapvető jellegzetessége az utcával párhuzamos tetőgerinc; megvizsgáltuk, hogy – az utcavonalra állított 15 m mély építési hely teljes mértékű kihasználása esetén – a tetőgerinc magassága nem eredményez-e aránytalan épületet. A mellékelt ábrán mutatjuk be, hogy a keskeny utcában adódó rálátás mellett ez a probléma nem áll fenn.



3. ábra: Légtérarány - homlokzatkép

Lk-1/IV-5/2 jelű építési övezet

Az övezet az Erkel Gyula utca – Attila utca – Türr István utca – Klauzál utca által határolt területen belül helyezkedik el. Beépítése átmenetet képez a délre fekvő Lk-1/IV-5/1 jelű övezet és az északra fekvő kertvárosias jellegű tömbök között. A terület ma jellemzően földszintes épületekből áll, hézagosan zárt sorúnak minősíthető, de egyéb beépítési módok – szabadonálló, ikerházas, oldalhatáron álló – egyaránt előfordulnak. A telkek mérete markánsan kisebb az Lk-1/IV-5/1 jelű övezetben kialakultnál. Az utcák szélessége viszont kissé kedvezőbb, jellemzően 10 és 14 m között változik.

A terület jövőképénél a fejlesztések várható logikáját kell figyelembe venni. Ebben az övezetben sem javasolható az előkert létesítése, a hosszú átmeneti időszak kedvezőtlen városképi hatásai miatt. A telkek viszonylag kis mérete miatt a bővítés (fejlesztés) járható útjának az utcavonal menti beépítés intenzitásának növelése tűnik, vagyis a zárt sorúvá tétel és a beépítési magasság növelése. Az egyes épületek maximális beépítési magasságát itt is 7,5 m-ben határoztuk meg, ami pince + 2 teljes értékű szint + 1 tetőtéri szint megépítését teszi lehetővé.

A telkek beépítési lehetőségének meghatározásánál ebben az övezetben is I. rendű (elsődleges) és II. rendű (másodlagos) építési hely alkalmazását javasoltuk. Az előírások megegyeznek az Lk-1/IV-5/1 övezetben ismerttetettekkel.

Itt is problémát jelent a minimális telekméretet el nem érő telkek beépítése, melyek száma azonban kevesebb, mint az Lk-1/IV-5/1 övezetben. Ezekre a telkekre csak az elsődleges építési hely kihasználására van lehetőség (több esetben arra sem teljes mértékben). Ezért kiegészítő szabályként itt is előírtuk, hogy a 30 m telekmélységet el nem érő telkek esetében a 10 m helyett elegendő az OTÉK-ban meghatározott hátsókert biztosítása. A saroktelkekre – az OTÉK 7.§ (2) bekezdése szerinti

felhatalmazás alapján – eltérő mutatókat határoztunk meg a telkek megfelelő kihasználhatósága érdekében. A saroktelek kedvezmény azonban kizárólag a legkisebb telekméret kétszereséig vehető igénybe.

Ebben az övezetben is meghatároztuk az egy telken belül elhelyezhető lakások számát, annak érdekében, hogy a terület terhelése (pl. gépkocsi-forgalom) elviselhető legyen. A lakásszám a telek méretéhez igazodik, minden 100 m² telekterület után 1 lakás helyezhető el, ez a területre jellemző kb. 500 m²-es telek esetében 5 lakást jelent.

Az épületek építészeti megjelenésére vonatkozóan ebben az övezetben is csak a leglényegesebb szempontok rögzítésére szorítkoztunk. Az előírások megegyeznek az Lk-1/IV-5/1 építési övezetben ismertetettekkel.

Lk-1/IV-5/3 jelű építési övezet

Az övezetben egyetlen telek, a Semmelweis Egyetem id. Bókay János Kollégiumának telke található. A telek beépítése tehát kialakultnak tekinthető. A csatlakozó Lk-1/IV-5/2 jelű övezet határán a telekre egy 10 m-es „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” szabályozási elem került a funkciók jobb szétválasztása céljából (jelenleg parkosított a „hátsókert”, ennek jövőbeni megtartása a továbbiakban is cél). Az övezetben építési hely kijelölésére nincs szükség, az intézmény esetleges bővítése során az OTÉK előírásait kell alkalmazni.

(Ez az egyik olyan övezet, ami a korábbi szabályzat (övezeti terv) szerint intézményi terület volt, az új TSZT sorolta be a kisvárosias lakóterületbe.)

1.7.3.2. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

Lk-2/IV-5/1 jelű építési övezet

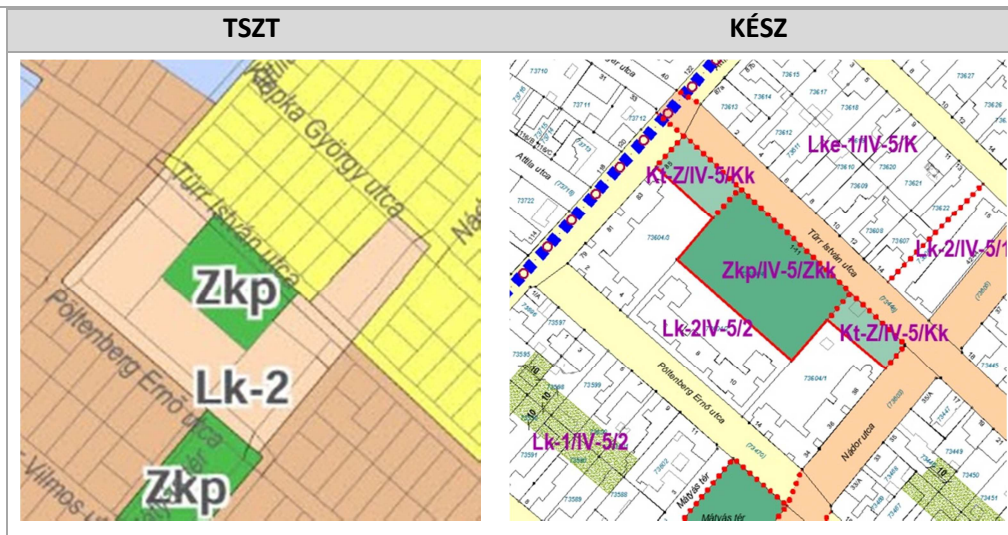
Az övezetben a Szent László teret szegélyező, valamint a Szent Imre utca – Eötvös utca sarkán álló többszintes (lakótelepi jellegű), saját telkes társasházak állnak. Az övezet beépítése kialakultnak tekinthető, építési hely kijelölésére nincs szükség. A szabályzat lehetővé teszi a városképileg együtt megjelenő lapostetős épületek egységes – oromfal nélküli – kialakítású magastetővel történő lefedését. A sgraffito-val díszített épületek védelemre javasoltak, így ezek a homlokzatokat nem lehet átfesteni, eltakarni, vagy hőszigeteléssel ellátni.

Lk-2/IV-5/2 jelű építési övezet

Az övezetben az ún. „Városi házak” állnak, amelyek építészetileg értékes együttest alkotnak. Újabb épület(ek) elhelyezése ezért ebben a tömbben nem indokolt, helyette – a korábbi szabályzat előírásaihoz hasonlóan – a kialakult értékes zöldfelület megtartását írtuk elő.

A TSZT – a korábbi tervekben foglaltakat átemelve – a Türr István utca menti telek középső részén közpark (Zkp) területfelhasználást jelölt ki. Mivel a jelenlegi telek teljes területe park funkciót tölt be (ráadásul önkormányzati tulajdon), ezért indokoltnak tartjuk – a TSZT kerületi szintű korrekciójaként – a teljes telek területére kiterjeszteni a közparki övezetet. (Amennyiben ez nem elfogadható, más beépítésre nem szánt övezet kerül kijelölésre a „leeső” telekrészekben).

ÚJPEST KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



1.7.3.3. Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)

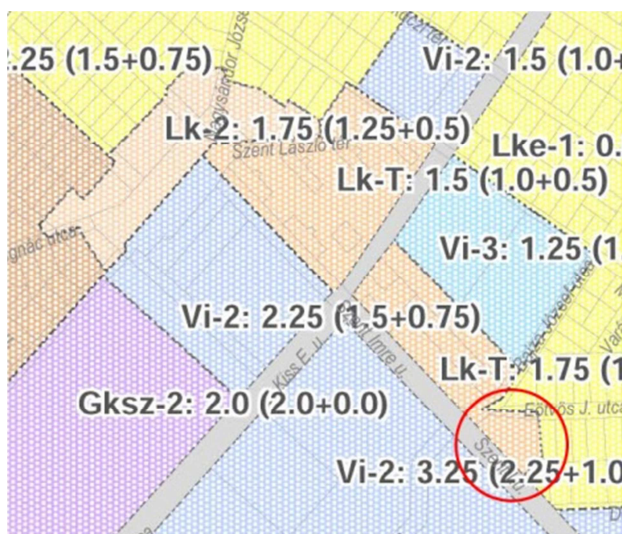
A jelen KÉSZ hatálya alá tartozó területen a Szent Imre utca mentén található lakótelepek kaptak Lk-T besorolást a TSZT-ben. A tömbtelkes lakótelepek mellé a területfelhasználási egység területébe bevonásra került azonban az Eötvös utca-Bajza József utca sarkán található – a Szent László téri lakóházakhoz hasonló – saját telkes lakóépület is. Ebben a szituációban ezért az Lk-T övezeten belül két beépítésre szánt övezetet volt szükséges megállapítani:

Lk-T/IV-5/Ú jelű építési övezet

Az övezet a Szent Imre utca – Szent László tér észak-keleti oldala mentén helyezkedik el. Jellemzően laza beépítésű, úszótelkes lakóépületekkel beépült terület. A tömbtelkek beépítése kialakult, újabb lakóépületek elhelyezése a tömbtelken nem lehetséges. Építési hely kijelölésére nincs szükség. (A lakótelep szabályozását lásd bővebben az „1.4.4. Úszótelkes lakótelepek szabályozása” c. pontban.)

Lk-T/IV-5/1 jelű építési övezet

Az Eötvös utca-Bajza József utca sarkán található telek saját övezete. Az övezetre a lakóterületekre, illetve a kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások érvényesek.



1.7.3.4. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

Lke-1/IV-5/K jelű építési övezet

A Kertváros területének mintegy 50%-át elfoglaló terület utcahálózata és tömbjeinek beépítése gyakorlatilag kialakult. Az utcák szélessége változó, 9 m-től 23 m-ig terjed. Az egyes épületek az átlagosan 700 m²-es nagyságú telkeken nagyrészt szabadonálló módon helyezkednek el, de ikres, oldalhatáron álló, sőt zárt sorú beépítésű ingatlanok is találhatók. A képet még színesíti, hogy az épületek egy része az utcavonalon helyezkedik el, más részük előkerttel rendelkezik, melyek mérete általában 2,5-3,0 m között alakul.

A szabályozásnál a terület kertvárosi jellegének erősítését tartottuk szem előtt. Ezt a karaktert a beépítés „zöldbe ágyazottsága” jellemzi, vagyis egy olyan utcakép, amelyben az épületek az őket körülvevő növényzet takarásában jelennek meg. Az olyan utcák megjelenése azonban, ahol az egyes épületek előkert nélkül, az utcavonalon állnak, alig különbözik a kisvárosias (hézagosan) zárt sorú beépítésű utcaképtől. Ezért ezeken a helyeken új építések esetében megengedtük előkert létesítését, természetesen a környező beépítésekhez való illeszkedés követelményének betartásával. (Például egy ikres beépítés esetén az építési hely előkerti határvonalának az ikerszomszédhoz kell igazodnia.) Alapesetben azonban nem okoz gondot az utcavonalon álló beépítés megtörése előkerttel, sőt a növényzet megjelenése az utcaképben általában kedvező lehet.

ÚJPEST KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



A terület beépítésének másik típusa a zömében 3,0-4,5 m közötti előkerttel rendelkező épületek „fegyelmezett” sora. Kézenfekvőnek tűnik, hogy új építés esetén ehhez a kialakult építési vonalhoz kelljen igazodni. Úgy gondoljuk azonban, hogy nagyobb (pl. 5 m-es) előkert kialakítása nem okoz városképi problémát, ezért itt a 3-3,5 m-es előkert kialakítását, mint minimumot írtuk elő.



Lke-1/IV-5/1 jelű építési övezet

Az építési övezetbe mindössze 3 ingatlan tartozik a Vécsey Ernő utca mentén, melyeken jelenleg több épületben, többlakásos, csoportházak jellegű beépítés alakult ki. Új építés esetén ezeken a telkeken – elsősorban gazdaságossági okokból – megtartható a csoportházak jellegű beépítés (vagyis az övezet előírásai megengedik a több épület elhelyezését bizonyos telekterület után), de a szabályozási terv lehetővé teszi a telkek felosztását is, ezzel a környező kertvárosi beépítéshez jobban igazodó beépítés megvalósítását.

Lke-1/IV-5/2 jelű építési övezet

Az építési övezet a Vécsey Ernő utca északi oldalán kialakult egykori villanegyed „maradványa”, amelyet a nagyobb telkek, és a telken belül az utcavonaltól mélyebben visszahúzott, „tetszőlegesen”

elhelyezett épületek jellemeznek. Ezen a területen a cél a „villanegyed-jelleg” megtartása, így az előírások csak a min. 10 m-es előkert kialakítását tartalmazzák kötelezettséggként, ezen kívül az épület elhelyezése a telken belül – az oldal- és a hátsókertre vonatkozó előírások betartása mellett – bárhol lehetséges. A meglévő telkek további felosztása nem lehetséges.

1.7.4. Intézményterületek

1.7.4.1. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

Vi-2/IV-5/1 jelű építési övezet

Az övezetbe az alábbi intézmények területe tartozik:

- Újpesti Két Tanítási Nyelvű Műszaki Szakközépiskola és Szakiskola
- Szakorvosi Rendelőintézet

Az intézményterületek kialakulnak tekinthetők. A terv a meglévő intézmények fejlesztettségét továbbra is biztosítja. Az övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértékét -10%-al csökkentettük, ugyanis a területek jelenlegi funkcióját ismerve az 50%-os beépítési mérték mellett előírt 35%-os biztosítandó zöldfelület megakadályozhatja a terület fejlesztését (pl. sportpálya az iskolához).

Vi-2/IV-5/2 jelű építési övezet

Az övezetbe a Szent István templom telke tartozik. Az intézményterület kialakulnak tekinthető. A templom, mint épület egyedi jellege miatt (torony) a beépítési magasságot az övezetben szintén kialakulnak tekintjük. A templom kertjében továbbá urnatároló-fal kialakítását engedélyezi a terv (célszerű kertépítészeti terv alapján, városképi véleményezési eljárást lefolytatni az ügyben).

Vi-2/IV-5/3 jelű építési övezet

Az övezetbe a Kiss Ernő utca – Szent Imre utca – Corvin utca – Görgey Artúr utca által határolt tömb területe tartozik. A tömb a funkciók fokozatos változása következtében átalakulóban van, az egykori üzemi területen elsősorban kereskedelmi, szolgáltató létesítmények telepednek meg (OBI, SPAR, JYSK).

Vi-2/IV-5/4 jelű építési övezet

Az építési övezet telkei a Szilágyi utca – Lahner György utca térségében helyezkednek el. A terület arculatát a közelmúltban épült színvonalas lakóépületek határozzák meg, melyekhez a terület beépíthető – Szilágyi utca felőli – részén illeszkedni kell. Tekintettel azonban arra, hogy ez a terület fontos közlekedési útvonalak, metró- és vasúti megállóhely közvetlen közelségében fekszik (ami miatt szükséges volt a saroktelek (kerületileg védett Semsey-villa telke) szabályozási vonal korrekciója), a lakóépületek helyett (mellett) inkább a kereskedelmi, szolgáltató, irodai funkció létesítése támogatható. Korábban a teljes tömb területére szabályozási terv készült, amely ebben az övezetben is kijelölte az építési helyeket. Jelen szabályozási tervben ezeket az építési helyeket – a releváns esetekben – változatlanul átvettük.

Vi-2/IV-5/5 jelű építési övezet

Az építési övezetben az ún. Fecskeház telke található. Az intézményterület kialakultnak tekinthető. A korábbi szintterületi mutatót 0,5-el csökkentettük (az ugyanezen a területfelhasználási egységen található alulhasznosított sportpálya (Vi-2/IV-5/IZ) funkcióváltását elősegítendő).

Vi-2/IV-5/6 jelű építési övezet

Az építési övezet a Szilágyi utca nyugati oldalán található, lényegében beépítetlen terület. Tekintettel arra, hogy ez a terület fontos közlekedési útvonal, továbbá metró- és vasúti megállóhely közelségében fekszik, lakóépületek helyett inkább a kereskedelmi, szolgáltató, irodai funkció létesítése támogatható. Korábban a teljes tömb területére szabályozási terv készült, amely ebben az övezetben is kijelölte az építési helyeket. Jelen szabályozási tervben ezeket az építési helyeket változatlanul átvettük. A szintterületi mutatót – a lehetőségekhez mérten – megemeltük (a szintterület számításának megváltozása okán). A területen a terepszint alatti beépítés mértékét 80%-ra emeltük (korábban 75% volt), és a parkolási szintterületet ennek megfelelően 0,8-ban állapítottuk meg (egy teljes szintnyi mélygarázs). Az övezet területén a Szilágyi út menti 50 m-es sávban lakórendeltetést kialakítani nem lehet.

Vi-2/IV-5/7 jelű építési övezet

Az építési övezet a Görgey Artúr utca északi oldala menti telkeket tartalmazza. (Az övezet a TSZT „kertvárosi környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” elemmel ellátott – jellemzően egy teleksornyi – területsávot foglalja magába. A felhatalmazásnak megfelelően az övezet beépítési paramétereinek meghatározása a TSZT előírásait betartva történt (maximum 1,2 általános + 0,4 parkolási szintterületi sűrűség; a szomszédos beépítésnél maximum egy szinttel nagyobb épület elhelyezhetősége.)) Beépítése kialakult, előkertes, szabadonálló és ikres beépítési móddal. Jelenleg főként lakásokat tartalmaznak, de – fontos közlekedési útvonal menti fekvésüknek köszönhetően – funkciójuk átalakulóban van, egyre több kereskedelmi, szolgáltató, irodai funkciót fogadnak be. A szabályozás a lakófunkció bizonyos mértékű korlátozását tartalmazza, elsősorban a jelentős közlekedési környezetterhelés miatt. Új épület létesítése esetén illeszkedni kell a kialakult beépítési módhoz és építési vonalhoz.

Vi-2/IV-5/8 jelű építési övezet

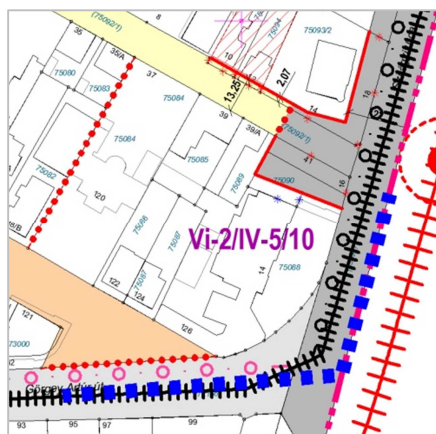
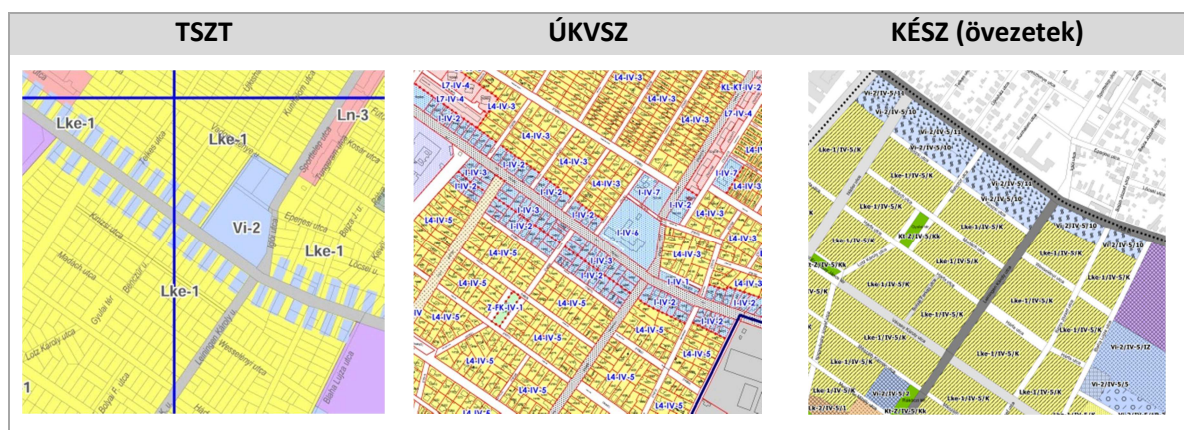
Az építési övezetben – a Görgey utca-Corvin utca mentén – két védelemre javasolt épület áll, pici telkeken. Az épületek együttes funkcióváltása tervezett (szolgáltatás), mely során a két épület egy összekötő szárnnyal kapcsolódna össze. Az telkeken – telekegyesítést követően sem – biztosítható a telken belüli gépkocsi-tárolás. Az épületek funkcióváltása/hasznosítása támogatandó, ezért az előírt számú parkolók megváltását biztosítani kell (a Corvin utca maximálisan alkalmas is rá).

Vi-2/IV-5/9 jelű építési övezet

Az építési övezetben (a Szent László téren) a Tűzoltóság, valamint kereskedelmi-szolgáltató létesítmények helyezkednek el. A Szent László tér fejlesztésével kapcsolatos tervezői elképzelésünket az „1.5.2. „A Szent László tér, a városrész központja” című pontban foglaltuk össze. A szabályozás lehetővé teszi az övezet területén lakóépület (illetve, elsősorban lakó rendeltetést tartalmazó vegyes rendeltetésű épület) elhelyezését is.

Vi-2/IV-5/10 és Vi-2/IV-5/11 jelű építési övezetek

Az építési övezetek telkei jellemzően a Fóti út és a Kinizsi utca közötti, a főútvonal mentén intézményterületként tervezett területek. Az övezet a TSZT „kertvárosi környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” elemmel ellátott területsávot foglalja magába. A felhatalmazásnak megfelelően az övezetek beépítési paramétereinek meghatározása az FRSZ előírásait betartva történt (maximum 1,2 általános + 0,4 parkolási szintterületi sűrűség; a szomszédos beépítésnél maximum egy szinttel nagyobb épület elhelyezhetősége). Jelenleg a területsáv még főként lakótelkeket tartalmaz, de ezek – fontos közlekedési útvonalak menti fekvésüknek köszönhetően – funkciójuk átalakulóban van, ami továbbra is támogatandó. Egyre több kereskedelmi, szolgáltató, irodai funkció jelenik meg a területen (vagy meglévő épület rendeltetés-váltásával, vagy új épület létesítésével).



4. ábra: A Szilágyi utca menti terület szabályozása

Az átalakulás elősegítése érdekében a szabályozás ezeken az ingatlanokon tehát a kertvárosi beépítésnél magasabb beépítési mértéket, szintterületi mutatót és beépítési magasságot enged meg, ezzel szemben a lakás-funkció bizonyos mértékű korlátozásával is él, elsősorban a jelentős közlekedési környezetterhelés miatt. A két övezet között intenzitásbeli különbség van csupán, ami megfelelő átmenetet biztosít a kertváros és a Fóti út menti beépítés között.

A Szilágyi utca menti – a Brunovszky vendéglőt is magába foglaló – tömrész is ugyanilyen övezeti besorolást kapott. A tervezett metró meghosszabbítása kapcsán, a Rákospalota-Újpest megálló felszínre vezetése miatt a 75090 telek jelentős részét elviszi. A megmaradó telekrészt javasolt a vendéglő telkéhez csatolni.

Vi-2/IV-5/LP-1 jelű építési övezet

Az építési övezetben, a Szent László tér déli oldalán az egykori Pamutipari Rt. munkáslakásainak épületegyüttese helyezkedik el. Az épület-együttes védelemre javasolt. A szabályozási terv elsősorban a meglévő épületek megóvását, karbantartását teszi lehetővé.

Vi-2/IV-5/LP-2 jelű építési övezet

Az építési övezet a Lahner György utca északi oldalán 5 pontházból álló tömbtelkes lakóterületet foglalja magába (ismét egy intézményterületbe sorolt lakóterület). A terület kialakultnak tekinthető, minimális beépítési tartalékkal (tehát új épület elhelyezésére nincs lehetőség). (A korábbi részletes szabályozási terv szerinti terepszint alatti beépíthetőséget továbbra is megtartottuk, bár a kialakult állapotában a területen mélyépítési munkát folytatni nem lehetséges.)

Vi-2/IV-5/IZ jelű építési övezet

Az építési övezet a Blaha Lujza utcai – ma az Önkormányzat tulajdonában lévő – sportpálya telke. Korábban a teljes tömb területére szabályozási terv készült, amely a szomszédos üzemi terület telekhatára mentén 10 m széles beültetési kötelezettséget jelölt. A 10 m-es zöldfelületi sávot továbbra is előírtuk védő-zöldsávként, melyre – a szélességnek megfelelően – külön előírásokat tettünk a kialakítandó növényállományra vonatkozóan.

1.7.4.2. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)

Vi-3/IV-5/1 jelű építési övezet

Az építési övezetben a Bajza József Általános Iskola, napközi otthonos óvoda és bölcsőde épületei helyezkednek el. Az intézményterület kialakultnak tekinthető, az esetleges bővítések számára építési hely kijelölése nem indokolt, a bővítések az övezetben előírt paraméterek betartásával valósíthatók meg.

1.7.5. Gazdasági területek

1.7.5.1. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)

Gksz-2/IV-5/1 jelű építési övezet

Az építési övezet a Klauzál utca – Szent László utca – Kiss Ernő utca – Erkel Gyula utca által határolt tömbben helyezkedik el. Az egykori Pamutipari Rt. telephelyén ma több üzem, intézmény is működik. Az egykori gyárépületek egy része építészeti értéket képvisel, melyek helyi védelem alá helyezése – részletes feltárás és dokumentálás után – indokolt.

Gksz-2/IV-5/2 jelű építési övezet

Az építési övezet a Fóti út – Szilágyi utca mentén elhelyezkedő, részben beépítetlen ingatlanokat tartalmazza. A tömb területére korábban részletes szabályozási terv készült, amely meghatározta az építési helyeket is. Jelen szabályozási tervben ezeket az építési helyeket – a releváns esetekben – változatlanul átvettük.

Gksz-2/IV-5/3 jelű építési övezet

Az építési övezet a GE telephelyét foglalja magába. A tömb területére korábban részletes szabályozási terv készült, amely számos kötelező előírást tartalmazott az üzem területére. Ezek közül a szabályozási tervben átvettük az üzemi területen belül kötelezően kialakítandó zöldfelületeket (kétféle előírással), mivel azoknak jelentős szerepük van a környező lakóterületek védelmében. Az építési helyekre, valamint az üzemi épületek kialakítására vonatkozó előírások viszont alig

értelmezhetők egy termelő üzem területére, mivel azok az alkalmazott technológia függvényei, amelyek ráadásul gyakran változhatnak is. Úgy gondoljuk, hogyha egy adott üzem működése egy adott területen elfogadható, akkor a környezet megengedhető terhelésén, és az alapvető beépítési korlátokon (paramétereken) túl további megkötések alkalmazása – például üzemben belüli építési helyek kijelölése, belső forgalmi rend előírása, épületek paramétereinek szabályozása, stb. – szükségtelen.

1.8. AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE

1.8.1. Az övezetek jele (övezet kódja)

A beépítésre nem szánt közlekedési és zöldterületek övezeteinél két nagyobb halmazt különböztethetünk meg:

1. A TSZT által kijelölt övezetek (KÖu, Zkp)
2. A TSZT-ben nem jelölt, kerületi szinten kijelölt közterületek: Különleges beépítésre nem szánt területek (Kt)

A fent leírtaknak megfelelően az övezetek kódjai – kis eltéréssel – az építési övezetek kódolását követi, azzal a különbséggel, hogy a TSZT által meghatározott területfelhasználási egység helyén „Kt” betűjel is állhat:

- a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) meghatározott területfelhasználási egység jele, (pl. **KÖu**/□-□/□), a kerületi tervben kijelölt különleges beépítésre nem szánt terület esetén **Kt**-□/□-□/□
- kerületi azonosító kód (□/IV-□/□),
- városrészi azonosító kód (pl. □/□-5/□),
- városrészi övezeti azonosító sorszám vagy betűjel (pl. □/□-□/1)

1.8.2. Közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu)

KÖu-2/IV-5 jelű övezet

Az övezetbe a TSZT szerinti II. rendű főutak területe tartozik: Fóti út, Szilágyi utca, Kiss Ernő utca – Leiningen Károly utca, Szent Imre utca (Görgey Artúr utca és Kiss Ernő utca közötti szakasza).

KÖu-3/IV-5 jelű övezet

Az övezetbe a TSZT szerinti településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút területe tartozik: Görgey Artúr utca.

Kt-KÖu/IV-5/1 jelű övezet

Az övezetbe azoknak a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutaknak a területe tartozik, amelyeket a TSZT nem jelölt meg, de amelyek – szélességüknél és városszerkezeti helyzetüknél fogva – alkalmasak arra, hogy a városrészen belüli forgalmat lebonyolítsák: Vécsey Károly utca, Nádor utca, Türr István utca – Szent László tér – Szent Imre utca (Kiss Ernő utca – Szent László tér közötti szakasza).

Kt-KÖu/IV-5/2 jelű övezet

Az övezetbe a még fel nem sorolt közutak területe tartozik, amelyek jellemzően célforgalmat bonyolítanak le, forgalmi terhelésük csekély, ezért forgalomcsillapított övezetek létrehozására alkalmasak.

1.8.3. Zöldterületek (Zkp)

1.8.3.1. Közkertek területe

Zkp/IV-5/Kk jelű övezet

Az övezetbe az általában 1 ha-nál kisebb zöldfelületek tartoznak, a városrész területén, amik a korábbi rendezési tervekben szintén közkert besorolásúak voltak:

- Mátyás tér
- Türr István utca és a „Városi házak” közötti (egyelőre névtelen) zöldterület.

1.8.3.2. Kerületi jelentőségű zöldterületek (Kt-Z)

Az övezet a TSZT által Zkp övezetbe nem sorolt, de kerületi szinten – a korábbi rendezési tervekben is – zöldterületként jelölt közterületek tartoznak. Az övezetekre a közterületekre és a közterületi zöldterületekre vonatkozó általános szabályok érvényesek.

Kt-Z/IV-5/Fk jelű övezet

Az övezet a fásított közterek övezete, amely jelen szabályozási tervben kizárólag a Szent László téri zöldterületeket foglalja magába. Az övezetre az OTÉK szerinti 20%-os zöldfelületet biztosítani kell, ez azonban lehetőséget nyújt a terület fásított parkolóként történő kialakítására is.

Kt-Z/IV-5/Kk jelű övezet

Az övezet a korábbi rendezési tervekben fásított köztérként jelölt területek övezete (amik mérete a korábbi rendszerben nem érte el a közkerti övezet minimális méretét), azonban zöldfelületi borítottságuk jelentősen meghaladja a fásított köztér – mind a korábbi, mind pedig a jelenlegi – előírásait. A cél tehát ezen zöldfelületek megőrzése, így az önálló közkerti övezet területén a legkisebb zöldfelület mértékét 50%-ban határoztuk meg. A városrész „közkertjei” így a Rákóczi tér, a Gróf Esterházy János tér valamint a Gyulai tér.

1.8.4. Összefoglaló

Összességében a szabályozási terv hatálya alá tartozó területen jelentős fejlesztésekre csak a még jelenleg kihasználatlan, vagy beépítetlen intézményi telkeken lehet számítani. A városrész kis-, és kertvárosias lakóterületein fokozatos, telkenkénti (tulajdonostól függő) átépülés várható. Ezek a területeken a szabályozás elsődleges célja a jelenlegi karakter megőrzése, a kialakult utcahálózat kapacitásának a figyelembevételével. Fontos kiemelni, hogy a szabályzat különbséget tesz a meglévő épületek (kialakult beépítés) fejlesztése és az új létesítések között. A szabályzat minden övezeti előírását az általános rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni. A városképi illeszkedés helye és módja

jelen szabályozási terv készítésével párhuzamosan (jelen alátámasztó munkarészek közel egy évvel a településképi rendelet „formálódása” előtt) készült. Az új KÉSZ településképre, illeszkedésre vonatkozó előírásokat, követelményeket, szabályokat nem tartalmaz(hat) a továbbiakban. A településképi követelményeket a kerület – az országos előírásoknak megfelelően – új önálló rendeletben szabályozza. A továbbiakban a két rendelet együttesen határozza meg az építés lehetőségeit és feltételeit.

1.9. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Újpest Kertváros városrésze az eredeti természeti környezet, a természetes táj felszámolásával jött létre. Ezért megőrzendő természetes táji elemek és megóvandó országos, vagy helyi védelem alatt álló természeti értékek a Kertvárosban nem találhatók.

A Kertváros legjelentősebb természeti értékét az egybefüggő kertvárosias lakóterületek kertjei jelentik. A magánkertek dús faállománya kedvezően befolyásolja a kerületrészcsoport arcát és a környezeti állapotát. Az összefüggő lakókertes területeket a fasorok és a kisméretű közterületek hálózata egészíti ki. Ezért a táji adottságok fejlesztése a zöldfelületi rendszer bővítésével és a már meglévő értékek megőrzésével biztosítható.

1.10. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

1.10.1. A zöldfelületi rendszer fejlesztésének és megőrzésének alapelvei

- A szabályozás által befolyásolt beavatkozásokkal el kell érni, hogy a kerületrészcsoport kertvárosias, zöldbe ágyazott jellege ne csökkenjen, sőt lehetőség szerint növekedjen.
- A területi adottságok figyelembe vétele mellett bővíteni kell a kerületrészcsoport közterületeit.
- Bővíteni és fejleszteni kell a kerületrészcsoport fásított közterületeit, közterületi zöldterületeit.
- Javítani kell a kerületrészcsoport feltáró utcahálózat fásítottságát. A szabályozással és a fejlesztésekkel el kell érni, hogy a kialakult/kialakuló úthálózati hierarchia, a településrészcsoport szerkezeti rendszerében játszott szerkezeti szerep az egyes utak fásítottságának mértékében, a rendezettség, fenntartottság színvonalában is tükröződjön.
- Ezért létre kell hozni a kiemelt városképi jelentőségű fasorok hálózatát az egyéb fásított utcák kiegészítéseként.

1.10.2. Lakóterületi kertek megőrzése és fejlesztése

Kertvárosi lakóterületek lakókertjei

A kerületrészcsoport lakóterületeinek legnagyobb része kertvárosi lakóövezetben van és a terv szerint abban is marad. A kertvárosi lakótelkek magánkertjei alkotják a teljes kerületrészcsoport zöldfelületeinek, faállományának túlnyomó részét. Ezért a kerületrészcsoport arcát és a szomszédos kerületrészekhez képest viszonylag kedvező környezeti állapotának megőrzése érdekében meghatározó fontosságú, hogy ne csökkenjen a kertek mennyisége és fásítottságának színvonala. A szabályozási terv a kötelezően a legkisebb kialakítandó telkenkénti zöldfelületi borítottság mértékét a kertvárosi lakóövezetben 50 %-ban írja elő. Ez a mérték gyakorlatilag megfelel a ma már kialakult állapotnak. Építésigazgatási feladat, hogy az egyes telkek átépítése, a lakóházak felújítása során az

engedélyezéseknél következetesen érvényesüljön a zöldfelületi előírás és a mai kertfelület többlet beépítéssel és burkolatok létesítésével ne legyen csökkenthető.

Kisvárosi lakóterületek lakókertjei

Az Attila utca, Türr István utca, Klauzál utca, Deák Ferenc utca által határolt terület rész kis telkes, sűrű beépítésű kisvárosias lakóterület. A szabályozási terv az adottságokhoz – és az OTÉK előírásokhoz is – igazodóan 35 %-os minimális telkenkénti zöldfelületi borítottságot ír elő, továbbá javaslatot tesz arra, hogy a tömbbelsőkből, a telekvégek szabadon hagyásával összefüggő zöldfelületi sávok alakuljanak ki az egyes telkek és tömbök fokozatos átépítése, megújítása során. Így az egyébként egyenként rendkívül elaprózott, kis darabokból álló magánkertek idővel a tömbbelsőket fellazító fásított zónává alakulnak át.

Telepszerű lakóterületek lakókertjei

A Szent Imre utca, illetve a Szent László tér mentén – a kerületrész súlypontjában – telepszerű, úszótelkes lakóterületek fekszenek. A lakóházak között lényegében korlátlan közhasználatú zöldfelületként működő önkormányzati tulajdonú lakókertek találhatók. Ezek hivatottak pótolni a kerületrészben egyébként teljes egészében hiányzó nagy összefüggő közparkot. Fontos kerületi érdek, hogy a lakótelepi zöldfelületek területe, növényállománya hosszú távon megmaradjon és kerti felszereltsége (parkbútorzat, játszótér) is legalább megőrizze a mai területét és növényborítottságát, berendezettségének színvonalát.

1.10.3. Intézménykertek fejlesztése

A Kertváros intézménykertjei fontos szerepet játszanak a városrész arculatának előnyös alakításában, valamint a szabadidős funkciók, a sport és az oktatás zöldterületi jellegű, növényzetben gazdag környezet megteremtésében. Az intézménykertek területi bővítése hely hiányában nem megoldható.

► Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet kertje

A szakrendelő Görgey utcára és Szent Imre utcára néző előkertjei lényegében korlátlan közhasználatú fásított köztérként szolgálnak. Jól kiépítettek, parkbútorzatuk és növényzetük, valamint gyalogos burkolataik rendezettek, jól karbantartottak. Területi bővítésre nincs lehetőség, a meglévő kedvező állapot fenntartása szükséges.

► Újpesti Két tanítási Nyelvű Műszaki Szakközépiskola és Szakiskola kertje

A létesítménynek a Görgey útra néző előkert sávja látványos, változatos növényzetű parkosított terület, melyben távolugró pálya is helyet kapott. A kert a külső környezettől az épülethez illeszkedő stílusú kerítéssel elválasztott, korlátozott közhasználatú. Bővítési lehetősége nincs. A kerten kívül, a Görgey út és a Corvin utca találkozásánál kisméretű fásított köztér található, parkbútorzattal, Görgey Artúr szobrával.

► Bókay János Kollégium kertje

Az Erkel Gyula utca felé térfalat képező épület mögött rendezett, jól karban tartott, nagy lombos fakkal szegélyezett, elsősorban pihenést szolgáló kert található. A kert területi bővítésére nincs lehetőség, a meglévő kedvező állapot fenntartása szükséges.

► **Bajza József általános iskola kertje**

A kert Munkácsi Mihály utcai oldala sportudvarként szolgál, a belső kertrészek fásított, részben burkolt szabadidős udvarok. A sportudvar burkolatai és felszereltsége már felújítandó állapotú. A kert területi bővítésére nincs mód.

► **Óvoda és bölcsőde kertek**

A Leiningen utca melletti létesítmények kertjei jól kialakítottak, gazdag növényzetűek. Területi bővítésükre nincs lehetőség.

► **Tűzoltóság kertje**

A Tűzoltóság Kiss Ernő utcai épülete mögött terjedelmes füves gyakorló udvar található, melynek nyugati, kerítés melletti sávjában tuja-fasor húzódik. A bekerített, korlátozott közhasználatú kert méreteinél fogva szabadidős és sport célú fejlesztésekre alkalmas. A kerten kívül – a szolgáltató épület mögött – elkerített játszótér található.

► **Rákóczi téri Szent István-templom kertje**

A kert déli sarka Wass Albert emlékparkként kialakított, északi széle sport és játszóudvar. Területi bővítésre hely hiányában nincs mód.

1.10.4. Gazdasági területek zöldfelületei

A Kertváros lakóterületei mellett a városrészben nagy kiterjedésű gazdasági területek is találhatók. Ezek közül legnagyobb a Fóti út és a Szilágyi utca találkozásánál lévő, mintegy 16,25 ha-os összefüggő iparterület (GE-telephelye). A telephely túlnyomó része beépített és burkolt. A szabályozási terv 10 m széles védőzöldsáv létesítését írja elő a telephely intézményterületekkel és lakóterülettel érintkező szélén. Ennek kialakításánál 3 sor nagy koronát növesztő, a környezeti ártalmakkal szemben viszonylag ellenálló fa telepítését tartjuk szükségesnek, 3-3 m ültetési sortávolsággal és 6-6 m ültetési tőtávolsággal telepítve. Így háromszintű növényzettel rendelkező zöldsáv hozható létre, ami megfelelő védelmet biztosít a lakóterületek számára.

Városképvédelmi és környezetvédelmi okokból kötelező keskeny védőzöldsáv telepítését javasolja a terv a telephely Fóti út és a Szilágyi út felé eső kerítésvonala mellett. Itt a legalább 5 m széles zöldterületen a védősávba telepítendő fákhöz hasonlóan nagy koronát növesztő, várostűrő fafaj telepítendő 6-6 méteres ültetési tőtávolsággal. A fasor szélén 1 sor magasra növő várostűrő cserjesáv telepítendő.

A telephely dél-keleti részén kialakult intenzív, dús faállományú kertrészei a továbbiakban is megtartandóak (telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része).

A gazdasági területeken előírt minimális zöldfelületi borítottság mértéke a szabályozási terv szerint a telekterület 25 %-a. Ezt intenzíven fásítva 3 szintű növényzettel (100m²-ként 4-4 db közepes koronájú, várostűrő lombos fa, 10 m² cserje, 90 m² gypesítés) kell beültetni.

1.10.5. Közterületi zöldfelületek

Közkertek-fásított közterek

A kerületrész közkertekben és lakóterületeket tagoló, egyben közjóléti funkciókat is betöltő fásított közterekben szegény. A meglévő zöldterületek területe nagyon kicsi, de faállományuk és felszereltségük fontos része a Kertvárosnak. A területi hiányok ellensúlyozása a városrészben sajnos nincs lehetőség, ezért a meglévő, értékes zöldfelületek jövőbeni megőrzése elsődleges célja a szabályozás zöldfelületeket érintő elhatározásainak. Ezért nem javasolt a városi házak környezetében lévő közkert tényleges területének a csökkentése.

A szabályozási terv közkertként őrzi meg a Mátyás teret. A szabályozási terv fásított közteret alakít ki, illetve őrzi meg a Szent László téren. A korábban fásított köztér paraméterekkel szabályozott Gyulai tér, a Gróf Esterházy János tér, és Rákóczy tér legkisebb zöldfelületi mértékének megemelésével „közkert” státuszt kap az új kerületi tervben.

A közkertek, fásított közterek ápolása, üzemeltetése önkormányzati feladat. Ezért javasoljuk, hogy az egyes közhasználatú zöldfelületek felújítása folyamatos program alapján ütemezetten, részletes – a lakosság által is elfogadott – kertépítészeti tervet is magába foglaló közterület alakítási alapján, a megfelelő anyagi erő mellérendelésével készüljön.

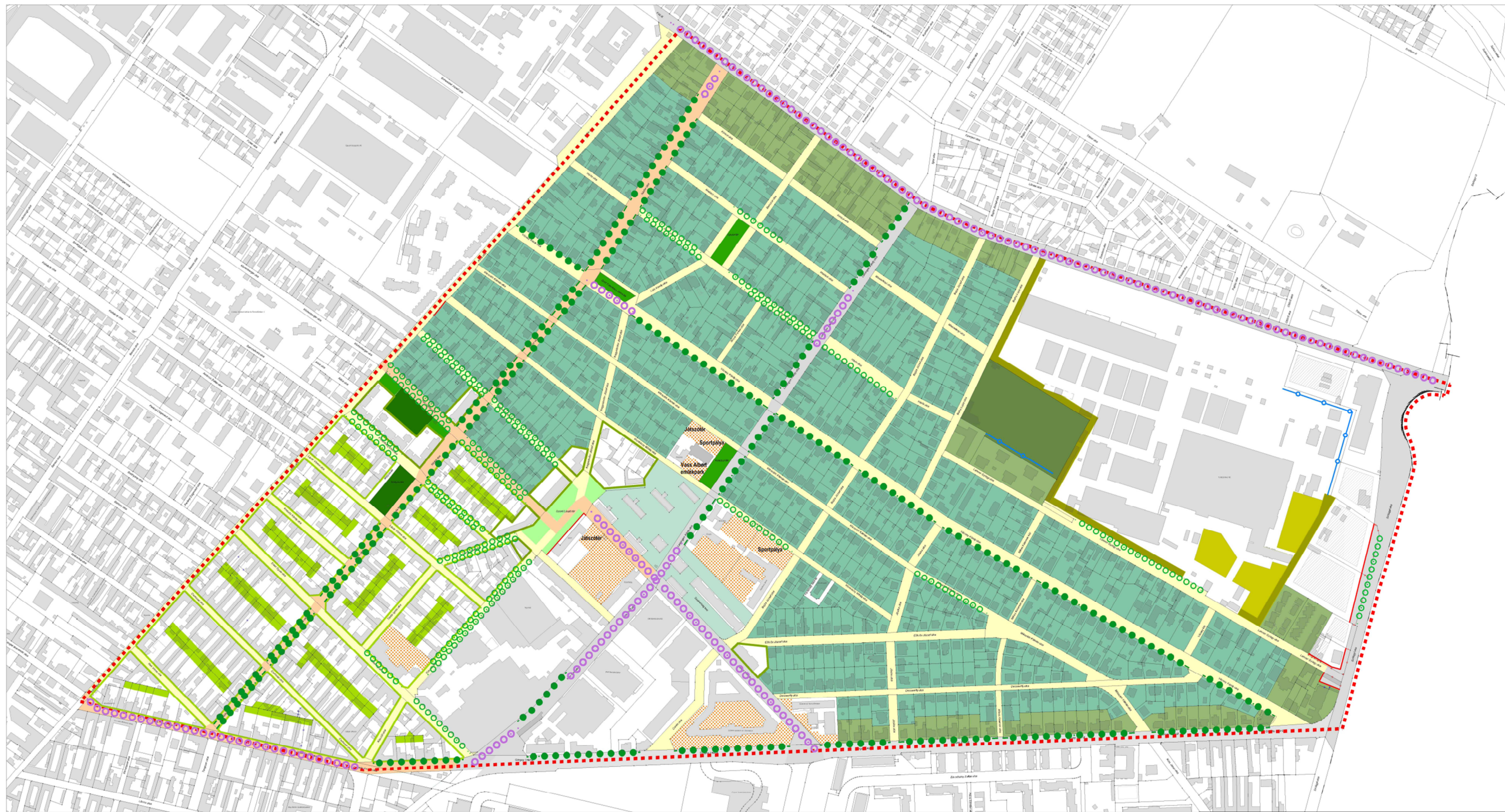
Fásított utcák, fasorok

Újpest Kertváros karakterében jelentős szerepe van a fásított utcák viszonylag sűrű hálózatának. A kiinduló állapotban a kerületrész legértékesebb fasorai a Nádor utcában, a Vécsey utcában, a Hárfá utcában és a Görgey út mellett találhatók.

A TSZT az utcák forgalmi szerepének, az útszélességek és a meglévő zöldfelületi állapot figyelembe vételével meghatározta a településszerkezeti szempontból kiemelt, településkép-védelmi jelentőségű meglévő, illetve tervezett fasoros utcákat. Ezek a Fóti út, a Deák Ferenc utca és a Görgey Artúr utca, a Nádor utca, a Vécsey Károly utca, a Kiss Ernő utca, a Türr István utca és a Szent Imre út. Ezek az utak a legjelentősebb főútjai a Kertvárosnak. Ezeken a kiemelt útszakaszokon az utakat kísérő fasorok fenntartására kiemelt költségkeretet kell biztosítani. Ennek felhasználásával lehet kiemelt minőségű fasori fejlesztéseket és ápolást biztosítani. A szabályzat külön rendelkezéseket tartalmaz a kiemelt jelentőségű fasorok kialakítására vonatkozóan.

A nem kiemelt kategóriába tartozó utak mellett is fontos szerepe van a fasoroknak. Ahol az utak szélessége, a közművek nyomvonalai megengedik, ott legalább egy oldali fasor telepítendő, illetve tartandó fenn. Új fasorok telepítésénél csak a kifejezetten várostűrőnek minősülő fafajok, útsorfa minőségű faiskolai fái telepíthetők, 3 oldali támrudazással, legalább 1,25x1,25 m-es ültetési fahely szabadon hagyásával. Ha a szükséges terület rendelkezésre áll, összefüggő füvesített zöldsávot kell a fasori sávban kialakítani. Ahol a meglévő, hiányos fasorok kiegészítésére van szükség, ott a már meglévő fák közül a leggyakoribb előfordulású, az utcában bevált fafajt kell kiegészítésként telepíteni.

A fafajok kiválasztásánál olyan koronaméretű és formájú fafajokat kell választani, melyek az utcában szükséges őrsvetvényt kényszeres visszametszés nélkül is tartani tudják mind az útpályán, mind a járdákon.



JELMAGYARÁZAT

- tervezési terület határa
- TSZT szerinti Zkp övezet - közkert: 60% zf. bor.
- Különleges beépítésre nem szánt terület (Kt-Z/IV-5/Kk) - közkert: 50% zf. bor.
- Különleges beépítésre nem szánt terület (Kt-Z/IV-5/Fk) - fásított köztér: 20% zf. bor.
- kertvárosi lakóterületek (Lke) 50% zf. bor.
- kisvárosias lakóterület - telek be nem építhető része
- kisvárosias lakóterület 35% zf. bor.
- telepszerű lakóterület közös zöldfelületek 40% zf. bor.

- vegyes intézményterület: jell. 30-35% zf. bor.
- Jelentős zöldfelületű intézményterület: 50% zf. bor.
- gazdasági - munkahelyi terület telken belüli védőzöldsávja (10m)
- gazdasági területen belüli megtartandó zöldfelület
- meglévő intézménykertek
- meglévő, településszerkezeti szempontból kiemelt jelentőségű fasor
- kiegészítendő településszerkezeti szempontból kiemelt jelentőségű fasor
- meglévő fasor
- kötelező védőfasor telepítése (5 m védőzöldsáv)

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

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI
JAVASLATA



Rajzsám:

ZF-J

Dátum: 2016.11.15.

► **Kis Ernő utca – Leiningen Károly utca:** A 2x1 sávós út bővítése nem lehetséges, nem is cél a kertvárosi környezetben a kapacitás növelése.

► **Szt. Imre utca:** A jelenlegi keresztmetszeti elrendezés megtartandó.

A területet érintő **gyűjtőutak** keresztmetszete változatlan marad: a **Görgey Artúr** utca a közelmúltban épült át, a **Nádor utca** és **Mildenberger** utca 2x1 sávós marad.

A **Szent László tér** rendezésével összefüggésben a tér északi részén levő több ágú csomópont rendezését a jelenlegi közterületen célszerű megoldani.

A **Vécsey Károly** utca hálózati szerepe igen jelentős a városrészben, így kerületi jelentőségű útként tüntettük fel a szabályozási tervben.

A fent felsorolt másodrendű főutak, gyűjtőutak és kerületi jelentőségű utak közötti tömböket kiszolgáló utcák forgalomcsillapítását terveztük, Tempo 30 övezet létrehozásával.

1.11.2. Közösségi közlekedés

A terület környezetében a 70. számú Budapest – Szob vasútvonal és a Rákospalota – Újpest vasútállomás korszerűsítésére engedélyezett tervek állnak rendelkezésre.

Az M3 metróvonal Újpest Városcsúszpont – Káposztásmegyer szakasza a tervek szerint Rákospalota – Újpest vasútállomásig felszín alatti vezetésű, a Fóti útig éri el a jelenlegi 14-es villamos pályáján vezetendő szakaszát. A vasútállomásnál tervezett metróállomás a Kertváros számára is jó kapcsolatot fog biztosítani.

A metróvonal meghosszabbítása után a 14-es villamos megszűnik, a Szilágyi utcán a 12-es Rákospalota felé közlekedik a Görgey utcai szakasz folytatásában. A 12-es járat megállója a GE Electric telephelynél fordítási lehetőséggel épül ki.

A terveknek megfelelően az érintkező területek telekhatár korrekciója vált szükségessé (szabályozási vonal).

Az autóbuszjáratok várhatóan nem változnak a területen, a meglévő infrastruktúra kiépítettség megfelelően biztosítja a közlekedést. A Szent László tér fejlesztése során javasolt a 96-os busz Szent László téri (tűzoltóság előtti) megállójának áthelyezése.

1.11.3. Kerékpáros közlekedés

A TSZT az Attila utcán településszerkezeti jelentőségű tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonalat jelöl ki. A Szilágyi utca mentén meglévő nyomvonal fut.

A Deák Ferenc utcán és a Fóti úton – a kerület kerékpáros hálózatának fejlesztési tervének, illetve az ITS-ben tervezett elhatározásoknak megfelelően – a szabályozási terv további kerékpáros útvonalat jelöl ki.

Az Attila utcában és a Deák Ferenc utcában a közterületi kötöttségek miatt csak forgalomtechnikai eszközökkel jelölhető ki a kerékpáros irány.

Az egyes rendeltetésekhez, funkciókhoz az OTÉK 7. számú melléklet szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani.

1.11.4. Főbb gyalogos közlekedés

A területen legfontosabb tervezett gyalogos létesítmény az M3 metróvonal Rákospalota – Újpest metróállomásának gyalogos aluljárója, amely a vasútállomás kapcsolatát is biztosítja és a Szilágyi utca keleti oldalára, a Lahner György utca torkolatához is átvezet. Kijárata szabályozást igényelt.

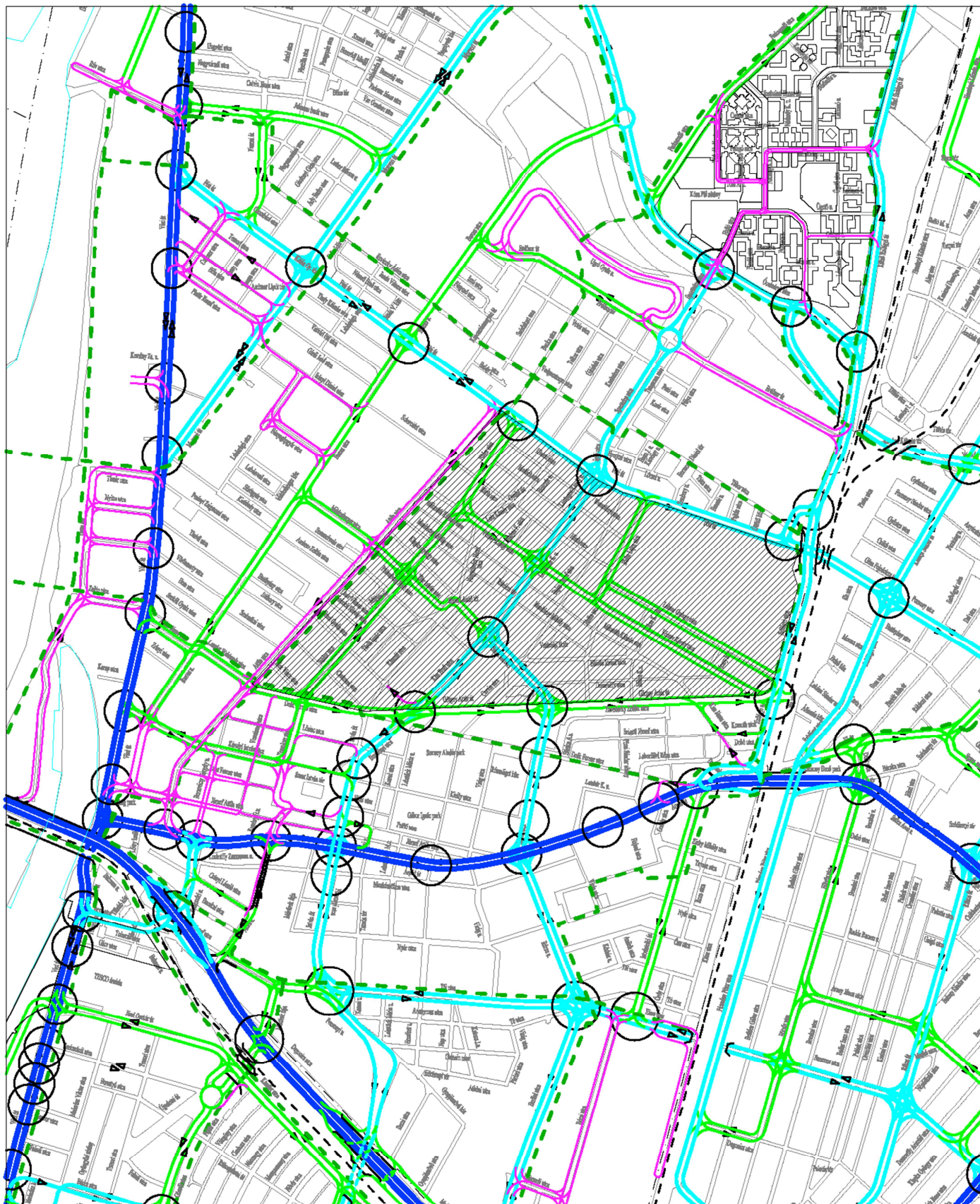
A gyalogos közlekedés fejlesztése a kisebb utcák forgalomcsillapításával, tehát forgalomtechnikai eszközökkel valósítható meg (nem a szabályozási terv hatásköre).

1.11.5. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A terület környezetében a legjelentősebb parkolási létesítmény a Rákospalota – Újpest vasútállomáshoz tervezett P+R parkoló lesz.

A terület parkolási feltételeit a 13/2011 (II.28.) Önkormányzati rendelet határozta meg, amely a módosításokkal együtt a telkek és közterületek parkolási előírásait tartalmazta. A parkolási rendelet előírásai – felülvizsgálat után – beépítésre kerültek a szabályzatba (VIII. A járművek elhelyezésének helyi szabályai c. fejezet). Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók számát – az OTÉK előírásoktól való eltérési lehetőségekkel – a szabályzat 5. melléklete tartalmazza.

A területen az M3 metró meghosszabbítása után a terület egy része a metróállomás 500 méteres körzetébe fog esni, az eltérések az erre vonatkozó szabályozásnak fognak megfelelni.



0m 200 400 600 800 1000

Jelmagyarázat:



tervezési terület



autópálya, autót



elsrendű főút



másodrendű főút



gyűjtő út



kiszolgáló út

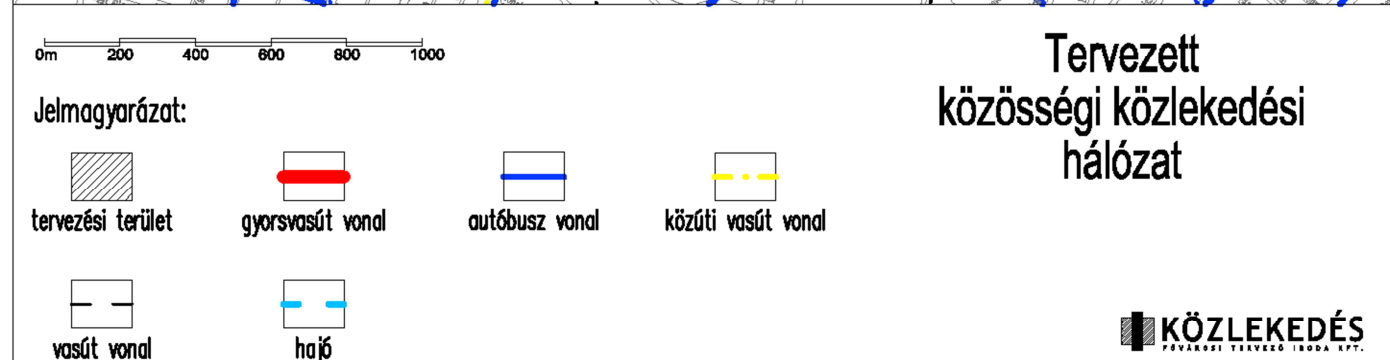


jelzőlámpás csp.



kerékpáros útvonal

Tervezett közúti hálózat



KÖZLEKEDÉS
KÉPVISELŐI TERVEZŐ IRODA KFT.

1.12. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A közművesítést érintő fejlesztések általános célja, hogy a területhasznosítás funkcionális igényéhez szükséges optimális közműellátás a környezet legkisebb károsításával kerüljön megvalósításra. Ehhez szükséges a városrész-szintű közművesítés megoldása, amely Kertváros számára már jelenleg is rendelkezésre áll. A teljes közműellátás biztosításával a „mennyiségi” közműellátás ugyan a városrészben megoldott, a „minőségi” közműellátás igénye azonban közműfejlesztési feladatokkal jelentkezik, amely a komfortérzet javítását, az élhetőbb környezeti állapotok biztosítását és a fenntarthatóbb fejlődést szolgálják.

A közműfejlesztési feladatokat a városrész fejlesztési igényei, elvárásai határozzák meg, ezzel a közműveket érintő fejlesztési feladatok célja a városrész fejlesztésének szolgálata.

1.12.1. Közműfejlesztési feladat

Új fejlesztésre, funkcióváltásra, építési lehetőség bővítésére javasolt telkeken jelentkező új közműigényeinek a kielégítése

A városrész területén új fejlesztéssel, funkcióváltással, a megengedett építési lehetőség igénybevételel megvalósításra kerülő beruházások számára a teljes közműellátás biztosítása szükséges. Mivel a terület már jelenleg is jól közművesített, az így jelentkező közműigények kisebb-nagyobb hálózatépítéssel kielégíthetők. Jelentősebb közműfejlesztési igény a Szilágyi út mentén javasolt új beépítésre jelölt telkeknél várható.

Közművek okozta környezetterhelés csökkentése

► A teljes közműellátás lehetősége mellett is előforduló közműellátási hiányok csökkentése

A környezeti állapot javítását szolgálják azok a közműfejlesztési feladatok, amelyek a már beépített és már teljes közműellátással rendelkező területen fordulnak elő, ahol az egyes ingatlanok a rendelkezésre álló teljes közműellátás lehetőségét mégsem veszik igénybe. Ezeknek az ingatlanoknak a közhálózati csatlakoztatását kell előbb megoldani. Vonatkozik ez elsősorban a szennyvíz közcsatorna hálózat menti, de arra nem csatlakozó ingatlanokra. Erről a Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi (FTSZV) Kft-től állnak rendelkezésre adatok, amelyek ugyan változóak, de jól rámutatnak az előforduló hiányra. Környezeti állapotot javító közműfejlesztési feladat a még mindig előforduló közcsatorna hálózatra nem csatlakozó lakóingatlanoknak a közcsatorna hálózati csatlakozásának megoldása.

► A közművek üzemeltetésével, illetve az egyedileg megoldott közműellátású közmű üzemeltetéssel okozott terhelések csökkentése

A városrészben jelentős közmű közszolgáltatási bázis nem üzemel. Üzemeltetéssel összefüggő terhelést a közművezetékek és műtárgyai ugyan okoznak, de ezek nem jelentősek.

Az utóbbi időkben viszont ismét növekedett a közmű üzemeltetéssel kapcsolatos légszennyezés a teljes közműellátás rendelkezésre állása ellenére is, mivel a levegőt erősebben terhelő egyedileg alkalmazott hagyományos szilárd tüzelőanyag használata újra előtérbe került. A jól kiépített vezetékes energiahordozó ellátásával korábban már kiváltották a régebbi beépítésű területeken a hagyományos szilárd tüzelést, hozzájárulva a levegő tisztaságának a javításához. De az utóbbi években a családok gazdasági nehézségeinek hatására, ahol az épületek műszaki adottságai azt

lehetővé teszik, egyre többen használnak újra hagyományos nem vezetékes energiahordozót is költségeik csökkentésére, amellyel kedvezőtlen légköri viszonyoknál erőteljesen rontják a környezeti állapotokat.

A környezeti állapot javítását szolgálná, ha az egyéni költségcsökkentésre a vezetékes energiahordozót kiváltó hagyományos szilárd tüzelőanyag helyett a környezetbarát megújuló energiahordozók alkalmazását helyeznék előtérbe. Ennek szélesebb körű elterjedését ma még a jelentősebb beruházási költségei, annak hosszabb megtérülési ideje fékezi.

► **A közművek jelenlétével, műszaki állapotával, azok elhelyezésével, elrendezésével okozott környezetterhelés csökkentése.**

A városrész régebben üzemelő közművezetékei lassan rekonstrukcióra szorulnak. A vízelosztó hálózatban több régi építésű ac anyagú vezeték üzemel, amely nemcsak, hogy anyaga miatt ma már nem tekinthető korszerűnek, hanem, mint régi vezeték gyakoribb a meghibásodása.

A közművek jelenlétével okozott környezetterhelés a közterületek látványát rontó és a közterülettel való racionális gazdálkodás lehetőségét akadályozó közmű elhelyezés. Ezt a környezetterhelést elsődlegesen a föld felett elhelyezett közművek okozzák, de a földalatti elhelyezés is hatással van a föld feletti terek hasznosítási lehetőségére. A föld feletti terek felszabadításával, a felszabadított területen a fasorok elhelyezésével a környezeti állapot és látvány is javítható.

A városrészt e vonatkozásban kellemetlenül terhelő a föld felett haladó közmű az oszlopokra, bakokra fektetett, Szilágyi út mentén haladó távhő gerinc vezeték pár.

A fenntartási költségek csökkentését szolgáló közműfejlesztés feladatok

A fenntartási költségek csökkentése legegyszerűbben közművenként a személyes takarékosagra törekvéssel és a takarékos fogyasztású berendezések alkalmazásával érhető el. Ehhez nem szükséges közműépítés, csak a fogyasztóknak a közművekkel kapcsolatos tudat és szemléletformálása.

A hatékonyabb fenntartási költségcsökkentést a jelentősebb közműköltségeket okozó az energiaellátás területén lehet elérni.

Az energiaigény folyamatosan növekszik az alkalmazott új technológiák és a lakásfelszereltség fejlődésével, s ez egyre költségigényesebb üzemeltetéssel elégíthető ki. Az így növekvő költségterhelés a fenntartható fejlődési folyamat fékezőjévé vált, ennek megállítása társadalmi-gazdasági feladat.

Ezért megoldást kell keresni -a komfortszint, és a termelőképeség csökkentése nélkül- az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő. Az első lépést jelentő energiatakarékosságra való törekvést követően megoldást az optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával lehet elérni. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtsággal lehet elérni. Alkalmazásra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek

alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható. A napenergia hasznosítás egyedi alkalmazása jelenleg a legeredményesebb, erre kedvező hasznosítási lehetőséget nyújt a kertvárosias beépítés. A tetőszerkezetre szerelt napkollektorok, napelemek az adott ingatlan energiaellátásában jelentős szerepet tölthetnek be.

Vízi-közműveket érintően is jelentkeznek fenntartási költségeket csökkentő fejlesztési igények. Ezek közül elsődleges feladat, hogy a közüzemű víz felhasználása ténylegesen csak azokon a fogyasztási helyeken történjen, ahol az 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 klímaváltozás hatásainak a kezelését segítő közműfejlesztési feladatok

A klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A városrészben élő és dolgozó emberek számára az életterhetést szolgáló elvárt életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb közmű infrastruktúra ellátással elégíthető ki.

A klímaváltozás két fő hatását: a megváltozott csapadék-viszonyokat és a hőmérséklet-növekedést, kompenzálni csak közműfejlesztésekkel lehet. A szélsőséges időjárás okozta nagyobb csapadékesemények, vagy tartósabb csapadékhiány és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az életterhetés fenntartása, az épített és természetes környezet védelmének biztosítása szükséges, amely a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

Változnak a csapadék viszonyok, egyrészt rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet is. A városrészben a csapadékvíz elvezetését szolgáló egyesített hálózatok, a kialakított nyílt árkok a nagy záporok zavarmentes levezetését nem tudják biztosítani. A kiépített egyesített rendszerű csatornahálózattal rendelkező utcákban a nagyobb záporoknál a csatornahálózat túlterheltté válik, zavart okozva az elvezetés útján, illetve túlterhelve a befogadó szennyvíztisztító telepet. A kerület nyílt árkos vízelvezetésű városrészeiben a nyílt árkok megfelelő kialakításának, karbantartásának hiányosságai miatt okoznak zavarokat a nagy záporok. A megfelelő vízelvezetés, víztárolás, vízviSSzatartás kialakításának hiánya komoly veszélyeztetést okoz.

Ennek elkerülésére a városrész vízelvezető rendszerét fejleszteni kell a nagyobb intenzitású záporok, előforduló „villámárvíz” fogadására, elvezetésére. A fejlesztés keretében hosszabb távú előre-gondolással célszerű lenne megvizsgálni az egyesített rendszerű vízelvezetésű hálózat elválasztott rendszerű vízelvezetésre való átépítés lehetőségét. 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.

A vízelvezető rendszer fejlesztésében nagyon szerepet kapna a helyi víz-visszatartás megoldása. Új beruházásoknál már elvárásként fogalmazható meg a helyi, telken belül kialakítandó vízviSSzatartás igénye.

A klímaváltozás okozta hatás, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, ez a természeti környezetben okozna jelentős károkat. A helyi záportározók ennek a hatásnak a kompenzációját is szolgálhatnák.

irányba az első lépések elindítása. A városrészben üzemelő csatornahálózat a főváros egységes hálózati rendszerének részeként üzemel, így az átalakításhoz a fővárosi csatornázási terv ez irányú felülvizsgálata szükséges.

A városrészben a kedvezően kiépített csatornahálózat ellenére vannak telkek, amelyek nem csatlakoznak a közcsontra hálózatra, azoknak a közcsontra hálózatra való csatlakoztatását mielőbb meg kell oldani, különösen azért mert csak néhány van közülük, akik szippantatással szállítják el a szennyvizet, akik nem szippantatnak, azoknak a házi szennyvízgyűjtő medencéjük szikkasztóként üzemel. Ezt a talaj, talajvíz-szennyezést, mielőbb fel kell számolni.

A városrészből a csapadékvíz elvezetése részben az egyesített rendszerű hálózattal, részben elválasztott rendszerű zárt csapadékcsonnával, részben nyílt árkosan megoldott.

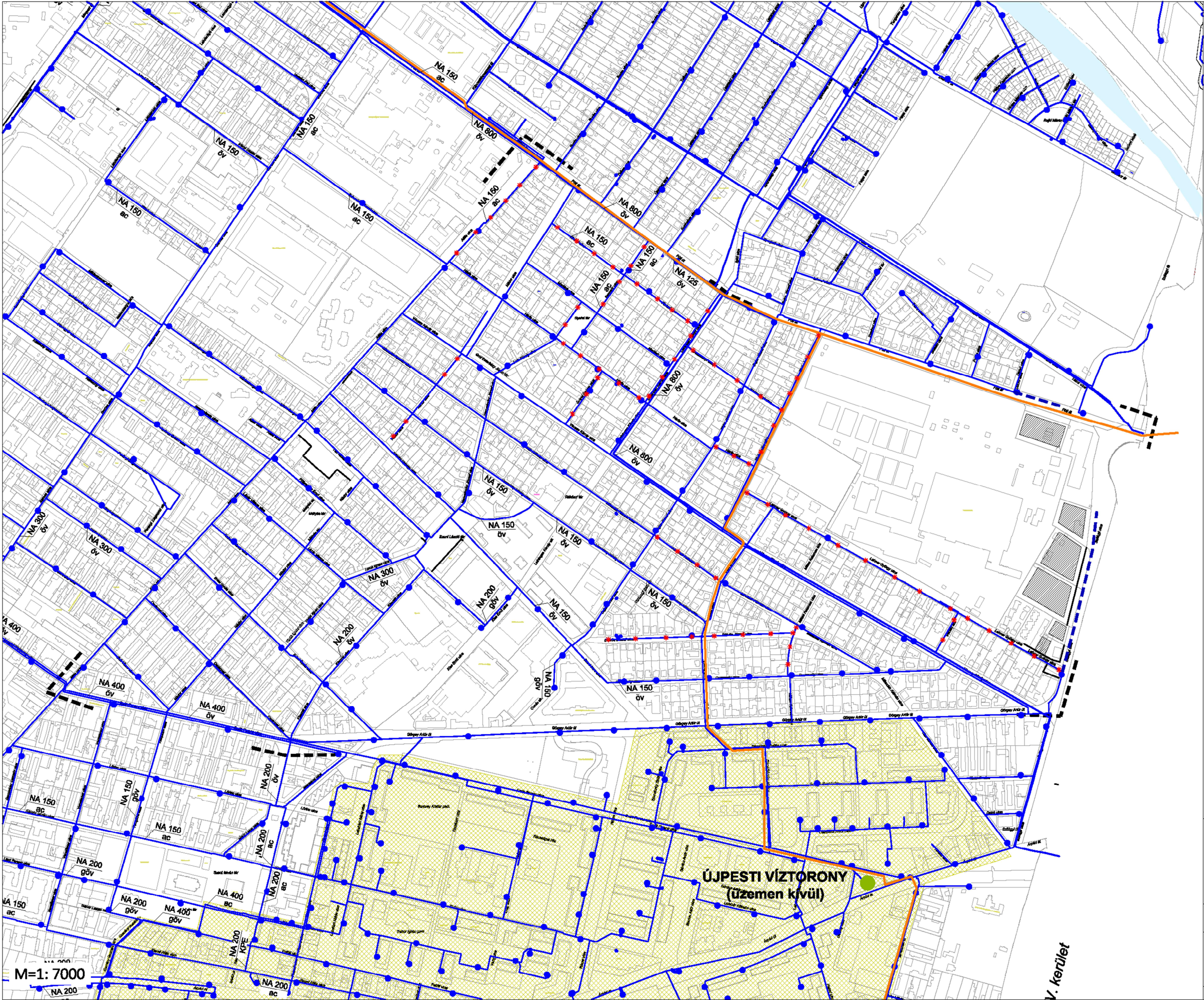
Energiaellátás

Energiaközműveknél a közműfejlesztés a komfortosabb, élhetőbb, életkörülmény és a fokozottabb környezetvédelem érdekeit szolgálja. Ennek részét képezi az igényesebb arculatformálás és a szélsőséges időjárás okozta felmelegedés elleni felkészülés biztosítása is. Ez a föld feletti energiahálózatokat érinti legfőképpen, de a földalatti közművek racionálisabb térfoglalás igényét is magával hozza.

A kerületben a közvilágítás is igényel közműfejlesztést, nemcsak a takarékos energiagazdálkodás elérése érdekében, hanem az egyes városrészek arculatformálás érdekében is.

Elektronikus hírközlés

Elektronikus hírközlés területén fejlesztési feladat, mint a városfejlesztés eszköze is és Európai Unió elvárása is, a nagysebességű, szélessávú internet kerület szintű elérési lehetőségének biztosítása, amelyhez a megfelelő műszaki háttér telepítéséről a településrendezési eszközök rendelkezhetnek.



- JELMAGYARÁZAT:
- IVÓVÍZVEZETÉK
 - TERVEZETT IVÓVÍZVEZETÉK
 - IPARIVÍZ VEZETÉK
 - VÍZNYOMÁSFOKOZÓ GÉPHÁZ ELLÁTÁSI TERÜLETTEL
 - TŰZCSAP
 - HÁLÓZATI REKONSTRUKCIÓ IGÉNYE
 - FEJLESZTÉSI TERÜLET
 - TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

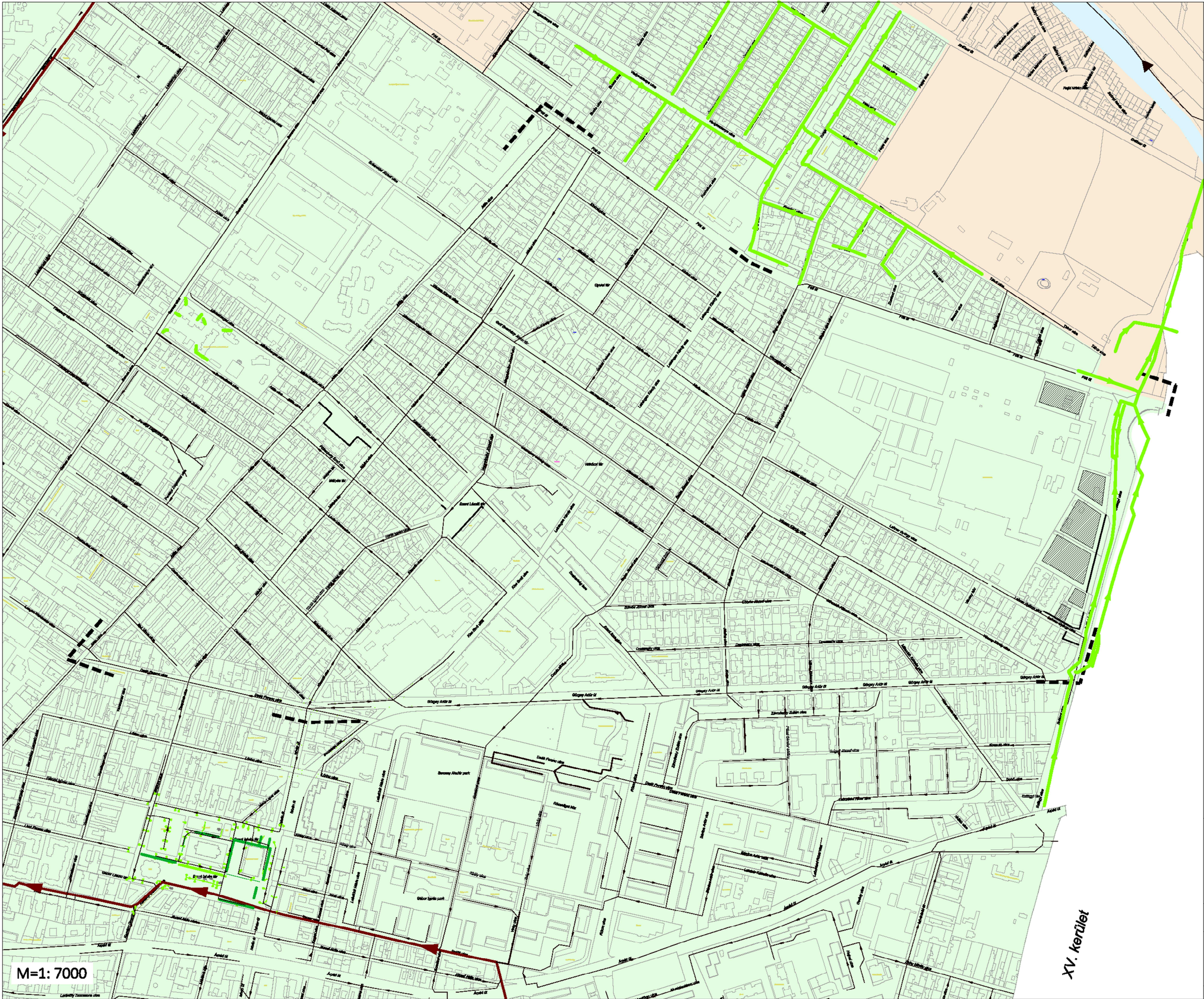
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
ÚJPEST KERTVÁROS
városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-VÍZELLÁTÁS

KÉSZ
TERVEZŐ KFT.

Rajzsám:
KF-01

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



- JELMAGYARÁZAT:
- CSAPADÉKVÍZ CSATORNA
 - FOLYÓKA
 - EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA
 - RÁKOS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE
 - SZILAS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE
 - FEJLESZTÉSI TERÜLET
 - TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

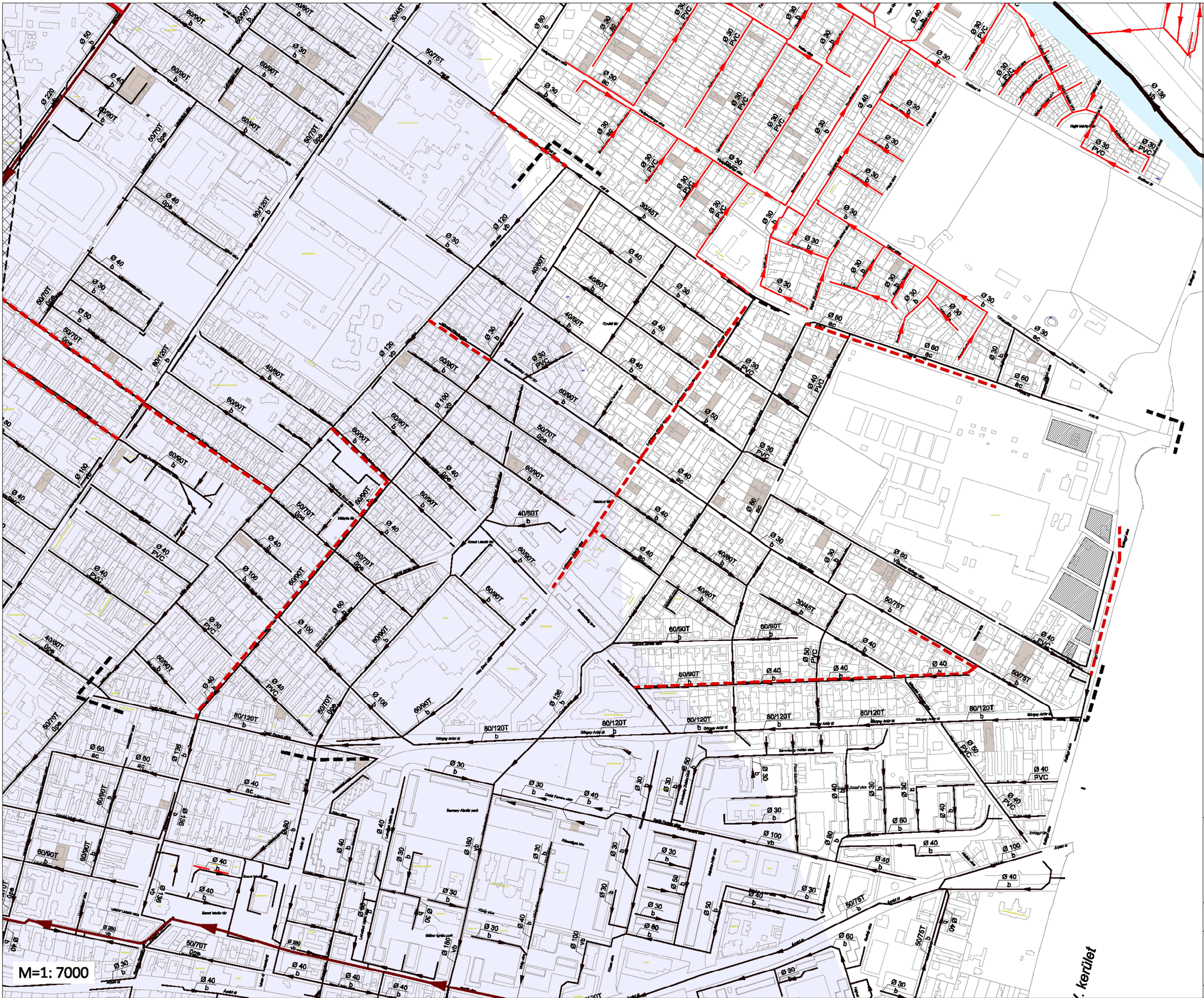
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
ÚJPEST KERTVÁROS
városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS

KÉSZ
TERVEZŐ KFT.

Rajtszám:
KF-02

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



JELMAGYARÁZAT:

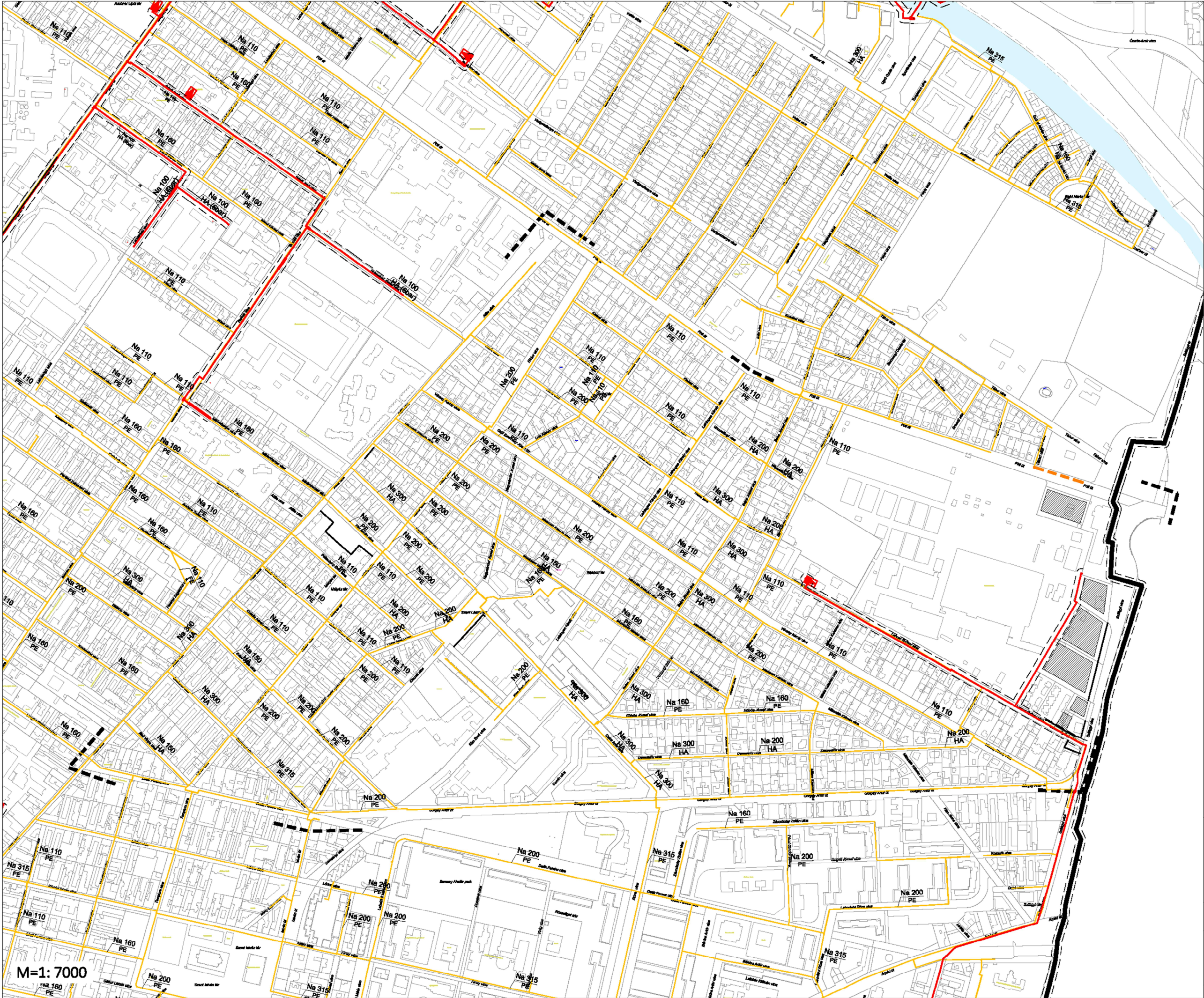
- EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA
- EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA
- FCSM ZRT. ÁLTAL TERVEZETT EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA
- SZENNYVÍZ CSATORNA
- ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLETE
- SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP VÉDŐTÁVOLSÁGA
- KÖZCSATORNÁHOZ NEM CSATLAKOZÓ INGATLAN (2015)
- FEJLESZTÉSI TERÜLET
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

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

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-SZENNYVÍZELVEZETÉS

KÉSZ
TERVEZŐ KFT.
Rajzszám:
KF-03

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



- JELMAGYARÁZAT:
- NAGYNOMÁSÚ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ VEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
 - NAGYKÖZÉP-NOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
 - KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK
 - TERVEZETT KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK
 - NYOMÁSSZABÁLYOZÓ
 - FEJLESZTÉSI TERÜLET
 - TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

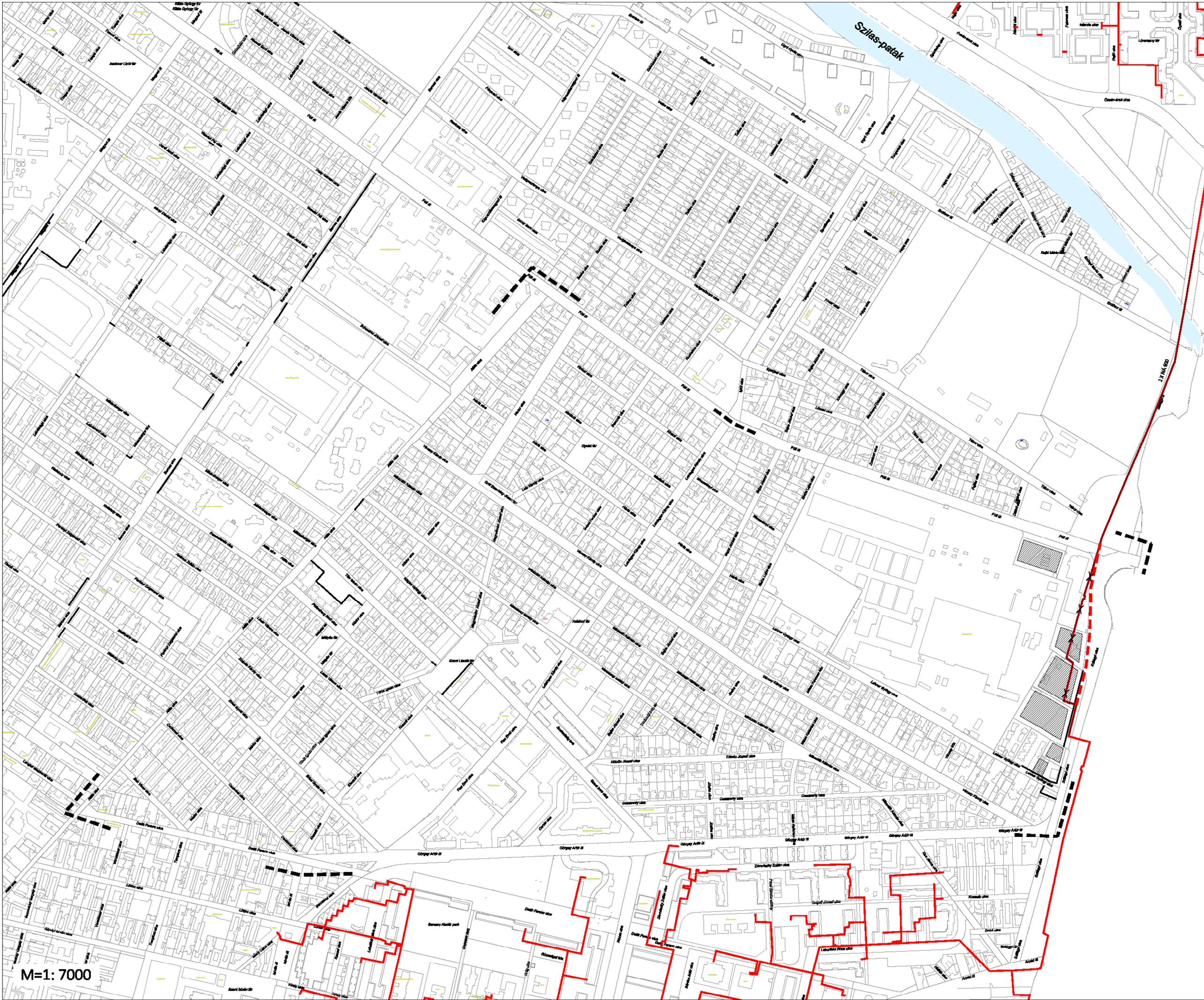
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
ÚJPEST KERTVÁROS
városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-GÁZELLÁTÁS

KÉSZ
TERVEZŐ KFT.

Rajtszám:
KF-04

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



M=1: 7000

- JELMAGYARÁZAT:
- FÖLD ALATTI TÁVHŐVEZETÉK
 - TERVEZETT FÖLD ALATTI TÁVHŐVEZETÉK
 - FÖLD FELETTI TÁVHŐVEZETÉK
 - KIVÁLTANDÓ VEZETÉKSZAKASZ
 - FEJLESZTÉSI TERÜLET
 - TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

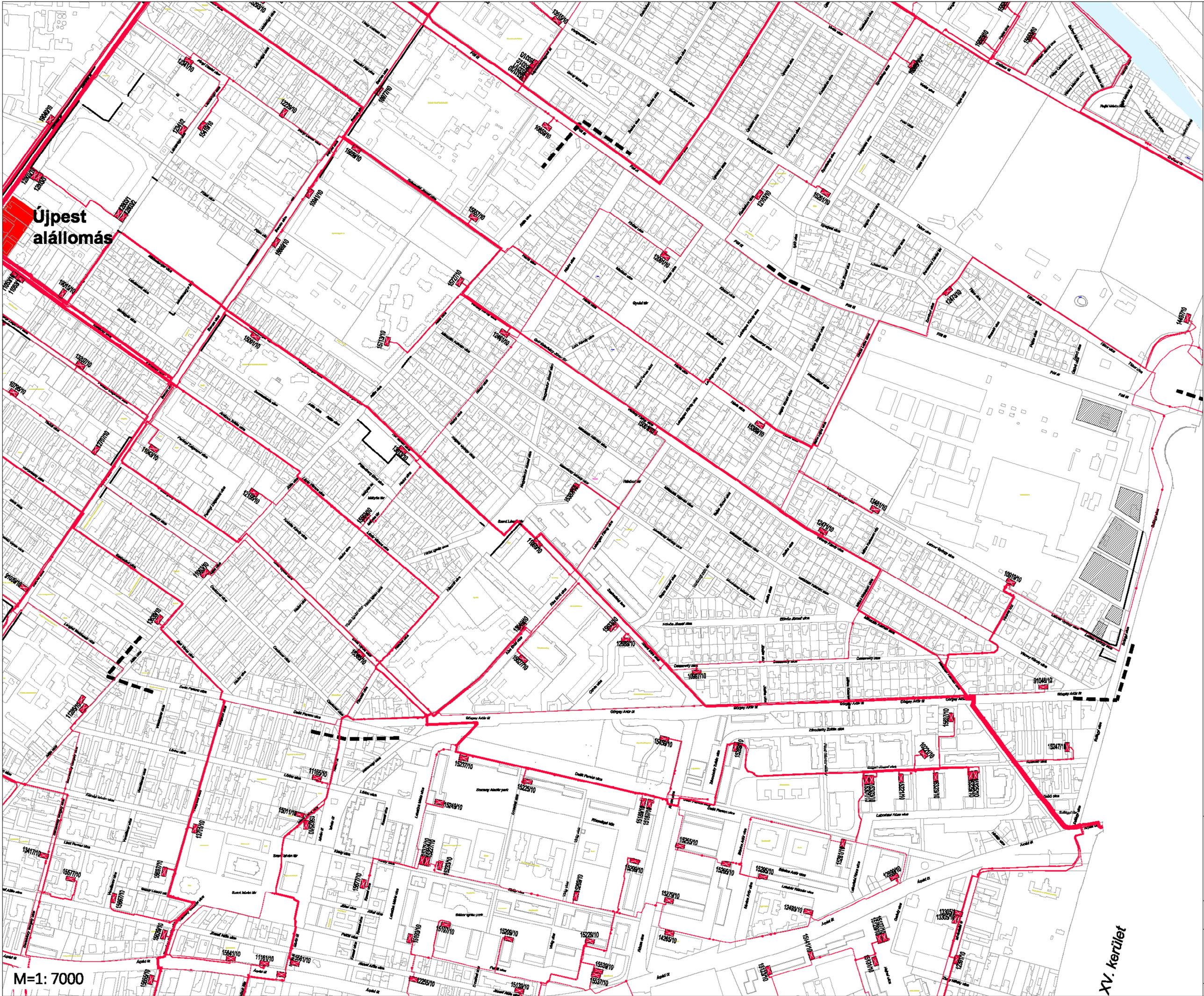
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
ÚJPEST KERTVÁROS
városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-TÁVHŐELLÁTÁS

KÉSZ
TERVEZŐ KFT.

Rajzszám:
KF-05

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



M=1: 7000

XV. kerület

JELMAGYARÁZAT:

- 132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELSZÓ HÁLÓZAT
- 132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELSZÓ HÁLÓZAT FÖLDKÁBEL
- 10 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL
- 10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR
- ALÁLLOMÁS
- FEJLESZTÉSI TERÜLET
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

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

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

KÉSZ
TERVEZŐ KFT.

Rajtszám:
KF-06

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



JELMAGYARÁZAT:

- ELMŰ OPTIKAI FÖLDKÁBEL
- VODAFONE ANTENNA
- TELENOR ANTENNA
- MAGYAR TELEKOM ANTENNA
- FEJLESZTÉSI TERÜLET
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

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

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

KÉSZ
TERVEZŐ KFT.

Rajzszám:

KF-07

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

1.13. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

1.13.1. Zaj és rezgésterhelés

A tervezési terület határérték feletti zajterhelését a Fővárosi Stratégiai Zajtérkép adatai szerint a nagy forgalmú határoló és harántoló közutak gépkocsi közlekedése okozza. Ezért határérték feletti zajterhelés éri nappal és éjszaka egyaránt a Fóti út, a Deák Ferenc utca-Görgey utca, a Leininger utca és az Attila út melletti települési sávok úttengely felé néző épülethomlokzatait.

A vasúti közlekedés által okozott zajterhelés a Szilágyi út mellett határérték feletti, ahol a Budapest-Szob vasútvonal halad.

A túlterhelt útszakaszok mellett lakóterületek találhatók az Attila utca, a Deák Ferenc utca, a Görgey utca és a Leininger utca mellett. Az utak szabályozási szélessége és a kialakult beépítés, valamint a terület struktúrája nem teszi lehetővé zajvédelmi fal, vagy domb létesítését. Számottevő mértékben a forgalom mértéke sem korlátozható.

Ezért ezeken a területeken az épületakusztikai védekezés (homlokzatszigetelés, nyílászáró csere) nyújt csupán lehetőséget, csak ilyen beavatkozásokkal lehet a beltéri zaj határértékeit betartani. Ezért feltétlenül szükséges lenne, hogy a túlterhelt lakóépület homlokzatú útszakaszokon az egyes épület felújítások feltétlenül összekapcsolódjanak az akusztikai védekezéssel is. Célszerű lenne akciószerűen, nagyobb útszakaszokra vonatkozóan támogatással is segíteni az épületek zaj elleni szigetelését, mert a tartós zaj túlterhelés a kutatások szerint egészségi károsodáshoz vezet. A túlterhelt ingatlanok száma mintegy 400, ez legalább 1200 fő lakos zajterhelés okozta károsodását jelenti a Kertvárosban.

Az üzemi eredetű zajterhelés határérték feletti terhelést a Kertváros lakóterületein nem okoz. Ezért az üzemi területeken belüli határértékek betartása a szomszédos lakó és intézmény területek védelme érdekében is elegendő.

1.13.2. Levegőszennyezés elleni védekezés

Az automata levegőszennyezés mérő hálózat adatai szerint a túlnyomó részt közlekedési eredetű, diffúz és részben üzemi eredetű pontforrásokból eredő NO₂ szennyezés és szálló por szennyezés mértéke határérték feletti a területen.

A levegő szennyezettségét lokális beavatkozásokkal csak kevésbé lehet mérsékelni. A Kertváros területének levegőszennyezettségét jórészt csak a kerület és a Főváros egészére kiterjedő, a gépjármű állomány korszerűsítésével, a forgalom átszervezésével és a tömegközlekedés felé terelésével, a fűtési rendszerek korszerűsítésével, a megújuló energia elterjedtebb hasznosításával, a Főváros átszellőző sávjainak szabadon hagyásával lehet elérni. Ezeknek a beavatkozásoknak a befolyásolására a Kertvárosra vonatkozó szabályozási terv készítésének keretei között kevés lehetőség van.

Az üzemi területeken lévő pontforrások bevalláson alapuló adatait a környezetvédelmi hatóság gyűjti és ellenőrzi. Az üzemi területeken szennyező anyagokkénti határértékek vannak érvényben. A Kertváros területén működő gazdasági tevékenység jelentős része raktározási, kereskedelmi jellegű, ezért a levegőminőséget számottevően befolyásoló levegőszennyező pontforrások jellemzően a volt Tungsram Rt területén, a lakóterületektől viszonylag távolabb találhatók.

1.13.3. Vízvédelem-talajvédelem

Újpest Kertváros mind a talajadottságok, mind a Duna közelsége miatt a felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából érzékeny területen fekszik. Ezért a területen keletkező szennyvizek és a lehulló csapadékvíz elvezetése a csatornahálózaton keresztül alapvető feladat, mely jelenleg megoldott. A szabályozási terv előírásai szerint minden új létesítmény is csak a csatornahálózatra rákötve létesülhet.

A csapadékvizek hálózatba vezetésénél a bevezető pontokon olaj és zsírfogó berendezések működtetése az előírt feladat.

A tervezési terület csaknem egésze teljesen beépített és burkolt, illetve ápolt zöldfelület. A Kertváros területén illegális hulladéklerakás nyomát a helyszíni vizsgálatok készítése során nem találtuk. Kontakt talajszennyezésre a gazdasági-üzemi területeken van elméleti lehetőség. Ennek megakadályozása, a talaj elszennyezéstől való védelme az egyes vállalkozások saját feladata, melyet a környezetvédelmi hatóság felügyel.

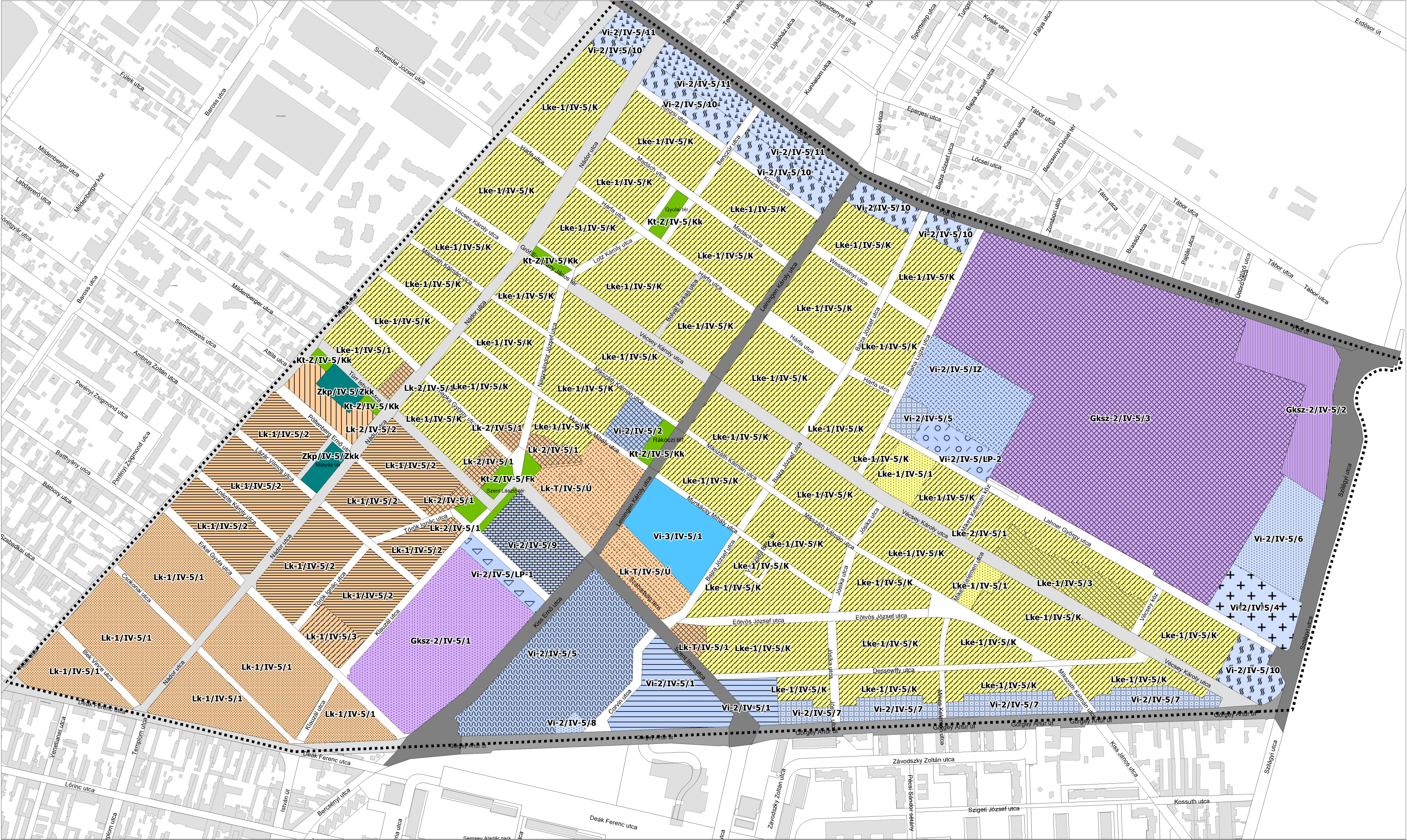
1.13.4. Hulladékkezelés

A tervezési területen keletkező kommunális hulladék szervezett gyűjtéséről és lerakó-illetve megsemmisítő helyre szállításáról az FKF Zrt szervezetszerűen gondoskodik.

Az üzemi területeken keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok szelektív gyűjtéséről és elszállíttatásáról, elhelyezéséről a keletkeztető üzem gondoskodik. A folyamatok szakszerűségének ellenőrzését a környezetvédelmi hatóságok rendeltetésszerűen végzik.

MELLÉKLETEK

1. melléklet



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

Kisvárosias lakóterületek (Lk-1, Lk-2, Lk-T)

Kertvárosias lakóterületek (Lke-1)

Intézményi területek (Vi-2, Vi-3)

Gazdasági területek (Gksz-2)

	Vi-2/IV-5/4
	Vi-2/IV-5/5
	Vi-2/IV-5/6

Beépítésre nem szánt területek

Közeledési területek

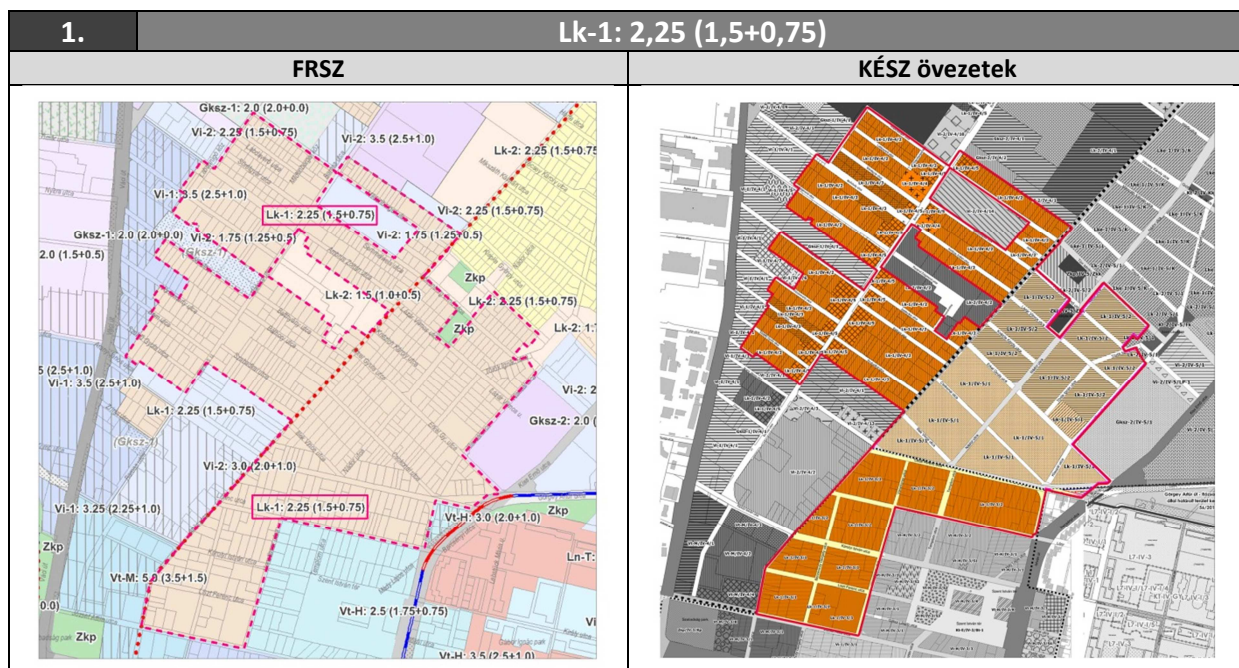
	KÖu/IV-5/1
	KÖu/IV-5/2
	Kt-KÖu/IV-5

Zöldterületek

	Zkp
	Kt- Kt-

2. melléklet

A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉKEK IGAZOLÁSA TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGENKÉNT



FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG

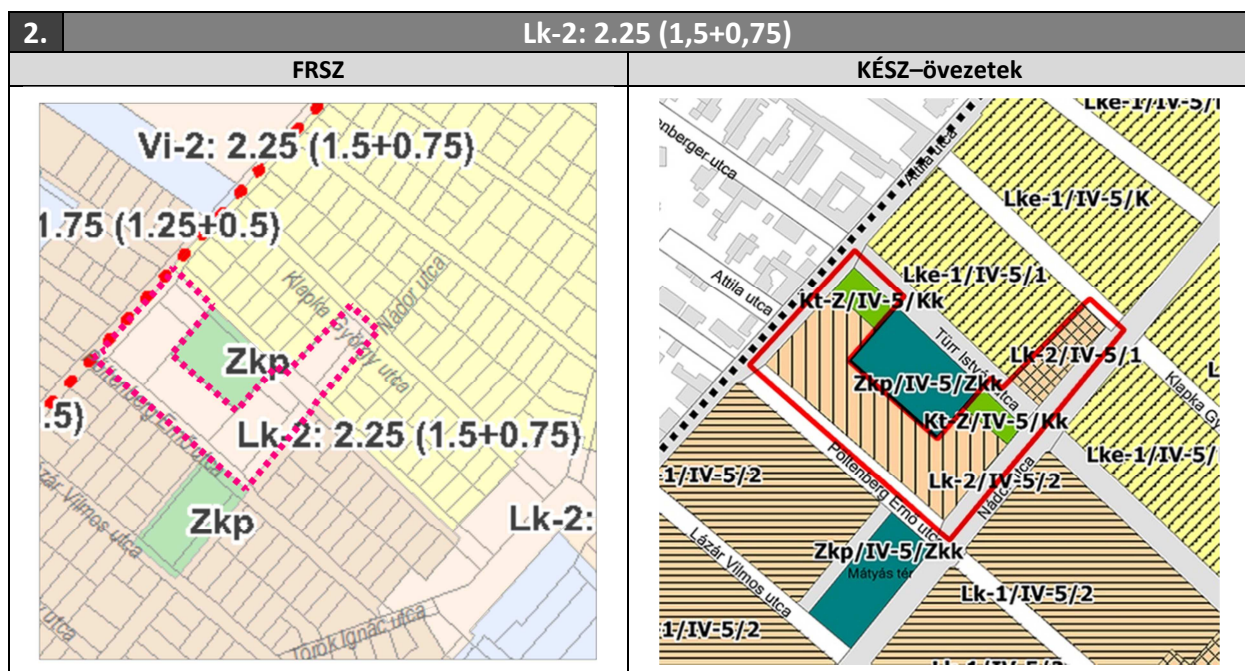
FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1	628 419	1,5	0,75	942 628,5	471 314,3
	Σ				1 413 942,8	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-1/IV-4/1-közbenső	11948,7	1,5	0,9	17923	10753,83
	Lk-1/IV-4/1-sarok	19000	2,5	1,2	47500	22800
	Lk-1/IV-4/2-közbenső	157865,6	1,25	0,8	197332	126292,48
	Lk-1/IV-4/2-sarok	8800	2,0	1,0	17600	8800
	Lk-1/IV-4/3	18730,1	1,25	0,5	23413	9365,05
	Lk-1/IV-4/4	5984,9	2,0	1,0	11970	5984,9
	Lk-1/IV-5/1-közbenső	46870	1,5	0,75	70305	35152,5
	Lk-1/IV-5/1-sarok	40000	2,0	0,75	80000	30000
	Lk-1/IV-5/2-közbenső	58589,5	1,25	0,65	73236,9	38083,2
	Lk-1/IV-5/2-sarok	20800	2,0	0,65	41600	13520
	Lk-1/IV-5/3	4952,5	2,0	0,8	9905	3962
	Lk-1/IV-3/1-közbenső	19362,5	2,0	0,75	38725	14521,9
	Lk-1/IV-3/1-sarok	14000	2,5	0,8	35000	11200
	Lk-1/IV-3/2-közbenső	53721,5	1,5	0,75	80582	40291,1
	Lk-1/IV-3/2-sarok	18000	2,0	0,8	36000	14400
	Lk-1/IV-3/3	11503	1,75	0,75	20130,25	8627,3
	Kt-KÖu	158 290,7	—	—	—	—

	Σ	628 419		801 222	393 754,2
--	----------	---------	--	---------	-----------

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	942 628,5	>	801 222	MEGFELEL
parkolásra fordítható	471 314,3	>	393 754,2	MEGFELEL



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-2	13 105,7	1,5	0,75	19 658,6	9829,3
	Σ				29 487,8	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke (m ² /m ²)		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-2/IV-5/1	2730	2,0	0,6	14 922	819,2
	Lk-2/IV-5/2	7461	2,0	0,75	2730,5	5595,8
	Kt-Z/IV-5/Kk	1136,5	–	–	–	–
	KÖu, Kt-KÖu	3142,9	–	–	–	–
	Σ	13 105,7			17 652,5	6 414,9

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	19 658,6	>	17 652,5	MEGFELEL
parkolási	9 829,3	>	6 414,9	MEGFELEL

FRSZ megfeleltetés

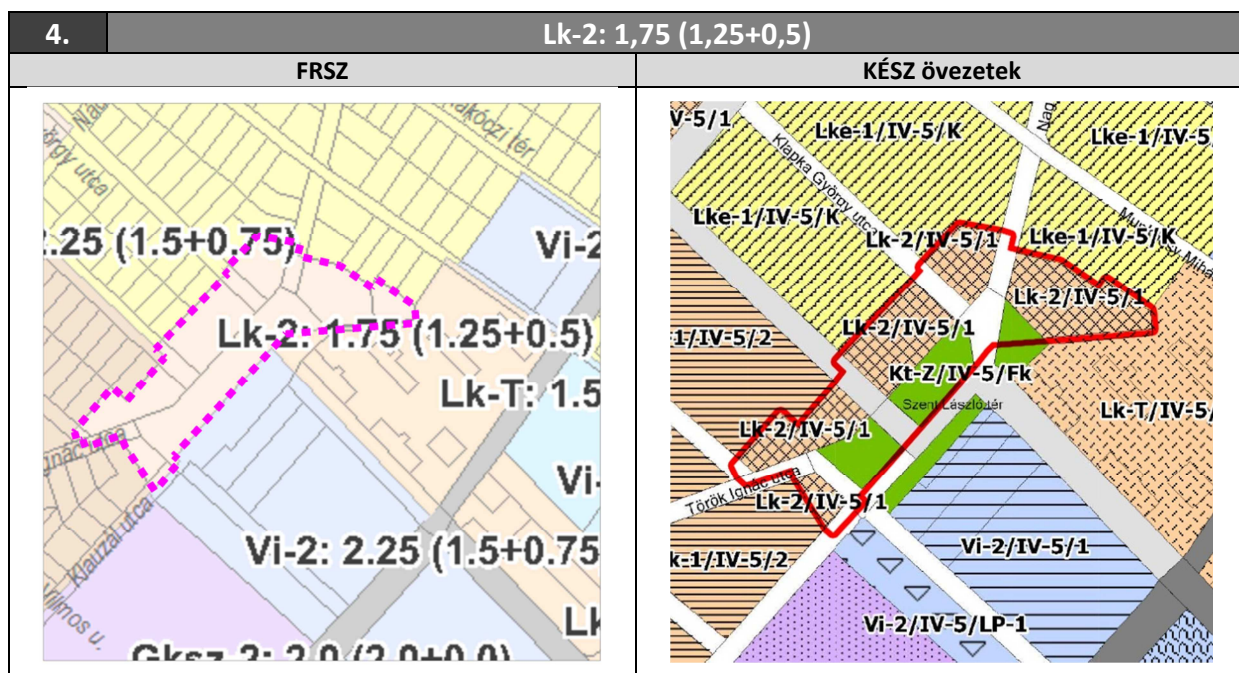
	FRSZ				KÉSZ			
	Lke-1	Vi-2	Σ		Lke-1	Vi-2	Σ	
általános	162 178,74	44 343,6	206 522,3	>	159 709,1	48 215,5	203 743,2	MEGFELEL
parkolási	54 059,58	14 781,2	68 840,78	>	48 215,5	13 048,32	61 263,8	MEGFELEL

Az övezetek külön-külön és együttesen is megfelelnek a területfelhasználási egységeknek.

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK BIZTOSÍTÁSA

TSZT	Vi-2	25%
-------------	-------------	------------

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
	Vi-2/IV-5/11-közbenső	30	10 632,5	3 190
	Vi-2/IV-5/11-sarok	20	4 800,0	960
	Vi-2/IV-5/10	35	14 788,3	5176
	KÖu, Kt-KÖu	–	6732	–
	Σ	25%	36 953	9326
MEGFELEL				



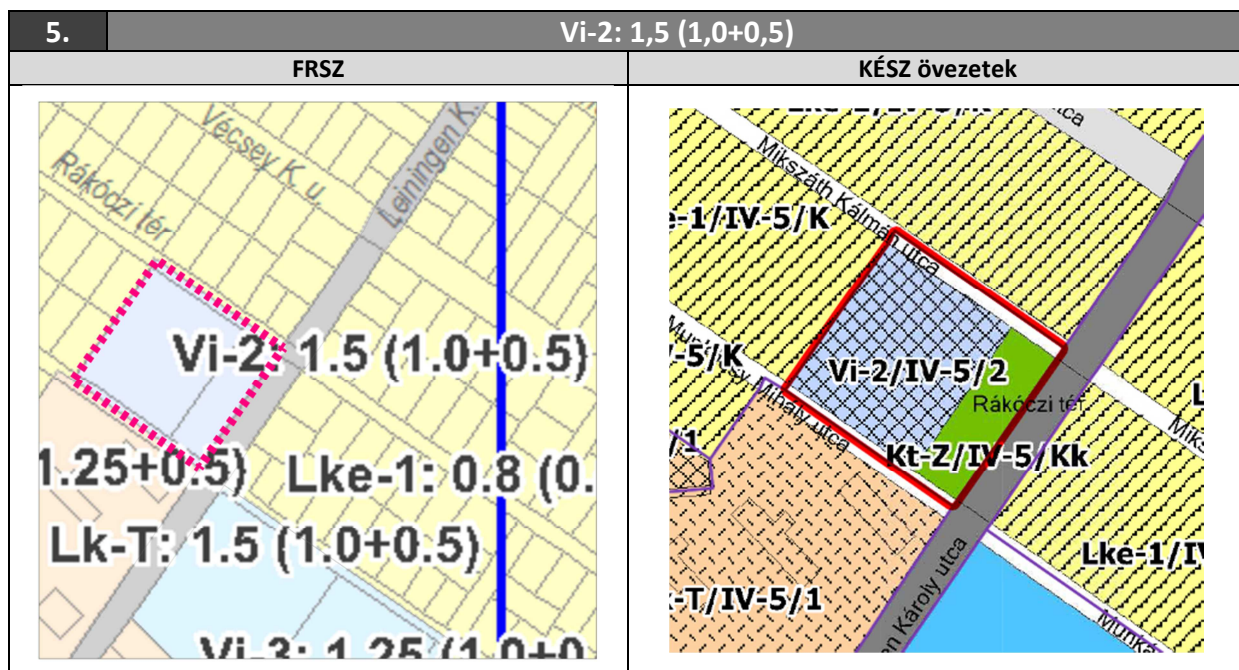
FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-2	14 301,7	1,25	0,5	17 877,13	7150,85
	Σ				25 027,98	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke (m ² /m ²)		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-2/IV-5/1	8120,6	2,0	0,6	16 241	4872,36
	Kt-Z/IV-5/Fk	2 697,7	–	–	–	–
	KÖu, Kt-KÖu	3 501,4	–	–	–	–
	Σ	14 301,7			16 241	4 872,36

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	17 877,13	>	16 241	MEGFELEL
parkolási	7 150,85	>	4 872,36	MEGFELEL



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	6 939,2	1,0	0,5	6 939,2	3 469,6
	Σ				10 408,8	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-5/2	4 565	1,4	0,7	6 391	3195,5
	Kt-Z/IV-5/Fk	1 627,5	–	–	–	–
	Kt-KÖu, KÖu	746,7	–	–	–	–
	Σ	6 939,2			6 391	3195,5

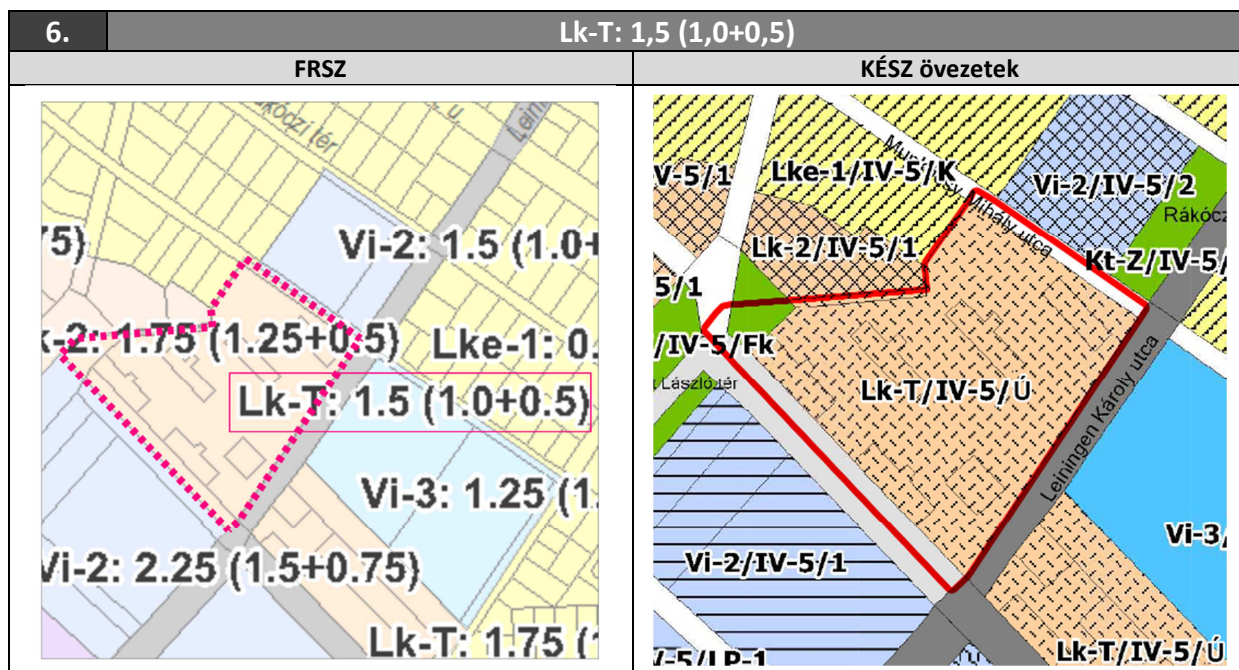
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	6 939,2	>	6 391	MEGFELEL
parkolási	3 469,6	>	3 195,5	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
	Vi-2/IV-5/2	35%	4 565	1598
	Kt-Z/IV-5/Fk	60%	1 627,5	977
	Kt-KÖu, KÖu	–	746,7	–
	Σ	37%	6 939,2	2 574
MEGFELEL				



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-T	17 405,6	1,0	0,5	17 405,6	8 702,8
	Σ				26 108,4	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-T/IV-5/Ü	15 044	1,15	0,5	17 300,6	7522
	Kt-Z/IV-5/Fk	418	–	–	–	–
	KÖu, Kt-KÖu	1 943,6	–	–	–	–
	Σ	17 405,6			17 300,6	7522

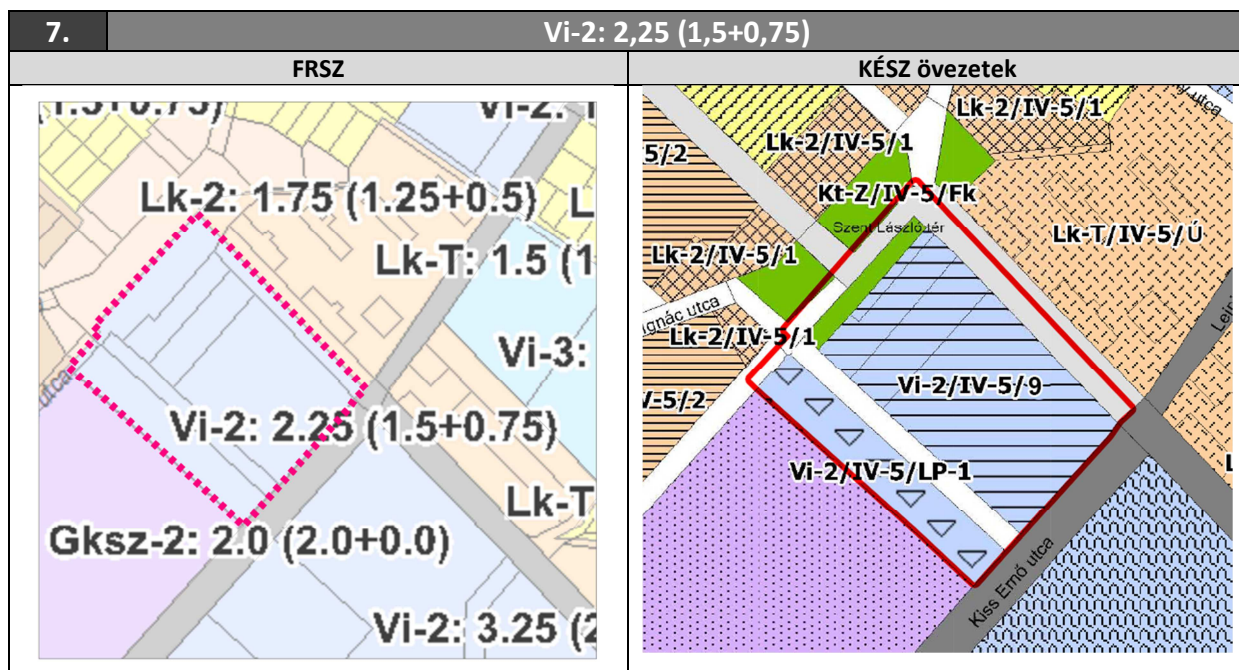
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	17 405,6	>	17 300,6	MEGFELEL
parkolási	8 702,8	>	7 522	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Lk-T	35%
------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
	Lk-T/IV-5/Ü	40%	15 044	6017,6
	Kt-Z/IV-5/Fk	20%	418	83,6
	KÖu, Kt-KÖu	–	1 943,6	–
	Σ	35%	17 405,6	6101,2
MEGFELEL				



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	21 327	1,5	0,75	31 990,5	15 995,3
	Σ				47985,8	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-5/9	11 838,3	2,0	1,2	23 676,6	14 206
	Vi-2/IV-5/LP-1	3 945,5	2,0	0,4	7 891	1578,2
	Kt-Z/IV-5/Fk	914,5	–	–	–	–
	KÖu, Kt-KÖu	4628,7	–	–	–	–
	Σ	21 327			31 567,6	15 784,2

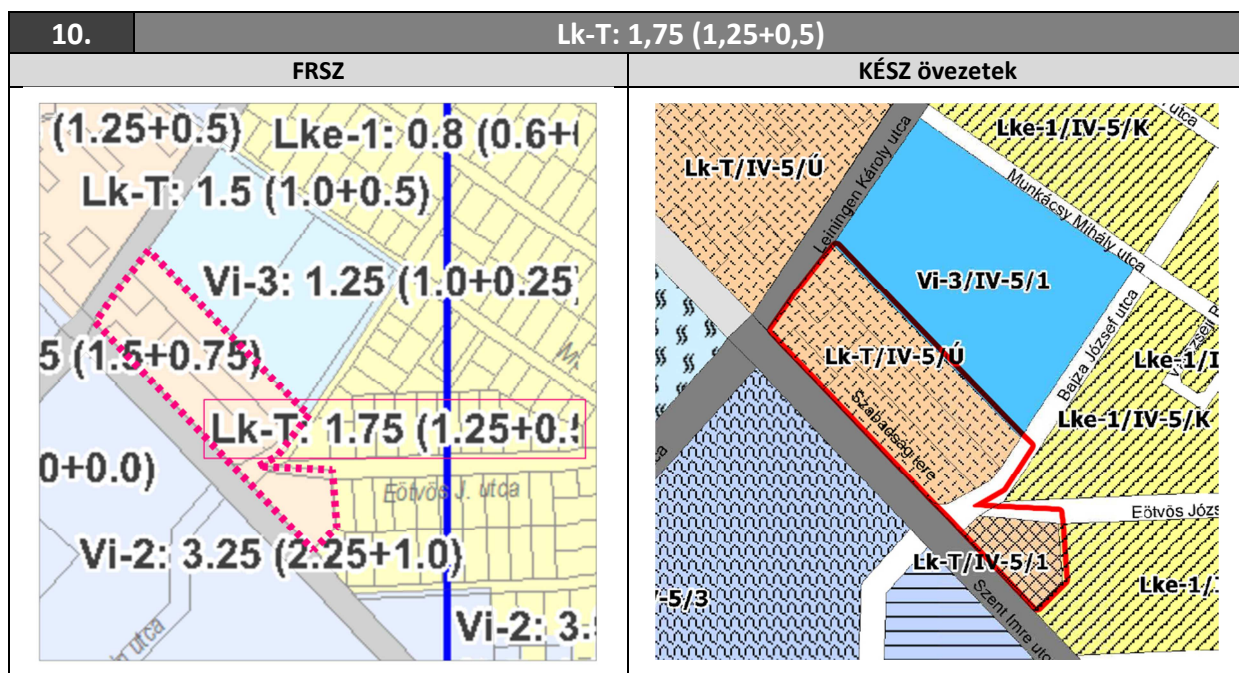
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	31 990,5	>	31 567,6	MEGFELEL
parkolási	15 995,3	>	15 784,2	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
-------------	-------------	------------

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
	Vi-2/IV-5/9	30%	11 838,3	3 551
	Vi-2/IV-5/LP-1	40%	3 945,5	1 578
	Kt-Z/IV-5/Fk	20%	914,5	183
	KÖu, Kt-KÖu	–	4628,7	–
	Σ	25%	21 327	5 313
MEGFELEL				



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-T	11 792,7	1,25	0,5	14 740,9	5896,4
	Σ				20 637,2	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-T/IV-5/Ú	9 111,4	1,15	0,5	10 478,1	4 555,7
	Lk-T/IV-5/1	1 825,2	2,0	0,2	3650,4	365
	KÖu, Kt-KÖu	856,1	–	–	–	–
	Σ	11 792,7			14 128,5	4 920,7

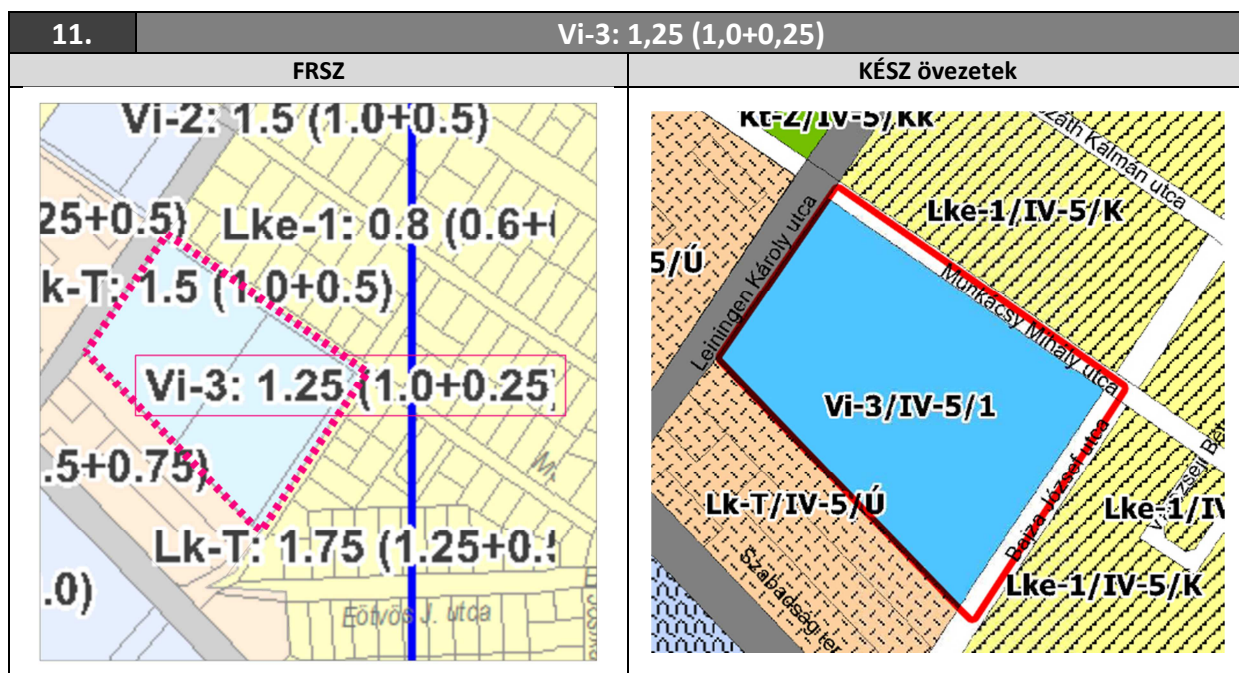
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	megfelelés
általános	14 740,9	>	14 128,5	MEGFELEL
parkoló	5 896,4	>	4 920,7	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Lk-T	35%
------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
	Lk-T/IV-5/Ú	40%	9 111,4	3189,0
	Lk-T/IV-5/1	35%	1 825,2	638,8
	KÖu, Kt-KÖu	–	–	–
	Σ	36%	11 792,7	4 283,4
MEGFELEL				



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-3	16 256,5	1,0	0,25	16 256	4 064
	Σ				20 320,6	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-3/IV-5/1	14 831	1,0	0,25	14 831	3707,8
	KÖu, Kt-KÖu	1 425,5	–	–	–	–
	Σ	16 256,5			14 831	3707,8

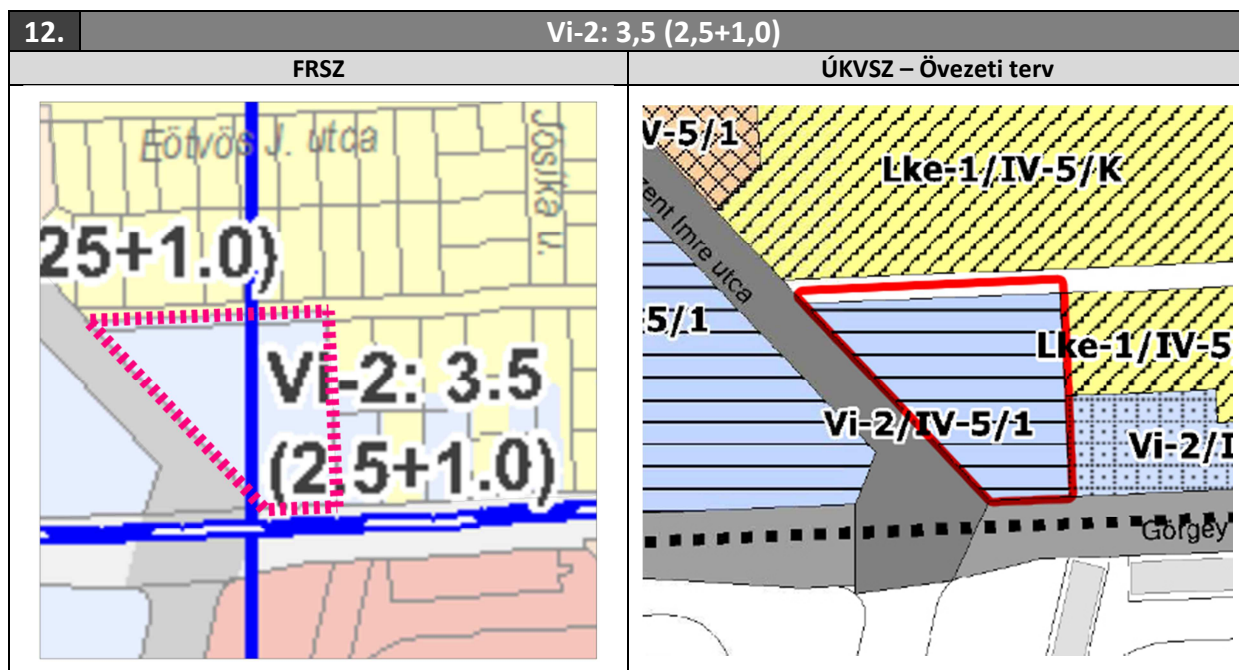
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	megfelelés
általános	16 256	>	14 831	MEGFELEL
parkoló	4 064	>	3707,8	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-3	20%
------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
	Vi-3/IV-5/1	25%	14 831	3 708
	KÖu, Kt-KÖu	–	1425,5	–
	Σ	23%	16 256,5	3 708
MEGFELEL				



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	4 736	2,5	1,0	11 840	4 736
	Σ				11 840	4 736

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-5/1	4 355,2	2,5	1,0	10 888,0	4 355,2
	KÖu, Kt-KÖu	380,8	–	–	–	–
	Σ				10 888,0	4 355,2

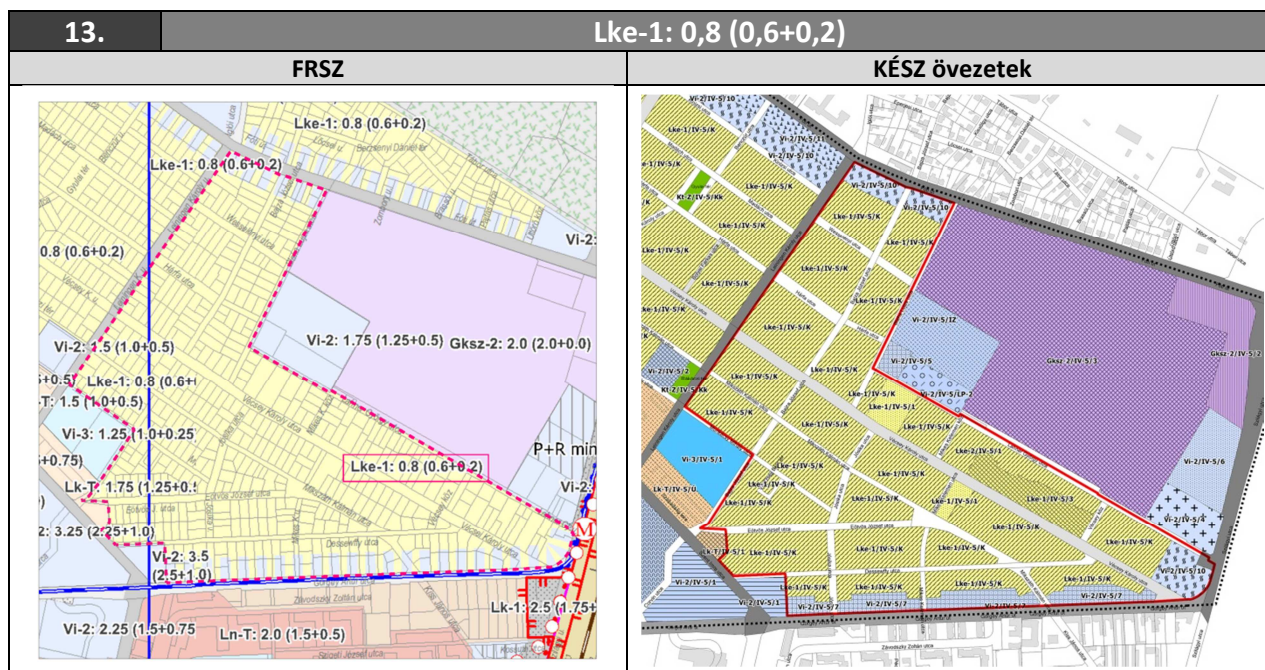
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	megfelelés
általános	11 840	>	10 888,0	MEGFELEL
parkoló	4 736	>	4 355,2	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
	Vi-2/IV-5/1	30%	4 355,2	1 307
	KÖu, Kt-KÖu	–	380,8	–
	Σ	28%	4 736	1 307
MEGFELEL				



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lke-1	332 679,4	0,6	0,2	199 608	66 535,9
	Vi-2 (Lke)	39 043,0	1,2	0,4	46 852	15 617,2
	Σ	371 722,4			246 459	82 153,1

Lke-1 területfelhasználási egység területére eső övezetek

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke (m ² /m ²)		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
Lke-1	Lke-1/IV-5/K-közbenső	182 665,4	0,7	0,2	130 595,8	37 313,1
	Lke-1/IV-5/K-sarok	58 500	0,9	0,3	52 650,0	17 550
	Lke-1/IV-5/1	7479,5	0,7	0,3	5 235,7	2 243,9
	Lke-1/IV-5/2	11 829,0	0,9	0,5	10 646,1	5 914,5
	KÖu, Kt-KÖu	68 305,5	–	–	–	–
	Σ	332 679,4			199 127,5	63 021,4

Vi (kertvárosias környezetben meghatározott intézményterület) területfelhasználási egység területére eső övezetek

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke (m ² /m ²)		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
Vi-2	Vi-2/IV-5/10	14 900,8	1,25	0,4	18 626,0	4 040,3
	Vi-2/IV-5/7	20 151,3	1,4	0,45	28 211,8	8 060,5
	KÖu, Kt-KÖu	3 990,9	–	–	–	–
	Σ	39 043,0			46 837,8	15 028,4

FRSZ megfeleltetés

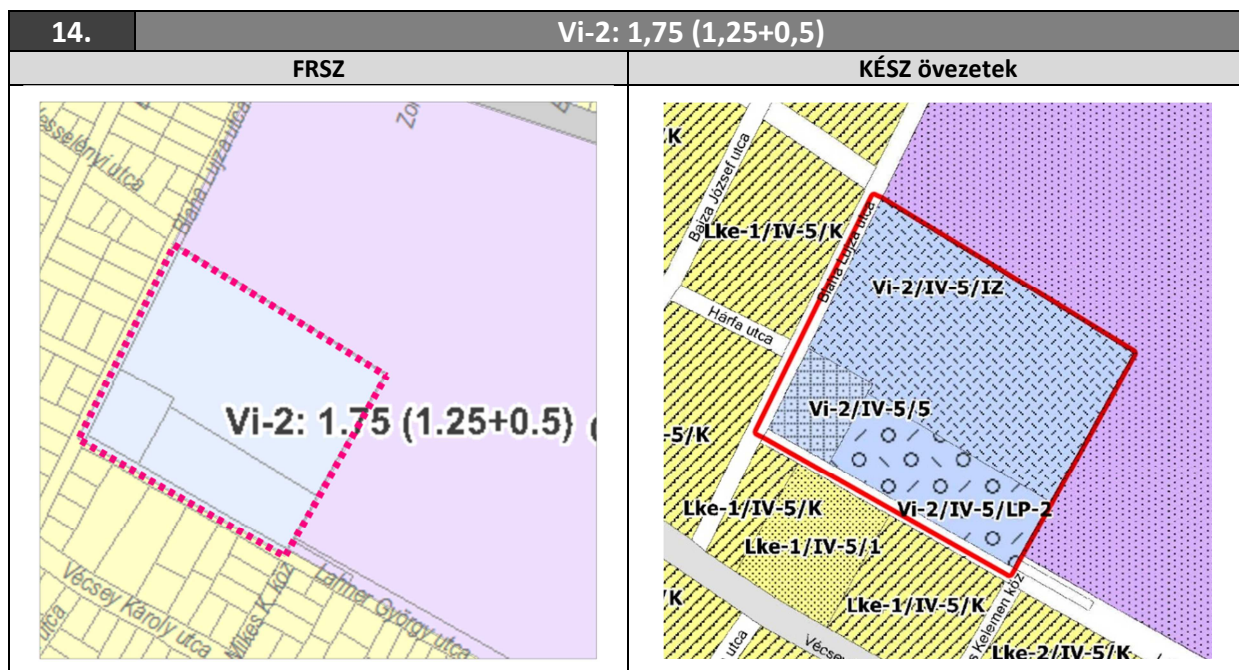
	FRSZ				KÉSZ			
	Lke-1	Vi-2	Σ		Lke-1	Vi-2	Σ	
általános	199 608	46 852	246 459	>	199 127,5	46 837,8	245 965,4	MEGFELEL
parkolási	66 535,9	15 617,2	82 153,1	>	63 021,4	15 028,4	78 049,8	MEGFELEL

Az övezetek külön-külön és együttesen is megfelelnek a területfelhasználási egységeknek.

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK BIZTOSÍTÁSA

TSZT	Vi-2	25%
-------------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
	Vi-1/IV-5/10	35%	14 900,8	5215
	Vi-2/IV-5/7	25%	20 151,3	5038
	KÖu, Kt-KÖu	–	3 990,9	–
	Σ	26%	39 043,0	10253
MEGFELEL				



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	29 614,3	1,25	0,5	37 017,75	14 807,1
	Σ				51 824,9	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-5/5	2488,4	1,5	0,6	3732,6	1493,0
	Vi-2/IV-5/IZ	18897,7	1,35	0,6	25511,9	11338,6
	Vi-2/IV-5/LP-2	6265,2	1,2	0,3	7518,2	1879,6
	KÖu, Kt-KÖu	1963,9	–	–	–	–
	Σ	29 614,3			36 762,7	14 711,2

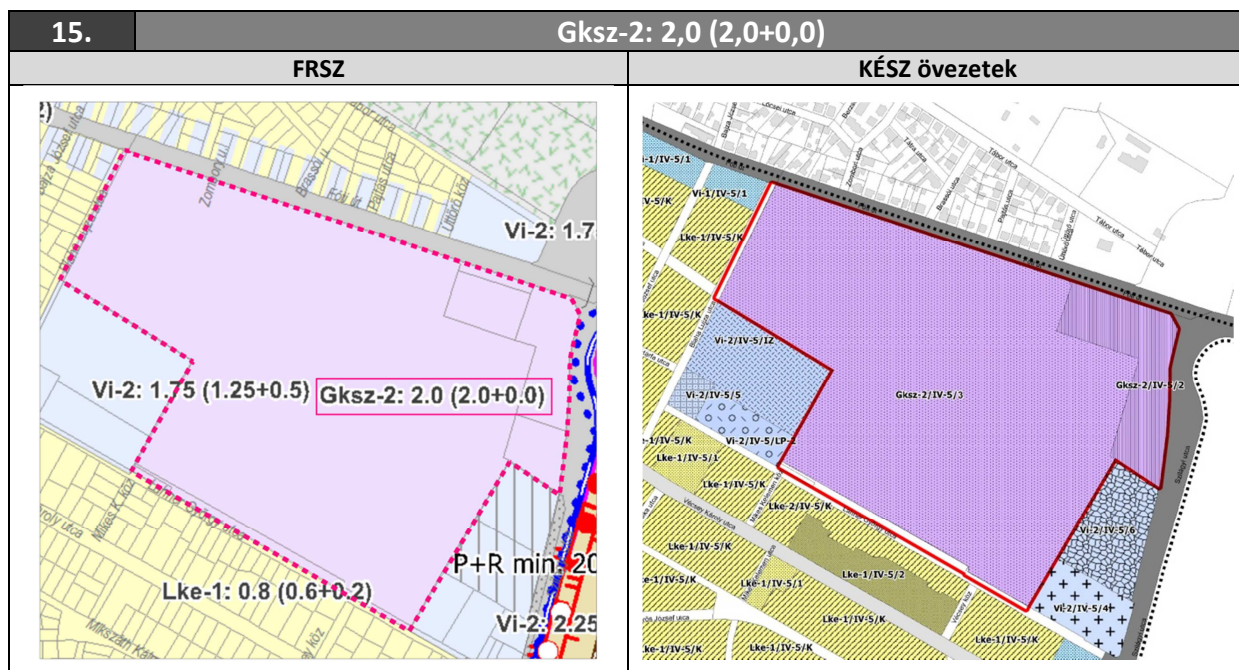
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	megfelelés
általános	37 017,75	>	36 762,7	MEGFELEL
parkoló	14 807,1	>	14 711,2	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
	Vi-2/IV-5/5	35%	2488,4	871
	Vi-2/IV-5/IZ	50%	18897,7	9449
	Vi-2/IV-5/LP-2	35%	6265,2	2193
	KÖu, Kt-KÖu	–	1963,9	–
	Σ	42%	29 614,3	12 513
MEGFELEL				



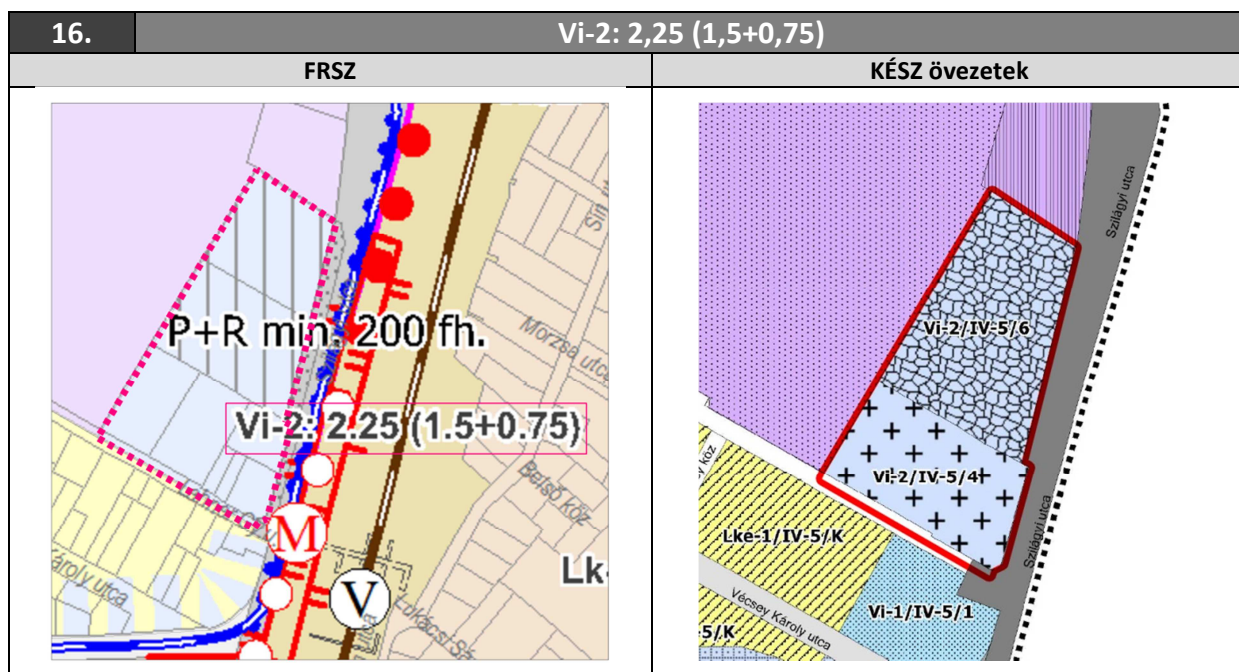
FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Gksz-2	205 493	2,0	0,0	410 986	0,0
	Σ				410 986	0,0

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Gksz-2/IV-5/2	20 047	1,2	0,0	24 056,4	–
	Gksz-2/IV-5/3	180 762	1,5	0,0	27 1143	–
	KÖu, Kt-KÖu	4684	–	–	–	–
	Σ	205 493			295 199,4	–

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	megfelelés
általános	410 986	>	295 199,4	MEGFELEL
parkoló	0,0	∅	0,0	NEM RELEVÁNS



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	25 654,5	1,5	0,75	38 481,8	19 240,9
	Σ				57 722,6	

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-5/4	10113,0	1,0	0,7	10 113,0	7079,1
	Vi-2/IV-5/6	14753,9	1,6	0,8	23 606,2	11803,1
	KÖu, Kt-KÖu	787	–	–	–	–
	Σ	25 654,5			33 719,2	18 882,2

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²				
	FRSZ		KÉSZ	megfelelés
általános	38 481,8	>	33 719,2	MEGFELEL
parkoló	19 240,9	>	18 882,2	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
	Vi-2/IV-5/4	35%	10113,0	871
	Vi-2/IV-5/6	35%	14753,9	9449
	KÖu, Kt-KÖu	–	787	–
	Σ	34%	25 654,5	8 703
MEGFELEL				

3.MELLÉKLET

OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSI KÉRELEM

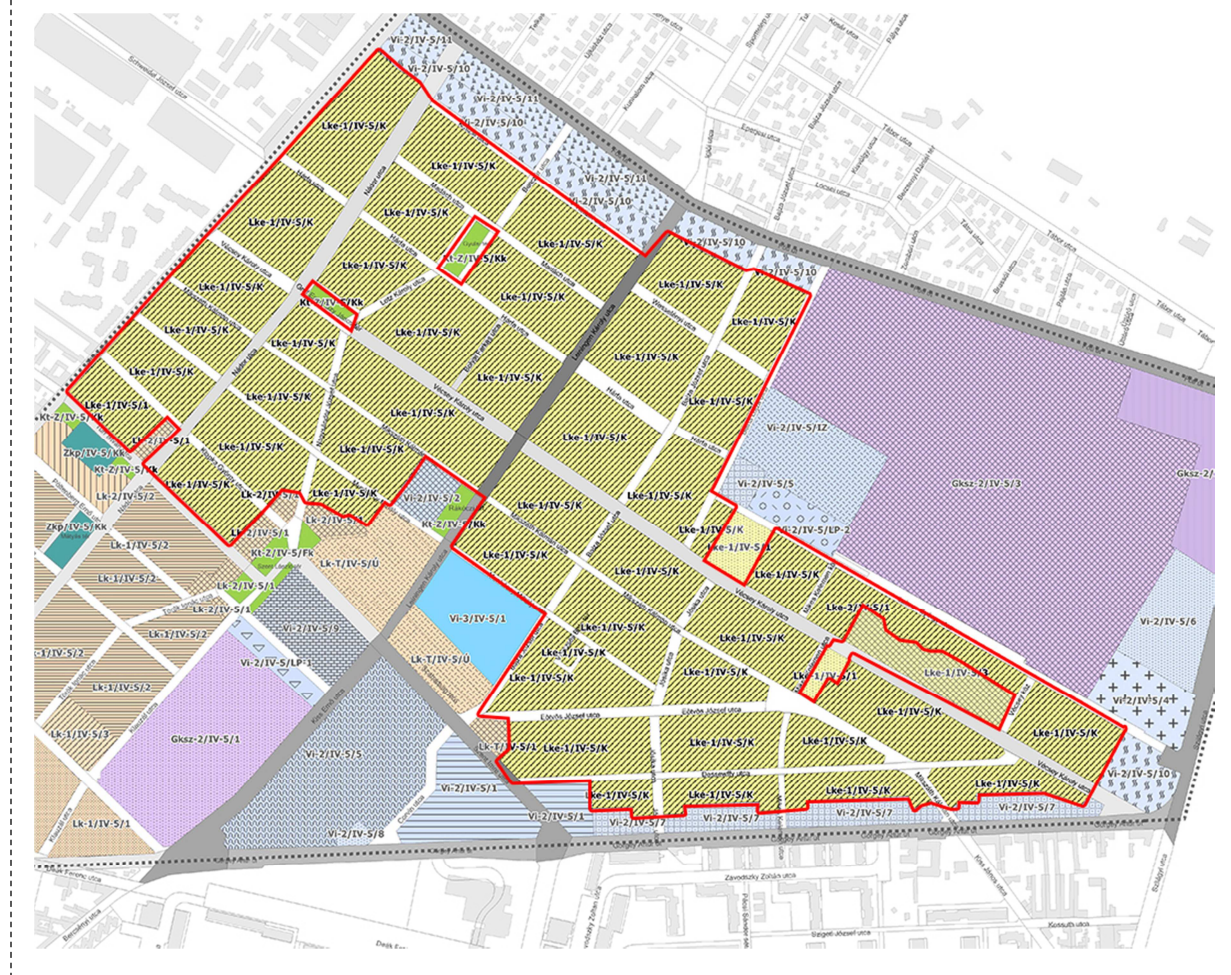
A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA: Az Lke-1/IV-5/K jelű építési övezet telkein a legnagyobb terepszint feletti beépítettség mértéke 35% lehessen

Újpest Kertváros területén a városrész mintegy 50%-át elfoglaló intenzív beépítésű kertvárosias lakóterület utcahálózata és tömbjeinek beépítése gyakorlatilag kialakult. A meglévő legnagyobb beépítettség jellemzően 21-35 % közötti, a kialakult, jellemző – kistelkes – telekméretekhez igazodóan. Ezeken a területeken a BVKSZ keretértéke – az OTÉK 30%-os értékétől eltérően – nagyobb, legfeljebb 35 %-os beépítettséget engedett meg. Ennek megfelelően a kerület – így a városrész területére – 2014-ben elfogadott szabályzat vonatkozó építési övezeti paramétere a területen lehetővé tette a 35%-os beépítettséget. A BVKSZ megszűnésével a kedvezmény biztosíthatósága is megszűnt.

Az érintett terület lehatárolása ortofotón



Az érintett terület (övezet) lehatárolása a KÉSZ-hez készített övezeti tervlapon



Az OTÉK 111.§ (2) bekezdés alapján a meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja (jelen esetben az utóbbi áll fenn), továbbá ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul (314/2012. Kr. 28.§ (4) bekezdés).

Az előbbieken ismertetett – közérdeket nem sértő – okok miatt javasolt a Lke-1/IV-5/K jelű építési övezetben a terepszint felett megengedett legnagyobb beépítettség mértékét 35%-ban megállapítani.

A KÉSZ 2. számú melléklet 4. pontjának 1. sorának D oszlopának a terepszint feletti értéke az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

„4. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Lke-1		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)				Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
							Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.		
Építési övezet jele			K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S			K	S
1.	Lke-1/IV-5/K	kialakult (K)	600	400	15		35	40	50		0,7	0,9	0,2	0,3	–	P=7,5	50	
2.	Lke-1/IV-5/1	szabadonálló (SZ)	600		18		30		50		0,7		0,3		–	P=7,5	50	
3.	Lke-1/IV-5/2	szabadonálló (SZ)	1000		20		30		50		0,9		0,5		–	P=7,5	50	

*K: közbelső telek

**S: saroktelek

”

4. melléklet

A véleményezési szakaszban beérkezett vélemények összefoglalása

„A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. §, valamint a Partnerségi Egyeztetés Szabályait meghatározó Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 61/2013.(IV.25.) határozata alapján lefolytatott **teljes eljárás véleményezési szakaszára** (az 2236/8/2017 hivatkozási számon megküldött véleményezési dokumentációra) beérkezett vélemények összefoglalása¹:

<u>Ügyiratszám</u>	<u>címzett</u>	<u>válasz kelt</u>	<u>észrevétel</u>	<u>Önkormányzati válasz</u>	<u>elfogadás</u>
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK (a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklete alapján az egyeztetési eljárásban résztvevők)					
BP/1002/00077-2/2017	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály 1056 Budapest, Váci u. 62-64. Üi.: Váncza Dominika Livia Tel.: 06-1/485-69-16 e-mail: vancza.dominika@b fkh.hu	2016.03.23.	<u>I. Jogszabályon alapuló legfontosabb követelmények</u>		
			1. általános eljárási és tartalmi	megfelelések kimondása	–
			1.1 Étv. követelményei		
			1.2 településfejlesztés és –rendezés összefüggései	megfelelések kimondása	–
			1.3 rendelet tartalmának követelményei	A tervezetetés Ajánlati felhívásának része volt a Főépítész által meghatározott tartalmi követelmények, melyet szíves tájékoztatásul mellékelten csatolunk. Az SZT tartalma, formai megjelenítése az előírásoknak megfelelőek. TSZT/FRSZ módosítás igénye a tervezés során nem merült fel.	–
			2. egyeztetési eljárás és az elfogadás követelményei	Az előzetes tájékoztatási szakasz, a véleményeztetési szakasz és a partnerségi egyeztetések dokumentumait a tervdokumentációk tartalmazzák, az észrevételek elfogadását a végső szakmai véleményeztetésre megküldendő anyag az azzal kapcsolatos ÖKT döntéssel együtt tartalmazni fogja.	–
			<u>II. Jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételek:</u>		
			1. Kéri a rendelettervezet 3.§ 2. és 3. pontjának, valamint a 6.§ (4) bekezdésének egyértelmű megfogalmazását.	A hivatkozott pontok és bekezdések megfogalmazását egyértelműsítjük. A 3.§. 2. és 3. pontra vonatkozó észrevétel további egyeztetést igényel, mivel nem ismert az egyértelműsítés iránya. A 6.§. (4) bekezdését pontosítottuk.	<u>elfogadva további egyeztetést igényel</u>

¹ Az összefoglalás csak a tervezés során figyelembe veendő, az alkalmazandó jogszabályokon kívüli további észrevételeket rögzíti. A beérkezett eredeti véleményeket a CD melléklet „Terviratok” című mappája tartalmazza.

		2. Az OTÉK 1. mellékletének 117. pontja alapján a szintterület „az összes építmény bruttó alapterülete”. Ennek megfelelően a rendelet-tervezet 6.§ (5) c) pontjában a bruttó szintterületi érték számítása során nem hagyható figyelmen kívül az összekötő építményrészek szintterülete.	Az észrevétel alapján a kérdéses pontot felülvizsgáltuk.	elfogadva
		3. Felhívja a figyelmet, hogy a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. 14. § (3) bekezdése alapján új településképi követelmény csak a településképi rendeletben határozható meg. Kéri a 8-10.§ felülvizsgálatát.	A véleményezési dokumentáció a településképvédelmi követelmények megjelenése (314/2012. kr. módosítás) előtt készült, így ekkor még tisztázatlan volt a településképre vonatkozó előírások helye/alkalmazhatóságának módja (átmeneti időszak). Természetesen a hivatkozott és minden egyéb településképre vonatkozó előírást felülvizsgáltunk és törlésre kerültek.	elfogadva
		4. A rendelettervezet 14.§ (1) a-b) pontjai közt nincs jelentésbeli eltérés, kéri azokat egy pontban megfogalmazni.	Az előírást az észrevételnek megfelelően felülvizsgáltuk.	elfogadva
		5. A rendelettervezet 15.§ (2) bekezdésében az „egyéb előírások” megfogalmazás nem egyértelmű, bővítés esetében a kerületi építési szabályzat minden előírását be kell tartani. Az önkormányzatnak a kerületi építési szabályzatban nincs felhatalmazása az építést településképi véleményhez kötni.	A bekezdést egyértelműsítettük, a településképi eljárásra vonatkozó mondatrészt töröltük.	elfogadva
		6. A rendelettervezet 16. § (1) bekezdésében az „egy önálló, de legfeljebb két tetőtéri szint” megfogalmazás nem értelmezhető. Kéri átfogalmazni.	A megfogalmazást egyértelműsítettük.	elfogadva
		7. A parkolóhely-létesítési kötelezettség alóli engedmény mértékét, megváltásának módját a helyi építési szabályzatban kell előírni. Az önkormányzat a közterületi parkolással kapcsolatban alkothat rendeletet, a rendelettervezet 22. § (3) bekezdésében szereplő, személygépjármű várakozóhely-építési és annak megváltásáról szóló helyi rendelet megalkotására megszűnt a törvényi felhatalmazás.	A bekezdést felülvizsgáltuk, pontosítottuk.	elfogadva további egyeztetést igényel
		8. A rendelettervezet 32.§ (2) a) pontjában foglalt rendelkezés a településképi rendeletben szerepeltethető, amennyiben a terület helyi védelem alatt áll. Az a) és a c) pontok egymásnak ellentmondó rendelkezéseket tartalmaznak.	A rendelkezéseket felülvizsgáltuk.	elfogadva
		9. Szakmai szempontból megfontolásra javasolja a lakótelepi közterület 5%-os beépíthetőségét.	A beépítési paramétert a jogszabályi kereteken belül az Önkormányzat végső döntéseként 5%-ban határozta meg, ezt a döntést Önkormányzat továbbra is fenntartja.	nem igényel változtatást (nem jogszabályon alapuló észrevétel)
		10. A rendelet 40.§ (2) bekezdésében az építés feltételeként szerepel a településrendezési szerződés megléte. Önkormányzati rendelet nem köthet az építési tevékenységhez való jogot magánjogi szerződés megkötéséhez.	A rendelkezést töröltük.	elfogadva

			11. A 37.§ (5) a) pontja környezetvédelmi hatósági jogkört, a 40.§ (3) b) pontja közlekedési hatósági hatáskört von el. 12. A könnyebb értelmezhetőség érdekében kéri a szabályozási terven szereplő „rendeltetés korlátozással érintett terület” esetében megkülönböztető jelölés alkalmazása a rendelet 37. és a 40.§-ában szereplő övezetekre.	A hivatkozott pontok törlésre kerültek.	elfogadva
				Véleményünk szerint az ábrázolás egyértelmű és alkalmazható és a jelkulcs rendelet-szöveggel vagy arra való hivatkozással bonyolítaná az értelmezhetőséget.	nem igényel változtatást (nem jogszabályon alapuló észrevétel)
PE/KTF/8495-1/2017.	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12. Üi: Németh Orsolya Tel: 061-478-4400	2017.03.21.	A benyújtott dokumentációval kapcsolatban <u>nem emel kifogást.</u> Érdemi észrevételt nem tesz, a tervezet elfogadásával kapcsolatban kifogást nem emel. A továbbtervezéssel kapcsolatos jogszabályokra hívja fel a figyelmet. Felszíni vízgazdálkodási szempontú korábbi adatszolgáltatását aktualizálja.	–	elfogadva
00218-0021/2017	Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság 1088 Budapest, Rákóczi út 4. Ea: Lendér Diána Tel: 061-477-3500	2017.03.17.	Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban <u>észrevételt nem tesz, annak elfogadását támogatja.</u>	–	–
BP/0801/168-3/2017.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi Osztály 1066 Budapest, Teréz krt. 62. Üi.: Balassa András Tel.: 1/474-1712	2017.03.06.	4.§ (4) a) pont szövegét az alábbiak szerint kéri módosítani: „ha az építményt körülvevő járdafelület legkisebb szélessége mérete a 0,5 m biztonsági sáv figyelembevételével legalább 2,0 m”.	Az észrevételnek megfelelően átfogalmaztuk.	elfogadva

BF/UN/NS/A/426/1/2017.	Budapest Főváros Kormányhivatala III. Kerületi Hivatal Közlekedési Felügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály 1033 Budapest, Mozaik u. 5. Üi.: Kovácsné Vágó Harmat Tel.: 061-473-3522	2017.03.20.	4.§ (7) „a visszamaradó gyalogos járdafelület akadálymentes szélessége” szövegrész helyett „a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett visszamaradó gyalogos járdafelület akadálymentes szélessége” szövegrészt tartják megfelelően.	Az észrevételnek megfelelően átfogalmaztuk.	elfogadva
			A VIII. fejezet 22.§ (4) h-k) pontok esetében nem tartják indokoltnak a parkolóhely-létesítési kötelezettség teljes körű teljesítése alóli mentességet. Az OTÉK meghatározza, hogy a fenti pontokban jelzett funkciókra mennyi parkoló-férőhelyet kell biztosítani. A magasabb szintű jogszabályokhoz képest megengedőbb rendelkezést indoklás hiányában nem támogatják.	A parkolóhely-létesítési kötelezettség alóli engedmény mértékét, megváltásának módját a helyi építési szabályzatban kell előírni. Amennyiben a KÉSZ nem rendelkezik róla, az OTÉK előírásai az érvényesek. Abban az esetben – a kerület esetében ez áll fenn – amennyiben a került rendelkezik korábbi, megalapozott parkolási rendelettel (Újpestnek13/2011. (II.28.) ök. rendelete), a KÉSZ vonatkozó rendelkezései a meglévő rendelet „átfordításával” keletkeztek.	<u>Önkormányzat részben befogadta további egyeztetést igényel</u>
			42.§ (2) bekezdés „elvezető” szó elírása.	Az elírást javítottuk	elfogadva
			Egyebekben közlekedési szempontból nem emel kifogást.	–	–
01000/5023/4/2016 ált.	Budapesti Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Szervek Közlekedésrendészeti Főosztály Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály Budapest XVV., Hungária krt. 149. Ea: Veresné Bacsó Szilvia r. fhdgy. Tel: 061-273-4017	2017.03.02.	A KÉSZ tervezetével kapcsolatban közlekedésrendészeti szempontból <u>kifogást nem emel.</u>	–	–

<u>Ügyiratszám</u>	<u>címzett</u>	<u>válasz kelt</u>	<u>észrevétel</u>	<u>Önkormányzati válasz</u>	<u>elfogadás</u>

TERÜLETI ÉS TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK					
FPH059/494-3/2017	Budapest Főváros Önkormányzata 1052 Budapest, Városház utca 9-11. Üi.: Pártos Judit Tel.: 06-1/327-1168 e-mail: Partos.Judit@budapest.hu	2017.03.14.	Rendelet-tervezettel (továbbiakban R) kapcsolatos észrevételek R 8-10. § a városkép alakítást szabályozzák. Az előírások egy részét az elfogadásra kerülő településképi rendelet és településképi arculati kézikönyv tartalmazni fogja, meghatározásuk a KÉSZ-ben már nem lehetséges.	A véleményezési dokumentáció a településképvédelmi követelmények megjelenése (314/2012. kr. módosítás) előtt készült, így ekkor még tisztázatlan volt a településképre vonatkozó előírások helye/alkalmazhatóságának módja (átmeneti időszak). Természetesen a hivatkozott és minden egyéb településképre vonatkozó előírást felülvizsgáltunk és törlésre kerültek.	elfogadva
			R 13. §-át az FRSZ 19.§ (5) bekezdés alapján azzal kell kiegészíteni, hogy a Fővárosi Kgy. az 50/2015. (I.28) határozatával elfogadott a Fővárosi településszerkezeti terv (továbbiakban:TSZT 2015) alapján változással érintett Vi-2/IV-5/6 területen új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.	A rendelkezést kiegészítettük.	elfogadva
			R 20.§ a kötőpályás közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályokat tartalmazza. A metró pontos nyomvonala jelenleg nem ismert és nem határozható meg. A TSZT 2015 védelmi és korlátozási tervlapja a felszín alatti szakasz várható nyomvonala vonatkozásában 50-50 m széles védőtávolságot jelöl (amely a megvalósítás után majd jelentősen csökken a nyomvonal és a kéreg alatti kialakítás függvényében). A KÉSZ védelmi tervlapján ezt kell jelenleg feltüntetni. A felszín feletti szakaszra vonatkozóan az FRSZ 18.§ (3) bekezdése tesz megkötést, amelyet a KÉSZ-ben szintén be kell építeni.	A TSZT szerinti védelmi sáv pontos mérete és helye nem volt ismert számunkra, a tervlap és a leírás sem tartalmazza. A metró TSZT szerint figyelembe vett nyomvonala szintén nem állt rendelkezésünkre, tehát a távolságokat sem tudtuk ábrázolni. Ezek pontos kijelölésére (TSZT szerinti ábrázolása) digitális adatszolgáltatással van mód, melyet az Önkormányzat a vélemény beérkezését követően megkért a Fővárostól. A kapott adatszolgáltatás felkerült a tervlap(ok)ra.	elfogadva
			R 42.§ Közlekedési területek általános előírásaira vonatkozik. A Szabályozási terv a gyűjtő utakat a Kt-KÖu/IV-5/1 övezetbe, a kiszolgáló (lakó) utakat Kt-KÖu/IV-5/2 övezetbe sorolja, a (3) bekezdés pedig mindkét hálózati szerepű elemet a Kt-KÖu/IV-5/1 övezetbe szerepelteti. Kéri az összhang megteremtését.	A szabályozási terv a TSZT 2015 által KÖu övezetbe sorolt másodrendű főutakat KÖu/IV-5/1, a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utakat KÖu/IV-5/2 jelű övezetbe sorolja. A TSZT 2015 által övezetbe nem sorolt, de a került számára kiemelt gyűjtő és kiszolgáló utak Kt-KÖu/IV-5/1 jelű övezetbe (a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem sorolt gyűjtő utak és kiszolgáló (lakó) utak...) soroltak, az összes egyéb utca Kt-KÖu/IV-5/2 jelű övezetbe sorolt. Véleményünk szerint a jelölés összhangban van mind a TSZT-vel, mind pedig a kerület szándékával.	nem igényel változtatást
			Az FRSZ 18.§ (4) bekezdése a helikopter leszállóhelyek	Az észrevételnek megfelelően a KÉSZ VII. fejezete	elfogadva

		létesítését korlátozza, ezért annak KÉSZ-ben való rögzítése szükséges.	kiegészült.	
--	--	--	-------------	--

			Mellékletekre vonatkozó észrevételek:		
			Az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeit megállapító 2. melléklet 8. táblázata szerint a KÖu/IV-5/1 és KÖu/IV-5/2 övezetben a terepszint alatti beépítés nem megengedett, a korlátozás alól a metró építését ki kell venni.	A paraméter nincs meghatározva, korlátozva („–”), tehát bármekkora lehet, akár 100% is. Nem lehet tudni, hogy hány %-ot vesz igénybe a metró, illetve egyéb terepszint alatti közlekedési létesítmény. A beépítési mérték ebben az esetben értelmezhetetlen. Az egyértelműsítés végett a 2. melléklet átvizsgálásra került.	<u>nem igényel változtatást</u>
			A 3A mellékleten a TSZT 2015-ben meghatározott tervezett- és meglévő településszerkezeti valamint kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalakat az előírások szerinti jelkulccsal szükséges feltüntetni. A szabályozási tervlapon jelenleg nem különböztethetők meg a kerületi és településszerkezeti jelentőségű kerékpárutak. Kéri korrigálni.	A kért korrekciót elvégeztük.	elfogadva
			A szabályozási tervben foglalt elképzelésekkel, javaslatokkal egyetért, a fejlesztési elképzeléseket támogatja. A KÉSZ jóváhagyását a fenti észrevételek figyelembe vételével támogatja.	–	–
I/513-2/2017	Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítész és Várostervezési Iroda 1033 Budapest, Hídfő u. 18. Üi: Szántai Linda Tel:06-1/437-8941	2017.03.16.	A tervezettel kapcsolatban észrevételt nem tesz, annak elfogadása ellen nem emel kifogást.	–	–

<u>Ügyiratszám</u>	<u>címzett</u>	<u>válasz kelt</u>	<u>észrevétel</u>	<u>Önkormányzati válasz</u>	<u>elfogadás</u>

EGYÉB CÍMZETTEK (partnerek)					
K-4043/2017; NIF-	Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. 1134 Budapest, Váci út 45. Üi: Bartkó Gábor Tel: 0620-260-3230	2017.03.03.	Észrevételt nem tesz.	-	-
1054/11-3/2017	BKK Zrt. 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 19-21. Hernes Csilla Mobil: +36 70 4433 766	2017.03.08.	A BKK Zrt. az elkészült anyaggal kapcsolatban észrevételt nem tesz.	-	-
ELO Kft. 212170	FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20. Üi: Bihary Edina Tel: 0620-778-0266	2017.03.22.	A KÉSZ elfogadása ellen észrevételt nem tesz.	-	-
FV/5910/2017/703-2	Fővárosi Vízművek Zrt. Budapest XIII., Váci út 23-27. Üi: Pöhl Tamás Tel: 061-465-2568	2016.02.11.	Az alátámasztó vizsgálati munkarészek 1.16.1.1. ivóvíz ellátás, valamint az alátámasztó javaslati munkarészek 1.12.2. vízellátás fejezetekhez kiegészítő információkat ad. A tervezettel kapcsolatban <u>érdemi észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.</u>	-	elfogadva

2236-8/2017	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 1087 Budapest, Asztalos Sándor u. 4. Üi: Kellner Dávid Tel: 4554-368	2017.03.09.	Előzetes tájékoztatójukban foglaltakat továbbra is fenntartják. <u>Észrevételt nem tesz, eltérő véleményt nem fogalmaz meg.</u>	–	–
FŐTÁV013/220-2/2017	FŐTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31. Üi: Sulán Gabriella Tel: 061-700-6021	2016.03.17.	Értelmezése szerint a rendelet-tervezet alapján Társaságuk, mint a távhőszolgáltató, a terepszint feletti távhővezeték vonatkozásában a fennálló vezetékjoga alapján végzett felújítási és átépítési tevékenységére tekintettel a Tsz. 26.§-ába ütköző módon lenne köteles az érintett vezetékszakasz saját költségen történő átalakítására (a magas vezetékű vezetékek föld alá helyezésére). Álláspontja szerint ezt a jogellenes helyzetet a rendelet-tervezet azon rendelkezése sem oldja fel, amely szerint a terepszint alá helyezésről a „hatályos jogszabályok keretei között” kell gondoskodni, figyelemmel arra, hogy a szöveg szerint kötelezettség csak az ingatlan-tulajdonos költségviselésének feltételével állhat fenn. Az alábbiak szerint javasolja a rendelet-tervezet hivatkozott 13.§ (3) bekezdésének módosítását: <i>„A rendelet hatálya alá tartozó területen új terepszint feletti távhővezeték nem létesíthető, a meglévő terepszint feletti távhővezetékek terepszint alá történő áthelyezéséről azok felújítása vagy átépítése során átalakítása esetén a hatályos jogszabályok keretei között a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 26. §-ában foglalt feltételek fennállása esetén gondoskodni kell.”</i>	A KÉSZ direkt jogszabályi hivatkozást nem tartalmazhat. Az észrevételben foglaltakat is figyelembe véve a normaszöveg módosult.	<u>részben elfogadva</u>
EE/5541-2/2017	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építmenyengedélyezési Osztály 1015 Budapest, Ostrom utca 23-25. Üi: dr. Papp Zoltán Tel: 061-468-0604	2017.04.06.	A megvizsgált településrendezési eszközök elfogadása ellen a Hatóság kifogást nem emel.	–	–
2236/33	Horváth István plébániai kormányzó Újpest-Kertváros Szent István Plébánia	2017.04.30.	A plébánia területére vonatkozó 37.§ (2) pontját kérik az alábbiak szerint pontosítani: A Vi-2/IV-5/2 jelű építési övezet területén a) urnatárolásra szolgáló helyiség kialakítható meglévő épületen belül vagy terepszint alatti önálló építményben b) önálló urnafalat illetve urnatárolásra és hamvak szórására szolgáló építményt elhelyezni csak városképi véleményezési eljárás lefolytatását követően lehet.	Az a) pont tartalmában nem különbözik a tervezet normaszövegétől, annak jogszabályhoz illő megfogalmazását (nyomatékosítást) nem javasolt módosítani. A továbbiakban a KÉSZ nem tartalmaz településképi rendelkezéseket, azt a településképi rendelet fogja szabályozni, így a településképi véleményezési eljárásra hivatkozás kikerült a normaszövegből. A rendelkezéseket pontosítottuk.	<u>részben elfogadva</u> (nem jogszabályon alapuló észrevétel)



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/00077-5/2017**

Ügyintéző: Hajnóczi Krisztina

Telefon: 06-1/485 69 16

E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

Tárgy: teljes eljárás, végső szakmai vélemény

Budapest IV. kerület Újpest Kertváros KÉSZ készítése

Melléklet: -

Hiv. szám: 2236/53/2017

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Wintermantel Zsolt polgármester

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat

Budapest

István út 14.

1041

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Főpolgármesteri Hivatal	
2018 JAN 03.	
Sorszám: 285/218.	
Előiratszám: 2236/217	Ea.

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközre vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során a véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, a kifogást emelő megállapításokkal kapcsolatban az önkormányzat Képviselő-testülete indokolással alátámasztott döntést hozott. A tervezettel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.

A kezdeményezett OTÉK eltérésről:

Megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására a rendelet tervezetben szereplő egyik beépítésre szánt terület megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségére vonatkozóan. A megküldött dokumentációt áttanulmányozva, figyelembe véve az érintett terület jellemzőit, a területet meghatározó kialakult állapotot és a rá vonatkozó hatályos szabályozást, szakmai szempontból méltányolhatónak tartom kérelmüket.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott rendelettervezetben előírt, az OTÉK 2. sz. mellékletében található táblázat kertvárosias lakó területre vonatkozó 30%-os megengedett legnagyobb beépítettségtől való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

„a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött „OTÉK-tól való eltérési kérelem” című fejezetben kért értékek tekintetében hozzájárulásomat megadom az alábbiak szerint:

- Az Lke-1/IV-5/K jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség az OTÉK szerinti 30% helyett 35% terepszint felett.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2017. december 15.

Tisztelettel:



Dr. György István
Kormány megbízott megbízásából


Dr. Sersliné Kócsi Margit
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár



J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Készült a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. január 25-én (csütörtök) 15,00 órai kezdettel a Polgármesteri Hivatal
 (Budapest, IV. ker. István út 14. II. em.) Dísztermében tartott ülésének jegyzőkönyvéből

Napirend

12. Újpest Kertváros KÉSZ – jóváhagyása

Előterjesztő: Wintermantel Zsolt polgármester

Wintermantel Zsolt

Előterjesztőként nem kíván szóbeli kiegészítést tenni.

Pajor Tibor

Hozzászólásában elmondja, hogy egy évvel ezelőtt, amikor ez a folyamat elindult benyújtott egy határozati javaslatot, amit akkor leszavazott a Képviselő-testület. Most szeretné egy ponttal kibővítve még egyszer beadni az indítványát.

Az előterjesztés előző változatához képest, egy új ponttal bővült az anyag, miszerint a Görgey úton minden 75 m² telekterület után egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el. A Görgey út északi részéről van szó, ahol polgári házak találhatók egy-két nagyobb épülettel. Úgy gondolja, semmi nem indokolja, hogy 75 m²-enként lehessen egy lakást elhelyezni. Ez azt jelentené, hogy azon a területen 8-9 lakásos társasházakat is fel lehetne építeni. Álláspontja szerint ez nem humanizálás. A most beadott határozati javaslatában az szerepel, hogy a 75 m² helyett minden 150 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egységet lehetne elhelyezni.

Azért nehezményezte a két napirend cseréjét, mert az előterjesztése pont arról szólt, hogy ne lehessen kibúvót keresni a parkolóhelyek létesítése alól, illetve az egyes telkek m²-rei után építendő lakásszámot a korábbi előterjesztésében is, mint ahogy most is, szeretné visszafogni. Úgy gondolja, hogy a testület elé került előterjesztés a kertváros beépítését és nem a humanizálását jelenti.

Wintermantel Zsolt

Több észrevétel nem lévén először szavazásra teszi fel Pajor képviselő úr módosító indítványát, miszerint

- 19. § (4) k) pont törlendő
- 19. § (4) n) pont törlendő
- 19. § (5) bekezdés törlendő
- 31. § (1) bekezdésből a „tetőtérbeépítés” szó törlendő
- 31. § (1) bekezdés új szövege

Az építési övezetekben – amennyiben az építési előírások másképp nem rendelkeznek – minden

550 m²-t meg nem haladó telken 200 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.

550 m²-nél nagyobb telken 250 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.

- 32. §-hoz új bekezdés
Az Lke-I/IV-5/2 jelű építési övezetben 350 m² telekterület után egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- 34. § (8) c) pont új szövege
minden 150 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- 2. melléklet 4. táblázat (Lke-I)
Az Lke-I/IV-5/2 jelű építési övezetben (3. sor) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,9 helyett 0,7 legyen.
- 4. melléklet 1.a és 1.b pontok új szövegezése úgy változik, hogy az növelje az elhelyezendő parkolóhelyek számát.
Mind a hat helyen (1.a, 1.b sorok és I.; II.; II oszlopok)1-es érték helyett 1,45 szerepeljen azzal a megegyezéssel, hogy ezekben az esetekben nem alkalmazandó a 18. § (3) pontja, hanem itt a számítással kapott parkolóhely értékek egész számra lefelé kerekítendőek.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2018.(I.25.) határozata

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Pajor Tibor képviselő úr módosító indítványát, miszerint Újpest Kertváros KÉSZ rendelet tervezetet módosításait, miszerint

- 19. § (4) k) pont törlendő
- 19. § (4) n) pont törlendő
- 19. § (5) bekezdés törlendő
- 31. § (1) bekezdésből a „tetőtérbeépítés” szó törlendő
- 31. § (1) bekezdés új szövege
Az építési övezetekben – amennyiben az építési előírások másképp nem rendelkeznek – minden
550 m²-t meg nem haladó telken 200 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
550 m²-nél nagyobb telken 250 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- 32. §-hoz új bekezdés
Az Lke-I/IV-5/2 jelű építési övezetben 350 m² telekterület után egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- 34. § (8) c) pont új szövege
minden 150 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- 2. melléklet 4. táblázat (Lke-I)
Az Lke-I/IV-5/2 jelű építési övezetben (3. sor) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,9 helyett 0,7 legyen.
- 4. melléklet 1.a és 1.b pontok új szövegezése úgy változik, hogy az növelje az elhelyezendő parkolóhelyek számát.
Mind a hat helyen (1.a, 1.b sorok és I.; II.; II oszlopok)1-es érték helyett 1,45 szerepeljen azzal a megegyezéssel, hogy ezekben az esetekben nem alkalmazandó a 18. § (3) pontja, hanem itt a számítással kapott parkolóhely értékek egész számra lefelé kerekítendőek.

1 igen, 13 nem, 3 tartózkodás **NEM TÁMOGATJA.**

Wintermantel Zsolt

Szavazásra teszi fel az eredeti rendelet-tervezetet és felhívja a figyelmet, hogy a rendelet megalkotásához minősített többségre van szükség.

A Képviselő-testület elfogadja Újpest Kertváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló rendelet-tervezetet a mellékleteivel együtt, és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2018. (I.26.) önkormányzati rendeletét.

(18 igen, 1 nem)

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Wintermantel Zsolt

Végül szavazásra teszi fel az eredeti határozati javaslatot.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2018.(I.25.) határozata az Újpest Kertváros Kerületi Építési Szabályzata jóváhagyásának ügyében szükséges intézkedésekről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata képviselő-testülete úgy dönt, hogy Újpest Kertváros Kerületi Építési Szabályzata ügyében felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a döntés elérhetővé és közzétételéről. (18 igen, 1 nem)

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatosan

Kmf.

Dr. Tahon Róbert sk.
jegyző

Wintermantel Zsolt sk.
polgármester

A kivonat hiteles

Budapest, 2018. január 26.

Szalontai Tünde

