

BUDAPEST

IV. KERÜLET, ÚJPEST **ÉSZAKI KERTVÁROS** *KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA*

Alátámasztó munkarész
Alátámasztó javaslat

2018. augusztus

BIZOTTSÁGI VÉLEMÉNYEZÉSRE

6.

számú
városszerkezeti
egység



Szerzők

I. GENERÁL TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	TT 13 – 1481
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	

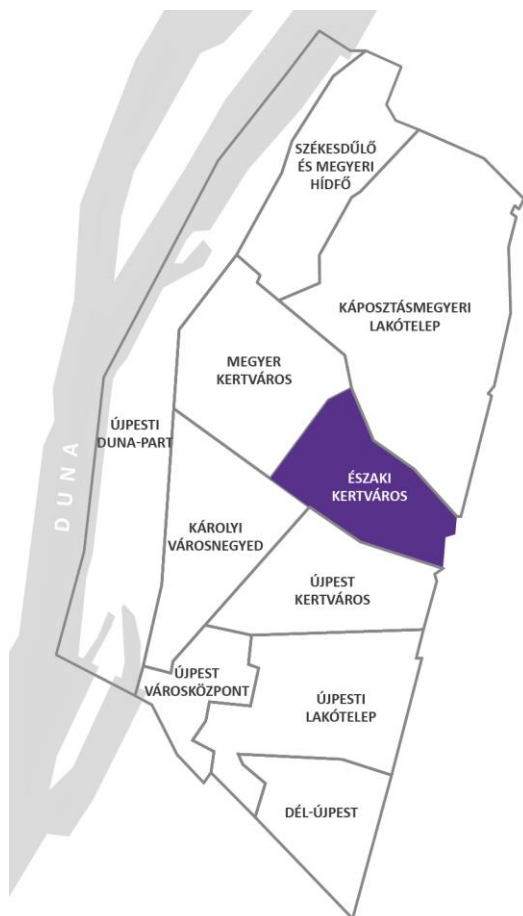
II. SZAKÁGI TERVEZŐK

ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM		VÁR-KERT Műszaki Tervezési Kft.
Nemes Zoltán	táj és kerttervező	K1 01 5053
Dobos Ivett	okleveles tájépítész	TK 5255
KÖZLEKEDÉS		MOBIL-City Kft.
Macsinka Klára	okleveles építőmérnök	13-1017, KÉ-K, TKÖ
Boldizsár Attila	építőmérnök	
KÖZMŰVEK		KÉSZ KFT.
Hanczár Zsoltné	gépészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TV-T-01-2418 TE-T-01-2418 TH-T-01-2418
Bíró Attila	okleveles építőmérnök	TV-T-01-2456 TE-T-01-2456 TH-T-01-2456
RÉGÉSZET		ALKMAEON FORTIS
Adorján dr. Gyuricza Anna	okleveles régész	LLTK azonosító: B5COGJ

Tartalomjegyzék

SZERZŐK	
TARTALOMJEGYZÉK	
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	1
BEVEZETÉS	1
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	2
I. CÉLOK ÉS ELVRENDSZEREK	3
II. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG EGÉSZÉRE KIHATÓ ÁLTALÁNOS RENDEZÉSI ELVEK, AZ ÁTALAKULÓ TERÜLETEK JÖVŐBENI MŰKÖDÉSE, TERÜLETI INTEGRÁLÁSA	6
III. A KÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK	9
IV. A RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ALULHASZNOSÍTOTT, HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK	12
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉVEL ÉS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁVAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	18
I. AZ ÚJ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETBŐL ADÓDÓ ÁLTALÁNOS VÁLTOZÁSOK AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, VALAMINT AZ ÖVEZETEK KIJELELÉSÉNÉL	19
II. KÉSZ ILLESZKEDÉSE AZ FRSZ-HEZ	22
METODIKA	26
I. SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG	26
SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZTÁR	27
I. A NORMASZÖVEG ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	27
II. AZ ÖVEZETI STRUKTÚRA	33
III. MELLÉKLETEK	45
SZABÁLYOZÁSI TERV	46
I. A SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	46
II. VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK	50
TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATOK	51
KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	56
KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	62
KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	68
KATASZTRÓFAVÉDELEM	71
TÉRKÉP MELLÉKLET	
VÁ-T-1 VÁROSRRENDEZÉSI JAVASLAT - BEÉPÍTÉSI TERV (M 1:2 000)	
KL-T-1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK TÉRKÉPI MUNKARÉSZEI	
KM-T-1 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK TÉRKÉPI MUNKARÉSZEI	

Bevezetés



Újpest városszerkezeti egységeinek kerületi térszerkezete, benne a tárgyi, 6. számú Északi kertváros elhelyezkedése
forrás: saját ábra

Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Településfejlesztési Koncepció és Integrált Településfejlesztési Stratégia Helyzetfeltáró és értékelő munkarésze alapján – elsősorban funkcionális adottságai szerint – tíz darab, eltérő jellemzőkkel rendelkező városrészre osztható. E strukturális rendszerben a tervezési területként szolgáló Északi kertváros a kerület mintegy súlypontjának tekinthető.

A városszerkezeti egység a IV. kerület a Szilas-patak – a XV. kerület közigazgatási határa – a Fóti út – Baross utca tengelye által határolt területeként definiálható.

Északi irányból Káposztásmegyeri lakótelep, nyugatról Megyer kertváros, déli irányból Károlyi városnegyed és Újpest kertváros városrészek, míg keletről a XV. kerület Rákospalota kerületrész határolja.

A tervezési területre vonatkozóan ma Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Képviselő-testülete által a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Városrendezési és építési szabályzatáról szóló 20/2014. (VI. 27.) számú rendelete (ÚKVSZ) a hatályos rendezési eszköz. A kerületrészt részben érinti továbbá Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2007. (V.30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Budapest, IV. kerület Újpest – Káposztásmegyer BKV végállomás és környezete (Óceánárok út – kerülethatar – Szilas-patak – Sporttelep utca által határolt terület) Kerületi Szabályozási Terve.

Budapest Főváros IV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 185/2015. (IX.24.) számú határozatával fogadta el a kerület Településfejlesztési Koncepcióját. E dokumentum az önkormányzat fejlesztési szándékait foglalja rendszerbe, meghatározza a kerület jövőképét és javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. Emellett fejlesztési feladatokat határoz meg az egyes kerületrészek vonatkozásában, így Északi kertváros területére is. A meghatározott feladatok megvalósíthatóságának alapja a megfelelő rendezési környezet megteremtése, melyet a KÉSZ keretein belül szükséges biztosítani.

A Kerületi Építési Szabályzat feladata a kialakult állapotot is szem előtt tartva a fenti, jelenleg hatályos eszközök biztosította lehetőségek továbbörökítése, a magasabb szintű jogszabályi környezet figyelembevétele és az ahhoz való illeszkedés biztosítása mellett.

településrendezés kereteit alapvetően meghatározó jogszabályok:

- az *Épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (**Étv.**), valamint végrehajtási rendeletei,
- az *Országos Településrendezési és Építési Követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (**OTÉK**), valamint
- a *Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (**Trk.**)

Szabályozási koncepció

Északi kertváros jelentős része kialakult, rendezett beépítéssel, területhasználatát tekintve lakóterületi dominanciával rendelkezik. Az egymástól építési idejükben, így intenzitásukban és jellegükben is nagymértékben eltérő kis-, kert- és nagyvárosias lakóterületek sokszínűsége a kerületrészt Újpesten betöltött szerepét is jól tükrözi, mely mintegy átmenetet képez a belső, nagyvárosias és az arra később rátelepülő káposztásmegyeri lakóterületek között.

A felsorolt lakóterületi egységeket foltszerűen kiegészítő egyéb intézményi és gazdasági használatú területrészek elszórtan, de jellemzően a főbb közlekedési nyomvonalak mentére, a Fóti út és a Sporttelep utca tengelyére szerveződnek, ezzel biztosítva a terület kereskedelmi és szolgáltatói identitását. Az egyes eltérő jellegű beépítési típusok közötti harmonikus kapcsolatot a környező, a városszerkezeti egységbe beúszó zöldfelületek, valamint az azt övező patak és annak természetközeli környezete képezik.

Fejlesztési potenciállal bír, várhatóan hosszútávon átalakuló területsáv épp itt, a Szilas-patak mentén húzódik, melynek keleti pontja a Szilágyi utcára nyíló, kisvárosias terület, míg másik fele a városszerkezeti egység észak-nyugati sarkában található, melynek folytatása (párja) a szomszédos Megyer kertváros városszerkezeti egységhez tartozik.

Ennek megfelelően a koncepció legfőbb, kiemelt célja egy olyan, a kialakult **zöldfelületi infrastrukturális hálózat megőrzésén és kiegészítésén alapuló, a meglévő lakóterületek élhetőségét és az azokat övező közterületek minőségét javulását** előirányzó szabályozás kialakítása, mely az arra alkalmas területeken, területsávokon teret engedve **elősegíti az alközponti, központi funkciók**, valamint a kereskedelmi és szolgáltató rendeltetések **megtelepedését**.

A lakóterületek esetében fontos szempont a **kertvárosias lakóterületek differenciálása**, a kialakulásukban és beépítési paramétereikben is eltérő spontán és tervezett módon létrejött területek megkülönböztetése, a telekmélység és telekszélesség függvényében beállt adottságokon alapuló övezeti rendszer kialakítása.

További lényeges tényező, a már említett **zöldfelületi hálózat rendszerére szerveződő differenciált használatok összehangolása**, kiemelt figyelmet fordítva a **Szilas-patak menti területek rehabilitációjára és revitalizációjára**.

I. CÉLOK ÉS ELVRENDSZEREK

A KÉSZ a kidolgozása során a továbbiakban bemutatásra kerülő befolyásoló tényezők, különböző szinteken megfogalmazott elvek, célok, elvárások és a jogi szabályozás következtében rendkívül széles spektrumot lefedő, különböző eszközöket alkalmazó sajátos jogszabállyá vált, mint a kerület önkormányzata által elfogadott rendelet.

A rendeletek általában normaszövegből és legfeljebb egy-két táblázatot, ábrát, lehatárolást tartalmazó mellékletekből állnak.

Kevés olyan jogszabály létezik

- ami magasabb rendű jogszabályok mellett más, hasonló műfajú önkormányzati határozatnak, rendeletnek is meg kell, hogy feleljen (TSZT, FRSZ),
- amely elfogadásának eljárási rendje meghatározott,
- amelyben partnerségi egyeztetés más módon zajlik, mint általában egy általános rendelet megalkotásánál (pl.: lakossági fórum)
- amelynek egyik meghatározó eleme a rajzi ábrázolás, egy, esetleg több térképi mellékleten (szabályozási terv és egyéb mellékletek).

Mindez azt is jelzi, hogy a Kerületi Építési Szabályzat kidolgozása sem szokványos „jogalkotási” folyamat, a rendelet nem csak a mindennapi életet szabályozza egy településrész, egy kerület életében, hanem fejlesztések lehetőségeire éppúgy kihat, mint az értékek védelmére, vagy a környezettudatosabb életvitelre.

Mindezek mellett az új építési szabályozást a korábbtól eltérő jogszabályi környezetben kell megalkotni, nemcsak országos jogszabályok, de a főváros ide vonatkozó jogszabályai is keretet szabnak, ugyanakkor a korábbihoz képest nagyobb lehetőséget is nyújtanak.

A fentiek figyelembevételével a KÉSZ tartalmát és elvrendszerét az alább felsoroltak kell, hogy meghatározzák.

1. TARTALOMRA ÉS A SZERKEZETRE VONATKOZÓ CÉLOK

sturktúra



Átlátható, következetes szerkezetű

Tartalmában bővíthető

Részleteiben kiegészíthető

A jó alkalmazhatóság, de a jó kidolgozhatóság alapja is az áttekinthetőség, a szerkezetében logikus rendszer felépítése.

A város nem állandó, hanem folyamatos változás alatt áll, emiatt szükséges, hogy a külső befolyásoló tényezők irányába nyitott legyen, és szükség esetén a rendelet tartalmi bővítése ne okozzon strukturális törést, vagy anomáliát, hanem képes legyen zökkenő nélkül befogadni akár új szabályozási eszközöket.

szabályrendszer



Egyszerű és egyértelmű

Kellően rugalmas

Normatív

A jogszabályi környezet eleve - amire alapozni kell -, nem egyszerű. A szakma is tudja, hogy számos fogalmi probléma nem megoldott, anomáliákkal terheltek a magasabb rendű jogszabályok is. Éppen ezért rendkívül fontos, hogy a KÉSZ ezt ne bonyolítsa, hanem szabályaiban minél egyszerűbb és egyértelműbb rendelkezéseket tartalmazzon.

A rendelkezések a szilárdságuk mellett legyenek kellően rugalmasak is, többféle helyzetre alkalmazhatóak, akár feltételekhez kötve biztosítsák az egyébként normatív tartalmakat. A normativitás elvét, és a városrendezés, városépítészeti elveit össze kell hangolni, nem szabad, hogy a szakmai rendelkezések a jogi elvárások terhe alatt kilúgozódjanak.

joghézagok kezelése



Hiányzó fogalmakat meghatározó

Jogi anomáliákat feloldó

Egyetemes célokat közvetítő

A már említett jogszabályi környezet számos fogalmi értelmezési anomáliát tartalmaz, melyek egyértelművé tétele szükséges, esetenként új fogalmak bevezetése válhat indokolttá. Ezeket is egyszerűen kell tudni megfogalmazni, és megfelelően kell strukturálni.

A jogi tisztaság természetesen nem írhatja felül azokat a szakmai célokat és elveket, amelyek biztosítása érdekében az KÉSZ-t meg kell alkotni.

a kerületi szabályozási rendszerbe illeszkedés



Azonos felépítés

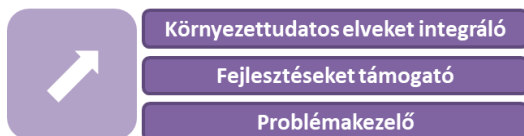
Egységes fogalmak

Hasonló eszközök

A KÉSZ struktúráját úgy kell felépíteni, hogy az stabil rendszert alkosson, ezért a szabályozási elveket előre tisztázni kell. A fogalmi rendben fontos tényező, hogy Újpest építési szabályozása nem egy átfogó szabályzatot alkalmaz, hanem tíz eltérő jellemzővel rendelkező, és eltérő helyzetben lévő kerületrészt szabályoz. Ennek lehetnek sajátos, csak azon az érintett területen meghatározott fogalom meghatározási igénye, azonban célszerű törekedni az azonos jelentéstartalmú fogalmak azonos, legalább hasonló tartalmú megfogalmazásához annak érdekében, hogy az építési hatósági munka - vagy az engedélyhez nem kötött építési tevékenységek esetén - megközelítőleg ugyanazon fogalmi rend legyen alkalmazható.

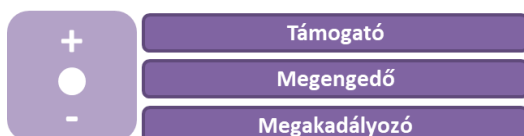
2. A SZABÁLYOZÁSI ELVEKRE VONATKOZÓ CÉLOK

korszerűség és előremutató



A szabályozás annyit ér, amennyit betartanak belőle. A magyar szabályozás elsősorban a tiltásra, korlátozásra épül. A KÉSZ célja kell, hogy legyen az is, hogy a területet érintő fejlesztéseket, a kedvező folyamatokat elő tudja segíteni. Ezért irányt is kell, hogy mutasson a jövő felé, a környezettudatosságot nem csak tükröző, de azt támogató rendelkezéseivel. Mindezek mellett a már ismert problémákra is választ kell, hogy adjon a szabályozás, legyen az szomszédsági probléma, funkcionális összeférhetetlenség, vagy épp a klímaváltozással összefüggő kihívás.

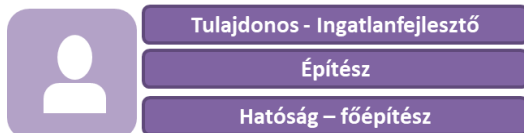
iránymutató



Fentiekből következően ne csak tiltson, korlátozzon, hanem szabályozzon úgy, hogy az iránymutatásnak is megfeleljen. Támogasson jó városfejlesztési elveken alapuló fejlesztéseket a saját eszközrendszerével. Amit alapvetően nem kíván megakadályozni, azt ne bonyolítsa túl, hanem egyértelműen engedje meg.

Természetesen a korlátozó feladatát is teljesítenie kell, így akadályozza meg a szabályozási elveknek és céloknak nem megfelelő folyamatokat, szándékokat.

felhasználóbarát felépítés



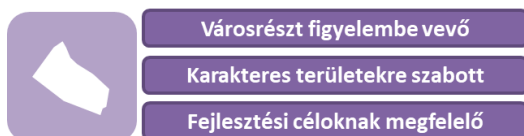
Egy jogszabály is lehet felhasználóbarát. Fontos, hogy az ingatlantulajdonos, vagy az ingatlanfejlesztő is átlássa, és – ha akarja – megértse a szabályozásnak nem csak a rendszerét, de a szándékait is. Fontos ez, hiszen a célok megvalósítása a beruházók kezében van, amit nem csak megkötni kell.

A tervezők számára is nagyon fontos, hogy könnyen alkalmazható legyen, különösen azért is, mert egy általános összefogó rendszerű magasabb szintű rendelkezés, a BVKSZ megszűnt, ami számos fogódzót is tudott nyújtani.

Mindezek mellett a főépítész, a hatóság a tervtanácson, a településképi vélemény összeállítása során is egzakt szabályokra kell, hogy tudjon támaszkodjon.

LEGYEN EGYSZERŰEN HASZNÁLHATÓ	Azért, hogy
- Tulajdonos (helyi lakos)	→ - Tudja mit építhet
- Ingatlanfejlesztő	→ - Tudja mit fejleszthet
- Építész	→ - Könnyen értelmezhesse
- Hatóság – főépítész	→ - Könnyen kezelhesse

fókusz



Végül, de nem utolsó sorban nagyon fontos, hogy a szabályozás ne homogén legyen, ne ugyanúgy irányítson, szabályozzon a városszerkezeti egység beállt területein, mint az alapvetően változásra ítéltelen.

Fontos, hogy azok a karakterek, amelyek meghatározhatóak és védendőek, eltérő szabályozást igényelhetnek, melyeket viszont kardinálisan kell elválasztani egymástól. Ez összefügg a meglévő és az új beépítések akár eltérő szabályozásával is. Ez az a témakör, amelynek érvényesítése során a fejlesztési koncepciókból leszüremelő elvárások érvényesítése megtörténhet.

A szabályozási koncepcióval párhuzamosan készített program alapján a KÉSZ kidolgozása során kikristályosodtak azok az elvek, melyeknek

- a terület egésze szempontjából egységesen kell érvényt szerezni, és azok, amelyek
- egyes kisebb területi egységek tekintetében lesznek meghatározóak.

A települési karakter vonatkozásában ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy a településképi törvényből adódó külön műfaj született, azaz a településképi rendeletet, mely számos tekintetben visszahat az KÉSZ kidolgozására.

II. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG EGÉSZÉRE KIHATÓ ÁLTALÁNOS RENDEZÉSI ELVEK, AZ ÁTALAKULÓ TERÜLETEK JÖVŐBENI MŰKÖDÉSE, TERÜLETI INTEGRÁLÁSA

1. ÁLTALÁNOS RENDEZÉSI ELVEK

új közterületek kijelölése A városszerkezeti egység területén kialakult közterületrendszer hálózati struktúrája alapvetően jó, azonban a jelentős átalakulással érintett Baross utca menti területen, valamint ahol a korábbi vizsgálat rávilágított egyes hiányosságokra, új közterületek kialakítása javasolt.

A szabályozás a városszerkezeti egység zöldfelületi infrastruktúráját kiegészítendő Szilas-patak (és Farkaserdő) irányú közterületek kijelölését irányozza elő, ezzel biztosítva Északi kertváros szabadter és zöldfelületi hálózatának optimális kialakulását, a helyi lakosság egészséges életterének növelését.

a súlyponti területek funkcióbővítésének biztosítása A tárgyi fejezet III./2. pontjában kifejtetteknek megfelelően a Baross utca menti fejlesztés intézményi jellege, a Fóti úti alközponti szerepkör, valamint a Fóti úti intézményi sáv erősítése szintén intézményi rendeltetések megtelepedésének elősegítésével a szabályozás másik fontos célkitűzése.

Ez elősegíti az Északi kertváros funkcionális sűrűségének bővítésében rejlő potenciál kiaknázást, egyidejűleg a TSZT, illetve korábban az ÚKVSZ által is feltárt, a kertvárosi lakóterületen jelenlévő fejlesztési lehetőségek megteremtésének továbbörökítéseként is szolgál.

zöldfelületi, környezeti szabályozások Az új közterületek kijelölésénél már említett zöldfelületi hálózatot erősítő törekvések egyéb, a dominánsan lakó környezet zöldfelületi intenzitásának növelésére és jövőtudatosságára pozitív hatással lévő szabályozási elemek alkalmazását is szükségessé tették.

Ezek amellett, hogy a meglévő köz és magánterületek zöldfelületi arányának megőrzésére és növelésére irányulnak, a beépítésre szánt területeken sok esetben a meglévő épületek bővítésének, illetve az új épületek elhelyezésének módjára is kihatással vannak, ezzel olyan átlátható és rugalmas építési feltételeket biztosítva, mely a helyi természeti és épített környezetre, a természetes felületek védelmére, valamint a napjainkban jelentkező környezeti kihívásokra (pl. klímaadaptáció, villámárvíz, stb.) egyaránt érzékeny.

az építés helyének meghatározása alternatív jelleggel A fenti alapelvek rendszeréből már kirajzolódik és egyértelműen érzékelhető a szabályozás egyik további célja, a városszerkezeti egység területén kijelölendő kötött geometriájú építési helyek számának minimalizálása. Ennek megfelelően az épület építésének vagy bővítésének helye ilyen formán dominánsan csak az intézményi, valamint a TSZT-ben jelentős átalakulással érintett területként kijelölt területeken, továbbá azon zöldterületeken jellemző, melyek a TSZT területfelhasználási egysége alapján egyéb területfelhasználási kategória területére esnek (pl.: Zfk/Ln-3, Zkp/Lk-1, stb).

Az egyéb területek esetén, ahol szükséges volt, az építés helye egyfajta „negatív” építési helyként lett meghatározva, mely a terület kialakult használatától, illetve az adott ingatlan városszerkezeti egységen belüli pozíciójától és súlyától függően a jelölések módja lehet

- a telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része és/vagy
- a telek be nem építhető része és/vagy
- védőzöldsáv által határolt területként..

2. AZ ÁTALAKULÓ TERÜLETEK MŰKÖDÉSE ÉS TERÜLETI INTEGRÁLÁSA***a városszerkezeti egység várhatóan változással érintett területei***

Északi kertváros átalakuló területeinek térszerkezeti rendjét alapvetően a III./2. pontban taglalt központiánys területek városszerkezeti egységen belüli pozíciója határozza meg, melyek a Fóti út – Iglói és Sporttelep utcák csomópontjában, illetve a Szilas-pataktól délre, a Baross utcától keletre húzódó nagyméretű alulhasznosított terület formájában jelennek meg.

Ezek köré szinte mozaikosan szerveződnek a további, egyéb, várhatóan jelentős átalakulással érintett területek, melyek közé az Izzó lakótelep volt Tungsram Nyomdájának és Óvodájának telke, valamint egy korábban intézményi fejlesztésre szánt tartalékterület, illetve a Szilas-lakópark Szilágyi utcai és Damjanich utcai beépítésre szánt telkei sorolhatók.

a változó környezet városszerkezeti integrálása, szabályozásban való kezelése

Ahogy azt az *Átalakuló területek szerkezeti struktúrája* ábra is mutatja a változással érintett területek jellemzően az Izzó lakótelep, a Fóti út és Iglói utca csomópont, valamint a Szilas-patakot övező területek életében hozhatnak jelentős változást, de természetesen a városszerkezeti egység egészére is kihatással vannak.

A Fóti út és a közvetlen környezetét érintő változások a már nagyrészt meglévő infrastrukturális adottságokra építve, azt kihasználva érvényesíthetők, így szabályozási értelemben a kiemelt hangsúly a beépítési paraméterek intézményi, kereskedelem-szolgáltatási funkciók térnyerését elősegítő, a helyi települési adottságokra érzékeny meghatározására került.

Ennek megfelelően – valamint azt figyelembe véve, hogy a kertvárosi lakóterületek beépítettsége közel teljességgel kihasznált – a kertvárosi lakóterületek kapcsolódó része szintterületmutató és beépítési magasság tekintetében tágabb lehetőségekkel rendelkezik a környező kertvárosi beépítésekhez képest, míg az eleve intézményi területfelhasználású területek ezekhez illeszkedő, az ÚKVSZ hatályos előírásaival megegyező paraméterekkel bírnak.

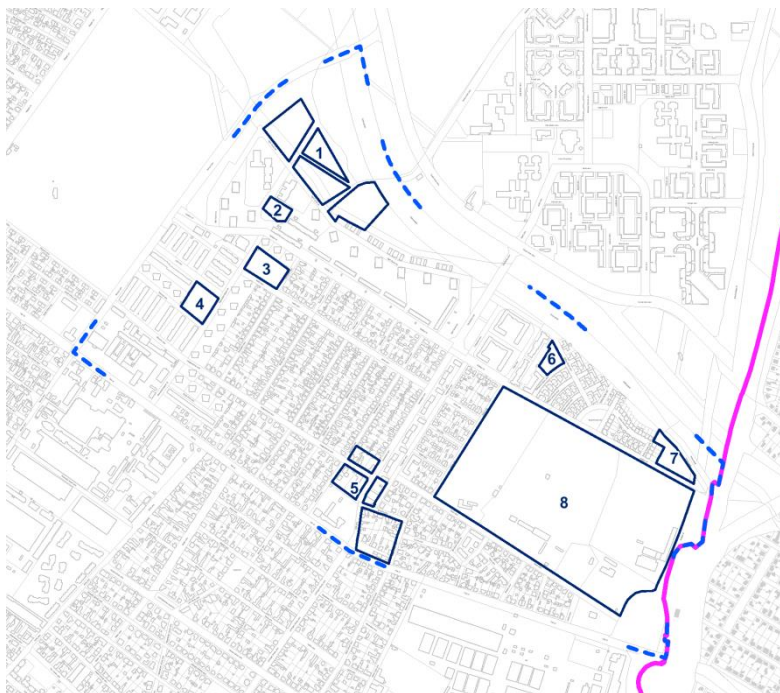
A Baross utca tengelye menti fejlesztési terület az előbbtől jelentősen eltérő adottságokkal rendelkezik, az optimális hasznosítás elképzelhetetlen a megfelelő infrastrukturális feltételek (pl. közúti kapcsolat, közmű, javasolt magánutak és közhasználatú területek stb.) biztosítása nélkül, emellett kiemelten fontos szempont a terület olyan mértéktartó fejlesztésének előirányozása, mely harmonikus átmenetet képez az egymástól jelentősen eltérő használatú szomszédos területek között.

Fontos továbbá, hogy a terület leendő funkcionális sokszínűségével ne nyomja el, sőt, hangsúlyozza ki a környező természetközeli területek és zöldfelületek (pl. Szilas-patak, Farkaserdő, Megyeri temető) jelentőségét, nyisson azok irányába.

A terület városszerkezeti egységbe való integrálása gyalogos/kerékpáros nyomvonalak kijelölésével, a feltáró úthálózat megfelelő kialakításától és a beépítés természeti környezetre érzékeny funkcionális és tömegformálásától egyaránt függ, melyre később, jelen fejezet V. pontjában az alátámasztó munkarész javaslatot is tesz. Ezek szabályozása elsősorban a beépítés feltételeinek és paramétereinek részletes meghatározásával történt, olyan – egyéb területeken nem használt – további szabályozási elemek beiktatásával, melyek kifejezetten azt a célt szolgálják, hogy a terület zöldfelületi intenzitása a jövőben optimális szintet mutathasson.

- 1 Szilas-patak – Baross utca fejlesztési terület
- 2 Izzó lakótelepi korábbi tartalék intézményterülete
- 3 a volt Tungstram Nyomda területe
- 4 a volt Tungstram Óvoda területe
- 5 a Fóti út távlatban alközponti jellegű területe
- 6 Damjanich utcai alulhasznosított terület
- 7 Szilágyi utcai alulhasznosított terület
- 8 Tábor utcai sporttelep területe

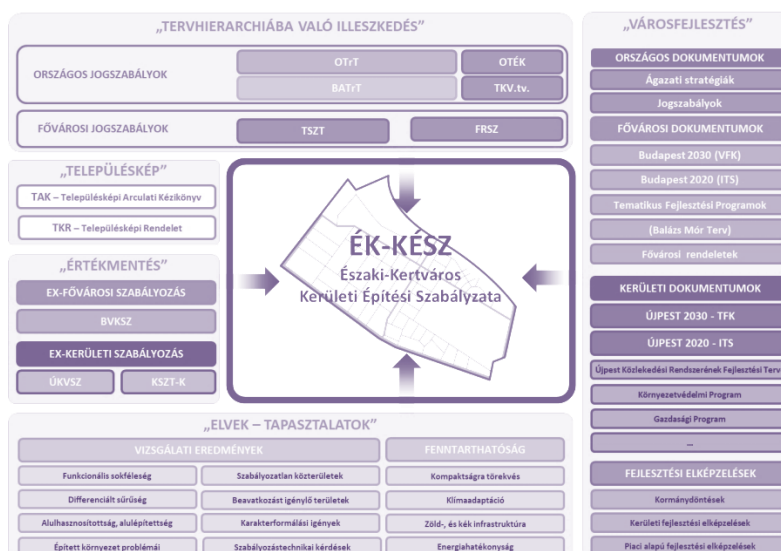
*Átalakuló területek elhelyezkedésének struktúrája
– Északi kertváros
forrás: saját ábra*



III. A KÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

Az új jogi szabályozás keretei, peremfeltételei a vizsgálati munkarészben részletesen meghatározásra kerültek. Az ábra azt szemlélteti, hogy a KÉSZ milyen irányú koncepcionális és jogi szempontú elvárásokat kell, hogy teljesítsen ahhoz, hogy az építési törvényben rá szabott feladatát ellássa.

forrás: saját ábra



1. ÁLTALÁNOS BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK ÉS ELVÁRÁSOK

tervhierarchiába való illeszkedés

Fontos tényező, hogy minden olyan országos és fővárosi dokumentum, ami az épített környezet alakítására ható célt, jogi elvárást fogalmaz meg, az a fővárosi TSZT és FRSZ, mint közvetítő elemen keresztül hatnak az KÉSZ-re. A tervhierarchia rendje azt szolgálja, hogy a KÉSZ kidolgozásánál ne legyen szükséges a BATrT és az OTrT egyes meghatározásait érdemben figyelembe venni, mert az már a fővárosi szintű tervi eszközökben megtörténik, így az azoknak való megfelelés egyben a magasabb rendű tervi szinteknek való megfelelést is jelenti - a későbbiekben külön igazolást nem igényel.

városfejlesztés

A város fejlesztése túl a fent említett tervrendszeren, más ágazati célokat, koncepciókat, országos és fővárosi szintű jogszabályokat is figyelembe kell, hogy vegyen. Az országos elvárásoknak a fővárosi fejlesztési dokumentumok is megfelelnek, így ezek a szándékok is közvetítésre kerülnek pl. a Budapest 2030 komplex településfejlesztési koncepció célrendszerén keresztül, de más, kifejezetten a fővárost, mint egy várost érintő szabályozandó kérdések is ezeken a szinteken születnek meg elvárásként. A felsorolt koncepciók, stratégiák és programok mellett a fővárosi rendeletek egy része is közvetlenül hat a KÉSZ kidolgozásra.

vizsgálati eredményekre való reagálás

Minden szabályozási műveletet meg kell, hogy előzzön a terület megismerése. Az ennek alapján elkészült vizsgálati munkarész sok problémára, a szabályozás során kezelendő kérdéskörre rámutatott, melyek közül – a teljesség igénye nélkül – olyanok játsszák a legnagyobb szerepet, mint pl. a funkcionális sokszínűség, a differenciált sűrűség, az alulhasznosított és/vagy alulépített, az épített környezet problémái, illetve az egyes beavatkozást igénylő területek.

fenntarthatósági elvek fontossága

A szabályozást úgy kell megalkotni, hogy átszójék azok az elvek, amelyek a mai kor igényeinek és szemléletének megfelelnek, így a szabályozás eszközrendszerével támogatva a fenntarthatóság elvét. A KÉSZ készítése olyan elvek kiemelt figyelembevételével történt, mint pl. a kompaktságra való törekvés, a klímaadaptáció, a zöld- és kék infrastruktúrák megőrzése és fejleszthetőségének biztosítása vagy épp az energiahatékonyság.

2. KÖZPONTIÁNYOS TERÜLETEK

A helyi lakosság ellátását jelentő Északi kertváros városszerkezeti egység meglévő intézményrendszere szinte a teljes szolgáltatási spektrumot lefedi, jellemzően a helyi lakosság kiszolgálásáért felelős. A mindennapi szükségleteket biztosító rendeltetések – mint pl. kereskedelem, szolgáltatás – városszerkezeti értelemben vett heterogén megjelenése a terület erénye, de egyidejűleg konfliktus forrása is. Az egyenetlen területi ellátottságból adódó közúti, környezeti túlterheltség a városszerkezeti egység élhetőségének rovására is válhat, így ennek feloldás, vagy megakadályozása rövid és hosszú távon is célszerű.

Ennek megoldásaként olyan funkcióbővítő fejlesztéseknek teret engedő „zónák”, fókuszpontok kijelölése javasolt, mely a széleskörű területi lefedettséget szem előtt tartva irányozza elő a különböző, sokszínű funkciók megtelepedését, a hatályos településrendezési eszközökkel (TSZT 2017, ÚKVSZ) összhangban.

Jelen szabályozás ilyen, alközponti jellegű területegység kialakulását segíti elő a Fóti út – Iglói és Sporttelep utcák csomópontjában és annak közvetlen környezetében, illetve a tervezési terület észak-nyugati sarkában, a Baross utca tengelye és az Ugró Gyula sor keresztezésének észak-keleti, hosszú távon várhatóan jelentős átalakulással érintett területen. Ezek a közösségi funkciók megtelepedésének ösztönzése a szabályozás egyik kiemelt célja, de leszögezendő, hogy a már említett, kialakult, fő intézményi tengelyek, sávok megőrzése, illetve fejlesztettségének biztosítása is fontos szempont.

3. AZ ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK VIZSGÁLT HATÁRÉRTÉK KONFLIKTUSAINAK FELOLDÁSA

A hatályos ÚKVSZ és a kialakult állapot paramétereinek összehasonlítását lásd: Megalapozó munkarész – Épített környezet vizsgálata fejezetben.

A hatályos építési és egyéb vonatkozású paraméterek jelentős része az Északi kertváros városszerkezeti egységre készülő új Kerületi Építési Szabályzatban tovább éltethető.

3.1. TELEKMÉRET

A kialakult állapot azt mutatja, hogy mind a kertvárosi, mind a modern kisvárosi lakóterületek esetében felmerülnek ellentmondások az előírt és valós paraméterek között. Az eltérések az említett területek esetén kifejezett problémát nem jelentenek, az alacsony-intenzív beépítésű kisvárosias lakóterületek legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó előírásai ezért tovább örökítendőek az új KÉSZ-ben. A kertvárosi területek kialakulásából adódó telekméret differenciák a telekmélység és -szélesség függvényében összefüggést mutatnak a beépítési mértékkel, így itt az ÚKVSZ-ben meghatározott homogén övezeti besorolás heterogénebb övezeti rendszerre való cseréje javasolt.

A telekméretre vonatkozó paraméterek előírása esetében kiemelendő továbbá, hogy az építési övezetbe tartozó, még be nem épített, így közép és hosszútávon fejlesztési potenciállal bíró területek esetében a kialakítható legkisebb telekméret meghatározása a városszerkezeti egység zöldfelületi adottságaira érzékeny, mértéktartó fejlesztések létrejöttét irányozza elő. A tárgyi területek Szilas-patak menti elhelyezkedése az intenzív, aprótelkes kialakításnak nem kedvez, ezzel is biztosítva a jövőbeni beépítés természetközeli környezetbe való beágyazását.

A telekméret kialakítható legkisebb méretére vonatkozólag a városszerkezeti egység egyéb területein nem jelentkezett konfliktus.

3.2. BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK

A beépítési mérték vizsgálata és a hatályos, magasabb szintű településrendezési eszközök előírásai alapján a kertvárosias területek beépítettségének számszerű növelése nem indokolt.

Mivel a meglévő, egyedileg előírt – jellemzően 25-35%-os – beépítési mérték a telekmérettel szoros összefüggést mutat, illetve a kialakult állapot sok helyen túllépi a megengedett legnagyobb beépítési mértéket, annak egységes korrekciója javasolt az OTÉK-ban megengedett legnagyobb, 30%-os beépítés mértékkel azonos értékre.

A beépítettség legnagyobb értékére vonatkozólag a városszerkezeti egység egyéb területein nem jelentkezett konfliktus.

3.3. SZINTTERÜLETI MUTATÓ

A városszerkezeti egység területén kialakult és a hatályos ÚKVSZ által előírt szintterületi mutatók között minimális eltérés tapasztalható, ennek megfelelően a szintterületi mutató értékének növelése csak azon kialakult beépítéssel rendelkező területeken javasolt a kertvárosias lakóterületek esetében, ahol a korábbiakban – az I. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ fejezet – 1. KÖZPONTIÁNYOS TERÜLETEK pontjában – a funkcióbővítést megcélzó alközponti területek és területsávok kialakulásának elősegítése a cél, amelyet a TSZT külön e célú jelölése is támogat.

A szintterületi mutató értékére vonatkozólag a városszerkezeti egység egyéb területein nem jelentkezett konfliktus.

3.4. ÉPÜLETMAGASSÁG

Mivel a jelenleg hatályos előírásokhoz mérten minimális eltérés jellemzi csak a meglévő beépítést a kialakult épületmagasságok vonatkozásában az ÚKVSZ-ben előírt határértékek növelése nem javasolt.

Az eddiginél magasabb, emelt határérték meghatározása csak azon jelenleg alulhasznosított, illetve használaton kívüli területeken célszerű, ahol egy feltételezhető fejlesztés nagymértékben hozzájárulhat a korábbiakban lokalizált alközponti szerepkör, illetve a városszerkezeti egység közösségi funkciókkal való optimálisabb lefedettségének kialakításához.

4. AZ ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELME

Északi kertváros városszerkezeti egység a főváros és a kerület által elrendelt helyi védelemmel sem érintett. A megalapozó vizsgálatok tükrében védelemre vagy megtartásra javasolt épület kijelölése az új KÉSZ kidolgozása során nem szükséges.

IV. A RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ALULHASZNOSÍTOTT, HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK

1. BAROSS UTCA – SZILAS-PATAK FEJLESZTÉSI TERÜLET

A fejlesztési terület mintegy 4,5 hektárnyi területen húzódik a városszerkezeti egység észak-nyugati sarkában. Területfelhasználási és funkcionális értelemben véve közvetlen környezetének gyújtópontja északi és keleti irányból a Szilas-patak és erdőszült környezete, ami mint ökológiai folyosó övezi, délről az Izzó lakótelep nagyvárosias beépítésű lakóterületei határolják, míg nyugati irányban a Megyeri temető és a szomszédos Megyer kertváros városszerkezeti egység a tervezési területhez hasonló tulajdonságokkal rendelkező fejlesztési területe található.



Beépítési terv
forrás: saját ábra

1.1. VÁROSRENDEZÉS

városszerkezeti és funkcionális összefüggések

A helyi és környező lakosság ellátását biztosító közhasználatú földszinti intézménysáv

Északi kertváros lokális alapintézményi ellátottsága optimális, azonban a humán infrastruktúra kereskedelmi és szolgáltatói funkciókra való kiterjedtsége helybeni erősítést kíván.

Ennek megfelelően a tervezett beépítés struktúráját az Ugró Gyula sorral, valamint a Baross utca tengelyével párhuzamosan kialakított, a helyi és környező lakosság ellátását biztosító közhasználatú földszinti intézménysáv határozza meg üzleteivel és szolgáltatói egységeivel (mint pl. kereskedelem, posta, bank, közösségi iroda, stb.). Ezek térbeli rendszere, valamint a Szilas-patak vagy a szomszédos Farkaserdő – mint pihenésre, rekreációra alkalmas zöldfelületek – olyan szívó erővel bír, mely a területre és annak tág környezetére egyaránt pozitív hatással van.

Az említett széleskörű funkcionális sűrűsödésre vertikális és horizontális irányban lakóterületi zóna nyúlik, ezzel teremtve meg a terület tágabb környezetben értelmezett integritását. A nagyterjedésű zöldfelületek irányába haladva a beépítés funkcionális sokszínűsége csökken, intimebb lakóhasználatnak helyt adva.

települési tájjal való összefüggések

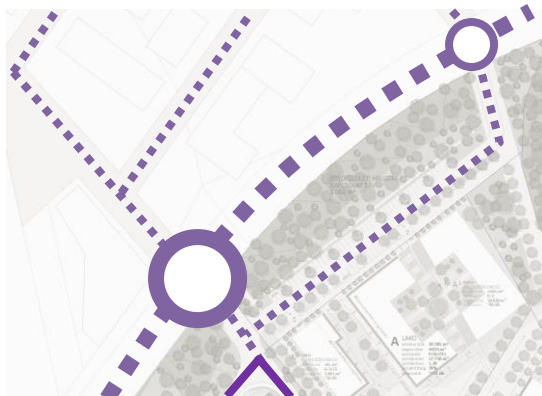
A tervezett épületcsoport tömegének, külső és belső térrendszerének, valamint magasságbeli játékának legfőbb célja a környező, területhasználatát tekintve egymástól nagymértékben eltérő területek harmonikus kapcsolatának megteremtése mértéktartó, a természeti és táji adottságokat kiemelten szem előtt tartó építészeti eszközök használatával.

A beépítési konfiguráció az egyes külső (közösségi) és belső (átmeneti vagy privát) térelemek nagyvonalú hálózatává áll össze, mely mennyiségi és minőségi értelemben is illeszkedni, egyben reflektálni képes a környező értékes területi adottságokra, a szabad területek mértéke a természeti környezet irányába fokozatosan növekvő tendenciát mutat. A gyalogos és kerékpáros hálózati elemek szabályozási szélességeikkel, valamint irányultságukat meghatározó fasoraikkal nem csak díszítő, de ökológiai értelemben kondicionáló és átszellőztető hatással is bírnak. Emellett az épületek tömegformálásukkal és magasságukkal is alkalmazkodnak az „átmeneti helyzethez”, a meglévő merev, telepszerű rendszer irányából a patak felé haladva mintegy feloldva az épített környezet sematikusságát.

A területen, amennyiben nem létesül lakásrendeltetés, vagy a szintterület 25%-nál kisebb arányában, akkor nagyságrendileg egy 27-35.000 m² közötti irodai fejlesztés számára nyílhat lehetőség, ami térségben kedvező munkahelyi lehetőséget teremtene.

A korábbi szabályozás alapján, ha lakás is létesítésre került, akkor a szintterületi mutató nem haladhatta meg az 1,0-es értéket. Ennek részben továbbélését jelenti, hogy ha a szintterület 25%-át meghaladja a lakásrendeltetés – a bruttó lakóterületet tekintve – akkor a szintterületi mutató nem haladhatja meg a 0,8, illetve közhasználatú kedvezmény esetén az 1,0 értéket. Ebből adódóan, amennyiben a területen jellemzően lakásfejlesztés jön létre, akkor a lakásszám cca. 250 – max. 350 lakás lehet, amennyiben irodai jellegű fejlesztés jönne létre, akkor legfeljebb 150 lakással lehetne számolni. Utóbbi esetben az irodai nagyságrend cca. 25.000 m² lehet. A többi rendeltetés a földszinteken kereskedelem, szolgáltatás.

1.2. KÖZLEKEDÉS

személygépjármű közlekedés

Meglévő és tervezett közúti kapcsolatok

A terület fejleszthetőségének egyik fontos kritériuma a Baross utca tengelyének meghosszabbítása az Óceánárok utca irányába, mely a meglévő, rendelkezésre álló közterületi telteken haladva, a Szilas-patakot áthidaló kapcsolattal lehetséges.

Habár a fejlesztési terület az Ugró Gyula sorról feltárható, a közút jelenlegi kiépítettsége és a kerületi úthálózattal rendelkezésre álló kapcsolatai nem teszik alkalmassá többlet-forgalom ráterhelésére. A fejlesztés feltételeként is tekinthető Baross utcai tengelyre kifutó kapcsolatok kiépítésének szükségességét egyaránt indokolja:

- az Északi kertváros vonatkozásában az Izzó lakótelep és környezetének forgalomcsillapított úthálózati túlterheltségének elkerülése,
- míg Megyer kertváros városszerkezeti egység vonatkozásában a szomszédos, szintén jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek feltárásának hiánya.

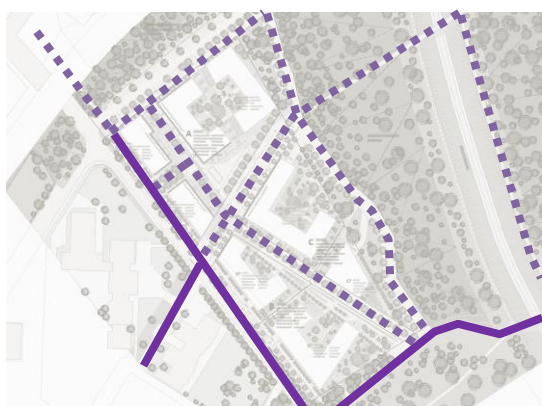
A környező, meglévő lakó, illetve a tervezett, intézménnyel vegyes lakóterületekkel gyűjtő-, valamint forgalomcsillapított jelentősebb kiszolgáló utak kiépítésével a terület könnyen integrálható lakóterületi környezetébe.

A tervezett beépítés legfontosabb feltáró útja az Ugró Gyula sor keresztmetszetében bővített nyomvonala, valamint meglévő és tervezett kapcsolatai a környező úthálózattal. A Baross utca meghosszabbított nyomvonalán két új csomópont kiépítése szükséges, a Baross utca – Ugró Gyula sor csomópontja teljes értékű, kanyarodó sávokkal bővített kereszteződés, a Baross utcával párhuzamosan kiépített kiszolgáló út egyszerű csomópont, amellyel szemben a szomszédos tervezett terület is kapcsolódik az új gyűjtőúthoz. A Baross utca és az Óceánárok utca kapcsolódását körforgalomként javasoljuk kiépíteni, mivel a várható terhelő forgalmak nagyságának és a forgalombiztonság követelményeinek a legjobban megfelelő csomópont-típus.

közösségi közlekedés

Szomszédos javasolt autóbusz végállomás

A fejlesztési terület beépítési tervének készítésekor a szomszédos Megyer kertváros városszerkezeti egység jóváhagyott városrendezési tervei rendelkezésre állnak, így azt alapul véve: a közösségi közlekedés a szomszédos fejlesztési terület déli sarkában javasolt autóbusz végállomás hivatott ellátni, amely kiegészül természetesen a meglévő, az Erdősor utat és az Óceánárok utcát érintő buszjáratokkal is.

gyalogos és kerékpáros hálózat

Meglévő és tervezett gyalogos hálózat

A fejlesztési terület belső átjárhatóságát gyalogos és kerékpáros (prioritású) közlekedő felületek biztosítják, melyek nagyvonalúsága és irányultsága szoros összefüggést mutat a terület funkcionális és elvi – a környező területek átmenetét biztosító – konfigurációjával, valamint természeti, táji környezetben való szerepkörével.

A Káposztásmegyeri út tengelyével azonos szögben a területtel a déli irányban szomszédos általános iskola és óvoda között érkező gyalogos kapcsolat a fejlesztési területen közterület formájában folytatódik, annak meghosszabbítása – egy Szilas-patakon átívelő gyalogos híd formájában – a Farkaserdő déli irányú feltárásának egyik fontos alternatívája. A terület haránt irányú kapcsolata közforgalmú magánúton és közhasználatra átadott területsávon keresztül javasolt. Kiemelendő továbbá a Szilas-patak menti gyalogos és kerékpáros irányok kialakításának szükségessége, mely a javaslatban a Szilas-patak revitalizációs tervben javasoltak szerint biztosított.

A terület funkcióbővítő fejlesztésének kulcseleme továbbá a Baross utca tengelyével párhuzamos szerviz út kialakítása, melyről a közhasználatra átadott földszinti üzlet és egyéb helyiségek személygépkocsis megközelítése biztosítható.

parkolás A fent említett út mentén intenzíven fásított közhasználatú parkoló kialakítása tervezett. Ezen túlmenően parkolás vonatkozásában az Ugró Gyula sor menti, a közelmúltban telepített közterületi parkolók – egy kismértékű átalakítással – megtartásra javasoltak. Az egyes épületek használatából adódó további parkolási kapacitás biztosítása az épületeken belül mélygarázsban vagy részben földszinti teremgarázsban tervezett.

1.3. ZÖLDFELÜLET, TÁJ ÉS VÁROSKLIMATIKA

a meglévő zöldfelület átalakulása

A fejlesztési terület jelenleg fás-bozótos zöldfelület, mely jelentős faállománnyal bír. Mellette, a Szilas-patak déli partja mellett megmaradó, erdőtervezett, az erdőtvény hatálya alatt álló jóléti erdő található. A bozótos terület beépítése során a kiemelkedően értékes faegyedek megőrzésére törekedni kell, a beépítés értékes faállományhoz való igazítása fontos célkitűzés.

A kivágásra kerülő fákat a tervezési területen, vagy annak közelségében, lehetőleg helyben kell pótolni. A Szilas-patak, mint ökológiai hálózati elem közelsége miatt fontos szempont a pótlásként telepítendő fák ültetése során őshonos, illetve tájjellegű növényfajok alkalmazása.

zöldfelületi infrastruktúra hálózati összefüggések



Tervezett zöldfelületi infrastruktúra hálózat

A meglévő zöldfelületi hálózati elemek összekapcsolása, egyúttal a helyi lakosság rekreációs, sport és pihenő értékkel rendelkező területekre való eljuttatása a terv fontos szerkezeti eleme. Ennek megfelelően a jelentős mértékű zöldfelületi intenzitással rendelkező Izzó lakótelepnek a Szilas-pattakkal, valamint a káposztásmegyeri Farkas-erdővel való összeköttetése zöld infrastruktúra szerkezeti és használati értelemben is fontos része a tervnek. A haránt irányú kapcsolatok két tengelyen is biztosítottak, ezek használatbeli különbségei a várostól való távoldódás, a természetbe való megérkezés érzetének erősítésére is hivatottak.

A felfűzni kívánt zöldfelületi elemek közötti nyomvonalak irányultságának erősítése érdekében fasorok, kazettás zöldfelületek valamint vízfelületek kialakítása is tervezett.

környezetvédelem, városklímátika

A fentiek egyúttal városklímátikai szempontból is jelentős értékkel rendelkeznek, ugyanis kondicionáló képességükkel és – számos esetben a domináns, észak-nyugati széljárásnak megfelelő – irányultságukkal a terület átszellőzésében, egyúttal optimális klímájának fenntartásában is fontos szerepet játszanak.

A terület belső magja és a mögöttes, északi természetközeli területek számára a zajvédelmet a beépítési konfiguráció horizontális és vertikális kialakítása is nagyban elősegíti, míg a szellős, jól átlátható beépítés egy újabb helyi hősziget kialakulását gyakorlatilag ellehetetleníti. A klímaváltozásból adódóan az egyre gyakrabban tapasztalható villámzások kezelése érdekében az egyes épületcsoportok saját, zöldfelületbe ágyazott természetes szikkasztófelületekkel rendelkeznek, melyekkel a csapadékvíz gyűjtése és késleltetett elvezetése lehetségessé válik.

A hirtelen lezúduló csapadékvizek átmeneti visszatartását segítheti, ha az új beépítésű területrészek lapos tetős épületeinek tetőszintjén extenzív tetőkertek létesülnek. Ezek segítik az épületek felső szintjén lévő helyiségek megfelelő hőháztartását. Egyben párologtató felületet képezve a hőszigetek kialakulásának lehetőségét is csökkentik.

2. SZILAS-PATAKHOZ SZOROSAN KAPCSOLÓDÓ TERÜLETEK**2.1. A SPORTTELEP UTCA ÉSZAKI SZAKASZA MENTÉN
KIALAKULT ZÖLDFELÜLETEK TERÜLETE**

A Sporttelep utca északi szakasza mentén korábban az 1970-es években, az Izzó lakótelep építése idején intézményi funkció, illetve kereskedelem és szolgáltatás elhelyezésére kijelölt területsáv hasznosítása annak idején nem történt meg, a terület ma a Szilas-patak zöldfelületi kapcsolatrendszerének egyik fontos eleme.

A patak revitalizációjának szükségessége, környezetének rekreációs funkciókkal való megtöltése fővárosi szinten is célkitűzés, így ennek erősítése végett a KÉSZ-ben mértéktartó fejlesztésre, vendéglátás, illetve kereskedelem-szolgáltatás jellegű funkciók elhelyezésére is alkalmas közkert kijelölése javasolt.

**2.2. A BAROSS UTCA MENTI FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL
KÖZVETLEN SZOMSZÉDOS ZÖLDFELÜLET TERÜLETE**

A fővárosi tulajdonban lévő alulhasznosított zöldfelületen a 2.1. pontban felvázolt területbiztosítás szintén fontos szempont, azonban a terület pozíciójából adódóan annak kifejezetten alapintézményi tartalékterületként való kialakítása javasolt.

3. AZ IZZÓ LAKÓTELEP POTENCIÁLIS FEJLESZTÉSI TERÜLETEI

További, jelenleg használaton kívüli, de rövid időn belül átalakuló terület található a korábbi Tungstram Óvoda, valamint Tungstram Nyomda területén, melyeken közel 70 és 90 lakásszámmal tervezett lakó funkciójú épületegyüttesek fejlesztése várható a meglévő, engedélyes tervek alapján.

A fentiekől északra húzódó, az óvodával és az általános iskolával déli irányban szomszédos – jelenleg játszótérként funkcionáló és részben parkoló felületként szolgáló – telek rendezése javasolt, a játszótér jelen formában való megtartása, valamint annak helyén alapintézményi funkció elhelyezésének biztosítása előírányszintű.

4. A SZILAS-LAKÓPARKBAN TALÁLHATÓ POTENCIÁLIS FEJLESZTÉSI TERÜLETEK**4.1. A SZILÁGYI UTCÁVAL KÖZVETLEN KAPCSOLATBAN
ÁLLÓ ALULHASZNOSÍTOTT TERÜLET**

A Szilas-lakópark észak-keleti oldalán húzódó alulhasznosított, illetve használaton kívüli területek egy része a terv szerint a Szilas-patak, mint ökológiai folyosó szerepkörének erősítése céljából közkert besorolásba kerül, míg a korábban intézményi, jelenleg a TSZT-2017 alapján kisvárosias lakóterületi területfelhasználásba sorolt építési telken a Szilas-lakópark településképi megjelenésének és színvonalának megfelelő, a patak irányában felszakadozó beépítés kialakítása javasolt a szabályozási koncepció szerint. A területen – annak pozíciójából és előzményeiből adódóan – funkcionális sokszínűség kialakítására lehetőség nyílik, így bizonyos feltételek betartásával nem csak lakó, de kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés elhelyezése is lehetséges.

A szabályozás a lakófunkciót a telek nyugati, a Szilágyi utcától távolabbi részre, attól legalább 50 méterre helyezi, ehhez képest egy esetlegesen megjelenő kereskedelmi-szolgáltatói rendeltetést éppen az út melletti sávban javasol elhelyezni.

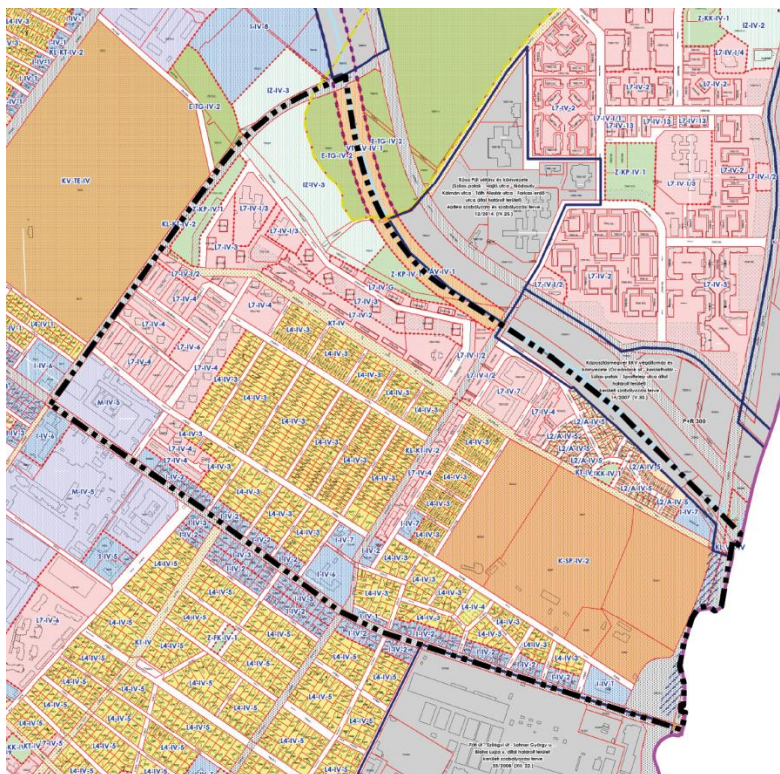
**4.2. SZŐNYI ISTVÁN ÉS DAMJANICH JÁNOS UTCÁK
SARKÁN TALÁLHATÓ ALULHASZNOSÍTOTT TERÜLET**

A kisvárosias lakóterület észak-nyugati sarkában húzódó tömb észak-keleti saroktelke a hatályos előírásokkal összhangban, továbbra is beépítésre szánt területként biztosított. Az ingatlan hasznosítása a vele déli irányban szomszédos telek beépítésének megfelelő, a tömb és a lakópark egészének építészeti megjelenéséhez illeszkedő társasház kialakítással javasolt.

Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével és Rendezési Szabályzatával való összhang bemutatása

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 20.§ (1) bekezdése alapján a Kerületi Építési Szabályzat készítése Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével, valamint Budapest Főváros Rendezési Szabályzatával összhangban szükséges.

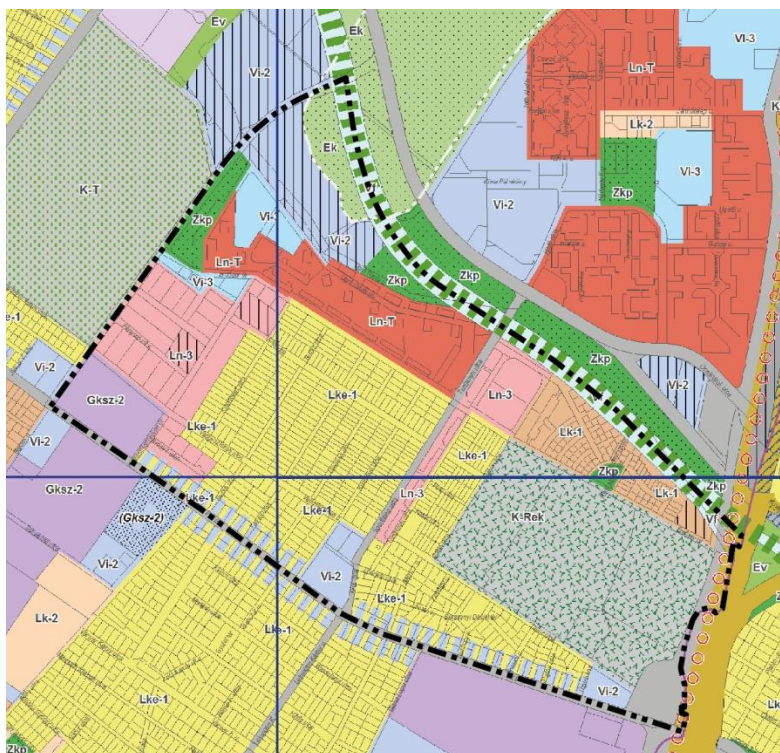
KÖTELEZŐ ELEMELK	
Tervezett építési övezet és övezet jele	L7-IV-3
Övezethatár	••••
A BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI	
LAKÓTERÜLETEK	
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítési lakóterület	[Orange]
Intenzív kertvárosias lakóterület	[Yellow]
Teleszerű lakóterület	[Pink]
VEGYES TERÜLETEK	
Intézményterület	[Light Blue]
Jelentős zöldfelületű intézményterület	[Light Green]
GAZDASÁGI TERÜLETEK	
Munkahelyi terület	[Light Purple]
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
Különleges terület	[Orange]
A BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI	
Közeledési területek	[Grey]
Zöldterületek	[Green]
Erdőterületek	[Dark Green]
Vízgazdálkodási területek	[Blue]
IRÁNYADÓ ELEMELK	
Jelentős parkolóterület	[Dotted]



Északi kertváros övezeti rendszere (ÚKVSZ)

forrás: Újpest Városrendezési és Építési Szabályzata

LAKÓTERÜLETEK	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3
Nagyvárosias teleszerű lakóterület	Ln-T
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítési lakóterület	Lk-1
Kertvárosias, intenzív beépítési lakóterület	Lke-1
VEGYES TERÜLETEK	
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3
GAZDASÁGI TERÜLET	
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2
KÜLÖNLEGES TERÜLET	
Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek
KÖZLEKÉSI TERÜLETEK	
Közüti közlekedési terület (KÖu)	[Grey]
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
Folyóvizek medre és partja	Vf
ZÖLDTERÜLETEK	
Közpark, közpark	Zkp
ERDŐTERÜLET	
Közjóléti erdő	Ek



Északi kertváros szerkezeti tervlapja a területfelhasználás vonatkozásában (TSZT 2017)

forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

I. AZ ÚJ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETBŐL ADÓDÓ ÁLTALÁNOS VÁLTOZÁSOK AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, VALAMINT AZ ÖVEZETEK KIJELÖLÉSÉNÉL

Az OTÉK 7.§ (1) és (2) bekezdése szerint a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni. Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell rendszerezni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

Az FRSZ-ben előírt egyes esetek kivételével – az építési övezeteket és az övezeteket az új KÉSZ-ben a TSZT 2017-ben meghatározott, az OTÉK rendszerében előírt területfelhasználási egységnek megfelelően szükséges kijelölni.

1. A TSZT ÉS AZ FRSZ ELŐÍRÁSAINAK SZABÁLYOZÁSBA ÁTÜLTETENDŐ ELEMEI

1.1. AZ TSZT ÉS FRSZ ELŐÍRÁSAINAK FIGYELEMBEVÉTELE

A Budapest Főváros Rendezési Szabályzatában és Településszerkezeti Tervében meghatározott szabályozási elemek közül a következők érintik a városszerkezeti egységet:

- beépítési sűrűség,
- egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória),
- jelentős változással érintett területek,
- kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása,
- szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat, valamint
- tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elem.

beépítési sűrűség

$$BS = BSá + BSp$$

Az FRSZ meghatározza az egyes területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét. Erre vonatkozóan megállapít egy általános $BSá$ értéket és egy BSp , kizárólag a parkolás biztosítására vonatkozó értéket. Ezek a paraméterek a területfelhasználási egységek területére vonatkoznak, tehát nem vezethetők le közvetlenül telek szintig. Ennek módszerét és a betarthatóság biztosítékát a KÉSZ határozza meg.

A BVKSZ szerint alkalmazott korábbi szintterületi mutató megszűnt, az FRSZ pedig nem határoz meg szintterületi mutató kötelezettséget a kerületek számára, és ezt más magasabb jogszabály sem teszi meg. Ugyanakkor nem zárható ki, hogy a korábbi szabályozási hagyomány fennmaradjon, és a szintterületi mutató az OTÉK változásai figyelembevételével helyi szinten szabályozásra kerüljön. Egyéb esetben az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűség paraméterei is nehezen lennének követhetők, igazolhatók. Ez azt is jelenti, hogy a szintterületi mutató fogalmának, értelmezésének, számításának módját helyi szinten lehet meghatározni.

egyed változással érintett, jellemzően új beépítésű területek magassági szabályai

Az FRSZ 3. melléklete a városszerkezeti egység vonatkozásában egy darab *egyed változással érintett, jellemzően új beépítésű területet* határol le (Baross utca menti fejlesztési terület), de mivel előírásai alapvetően kizárólag a ténylegesen zárt sorúan összeépülő, jelentős térfal hosszúságú utcák kiépítésére vonatkoznak, a városszerkezeti egység területére nem érvényesül külön előírásként, mivel ott szabadonálló beépítés javasolt.

jelentős változással érintett területek



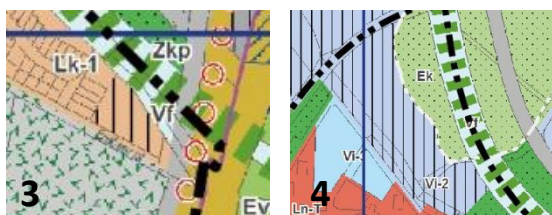
Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein Budapest Főváros Településszerkezeti Terve meghatározza a fejlesztésre kijelölt, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területeket, melyek részben alulhasznosított, részben használaton kívüli terület formájában jelennek meg a városszerkezeti egység struktúrájában.

Ezek a területek a terület szerkezetének kialakítására vonatkozó rendelkezéseket is figyelembe kell venni. Ennek szabályozási tervi vonzata elsősorban akkor van, ha a terület kiterjedése gyűjtőút kialakítását igényli, és arra vonatkozó keresztmetszeti rendelkezéseket biztosítani szükséges. Ide sorolható pl.: a Baross utca tengelye mentén, annak keleti oldalán húzódó, Szilas-patakkal szomszédos fejlesztési terület a fejlesztési terület méretei miatt.

A „jelentős változással érintett területek” jelöléssel ellátott területek differenciált használatát – mint ahogy az a Megalapozó munkarész, FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA fejezet I. BUDAPEST FŐVÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT) alfejezetében is olvasható – a kerületi építési szabályzat hivatott meghatározni. Ilyen területek Északi kertvárosban a(z):

Szerkezeti terv (TSZT 2017)

forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve



- 1 Izzó utca – Káposztásmegyeri út – Fénycső utca és az azonos területfelhasználási egységbe tartozó pontszerű és fogatolt egységekből álló lakóterület által határolt terület (Ln-3),
- 2 Erdősor út – Szerűskert utca – Vetés utca – Káposztásmegyer út által határolt terület (Ln-3),
- 3 Szilas-patak – Szilágyi utca – Erdősor út és az azonos területfelhasználási egységbe tartozó sorházas kertvárosi lakóterület által határolt terület (Lk-1), valamint a
- 4 Szilas-patak menti közjóléti erdőterület és a Szilas-patak – Farkaserdő utca tengelye – Ugró Gyula sor – Baross utca és tervezett meghosszabbítása által határolt terület (Vi-2).

FRSZ
vonatkozó előírásai

15.§ (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket:

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
- b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.

A fentiek a terv szerint teljesülnek, a szabályozás a létrejöttüket biztosítja.

Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület a tervezési területen nem lett kijelölve.

**kertvárosias környezetben intézményi területek
irányadó meghatározása**



A Káposztásmegyeri út és a Kunhalom utca, valamint az Iglói és Úttörő utcák közé eső Fóti út menti kertvárosias beépítések esetén a TSZT lineárisan jelöli ezt a sávot, melyben az intenzívebb beépítés elérése a helyi építés szabályzatban megszabott, a környező beépítéseket figyelembe vevő módon lehetséges.

Ezen intézményterületek paramétereinek meghatározása úgy történik, hogy az, az 1,60 bs értéket nem haladhatja meg, de a beépítés magassága a szomszédos beépítéshez képest egy szinttel nagyobb lehet.

A szabályozás él a fenti lehetőséggel, ezért ennek kihasználását irányozza elő magasabb paraméterek alkalmazásával.

szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat



A főváros zöldfelületi rendszerének hálózatoságát biztosító lineáris elem a kondicionáló zöldfelületek létrehozására hivatott, az egyes elemek közötti hangsúlyos tengelyek kijelölésével, melyek mentén megfelelő zöldfelületi ellátottsággal rendelkező, közcélú rekreációs zöldfelületek létesítése szükséges ott, ahol az adottságok biztosítottak.

Kijelölése a Szilas-patak mentét érinti, ahol a KÉSZ számára a zöldfelületi intenzitás növelése, illetve megőrzése a fő célkitűzés, melynek érdekében közcélú zöldfelületek lehatárolása, míg építési övezetben a telek zöldfelületként fenntartandó és/vagy kialakítandó részének kijelölése szükséges.

tervezett gyorsvasúti vonal



A Kőbánya-Kispest – Újpest-Központ M3 metróvonal meghosszabításaként jövőben kialakítandó (tervezett) műszaki infrastruktúra elem KÉSZ-ben való helybiztosítása szintén szükséges.

II. KÉSZ ILLESZKEDÉSE AZ FRSZ-HEZ

Az FRSZ a TSZT-ben meghatározott beépítési sűrűség figyelembevételével rögzíti az egyes területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét (bs érték), melyek még az azonos területfelhasználási kategórián belül is egymástól eltérőek lehetnek. Ezen belül általános sűrűség (bsa) és parkolási sűrűség (bsp) került rögzítésre, melyek a kerületi szabályozás sűrűségi megfeleltetésnek alapját képezik. Emellett a TSZT több területfelhasználási egységhez is előír zöldfelületi átlagértéket. Ezek illeszkedésének vizsgálata a következő eredményt hozta.

1. A BEÉPÍTÉSI SŪRŰSÉG

A KÉSZ a beépítési sűrűséggel azonos módon határozza meg a szintterületi mutató értékét, általános szintterületi mutató (szmá), illetve parkolási szintterületi mutató (szmp) bontásban, melyek összértéke képezi a szintterületi mutató értékét (szm = szmá + szmp). A beépítési sűrűségekre vonatkozó előírások a városszerkezeti egység teljes területén teljesülnek

A KÉSZ építési övezeteinek meghatározása az FRSZ vonatkozó előírásainak figyelembevételével készült, ennek megfelelően az FRSZ *Beépítési sűrűségekre vonatkozó előírások* című II. fejezetében szereplő 4.§ előírásai közül:

- az (1), (2), (3), (6a), (7) és (8) bekezdés figyelembevételre került,
- a (4), (5) és (6) bekezdések előírásai a területet nem érintik.

1.1. AZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLETI MUTATÓ ÉRTÉKÉNEK IGAZOLÁSA



Az általános szintterületi mutató értékének igazolása
forrás: saját ábra

A **szürke** szín jelzi azokat a területeket, ahol a terület beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriába sorolt, vagyis ahol nincs meghatározva az FRSZ-ben Bsa érték.

A **zöld** szín jelzi, hogy a hatályos FRSZ-nek való megfelelés teljesül, vagyis, ahol az FRSZ alapján számított maximálisan létesíthető általános szintterület nagyobb, mint az övezetekben lehetséges szintterület.

A százalékos értékek jelzik az adott KÉSZ paraméterek szerint számított érték milyen arányú az FRSZ-ben megengedett értékéhez képest.

Az ábrán a Fóti út menti sávban a korábban már említett intézményi sáv elkülönül, mivel itt az FRSZ 4.§ (7) bekezdése alapján lehetővé tett emelt szintterülettel számol a terv. Az FRSZ nem írja elő, hogy a területfelhasználási egység területének egészére a 0,6 érték biztosítandó lenne, hiszen éppen ezért rögzít itt emelt bs értéket.

FRSZ
vonatkozó előírásai

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

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

1.2. A PARKOLÁSI SZINTTERÜLETI MUTATÓ ÉRTÉKÉNEK IGAZOLÁSA



A parkolási szintterületi mutató értékének igazolása
forrás: saját ábra

A **szürke** szín jelzi azokat a területeket, ahol a terület beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriába sorolt vagy nincs meghatározva az FRSZ-ben Bsp érték.

A **zöld** szín jelzi, ahol az FRSZ-nek való megfelelés teljesül, vagyis ahol az FRSZ alapján lehetséges parkolási szintterülete nagyobb, mint az övezetekben meghatározott mutató szerinti összesített érték, melyet százalék is kifejez.

A **szürke háttér előtti narancs színű sraffozás** jelzi azokat a területeket, ahol a parkolási szintterület teljes mértékű, 100%-os kihasználása a már beállt beépítés miatt nem reális.

Az övezeti paraméterként előírt parkolási szintterületi mutató csak a két új fejlesztési terület ellátásához szükséges, a környező, azonos övezeti jelű területek kialakult állapotára való tekintettel, a területfelhasználási egység további területein ennek kihasználására nincs realizálható igény. Az övezet előírása kezeli a már beépített és az új beépítés esetén alkalmazandó eltérő értéket.

2. EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGÁNAK KORLÁTOZÁSAI

egyres területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

A KÉSZ hatálya alá eső területen kizárólag az épületmagasság alkalmazása indokolt, így a városszerkezeti egység területén azon keresztül érvényesül az FRSZ beépítések magasságbeli korlátozása.

A KÉSZ építési övezeteinek meghatározása az FRSZ vonatkozó előírásainak figyelembevételével készült, ennek megfelelően az FRSZ *Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások* című III. fejezetében szereplő 5.§ előírásai közül:

- az (1) és (2) bekezdés figyelembevételre került,
- a (3), (4), (5) bekezdések előírásai a területet nem érintik.

III. párkánymagassági kategória lehatárolása



a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás

Az FRSZ 3. sz. mellékletében kijelölt párkánymagassági kategóriák közül csak a III. párkánymagassági kategóriába tartozó – a Baross utca menti fejlesztési – terület jelölt. Ezen a területen viszont az FRSZ vonatkozó 7.§ figyelembevételre került, mivel a lehatárolás által érintett terület esetében a beépítési mód szabadonálló tehát a párkánymagassági szabályokat nem szükséges figyelembe venni. Mivel ennek alapján nincs párkánymagassági korlátozás, a 8.§ kiegészítő elemei sem vonatkoznak a területre.

A *Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás* (12.§) előírásai közül:

- az (1) c) alpontja figyelembevételre került,
- az (1) a) és b) alpontja, valamint a (2) bekezdés előírásai a területet nem érintik.

Az FRSZ magassággal kapcsolatos többi rendelkezés a területet nem érinti.

3. A KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

közúti közlekedési terület	A KÉSZ az FRSZ-nek megfelelő, a közúti elemek hálózati szerepe alapján megállapított hierarchia rendszert alkalmazza a városszerkezeti egység területén, tehát a 13.§ (1) és (4) bekezdése figyelembevételre került, míg a (2) és (3) paragrafus tervezett I. és/vagy II. rendű főút kialakítása hiányában a területet nem érinti.
kiemelt jelentőségű gyalogos felületek	Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek a városszerkezeti egység területét nem érintik, így az FRSZ 14.§ a KÉSZ hatálya alá tartozó területen nem releváns.
változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások	A KÉSZ területén az FRSZ 15.§ (1) bekezdésének előírásai érvényesülnek, a (2) bekezdésben előírtak a területet nem érinti.
a P+R infrastruktúra vonatkozó előírásai	Az FRSZ 16.§-ának előírásai a területet nem érintik, P+R, illetve B+R tároló a területen nem lett kijelölve.
közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás egyéb előírások	Az FRSZ 17.§-ának előírásai a tervezési területet nem érintik. A KÉSZ az FRSZ vonatkozó előírásainak figyelembevételével készült, ennek megfelelően annak 18.§-ában foglaltak közül: <ul style="list-style-type: none"> • az (1) - (2) bekezdés előírásai figyelembevételre kerültek, míg • a (3) - (6) bekezdések előírásai a területet nem érintik.

4. A KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

Az FRSZ 19.§-ában foglaltak közül:

- a (3), (4) és (5) bekezdés előírásai figyelembevételre kerültek, míg
- az (1) illetve (2) bekezdésben foglaltak a területet nem érintik.

5. A TSZT ÉS AZ FRSZ ALAKLMAZÁSA A KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN

A KÉSZ az FRSZ vonatkozó előírásainak figyelembevételével készült, ennek megfelelően annak 20.§-ában foglaltak közül:

- a (3) bekezdés előírásai alapján a Fóti út mentén a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet kijelölése megtörtént,
- az (1)-(2) és a (4)-(6) bekezdésekben foglaltak a KÉSZ hatálya alá vont területet nem érintik.

A 21.§-ban foglaltak esetében:

- az (1) bekezdésben feltüntetett eltérési lehetőségek alkalmazásával a KÉSZ nem élt,
- a (2) bekezdés a – d), illetve f) –g) pontjai a városszerkezeti egységet nem érintik,
- a (2) bekezdés e) pontja értelmében a dominánsan a Bucka utca tengelyében meghatározott településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal a jellemzően a Szérüskert utca tengelyében került kijelölésre a hálózati kapcsolatok megtartása mellett, míg
- a (3) bekezdés előírásai a területet nem érintik.

6. A ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK IGAZOLÁSA

Az TSZT több területfelhasználási egységhez is előír zöldfelületi átlagértéket. Rögzíti ugyanakkor, hogy „néhány területfelhasználási egységnél – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség”.

A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától akkor lehet eltekinteni a TSZT leírása szerint, ha

- egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított és
- a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy
- megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség.

Ebben az esetben a területfelhasználási egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető. A 3 hektárnál kisebb területek esetében nem kell figyelembe venni az értéket.

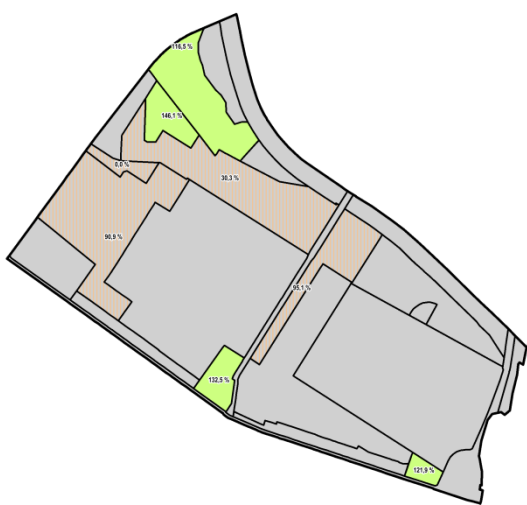
A fentieknek megfelelően a KÉSZ által meghatározott övezetekben a zöldfelületek legkisebb mértéke a TSZT figyelembevételével, differenciáltan lett megállapítva a jelenleg hatályos kerületi tervezési dokumentumokban előírt és a kialakult állapot letükrözéséből adódó paraméterek integrálásával. Így a TSZT szabta legkisebb zöldfelületi átlagértékek minden egyes területfelhasználási egység esetén az elvárásoknak megfelelően teljesülnek.

A **szürke** szín jelzi azokat a területeket, ahol nincs meghatározva a TSZT-ben zöldfelületi átlagérték.

A **zöld** szín jelzi, ahol az TSZT-nek való megfelelés teljesül, vagyis ahol a KÉSZ által előírt zöldfelületi minimum alapján a területfelhasználási egység területére összesített érték nagyobb, vagy egyenlő a TSZT szerinti zöldfelületi átlagértékből adódó értéknel.

A **szürke háttér előtti narancs színű sraffozás** jelzi azokat a területeket, ahol a területfelhasználás ugyan vizsgálandó, de a TSZT előírása szerint a megfelelés nem szükséges (a 3 hektárnál kisebb területek kiterjedése, a lakótelepek vagy a beállt beépítési struktúrák – mint az Izzó lakótelep – miatt).

Ezek a területek nem is felelnek meg a teljeskörűen az előírt mutatóknak, viszont a szabályozás a zöldfelületek csökkentésével sem számol, így a jelenlegi helyzet ugyan ha nem javul, de nem is romlik.



A zöldfelületi átlagérték igazolása
forrás: saját ábra

Metodika

I. SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG

1. A SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG DIFFERENCIÁLÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE

1.1. KÜLÖNBÖZŐ SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉGEK SZÜKSÉGESSÉGE



A kerület adottságai folytán az egyes területek a hely fontossága, problematikája, városszerkezeti szerepe stb. függvényében differenciált mélységű szabályozást igényelnek. Az esetlegesen a területet érintő korábbi KSZT-k a városszerkezeti egység szempontjából meghatározó szabályai a KÉSZ-ben is megtartásra kerülnek egy egységes rendszerbe foglalva, illetve a ma még nem szabályozott, de adottságai folytán (pl.: átalakuló területek) részletes szabályozást igénylő területeken is alkalmazásra kerülnek.

Északi kertváros városszerkezeti egység területére hatást gyakorló KSZT egy van, az Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2007. (V.30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Budapest, IV. kerület Újpest – Káposztásmegyér BKV végállomás és környezete (Óceánárok út – kerülethatár – Szilas-patak – Sporttelep utca által határolt terület) Kerületi Szabályozási Terve. Ez a korábbi rendezési eszköz azonban számottevő befolyásoló hatással nem érinti a városszerkezeti egység területét, annak egyes, a kialakult használatból és városszerkezeti működésből adódó szabályozási eleme került átvételre.

1.2. KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

A szabályozás lehetőséget biztosít arra is, hogy ha egy konkrét területre a szabályozási tervi melléklet nem tartalmaz sok grafikai elemet, de a normaszöveg „egyes településrészek kiegészítő előírásai” között szerepel az adott terület, úgy grafikai megjelenítéssel felhívja a figyelmet az általánostól eltérő kezelési módra.

Szabályozási eszköztár

A szabályozási eszköztárba tartozik a normaszöveg és a hozzátartozó, vele szoros összefüggésben lévő mellékletsor, amelyekkel együtt tud kerek egész és mindenki számára jól érthető és használható lenni a KÉSZ.

I. A NORMASZÖVEG ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

1. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

A normaszöveg alapvető formai és tartalmi követelményeit a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény tartalmazza, amely kiegészül a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben foglalt részletezéssel. Emellett a rendelet strukturális felépítése a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 5. mellékletében meghatározottak szerint alakul.

A Trk (314/2012.(X.8.) Kr.) alapján a normaszöveg általános előírásainak felépítése az alábbi rendszer szerint történik.

1.1. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

- a rendelet alkalmazása** Az első fejezetben találhatóak a rendelet alkalmazási előírásai és az értelmező rendelkezések, amelyek segítenek megérteni a normaszöveg és mellékleteinek kapcsolatát és használatát.
- értelmező rendelkezések** A bevezető részt a rendelet értelmező rendelkezései követik. Mivel a rendelet számos korábbi szabályozási elemet átvesz, újakat hoz létre, illetve számos jogi hézagot kíván kitölteni, a fogalomgyűjtemény fontos része a rendeletnek.

2. AZ ÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

2.1. ÉPÍTÉSI KORLÁTOK, KÖZMŰFELTÉTELEK

- közterület** Az új közterületek a szabályozási vonalak mentén jönnek létre, illetve ezek mentén történhet meg a jogi határuk módosítása. A kialakult állapot szerinti pontosítás szintén feladata a szabályozásnak, ha annak jogi visszaállítása aránytalan volna, ugyanakkor kötelezni pl. a közterület megvételére nem lehet. A szabályozás ezért alkalmazza nem kötelező elemként az irányadó szabályozási vonalat is.
- Az új közterületek kialakításánál pedig fontos, hogy azok megfelelő szélességgel és a kerület biológiai aktivitásértékének növelése érdekében fasorokkal együtt jöjjenek létre.
- magánút** A magánút a *Szabályozási Terven* jelölt helyeken, az építési övezetben teljesülő feltétek esetén, illetve a fejlesztési területet érintő *Kiegészítő előírások* szabályai alapján létesíthető. A területen nem kívánatos több magánút létrehozása, ezért azt csak a fejlesztési területen rögzíti a Szabályozási Terv. Kialakítása során biztosítani kell a közművezetékek helyét, a térvilágítást, a felszíni vízvezetést és a legalább egyoldali fasor ültetésének helyét. A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket, épületeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- közművesítettség, mérnöki létesítmények** A városszerkezeti egység területén a teljes közművesítettség alapvető elvárás.

2.1. A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELME***a természeti környezet elemeivel kapcsolatos előírások***

A Szabályozási Terven „közterület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része” jelölés esetén a kijelölt területen legalább 60-70%-os zöldfelületi arányt kell biztosítani. Az így jelölt helyeken épület nem helyezhető el, de dísz-, pihenő- és játszókert létesíthető.

személygépjárművek, kerékpárok és autóbuszok telken belüli elhelyezésének biztosítása

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjárművek, kerékpárok, illetve bizonyos esetekben autóbuszok elhelyezésének módját a KÉSZ szabályozza, számát külön melléklet tartalmazza. Az elhelyezendő gépjárművek számát a funkció, a kerületen belüli elhelyezkedés és a kötöttpályás tömegközlekedési ellátottság egyaránt befolyásolja.

Több esetben lehet azzal szembesülni, hogy a parkolás nem biztosítható az adott telken. Nem kötelező ezért a személygépjármű elhelyezés, amennyiben a telekre való ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedhető meg, vagy a telken a már meglévő épület nem teszi lehetővé a parkolási építmény megépítését, vagy az építési övezetben lehetővé tett felszíni parkoló kialakítását. Szintén nem kell biztosítani a rendeletben meghatározott funkciók esetén, illetve egyéb műszaki adottságok miatt, ha az elhelyezés nem lehetséges.

a személygépjárművek tárolására szolgáló várakozóhelyek és építmények

A felszíni parkolók kialakítása mind használati, mind városklimatológiai szempontból kiemelt fontosságú, ezért a KÉSZ erre vonatkozóan külön szabályokat tartalmaz.

2.2. EGYES ÉPÍTMÉNYEK

A környezetükre jelentős fizikai vagy vizuális hatást gyakorló építmények esetében fontos azok elhelyezhetőségének, pozicionálásának, méretének, egyéb kialakításának szabályozása, mert befolyásolhatják a közvetlen és tágabb környezetük élhetőségét és minőségét. Ilyen építmények az üzemanyagtöltő állomások, a jelentős méretű kereskedelmi létesítmények, a bevásárlóközpontok, a mobil építmények, a melléképítmények, az állattartó építmények, az ideiglenes építmények, de ide tartoznak a településképet sok esetben befolyásoló kerítések is.

üzemanyagtöltő állomás

Az egyes területek védelme céljából új üzemanyagtöltő állomás a terület övezeteiben nem helyezhető el, és a szabályozás – zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó terület kijelölésével, illetve új üzemanyagtöltő állomás lakóterületekhez képest mért elhelyezhetőségének szabályozásával – ezen a helyszínen lakótelektől nagyobb távolság előírásával – kezeli a már meglévő üzemanyagtöltő állomást, számára intézményi övezetet határozva meg.

melléképítmények

Az egyes övezeti előírások amennyiben nem tiltják, közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop létesíthető. A kerti építmények körét a fogalommagyarázat tisztázza.

ideiglenes építmények

Ideiglenes jellegű sátor, amely sportpályák időszakos lefedésére szolgál elhelyezhető építési helyen kívül is és akkor is, ha nem biztosítható az övezetben előírt maximális beépítési mérték, mivel ezek időszakos építmények, szabályozásuk szükséges.

3. ÉPÜLET ELHELYEZÉSE**3.1. A BEÉPÍTÉSI MÓD*****a beépítésre vonatkozó általános előírások***

Az általános beépítésre vonatkozó szabályok pontosítják illetve a helyszínhez igazítottan kiegészítik az OTÉK általános rendelkezéseit.

A szabályzat több alfejezete foglalkozik ezzel, így pl.:

- a beépítésre vonatkozó általános előírások,
- a terepszint alatti beépítési szabályai,
- a beépítésre vonatkozó további előírások,
- a bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés,
- a földszintek és pinceszintek kialakítása,
- melléképületek és melléképítmények elhelyezése.

az építési helyre vonatkozó általános előírások

A KÉSZ természetesen rendelkezik az építési övezetek beépítési módjairól és a beépítési módoknak megfelelő építési helyekről.

A beépítési módnak megfelelő építési helyet a rendelet általános rendelkezései, illetve egyes esetekben – amennyiben az előírásra került – a *Szabályozási Tervben* meghatározott előkert és az építési övezetben meghatározott oldal- és hátsókert együtt határozza meg.

Az épület építési helyen belüli tényleges elhelyezését az építési övezet előírásai, a mellékletben lévő táblázatban szereplő paraméterek, az OTÉK szerinti telepítési távolság és a Szabályozási terven szereplő egyéb figyelembe veendő elemek határozzák meg.

3.2. A SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEK ALKALMAZÁSA***az építési övezetek és az övezetek szabályozási határértékeinek figyelembevétele***

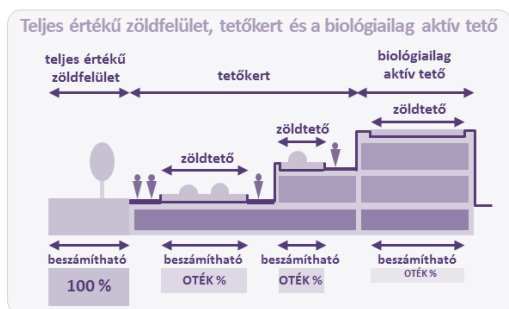
Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozóan több szabályt együttesen kell figyelembe venni. Együtt kell alkalmazni az építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásait és az építési övezetben meghatározott beépítésre, az épületek létesítésére vonatkozó rendelkezéseket, valamint a telken létesíthető beépítésre vonatkozóan az építési övezetbe tartozó, az **2. melléklet** szerinti táblázatokban foglalt szabályozási határértékeket (beépítési paramétereket).

Mindemellett a telekalakításra, az építési helyre, az épületek elhelyezésére, épületrészek méreteire vonatkozó további általános rendelkezéseket is be kell tartani.

A létesíthető szintterület tekintetében az építési övezetekhez tartozó táblázatokban rögzített általános szintterületi mutató mellett figyelembe kell venni az építési helyre, a beépítési magasságra, valamint a telepítési távolságokra vonatkozó szabályokat is. A létesíthető általános szintterület nagyságát a kettő közül a kisebb érték határozza meg.

3.3. A ZÖLDFELÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

az előírt legkisebb zöldfelület kialakítás helye és módja, tetőkert, zöldtető figyelembevétele



Teljes értékű zöldfelület, tetőkert és biológiailag aktív tető
forrás: saját ábra

A telek övezeti paramétereiben előírt legkisebb zöldfelületi aránya biztosítható teljes értékű (alá nem épített) zöldfelülettel vagy tetőkerti zöldtető zöldfelületével vagy mindkettővel együttesen.

A tetőkerti zöldfelület az OTÉK-ban meghatározott termőföld rétegvastagság, növényállomány szerkezet és zöldtető jelleg alapján megadott aránnyal számítható be a zöldfelületi arányba.

3.4. A SZINTTERÜLET PARAMÉTEREINEK ALKALMAZÁSA



Az általános és parkolási szintterületi mutató
forrás: saját ábra

A KÉSZ a szabályozási határértékek sorában meghatározta a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatóját, amelyet általános és parkolási szintterületi mutatóra oszt.

A telek megengedett legnagyobb

- általános szintterületi mutatója egyenlő (az OTÉK szerinti szintterület fogalmára alapozottan)
- az **általános szintterület / telekterület értékével**,
- a telek legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatója egyenlő
- a **parkolási szintterület / telekterület értékkel**.

A szintterületi paramétereket érintő rendelkezések meghatározása a kerületi önkormányzatok kompetenciájába tartoznak. Jelen szabályozás a szintterületi paraméterek meghatározása esetén a kerületet érintő további, városszerkezeti egységenként kialakított szabályozásokhoz igazodva, azokkal összhangban készült a területileg eltérő hatályú rendeletek egységes kezelhetősége és használhatósága érdekében. Ezért az általános szintterület nagyságának meghatározását nem pontosítja tovább, azt az OTÉK szerint kell alkalmazni.

parkolási szintterületbe beszámítandó

A parkolási szintterület esetén azonban több épületrész várhatóan kérdésként merül fel az alkalmazásnál, ezért pontosításuk szükséges. Ide ugyanis kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítandó az épületen belül:

- a parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
- a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér,
- a lehajtó és felhajtó rámpa,
- a parkoló területen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
- a parkoló üzemeltetését szolgáló és a parkolóval azonos szinten lévő helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár területe, melyek figyelembevétele során az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az általános szintterülethez tartozó építményrésztől elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az általános szintterületbe.

a meglévő épület és az új épület szintterületi mutatója Új épület létesítése és meglévő épület bővítése során a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatót figyelembe kell venni, és a megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutatót figyelembe lehet venni. Ez azt jelenti, hogy a parkolási szintterület – ami kizárólag parkolás esetén használható fel – az általános szintterületi mutatóba is beszámítható.

3.5. AZ ÉPÜLETEK ÉS AZ ÉPÜLETRÉSZEK MAGASSÁGI SZABÁLYAI

beépítési magasság Az építési övezet meghatározza az épületmagasság megengedett legnagyobb, illetve esetenként a legkisebb értékét is.

lakóhelyiségek padlószint magassága Lakóhelyiségek legkisebb padlószint magasságát előkert hiányában az építési övezet határozza meg. Emellett a Szilas-patak környezetében kialakított lakások esetében a jövőbeni dunai árvizek visszatöltéséből adódó károk elkerülése végett a földszinti padlószint magasság a mértékadó árvízszint (MÁSZ) függvényében is meghatározásra kerül.

3.6. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

az övezeti struktúra tervezési metodikája A részletes övezeti előírásokat a Trk szerint két fő bontásban kell kezelni:

- a beépítésre szánt építési övezetek előírásai, illetve
- a beépítésre nem szánt övezetek előírásai.

A „nagytól a kisebb felé haladás” elvének követése, és az ismétlések kiküszöbölése érdekében az egyes övezetek meghatározása során csoportosíthatók az adott területfelhasználási egységhez tartozó minden övezetekre vonatkozó „általános” szabály, majd a konkrét építési övezet, övezet esetében már csak az ezeket kiegészítő, részletes, vagy az övezeteket egymástól megkülönböztető előírások kerülnek meghatározásra.

Emellett több eltérő övezet és közterület egységére vonatkozóan a fejlesztési területen közös szabályok is megfogalmazásra kerülnek a Kiegészítő előírásokban.

az övezeti struktúra kidolgozásának fővárosi szabályozásból adódó új kihívásai Az új fővárosi szabályozási keretek a korábbitól eltérő övezetképzést igényelnek, melynek több oka is van. Az ÚKVSZ kidolgozása során a BVKSZ maximális határértékét kellett figyelembe venni, mely telekre vonatkozott, most az FRSZ beépítési sűrűsége a meghatározó, ami nem telekre vonatkozó érték. Emellett jobban megerősödtek az ingatlanjogok, így a szabályozás nagy hangsúlyt fektet ennek biztosítására is.

övezetképzés a BVKSZ / FSZKT hatálya időszakában – 2001 Az övezetképzést alapvetően három tényező határozta meg:

- a terület akkori jellemzője – az akkori vizsgálatok alapján,
- a terület koncepcionális fejlesztési igénye, illetve
- a BVKSZ határértéke – mely alapvetően általános felmentést is jelentett az OTÉK-tól (kerületi szinten nem kellett sokszor OTÉK eltéréshez folyamodni).

Ez egy egyszerű képlet volt: nézd meg mi van a területen, gondold ki, hogy milyen irányba kívánod azt fejleszteni, és vedd össze, hogy a telkek paraméterei nem lépik-e túl a BVKSZ rendszerében rögzített előírásokat, határértékeket.

Övezetképzés az TSZT/FRSZ hatálya időszakában – 2017

Ezzel szemben ma sokkal több elvárást kell teljesítenie a KÉSZ-nek és az általa létrejövő övezeteknek is:

- a terület mai jellemzőinek figyelembevétele – vizsgálatok alapján,
- a terület koncepcionális fejlesztési igénye – kerületi koncepció és a városrendezési program figyelembevételével,
- az ÚKVSZ-ben rögzített korábbi szabályok szerint építhető nagyságrendek minél teljesebb biztosítása,
- az FRSZ beépítési sűrűségeinek, zöldfelületi intenzitásának és magassági szabályozásának betartása, valamint
- a területfelhasználási kategóriákon belül az OTÉK paramétereinek és rendelkezéseinek figyelembevétele.

Szükség esetén OTÉK eltérés kérése minden egyes olyan helyzetben lehetséges, ami a BVKSZ alapján, vagy a korábbi OTÉK előírások alapján nem vált szükségessé.

Emellett számos rendelkezés – amely a BVKSZ-en keresztül evidenciává vált – megszűnt, így a kerületi szabályozás vagy pótolja vagy elhagyja azokat.

korábban nem alkalmazott matematikai megfeleltetések

Másik felvethető kihívás a beépítési sűrűségnek való megfelelés, ahol a korábbi – egy az egyben lekövethető – határértékek helyett „matematikai lekövetést” is figyelni kell a határérték meghatározásnál. A terület jelenlegi kialakult helyzete és korábbi ÚKVSZ övezetei nem teszik lehetővé, hogy egy-egy nagyobb területfelhasználási egységen belül az övezetek nagyjából azonos szabályozásokat is eredményezzenek. Általános jellemzőik megtartása mellett is számos dologtól függenek az övezeti szöveges előírásokon túl az övezeti paraméterek: pl. egy tömb mérete alapvetően meghatározhatja a telkek méreteit, ebből fakadóan a beépítési mértékét, mindebből következik a szintterületi nagyságrend eltérő lehetősége.

FRSZ sűrűségi értékek betartása

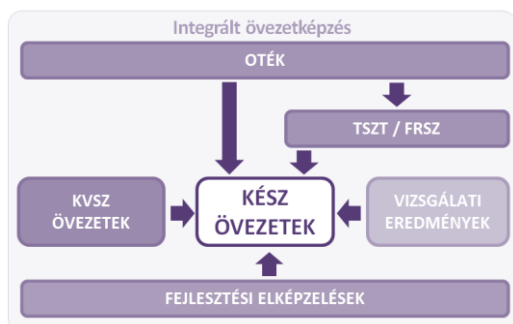
Az övezet paraméterei vagy valamely más jellemzője alapján tehát minden egyes övezetben létesíthető szintterületet összesíteni kell, melyek együttesen nem haladhatják meg a felettük lévő területfelhasználási egység alapján számítható összes, FRSZ-ben rendezetileg meghatározott szintterületet. További eltérések adódnak abból, hogy a területfelhasználási egység az esetek 95%-ában területileg nagyobb, mint az övezeti területek összessége, hiszen a külön területfelhasználásba nem sorolt közterületekkel növelt a mérete. Az FRSZ kezeli ezt a kérdéskört, tehát figyelembe veszi az utcák, tömbök arányát az egyes területfelhasználási egységeken belül, ezt a KÉSZ során csupán követni kell az összesítéseknél.

Ezek a szabályok és viszonyok nem a fővárosi tervből, hanem az Étv-ből és az OTÉK fogalmaiból erednek, így a fővárosi szabályozás nagyon nem is tudott ettől a problémakörtől megszabadított metódust kidolgozni.

II. AZ ÖVEZETI STRUKTÚRA

1. AZ ÖVEZETKÉPZÉS METODIKÁJA

integrált megközelítés



Az integrált övezetképzés folyamata
forrás: saját ábra

Az övezetképzés több meglévő rendszer integrálásával jön létre. A fővárosi tervrendszer értelmében figyelembe kell venni a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási kategóriákat, mely az új övezeti rendszer alapját képezi. Ugyanakkor – ellentétben a korábbi „BVKSZ ernyője alatti” tervezéssel – az OTÉK telekre vonatkozó paramétereit is követni kell, ellenkező esetben eltérést kell kérni a szabályai alól (pl.: beépítési mérték, zöldfelületi arány, magasság).

A beépítési sűrűség maximális értékeit az FRSZ rögzíti a területfelhasználási egységekre, melyeken belül súlyozható az egyes övezetek területére eső nagyságrend.

Messzemenőig indokolt figyelembe venni a hatályos szabályozásban (ÚKVSZ-ben és az azt megelőző KSZT-ben) meghatározott övezetek paramétereit, funkcióit és egyéb rendelkezéseit is, a későbbi esetleges kártalanítási viták és tényleges jogcsorbulások elkerülése végett.

Mind ezt értelemszerűen jelentősen befolyásolják a vizsgálati eredmények és a fejlesztési elképzelések mind funkcionális, mind az egyes paraméterek értelemben.

2. AZ ÖVEZETEK JELÖLÉSE

Az övezeti jel az egyes építési övezetek és övezetek azonosítója.

$Ln-3 / IV-6 / 2 I$
A¹ B C¹ C²

$Zfk / Ln / IV-6 / 2 I$
A⁰ A¹ B C¹ C²

Az övezeti jel első tagja (A¹) a területfelhasználási kategóriát jelöli, melyet a fővárosi TSZT határozott meg. Az egyes területfelhasználási kategóriák alapján készült az övezetek fő csoportosítása.

Amennyiben ezt „/” jel előtt megelőzi egy másik, zöldterületi területfelhasználási kategóriai jele (A⁰), az olyan zöldterületi övezet jelöl, mely alapvetően egy beépítésre szánt terület, azaz egy másik (a „/” jel utáni tag jelölésével megegyező) területfelhasználási kategóriába esik. Erre a zöldterületek további biztosítása miatt van szükség, viszont a TSZT – elkerülve a mozaikosságot – a kisebb zöldterületeket nem jelöli. Ugyanakkor előírja, hogy a zöldterületek kiterjedése nem csökkenhet a kerület közigazgatási területén belül. Ezek a területek tehát kerületi szinten zöldterületek, de nem jelennek meg a TSZT-ben, ha viszont megszűnnek, akkor másutt pótolni kell azonos területtel.

Második tagja (B) Újpest, IV. kerület városszerkezeti egységének jelölését, azaz a szabályozás hatálya eső terület sorszámát mutatja.

Utolsó (C) eleme az övezeti egységet, illetve bizonyos esetekben egyéb specifikációkat is tartalmazhat.

egyéb specifikációk

Az utolsó elem kiegészülhet egyéb specifikus jelölési elemmel (C¹) mely lehet:

- I – intézmény
- L – lakás
- Ga – garázs
- B – üzemanyag-töltő állomás (benzinkút)

3. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

3.1. AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK STRUKTÚRÁJA

csoportosítás	Az övezetek előírásainál alapvető igény a főleges ismétlődések kiszűrése, ezért csoportosítások mentén haladnak az előírások, az alapstruktúrát a területfelhasználási kategória adja.
általánostól a részletesség irányába	<p>Az övezetek leírása a rendeltetésre vonatkozó előírásokkal kezdődik a területfelhasználási kategória csoportosításában, olykor azok ismétlést elkerülő együttes megjelenésével.</p> <p>Ezt követik az övezeti előírások sorrendben, az övezetek lehetőség szerinti csoportosításával. A csoportosítást alapvetően a beépítési mód és az azon belüli épület-elhelyezés módja adja meg, mivel a szabályozás telekszintű eseteiben itt vannak a legnagyobb eltérések. A sort az egyes övezetekre vonatkozó specifikáltabb előírások zárják.</p> <p>Az övezeti paraméterek táblázatai mellékletként kapnak helyet.</p>
rendeltetésre vonatkozó előírások	Az előírások az egyes övezetek összefoglaló megnevezésével kezdődnek. Ez jól behatárolja, a városban elfoglalt pozíciót, környezetet, leírja az övezetek fő jellemzőit, így a jellemző beépítési módot, magasságot, meghatározó rendeltetést.
fő rendeltetés	A rendeltetés mondja meg az övezetben elhelyezhető funkciókat. Az övezet alapvetően az elsődleges rendeltetés céljára szolgál, de általában ezen túl más rendeltetések is elhelyezhetők. A korábbi jogszabály az épületet határozta meg pl. a lakóépület elhelyezését, az OTÉK új rendelkezése a rendeltetésről intézkedik, tehát a lakóépület helyett az épület rendeltetéseként kerül meghatározásra a lakás rendeltetés.
egyéb rendeltetések	A rendeltetések sorában kifejtésre kerülnek az elhelyezhető melléképületek és az egyéb létesíthető kiegészítő funkciók vagy azok, melyek kizárásra kerülnek.
kereskedelmi rendeltetés	Ennek a szabályozása korábban is külön megjelent, egyes övezetek területén általánosan ki lehet mondani nagyságrendjüket, vagy azt, hogy az épület mely szintjein létesíthetők.
szintterületi mutató kedvezmények	Ahol jellemző és a szabályzat alapelvei alapján támogatott, az építési övezetek szintterületi mutató kedvezményeket határozhatnak meg. Ezek részben közhasználat céljára történő átadás, részben adott rendeltetés kialakítása esetén használhatók ki. Ezt az övezeti előírás és a táblázatok is tartalmazzák, a <i>Rendelet</i> általános előírásai pedig rögzítik, hogy ezek az önkormányzattal való szerződés alapján vehetők csak igénybe. A kedvezmények esetenként más feltételhez kötötten jelennek meg az előírásokban. Ilyen kedvezmény csak a fejlesztési területet érinti.
biológiai aktivitás növelése	Egyes területeken a zöldfelület hagyományos megvalósítása mellett a terület egy részén bizonyos mértékű fásítást, illetve zöldfelület kialakítást írhat elő az övezet, meghatározva annak területét és a fásítás módját. A <i>Szabályozási Terv</i> ilyen formán kezeli pl. a védőzöldsáv, a telek zöldfelületként fenntartandó része, stb. elemeket, melyek mind a kialakult városszerkezet zöldfelülettel való átszőttségének biztosítására, valamint az egyes lakó és egyéb területek zöldfelületekkel való „védelmének” megőrzésére, illetve fejlesztésére irányulnak, ezzel is biztosítva a városszerkezeti egység egészséges, jövőtudatos működését. Ezek zöldfelületi aránya övezetenként eltérhet.

4. ÖVEZETI RENDSZER

4.1. NAGYVÁROSIAS, JELLEMZŐEN
SZABADONÁLLÓ JELLEGŰ LAKÓTERÜLET

Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek egyik meghatározó egysége a városszerkezeti egység keleti határán húzódik, a Baross utca tengelye, valamint a Káposztásmegyeri út mentén. Ezen beépítések a két ütemben elkészült Izzó lakótelep I. ütemében, az 1970-es évek közepén készültek szabadonálló beépítésben, önálló vagy tömbtelkes kialakításban. A lakóteleprész jelenlegi formában való megóvása, valamint egyes használaton kívüli terület egységei fejlesztésének biztosítása a javasolt övezeti rendszer paraméter előírásainak fő célja.

Szintén ebbe az övezetbe sorolható, a Tungram és Pálya utcák között az Erdősor úttól északra húzódó, valamint a Sporttelep utca keleti oldalán futó tömb beépítése, mely előírásai a kialakult állapot fenntartására irányulnak.



- Ln-3/IV-6/1** Izzó lakótelep – I. ütem
- Ln-3/IV-6/2** Sporttelep utca menti épületegyüttes
- Ln-3/IV-6/3** Tungram utcai lakótelepi tömb

*Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek
övezeteinek városszerkezeti egységen belül való
elhelyezkedése*

forrás: saját ábra

4.2. NAGYVÁROSIAS, TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

Ln-T A nagyvárosias, telepszerű lakóterületek övezetei az Izzó lakótelep II. ütemében készült területekre vonatkozhatnak, melyek esetében rendeltetésbeli és intenzitásbeli differenciák függvényében történt a javasolt övezeti struktúra kialakítása. Az övezetben jellemző beépítés úszótelkes.

Kifejezetten lakó rendeletetést szolgálnak Erdősor út északi oldalán húzódó sávházás, illetve annak tömbjében a másik oldalon, az Ugró Gyula sortól délre lévő pontházás beépítések, melyek paramétereinek eltérése a kialakult állapot szintszámaira vezethető vissza.

A fentitől eltérő rendeltetés az Ugró Gyula sor északi oldalán húzódó garázssor, valamint a lakótelep intézményi területekkel határos északnyugati sarkában lévő intézményi tartalék terület esetén alakítható ki.

Ezen területek előírásai a kifejezetten lakó rendeletetésű övezetek esetében a meglévő, kialakult állapot megőrzésére irányulnak.

- Ln-T/IV-6/1** Izzó lakótelep – II. ütem
Erdősor út felőli sávházás terület
- Ln-T/IV-6/2** Izzó lakótelep – II. ütem
Ugró Gyula sor felőli pontházás terület
- Ln-T/IV-6/Ga** Izzó lakótelep – II. ütem
Ugró Gyula sori garázssor területe
- Ln-T/IV-6/I** Izzó lakótelep – II. ütem
intézményi tartalék területe

*Nagyvárosias, telepszerű lakóterületek
övezeteinek városszerkezeti egységen belül való
elhelyezkedése*

forrás: saját ábra



4.3. KISVÁROSIS, JELLEMZŐEN
ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET

Lk-1 A kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek a Szilas-pataktól délre, a Pálya és Szilágyi utcák között húzódnak. Ezen beépítések az úgynevezett Szilas-lakópark részét képezik, mely tervszerűen jött létre az ezred forduló idején.

Az egyes, eltérő paraméterekkel rendelkező övezetek közötti differencia rendre a beépítés módjából, a kialakítható telek legkisebb szélességéből, valamint a különböző, kialakítható legkisebb telekméretekből adódik, melynek eredményeként két, egymástól jól elkülöníthető formájú terület egység határolható le.

A keletiben sor- vagy csoport házasan kialakított, zárt sorú, alacsony-intenzív beépítés; míg a nyugatiban társasházias jellegű, nagytelkes, szabadonálló beépítési módú lakóterületek figyelhetők meg. Ezek esetében a meglévő állapot továbbiakban való fenntartása a szabályozás fő célja. Kiemelendő továbbá, hogy az utóbbi, szabadonálló beépítési módú, társasházi jellegű, lakóparki kisvárosias övezet észak-keleti telkének lakó funkciójú hasznosítása előirányzott, mivel a korábbi, az építés idejéből származó fejlesztési szándékok, a tömböt alkotó telkek geometriája, valamint további gazdasági érvek mind ebbe az irányba mutatnak.

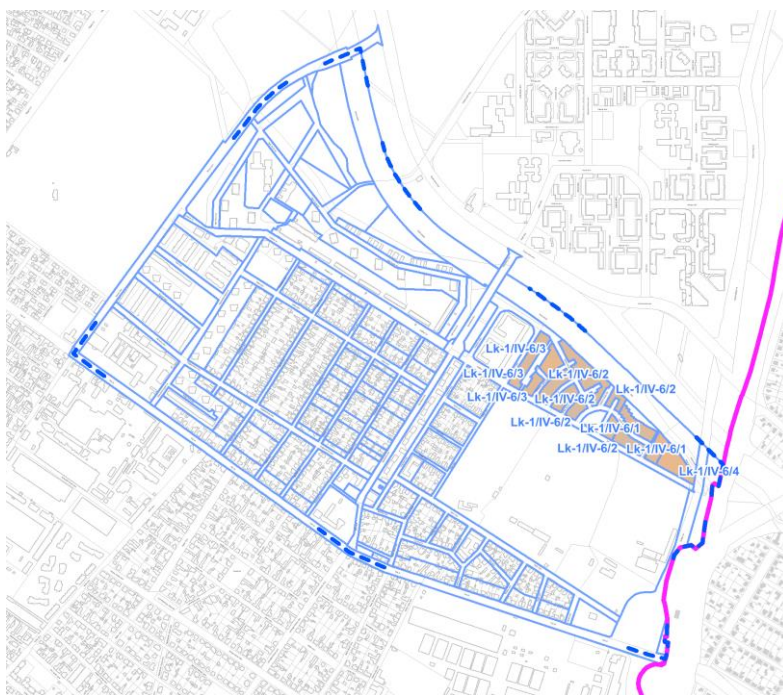
A keleti, a Szilágyi utca mentén húzódó övezetben a korábban intézményi területhasználatban lévő, mára kisvárosias lakóterületbe sorolt terület fejlesztésének biztosítása az övezet előírásainak célja, mely kiegészül további, a *Szabályozási Terven* is feltüntetett szöveges szabályozási elemmel, ami a kialakítható, egymástól nagyban eltérő rendeltetés típusok elhelyezésének módját határozza meg.

Ennek megfelelően, lakófunkció a Szilágyi utcától legalább 50 méterre helyezhető csak el, kereskedelmi rendeltetés pedig éppen az úthoz közelebb. A terület kézenfekvő befejezése így teret kap, ahogy egy főút melletti elhelyezkedésből adódó fejlesztési lehetőség is.

- Lk-1/IV-6/1** Szilas-lakópark sorházas beépítésű területei
- Lk-1/IV-6/2** Szilas-lakópark csoport házas beépítésű területei
- Lk-1/IV-6/3** Szilas-lakópark szabadonálló beépítésű területei
- Lk-1/IV-6/4** Szilas-lakópark Szilágyi utcával szomszédos, jelenleg alulhasznosított fejlesztési területe

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületek övezeteinek városszerkezeti egységben belül való elhelyezkedése

forrás: saját ábra



4.4. KERTVÁROSIAS, INTENZÍV BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET

Lke-1 A kertvárosias, intenzív beépítésű – korábban az ÚKVSZ-ben egy övezetbe sorolt – lakóterületek építési paramétereinek vizsgálata alapján a terület homogén övezeti rendje a kialakult állapotnak megfelelő és ahhoz illeszkedő, a korábbinál heterogénebb övezeti struktúrát kíván.

A szabályozási koncepcióban vázolt Sporttelep és Iglói utcák déli szakaszának közvetlen szomszédságában lévő kertvárosias, részben intézményi területeken magasabb szabályozási határértékek meghatározása javasolt a felvázolt alközponti szerepkör biztosítása érdekében.

A fennmaradó kertvárosias beépítésű területek övezeti paramétereinek esetében egy főleg a kialakult telekszélesség és telekmélység, valamint a beépítési mód függvényében létrehozott övezeti rendszer előirányozott, mely figyelemmel van az egyes területegységek történeti (tervezett és spontán kialakult), városszerkezeti, valamint településarculati kialakulására is, egyúttal átlátható építési feltételeket biztosít az általános szintterületi mutató és a beépítési mérték értékének következetes meghatározásával.

- Lke-1/IV-6/1** kistelkes, tervszerűen kialakult, ikres vagy testvérházas beépítési módú kertvárosias lakóterületek
- Lke-1/IV-6/2** nagytelkes, oldalhatáron álló, tervszerűen kialakult, kertvárosias lakóterületek
- Lke-1/IV-6/3** kistelkes, tervszerűen kialakult, vegyes beépítési módú kertvárosias lakóterületek
- Lke-1/IV-6/4** kistelkes, spontán kialakult, vegyes beépítési módú kertvárosias lakóterületek
- Lke-1/IV-6/5** nagytelkes, spontán kialakult, teleszerűen kialakított kertvárosias lakóterület
- Lke-1/IV-6/11** Főti út és Iglói utca menti intézményi sávhoz tartozó kertvárosi területek
- Lke-1/IV-6/21** Integrált Gondozási Központ területe

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek övezeteinek városszerkezeti egységen belül való elhelyezkedése

forrás: saját ábra



**4.5. INTÉZMÉNYI, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ JELLEGŰ
TERÜLET, ILLETVE HELYI LAKOSSÁG ALAPELLÁTÁSÁT
BIZTOSÍTÓ TERÜLET**

Vi-2 Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területeket a kerületben a sokszínűség és a vegyesség jellemzi, a városszerkezeti egységben szintén, azonban megjegyzendő, hogy ez esetben számos terület még alulhasznosított vagy használaton kívüli formában található jelenleg.

Meglévő, kialakult beépítéssel rendelkező, intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű övezetekbe sorolhatók a városszerkezeti egység olyan alapintézményi területei, mint az Angol Tagozatos Általános Iskola vagy a körzeti orvosi rendelő tömbje, melyek esetén a cél a kialakult állapot fenntartása, továbbá mértéktartó fejlesztések lehetőségének biztosítása az értékes intézményi zöldfelületi állomány kiemelt figyelembevételével és megóvása mellett.

A fejlesztési potenciállal rendelkező területek esetében számos új intézményi övezet került kijelölésre, mivel a korábban az ÚKVSZ-ben jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményi területek övezeti besorolás a TSZT szabta területfelhasználási keretek miatt alapvetően – a fő rendeltetés meghatározása nélkül – intézményi területfelhasználásba volt sorolható.

Az előzményeket és a fővárosi településrendezési eszközöket szem előtt tartva ezért olyan övezeti rendszer kialakítása javasolt a Szilas-patak és Baross utca tengelyétől keletre eső, kihasználatlan területen, mely csak akkor ad teret a maximálisan elérhető építési paraméterek kihasználásának, amennyiben valós intézményi rendeltetés elhelyezése vagy közhasználatú terület kialakítása is létrejön a területen. Kizárólag lakó funkció elhelyezése esetén a beépítési paraméterek szűkebb keretek közé szorulnak.

Alapvető cél, hogy a terület ne egy előkészített területként, telkenként épüljön be, hanem egy projekt keretében kialakított beépítési koncepció alapján. Ekkor várható el egy következetes, a közterületek, közhasználatú területek együttfejlesztésében is érdekelt új beépítés létrejötte. Az egyes övezetek legkisebb kialakítható telekméreteinek meghatározása is a terület egy projektként történő kialakításának előirányozását biztosítja. Ezen előírások a terület szabályozási koncepcióban is vázolt alközponti szerepkörének esetleges növelését, valamint a környező természetközeli területek érzékeny kezelését egyaránt elősegítik. A lehetőség itt tehát egy erősebb intézményi fejlesztés irányába terelhető, lakófejlesztés esetén kisebb szintterület jöhet csak létre. (Lásd még a beépítés részletes bemutatását a korábbi fejezetben).

Ugyancsak ezen övezetek közé sorolható a Szilas-patak mentén húzódó, természetközeli zöldfelületbe ágyazott terület az előbbi területektől keletre, ahol a kialakult zöldfelület intézményi tartalékterületként való felhasználása biztosított.

Korábban létrejött tényező a területen a Fóti úti széli benzinkút, mely a TSZT alapján szintén ezen övezetek sorát gyarapítja, bár igazából területhasználata attól igen idegen, de másba a kerületi szabályozás nem sorolhatja. Emellett megjegyzendő, hogy a Fóti út mentén lévő, az ÚKVSZ-ben korábban intézményi övezetbe sorolt első teleksáv – mely ma a TSZT-ben kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület környezetében intézményi területek irányadó meghatározásával érintett – az FRSZ adta lehetőségeknek megfelelően szintén intézményi övezeti besorolást kaptak, az ÚKVSZ-ből leszűrhető célkitűzés (lakó funkció kialakításának lehetősége) fenntartásával.

Vi-3 A helyi lakosság alapellátását biztosító övezetek közé három, a kerületrészt térszerkezetét vizsgálva összefüggő alapintézményi egység sorolható, név szerint a Dalos Óvoda, a Szűcs Sándor Általános Iskola, valamint az Erdősor út dél-nyugati végében húzódó kereskedelmi-szolgáltató tömbszáv. A szabályozás célja ezen övezetek esetén azonos, a kialakult állapot fenntartása, továbbá mértéktartó fejlesztések lehetőségének biztosítása az értékes intézményi zöldfelületi állomány kiemelt figyelembevételével és megóvása mellett.

Megjegyzendő azonban, hogy az óvoda és az iskola esetében – az FRSZ adta korlátoknak való megfelelés céljából – az általános és parkolási szintterületi mutatók olyan, minimális csökkentése vált szükségessé, mely habár a hatályos paraméterekhez viszonyítva számszerű eltérést mutat, a két ingatlan valós, kialakult állapotát tekintve nem jelenti azok fejleszhetőségének kizárását.

- Vi-2/IV-6/1** Angol Tagozatos Általános Iskola tömbje
- Vi-2/IV-6/2** körzeti orvosi rendelő területe
- Vi-2/IV-6/3** Szilas-patak menti, zöldbeágyazott intézményi tartalék terület
- Vi-2/IV-6/4** Fóti út menti kertvárosi intézményi sáv területei
- Vi-2/IV-6/B** Fóti úti benzinkút
- Vi-2/IV-6/1L** a Baross utca tengelye és a Szilas-patak keresztezésétől dél-keletre húzódó fejlesztési potenciállal bíró terület
- Vi-2/IV-6/2L**
- Vi-2/IV-6/3L**

- Vi-3/IV-6/1** Erdősor út dél-nyugati végében húzódó kereskedelmi-szolgáltató sáv
- Vi-3/IV-6/2** a Dalos Óvoda és a Szűcs Sándor Általános Iskola területe

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű, valamint a helyi lakosság alapellátását biztosító területek övezeteinek városszerkezeti egységen belül való elhelyezkedése

forrás: saját ábra



4.6. GAZDASÁGI, JELLEMZŐEN RAKTÁROZÁST,
TERMELÉST SZOLGÁLÓ TERÜLET

Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület a városszerkezeti egység területén egyedül a Fóti út észak-nyugati végében található.

E tömb esetében a KÉSZ szándéka az ÚKVSZ nyújtotta fejlesztési lehetőségek továbbiakban való biztosítása, illetve a szabályozási koncepciónak megfelelően a káros hőszigetelés csökkentése, illetve a gazdasági terület környező lakóterületektől való jótékony zöldfelületi elszigetelése.



Gksz-2/IV-6 Fóti út 56. sz. gazdasági terület

Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület övezeteinek városszerkezeti egységben belül való elhelyezkedése

forrás: saját ábra

4.7. NAGYKITERJEDÉSŰ REKREÁCIÓS ÉS SZABADIDŐS TERÜLET

K-Rek Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területi övezet a Tábor utcai Sporttelepet érinti, mely esetben az ÚKVSZ nyújtotta korábbi lehetőségek továbbörökítése, valamint a kialakult rendeltetésnek megfelelő előirányzott fejlesztések létrejöttének biztosítása a szabályozás fő célja, a környező lakóterületekre érzékeny kialakítás szükségességét szem előtt tartva. Utóbbi érdekében a *Szabályozási Tervben* védőzónásáv kijelölése előirányzott az övezet lakóterületekkel szomszédos határai mentén az időszakos terhelés lehetséges csökkentése érdekében.



K-Rek/IV-6 Tábor utcai sporttelep

Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület
 övezeteinek városszerkezeti egységben belül való
 elhelyezkedése

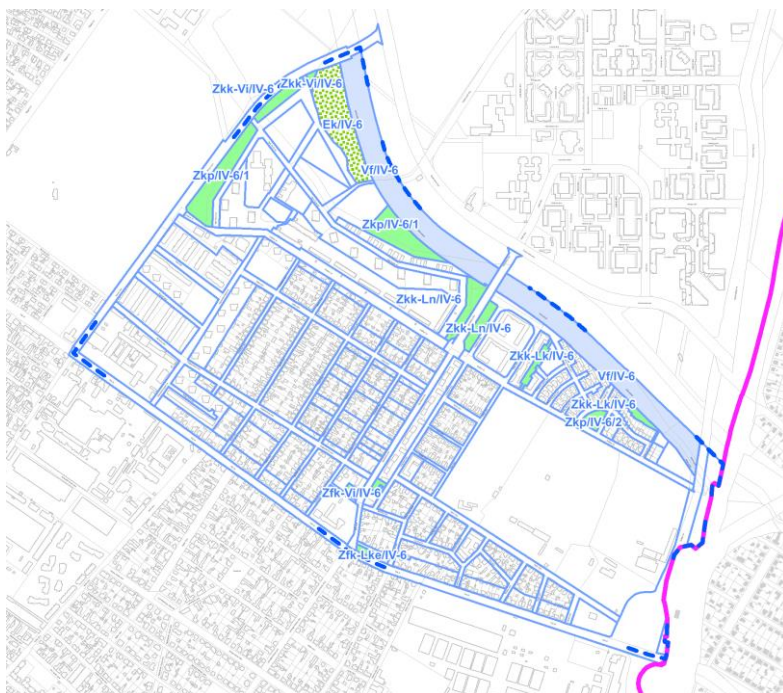
forrás: saját ábra

4.8. ZÖLD-, ERDŐ, ÉS VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Zkp, Zkk, Zkf, Ek, Vf A zöldfelületi rendszer szempontjából a városszerkezeti egység működésében meghatározóak a zöld- és erdőterületek, valamint az ökológiai folyosóként szolgáló Szilas-patak vízgazdálkodási területe.

A közterek és közparkok esetén megkülönböztetésre kerülnek a TSZT szintjén meg nem jelenő, tervezett közkert és közpark, illetve fásított köztér elemek is, melyek főleg a Szilas-lakóparkot, a Sporttelep és Iglói utcák tengelye mentén elhelyezkedő zöld-infrastrukturális elemeket, valamint a Baross utca tengelye mentén a potenciális fejlesztési terület nyugati szélében lévő területsávot érintik.

A tervezési területen egy erdőterület helyezkedik el, az utóbb említett, hasznosításra váró területtől északra, melynek besorolása közjóléti erdő. A Szilas-patak teleksávja a TSZT nyújtotta kereteknek megfelelő vízgazdálkodási övezetbe sorolt.



Zöld-, erdő- és vízgazdálkodási területek övezeteinek városszerkezeti egységen belül való elhelyezkedése

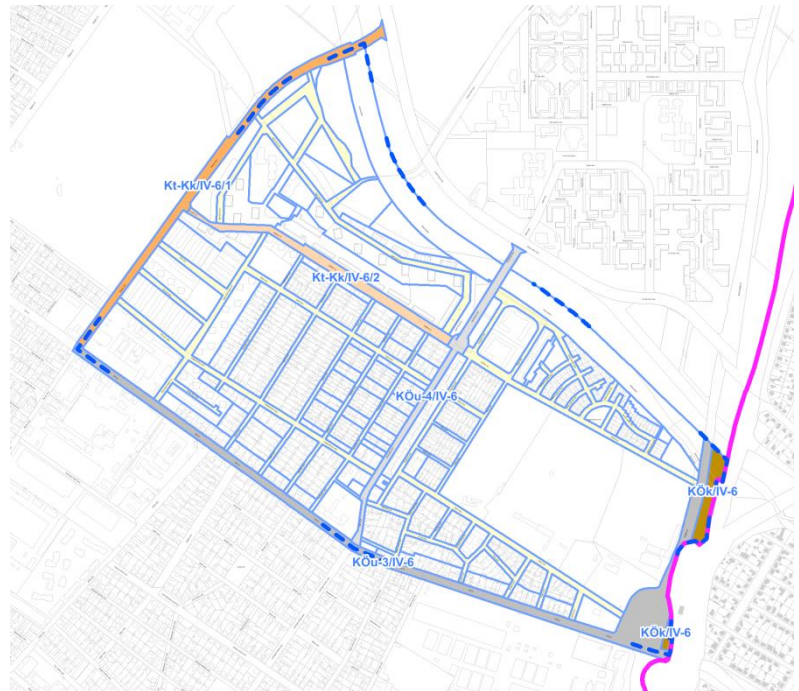
forrás: saját ábra

4.9. KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLETEK

KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, Kt-Kk, KÖk

A közlekedési célú közterületeket a város működését meghatározó főhálózati elemek, a mellékhálózati elemek, valamint a vasúti területek együttesen alkotják. A tervezési területen főhálózati elemként a Fóti út és a Szilágyi utca jellemezhető, a felszíni tömegközlekedés és a gépjárműforgalom jelentős része ezen a nyomvonalakon bonyolódik.

A közlekedési célú közterületek TSZT-ben való önálló területfelhasználási egység mivolta okán az egyes útvonalak hierarchikus hálózati szerepének megfelelő tagolással és ahhoz rendelt, valamint azt kiegészítő övezeti rendszer kialakításával jelennek meg a KÉSZ-ben.



*Közlekedési célú területek övezeteinek
városszerkezeti egységen belül való elhelyezkedése
forrás: saját ábra*

III. MELLÉKLETEK

A mellékletek tekintetében szintén a Trk adja meg az építési szabályzat mellékleteinek minimum tartalmát. Ez alapján a KÉSZ melléklete a *Szabályozási Terv*, mely mellett egyéb mellékletek és függelékek is szerepelhetnek.

1. A RENDELET MELLÉKLETEI

- 1. melléklet** A KÉSZ 1. számú melléklete tartalmazza a kerület településszerkezeti egységeinek területi lehatárolását.
- 2. melléklet** Az övezeti táblázatok tartalmazzák a különböző építési övezetekhez és övezetekhez övezetekhez tartozó paramétersorokat.
- 3A. melléklet** A KÉSZ 3A. számú melléklete a Szabályozási Terv, mely grafikus előírásokat határoz meg az egyes területekre vonatkozóan, 1:4.000 léptékben.
- 3B. melléklet** Előbbi párhuzamosan a 3B. számú melléklet a védelmeket, korlátozásokat, kötelezettségeket feltüntető tervlap, melyen az egyes környezeti, közmű, közlekedési és egyéb szakági tényezők is megjelennek.
- 4. melléklet** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek számát a 4. számú melléklet tartalmazza.
- 5. melléklet** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók számát az 5. számú melléklet tartalmazza.
- 6. melléklet** A 6. számú melléklet a tervezett elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzékét foglalja magában, melynek grafikai ábrázolása a 3B. számú mellékleten is megtalálható.
- 7. melléklet** A műhely rendeltetés esetén végezhető tevékenységek jegyzékét a 7. számú melléklet tartalmazza. Ez a lista a más KÉSZ-ekben elfogadottal azonos, nincs területi jellemzője.

Szabályozási Terv

A Szabályozási Terv fő tartalmi elemei közé tartoznak:

- a kötelező szabályozási elemek,
- a javasolt, más néven irányadó szabályozási elemek, illetve
- az egyéb, tájékoztató, valamint alaptérképi elemek.

A más jogszabály által elrendelt elemeket a 3B. melléklet, a *Védelmek, korlátozások, kötelezettségek* megnevezésű tervlap, és a jelen fejezet második pontja tartalmazza részletesen.

I. A SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK


1. A SZABÁLYOZÁS KÖTELEZŐ ALAPELEMEI

szabályozási vonal		A kerület egyes részeinek közterületi struktúrája viszonylag kialakultnak mondható. A belsőbb városszerkezeti egységek esetében, mint Északi kertvárosban is főként kisebb korrekciók teszik szükségessé a szabályozási vonal alkalmazását, továbbá a nagyobb fejlesztési terület, ahol új közterületek kialakítására van szükség.
szabályozási szélesség		Az egyes szabályozási elemek méretezése azért szükséges, mert ez alapján lehet pontosan megállapítani azok területi vonzatát. A digitális világban ennek jelentősége jelentősen csorbult, de tekintettel arra, hogy a <i>Szabályozási Tervet</i> papír alapon, illetve képfórmátumban is használni fogják így a szabályozás folyamán a legfontosabb, egyértelműen be nem azonosítható elemek külön méretezésre kerülnek. Különösen fontos a szabályozási szélesség, illetve az építés helyét meghatározó egyéb méretek rögzítése.
építési övezet, övezet határa		Az egyes építési övezetek, övezetek rendszerének alapját a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységek határozzák meg. Az FRSZ-ben emellé rendelt sűrűségi értékek elosztása már a KÉSZ feladata. Mindezt tovább differenciálják az egyes funkciók, beépítési paraméterek, a kialakult és tervezett sűrűség, a magasság, stb. Az építési övezeteket területileg a <i>Szabályozási Terv</i> rögzíti. Határa vagy a szabályozási vonal, vagy a közterületi telekhatár vagy a tömbön belül a szomszédos övezet. Az övezet határának jelölése csak a telektömbön belül kerül feltüntetésre vagy a beépítésre nem szánt eltérő övezetek között (pl. KÖu).
építési övezet, övezet jele		Az övezeti jel az egyes építési övezetek, vagy az övezetek azonosítója. A <i>Szabályozási Terv</i> a könnyebb áttekinthetőség és értelmezés érdekében a beépítésre nem szánt közlekedési és zöldinfrastruktúrák övezeteit külön kiemeli, melyek bővebb kifejtése nem indokolt.


		kiszolgáló- és lakóút (Kt-Kk/IV-6/3)	
II. rendű főút (KÖu-3/IV-6)		kötőpályás közlekedési terület (KÖk/IV-6)	
településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4/IV-6)		közjóléti erdő (Ek/IV-6)	
forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút (Kt-Kk/IV-6/1)		közkert, közpark (Zkk/IV-6, Zkp/IV-6)	
forgalmi szerepet betöltő forgalomcsillapított gyűjtőút (Kt-Kk/IV-6/2)		folyóvizek medre és partja (Vf/IV-6)	


2. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI


2.1. A SZABÁLYOZÁS KÖTELEZŐ ELEMEI


építési hely  Az építési hely grafikus megjelenítésére a *Szabályozási Terven* azon területek esetében kerül sor, ahol a geometriai kötöttségek, meglévőségek, vagy épp fejlesztési szándékok miatt nem elegendő a normatívan szövegesen meghatározott építési hely.


Az építési helyen belül, vagy annak részein belül az egyes helyszíneken egyéb előírásokat is rögzít a *Szabályozási Terv* az építési helyen belül lehatárolt területekre szöveges szabályozási elem segítségével vagy kiegészítő előírással.


építési hely meghatározott arányban zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része  Az építési helyen belül egyes esetekben meghatározásra került a beépítésre fenntartott terület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része, mely terület legalább 50%-ban zöldfelületként alakítandó ki, akár teljes értékű zöldfelületként, akár zöldtetőként.

szöveges szabályozási elem  Egyes területi lehatárolások esetében szöveges szabályozási elemekben kerül kifejtésre az adott helyhez kötött rövid szabály, mely, ha további pontosítást igényel, a kiegészítő előírások között is kifejtésre kerül.


a telek be nem építhető része  A telek be nem építhető része jelöléssel érintett területeken építési tevékenység csak korlátozott módon folytatható, az építési övezet a lehatárolás zöldfelületi arányát meghatározhatja.





a telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része  A *Szabályozási Terven* rögzített „a telek zöldfelületként megtartandó / kialakítandó része” területi lehatárolásnak a telekre eső területe legalább 80%-ban zöldfelületként alakítandó ki, akár teljes értékű zöldfelületként, akár zöldtetőként.

közterület zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része  A közterületi zöldfelületek a városi zöldhálózat fontos elemei, melyek ökológiai és rekreációs potenciállal is szolgálnak. A zöldterületi övezetbe nem sorolt közterületi zöldfelületek megtartása, kialakítása érdekében a legfontosabb zöldfelületi elemek kerültek jelölésre. A lehatárolásokon belül a zöldfelületi arálynak legalább 60%-osnak kell lennie, épület azokon nem helyezhető el.








kötelező védőzöldsáv  A telek egyfajta „negatív” építési helyeként szolgáló elemek negyedik tagja, mely a területfelhasználásukban jelentősen eltérő területegységek közötti szerkezeti átmenetet hivatott biztosítani, egyidejűleg a különböző zavaró környezeti és egyéb hatásokat oldani és csökkenteni. A területsávon a rendeletben előírt növényállomány telepítése szükséges, a burkolt felületek összterülete a 20%-ot nem haladhatja meg.

2.2. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS, JAVASOLT ELEMEI

javasolt, irányadó szabályozási vonal  Az irányadó szabályozási vonal célja, hogy a közterületi ingatlan területéből a nem közterületi ingatlanhoz való csatolásra lehetőséget nyújtson úgy, hogy nem kötelezi a tulajdonost a közterületi telekalakításra és annak megvételére. Fontos, hogy ez esetben a telek nem számít rendezetlennek, ha a javasolt, irányadó szabályozási vonal szerinti szabályozás nem kerül végrehajtásra. A „hagyományos” szabályozási vonal alkalmazása ilyen esetekben sok jogi anomáliát okozna a tulajdonosok részére, hiszen annak alapvető célja éppen a közterületek bővítése, és nem azok szűkítése. A telekhez való hozzáférés kötelezése pedig akadályozná a telken a fejlesztések megindulását, mivel rendezetlennek számít a telek. Ezért van szükség erre az elemre és a hozzátartozó szabályra.


javasolt telekhatár		Javasolt telekhatárt akkor alkalmaz a <i>Szabályozási Terv</i> , ha a terv optimális megoldásának figyelembevétele javasolt, vagy pl. javasolt magánút kialakítása esetén. A telekhatár kialakítása vagy pontos helye is csak irányadó, nem lehet rá kötelezni a tulajdonosokat.
javasolt megszüntető jel		A megszüntető jel részben a szabályozási vonal esetén a megszűnő telekhatárokat, részben pedig az egymással összevonni javasolt telekhatárokat jelöli, illetve egyes esetekben javaslatot tesz nem kötelező módon a tömbbelső telekhatárainak rendezésére.
javasolt közforgalmú magánút		Magánút kizárólag közforgalom számára megnyitott módon alakítható ki, úgy, hogy az a közterületi közlekedési hálózathoz csatlakozik. Akkor létesíthető, ha a <i>Szabályozási Terv</i> a területét rögzíti vagy az építési övezet, illetve a kiegészítő előírás rendelkezik róla. A magánút telkének kialakítása esetében az előírt telekméretekre vonatkozó szabályokat nem kell betartani, de épületet elhelyezni rajta nem szabad.
közhasználat céljára átadott terület		<p>A közhasználatú területek szabályozása a városrendezés bevett eszközévé vált, mely a magántelkeken kialakítandó közösségi használat célját szolgálja. A szabályozás fontos megkövetése, hogy a közhasználatú terület:</p> <ul style="list-style-type: none">• közterülethez kell, hogy csatlakozzon;• csak akkor válik ténylegesen közhasználatúvá, ha arról az érintett tulajdonos és az önkormányzat szerződést kötöttek az Étv 54.§ (7) bekezdése szerint;• kialakítása esetén (nagysága, célja és kialakítási feltételei függvényében) a közhasználattal érintett telek legnagyobb megengedett általános szintterületi mutatója növelhető az építési övezetben vagy a kiegészítő előírásokban meghatározott kedvezmény mértékéig. (A közhasználatú kedvezmény magánút közhasználatára nem érvényesíthető)• ott is kialakítható, ahol a szabályozási terv nem jelöli, de szintterületi mutató kedvezmény csak akkor érvényesíthető, ha azt az övezeti, vagy kiegészítő előírások lehetővé teszik. <p>A szabályozás támogatni, ösztönözni is kíván a szintterületi mutató kedvezménnyel.</p>

3. EGYÉB, IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK







meglévő/tervezett gyalogos kapcsolat		A gyalogshálózat kiemelt közterületi szakaszainak meglévő és tervezett elemeit a <i>Szabályozási Tervlap</i> rögzíti abból a célból, hogy az egyes fejlesztések folyamán azok nyomvonalának folyamatossága biztosított legyen.
meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra kapcsolat		A meglévő kerékpáros infrastruktúra tervezett kiterjesztése a városi „low-carbon” mobilitás fejlesztésének egyik fontos eszköze. A meglévő hálózattal, és a fővárosi tervekkel összefüggésben a <i>Szabályozási Terven</i> rögzítésre kerültek a kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonalai is, melyeket az egyes közterületi rekonstrukcióknál, új közterületi fejlesztéseknél figyelembe kell venni, és melyre vonatkozóan egyes kiegészítő előírások külön is hivatkoznak. A nyomvonal eltérhet az FRSZ által javasolttól, de irányjai és célpontjai figyelembeveendőek.
meglévő/tervezett híd vagy külön szintű műtárgy kapcsolat		A <i>Szabályozási Terven</i> szintén jelölt a különböző közlekedési formák külön szintű keresztezése.
villamos nyomvonal felszínen/műtárgyban		Tájékoztató jelleggel megjelenítésre került <ul style="list-style-type: none"> • a városszerkezeti egységet környező villamos viszonylatok nyomvonalvezetése, és • a vasúti nyomvonal és védőtávolsága.
vasúti nyomvonal és védőtávolsága		A tervezett – Kőbánya-Kispest – Újpest-Központ, M3 – metróvonal meghosszabításával érintett terület is megjelenik a <i>Szabályozási Tervlap</i> on, a gyorsvasúti nyomvonal és védőtávolsága formájában.
tervezett gyorsvasúti nyomvonal és védőtávolsága		Előbbi közösségi közlekedési kapcsolat tervezett állomásai is feltüntetésre kerültek.
tervezett gyorsvasúti állomás		

4. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

4.1. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM

jelen szabályozási terv határa		A városszerkezeti egység, egyúttal a <i>Szabályozási Tervvel</i> érintett terület határa.
---------------------------------------	---	---


4.2. ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

kerülethatár		Újpest, IV. kerület közigazgatási határa.
belterülethatár		Újpest, IV. kerület bel- és külterületeit elválasztó határvonal.
telekhatár		Telek határvonala.
helyrajzszám		Ingatlan helyrajzszáma.
épület		Épületállomány.
kisvízfolyás		Kisvízfolyás, jelen esetben a Szilas-patak nyomvonala.


II. VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

1. MÁS JOGSZABÁLYOKKAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEL




1.1. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

nyilvántartott régészeti lelőhely  A városszerkezeti egység jelentős területe nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, így ezek megőrzése értelemszerűen kiemelt jelentőségű.

1.2. TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó  Az országos ökológiai hálózat elemei több helyen is érintik a városszerkezeti egység területét, ezen természeti és természetközeli területek megőrzése és megóvása a *Szabályozási Terv* egyik kiemelt feladata.

1.3. KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI


nagynyomású gázvezeték nyomvonala és biztonsági övezete 
nagyközépnomású gázvezeték nyomvonala és biztonsági övezete 
felszín felett vezetett távhő gerincvezeték nyomvonala és biztonsági övezete 


A közművek egyes korlátozási tényezőinél az adott elem szerinti jogszabályban, szabványban megfogalmazott előírásokat kell figyelembe venni.


A *Szabályozási Terv* ugyanakkor nem tüntet fel minden nyomvonalat, csak a jelentősebb védőtávolsággal rendelkező elemeket.

Fontos, hogy ha a védősáv a telket vagy akár az építési helyet érinti, akkor a szolgáltatóval egyeztetni szükséges a pontos hely meghatározása érdekében.


1.4. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

vízgyűjtőterület és mederkarbantartó sávja  A folyóvizek medre és partja (Vf) területhasználatú területek mentén mederkarbantartás célját szolgáló parti sáv.


vasúti nyomvonal és védőtávolsága  A vasúti nyomvonalak és azok védőtávolsága.

tervezett gyorsvasúti nyomvonal és védőtávolsága felszínen/felszín alatt  A tervezett – Kőbánya-Kispest – Újpest-Központ, M3 – metróvonal meghosszabbításával érintett terület is megjelenik a *Szabályozási Terv* lapon, a gyorsvasúti nyomvonal és védőtávolsága formájában.

2. TERVI ELEMEL


szervezeti jelentőségű meglévő/tervezett fasor  A közterületeken a szabályozás telepítendő és megtartandó / kiegészítő fasorokat is jelöl a TSZT-2017 és Budapest Zöldinfrastruktúra Konceptiójában szereplő fasorok figyelembevételével.


3. EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

tervezett elővásárlási joggal érintett terület határa és sorszáma  A *Védelmek, korlátozások, kötelezettségek* megnevezésű szabályozási tervlapon külön megjelenítésre kerülnek az elővásárlási joggal érintett telkek.

4. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE ALAPTÉRKÉPI ELEMEL

4.1. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

jelen szabályozási terv határa  A városszerkezeti egység, egyúttal a *Szabályozási Tervvel* érintett terület határa.

meglévő híd vagy külön szintű műtárgy kapcsolat  Tájékoztatás céljából a védelmeket és korlátozásokat feltüntető szabályozási tervlapon is jelölésre kerültek a meglévő híd vagy külön szintű műtárgy kapcsolatok.

4.2. ALAPTÉRKÉPI ELEMEL

Azonosak a *Szabályozási Terv* en szereplőkkel.

Tájrendezési és zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslatok

Északi kertváros számos megőrzendő, illetve megóvandó táji, természeti és zöldfelületi környezeti területtel rendelkező városszerkezeti egysége a főváros IV. kerületének.

A Szilas-patakkal – mint az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójával – való érintettsége okán a tervezési terület északi pereme fontos, meghatározó ökológiai kapcsolatként jelenik meg a Duna-folyam és az agglomerációs települések között húzódó fővárosi zöldfelületi infrastruktúra hálózatban. Az erre észak- és dél-nyugati irányban, a szomszédos városszerkezeti egységek területén szerveződő erdős (Farkaserdő) és magas zöldfelületi intenzitással rendelkező természeti (Megyeri temető) környezet szintén nagymértékben befolyásolja a tervezési terület települési és táji megjelenését, annak élhetőségét.

Jelentősek továbbá Északi kertváros nagyvárosias, lakótelepi beépítéseit övező, illetve környező, jellemzően közterületi zöldfelületek és ütemtervezett erdőfoltok is, melyek a patak irányú hálózati kapcsolatok kialakítása és fenntartása esetében játszanak fontos szerepet. Ide sorolható továbbá a Tábor utcai sporttelep zöldfelületi rendszerben betöltött szerepe is, mely a rekreációs és szabadidős használaton túl a helyi épített környezet hősziget hatása, valamint a városszerkezeti egység átszellőztethetősége szempontjából is meghatározó területe Északi kertvárosnak.

1. A FEJLESZTÉS ÉS MEGŐRZÉS ALAPELVEI

Budapest zöldinfrastruktúra koncepciója (1255/2017.(VIII.30.) Főv. Kgy. határozat)

A kerület zöldfelületi rendszerének fejlesztési céljai a 2017 folyamán jóváhagyott Budapest zöldinfrastruktúra koncepciójában meghatározott célokon alapulnak, azok figyelembevételével kerülnek meghatározásra.

A településrendezés tárgykörében elsődlegesen a koncepció célrendszerében szereplő alappillérek, a zöldinfrastruktúra védelme és fejlesztése tárgyalhatók, így a KÉSZ-ben is többnyire e két pillérhez csatlakozó szabályok kerülnek megfogalmazásra, melyek a városszerkezeti egység komplex zöldfelületi és táji vizsgálata alapján részletes kiegészítésre kerültek.

1.1. KIHÍVÁSOK

A bevezetőben említetteknek megfelelően tájrendezési és zöldfelületi fejlesztési kihívások elsősorban a Szilas-patak mentén húzódó, jelenleg alulhasznosított vagy használaton kívüli területek hasznosításában jelentkezhetnek, így azok jövőképeinek kialakítása olyan mértéktartó beavatkozások alkalmazásával javasolt, mely a környezeti adottságokra, azok megóvására és a továbbiakban szükséges természeti környezeti fejlesztésekre egyaránt figyelemmel van.

1.2. FŐ CÉLKITŰZÉSEK

A fő célkitűzések:

- a meglévő védett területek, védett elemek védelmének fenntartása, fennmaradásuk biztosítása – különös tekintettel az országos ökológiai hálózat vonatkozó elemével érintett területekre;
- a meglévő erdőterületek megőrzése, – különös tekintettel a Baross utca tengelyének és a Szilas-patak találkozásának környezetében,
- a meglévő zöldterületek a kor elvárásainak megfelelő szintű fenntartása, karbantartása – kiemelt figyelemmel a Farkaserdő utca tengelyétől nyugatra húzódó közpark, valamint a Spottelep és Baross utcák, illetve az Erdősor út mentén elnyúló közparkok és közkertek tekintetében;
- a településrendezési tervekben tervezett zöldterületek, jelentős zöldfelületi jellegű területek tényleges zöldfelületi megvalósítása – főleg a Szilas-patak, valamint az Erdősor út és a Sporttelep utca mentén húzódó területek esetében;
- a beépítésre szánt területek zöldfelületi intenzitásának növelése, különös mód:
 - a lakóterületi kertek megőrzése és fejlesztése,
 - az intézménykertek fejlesztése, valamint
 - a meglévő gazdasági terület zöldfelületeinek esetében;
- a patak-revitalizáció megvalósítása;
- a karakteres fasorok megtartása, megújítása;
- beépített területek intenzív zöldfelületi sávjainak megőrzése, kialakítása a főbb belső utak mentén;
- fejlesztési területeken megfelelő zöldfelületi és zöldterületi ellátottság biztosítása;
- zöldfelületi intenzitás növelése révén a mikroklimatikus viszonyok javítása.

2. JAVASLAT

2.1. A FŐ FÓKUSZPONTOK KEZELÉSE

Szilas-patak és környezete

A fentiek alapján a Szilas-patak menti zöldfolyosó fejlesztése – a kerületi településfejlesztési célkitűzésekkel összhangban – oly módon szükséges, mely amellet, hogy rendszerbe foglalja a környező, újpesti természetközeli és természetvédelmi területeket, a kerületi és tágabb, fővárosi értelemben vett lakosság számára is közhasználatú, szabadtéri pihenési, kikapcsolódási, sportolási lehetőségekkel szolgál.

Ezen alapvető célkitűzés megvalósításának egyik meghatározó kereteleme a fővárosi Szilas-patak revitalizációs tervben foglaltakkal harmonizáló gyalogos-, kerékpáros hálózat, melyre felfűzhető a korábban említett használatok elhelyezésére és szemléletformálásra egyaránt alkalmas szabadter rendszer. A patak revitalizációja – épített mederviszonyai és intenzív fenntartása ellenére is – javasolt, jelen állapotának természet-közelebbivé tétele az arra vonatkozó fővárosi tervben felvázolt kismértékű meandereztetéssel, a kisvízfolyás ökológiai és hidrológiai viszonyainak javításával célszerű, azonban az árvízvédelmi követelmények figyelembevétele ezen esetekben is elengedhetetlen, tekintettel a dunai árvizek idején jellemző visszatörlesztásokra.

Izzó lakótelep és környezete A nagyvárosias beépítésű lakóterületek zöldfelületeinek kezelése alapvetően két különálló halmazba csoportosítható.

A közterületi zöldfelületek így a közkertek és közparkok vonatkozásában a városszerkezeti egység esetén közel optimális ellátottság tapasztalható, a játszóterek és egyéb sport és rekreációs területek – beleértve a Tábor utcai Sporttelepet is – mennyiségi értelemben a lakosság ellátottságát biztosítják. Leszögezendő azonban, hogy ezek területi eloszlása egyenetlen, a Fóti úthoz közelebb fekvő területek elérési távolsága nagyobb, ezért a *Szabályozási Terv* a meglévő zöldterületek és zöldfelületek fenntartásának biztosítása mellett további, a térszerkezeti struktúrát kiegészítő zöldfelületi elemek kijelölésére is javaslatot tesz.

A városszerkezeti egység területén számos intézményterület található (pl.: óvoda, iskola, integrált gondozási központ, stb.), mely nem csak a nagyvárosias, de az alább részletezett további lakóterületeket is érinti. Ezek jelentős faállományukkal meghatározó szerepet játszanak Északi kertváros kondicionálásában, illetve környezetminőségének javításában, melyek fennmaradását a KÉSZ az övezeti paramétereken át vagy be nem építhető telekrészletek kijelölésével biztosítja.

további kis- és kertvárosias lakóterületek A kisvárosias beépítésű, Szilas-lakópark esetében a meglévő közpark két további elemmel való kiegészítése javasolt. A Damjanich János utcai lakóparki környezet belső feltáró gyalogossétánya, és az azt övező fásított zöldfelület kialakult közpark jellegű használatának a továbbiakban közterületként való biztosítása, illetve a Szőnyi István utcai sorházas beépítések hátulsó, a Szilas-patak irányából feltáruló telekének használatbéli rendezése és a fennmaradó telekrész közparkként való kialakítása javasolt.

A Szilas-patak mentén, a Szilágyi utcával határos potenciális fejlesztési terület hasznosításának alternatívái – lakó vagy kereskedelem és szolgáltatás rendeltetés kialakítása – a telek be nem építhető részeinek kijelölésével biztosított.

Utóbbi esetben fontos szempont a patak zöldfolyosó jellegének biztosítása, mely a tárgyi telken a Szilas-patak felőli telekhatártól mért 10,0 méteren belül értelmezett be nem építhető sáv fenntartásával, míg attól nyugatra a patak szomszédos közterületi sáv zöldfelületként kialakítandó/fenntartandó terület kijelölésével történik.

A fentiek mellett mivel a zöldfelületi arány számottevő növelésére csak hosszú távon nyílik lehetőség ezen területeken, fontos – egyben már a kertvárosi lakóterületeket is érintő – kérdés, a lakóterületek kertjeinek és azok fásítottságának mennyiségi és minőségi értelemben vett megőrzése. Ennek érdekében az új KÉSZ-ben tovább öröklődik a korábban az ÚKVSZ-ben előírt zöldfelületi arány.

A kertvárosi területeken a telken elhelyezhető melléképítmények nőtt jellegű kialakulása okán a tömbbelsőkkben létrejött kép igen vegyes, a belső, optimálisan átszellőztethető, zöldfelületekben gazdag tömbbelső kialakítása ezért az építés rendjét szabályozó és meghatározó rendelkezéseken keresztül lehetséges és javasolt.

Tábor utcai sporttelep Az UTE, valamint az UFC sportterületeit, illetve a közkedvelt Tarzan Park területét megábra foglalo sporttelep fontos kondicionáló eleme Északi kertvárosnak, azonban a használatból adódó hatásait kezelendő a lakóterületek irányában 10,0-10,0 méter széles védőzöldsáv kialakítása biztosított a Szabályozási Tervben foglaltak szerint.

A tömbbelső mértéktartó fejlesztésének kereteit, egyúttal a terület kialakult zöldfelületi intenzitásának továbbiakban való fenntartását a KÉSZ övezeti előírásai biztosítják.

gazdasági terület A városszerkezeti egység dél-nyugati sarkában, a Fóti út mentén rendelkezik egy önálló, működő gazdasági területtel, melynek zöldfelületi intenzitása alacsony, burkolt felületeinek aránya annál nagyobb, ennek megfelelően káros hőszigetelést generálva a területen.

A gazdasági terület lakóterület irányú „leválasztása” a sporttelepnél is alkalmazott védőzöldsáv kijelölésével, míg Fóti út felőli zöldfelületi fejlesztése 30,0 méter mélységben be nem építhető teleksáv kijelölésével történik a *Szabályozási Tervben*.

A hőszigetelés csökkentése érdekében a be nem épített, nagyobb kiterjedésű burkolt felületek kialakítása zöldfelülettel, fásítással tagoltan javasolt.

fejlesztési terület A patakkal szomszédos, a Baross utca mentén, attól keletre húzódó potenciális fejlesztési terület esetén a meglévő véderdősáv megőrzése, valamint a fejlesztési terület véderdővel határos, közterületként kialakított részének zöldfelületként való kialakítása/fenntartása biztosított.

A feltételezett, leendő fejlesztés építési helyének meghatározott arányban zöldfelületként való fenntartása/kialakítása annak érdekében javasolt, hogy a hasznosításra váró terület jövőbeni beépítése megfelelő átmenetet tudjon képezni a kontrasztos, természeti és épített környezeti adottságú területek között.

A Szilas-patak és környező természetközeli zöldfelületei kapcsolatát biztosítandó a *Beépítési tervben* meghatározott és kijelölt módon új, tervezett, a városszerkezeti egység zöldfelületi infrastrukturális kohézióját erősítő, valamint a fejlesztési terület kondicionálását és árnyékolását is biztosító fasorok telepítése javasolt.

a fasorok - az egyes fókuszpontokat rendszerbe szervező elemek

A közterületi fasorok a zöldfelületi rendszer szerves részét képezik. Különös jelentőséggel bírnak a sűrűn beépített területeken, ahol a közhasználatú zöldfelületek aránya alacsony, illetve fontos szerepet játszanak a zöldfelületi infrastruktúra hálózat egyes elemei közötti irányultságok meghatározásában is. A helyi, lakó és kiszolgáló utak, valamint a Fóti út helyenként hiányos, de változatos faállománnyal rendelkező fasorai egyes szakaszokon kiegészítésre szorulnak, míg a Szilágyi és Baross utcák, valamint az Erdősor út mentén – ahol a közművek nyomvonalvezetése engedi – legalább egyoldali fasor telepítése javasolt a KÉSZ előírásai alapján.

A fentiek mellett hasonló törekvéseket szolgál a Tungram utca mentén kijelölt közterületsáv zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó jelölése, mely a KÉSZ által alközponti jelentőségű fejlesztésre előirányzott Fóti út – Iglói utca csomópont és környezetében lévő tömbök funkcionális bővítésével érintett terület Szilas-patakkal való zöldfelületi kapcsolatát hivatott megteremteni.

2.2. A MEGVALÓSÍTÁS ÉS ALAPELVEI

A célkitűzések megvalósításának szabályozásban való biztosítása és annak alapelvei a következők:

- a meglévő erdőterületek biztosítása azok puffer területeként megjelenő, közterület zöldfelületként kialakított részeként kezelt közterület formájában,
- a meglévő és tervezett zöldterületek optimális használati pozicionálása végett pihenésre, rekreációra és sportolásra szabadteret nyújtó használati alternatívák biztosítása, az egyes területek hálózati struktúrájának gyalogos és kerékpáros prioritású kapcsolaterősítése a használatnak megfelelő nyomvonalak kijelölésével,
- a fásított közterületek és közterületi zöldfelületek bővítése a meglévő zöldfelületi infrastruktúrát kiegészítő térbeli rendszerrel, a köztük lévő zöldfelületi kapcsolatok fasorokkal és zöldfelületben gazdag közterület menti sávokkal való összekötésével, a patak tervezett revitalizációja érdekében a vonatkozó fővárosi tervdokumentum figyelembevételén alapuló szabályozás kialakítása, a kijelölt tervi elemek kapcsolati struktúrájának biztosítása a gyalogos- és kerékpáros nyomvonalak helyének biztosításával,
- a településszerkezeti értelemben meghatározó fasorok megóvása és számuk bővítése érdekében a meglévő és tervezett fasorok kijelölése a **3B. mellékletben**,
- a potenciális fejlesztési területek optimális zöldfelületi és zöldterületi ellátottságát előírányozandó be nem építhető -, zöldfelületként meghatározott arányban vagy teljes mértékben fenntartandó/kialakítandó - valamint védő zöldsávként kialakítandó telekrészek kijelölése,
- a mikroklimatikus viszonyok javítása érdekében a többszintes növényalkalmazás, illetve az intenzív fenntartású zöldfelületek kialakítás építésszabályozási eszközökkel való ösztönzése.

célkitűzések megvalósításának biztosítása

Ezen komplex feltételrendszer teljesülése a *Szabályozási Tervben* megfelelő módon biztosított. A patak menti szabadtér struktúra és egyes elemeinek használata a zöldfelületi és ökológiai infrastruktúra hálózat megfelelő kiegészítését képezi. Emellett az újonnan beépítésre szánt területek mértéktartó árvízszintre figyelemmel lévő, valamint a jövőbeni beépítést kordában tartó, az épített és természeti környezet között optimális átmenetet biztosító szabályozási elemek és paraméterek meghatározása a kialakult állapotra érzékeny mód reagál.

Közlekedési javaslatok

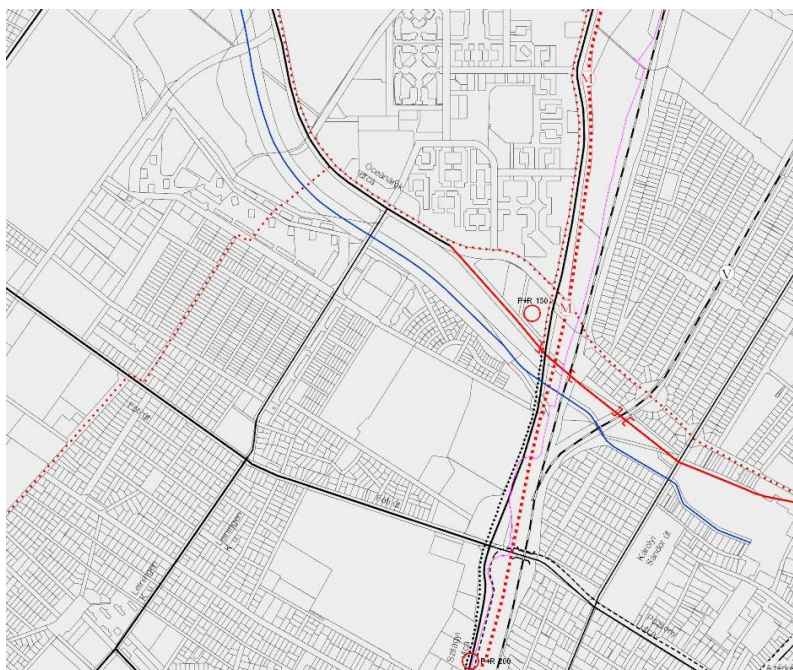
A tervezési terület úthálózata jelentős részben kialakult, így a továbbtervezés iránya közlekedési szempontból:

- a lakóterületek nyugati oldalról történő megközelítésének javítása, egyben az észak-nyugati elhelyezkedésű fejlesztési terület kiszolgálása,
- a sportpálya tervezett fejlesztéséhez megfelelő megközelíthetőség meghatározása és
- a tervezési területen kívül tervezett beépítések által keltett forgalom hatásainak mérséklése a tervezési területen.

Budapest Szerkezeti Terve – tervezett közlekedési hálózat

A tervezési területen és annak környezetében a főváros szerkezeti terve az alábbi infrastrukturális fejlesztéseket jelöli ki:

- Kerületközi jelentőségű kerékpáros nyomvonal megvalósítása a Bucka utca nyomvonalán, amely áthalad a Szilas-patak menti zöldterületen és a patak keresztezése után kapcsolódik az Óceánárok utca mentén tervezett kerékpárúthoz. (Ennek a tervezett nyomvonalnak ellentmond a Szérűskert utca – Farkaserdő utca nyomvonalon megépített gyalogos és kerékpáros híd, amely valószínűtlenné teszi még egy, 100 m távolságban építendő híd megvalósítását.)
- A tervezési területen kívül, de annak közvetlen közelében tervezett új főúti kapcsolat az Óceánárok utca és a Közvágóhíd utca összekötése, amely külön szintben keresztezné mind a Külső Szilágyi utat, mind vasútvonalakat. A főút megvalósulása elősegítené a tervezési terület jobb megközelíthetőségét keleti irányból.
- A tervezési terület keleti határán haladó villamosvonal helyett metróvonal kiépítését mutatja a közlekedési alátámasztó tervlap. Ennek tervezési területéhez eső legközelebbi megállója az Óceánárok utca csomópontjában lenne. A megállóhoz egy 150 férőhelyes P+R parkolófelület is épülne az autóbussz állomás mellett.



*Budapest Szerkezeti Terve – közlekedési hálózat
forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve*

1. KÖZÚTHÁLÓZAT

1.1. FŐÚTHÁLÓZAT

Meglévő, megmaradó:

- Szilágyi utca
- Fóti út
- Iglói út – Sporttelep utca

A tervezési terület meglévő főúthálózati elemeinek fejlesztése nem tervezett. A Szilágyi utca és a Sporttelep utca paraméterei megfelelőek, a Fóti út beépítettségi viszonyai miatt csak nehezen és nagyobb költségekkel lenne fejleszthető, bővíthető.

1.2. MELLÉKUTAK

gyűjtőutak

Meglévő, megmaradó:

- Baross utca
- Erdősor út (Baross utca – Sporttelep utca)

Tervezett:

- Baross utca (Erdősor út - Óceánárok utca), új híd szükséges a Szilas-patak felett

Útkategória: B.V.c.C.

Baross utca meghosszabbítása az Óceánárok utcáig

A gyűjtőút meghosszabbítását szükségessé teszi a Szilas-pataktól délre, a Megyeri temetőtől északra tervezett új lakóterület (kb. legfeljebb 700 lakás) kiépítése, amely – bár kívül esik tervezési területünkön – infrastrukturális igényei miatt jelentősen befolyásolja a Baross utca és az Erdősor út mentén elhelyezkedő lakóterületeket. A tervezési területen belül (a Baross utca keleti oldalán) is újabb, kb. legfeljebb 350 lakás építése tervezett, melyhez még 5-6 000 m² irodai fejlesztés társulhat. Amennyiben jellemzően irodai fejlesztés jön létre a szabályozás lehetővé teszi cca. 25 000 m² bruttó szintterületű iroda, és legfeljebb 150 lakás létesítését. Tekintettel arra, hogy a meglévő úthálózat éppen képes levezetni a jelenlegi beépítés által generált forgalmat, újabb úthálózati elemek megépítése szükséges az új beépítések által keltett forgalom befogadásához.

Az Ugró Gyula sortól északra, a Baross utca meghosszabbított nyomvonalától keletre és Szilas-pataktól délre elhelyezkedő tervezett új beépítés, amely többségében lakó és intézményi funkciót foglal majd magába nem tárható fel egyedük az Ugró Gyula utcáról, mivel annak jelenlegi paraméterei, kiépítettsége és hálózati kapcsolatai nem teszik alkalmassá többlet-forgalom befogadására. Ezen terület fejleszthetősége mellett Északi Kertváros és az egész kerület észak-dél irányú kapcsolatait is javítja majd a Baross utca és a kerületközi forgalmat is viselő Óceánárok utca összekötése.

a tervezett új lakóterület forgalomkeltése

A keltett forgalmak lebonyolításának alapkérdése, hogy a gépjárművek milyen útvonalon tudják elhagyni a területet, illetve a környéket.

A fentiek értékelése érdekében először megbecsüljük a tervezett funkciók által keltett forgalmakat. A keltett forgalmak előrebecslésére az építendő parkolófelületek nagyságát, a parkolóállások számát használjuk.

Tervezett új lakások száma legfeljebb 350 db a fejlesztési területen. A lakásokhoz az építési szabályzat szerinti 1,2 parkoló/1 lakás parkolómennyiséget számolunk, ami az OTÉK 4. sz. mellékletében foglaltaknak is megfelel. Irodai fejlesztés esetén a 20 m² nettó hasznos alapterületenkénti parkolószámmal lehet számolni, ami cca. 150 db parkoló elhelyezését igényli a fejlesztési területen.

Irodai fejlesztés esetén cca. 650-700 parkoló igény jelentkezik, és további 80-150 lakás céljára kell parkolót biztosítani.

forgalomkeltés 1. változat (350 lakás + 5000 m² iroda)

A tervezett, összesen 500 parkoló számból kiindulva és feltételezve, hogy

- a tervezett lakások lakóinak 80 %-a reggel két óra alatt gépkocsival hagyja el a területet,
- a tervezett irodák parkolóinak 60 %-a ugyanebben a két órában telik meg,

a fejlesztés által keltett forgalom:

$350 \times 0,8 + 150 \times 0,6 = 370$ Ejm/2 óra, vagyis 1 óra alatt 185 autó mozgását generálja a terület két irányban. Ez egy két forgalmi sávos gyűjtőút teljes kapacitásának 23 %-a.

2. változat (150 lakás + 25000 m² iroda)

A nagyobb parkolószám és a nagyobb keltett forgalom miatt ez a változat a mértékadó.

A tervezett, összesen 900 (150 + 25000x0,6/20) parkoló számból kiindulva és a fentiekkel megegyező feltételezésekkel élve

a fejlesztés által keltett forgalom:

$150 \times 0,8 + 750 \times 0,6 = 570$ Ejm/2 óra, vagyis 1 óra alatt 285 autó mozgását generálja a terület két irányban. Ez egy kétirányú, kétsávú gyűjtőút megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó kapacitásának (800 Ejm/h) 36 %-a. Az irodába érkező forgalom irányának forgalmi sávjában 225/400 Ejm/h, azaz 56 %-os kapacitáskihasználtságot okoz ez a forgalom.

Amennyiben figyelembe vesszük, hogy a tervezési terület határán kívül eső területen is hasonló volumenű (kissé nagyobb) fejlesztés tervezett, kimondható, hogy legalább egy új útszakasz szükséges az új fejlesztések lebonyolítására a meglévő úthálózati elemeken kívül.

A forgalom jobb lebonyolítása érdekében javasolt:

- A Baross utca és Óceánárok utca összekötése egy már kiszabályozott területsávon. Ez a tervezett gyűjtőút nem csupán a lakóterületi fejlesztések által generált forgalomnak biztosítana megfelelő alternatívát a terület megközelítésére, de (a Megyeri út, Sporttelep utca, Szilágyi utca nyomvonalával párhuzamosan) egy újabb feltárást biztosítana az egész északi kertvárosban.
- A fejlesztésekkel párhuzamosan úgy kell fejleszteni a közösségi közlekedési hálózatot és a kerékpáros infrastruktúrát, hogy vonzó alternatívát biztosítsanak a személyautóval szemben és erős ráhordó szerepet kapjanak a kötöttpályás nyomvonalak irányába.

1.3. FŐBB CSOMÓPONTOK

Baross utca – Ugró Gyula sor A javasolt beépítések fő feltáró útszakasza az Ugró Gyula sor, legfontosabb (és legnagyobb forgalmat befogadni képes) közúthálózati kapcsolata pedig a Baross utcai csomópont lesz.

A jelentős kiszolgáló út (Ugró Gyula sor) és a szerkezeti jelentőségében meghosszabbítása miatt megerősödött gyűjtőút (Baross utca) csomópontjában kanyarodósávokkal kiépített, teljes értékű kereszteződés létesítése tervezett.

A kétoldali beépítések következtében folyamatosan növvő forgalmi terhelés monitorozása javasolt, hogy szükség esetén (várakozási idők hosszabbodása, torlódások létrejötte) forgalomtechnikailag be lehessen avatkozni a csomópont kialakításába.

Baross utca – Óceánárok utca

Óceánárok utca – Baross utca tervezett csomópontja
forrás: Mobilcity Kft.

A csomópont a tervezési területen kívül esik, kialakítása mégis szorosan összefügg a terület közlekedési hálózatának biztonságával és működőképességével. Bár a környék forgalmas csomópontjai főleg jelzőlámpás forgalomirányítással működnek, a kereszteződés helyszíne, a várható forgalomnagyságok és a legközelebbi jelzőlámpás csomópontok távolsága (kb. 550-600 m) lehetővé teszik (hagyományos, egysávos, közepes méretű) körforgalmi csomópont elhelyezését. (Ez a csomópont-típus helybiztosítás szempontjából megfelel minden egyéb kereszteződés helyigényének is.)

A körforgalom $R=8$ m belső sugárral, $R=15$ m külső sugárral és északi oldalán egy kijelölt gyalogátkelőhely kialakításával tervezett, a fenti ábra szerint. A Baross utca északi oldalán egyoldali gyalogjárdát, az Óceánárok utca keleti oldalán a meglévő gyalogjárda mellett egy új kerékpárút kiépítése javasolt.

A tervezési területet magába foglaló kerületrész úthálózata a KT-1., a tervezési terület javasolt úthálózata a KT-2. tervlapon látható.

1.4. BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

fontosabb kiszolgáló utak Meglévő, megmaradó:

- Ugró Gyula sor
- Erdősor út (Sporttelep utcától keletre)
- Tábor utca

Útkategória: B.VI.d.D.

A tervezési terület belső úthálózatának ellenőrzéséhez az egyes tervezett fejlesztéseket kell megvizsgáljunk:

lakóterületi fejlesztés az Ugró Gyula sortól északra

Az Ugró Gyula sor közlekedéshálózati szerepe felértékelődik a lakóterületek beépülése után, mivel a legfontosabb feltáró útszakaszként üzemel majd. Ide nyílnak a kiszolgáló utak és fontos csomópontot alkot a Baross utca meghosszabbított nyomvonalával is. Az új beépítés belső közlekedési rendszere a gyalogközpontú, vegyes használatú úthálózati elemekre épül.

A Baross utca új szakaszával párhuzamos, a merőleges parkolóállások megközelítését biztosító, 6 m széles útburkolttal kiépítendő kiszolgáló út az Ugró Gyula sorról és a Baross utca felől is megközelíthető. (KT-3. és KT-4. tervlap)

A Baross utca új szakaszán 2x1 forgalmi sávok keresztmetszet, egyoldali járda és zárt csapadécsatornás vízvezetés tervezett, a mintakeresztszelvényeken látható módon (KT-3 tervlap).

a sporttelep fejlesztése, megközelítési lehetőségei A Szilágyi utca – Tábor utca – Pálya utca – Erdősor utca által határolt sportterületet nagyrészt lakóterületek veszik körül, ezért megközelíthetősége (a lakók zavarása nélkül) kérdéses. Fejlesztése során szabályozni szükséges a megközelítési irányokat is, hogy a keltett forgalom a lehető legkevésbé zavarja a környező lakóterületeket.

Fontos célkitűzés, hogy a sportterületet két főbejáraton keresztül lehessen megközelíteni:

- a Szilágyi utca felől az Erdősor utca kiépített kapcsolatánál, ill.
- a Fóti út irányából az üzemanyagtöltő állomás mellett haladó bármelyik útszakaszon és a Tábor utca rövid szakaszának igénybevételével. A környező lakóterületeket forgalomtechnikai eszközökkel (forgalomcsillapítás, T30 övezet) kell megvédeni a nem kívánatos átmenő forgalomtól.

egyéb, fejlesztésre kijelölt területek A fejlesztésre kijelölt, kisebb területek (Fóti út, Káposztásmegyeri út, Sporttelep utca és Erdősor utca mentén) olyan közúthálózati kapcsolatokkal bírnak (kialakult, több irányú megközelítést lehetővé tevő hálózati elemek), amelyek nem teszik szükségessé további közúti szakaszok kiépítését. Az Erdősor utca és a Szilágyi utca kapcsolatának megnyitásával (a lakóterületek védelme érdekében) a jövőben sem számolunk.

2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezési területen belül új, közösségi közlekedési hálózathoz tartozó létesítmény kialakítása nem tervezett. Amennyiben a Baross utca meghosszabbítása megvalósul, ezen a nyomvonalon is indítható új autóbuszjárat, hogy minél gyorsabban és kényelmesebben lehessen eljutni a kötöttpályás közlekedési eszközök megállójához (villamos, vasút, illetve metró). A Baross utca – Ugró Gyula sor mentén tervezett új beépítés számára a Baross utca nyugati oldalán megvalósuló lakóterületi fejlesztéshez tartozó buszvégállomás is megfelelő közösségi közlekedési ellátottságot fog biztosítani.

A 14 j. villamos helyett a főváros távlati elképzelései szerint metróvonal üzemeltetése várható a Szilágyi utcával párhuzamosan. Ez a fejlesztés nem csupán a tervezési terület közvetlen és gyors kapcsolatát biztosítaná a városközponttal, de a teljes kerület átmenő forgalmának csökkentésében is segíthet, mivel a városon kívülről érkező (agglomerációs) személygépjármű forgalom egy részének kiváltására is képes lehet a nagy kapacitású közösségi közlekedési eszköz.

3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Új kerékpáros nyomvonal kialakítása javasolt észak-déli irányban a Bucka utca – Vadgesztenye utca – Szérűskert utca – meglévő gyalogos és kerékpáros híd – Óceánárok utca nyomvonalon, amely Újpest kerületközpontja és Káposztásmegyer között teremt közvetlen, biztonságos kerékpáros kapcsolatot. A kisméretű, aszfaltburkolattal ellátott lakóutcákban kerékpáros nyomként lehet kijelölni az útvonalat, amely kerületközi jelentőségű.

A tervezési területen kívül helyezkedik el, de az Északi kertváros területét is kiszolgálja az Óceánárok utca – Töltés utca – Közvágóhíd utca mentén haladó, városi jelentőségű, gyűri irányú kerékpáros kapcsolat, amely külön szintben keresztezné mind a Külső Szilágyi utat, mind a vasútvonalakat. A tervezési területhez legközelebb eső szakaszán önálló kerékpárútként tervezett.

4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Jelentős gyalogosforgalmi fejlesztések tervezettek az Ugró Gyula sor menti új városrészben, amely belső forgalma gyalogosközpontúként elképzelt, széles gyalogos felületekkel, vegyes forgalmú közutakkal. Az új nyomvonalak mentén (pl. Baross utca meghosszabbításában) legalább egyoldali, min. 2 m széles járdafelület biztosítása javasolt. A Baross utca új csomópontjaiban a gyalogosok biztonságos átvizelését kijelölt gyalogos átkelőhelyek létesítésével kell megoldani.

5. PARKOLÁS

A tervezési terület egyik legfontosabb problémája, hogy a nagyobb lakószűrűségű területeken (lakótelepeken) a közterület jelentős részét elfoglalják a várakozó gépkocsik. Ennek megoldása lehetne, ha parkolási létesítményeket (parkolóház, parkolólemez, mélygarázs) építve a felszint legalább részben tehermentesítenénk a parkoló autók terhétől, azonban ez a megoldás csupán nagy pénzügyi terhek vállalásával lehetséges. Fontos azonban, hogy az új építésű lakóterületeknél, illetve új funkciók megjelenésekor legalább a KÉSZ szerint előírt parkolóhelyszám biztosítása megtörténjen, tekintettel a lakóterületeken jelentkező parkolási igényre.

A tervezett beruházáshoz (Ugró Gyula sor mellett) felszíni, merőleges parkolóállások (összesen 58 parkolóhely) és mélygarázsok kialakítása javasolt.

Közművesítési javaslatok

1. MEGOLDANDÓ KÖZMŰFEJLESZTÉSI FELADATOK

A városrész jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik. Ezzel a komfortos és környezetbarát életvitel biztosításának lehetősége rendelkezésre áll. A közművek használatát a fenntartási költségek csökkentési igénye határozza meg, ezért a rendelkezésre álló környezetbarát hőellátás biztosítása helyett újra előtérbe került a hagyományos nem vezetékes energiahordozó használata, amely komfort csökkenéssel ugyan, de valamelyest csökkenti a fenntartási költségeket, növelve a környezet terhelését. Megoldandó feladat a fenntartási költségek csökkentésének és a környezeti állapot javításának egyidejű kielégítési lehetőségét eredményező energiahordozók alkalmazásának növelése.

A teljes közműellátásra a közcsontról szennyvízelvezetés megoldott, de a városrész egyes részein a szennyvízelvezetés egyesített rendszerű csatornával történik, amelynek hosszabb távon az elválasztottá tétele a szennyvízkezelés gazdaságosabbá tétele érdekében megoldandó feladat.

A csapadékvíz elvezetés részben az egyesített rendszerű csatornahálózattal megoldott, amelynek hosszabb távon a fenntartása megkérdőjelezett. A csapadékvíz elvezetés részben elválasztott rendszerű, de ennek korrekt kiépítése hiányos, amely szintén közműfejlesztési feladatokat jelent.

Újszerű közműfejlesztési feladat a közművek jelenlétével okozott „környezetterhelés” csökkentése, teret adva a racionálisabb közterülettel való gazdálkodásra. A közterület közművek okozta környezetterhelését 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 a települési arculat is javítható.

A klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A klímaváltozás két fő hatását: a megváltozott csapadékvizonyokat 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 élıhetőség fenntartása, az épített és természetes környezet védelmének biztosítása szükséges, amely a közműellátással szemben is új igényeket támaszt.

Változnak a csapadékvizonyok, egyrészt rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített és be nem épített környezetet is. Az egyesített rendszerű csatornahálózattal rendelkező városrészben a nagyobb záporoknál a csatornahálózat túlterheltté válik, zavart okozva az elvezetés útján, illetve túlterhelve a befogadó főgyűjtő hálózatot és a szennyvíztisztító telepet. Az elválasztott vízvezetéssel nem rendelkező városrészben a megfelelő vízvezetés, víztárolás kialakításának hiánya komoly veszélyeztetést okoz, miközben a városrész északi szélén halad a befogadóként rendelkezésre álló Szilas-patak.

A szélsőséges csapadékesemények okozta nehézségek elkerülésére a városrész vízvezető rendszerét fejleszteni kell, fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok, előforduló „villámvíz” fogadására, elvezetésére.

A fejlesztés keretében hosszabb távú előregondolással egyidejűleg megoldandó az egyesített rendszerű vízvezetetésű városrész területén az elválasztott rendszerű vízvezetetésre való átépítés rendezése is.

A vízvezető rendszer fejlesztésében nagyobb szerepet kapna a helyi víz-visszatartás megoldása. Új építéseknél már elvárásként fogalmazható meg a helyi vízvisszatartás követelménye.

A klímaváltozás másik jelentős hatásterülete a felmelegedés, amelynek kezelése kiemelt feladat lesz. A felmelegedést kiváltó napsugárzás legegyszerűbb hatáskompenzálása árnyékolással, fasorok telepítésével érhető el. A fasorok telepítéséhez a helybiztosítás igénye jelentetőbb jelentősebb közműfejlesztési feladatot, mert csak a felszín feletti és felszín alatti közművek elhelyezésének racionalizálásával lehet a szükséges helybiztosítást megoldani.

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

A felmelegedés elviselése a többszintes épületekben a legkellemetlenebb, így annak a költség-takarékos klimatizálásának megoldása nagyon fontos közműfejlesztési feladat. A tetőkazános épületeknél a központi klíma kialakítása elméletileg megoldható, de azoknál a 4 szintes épületeknél, amelyek jelenleg konvektoros fűtéssel rendelkeznek, azoknak a fűtés korszerűsítését is meg kell oldani, mivel a mai előírások már ilyen épületeknél a konvektorok alkalmazását nem teszik lehetővé.

2. KÖZMŰVEK FEJELSZTÉSI CÉLJAI

2.1. VÍZIKÖZMŰVEK

Az ivóvíz ellátását szolgáló hálózatonál közműfejlesztési feladatként a hálózati rekonstrukció igénye kerül előtérbe. A vízelosztó hálózatban több eternit (ac.) anyagú és régi építésű öntöttvas (öv) vezetékszakaszon üzemel, amelyeknek rekonstrukcióját részben a cső anyaga, részben a paramétere, részben a vezeték kora teszi szükségessé.

A vízvezetés a vizsgált városrészben a lakótelepek területén egyesített rendszerrel megoldott. Hosszabb távon a szennyvíz szállítás és kezelés gazdaságosságának a javítása érdekében a rendszer elválasztottá történő átalakítását meg kell oldani.

A csapadékvíz elvezetésére kedvező adottság, hogy a városrész északi határán a Szilas-patak, mint befogadó rendelkezésre áll. Egyrészt alkalmat ad az egyesített rendszerű vízvezetés elválasztottá tételére, másrészt a városrész elválasztott rendszerű vízvezetéssel rendelkező részéről, a jelenlegi hiányos vízvezetést fejlesztve, korrekt csapadékvíz elvezető rendszert kialakítani.

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

2.2. ENERGIAKÖZMŰVEK

Energiaközműveknél a hálózatok racionálisabb területgazdálkodást segítő elhelyezési igénye ad közműfejlesztési feladatot.

Az élhetőbb, és fenntarthatóbb élet, s lakókörülmények, valamint a fokozottabb környezetvédelemi elvárások érdekében a szélsőséges időjárás okozta felmelegedés elleni felkészülés biztosítása szükséges, amelyből a mesterséges gépi hűtés, a klimatizáció megoldása elkerülhetetlen lesz. A mesterséges hűtés fenntarthatósága csak a megújuló energiahordozók hasznosításával érhető el.

A városrész közvilágítása is igényel közműfejlesztést, nemcsak a takarékos energiagazdálkodás elérése érdekében, hanem az egyes városrészek arculatformálása érdekében is.

2.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

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

2.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK

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

3. FEJLESZTÉS CÉLJAI, FELADATAI TERÜLETI BONTÁSBAN

3.1. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK

A terület egyik kiemelt célja a kapcsolódó, rövid, közép és hosszú távon változással érintett területek jövőbeni teljes közműigényeinek biztosítása.

A Fóti út – Iglói út és Sporttelep utca tengely csomópontjában javasolt alközponti bővítés területén és annak közvetlen környezetében ez az igény a Fóti úton haladó közműhálózatokról - annak várhatóan fejlesztési igénye nélkül - kielégíthetővé válik. Figyelembe kell venni azonban, hogy amennyiben az egyes fejlesztések a burkoltság arányának megnövekedésével járnak az olyan többlet csapadékvíz elvezetési igények keletkezésének alapja lehet, mely a beruházás/beruházások teljesítendő feladatai között a helyi vízvisszatartás megoldását is szükségessé teszik.

A területet érintő beruházások közműellátásának feltétele a közművek közhálózati kapcsolatának kiépítése, majd a kialakításra kerülő telkekre az új épített elosztóhálózatokról a megfelelő paraméterű bekötések kiépítése közművenként.

A telkek közműellátásának további feltétele közművenként a szolgáltatókkal a szolgáltatói megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltató az új igény kielégítését érintően az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti (a telkek jelenleg is rendelkezik közműkontingensekkel, a szolgáltatói megállapodás megkötése, csak a többlet közműigényekre irányul).

A kertvárosiak lakóterületeken a fentiek mellett az energiaellátásba a fenntarthatóság javítására a megújuló energiahordozók hasznosítási arányának növelése, a föld feletti hálózatok fokozatos átépítése,

utcafásításra való helybiztosítás, a közvilágítás korszerűsítése, valamint az elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetés kialakítása, hidraulikai rendezése és patakba vezetése szintén fontos cél.

3.2. MODERN, KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

A modern, kisvárosias lakóterület két helyen is használatbeli változással érintett, a városrendezési javaslat alapján egy tisztán lakó, illetve a Szilágyi utca menti telek esetében egy – adott feltételrendszer teljesítése mellett – lakó vagy akár kereskedelmi és szolgáltatás rendeltetések elhelyezése is biztosított.

A jelenleg alulhasznosított területeken a kisvárosias környezethez igazított, teljes közműellátást szükséges megoldani, melyhez a várható közműigények – a hatályos előírásokat figyelembe véve (az éves energiaszükséglet 25%-a helyben termelt energiával biztosítandó) – a következőképp alakulnak:

SZILÁGYI UTCAI VÁRHATÓ FEJLESZTÉS KÖZMŰIGÉNYEI			
vízigény		m ³ /nap	12,6
keletkező szennyvíz		m ³ /nap	12
földgázigény		nm ³ /óra	92,2
termikus energia igény		kW	663
ebből	földgázhálózatról	nm ³ /óra	69,2
	megújuló energiahordozóval	kW	166
villamosenergia igény		kW	221
ebből	közhálózatról	kW	166
	megújuló energiahordozóval	kW	55,3

A prognosztizált fejlesztési igények vélhetően az Erdősor utcában üzemelő hálózatokról, azok jelentős átépítés igénye nélkül kielégíthetők. Problémát egyedül a csapadékvíz elvezetése okozhat. Mivel a közhálózat fogadóképessége korlátozott, a továbbtervezés során számolni kell a helyi vízvizsszatartás megoldási igényével, amelyre helyben olyan záportároló létesítése szükséges, melyből fékezetten és kisleltetve lehet a vizek továbbvezetését megoldani.

A közműellátás egyéb feltétele a közhálózati csatlakozások kiépítésén túl közművenként a szolgáltatókkal szolgáltatói megállapodás kötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki gazdaságossági feltételeit rögzíthetik.

A Szilas-lakópark esetében és annak közvetlen környezetében a fentiek mellett az energiaellátásba a fenntarthatóság javítására a megújuló energiaforrások hasznosítási arányának növelése, a föld feletti hálózatok fokozatos átépítése, utcafásításra való helybiztosítás, a közvilágítás korszerűsítése, valamint az elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetés kialakítása, hidraulikai rendezése és patakba vezetése szintén fontos cél.

3.3. IZZÓ LAKÓTELEP

Az Izzó lakótelep és közvetlen környezetének területén az Ln-3 területfelhasználási egységbe sorolt, jelenleg alulhasznosított, rövidtávon átalakuló – korábban a Tungsram nyomdjaként és óvodjaként működtetett – ingatlanok közműellátására környezetükhöz igazítva teljes közműellátást kell megoldani.

A tervezett beépítés teljes közműellátásához a következő közműigények jelentkezése várható, figyelembe véve, hogy az érvényes előírásoknak, megfelelően az éves energiaszükséglet 25%-át helyben termelt energiával kell biztosítani:

A VOLT TUNGSRAM ÓVODA FEJLESZTÉSI TERÜLET KÖZMŰIGÉNYEI			
vízigény		m ³ /nap	13,5
keletkező szennyvíz		m ³ /nap	12,8
földgázigény		nm ³ /óra	98
termikus energia igény		kW	706
ebből	földgázhálózatról	nm ³ /óra	73,5
	megújuló energiahordozóval	kW	176,4
villamosenergia igény		kW	236
ebből	közhálózatról	kW	177
	megújuló energiahordozóval	kW	59

A VOLT TUNGSRAM NYOMDA FEJLESZTÉSI TERÜLET KÖZMŰIGÉNYEI			
vízigény		m ³ /nap	12
keletkező szennyvíz		m ³ /nap	11,4
földgázigény		nm ³ /óra	87,5
termikus energia igény		kW	630
ebből	földgázhálózatról	nm ³ /óra	65,6
	megújuló energiahordozóval	kW	157,5
villamosenergia igény		kW	210
ebből	közhálózatról	kW	157,5
	megújuló energiahordozóval	kW	52,5

A prognosztizált igények vélhetően a fejlesztésre javasolt telkek előtt haladó üzemelő hálózatokról azok jelentős átépítési igénye nélkül kielégíthetők. Problémát egyedül a csapadékvíz elvezetése okozhat, mivel a közhálózat fogadóképessége korlátozott, ezért a továbbtervezés során számolni kell a helyi vízviszatartás megoldási igényével, amelyre helyben olyan záportároló létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a vizek továbbvezetését megoldani.

A közműellátás egyéb feltétele a közhálózati csatlakozások kiépítésén túl közművenként a szolgáltatókkal szolgáltatói megállapodás kötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki gazdaságossági feltételeit rögzíthetik.

3.4. TÁBOR UTCAI SPORTTELEP

A sporttelep esetében a jelenleg felszín felett vezetett hálózatok fokozatos föld alá telepítésének előkészítése a fő cél, melynek helybiztosítása céljából a *Szabályozási Tervben* feltüntetett módon a műtárgy közterületi kiszabályozása javasolt.

3.5. FÓTI ÚTI GAZDASÁGI TERÜLET

A terület esetleges funkcióváltása vagy hatékonyabb hasznosítása közműfejlesztési feladatokat várhatóan nem fog jelenteni, mivel a terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik és az átalakulás során a közműigény várhatóan a jelenleg rendelkezésre álló kapacitásokat nem fogja elérni. A továbbtervezés során azonban számolni kell azzal, hogy amennyiben a tervezett funkcióváltás miatt a terület burkoltsága meghaladja a jelenlegit, a többlet csapadékvíz-elvezetéséhez a csapadékvíz helyi vízviszatartása szükséges. A helyi vízviszatartásra olyan záportároló létesítendő, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a vizek továbbvezetését megoldani.

A fentiek mellett további cél az egyes létesítmények fenntarthatóságának javítása megújuló energiahordozó hasznosításával, illetve új beruházás esetén a helyi csapadékvíz visszatartás kialakítása.

3.6. BAROSS UTCA TENGELYE MENTÉN KELETI IRÁNYBA HÚZÓDÓ ALULHASZNOSÍTOTT TERÜLET

A Szilas-patak és a Baross utca tengelyének keresztezésétől dél-keleti irányba húzódó, jelenleg használaton kívüli, hosszútávon potenciális fejlesztési terület esetében egy leendő új beruházás számára a teljes közműellátás biztosítása szükséges, helyi csapadékvíz visszatartás kialakításával.

A csapadékvíz elvezetésénél problémát okozhat, hogy a közhálózat fogadóképessége korlátozott, ezért a továbbtervezés során számolni kell a csapadékvíz helyi vízvisszatartás megoldási igényével, amelyre helyben olyan záportároló létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a vizek továbbvezetését megoldani. E feladattal szorosan összefügg az elválasztott rendszerű szennyvízelvezetése kiépítésének igénye is.

Új hálózat építés kizárólag felszín alatti elhelyezéssel, de fontos kiemelni a *Szabályozási Tervben* meghatározott módon kialakítandó közúti és közterületi kapcsolatok hálózati rendszerének biztonságát szolgáló közvilágítás kiépítését is, valamint a területfejlesztés fenntarthatóságát biztosító megújuló energiahordozó hasznosítását is.

Emellett a terület hasznosítását korlátozó 10 kV-os villamosenergia földkábel nyomvonalának kiváltása szintén szükséges a beruházás megvalósulásához.

A tervezett beépítés teljes közműellátásához a következő közműigények jelentkezése várható, figyelembe véve, hogy az érvényes előírásoknak, megfelelően az éves energiaszükséglet 25%-át helyben termelt energiával kell biztosítani, az alábbi minimális igények figyelembevételével:

A BAROSS UTCA MENTI FEJLESZTÉSI TERÜLET KÖZMŰIGÉNYEI			
vízigény		m ³ /nap	106,3
keletkező szennyvíz		m ³ /nap	101
földgázigény		nm ³ /óra	131,6
termikus energia igény		kW	950
ebből	földgázhálózatról	nm ³ /óra	98,7
	megújuló energiahordozóval	kW	237
villamosenergia igény		kW	630
ebből	közhálózatról	kW	473
	megújuló energiahordozóval	kW	157,5

Az új beépítéssel kapcsolatos beruházások közműellátásának feltétele a közművek közhálózati kapcsolatának kiépítése, majd a kialakításra kerülő telkekre az új épített elosztóhálózatokról a megfelelő paraméterű bekötések kiépítése.

Az egyes telkek közműellátásának további feltétele vízi közműveknél az adott beruházás konkrétan meghatározott vízigénye alapján a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése alaphálózat fejlesztésre, energiaközműveknél a szolgáltatókkal a szolgáltatói megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltató az új igény kielégítését érintően az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

3.7. SZILAS-PATAK KÖZVETLEN, TERMÉSZETI KÖRNYEZETE

A Szilas-patak menti sávban a mederkarbantartás számára helybiztosítás meghatározása szükséges, mely a Szabályozási terv 3B mellékletén feltüntetésre került. A területen emellett a közlekedés biztonságot szolgáló közvilágítás kiépítése, illetve az eseti fejlesztések fenntarthatóságának megújuló energiahordozóval való javítása javasolt.

Környezeti hatások és feltételek

1. A FEJLESZTÉS ÁLTALÁNOS CÉLJAI, FELADATAI

A fennálló és várható környezeti hatások kezelése a szabályozás fontos feladata, melynek általános céljai:

- a zaj és rezgésterhelés optimumon tartása,
- a levegőtisztaság védelme,
- a talaj és a talajvíz védelme,
- a felszíni vízminőség védelme, valamint
- a megfelelő hulladékkezelés.

A felsorolt célok elérése kapcsán felmerülő feladatok célonként, szakáganként történő bemutatása indokolt.

1.1. ZAJ ÉS REZGÉSTERHELÉS

A tervezési terület határérték feletti zajterhelését a *Budapest és vonzáskörnyezete stratégiai zajtérkép* adatai szerint a nagy forgalmú határoló és harántoló közutak gépkocsi közlekedése okozza. Ennek alapján kelet-nyugati irányban a Fóti út, valamint mérsékelten az Erdősor út Sporttelep utcától nyugatra eső szakasza, míg észak-déli irányban a Sporttelep utca és a Szilágyi utca, valamint mérsékelten a Baross utca mentén haladja meg a zajterhelés a nappali, illetve éjjeli időszakra meghatározott határértéket. A nappali 60-65 dB határértékhez képest 10-20 dB-es, míg az éjjeli 50-55 dB-es küszöbértékhez mérten 5-15 dB-es eltérés tapasztalható.

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

A Szilágyi utca mentén zajszennyezéstől védendő objektum jelenleg nem található, azonban fontos hangsúlyt fektetni a Szilas-patak mentén, a Szilágyi utcáról feltárható potenciális fejlesztési terület e téren való kezelésére. A *Szabályozási Tervben* a Szilágyi utca mentén kijelölt 10,0 méteres be nem építhető teleksáv, valamint a funkciók elhelyezésére irányuló további kitétel - miszerint lakórendeltetés csak legalább 50 méteren túl telepíthető – kezeli ezt a kérdéskört. Az ingatlan ugyanis nem csak közúti, hanem a városszerkezeti egységgel határos Budapest – Vác viszonylatú vasúti forgalomból származó zajterhelésnek is kitett területen fekszik.

A Fóti út, az Erdősor út és a Sporttelep utca mentén jellemző zajszint már kialakult lakóterületeket érint, ennek enyhítésében jelentős segítség lehet a kijelölt, fenntartandó, településszerkezeti jelentőségű fasorok megőrzése és fejlesztése. A Fóti út esetében további „enyhítő”, a zajkonfliktus csökkentése irányába ható tényező a II. rendű főúttal közvetlen határos, első teleksor estén intézménnyel vegyes lakórendeltetéseknek helyet adó övezetek KÉSZ-ben való kijelölése a TSZT-vel összhangban.

A forgalom jelentősebb mértékű korlátozására nincs lehetőség ezeken a zajterheléssel érintett útszakaszok mentén, ennek megfelelően az érintett lakóterületeken ezért csak az épületakusztikai védelem kerülhet szóba a zajszint ártalmainak csökkentése érdekében. 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.

Mivel a potenciális fejlesztési területek a városszerkezeti egység szempontjából külpontos elhelyezkedésűek, az esetlegesen megvalósuló beavatkozások a terület belső részein nem okoznak további, jelentős zajterhelést. A szomszédos elfogadott szabályozás alapján a Baross utca meghosszabbítása tervezett, melytől a tervezett fejlesztés során létesíthető lakó-, vagy irodaépületek megfelelő távolságban helyezhetők csak el, így az út várható zajterhelése nem fogja érinteni, az előírások szigorodása esetén a jelölt zöldterületen védőfásítás, vagy más hang gátló objektum is kialakíthatóvá válik.

1.2. LEVEGŐSZENNYEZÉS

Északi kertváros légszennyezést meghatározó, „forrásának” tekinthetők a nagy forgalmú közútjai: a Fóti út és a Szilágyi utca. A tervezési területen a környezetre jelentős hatást gyakorló iparterület nem lokalizálható, efféle rendeltetésnek helyt adó építési övezet nem kerül kijelölésre.

A levegőszennyezettség mértékét a tervezési területhez legközelebb eső Káposztásmegyeri Automata Mérőhálózat adatai alapján jellemzően közlekedési eredetű nitrogéndioxid és nitrogén monoxid szennyezettség mértéke az év egynegyedében megközelíti, kismértékben meghaladja a vonatkozó határértékeket. Valószínűsíthető, hogy a főforgalmi utak közvetlen közelében a szennyezettség mértéke az átlagosnál magasabb. Ennek oldása csak a gépjárműállomány javulása esetében tud megtörténni, a területet érintő közlekedési főhálózat változása nem várható. A többi légszennyezettséget jellemző érték változása sem várható, legalábbis a fejlesztés és a szabályozás eredményeként nem változik arányaiban.

Ezeknek a beavatkozásoknak a befolyásolására a Kertvárosra vonatkozó szabályozási terv készítésének keretei között kevés lehetőség van. Fontos ugyanakkor a Szilas-patak menti sáv további fenntartása, melyet a szabályozás biztosít.

A beépítésre szánt, jelenleg alulhasznosított vagy használaton kívüli területek fejlesztésével párhuzamosan a légszennyező források száma feltételezhetően bővül, a megnövekvő személygépjármű célforgalom a fent említett szállópor és NO₂ légkörben való koncentrációját megemelheti. Hosszú távon a személygépjárművek használatának korszerűsítésével, a fenntarthatóbb hibrid és elektromos motormeghajtású közlekedési eszközök használatának térnyerésével, továbbá a lakóépületek fűtéskorszerűsítésével, megújuló energiaforrások hasznosításával az ilyen irányú emissziós hatások csökkenhetővé válnak.

A városszerkezeti terület 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 szélcsatornák fenntartásával lehet jobbitani.

1.3. TALAJ- ÉS TALAJVÍZ VÉDELEM

A terület fekvése és alapadottságai miatt a talaj és a talajvíz szennyezésre kiemelten érzékeny. A terület legjelentősebb felszíni vize a Szilas-patak, mely antropogén kialakításából adódóan mára nagymértékben elvesztette természetes állapotát.

A kertváros fokozatos kialakulása során a területek feltöltésre kerültek. A természetes talajok csak a Szilas patak menti erdőfoltokon maradtak meg nyomokban a felszínen. A feltöltések alatti homokos-kavicsos altalaj vízzel könnyen átjárható, ezért szennyezésre különösen érzékeny.

a talajvizek védelme A 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet alapján Újpest, így a városszerkezeti egység egész területe is kiemelten érzékeny kategóriába sorolandó a felszín alatti vizek minősége szempontjából. Ennek megfelelően a lehetséges, talaj- és vízszennyezéssel járó tevékenységek elkerülése feltétlen szükséges.

A szennyvizek elvezetése megoldott és a fejlesztési területen is előírt a teljes közmű kiépítése. Itt már eleve gondoskodni kell az elválasztott rendszerű megoldásról, hogy a szennyvízhálózatot a területen lehulló csapadékvizek ne terheljék. Ezt a feltételt a *Szabályozás előírja*. Gondoskodni szükséges még a csapadékvizek visszatartásáról is ezen előírások mellett, különösen a még nem egyesített rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat kapacitási telítődésének elkerülése érdekében.

A talajvíz védelmét biztosítja továbbá, hogy utak és parkolók felszínéről a csapadékvizek csatornába való vezetése olajfogó műtárgyon keresztül történhet.

a talaj védelme A térség talajainak állapotára vonatkozó átfogó, aktuális felmérés nem áll rendelkezésre. A más jogszabályokban elrendelt talajvédelmi előírások nem teszik szükségessé további rendelkezések bevezetését.

Kontakt talajszennyezésre a gazdasági-üzemi területen van elméleti lehetőség. Ennek megakadályozása, a talaj elszennyezéstől való védelme az egyes vállalkozások saját feladata, melyet a környezetvédelmi hatóság felügyel.

Megjegyzendő továbbá, hogy a tervezési terület észak-nyugati sarkában húzódó potenciális fejlesztési területen – ahogy a környező intézményi és lakóterületeken is – kismértékű feltöltés tapasztalható, mely (egyelőre ismeretlen forrásból), de feltételezhetően az Izzó lakótelep építésének idejéből visszamaradt építési törmelékből és hulladékból származtatható. A talaj védelme céljából ezért javasolt egy esetleges építési tevékenység megkezdését megelőző talajvizsgálat elvégzése, valamint annak eredménye függvényében kármentesítés biztosítása.

1.4. FELSZÍNI VÍZMINŐSÉG VÉDELEM

A Szilas-patak szélsőséges vízjárása miatt a városszerkezeti egység igen érzékeny kisvízfolyása, élővilágát már kisebb szennyezések is jelentősen károsíthatják. Habár a szennyvízcsatorna hálózat egyre nagyobb területet érintő kiépítése e terhelés csökkenését eredményezte, a víz fokozatosan, de csak lassan javul.

Az időszakos vízfolyások, felszíni vízlevezetők medrének mérnökbiológiai módszerekkel történő kialakítása ezen vízfolyásokat és környezetüket élő felületekké tenné. Az így kialakított medrek nagyobb öntisztuló képessége révén a befogadót is kevesebb terhelés érné, ugyanakkor a lefolyó vizek nagyobb része helyben hasznosulna a növények számára, ami javítaná a mikroklimatikus viszonyokat, végső soron a lakókörnyezet minőségét.

1.5. HULLADÉKKEZELÉS

A kommunális hulladékokat a kerületben a fővárosi hulladékgazdálkodási rendnek megfelelően az FKF Zrt. biztosítja. A lakossági szelektív hulladékgyűjtés – a 2012. évi CLXXXV. törvénynek megfelelően – házanként egyedi, kukás gyűjtéssel történik.

A városszerkezeti egység területén lakossági hulladékgyűjtő udvar az Ugró Gyula sor és az Erdősor út összekötő lakó, kiszolgáló úton mentén, a Szűcs Sándor Általános Iskola telkén található. A kerületben az évenkénti 1 alkalommal történő lomtalanítás biztosított.

Katasztrófavédelem

1. FEJLESZTÉS ÁLTALÁNOS CÉLJAI, FELADATAI

1.1. ÁRVÍZVÉDELEM

A városszerkezeti egység északi részén található a Szilas-patak, mely az Újpesti Duna-part városszerkezeti egység területén torkollik közvetlen a Dunába. A patak mentén, a Duna és a Megyeri út között húzódó mederszakasz mentén korábban töltés épült a Duna visszaduzzasztó hatásának kordában tartása végett, azonban annak magassága a jelenleg előírt +1,3 méterrel megnövelt mértéktartó árvízszint magasságának nem felel meg, attól kis vagy akár nagyobb (1,0 méteres) mértékben is eltérve.

A Szilas-patak menti fejlesztési potenciállal rendelkező területek esetén ezért célszerű a földszinti padlómagasság MÁSZ + 1,3 méteres szintjéhez való igazítása, mely feltétel a *Rendeletben* az érintett övezetek területén külön előírás formájában biztosított.

1.2. IPARBIZTONSÁG

Az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatai alapján a tervezési területen első küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem található.

1.3. ÚJPEST KATASZTRÓFAVÉDELMI BESOROLÁSA

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófa elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet

A rendelet 1. számú melléklete alapján Újpest az I. katasztrófavédelmi osztályba sorolandó. A katasztrófavédelmi osztályra vonatkozó elégséges védelmi szint követelményei az alábbi táblázatban olvasható. tartalmazza az alábbiak szerint.

a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 2. melléklete

I. OSZTÁLY

riasztás a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása

lakosságvédelmi módszer kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás, indokolt esetben kitelepítés

felkészítés

- a lakosság évente történő aktív tájékoztatása,
- a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával,
- a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra

védekezés

- különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakorlása,
- a kockázatbecslésnek megfelelően a polgári védelmi szervezetek megalakítása,
- a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése és begyakorlása

induló katasztrófavédelmi készlet teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte

TÉRKÉP MELLÉKLET

VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

BEÉPÍTÉSI TERV



A
 telekterület 10 285 m²
 alapterület 4 035 m²
 szintszám F+3(+TE)
 szintterület 17 150 m²
 szinttermut. 1,70 (2,00*)
 beépítettség 39%
 lakásszám ~152 db

B
 telekterület 7 715 m²
 alapterület 2 560 m²
 szintszám F+3+TE
 szintterület 11 520 m²
 szinttermut. 1,50
 beépítettség 33%
 lakásszám ~130 db

C
 telekterület 5 495 m²
 alapterület 2 365 m²
 szintszám F+2
 szintterület 7 095 m²
 szinttermut. 1,30
 beépítettség 43%
 lakásszám ~70 db

URBAN+STÚDIO KFT. rajzszám VÁ-T-1 mépték M = 1: 2000
 1031. BUDAPEST, KADOSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257
 tervrajz megnevezése **BEÉPÍTÉSI TERV**
BAROSS UTCA - SZILAS-PATAK FEJLESZTÉSI TERÜLET

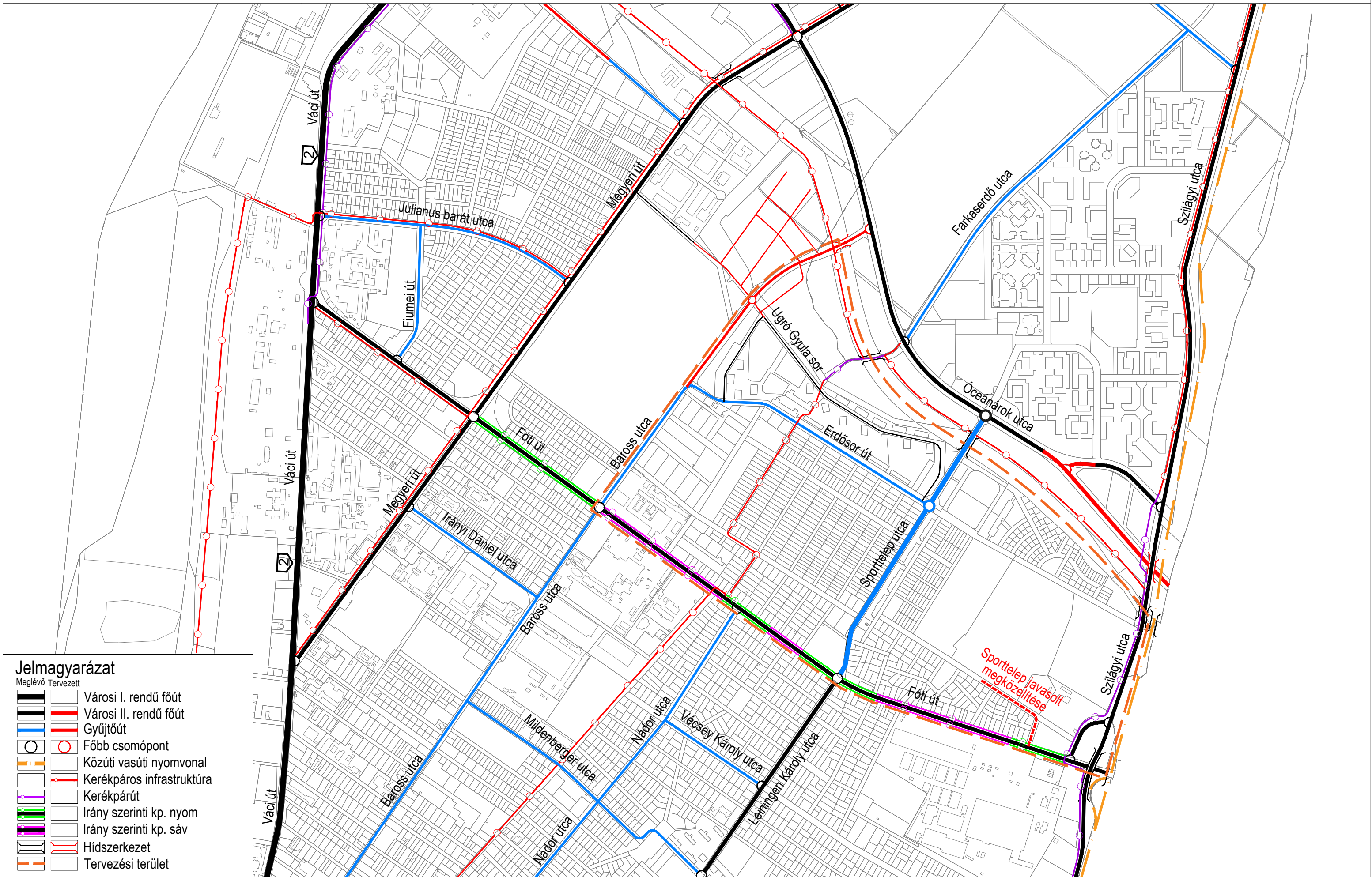
Készült az állami alapadatok felhasználásával
 tervezési fázis **alátámasztó javaslat** dátum 2016. 07. 31.

vezető tervező	tervező	tervező	tervező	tervező	gis
Liszakay Krisztina	Vasárhelyi Kinga	Szuczka Levente	Fintha Mátyas	Tarr-Sipos Zsuzsanna	Krébesz András
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-0111		TT 13-1481	

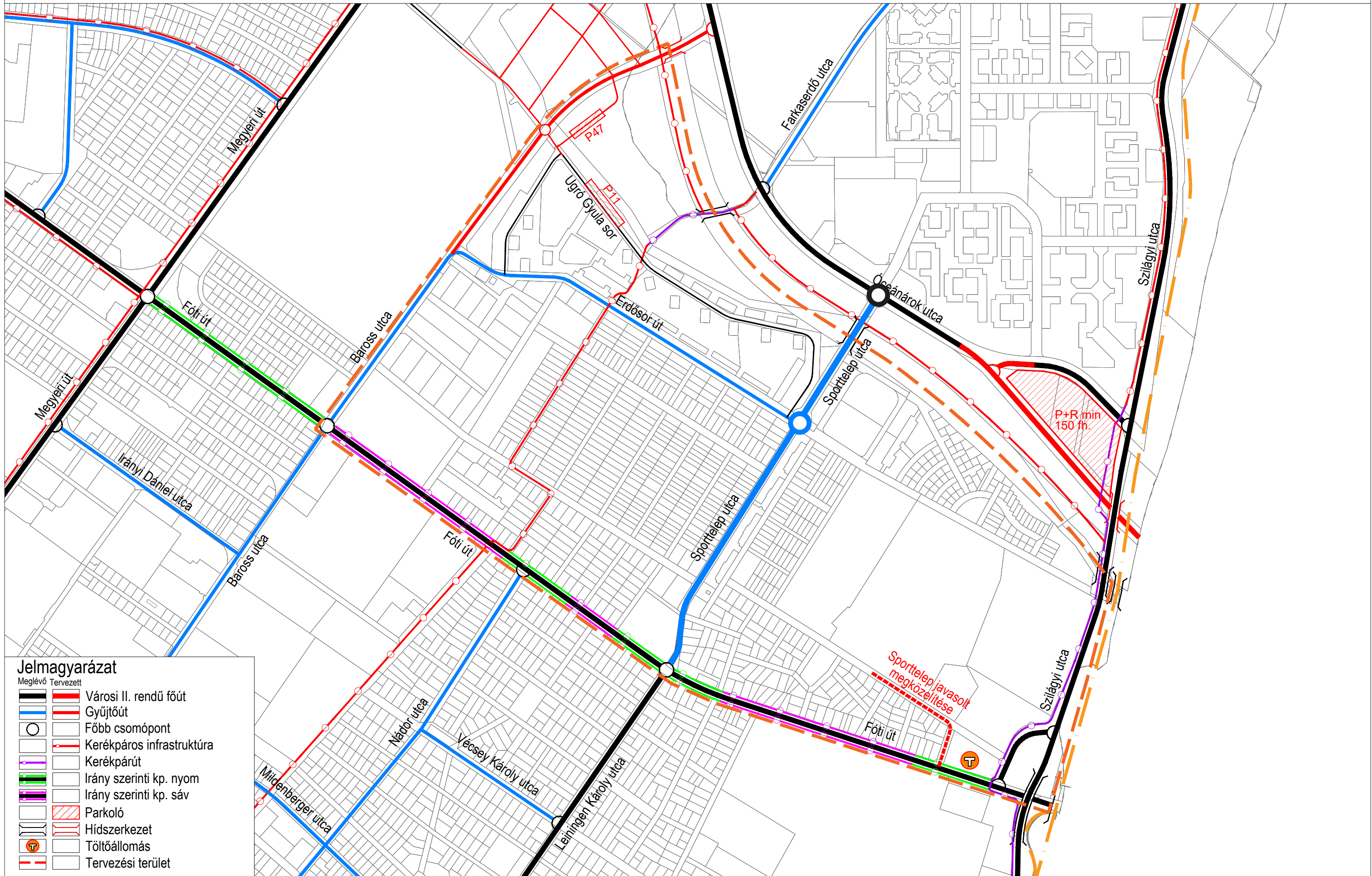
KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

TÉRKÉPI MUNKARÉSZ

BUDAPEST IV. KERÜLET, ÉSZAKI KERTVÁROS - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



KITEKINTŐ TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

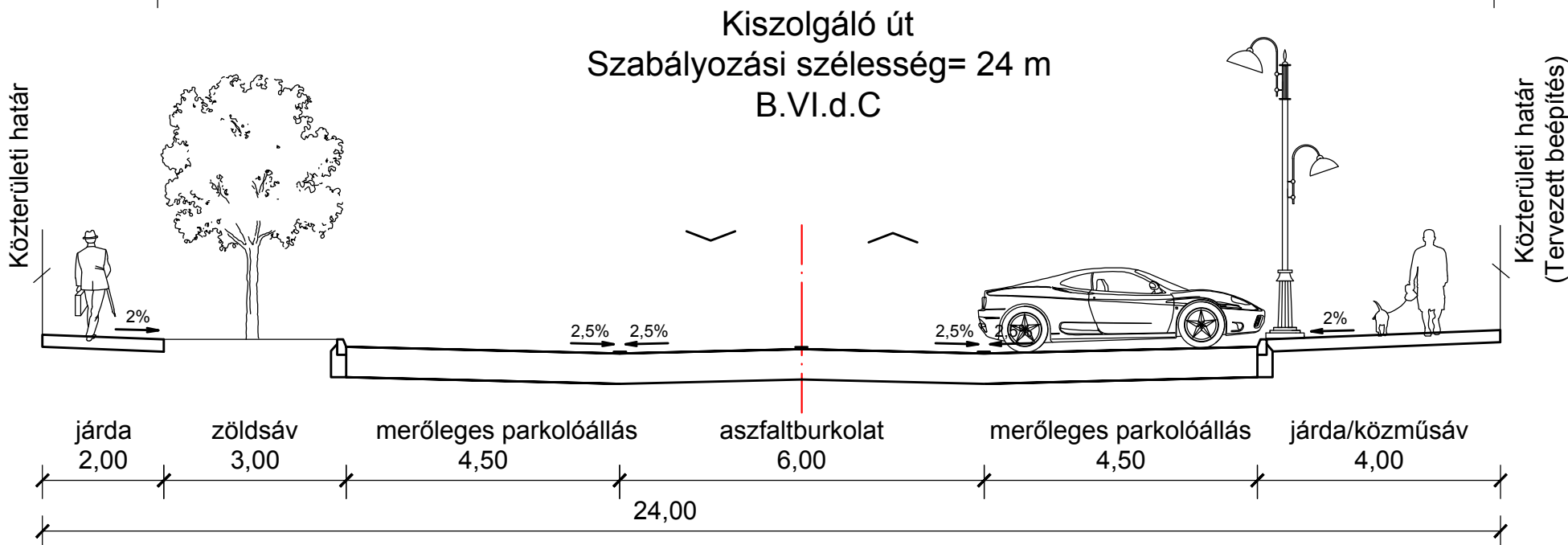
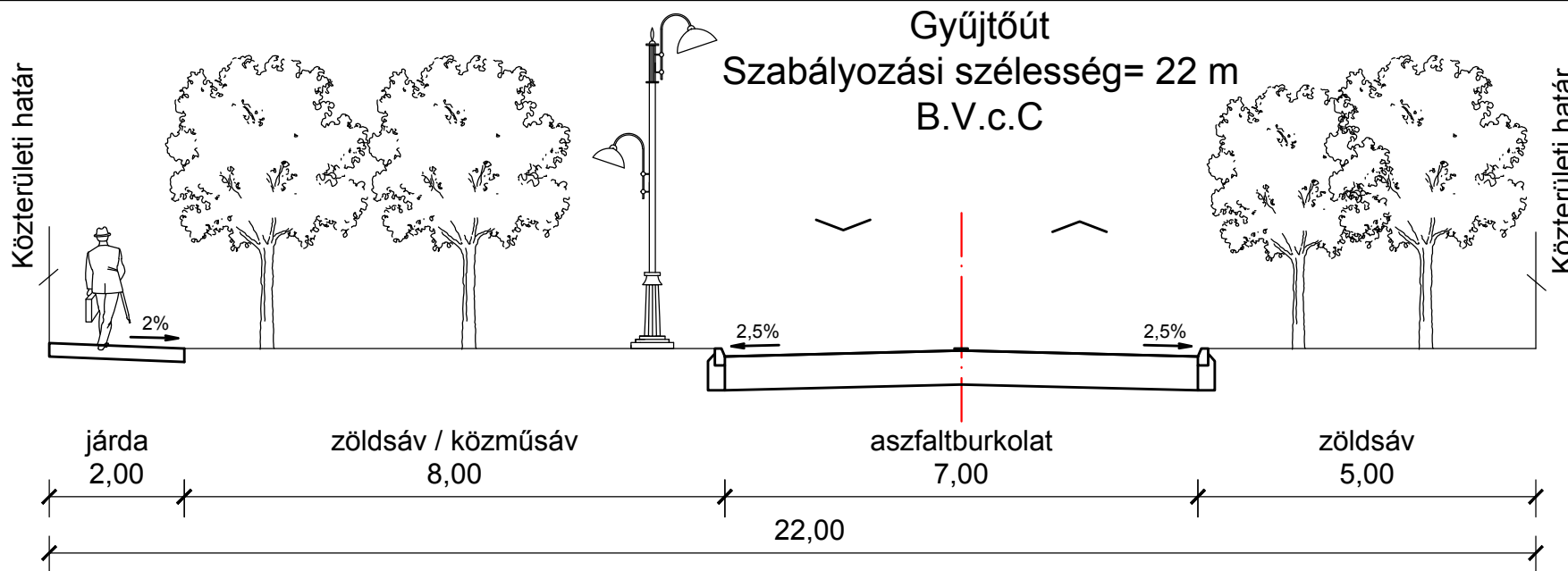


Jelmagyarázat

Meglévő	Tervezett	Leírás
		Városi II. rendű főút
		Gyűjtőút
		Főbb csomópont
		Kerékpáros infrastruktúra
		Kerékpárút
		Irány szerinti kp. nyom
		Irány szerinti kp. sáv
		Parkoló
		Hídszerkezet
		Töltőállomás
		Tervezési terület

TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

BUDAPEST IV. KERÜLET, ÉSZAKI KERTVÁROS - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



M=1:100

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

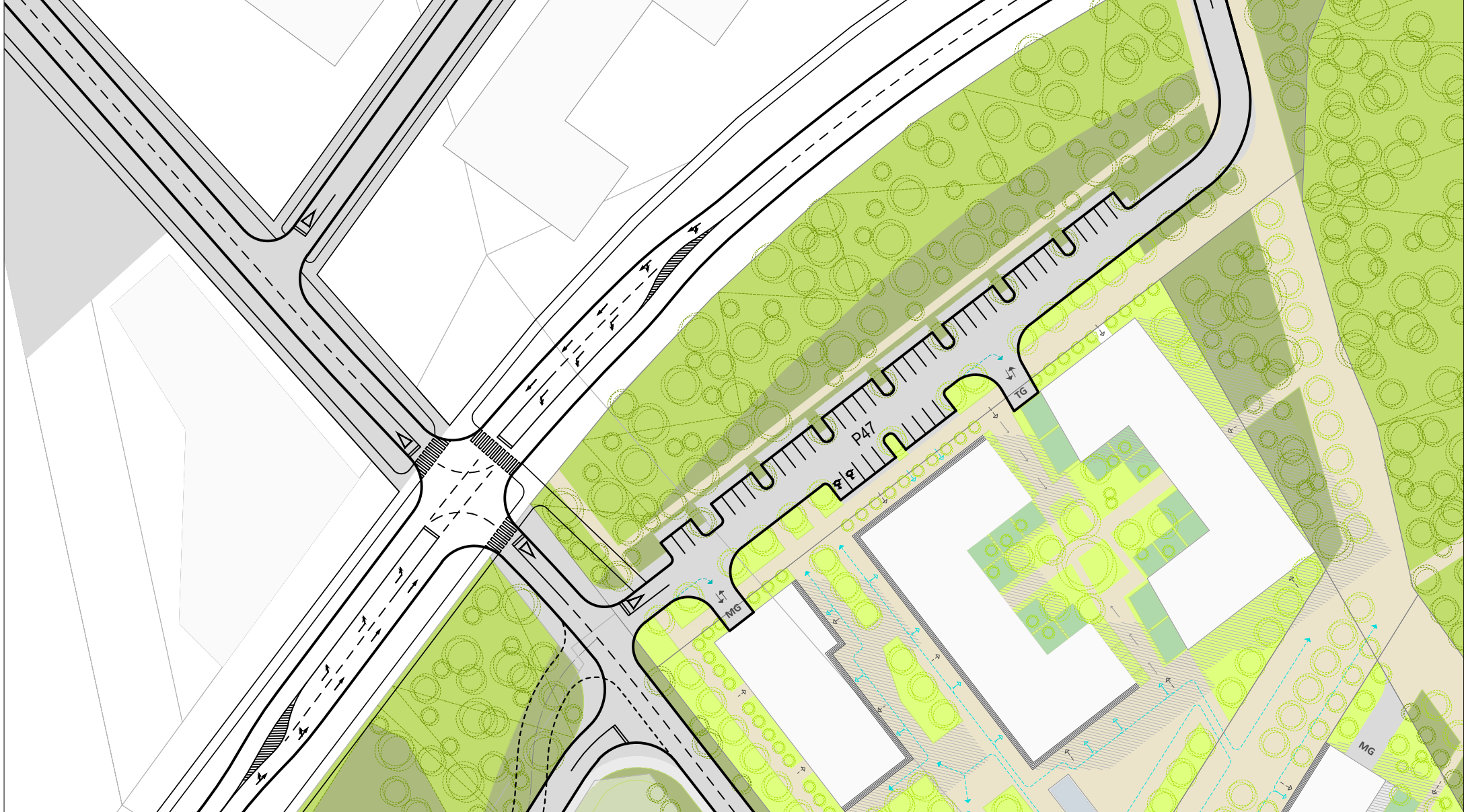
BUDAPEST, IV. KERÜLET - ÉSZAKI KERTVÁROS
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

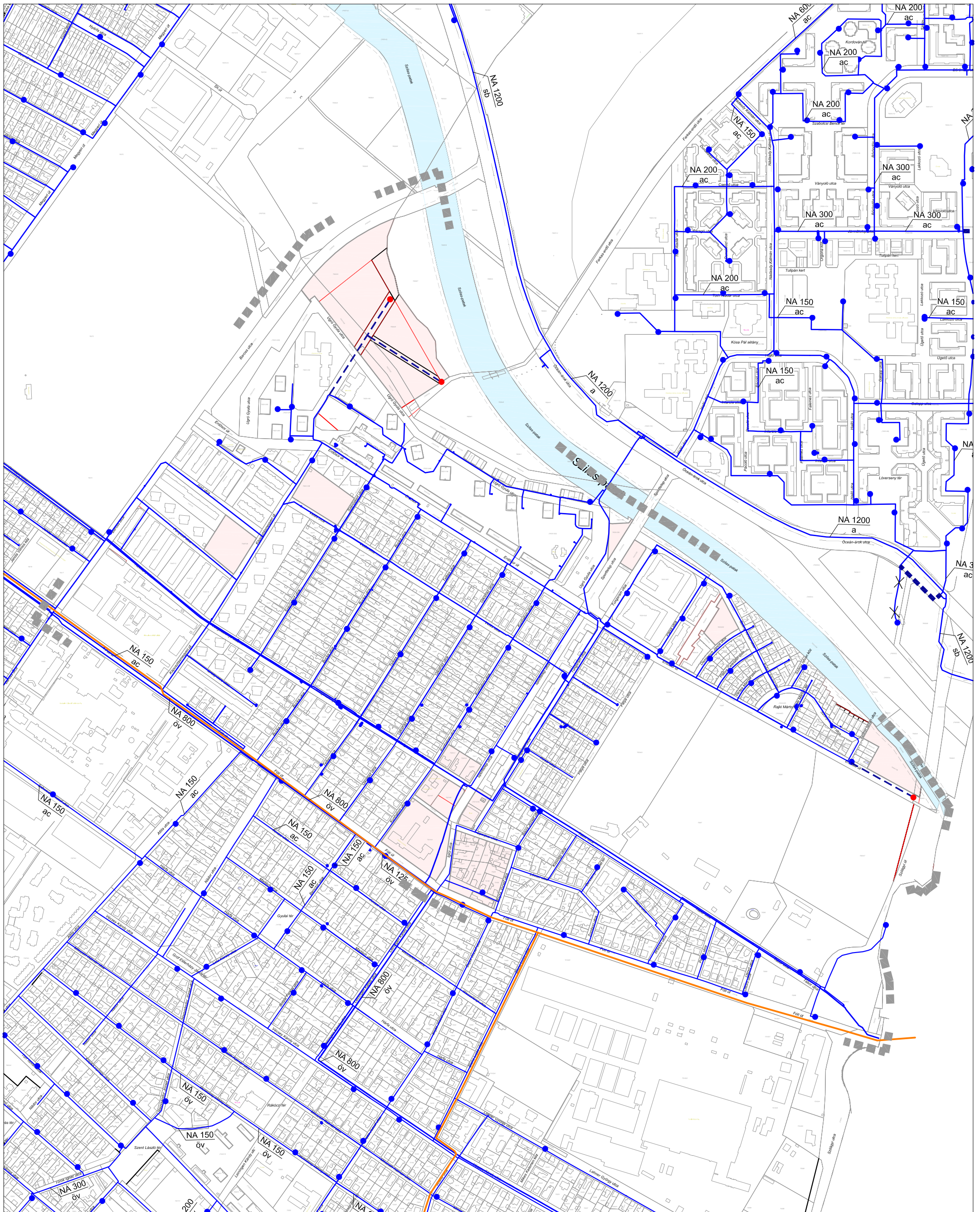
M = 1:1000

KT-4



KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

TÉRKÉPI MUNKARÉSZ



JELMAGYARÁZAT:

 IVÓVÍZVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGGAL

 IPARVÍZ VEZETÉK


 TŰZCSAP

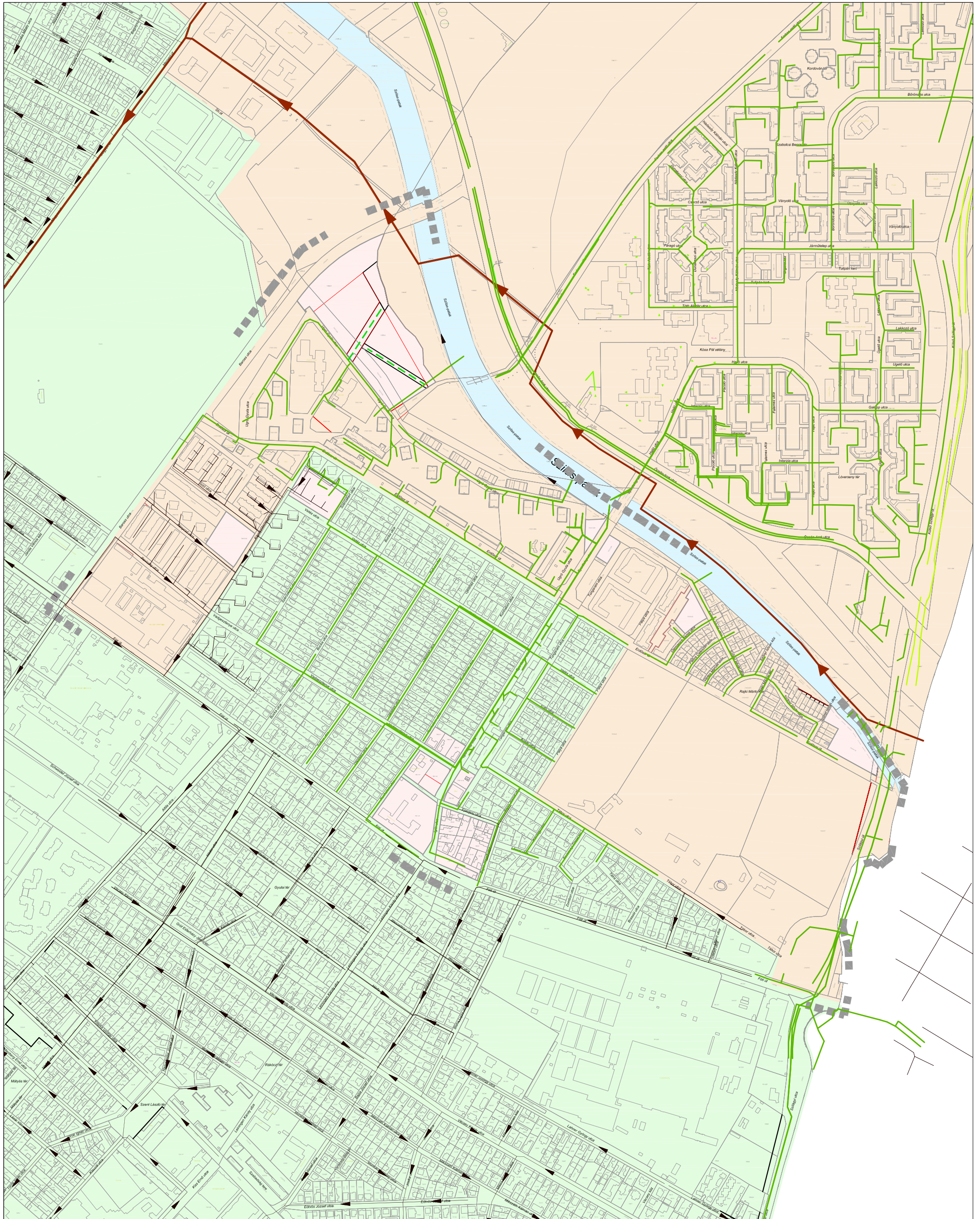
 VÍZMŰKŰT "B" HIDROGÉOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET

 TERVEZETT IVÓVÍZVEZETÉK










 VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, SZABÁLYOZÁSI VONAL

 TERVEZETT TŰZCSAP

 TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

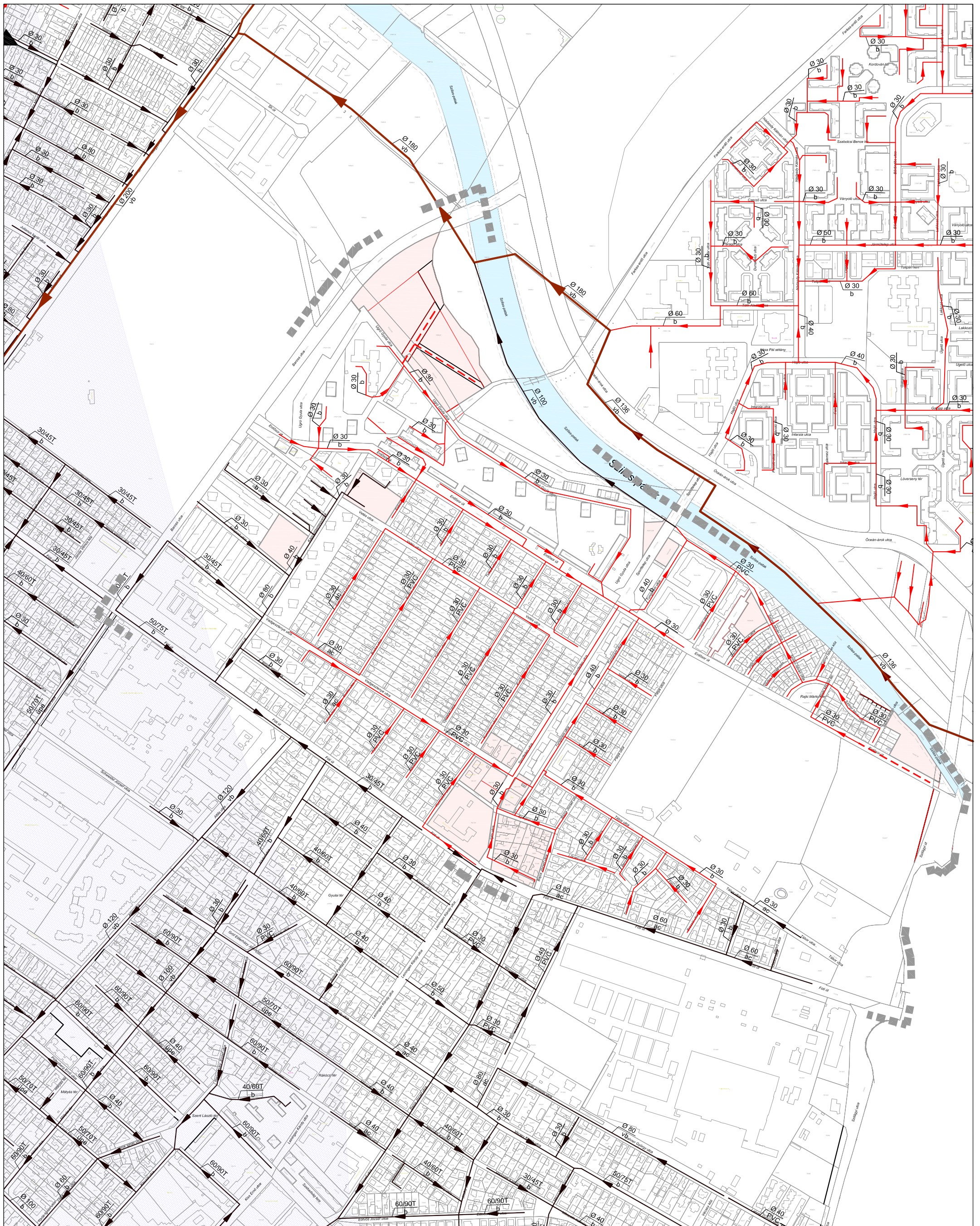


JELMAGYARÁZAT:

- | | | |
|---|---|--|
|  CSAPADÉKVÍZ CSATORNA |  TERVEZETT ZÁRT CSAPADÉKVÍZ CSATORNA |  VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, SZABÁLYOZÁSI VONAL |
|  EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐ CSATORNA |  NYÍLT ÁROK | |
|  EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA |  RÁKOS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE | |
|  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA |  SZILAS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE | |



CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS



JELMAGYARÁZAT:

 EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐNYOMÓ VEZETÉK

 EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA

 ELVÁLASZTOTT RENDSZERŰ CSATORNA

 ORSZÁGOS FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET

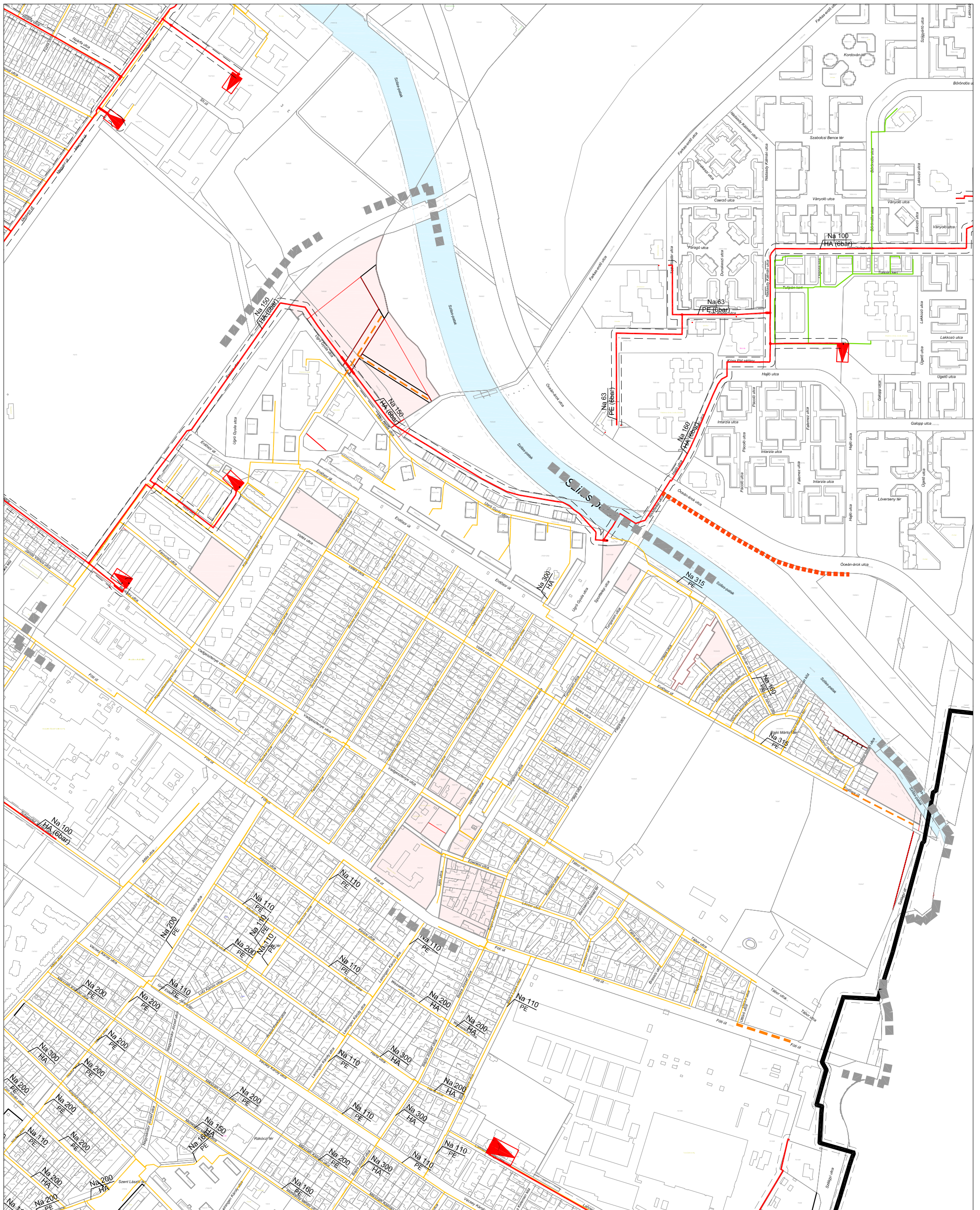
 TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

 TERVEZETT ELVÁLASZTOTT RENDSZERŰ CSATORNA









 VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, SZABÁLYOZÁSI VONAL



SZENNYVÍZELVEZETÉS

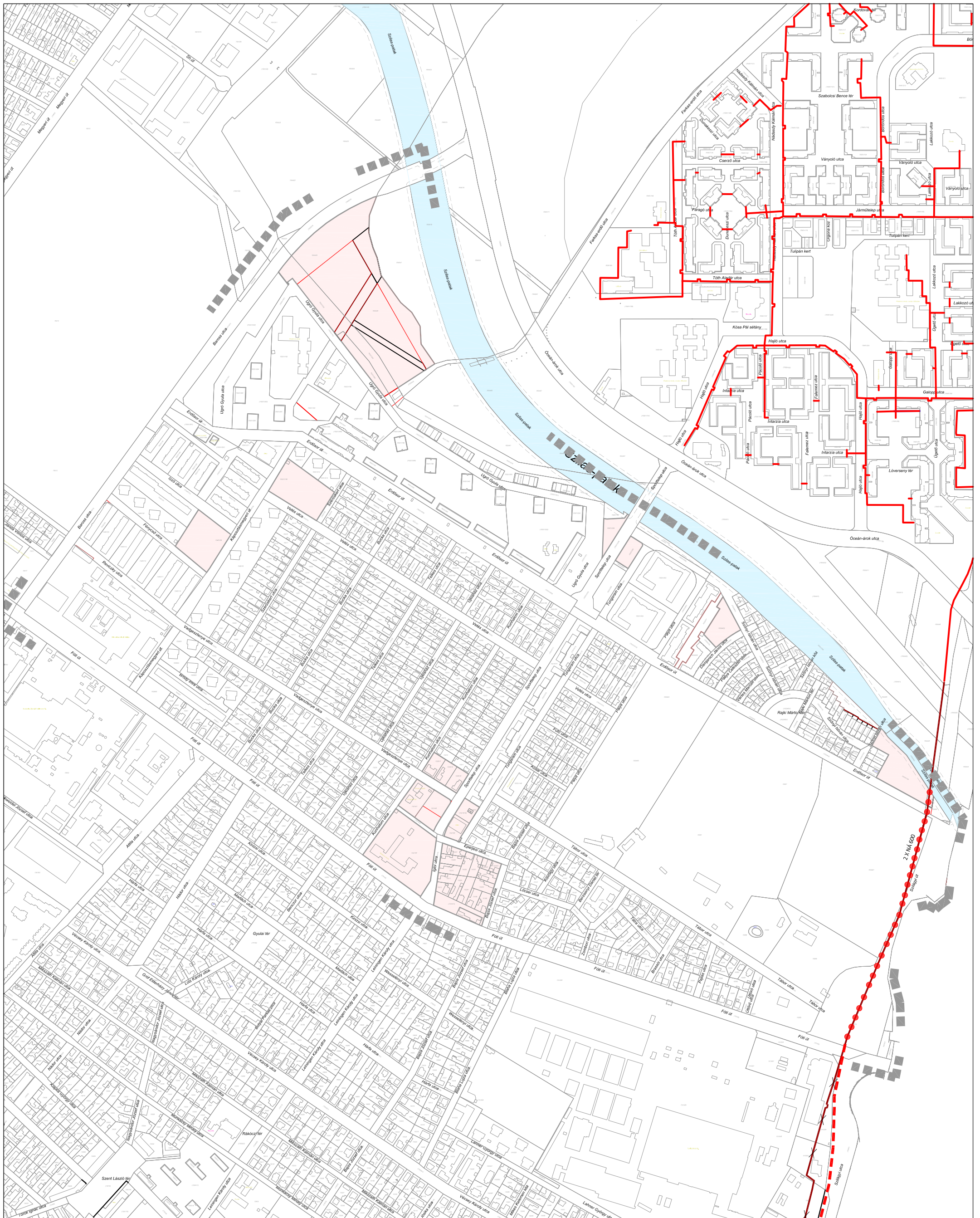


JELMAGYARÁZAT:

- | | | | |
|---|--|--|---|
|  | NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL |  | TERVEZETT KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK |
|  | NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL |  | VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET,
SZABÁLYOZÁSI VONAL |
|  | NÖVELT KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK | | |
|  | KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK | | |
|  | NYOMÁSSZABÁLYOZÓ | | |
|  | TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA | | |



FÖLDGÁZELLÁTÁS



JELMAGYARÁZAT:

 FÖLD ALATTI TÁVHŐVEZETÉK

 FÖLD FELETTI TÁVHŐVEZETÉK

 VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, SZABÁLYOZÁSI VONAL

 TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

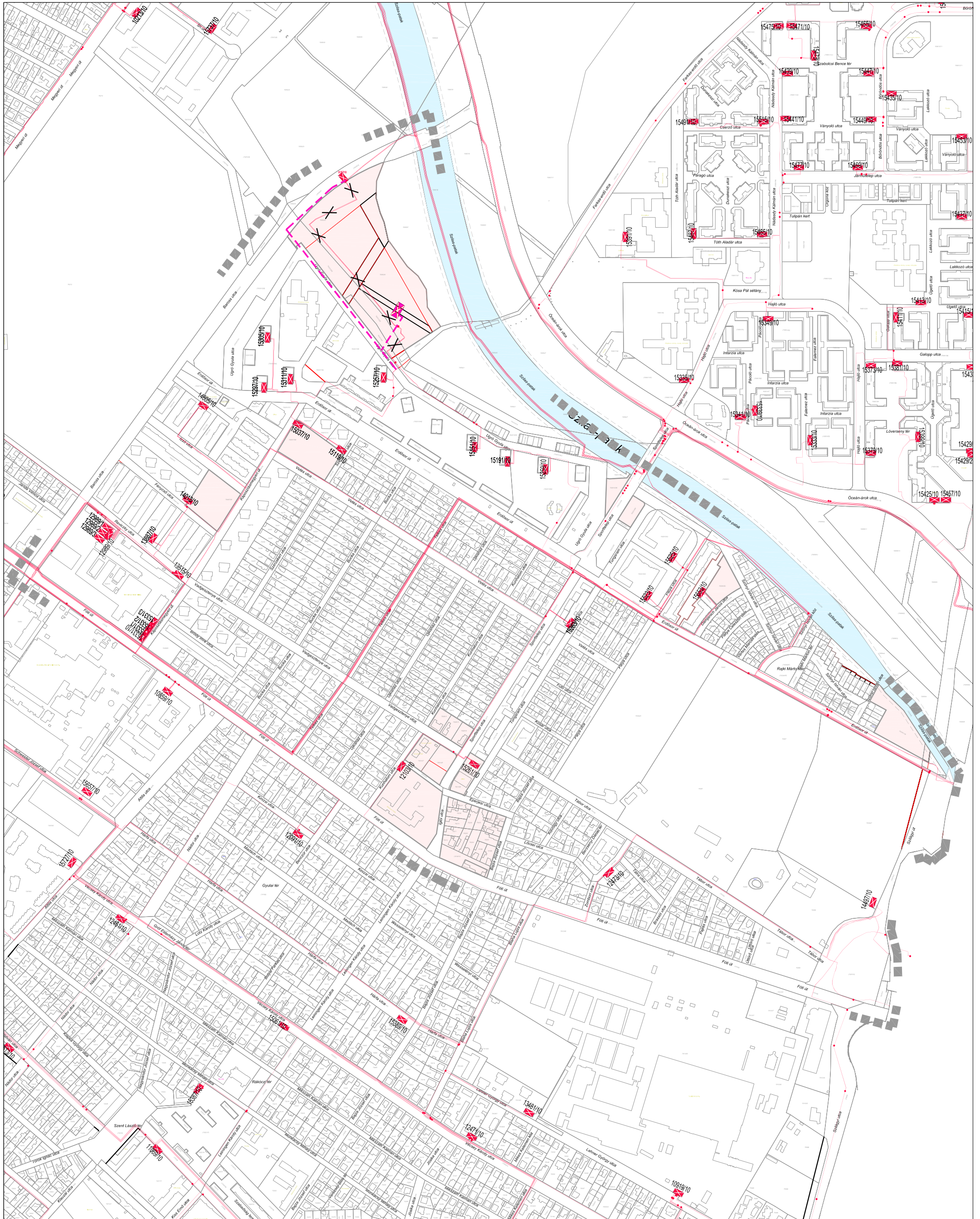
 FÖLD ALATTIVÁ ÁTÉPÍTENDŐ TÁVHŐVEZETÉK

 TERVEZETT FÖLD ALATTI TÁVHŐVEZETÉK

 MEGSZÜNTETENDŐ

TÁVHŐELLÁTÁS






JELMAGYARÁZAT:

 10 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL


 TERVEZETT 10KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL

 10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR

 TERVEZETT 10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR

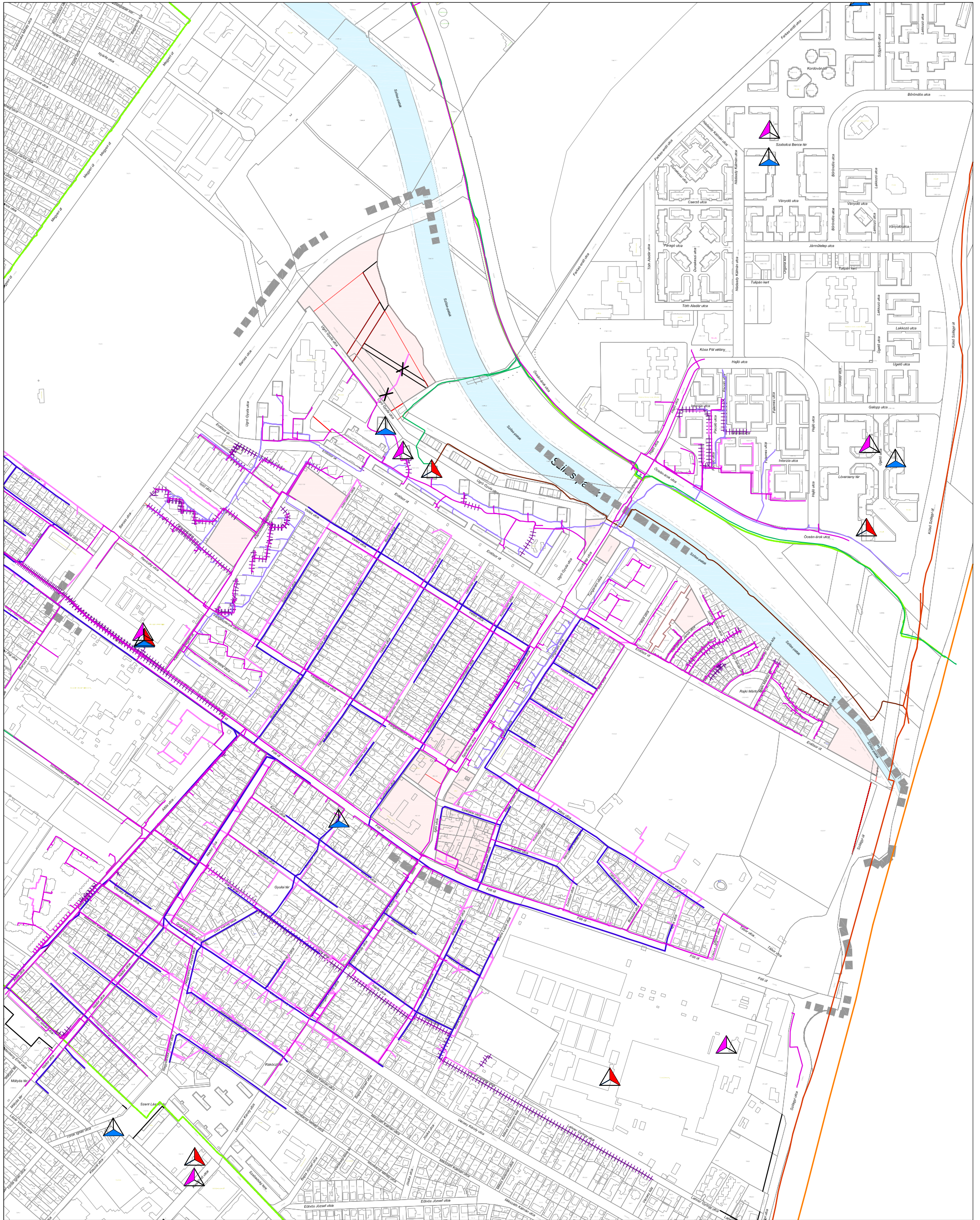
 VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET,
SZABÁLYOZÁSI VONAL

 MEGSZÜNTETENDŐ







 TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA











**VILLAMOSENERGIA
ELLÁTÁS**



JELMAGYARÁZAT:

-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT FÖLD FELETT (TELEKOM)
-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT FÖLD ALATT (TELEKOM)
-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT ALÉPÍTMÉNYBEN (TELEKOM)
-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT FÖLD FELETT (DIGI)
-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT ALÉPÍTMÉNYBEN (DIGI)
-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT ALÉPÍTMÉNYBEN (TRAFFICOM)

-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT ALÉPÍTMÉNYBEN (TRAFFICOM)
-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT FÖLD FELETT (INVITECH)
-  HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT ALÉPÍTMÉNYBEN (INVITECH)
-  HÍRKÖZLÉSI OPTIKAI HÁLÓZAT (ELMU)
-  TELEKOM ANTENNA
-  TELENOR ANTENNA
-  VODAFONE ANTENNA

-  MEGSZÜNTETENDŐ VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, SZABÁLYOZÁSI VONAL



**ELEKTRONIKUS
HÍRKÖZLÉS**