

# BUDAPEST

## *IV. KERÜLET, ÚJPEST* **SZÉKESDÜLŐ ÉS** **MEGYERI HÍDFŐ** *KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA*

*Alátámasztó munkarész*  
*Alátámasztó javaslat*

2018. augusztus

### **BIZOTTSÁGI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

# 10.

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

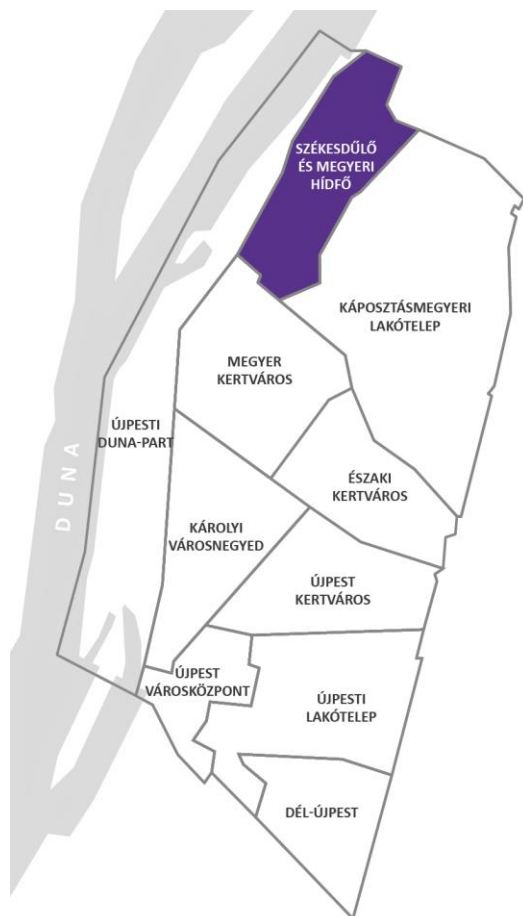
ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM		VÁR-KERT Műszaki Tervezési Kft.
Nemes Zoltán	táj és kerttervező	K1 01 5053
Dobos Ivett	okleveles tájépítész	TK 5255
KÖZLEKEDÉS		MOBIL-City Kft.
Macsinka Klára	okleveles építőmérnök	13-1017, KÉ-K, TKÖ
Boldizsár Attila	építőmérnök	
KÖZMŰVEK		KÉSZ 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

<b>SZERZŐK</b>	
<b>TARTALOMJEGYZÉK</b>	
<b>ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b>	<b>1</b>
<b>BEVEZETÉS</b>	<b>1</b>
<b>SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	<b>2</b>
<b>I. CÉLOK ÉS ELVRENDSZEREK</b>	<b>3</b>
<b>II. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG EGÉSZÉRE KIHATÓ ÁLTALÁNOS RENDEZÉSI ELVEK, AZ ÁTALAKULÓ TERÜLETEK JÖVŐBENI MŰKÖDÉSE, TERÜLETI INTEGRÁLÁSA</b>	<b>6</b>
<b>III. A KÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK</b>	<b>9</b>
<b>IV. A RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ALULHASZNOSÍTOTT, HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK</b>	<b>12</b>
<b>BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉVEL ÉS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁVAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA</b>	<b>16</b>
<b>I. AZ ÚJ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZETBŐL ADÓDÓ ÁLTALÁNOS VÁLTOZÁSOK AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, VALAMINT AZ ÖVEZETEK KIJELÖLÉSÉNÉL</b>	<b>18</b>
<b>II. KÉSZ ILLESZKEDÉSE AZ FRSZ-HEZ</b>	<b>20</b>
<b>METODIKA</b>	<b>24</b>
<b>I. SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG</b>	<b>24</b>
<b>SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZTÁR</b>	<b>25</b>
<b>I. A NORMASZÖVEG ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI</b>	<b>25</b>
<b>II. AZ ÖVEZETI STRUKTÚRA</b>	<b>31</b>
<b>III. MELLÉKLETEK</b>	<b>38</b>
<b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b>	<b>39</b>
<b>I. A SZABÁLYOZÁSI ELEMELK</b>	<b>39</b>
<b>II. VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>43</b>
<b>TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATOK</b>	<b>45</b>
<b>KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b>	<b>49</b>
<b>KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</b>	<b>53</b>
<b>KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b>	<b>59</b>
<b>KATASZTRÓFAVÉDELEM</b>	<b>61</b>
<b>TÉRKÉP MELLÉKLET</b>	
<b>VÁ-T-1 BEÉPÍTÉSI TERV (M 1:2 000)</b>	
<b>KL-T-1 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK TÉRKÉPI MUNKARÉSZEI</b>	
<b>KM-T-1 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK TÉRKÉPI MUNKARÉSZEI</b>	



## Bevezetés



Újpest város szerkezeti egységeinek kerületi térszerkezete, benne a tárgyi, 10. számú Székesdűlő és Megyeri hídfő elhelyezkedése  
forrás: saját ábra

Budapest Főváros IV. kerület, Újpest – Településfejlesztési Koncepció és Integrált Településfejlesztési Stratégia Helyzetfeltáró és – értékelő munkarésze alapján Újpest – elsősorban funkcionális adottságai szerint – tíz darab, eltérő jellemzőkkel rendelkező városrészre osztható. E strukturális rendszerben a tervezési területként szolgáló Székesdűlő és Megyeri hídfő a kerület és a főváros pesti legészakibb kapujának tekinthető, Budapest közigazgatási határának északi sarkában.

A tervezési terület, mint városszerkezeti egység: a főváros közigazgatási határa – Óceán-árok – Szilas-patak – Váci út által határolt területen húzódik.

Északi irányból a főváros agglomerációjához tartozó Dunakeszi település, míg a többi irányból Újpest egyéb városrészei – keletről nyugati irányba haladva az óramutató járásának megfelelően – Káposztásmegyeri lakótelep, Megyer kertváros, valamint Újpesti Duna-part városszerkezeti egységek határolják.

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 kerületrész északi részét érinti továbbá Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2003. (VII.16.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott A volt Dobó István laktanya területe és környezete (Újpest - Székesdűlő) 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 Székesdűlő és Megyeri hídfő 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

Székesdűlő és Megyeri hídfő városszerkezeti egység térben és használatban jelentősen eltérő területegységekből tevődik össze, melyek sokszínűségéből adódóan az egyes területhasználatok egymáshoz való kapcsolódása mindenféle átmenet nélkül történik. A városszerkezeti egység működését nagymértékű elszigeteltség jellemzi, ami kihatott a terület jelenlegi állapotának kialakulására, és oldása a közeljövőben sem várható. A városszéli pozíció, a főváros közigazgatási határvonalának térbeli helyzete sok szempontból befolyásolja a tervezési terület északi oldalán létrejövő lakó használat működését is.

Emellett szerkezeti felépítését jelentős mértékben meghatározzák a területet keresztező infrastrukturális elemek. Kelet-nyugati irányba szó szerint kettészeli és a kerület többi részétől leválasztja az M0 körgyűrű helyi szakasza, mely keleten a szomszédos Dunakeszi városban, míg nyugati irányban Budakalász felé folytatódik a Megyeri hídon át. Más megközelítésben elemezve ez a közlekedési folyosó választja ketté egymástól a beépítésre szánt és csak részben szánt területeket.

A tervezési terület csak mintegy 45%-a belterület, melynek következményeként az egyes területhasználatok szétterülő térbeli szerveződésére nincs lehetőség, a szoros keretek függvényében alakult ki az egyes területhasználatok elhelyezkedésével kapcsolatban tapasztalható sávós rendszer.

A belterületek városszerkezeten belüli, északi és déli pozíciójából, illetve sajátos, még csak részben kialakult, nagyrészt tervezett használatából, valamint a tervezési terület fővároson belüli – városkapu – helyzetéből adódóan, mindkét területegység esetén a tervezett intézményi területek képezik a fejlesztési potenciállal bíró, várhatóan hosszútávon átalakuló beépítésre szánt területeket. Déli oldalon ez a Nagyfelszíni Vízkivételi Művet és közvetlen környezetét, míg északi oldalon a volt Dobó István laktanya területét és közvetlen környezetét jelenti. Fontos azonban megjegyezni, hogy a városszerkezeti egység területén húzódó, jelentős méretű és mértékű védett, részben védett természeti, valamint védőerdő területek, a természetközeli kialakulásukkal jelentős zöldfelületi értéket képviselő egyéb zöldfelületek. A városszerkezeti egység területét érintő kisvízfolyások (Szilas-patak és Mogyoródi-patak) területei által olyan kontextusba helyeződik az említett, egymástól jelentősen eltérő használatú területek rendszere, mely kiemelt értéket képvisel nem csak a kerület, de a főváros életében és működésében is.

Ennek megfelelően a koncepció legfőbb, kiemelt célja egy olyan, a meglévő zöldterületi és zöldfelületi adottságokra alapozó, a helyi zöldfelületi infrastrukturális hálózat megerősítésére és kiegészítésére összpontosító, a meglévő lakóterületek élhetőségét és az azokat övező közterületek minőségi javulását előirányzó szabályozás kialakítása, mely az arra alkalmas területen teret enged a hiányos alapintézményi rendszer fejlesztésére és elősegíti az alközponti funkciók, valamint a kereskedelmi és szolgáltató rendeltetések mértéktartó megtelepedését. A területen nem támogatott az általánosan megszokott M0 potenciálját kihasználó bevásárló, logisztikai területek megjelenése. Ez különösen fontos a Nagyfelszíni vízmű területének hasznosítását illetően. A Székesdűlő esetében a kertvárosias lakóterületek minimális differenciálása a hiányzó közterületek kiszabályozása érdekében, valamint a hely beépítési jellemzőinek erősítése érdekében válik szükségessé, míg a gazdasági területek strukturális rendszere a kialakult állapot mértéktartó fejlesztési potenciál kiaknázása végett igényelt.

## 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

### struktúra



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, amire alapozni kell, eleve 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, városépítészet 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 való illeszkedés



Azonos felépítés

Egységes fogalmak

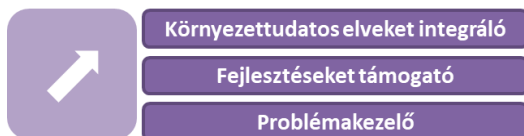
Hasonló eszközök

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*



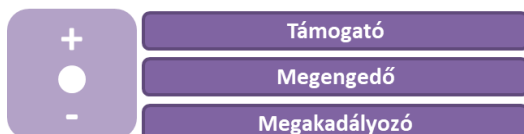
Környezettudatos elveket integráló

Fejlesztéseket támogató

Problémakezelő

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*



Támogató

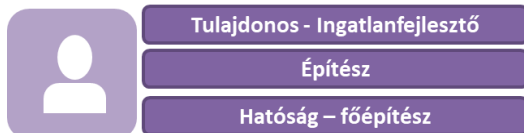
Megengedő

Megakadályozó

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*



Tulajdonos - Ingatlanfejlesztő

Építész

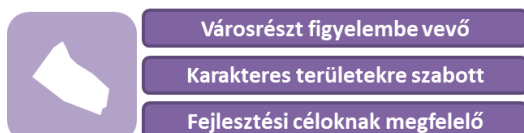
Hatóság – főépítész

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 összeállításánál is ezeket szabályokra kell, hogy tudjon támaszkodjon.

### *fókusz*



Városrészt figyelembe vevő

Karakteres területekre szabott

Fejlesztési céloknak megfelelő

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 ítéltéken.

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 a megalapozó vizsgálatok készítése során feltárt konfliktusokból kiindulva hiányos, épp ezért a szabályozás számos javaslatot tesz olyan, használatát tekintve közterületként funkcionáló területek kiszabályozására, melyek jelentős mértékben elősegítik a városszerkezeti egység átjárhatóságának optimális működését, továbbá zöldterületekkel bővítik a terület beépítésre szánt területei között hiányos zöldinfrastruktúra hálózatát.

Ezen kiszabályozások jelentős mértékben érintik Székesdűlő kertvárosias lakó, valamint intézményi és gazdasági területeit (pl. Ezred és Kálmos utcák, valamint a volt Dobó laktanya területének feltárását biztosító lakó és kiszolgáló úthálózat kiszabályozása), emellett összefüggésbe hozhatók az országos főúthálózat elemeit képező M0 autópálya és arra rávezető egyéb elemek közlekedési területeivel is.

**a súlyponti területek funkcióbővítésének biztosítása** A jelen fejezet III./2. pontjában kifejtetteknek megfelelően a volt Dobó laktanya, mint átalakuló terület alkalmas Székesdűlő funkcionális sokszínűségének, egyben a helyi szinten hiányos alapintézményi funkciók bővítésének biztosítására, így szabályozás egyik fő célja az Ezred utca mentén a gazdasági és lakóterületek között húzódó intézményi terület alközponti szerepkörének előirányozása.

**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 mellett, 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.

Megjegyzendő azonban, hogy a Duna közelsége és annak értékes vízbázisával való városszerkezeti egység érintettség okán a 3A és 3B számú mellékleteken feltüntetett a *vízbázis külső védőidomával*, valamint a *felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „A” védőövezetével* érintett területeken tervezett bármilyen beavatkozás csak a vonatkozó, *A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet* korlátozásainak és előírásainak figyelembevételével és betartásával lehetséges. Ezzel a korlátozással szinte az egész Váci úti menti meghatározott sáv érintett.

**az építés helyének meghatározása  
alternatív jelleggel**

A szabályozás egyik további célja, a városszerkezeti egység területén kijelölendő kötött geometriájú építési helyek számának minimalizálása.

Ugyanakkor fontos tényező a vízbázis külső védőidom területen való érvényesítése érdekében, hogy az épület építésének vagy bővítésének helye a meglévő épület, vagy már meglévő épületalap felhasználásával legyen csak lehetséges, így lehet csak a vonatkozó kormányrendeletnek eleget tenni, hiszen ezek a külső védőövezetben helyezkednek el, melyre szigorú követelmények vonatkoznak.

Az egyéb területek esetén, ahol az szükséges volt, és nem látszik elégségesnek az egyszerű OTÉK szerinti beépítési mód szabályainak alkalmazása, 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
- védőzóna által határolt területként

Utóbbi szabályozási elemek használata kiemelt fontosságú a Dobó István laktanya nyugati, Duna felüli oldalán, ahol a fentiek alapján számos ingatlan a vízbázis külső védőidomával érintett, ennek megfelelően a rajtuk folytatható építési tevékenységek eleve jelentősen korlátozottak, ezek részletezését külön fejezet tartalmazza.

Ahol a szabályozás nem kíván beavatkozni a szomszédos telkek alakításába, és a lényeg az elő- vagy hátsókert méretének meghatározása, ott építési határvonal kerül alkalmazásra, mivel az oldalkerti méret az OTÉK alapján már meghatározható.

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

Székesdűlő és Megyeri hídfő területeinek térszerkezeti rendjét alapvetően a III./2. pontban taglalt központiányos terület városszerkezeti egységen belüli pozíciója határozza meg, mely a volt Dobó laktanya TSZT-ben intézményi felhasználásra kijelölt területén az Ezred utca környezetében lokalizálható. Eköré további intézményi, valamint lakó területhasználatú egységek szerveződnek, melyek szabályozása során egyaránt kiemelt szempont az egymástól eltérő használatú területek közötti optimális átmenet megteremtése és a különböző területi jelentőségű védelmek és korlátozások adta peremfeltételek érvényesítése, érvényesíttetése.

A városszerkezeti egység másik, a tervezési terület dél-nyugati oldalában húzódó hosszú távon átalakulásra váró terület a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű területe, ahol a szabályozás legfőbb feladata, az előzetes igények, a leendő, jövőtudatos használat feltételeinek megteremtése. Erre kifejezett javaslatot a korábban elkészült *Városrendezési program* tartalmaz, mely a tárgyi terület esetében egy olyan, kutatás és fejlesztés jellegű funkciók megtelepedésére alkalmas, a környező értékes zöldterületekkel harmonikus szomszédosági viszonyt kialakítani képes használatot irányoz elő, mely nem csak a városszerkezeti egység, de a kerület egészének leendő fejlődésére is számottevő, pozitív hatással bírhat.

A területre jelenleg a tulajdonosi oldalról nincs konkrét elképzelése, annyi bizonyos, hogy korábbi feladatát nem fogja a továbbiakban ellátni. A helyszín egy részének esetleges tartálékolása azonban távlati infrastrukturális bázis vagy fejlesztés céljából megfontolandó.



**a változó környezet városszerkezeti integrálása,  
szabályozásban való kezelése**

Ahogy azt az *Átalakuló területek szerkezeti struktúrája* ábra is mutatja a változással érintett területek városszerkezeti egységbe való beágyazása területeként eltérő kezelést igényel.

A fent említett területek közös tulajdonsága a közmű-infrastruktúra optimális kialakítása – Székesdűlő esetében különös hangsúlyt fektetve a csapadékvíz-elvezető hálózat kialakítására –, valamint a dunai adottságok (pl. árvízi, illetve vízbázis védelem, stb.) megfelelő kezelése.

Emellett északon a fő szükségletet - már az új közterületek kijelölése pontban említett - a feltáró közlekedési hálózat kialakítása, valamint a helyi, elszigetelt és előreláthatóan, a fejlesztéseknek köszönhetően számszerűen tovább növekvő lakóközösség ellátását biztosító mikrokörnyezeti szinten értelmezhető alapintézményi ellátottság biztosítása jelenti.

A volt vízkivételi mű területe városszerkezeti helyzete okán kiváló megközelítései révén integrálható a közlekedési rendszer változtatása nélkül. Az itt lévő vízmű lakótelep jelenléte miatt annak integrálása a városszerkezetbe nem reális cél.

Ugyanakkor a védett épületek „helyzetbehozása” és ezzel a területen új fejlesztés elindítása nem könnyű feladat. A nem védett épületek elbontása nem jelenti új épület helyén való létesítés lehetőségét, mivel cél a terület egészének egyben kezelése, konkrét fejlesztési koncepció esetén válik érdemessé a szabályozás előírásainak oldására lazítására. Addig a meglévő állapot szerint a szabályozási terven jelölt építési helyeken belül lehet csak kismértékű javítójellegű fejlesztéseket végrehajtani.

- 1 a volt Dobó István laktanya és környezete fejlesztési terület
- 2 a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű és környezete fejlesztési terület

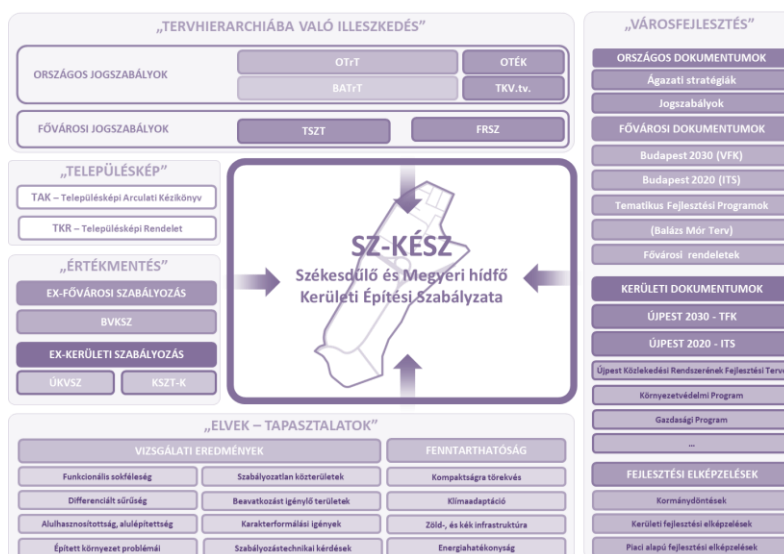
*Átalakuló területek elhelyezkedésének struktúrája  
– Székesdűlő és Megyeri hídfő  
forrás: saját ábra*



### 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 célrendszerén keresztül, de más, kifejezetten a fővárost, mint egy várost érintő szabályozandó kérdések is ezeken a szinteken születtek meg elvárásként, de a fővárosi rendeletek egy része is kihat a KÉSZ-re.

##### **vizsgálati eredményekre való reagálás**

A vizsgálati munkarész sok problémára, a szabályozás során kezelendő kérdéskörre rámutatott. Ezek közül – a teljesség igénye nélkül – olyanok játszzák a legnagyobb szerepet, mint pl. az elszakított területiség problematikája, az alulhasznosítottság, az épített környezet egyéb problémái, a rendezetlen, szabályozatlan közterületek, a kedvezőtlen belső kapcsolatok, vagy a beavatkozást igénylő területek. Az értékek tekintetében a vízkivételi mű védett mérnöki műtárgyai, vagy a védett természeti terület jelenléte meghatározó.

##### **fenntarthatósági elvek fontossága**

A szabályozást úgy kell megalkotni, hogy átszőjék 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 területen belül a kedvezőbb struktúra kialakítása, és a helyzete ellenére a viszonylagos kompaktságra és integrálhatóságra törekvés, a klímaadaptáció, a zöld- és kék infrastruktúrák megőrzése és fejlesztésének biztosítása, vagy épp az energiahatékonyság megerősítése.

## 2. KÖZPONTIÁNYOS TERÜLETEK

A Megalapozó vizsgálat során jól kirajzolódott, hogy Székesdűlő és Megyeri hídfő lakóterületeinek intézményi jellegű funkcionális ellátását a környező városszerkezeti egységek biztosítják, míg a kereskedelmi és szolgáltató funkciók legközelebb Dunakeszi város szomszédos kereskedelmi területén érhetők el a helyi lakosság számára. A tervezési terület intézményi, valamint egyéb kereskedelem-szolgáltatás jellegű ellátottsága helyben szinte elhanyagolható.

A terület ellátatlansága közúti és környezeti túlterheltséggel is jár tekintettel a helyi lakosság ingázásának permanens voltára. E tényezők a városszerkezeti egység élhetőségének egyértelmű kedvezőtlen tényezői, így a kialakult állapot tovább romlásának megakadályozása, a romló tendencia folyamatának visszafordítása rövid és hosszú távon is egyaránt szükséges.

Ennek megoldásaként olyan funkcióbővítő fejlesztéseknek teret engedő fókuszpont kijelölése javasolt, mely legalább a helyi, székesdűlői 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 az Ezred utca mentén, a volt Dobó laktanya területén, ahol a közösségi funkciók megtelepedésének ösztönzése a szabályozás egyik kiemelt célja.

## 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 a Székesdűlő és Megyeri hídfő városszerkezeti egységre készülő új Kerületi Építési Szabályzatban tovább éltethető, annak ellenére, hogy a területre készített szabályozás már 15 éves.

### 3.1. TELEKMÉRET

Székesdűlő lakóterületeinek telekmorfológiája két jellemző típusba sorolható. Az egyikben azok a lakóterületi tömbök találhatók, melyek telekalakulatai a valós használatnak megfelelően kialakítottak, a tömböket feltáró kiszolgáló utak közterületként funkcionálnak. Ezekben az esetekben a hatályos KSZT szabályozási elveit részben továbbbővítve, a kertvárosias lakóterületek viszonylag homogén övezeti szabályozása vált szükségessé, mely a kialakítható legkisebb telekméret függvényében három övezetet eredményez.

Ennek szükségessége részben az átalakuló területekkel való érintettségéből, illetve alapvetően a már említett, a használatának megfelelően még ki nem szabályozott kiszolgáló utak közterületté válásának javaslatából adódik, mely következtében számos, jelenleg egyszerre két látszólagos tömböt is érintő telek felosztása akkor lehetséges, ha számukra a kialakul állapotot tükröző telekméret jöhet létre.

Egyéb feloldandó, telekméretbeli konfliktus a Megalapozó vizsgálat elemzése alapján a területet nem érinti.

Koncepcionális szándék viszont a felszíni vízműterület egyben tartása, legalább addig, amíg a területre egységes fejlesztési koncepció nem születik. Itt egy övezetbe sorolt a terület, a kialakult telekméret figyelembevételével.



### 3.2. BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK

A beépítési mérték vizsgálata és a magasabb szintű településrendezési eszközök előírásai alapján a kertvárosias területek beépítettségének növelése nem indokolt, így a hatályos KSZT-nek megfelelő beépítési mérték KÉSZ-be való továbbörökítése javasolt. Egy-egy sokkal kisebb telekméret esetében megfontolható a beépítési kompenzáció alkalmazása. A városszerkezeti egység egyéb területein a beépítési mérték vonatkozásában szintén nem jelentkeztek jelentős eltérések, ahol mégis, ott a részben átalakuló övezeti struktúra rendre kezeli a problémás helyzeteket, ennek megfelelően egyéb feloldandó konfliktus nincs.

### 3.3. SZINTTERÜLETI MUTATÓ

A városszerkezeti egység területén kialakult és a hatályos KSZT által előírt szintterületi mutatók között minimális eltérés tapasztalható, ennek megfelelően szintterületi mutató értéknövelés nem történt.

A Székesdülő területét érintő KSZT hatályos szintterületi mutató értékéhez képest mérten minimális szintterületmutató növelés a Váci út bevezető szakaszán, a TSZT-ben *kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása* jelöléssel érintett teleksávon indokolt, ahol a környező beépítéseket figyelembe véve, a kereskedelem és szolgáltatás, valamint intézményi jellegű funkciók megtelepedését elősegítendő 0,9 szintterületi mutató érték került meghatározásra.

Ezzel szemben a szintterületi mutató minimális csökkentése javasolt a kertvárosias lakóterületek belső – Dunakeszi felőli – magvában, ahol a kialakult állapot beépítési sűrűsége lazább városszövetet eredményezett az évtizedek során, mint az azt környező területeken. Itt a jelenlévő beépítés szintterületi értékei is jellemzően alacsonyabbak a nagy telekméret miatt a 0,4-es értéket is alig érik el, a terület besűrűsödése ehhez képest nem indokolt, és fizikailag sem lehetséges. Ennek megőrzése a terület „karakterének” erősítése érdekében javasolt. A differencia minimális, utóbbi területen 0,6, a többi – kisebb telkes területeken – 0,7 lehet az általános szintterületi mutató.

### 3.4. ÉPÜLETMAGASSÁG

Mivel a jelenleg hatályos előírásokhoz mérten kismértékű eltérés jellemzi csak a meglévő beépítést a kialakult épületmagasságok vonatkozásában, a KSZT-ben előírt határértékek növelése nem javasolt. Az eddiginél magasabb, emelt határérték meghatározása csak azon jelenleg alulhasznosított, illetve használaton kívül területeken célszerű, ahol egy feltételezhető fejlesztés nagymértékben hozzájárulhat a korábbiakban lokalizált alközponti szerepkör, illetve a városszerkezeti egység közösségi funkciókkal való optimálisabb lefedettségének kialakításához.

Emellett az épületmagasság legnagyobb értékének minimális növelése javasolt a Váci út mentén a kereskedelmi és szolgáltató, valamint intézményi funkciók megtelepedésének elősegítése érdekében.

## 4. AZ ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELME

Székesdülő és Megyeri hídfő városszerkezeti egység a kerület által elrendelt helyi védelemmel nem érintett. Általános műemléki védelem érinti a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű épületszoportjának öt központi elemét. A megalapozó vizsgálatok tükrében további védelemre vagy megtartásra javasolt épület kijelölése az új KÉSZ kidolgozása során nem vált szükségessé.

## IV. A RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ALULHASZNOSÍTOTT, HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK

### 1. A DOBÓ ISTVÁN LAKTANYA ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETE

A fejlesztési terület mintegy 6,0 hektárnyi területen terül el a városszerkezeti egység észak-nyugati sarkában. Területfelhasználási és funkcionális értelemben véve a városszerkezeti egység alközponti szerepkörrel bíró terület, melyet északi és keleti irányból Székesdűlő kertvárosias lakóterületei, déli oldalról egy több mint 22,5 hektáros gazdasági terület, míg nyugatról a Váci út, mögötte az út túloldalán a Duna és part menti sávja határol.



Beépítési terv  
forrás: saját ábra

1.1. VÁROSRENDEZÉS

**városszerkezeti és funkcionális összefüggések**



A helyi és környező lakosság ellátását biztosító közhasználatú földszinti intézménysáv  
forrás: saját ábra



Intenzív zöldfelületbe ágyazott társasházi környezet  
forrás: saját ábra

**települési tájjal való összefüggések**

A városszerkezeti egység humán infrastrukturális ellátottsága rendkívül alacsony, ennek megfelelően egy további, lakó funkciót is magában hordozó városfejlesztés előirányozásához már szükségessé válik a helyi alapintézményi rendszer megalapozása, valamint a kereskedelem és szolgáltatás funkciókörök helybiztosítása és erre feltétlenül érzékeny fejlesztés előirányozása.

A meglévő, használaton kívüli, beépítetlen területek és az azokat környező területek között éles határ húzódik, ebből kifolyólag az azok közötti átmenet képzése a funkcionalitás, a tömeg és a tér struktúra vonatkozásában egyaránt szükséges. A meglévő gazdasági tömbök irányába nyitó, azonban térszervezését tekintve egy intímabb térhálózatként megfogalmazott, a helyi és a környező lakosság ellátását egyaránt biztosítani képes közhasználatú földszinti funkciókkal ellátott intézménysáv alakulhat ki a terv szerint (irodapark), üzletekkel, vendéglátással, szolgáltató rendeltetési egységekkel (mint pl. posta, bank, pékség, kiskereskedelem, közösségi iroda, stb.).

Az „irodapark” és a lakóterületek közötti átmenet, egyben a terület alapintézményi hiányosságainak kezelése érdekében bölcsődének vagy óvodának helyet adó épület kialakítása is javasolt.

A tömbbel északi irányban szomszédos területen a meglévő kertvárosias beépítés és a környező, tervezett (Hortenzia utcai) lakóparki jellegű környezetre egyaránt reflektálni képes, intenzív, zöldfelületbe ágyazott társasházi környezet kialakítása javasolt.

A jelenleg használaton kívüli, korábban honvédelmi célokat szolgáló Dobó laktanya területén funkcióváltás igen, de szerkezeti átalakítás nem javasolt a Duna menti vízműutak külső védőidomával való érintettségére való tekintettel. Ennek megfelelően a meglévő épületek felújítása, átalakítása célszerű a környező természeti értékek megőrzésének szem előtt tartásával, új, a védőidomot esetleg veszélyeztető beépítés lehetősége elvetésre került. Az épületek elbontása esetén új épület is csak az eredeti alapozás helyén létesíthető. Az ettől délre található Napliget lakópark utolsó üteme a meglévő tervek szerint valósítható meg.

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

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 területi adottságokra. 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 helyezethez”, a meglévő, raszteresen telepített gazdasági park irányából az előbbihez mérten jóval spontánabb módon kialakult kertvárosi lakóterületek irányába haladva mintegy „áttranszformálva” az épített környezetet.



## 1.2. KÖZLEKEDÉS

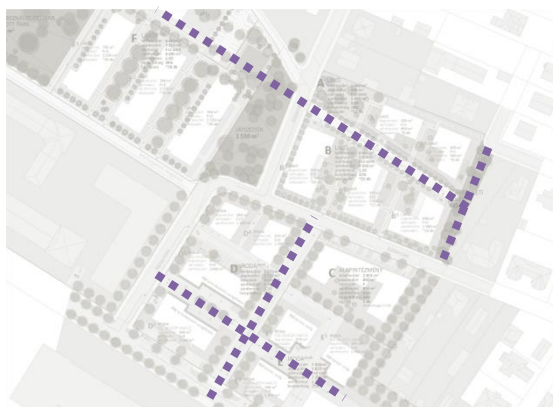
**személygépjármű közlekedés**

Meglévő és tervezett hálózati kapcsolatok  
forrás: saját ábra

**közösségi közlekedés**

A terület fejleszthetőségének egyik meghatározó eleme a fejlesztési terület északi oldalának Ezred utcával való összekapcsolása, mely új közterületek kiszabályozásával lehetséges.

Az Ezred utcára merőleges irányban a Napliget lakóparktól keletre húzódó, meglévő „magánút jellegű” telek tengelyének kiterjesztése a Tűztövis és Hortenzia utcák meghosszabbításának csomópontjáig javasolt, ezzel olyan közterület hálózatot kialakítva, mely optimálisan feltárja a fejlesztési területet, egyúttal a helyi geomorfológiai adottságokra is érzékenyen reagál, ezzel minimalizálva a szükséges földmunkálatokat.

**gyalogos és kerékpáros hálózat**

Tervezett gyalogos prioritású hálózat  
forrás: saját ábra

A fejlesztési terület a megalapozó vizsgálatok tükrében közösségi közlekedés szempontjából megfelelően ellátott, a meglévő buszviszonylatok megállóinak áthelyezésére és kiegészítésére előreláthatóan nincs szükség, azonban az érintett viszonylat járatszámának sűrítése fejlesztés esetén indokoltá válhat.

A funkcióban gazdag „irodapark” gyalogos feltárása közhasználat céljára átadott területen javasolt, mely a tervezett, párhuzamosan futó közterületről a beépítéssel elzártan, intimebb, nyugodtabb környezetet biztosít a közhasználatú és irodai funkciók feltárására.

A fentitől északi irányban tervezett szomszédos lakóterületek gyalogos megközelítése több irányból is lehetséges, azonban a közösség által is bejárható tengely csak kelet-nyugati irányban tervezett lakóövezeti út formájában, mely a fejlesztési terület észak-keleti szegletében tervezett park és a Dobó laktanya mentén tervezett játszótér között szolgál közvetlen kapcsolatként. Az észak-déli irányú feltáró gyalogoshálózat ezen a területen kizárólag privát használatra javasolt, ezzel biztosítva az értékes földszinti, privát lakóterületek kialakításának lehetőségét.

A Dobó laktanya területén a gyalogos hálózati elemek alkalmazkodnak a kialakult állapotból feltételezhető korábbi irányultságok, valamint a helyenként fellelhető értékes növényállomány megőrzésének elvéhez.

**parkolás**

A kifejezetten intézményi típusú területekhez kapcsolódó parkolási területek jelentős része mélygarázs formájában tervezett, ezt kiegészítendő az Ezred és az arra merőleges tervezett közútról elérhetően további felszíni parkolóhelyek biztosítottak a földszinti közforgalmú rendeltetések parkolási kapacitásának kielégítésére. Az alapintézmény befogadására tervezett terület rész a működéshez szükséges felszíni parkolóval ellátott.

A tervezett, kizárólag lakó rendeltetésű területeken szinteltolással kialakított, illetve támfalba integrált teremgarázs biztosítja a lakossági parkolási szükségletet. A Dobó laktanya területén az elhelyezendő személygépjárművek helyének biztosítására irányuló alternatívák vizsgálандók a vízbázis védőövezeti érintettségére való tekintettel.

## 1.3. ZÖLDFELÜLET, TÁJ ÉS VÁROSKLIMATIKA

**a meglévő zöldfelület átalakulása**

A fejlesztési terület jelentős faállománnyal bír, melynek részbeni eltávolítása a fejlesztés bekövetkeztével elkerülhetetlen. A kialakítás során az esetlegesen a területen megbúvó értékes faegyedek megőrzésére törekedni kell, a beépítés értékes faállományhoz való igazítása fontos célkitűzés. A kivágásra kerülő fák helyben történő pótlásáról gondoskodni szükséges.

**zöldfelületi infrastruktúra hálózati összefüggések**

Tervezett zöldfelületi infrastruktúra hálózat  
forrás: saját ábra

Székesdülő, így a fejlesztési terület zöldfelületi infrastruktúra elemei a beépítési koncepció fontos részei. Nyugatról keleti irányba haladva a Dobó laktanya beépítetlen, nagyméretű, a vízbázis külső védőövezetével érintett terület beépítésére nincs mód, annak zöldfelületként való fenntartása indokolt. A Hortenzia utca tengelyében intenzíven fásított játszótér közkerként való kialakítása, míg a Kálmos utca kanyarulatában magas zöldfelületi arányú gyalogos közterület létrehozása javasolt.

Az ezeket felfűző gyalogos – illetve esetenként személygépkocsi – forgalmú nyomvonalak irányultságának erősítése érdekében fasorok telepítése tervezett.

**környezetvédelem, városklimatika**

A fent zöldfelületi infrastruktúra elemek egyúttal városklimatikai 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 központjának tekinthető belső magja és a mögöttes, északi lakóterületek zajvédelmét a beépítési konfiguráció horizontális és vertikális kialakításával is nagyban elősegíti, míg a szellős, jól átlátható, beépítés a kialakult hőszigetelés mérséklésére alkalmas. A klímaváltozásból adódóan egyre gyakrabban tapasztalható villámzaporok kezelése érdekében az egyes zöldfelületek saját, zöldfelületbe ágyazott természetes szikkasztófelületekkel rendelkeznek, melyekkel a csapadékvíz gyűjtése és késleltetett elvezetése lehetségessé válik.

**2. NAGYFELSZÍNI VÍZKIVÉTELI MŰ TERÜLETE**

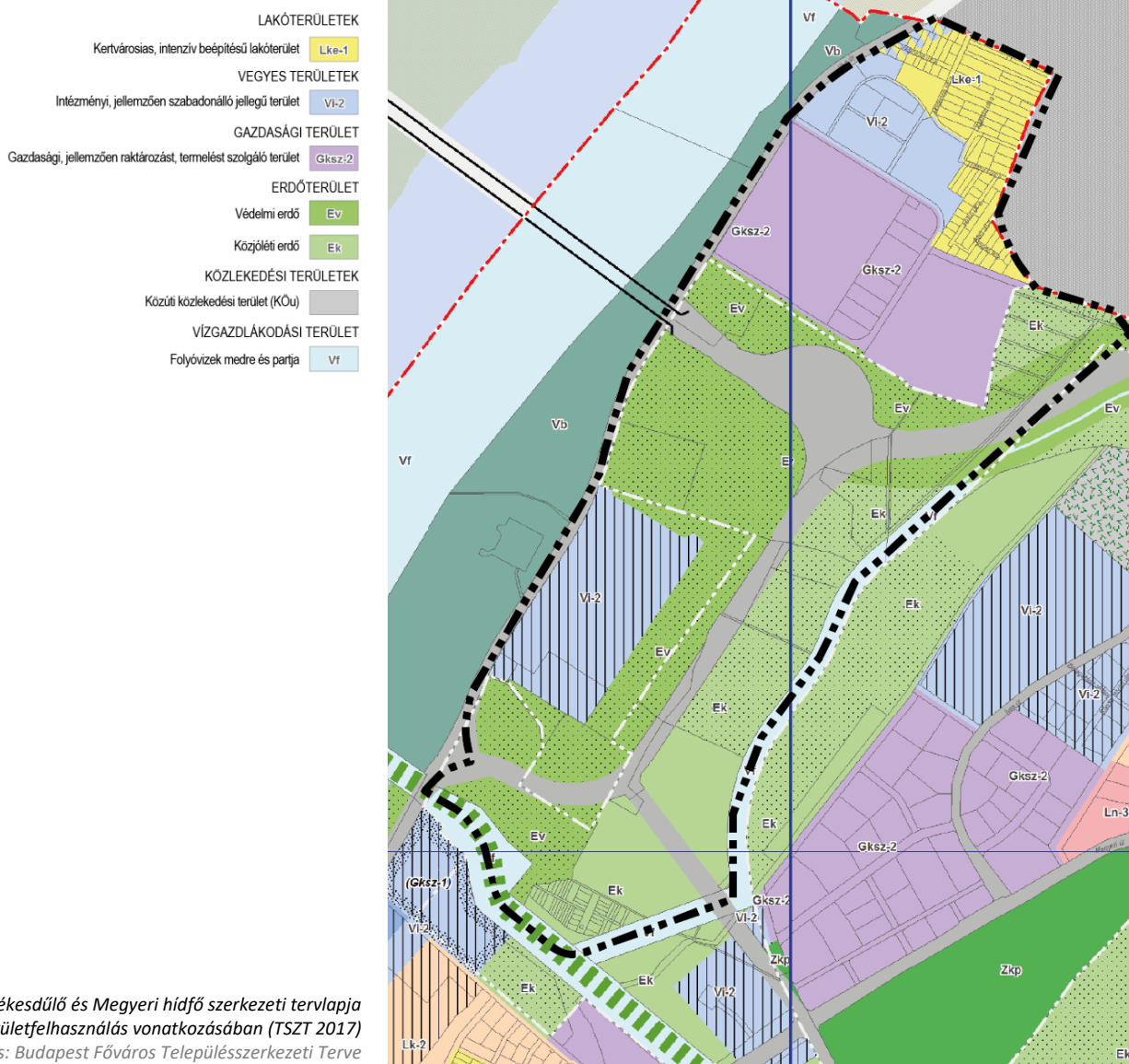
További, jelenleg használaton kívüli, de hosszútávon átalakuló terület található a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű Váci út keleti oldalán húzódó területén. Ez jelenleg a korábbi, a rendszerváltást követő időszakban rövidideig vízkivétel célját szolgáló, ma nagyrészt használaton kívüli, részben általános műemléki védelem alatt álló épületegyüttes mellett, az azzal déli irányba szomszédos vízművek lakótelep területét is magában foglalja. A terület jövőbeni hasznosítása jelenleg még nem kiforrott, azonban már most is érzékelhető a terület jövőbeni fejlesztésének komplex kezelési igénye. A lakótelep tekintetében a különböző, az egyeztetések során felvázolt érdekek érvényesítése végett a szám szerint öt darab lakóépületben 54 db lakás megtartása, illetve az épületek mértéktartó fejlesztésének biztosítása javasolt.

A korábban vízkivételi használatban lévő épületcsoport értékes, derítő- és szűrőházai, valamint az önálló – ma is használatban lévő – irodaépület megóvása javasolt. A terület – a korábban lefolytatott ötletpályázat eredményeinek integrálásával – a kulturális és rekreációs funkciókkal vegyes, kutatási- és fejlesztési jellegű tevékenységek célját szolgáló rendeltetések helybiztosítására volna alkalmas. Mindenképpen kerülendő a terület megosztása, különösen addig, amíg végleges, kiforrott fejlesztési elképzelés nem véglegesíthető. Sajnos a jelenlegi tulajdonos nem gondoskodik a műemlékek szakszerű fenntartásáról.

Az önmagában külön területként megjelenő, jelentős átalakulással érintett terület városszerkezeti egység szerkezeti struktúrájába való beágyazása végett a terület belső kerékpáros és gyalogos, valamint zöldfelületi hálózati kapcsolatainak erősítése javasolt, míg a környezeti hatásokra való tekintettel az esetlegesen szennyezett területek talajcseréje, illetve ártalmatlanítása, valamint a megváltozott árvízvédelmi feladatokra való felkészülés indokolt.

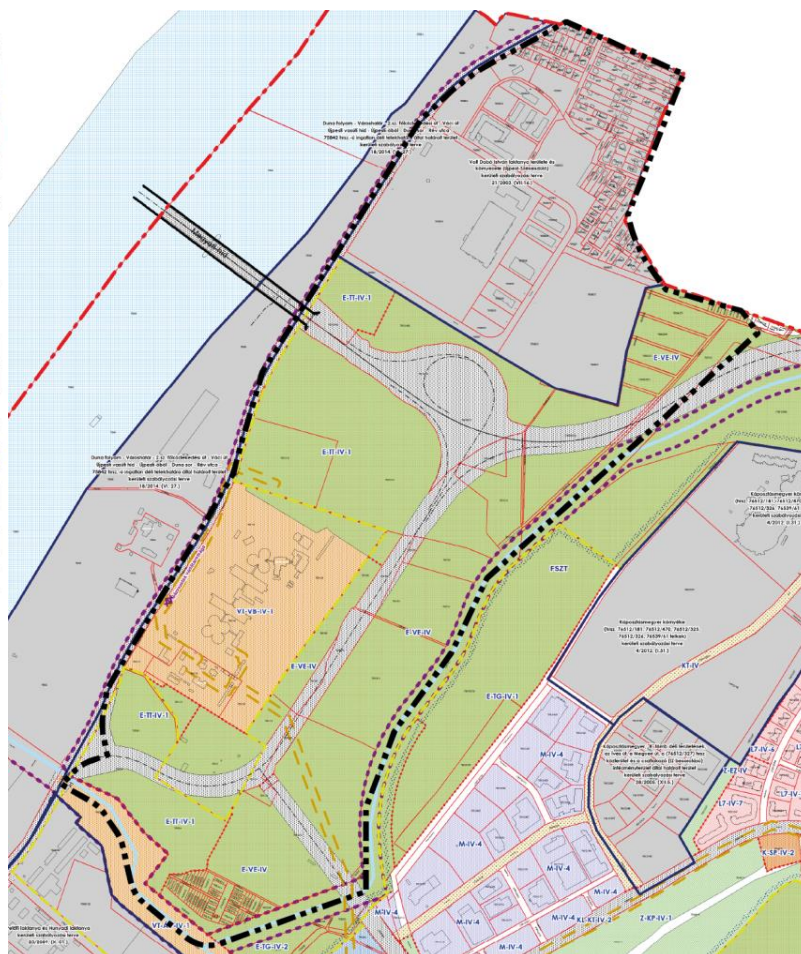
## Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével és Rendezési Szabályzatával való összhang bemutatása

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.





- ALAPTÉRKEPI ELEMEK**
- Budapest közigazgatási határa
  - Belterületi határvonal
  - Telekhatár, épület, helyrajzszám
  - Vízfolyások, vízfelületek
- KÖTELEZŐ ELEMEK**
- Tervezett építési övezet és övezet jele L7-IV-3
  - Övezethatár
- A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**
- Közlekedési területek
  - Erdőterületek
  - Vízgazdálkodási területek
- TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)**
- Gázvezeték védőtávolsága
  - A KVSZT-t megelőzően jóváhagyott Kerületi Szabályozási Tervvel érintett terület
  - Területbiztosítást igénylő fűtők és egyéb szerkezeti jelentőségű utak irányadó szabályozása és minimális szabályozási szélessége
  - Árvízvédelmi mű



Székesdűlő és Megyeri hídfő övezeti rendszere (ÚKVSZ)  
forrás: Újpest Városrendezési és Építési Szabályzata

- Meglévő / Jóváhagyott / Kötelező szabályozási vonal
- Kötelező / Jóváhagyott / Irányadó telekhatár
- Meglévő geodéziailag bemért épület
- Meglévő geodéziailag nem bemért épület (építési engedély alapján)
- Meglévő geodéziailag nem bemért épület
- Bontandó épület
- Építési hegy
- Megszüntető jel
- Természetvédelmi terület / - védőövezetének határa
- Megtartandó értékes növénygyűtes / - fa, fasor
- Javasolt zöldfelület határa
- Meglévő külterületi erdő
- Tömbök jele
- Javasolt közút jele
- Megszüntelő külterületi határ / Javasolt külterületi határ
- Vízbázis külső védőövezete
- MÓ védőterülete
- Kétlépcsős építési engedélyeztetési eljárás
- Meglévő bontandó épület (fennmaradási engedély nélkül)
- Meglévő kerítés
- Építési övezet határa és jele
- Kerékpárút / Vegyes használatú kerékpár és gyalogút
- Tervezési terület határa



Székesdűlő övezeti rendszere (KSZT szerint)  
forrás: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2003. (VII. 16.) számú rendelete

## 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. A TSZT ÉS AZ FRSZ VONATKOZÓ 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*

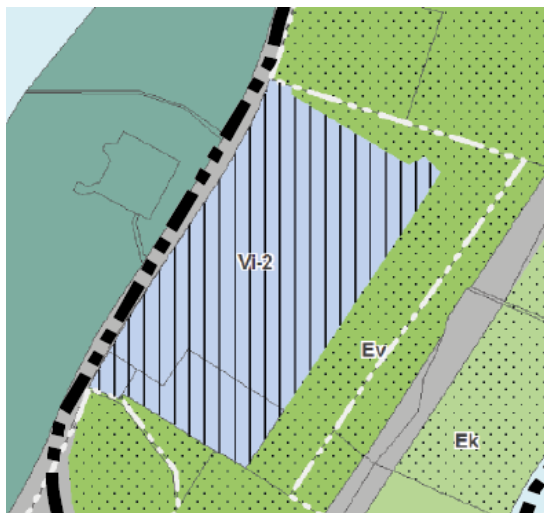
$$BS = BSá + BSp$$

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 a telek szintjéig. 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.

*egyész változással érintett, jellemzően új beépítésű területek magassági szabályai*

Az FRSZ 3. melléklete a városszerkezeti egység vonatkozásában egy darab *egyész változással érintett, jellemzően új beépítésű területet* határol le (Nagyfelszíni Vízkivételi Mű és környezete), de mivel a KÉSZ előírásai kizárólag zárt sorú beépítésre vonatkoznak, erre a városszerkezeti egységre nem érvényesül külön előírás.

**jelentős változással érintett területek**

Szerkezeti terv (TSZT 2017)

forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

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 város szerkezeti egység struktúrájában.

Ezen a területeken a terület szerkezetének kialakítására vonatkozó rendelkezéseket is figyelembe kell venni. Ennek a fővárosi tervből adódó szabályozási vonzata elsősorban akkor van, ha a terület kiterjedése pl. gyűjtőút kialakítását igényli, vagy beépítési módja zárt sorú. Mivel ilyen kategóriába csak a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű és környezete - a Váci út és az a mentén húzódó véderdő által határolt - terület sorolt, és ilyen szerkezeti beavatkozás a terület adottságai miatt nem indokolt, az előírások nem érintik a területet.

A terület előtt haladó kerékpárút továbbra is biztosításra kerül, így az FRSZ 15.§ (1) d) pontja érvényesül:

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:

d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.

**kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása**

Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának vonatkozó előírásai

A Váci út északi, bekötő szakaszán 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 (bsá 1,2+bsp 0,4). értéket nem haladhatja meg, de a beépítés magassága a szomszédos beépítéshez képest egy szinttel nagyobb lehet.

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.

**szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat**

A főváros zöldfelületi rendszerének hálózatosságát 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, mely jelen esetben az erdőterületi területfelhasználással biztosított, így a KÉSZ-ben külön rendelkezést ne igényel.



## 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 SŰRŰSÉG

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.

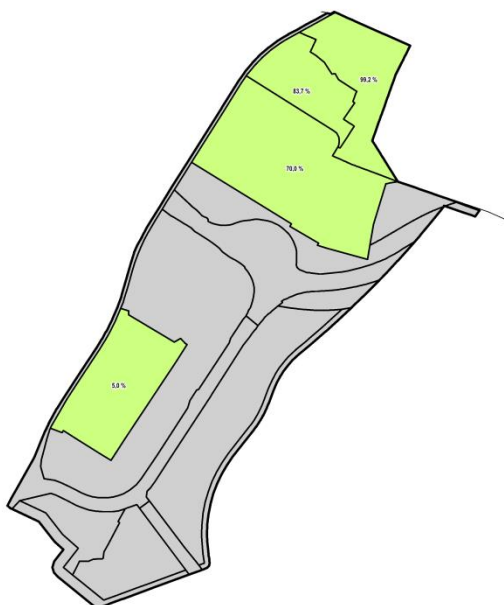
#### 1.1. AZ ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLETI MUTATÓ ÉRTÉKÉNEK IGAZOLÁSA

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.

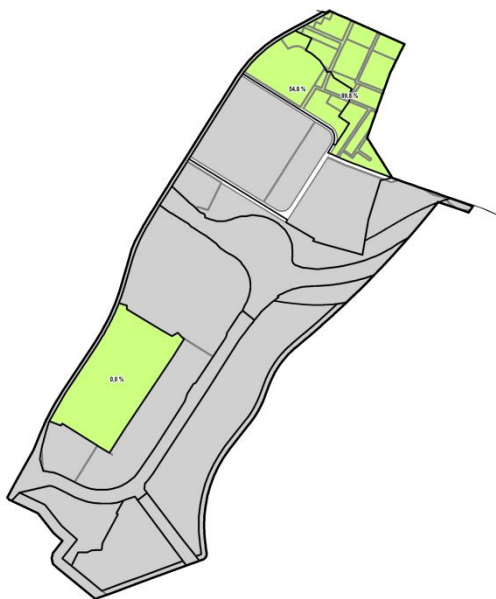
A **zöld** szín jelzi, hogy a hatályos FRSZ-nek való megfelelés teljesül, vagyis, ahol az FRSZ alapján számított maximálisan létesíthető általános szintterület nagyobb, mint az övezetekben lehetséges szintterület.

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

Az ábrán a Váci út menti út menti sávban a korábban már említett intézményi sáv elkülönül, mivel itt az FRSZ 4.§ (7) bekezdése alapján lehetővé tett emelt szintterülettel számolt a terv.



Az általános szintterületi mutató értékének igazolása  
forrás: saját ábra

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.

## 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 a beépítések magasságbeli korlátozása.

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

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

**I., II. és III. párkánymagassági kategóriák előírásai**

Az FRSZ 3. sz. mellékletében kijelölt párkánymagassági kategóriák közül csak a III. párkánymagassági kategóriába tartozó Nagyfelszíni Vízkivételi Mű területe 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.

**egyres kisvárosias és kertvárosias területekre,  
egyres dunai szigetekre vonatkozó beépítési  
magasságok, valamint a magasépítmények  
beépítési magasságának korlátozásával  
kapcsolatos előírások**

Az FRSZ *Egyres kisvárosias és kertvárosias területekre vonatkozó beépítési magasságok* (9.§), az *Egyres dunai szigetekre vonatkozó magassági rendelkezések* (10.§), valamint a *Magasépítmények beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírásai* (11.§) tárgyú részei a városszerkezeti egység területét nem érintik.

**a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó  
magassági szabályozás**

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

<b>közúti közlekedési terület</b>	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.
<b>kiemelt jelentőségű gyalogos felületek</b>	Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek a városszerkezeti egység területét nem érintik, így az FRSZ 14.§ a KÉSZ hatálya alá tartozó területen nem releváns.
<b>változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások</b>	A KÉSZ területén az FRSZ 15.§-ban (1) bekezdésének d) pontja érvényesül, a többi, és a (2) bekezdésben előírtak nem érintik a területet.
<b>a P+R infrastruktúra vonatkozó előírásai</b>	Az FRSZ 16.§-ának előírásai a területet nem érintik, P+R, illetve B+R tároló a területen nem lett kijelölve.
<b>közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás</b>	Az FRSZ 17.§-ának előírásai a városszerkezeti egység területét nem érintik.
<b>egyéb előírások</b>	A KÉSZ az FRSZ vonatkozó előírásainak figyelembevételével készült, ennek megfelelően annak 18.§-ában foglaltak közül csak a közhasználatú területre vonatkozó rendelkezés érint a területet.

### 4. A KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

Az FRSZ 19.§-ában foglaltak közül az (1) bekezdés szerinti közműtárgy elhelyezése értelemszerűen érinti a területet, a többi nem releváns.

### 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 Váci út északi, rövid szakaszán a KÉSZ a *kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása* jel öléssel ellátott területsávon érvényesíthető „engedmények” alkalmazásával él, a vonatkozó előírásokat figyelembe vette,
- az többi 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)-(3) bekezdés a városszerkezeti egységet 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

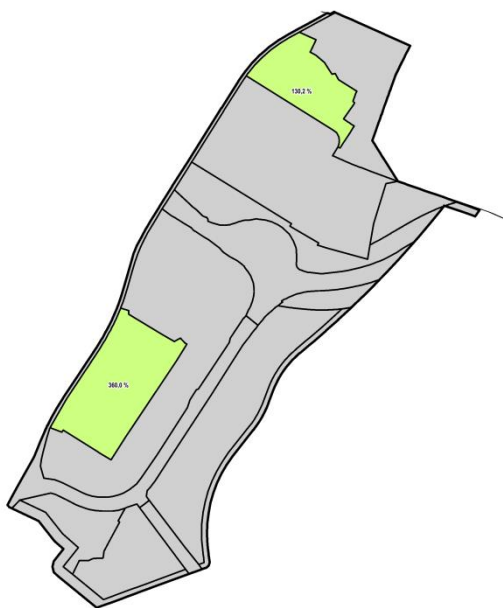
- egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított és
- a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy
- megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség.

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 terveszközökben 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 értéknél.



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.

Székesdülő és Megyeri hídfő városszerkezeti egység területére egy KSZT van hatályban, az Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2003. (VII.16.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott *A volt Dobó István laktanya területe és környezete* (Újpest - Székesdülő) Kerületi Szabályozási Terve, melynek – több szempontból jelentős felülvizsgálatát igényelte a KÉSZ kidolgozása az új jogszabályi keretek közé illeszthetőség érdekében –, alapvető, a helyi karaktert meghatározó övezeti paraméterei átvételre kerültek.

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

## Szabályozási eszköztár

A szabályozási eszköztárba tartoznak a normaszöveg és a hozzátartozó, vele szoros összefüggésben lévő mellékletek, 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. Ezért fontos, hogy az új közterületek 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 a *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 tervezési terület kerületen belüli elhelyezkedése, valamint kötöttpályás tömegközlekedési ellátottsága egyaránt befolyásolja, ami a tervezési területen nincs jelen.

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 az elhelyezés nem lehetséges.

**a személygépjárművek tárolására szolgáló  
várankozóhelyek 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 nem helyezhető el a városszerkezeti egység területén.

**melléképítmények**

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

**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.

Így pl. az oldalhatáros beépítési mód szabályait szükséges meghatározni egyes övezetekben, de megfelelő telekszélesség esetén és meghatározott szabályok mentén az épület úgy is elhelyezhető az oldalhatáron álló építési helyen belül, mintha szabadadon álló volna.

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

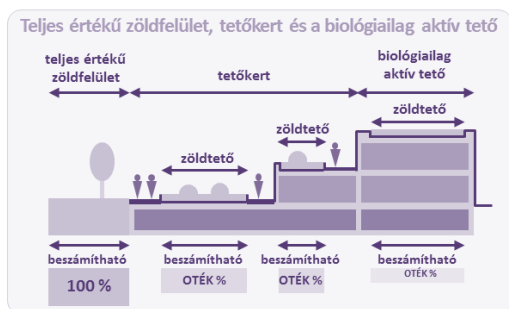
Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozóan több szabályt együttesen kell figyelembe venni. Együtt kell alkalmazni az építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásait és az építési övezetben meghatározott beépítésre, az épületek létesítésére vonatkozó rendelkezéseket, valamint a telken létesíthető 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

- 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.

### 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 korábbtól eltérő övezetképzést igényelnek, melynek több oka is van. Az ÚKVSZ és a területre vonatkozó KSZT 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 és a hatályos KSZT-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**

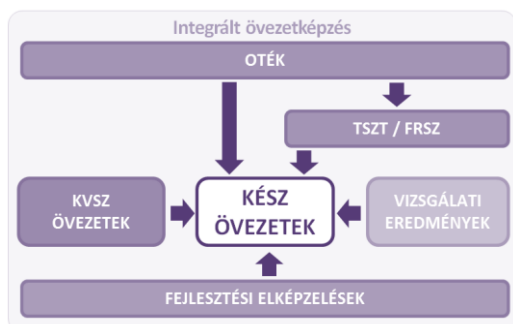
Az övezet paraméterei vagy valamely más jellemzője alapján tehát minden egyes övezetben létesíthető szintterületet összesíteni kell, melyek együttesen nem haladhatják meg a felettük lévő területfelhasználási egység alapján számítható összes, FRSZ-ben rendezetileg meghatározott szintterületet. További 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 „BKVSZ 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.

$A^0$   $A^1$  B  $C^1$   $C^2$   
Vi-2 / IV-10 / 2 L  
Zfk / Vi / IV-10 / 2 L

Az övezeti jel első tagja ( $A^1$ ) 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 ( $A^0$ ), az olyan zöldterületi övezetet 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 ( $C^1$ ) mely lehet:

- I – intézmény
- AI – alapintézmény
- L – lakás
- VM – vízkivételi mű



## 3. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

## 3.1. AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK STRUKTÚRÁJA

<b>csoportosítás</b>	Az övezetek előírásainál alapvető igény a főleges ismétlődések kiszűrése, ezért csoportosítások mentén haladnak az előírások, az alapstruktúrát a területfelhasználási kategória adja.
<b>általánostól a részletesség irányába</b>	<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. Az övezeti paraméterek táblázatai mellékletként kapnak helyet.</p>
<b>rendeltetésre vonatkozó előírások</b>	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.
<b>fő rendeltetés</b>	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.
<b>egyéb rendeltetések</b>	A rendeltetések sorában kifejtésre kerülnek az elhelyezhető melléképületek és az egyéb létesíthető kiegészítő funkciók vagy azok, melyek kizárásra kerülnek.
<b>kereskedelmi rendeltetés</b>	Ennek a szabályozása korábban is külön megjelent, egyes övezetek területén általánosan ki lehet mondani nagyságrendjüket, vagy azt, hogy az épület mely szintjein létesíthetők.
<b>szintterületi mutató kedvezmények</b>	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.
<b>biológiai aktivitás növelése</b>	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 átszöttségének 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. KERTVÁROSIS, INTENZÍV BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET

**Lke-1** A kertvárosias, intenzív beépítésű – korábban a KSZT-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 differenciált övezeti struktúra alapvető indoka a kiszabályozásra váró, használatát tekintve már ma is közterületi funkciót betöltő feltáró úthálózat kiszabályozásában rejlik, ugyanis a jelenlegi rendezetlen – egyes esetekben telekjogilag tömbök telkeit keresztező – telekstruktúra racionalizálása csak olyan telekosztással lehetséges, mely a kialakult, jellemző legkisebb kialakítható telekmérettől eltérő méretű telkekre való osztással is lehetséges.

Emellett jelentős befolyásoló tényező egyes kertvárosi lakóterületek Váci úthoz való viszonya, ugyanis az I. rendű főútra közvetlen kapcsolódó ingatlanok városkapu jellegű pozícionáltsága a városszerkezeti egység intézményi, illetve kereskedelmi és szolgáltató jellegű funkcióhiányosságának ellensúlyozásával összecseng, továbbá a TSZT vonatkozó előírásából adódóan a terület funkcionális sűrűségének növelése ezen lakóterületek esetében is indokolt.

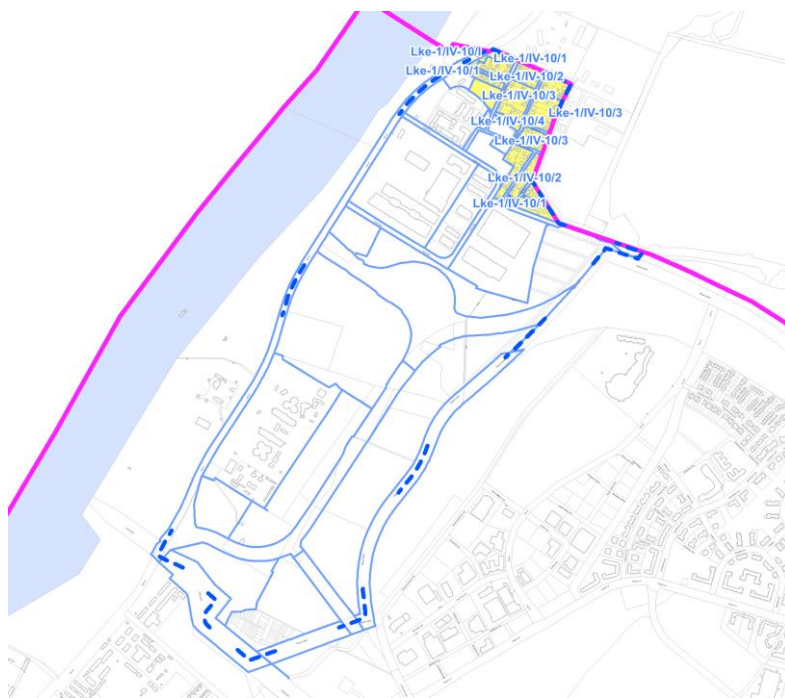
Szintén a beépítés sűrűségével összefüggésbe hozható, övezetképző tényező a kertvárosi területek belső magvának intenzitása, mely sokkal kevésbé sűrűbb állapotot mutat, mint az azt környező területeké.

Külön övezet kialakítása javasolt továbbá a – beépítési tervvel is érintett – volt Dobó laktanya kertvárosias lakóterületi területfelhasználásba sorolandó észak-keleti területegységén, valamint a Hortenzia utca észak-nyugati felén, annak érdekében, hogy a jövőbeni beépítés tömegében és jellegében is megfelelő átmenetet tudjon képezni a környező, területfelhasználásában jelentősen eltérő területek beépítései között.

- Lke-1/IV-10/1** oldalhatáron álló, nagytelkes, intenzív kertvárosias lakóterületek
- Lke-1/IV-10/2** oldalhatáron álló, kistelkes, intenzív kertvárosias lakóterületek
- Lke-1/IV-10/3** szabadon álló, nagytelkes, lazább kertvárosias lakóterületek
- Lke-1/IV-10/4** szabadon álló, nagytelkes, az intézményi felhasználású területekkel szomszédos kertvárosias lakóterületek
- Lke-1/IV-10/1** Váci út menti, oldalhatáron álló, intenzív, intézménnyel vegyes kertvárosias lakóterületek

*Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek övezeteinek városszerkezeti egységen belül való elhelyezkedése*

*forrás: saját ábra*



4.2. 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 várhatóan ez szintén teljesülni fog, megjegyzendő azonban, hogy ez esetben jelenleg számos terület még alulhasznosított vagy használaton kívüli formában áll fenn.

Meglévő, kialakult beépítéssel rendelkező, intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű övezetekbe sorolható a volt Dobó laktanya területének egésze, mely kismértékben jelenleg is beépített, még ha a beépítés jelentős része a korábbi laktanya épületcsoportjának formájában ma használaton kívül is áll. Jelentős fejlesztési potenciál rejlik tehát ebben a területben, azonban azt is ki kell emelni, hogy a városszerkezeti egység székesdűlői oldalának e terület sok értelemben fókuszpontja.

Így nem csak centrális területi pozícionáltságából, de a lakó és gazdasági területek közötti helyzetéből adódóan is olyan, sokszínű funkcióknak helyet adó övezeti rendszer kialakítása javasolt e területen, mely iroda és munkahelyi funkcióival, közhasználatú kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésekkel, valamint alapintézményi bővítés lehetőségének helybiztosításával egyaránt nyit mind a gazdasági, mind pedig a lakóterületek irányába, mivel azok használóinak kiszolgálására minden városi szegmens szintjén alkalmas.

Ennek megfelelően az intézményi övezetek között intézményi, alapintézményi és lakó rendeltetések elhelyezése egyaránt biztosított, térszerkezeti struktúrát tekintve alkalmazkodva a kialakult, környező területhasználatok jellegéhez, illetve az egyes, használatában eltérő területek elérési távolságaihoz.

Ezen övezeti csoportba sorolható a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű területe is, melynek hasznosítása még nem kiferrott, így az övezeti paraméterek és a területre vonatkozó előírások alapvetően a jövőbeni fejleszthetőség olyan irányú biztosítását irányozzák elő, mely önkormányzati ráhatást is garantál a leendő beruházás pontos kimenetelének meghatározásánál.

- Vi-2/IV-10/1I** Ezred utca menti intézményi sáv területe
- Vi-2/IV-10/2I** Váci út menti intézményi terület
- Vi-2/IV-10/AI** Túztövis utca menti alapintézményi terület
- Vi-2/IV-10/1L** Napliget lakópark és a Dobó laktanya nyugati területei
- Vi-2/IV-10/2L** Túztövis utca északi oldalán húzódó dominánsan lakó funkciójú terület
- Vi-2/IV-10/VM** a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű területe

*Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű, valamint a helyi lakosság alapellátását biztosító területek övezeteinek városszerkezeti egységben belüli elhelyezkedése*

forrás: saját ábra



4.3. GAZDASÁGI, JELLEMZŐEN RAKTÁROZÁST,  
TERMELÉST SZOLGÁLÓ TERÜLET

**Gksz-2** Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület a városszerkezeti egység területén az Ezred utca mentén található.

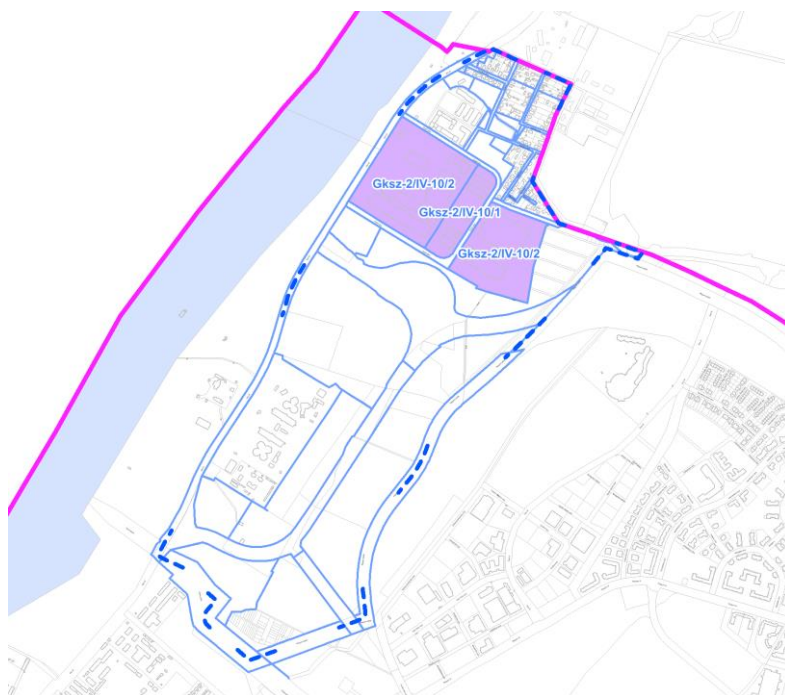
A tömbök esetében a KÉSZ szándéka a KSZT nyújtotta fejlesztési lehetőségek továbbiakban való biztosítása, illetve a szabályozási koncepciónak megfelelően a káros hőszigetelés csökkentése, valamint a gazdasági terület környező lakóterületektől való jótékony zöldfelületi elszigetelése.

Mindemellett a jelenlegi magánút helyett közterületi kialakításra van szükség, különös tekintettel arra, hogy az érintett úton autóbusz üzemel.

- Gksz-2/IV-10/1** kistelkes gazdasági terület
- Gksz-2/IV-10/2** nagytelkes gazdasági terület

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

*forrás: saját ábra*



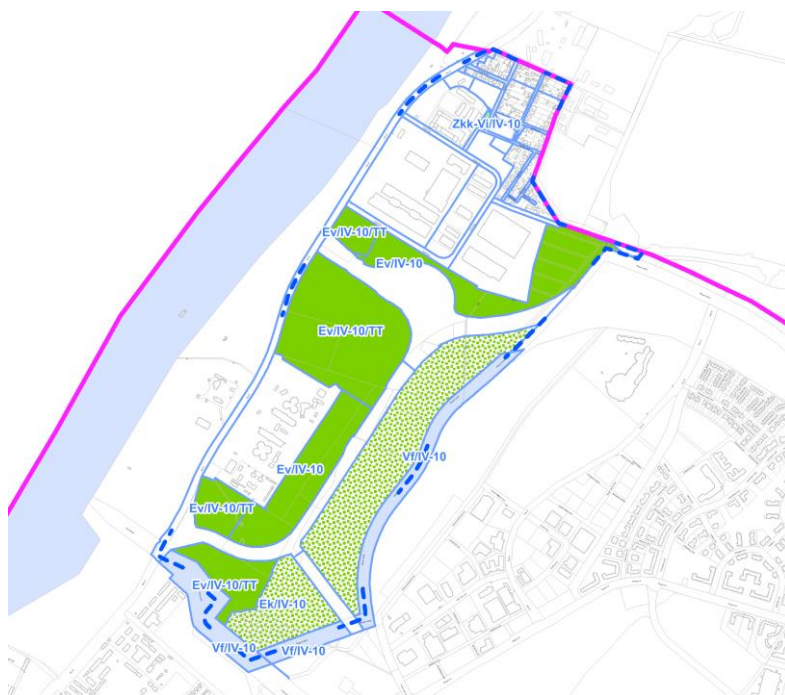
#### 4.4. ZÖLD-, ERDŐ, ÉS VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

**Zkk, Ek, Ev, Vf** A zöldfelületi rendszer szempontjából a városszerkezeti egység működésében meghatározóak a különböző – védett vagy részben védett és egyéb – zöldterületek, a közjóléti és véderdőterületek, valamint az ökológiai folyosóként is szolgáló Mogyoródi- és Szilas-patakok vízgazdálkodási területei.

A köztertek és közparkok esetén megkülönböztetésre került egy, a TSZT szintjén meg nem jelenő, tervezett közpark elem is, mely a jelentős átalakulás előtt álló Dobó laktanya területét érinti, és beépítésre szánt Vi-2 területen került kijelölésre.

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

forrás: saját ábra



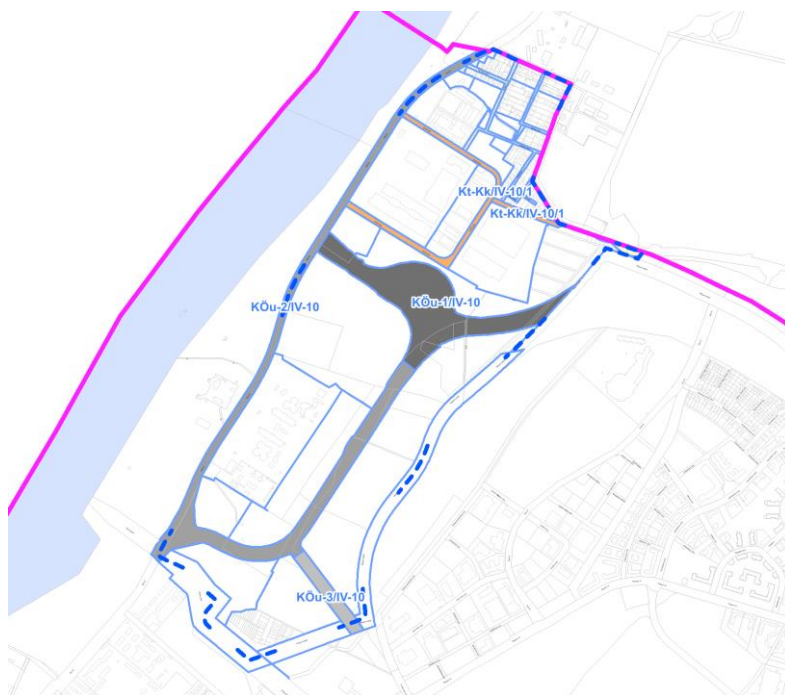


#### 4.5. KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLETEK

##### **KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Kt-Kk**

A közlekedési célú közterületeket a város működését meghatározó főhálózati elemek és a mellékhálózati elemek együttesen alkotják. A tervezési területen a fő hálózati elemeket az M0 autópálya, az arra felvezető A/2 autótút, valamint a Váci út jelenti, a felszíni gépjárműforgalom jelentős része ezeken a nyomvonalakon bonyolódik, közösségi közlekedési viszonylattal a Váci út és az Ezred utca érintett

A közlekedési célú közterületek TSZT-ben való önálló területfelhasználási egység mivolta okán az egyes útvonalak a 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 párhaként 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,
- az egyéb, 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 ELEMEK

#### 1. A SZABÁLYOZÁS KÖTELEZŐ ALAPELEMEI


<b>szabályozási vonal</b>		A városszerkezeti egység területén több működő, de jogilag nem rendezett kiszolgáló út, vagy magánút működik. Ezek közterületi kialakítás szükséges, melyeket a szabályozási vonal rögzítése tesz lehetővé.
<b>szabályozási szélesség</b>		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 képformátumban is használni fogják mind az önkormányzat szakemberei, mind a polgárok, építetők, tervezők, így a szabályozás folyamán a legfontosabb, egyértelműen be nem azonosítható elemek külön méretezésre kerülnek. Különösen fontos a szabályozási szélesség, a tervezett szabályozási vonalak méretezése, illetve az építés helyét meghatározó egyéb méretek rögzítése.
<b>építési övezet, övezet határa</b>		<p>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.</p> <p>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).</p>
<b>építési övezet, övezet jele</b>		Az övezeti jel az egyes építési övezetek, vagy az övezetek azonosítója.

A *Szabályozási Terv* a könnyebb áttekinthetőség és értelmezés érdekében a beépítésre nem szánt közlekedési és zöldinfrastruktúrák övezeteit külön kiemeli, melyek bővebb kifejtése nem indokolt.


<b>gyorsforgalmi út</b> (KÖu-1/IV-10)		<b>védelmi erdő</b> (Ev/IV-10, Ev/IV-10/TT)	
<b>I. rendű főút</b> (KÖu-2/IV-6)		<b>közjóléti erdő</b> (Ek/IV-10)	
<b>II. rendű főút</b> (KÖu-3/IV-6)		<b>közpark</b> (Zkp/IV-10)	
<b>forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút</b> (Kt-Kk/IV-10/1)		<b>folyóvizek medre és partja</b> (Vf/IV-10)	
<b>kiszolgáló- és lakóút</b> (Kt-Kk/IV-6/3)			


## 2. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI




### 2.1. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS, 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 határvonal**  Építési határvonal azokban az esetben kerül megjelenítésre, amikor az övezeti előírások az adott hely szempontjából nem elégségesek (általában meglévő épülethez való igazodás miatt), de nem szükséges, hogy nagyobb területen a teljes építési hely megjelenítésre kerüljön. Ennek alkalmazása különösen a Gazdasági területen indokolt, ahol az építési hely konkrét meghatározása kedvezőtlenül akadályozná a telek összevonásokat, vagy megosztásokat. Elegendő az előkert és hátsókert határvonalak rögzítése.




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

<b>a telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része</b>		A <i>Szabályozási Terven</i> 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.
<b>közterület zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része</b>		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 a legfontosabb zöldfelületi elemek kerültek jelölésre. A lehatárolásokon belül a zöldfelületi aránynak legalább 60%-osnak kell lennie, épület azokon nem helyezhető el.
<b>kötelező védőzöldsáv</b>		A telek egyfajta „negatív” építési helyeként szolgáló elemek negyedik tagja, mely a területfelhasználásokban 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 a burkolt felületek összterülete a 20%-ot nem haladhatja meg.

## 2.2. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS, JAVASOLT ELEMEI


<b>javasolt telekhatár</b>		Javasolt telekhatárt akkor alkalmaz a <i>Szabályozási Terv</i> , ha a terv optimális megoldásának figyelembevételével javasolt, vagy pl. a javasolt magánút kialakítása esetén. A telekhatár kialakítása vagy pontos helye is csak irányadó, nem lehet rá kötelezni a tulajdonosokat.
<b>javasolt megszüntető jel</b>		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.
<b>javasolt közforgalmú magánút</b>		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 már kialakított magánút nem szüntethető meg. A magánút telkének kialakítása esetében az előírt telekméretekre vonatkozó szabályokat nem kell betartani, de épületet elhelyezni rajta nem szabad..
<b>közhasználat céljára átadott terület</b>		<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"> <li>• közterülethez kell, hogy csatlakozzon;</li> <li>• csak akkor válik ténylegesen közhasználatúvá, ha arról az érintett tulajdonos és az önkormányzat szerződést kötöttek az Étv 54.§ 87) bekezdése szerint;</li> <li>• kialakítása esetén (nagysága, célja és kialakítási feltételei függvényében) a közhasználatú érintett telek legnagyobb megengedett általános-, vagy parkolási szintterületi mutatója növelhető az építési övezetben vagy a kiegészítő előírásokban meghatározott kedvezmény mértékéig. (A közhasználatú kedvezmény magánút közhasználatára nem érvényesíthető)</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>A szabályozás támogatni, ösztönözni is kíván a szintterületi mutató kedvezménnyel.</p>

### 3. EGYÉB, IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEM


<b>meglévő/tervezett gyalogos kapcsolat</b>		A gyalogoshálózat 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.
<b>meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra kapcsolat</b>		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.
<b>meglévő/tervezett híd vagy külön szintű műtárgy kapcsolat</b>		A <i>Szabályozási Terven</i> szintén jelölt a különböző közlekedési formák külön szintű keresztezése.

### 4. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE ALAPTÉRKÉPI ELEM







#### 4.1. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM

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

#### 4.2. MÁS JOGSZABÁLYOKKAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEM

<b>vízbázis külső védőövezete</b>		A Duna mentén üzemelő parti kútsor vízminőségének védelmét szolgáló vízbázis külső védőövezete érintik a városszerkezeti egységet, mely jelenléte az építési lehetőségeket jelentős mértékben korlátozó tényező. Hangsúlyozni kell, ezért nem csak a 3.B mellékleten szerepel.
-----------------------------------	--	--

#### 4.3. ALAPTÉRKÉPI ELEM




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






## II. VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

### 1. MÁS JOGSZABÁLYOKKAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEL




#### 1.1. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

<b>műemlék telke</b>		A városszerkezeti egység területén a Nagyfelszíni Vízkivételi Mű formájában általános műemléki védelem alatt álló épületegyüttes található, melynek megőrzése értelemszerűen kiemelt jelentőségű, ezért a <i>Szabályozási Terv</i> ezeket rögzíti.
<b>műemléki környezet terület (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijelölése alapján)</b>		A védetté nyilvánított műemlék és a műemléki jelentőségű területek közvetlen környezetének feltüntetése is a <i>Védelmek, korlátozások, kötelezettségek</i> körébe tartozik.
<b>nyilvántartott régészeti lelőhely</b>		A városszerkezeti egység jelentős területe nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, így ezek megőrzése értelemszerűen kiemelt jelentőségű.






#### 1.2. TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

<b>országos ökológiai hálózat - magterület</b>		Az országos ökológiai hálózat elemei több helyen is érintik a városszerkezeti egység területét, ezen természeti és természetközeli területek megőrzése és megóvása a <i>Szabályozási Terv</i> egyik kiemelt feladata.
<b>országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó</b>		
<b>fővárosi helyi jelentőségű védett természeti terület</b>		A 25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend. alapján kijelölt fővárosi, helyi jelentőségű védett természeti területek is feltüntetésre kerültek.

#### 1.3. KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

<b>120 kV-os villamosenergia felosztóhálózat nyomvonala és biztonsági övezete</b>		A közművek egyes korlátozási tényezőinél az adott elem szerinti jogszabályban, szabványban megfogalmazott előírásokat kell figyelembe venni.
<b>nagyközepnyomású gázvezeték nyomvonala és biztonsági övezete</b>		A <i>Szabályozási Terv</i> ugyanakkor nem tüntet fel minden nyomvonalat, csak a jelentősebb védőtávolsággal rendelkező elemeket.
<b>szennyvízáttemelő és biztonsági övezete</b>		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

<b>vízbázis külső védőövezete</b>		A Duna mentén üzemelő parti kútsor vízminőségének védelmét szolgáló hidrogeológiai védőterületek érintik a városszerkezeti egységet, melyek jelenléte jelentős korlátozó tényező.
<b>vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezete</b>		
<b>I. rendű árvízvédelmi fővédvonal - árvízi védekezési terület határa</b>		A Duna árhullámai elleni védelmet az I. rendű árvízvédelmi fővédvonal biztosítja, mely szintén fontos korlátozó elem a terület vonatkozásában. Az árvízvédelem keretében az árvízvédelmi múnél, annak mentett oldalán az árvízi védekezés számára 10 m-es sávot szabadon kell hagyni, amelyben semmi építmény, még átmenetileg sem helyezhető el.
<b>fakadóvízzel veszélyeztetett terület</b>		A Duna közelsége okán figyelembe kell venni a mentett oldalon 110 m-es fakadóvíz előfordulásával veszélyeztetett sávot, amelyben felszín alatti építési tevékenység csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető.
<b>vízgazdálkodási terület és mederkarbantartó sávja</b>		A folyóvizek medre és partja (Vf) területhasználatú területek mentén mederkarbantartás célját szolgáló parti sáv.

## 2. TERVI ELEMÉK

**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 ELEMÉK

### 4.1. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

**nagyvízi meder területe**



A korlátozással érintett terület újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható, továbbá a nagyvízi mederben lévő üdülőterület lakó-, vegyes vagy gazdasági területfelhasználási egységbe nem sorolható át

**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 ELEMÉK

Azonosak a Szabályozási Terven szereplőkkel.

## Tájrendezési és zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslatok

Székesdűlő és Megyeri hídfő jelentős mennyiségű megőrzendő, illetve megóvandó táji, természeti és zöldfelületi környezeti területtel rendelkező városszerkezeti egysége a főváros IV. kerületének.

A Szilas- és Mogyoródi-patakokkal – mint az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosókkal – való érintettsége okán déli és keleti határterületei fontos, meghatározó ökológiai kapcsolatot jelentenek a Duna-folyam és az agglomerációs települések között húzódó fővárosi zöldfelületi infrastruktúra hálózatban.

A szomszédos városszerkezeti egységek területén szerveződő erdős (Farkaserdő) és magas zöldfelületi intenzitással rendelkező természeti környezet, valamint a helyi szinten megjelenő védett és részben védett természeti terület (Homoktövis TT) nagymértékben befolyásolja a tervezési terület települési és táji megjelenését, az egyes beépített területek élıhetőségét.

Jelentősek továbbá a városszerkezeti egység beépítésre szánt területeit körülölelő erdőfoltok, valamint a patakok puffer területét képező természetközeli területek.

### 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

Székesdűlő átalakuló területei habár kialakult növényállománnyal rendelkeznek, az intézményi jellegű hasznosításra előírányzott terület beépítése a volt Dobó laktanya és környéke esetén a zöldfelületek struktúrájában is számottevő változást hozhat, ennek megfelelően a jövőképeinek meghatározása olyan mértéktartó beavatkozások alkalmazásával javasolt, mely a környezeti adottságokra, azok megóvására és 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 a Homoktövis Természetvédelmi Területre és környezetére, az ökológiai hálózat kapcsolódó elemei által lefedett természeti közeg területére, valamint a fővárosi védelem alatt álló területekre;
- a meglévő erdőterületek megőrzése, lehetséges mértékű bővítése – különös tekintettel a már említett védettség alatt álló erdőterületekre, valamint az egyéb, a Nagyfelszíni Vízkivételi Művet, valamint a gazdasági területet körülölelő erdőterületekre, illetve a patakpartok mentét kíséző közjóléti erdőfoltokra,
- a meglévő zöldterületek a kor elvárásainak megfelelő szintű fenntartása, karbantartása – kiemelt figyelemmel a volt Dobó laktanya meglévő beépítését övező, valamint az attól nyugatra, dunai irányba húzódó, a vízbázis külső védőidoma által érintett területek tekintetében;
- a településrendezési tervekben tervezett zöldterületek, jelentős zöldfelületi jellegű területek tényleges zöldfelületi megvalósítása – főleg a Szilas-patak, valamint Székesdűlő Hortenzia utca menti tervezett közparkja esetében;
- a beépítésre szánt területek zöldfelületi intenzitásának növelése, különös mód:
  - a lakóterületi kertek megőrzése és fejlesztése,
  - az intézménykertek fejlesztése, valamint
  - a meglévő gazdasági területek zöldfelületeinek esetében;
- a patak-revitalizáció megvalósítása;
- beépített területek intenzív zöldfelületi sávjainak 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 amellett, 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 szabadtér rendszer.

A patak revitalizációja – épített mederveviszonyai 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 visszatörlesztésekre.

A városszerkezeti egység területét érintő patakszakaszon a természetvédelmi és közjóléti jellegű erdőterület megőrzése, a Szilas-patak revitalizációs tervben előirányzott természetközeli és természeti területek fenntartása/kialakítása biztosított.

**Mogyoródi(/Megyeri)-patak és a környező erdőterületek**

A városszerkezeti egység keleti határában húzódó kisvízfolyás, a Mogyoródi(/Megyeri)-patak, valamint az azt környező közjóléti, illetve véderdő területek – beleértve a Homoktövis TT területének – megőrzése és megóvása továbbra is javasolt.

**a volt Dobó laktanya területe**

A korábbi honvédelmi célokat szolgáló, ma tervezett intézményi területek közé sorolható területen a köz- és magánterületi zöldfelületek differenciált kialakítása került meghatározásra, a *Szabályozási Terv* tartalmának megfelelő módon.

Ennek értelmében a kifejezetten intézményi és alapintézményi rendeltetések, valamint vegyesen lakófunkciók elhelyezésének biztosítását szolgáló övezetek területén *a telek zöldfelületként kialakítandó/fenntartandó része* területsáv, valamint a szomszédos eltérő – kevés esetben megegyező, de a tervezett beépítés tömegében és jellegében jelentősen különböző – területfelhasználású területek irányába változó, 10,0 vagy 5,0 méter szélességben meghatározott zöldsáv / védőzöldsáv kialakítása javasolt a heterogén használatból adódó esetleges „konfliktusok” elkerülését megelőzendő.

A Duna felőli, a Hortenzia utcától nyugatra húzódó, a vízbázis külső védőidomával érintett területek esetében további, a fentiekől eltérő szabályozási elem alkalmazása indokolt a *telek be nem építhető része* jelölés formájában, mely alapvetően az értékes vízbázis megóvását mintegy inverz építési helyként biztosítja.

A Kálmos utca észak-déli tengelyének meghosszabbítását képező, az utcát a Tűztövis utcával gyalogos értelemben összekötő, tervezett közterületi zöld infrastrukturális elem kialakításának biztosítása végett a területen *közterület zöldfelületként kialakítandó/fenntartandó része* jelölt a *Szabályozási Terv*ben.

**kertvárosias lakóterületek**

A kertvárosias lakóterületek esetében a Hortenzia utca meglévő – és tervezett, már a volt Dobó laktanya területét érintő meghosszabbított – szakaszán amennyiben azt a meglévő és tervezett közműadottságok engedik, fasor telepítése javasolt.

**gazdasági területek**

Az Ezred utcát övező gazdasági területek területén a használatból adódó környezeti hatások (pl. hősziget-, zaj és zergés hatás, stb.) mérséklése céljából a meglévő lakó és erdőterület, valamint a tervezett intézményi terület irányú tömbhatárok mentén 10,0 méter szélességben védőzöldsáv kijelölése indokolt, mely kialakítása a *Rendeletben* előírt módon szükséges.

**az egyes fókuszpontokat rendszerbe szervező elemek**

A közterületi fasorok a zöldfelületi rendszer szerves részét képezik. Különös jelentőséggel bírnak ott, ahol a közhasználatú zöldfelületek aránya alacsony, illetve fontos szerepet játszanak a zöldfelületi infrastruktúra hálózat egyes elemei közötti irányultságok meghatározásában is.

A tervezett és meglévő helyi, lakó és kiszolgáló utak mentén – ahol a szabályozási szélesség és a közművezetékek védősávja engedi –, fasorok várostűrő fafajokkal való telepítése és/vagy meglévő fasorok kiegészítése javasolt.

## 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 védőzöldsávok formájában,
- a tervezett zöldterületek optimális használati pozicionálása végett pihenésre, rekreációra és sportolásra szabadteret nyújtó használati alternatívák biztosítása (pl. játszótér), 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 Szilas-patak tervezett revitalizációja érdekében a vonatkozó fővárosi tervdokumentum figyelembevételén alapuló patakiszabályozás kialakítása, a kijelölt tervi elemek kapcsolati struktúrájának biztosítása a gyalogos nyomvonal helyének biztosításával, valamint tervezett hídkapcsolat helyének kijelölésével a Mogyoródi-patak torkolata felett,
- 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 javaslat

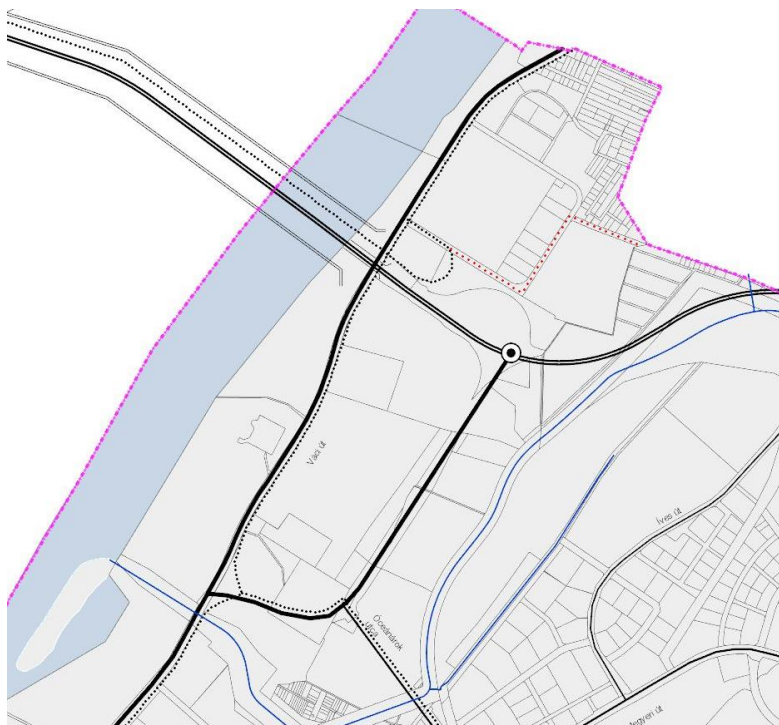
A tervezési területen jelenleg a főúthálózati elemek nagy forgalmi terhelése és az északi lakóterületek nem megfelelően kiépített úthálózata jelenti a legnagyobb közlekedési gondot.

Fejlesztés várható az Ezred utcától északra, a Székesdűlő sori lakóterülettől délre található beépítetlen területen, amelyhez közúti kapcsolat kialakítása tervezett. Továbbá javasolt a Székesdűlő sortól délre elhelyezkedő lakóterület kiszolgáló útjainak keresztmetszeti rendezését (legalább egyoldali járda és megfelelő csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítését). Amennyiben a Vízmű területén is bekövetkezik valamilyen fejlesztés vagy funkcióváltás, az adott helyzetnek megfelelően kell fejleszteni a közlekedési kapcsolatokat és a parkolási lehetőségeket.

### ***Budapest Szerkezeti Terve – tervezett közlekedési hálózat***

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

Városi jelentőségű kerékpáros nyomvonal megvalósítása a Megyeri-híd-Ezred utca – Dunakeszi irányban. Ez a kerékpáros infrastrukturális elem kiváló összeköttetést biztosítana a budai oldal és Dunakeszi között, ugyanakkor Budapest és Dunakeszi határán nincs olyan kiszabályozott közterület, amelyen átvezethető lenne a jelölt kerékpáros infrastruktúra.



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

## 1. KÖZÚTHÁLÓZAT

A tervezési terület országos és regionális közúti kapcsolatai kiemelkedően jók, mivel közvetlenül a 2. sz. elsőrendű főút és az M0 autópályát Megyeri hídjának pesti hídfője mellett helyezkedik el. Ebből következik, hogy fejlesztési potenciálja erős, de a keltett forgalmakat a környező közúthálózat be tudja majd fogadni. A terület belső közúthálózatát (kiszolgáló utcáit és kapcsolatukat) mindenképpen fejleszteni szükséges, hogy megfelelően tudják ellátni funkciójukat.

**gyorsforgalmi út** Meglévő, megmaradó:

- M0 autópályát, útkategória: K.II.A.

**főúthálózat** Meglévő, megmaradó:

- Váci út, útkategória: K.III.A.
- Óceánárok utca, útkategória: B.IV.b.B.
- M0 felhajtó út, útkategória: K.IV.A.

**mellékutak** Kiszolgáló utak, útkategória: B.VI.c.C. (Ezred utca) és B.VI.d.C.

Meglévő, megmaradó:

- Ezred utca
- Hortenzia utca
- Kálmos utca
- Vasrózsa utca
- Tűztövis utca
- Felső utca
- Alsó utca
- Pihenő köz
- Székesdűlő utca

Tervezett:

- Tűztövis utca meghosszabbítása az Ezred utcáig
  - Hortenzia utca meghosszabbítása a Tűztövis utca új szakaszáig
- Útkategória: B.VI.d.C.

## 1.1. FŐBB CSOMÓPONTOK

A tervezési terület legnagyobb forgalmat viselő csomópontjai már kiépültek, további fejlesztésük nem szükséges, a tervezett beépítések által keltett forgalmat biztonságosan be tudják fogadni.

**fontosabb csomópontok**

- 2. sz. főút – M0 felhajtóút jelzőlámpával irányított, kanyarodó sávokkal kiépített csomópontja,
- M0 felhajtó út – Óceánárok utca jelzőlámpával irányított, kanyarodó sávokkal kiépített csomópontja,
- 2. sz. főút – Ezred utca jelzőlámpával irányított, kanyarodósávokkal kiépített csomópontja,
- 2. sz. főút – Ezred utca északi csomópont (forgalomirányítás módja: jelzőtábla).

## 1.2. BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

**mellékutak** Kiszolgáló utak, útkategória: B.VI.c.C. (Ezred utca) és B.VI.d.C.

Meglévő, megmaradó:

- Ezred utca
- Hortenzia utca

- Kálmos utca
- Vasrózsa utca
- Tűztövis utca
- Felső utca
- Alsó utca
- Pihenő köz
- Székesdűlő sor

#### Tervezett:

- Tűztövis utca meghosszabbítása az Ezred utcáig
- Hortenzia utca meghosszabbítása a Tűztövis utca új szakaszáig

Útkategória: B.VI.d.C.

A volt Dobó laktanya területén és az Ezred utca mentén tervezett lakóterületi és gazdasági funkciók kiszolgálása és Székesdűlő beállt lakóterületének jobb működése érdekében az Ezred utca és Székesdűlő lakóterület úthálózatának összekötése tervezett a Tűztövis utca meghosszabbításával és a Hortenzia utca bekötésével, a KT-1. úthálózati ábrán láthatóaknak megfelelően.

A Tűztövis utca Ezred utcához kapcsolódó szakaszát 12 m szabályozási szélességgel, a többi tervezett közútszakaszt 9 m szabályozási szélességgel javasolt kialakítani. Az új útszakaszok létesítése kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas módon, 5,5 m burkolatszélességgel, kiemelt szegéllyel, legalább egyoldali járdával és zárt vízvezetéssel tervezett, a mintakeresztszelvények szerint.

A javasolt mintakeresztszelvényeknek megfelelően újítandók fel Székesdűlő lakóterületeinek működő lakóutcái is, ahol a legfontosabb feladat a csapadékvíz-elvezetés megoldása.

## 2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezési területen belül új, közösségi közlekedési hálózathoz tartozó létesítmény kialakítása nem tervezett, a terület kiszolgálását továbbra is a majdnem 100 %-os ellátottságot biztosító buszjáratok biztosítják majd.

## 3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Új kerékpáros nyomvonal létrehozása javasolt (a főváros szerkezeti tervének megfelelően) az Ezred utca mentén, Dunakeszi irányába, amely számára a közterületi átjárhatóság is biztosított a tervezési területen (Dunakeszi határában).

## 4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogos létesítmények fejlesztése javasolt a Székesdűlő sor mentén található lakóterület lakóutcáiban, valamint a buszmegállóhelyek közelében. Új gyalogosfelület tervezett a Hortenzia utca – Tűztövi utca – Ezred utca környezetében kialakítandó lakóterületen, biztosítva a terület jobb átjárhatóságát.

## 5. PARKOLÁS

A tervezett fejlesztések esetében, a gépjármű várakozóhelyek felszíni, illetve mélygarázsban történő elhelyezése javasolt a vízbázis külső védőidomával érintett területen érvényes előírások figyelembevételével.

Tekintettel a terület elhelyezkedésére a városszerkezetben és a közösségi közlekedés ellátottságának korlátozottságára (csak buszjárat közlekedik), új funkciók megjelenésekor a KÉSZ-ben meghatározott parkolóhely-számot kell biztosítani, ezen a területen az OTÉK-hoz képest kevés esetben indokolt kisebb értékben meghatározni a mutatókat.

## Közmű javaslat

### 1. MEGOLDANDÓ KÖZMŰFEJLESZTÉSI KÉRDÉSEK, FEJLESZTÉSI CÉLOK

A városrész hatékonyabb hasznosítását több közművekkel összefüggő adottság korlátozza, ezért a közműfejlesztés célja a területhasznosítás lehetőségét akadályozó, de közműfejlesztéssel feloldható korlátok feltárása.

A fel nem oldható korlátozó adottságokhoz alkalmazkodva is lehet területet fejleszteni. pl a területre rányúló vízbázis védelmet szolgáló hidrogeológiai védőidomot, az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

A Duna közelében fekvő terület előtt haladó 2-es úton van a Dunán levonuló árhullámok elleni védelmet nyújtó árvízvédelem elsőrendű védvonal, amely ma már a megnövekedett árhullámok ellen nem nyújt kellő védelmet a területnek. Az árvízvédelem létesítményeinek fejlesztése szükséges a terület árvízmentesség biztosításához.

A vizsgált terület, északi részének kedvező topográfiai adottsága, hogy magas parti fekvésű részén a terepmagasság 109,8 mBf körüli, így az épített környezet ténylegesen továbbra sem veszélyeztetett. A földművel védett szakaszon azonban, ahol az út koronaszintje 106,1 mBf körüli (~ 60 cm magassághiány), a biztonsági magassítási igény már nem kielégített, a magasságot növelni kell, hogy az valóban elsőrendű védelmet tudjon nyújtani.

A Szilas-patak és Mogyoródi-patak torkolati közelsége miatt visszatöltésezett szakaszán a Dunán levonuló árhullámok visszatörlesztő hatása veszélyezteti a területet. A patakok menti védelem erősítése is szükséges az árhullámok idején a vizek mederben tartásához.

A Megyeri hídfő környezetében kialakult lakó és gazdasági terület teljes közműellátással rendelkezik, míg attól délre a szennyvíz közcsatorna hálózat hiányában a terület részleges ellátású. Az igényes hasznosítás feltétele a teljes közműellátás megoldása.

A területen oszlopokra fektetve halad végig a villamosenergia szolgáltató egyik főelosztó hálózati nyomvonala, amelynek föld felett tartása ma már nem indokolt. Helyben maradását csak a kiváltás költség-volumene indokolja. Legalább távlati célként kezelendő közműfejlesztési feladat ennek a vezetéknek a föld alá helyezésének megoldása.

A terület jelentős hányadát foglalja el a felszíni vízkivételi mű ma már használaton kívüli területe, amely új hasznosításra vár. Hasonlóan a 2-es út menti alulhasznosított telkek intenzívebb hasznosítása várható. Az új hasznosítások megoldandó teljes közműellátása közműfejlesztési feladat.

## 2. KÖZMŰVEK FEJELSZTÉSI CÉLJAI

### 2.1. VÍZIKÖZMŰVEK

A vízbázisok közelsége, az üzemelő kutak védelmét biztosító hidrogeológiai védőidom már kijelölésre került, ezekre vonatkozó előírások teljesítése közműfejlesztési feladatokat is igényel. Az ivóvíz minőségű vízellátás biztosítása egyre igényesebb vízkezeléssel oldható meg, ezért fontos lenne a nem ivóvíz minőségű vízellátás egyéb vízbeszerzéssel való megoldásának előtérbe állítása. A területen kiépített, de üzembe nem helyezett felszíni vízkivétel lehetőséget kínál nem ivóvíz minőségű víz közszolgáltatásának biztosítására.

Az ivóvíz ellátás vonatkozásában jelentkező közműfejlesztési feladat az új ellátást igénylő területek számára biztosítandó új hálózati kapcsolatok kiépítése. Az ivóvíz ellátását szolgáló hálózatnál közműfejlesztési feladatként a hálózati rekonstrukció igénye kerül előtérbe.

Az új beépítési lehetőségek teljes közműellátásához szükséges közcsontra hálózat fejlesztése is komoly közműfejlesztési feladat. Új csatornaként a területen elválasztott rendszerű vízvezetés építendő ki, akkor is, ha az elválasztott szennyvízgyűjtő csatorna továbbvezetését egyelőre egyesített rendszerű csatornahálózat biztosítja. Az egyesített rendszer túlterhelésének megakadályozásához szükség van a csapadékvizek helyi víz-visszatartására, ezért távlati cél, az egyesített rendszer csapadékvíztől való tehermentesítése. A csapadékvíz elvezetését a Mogyoródi-patakig meg kell oldani, ahol hordalékfogó műtárgy és árvízi átemelő létesítése szükséges.

A csapadékvíz elvezetésére kedvező adottság, a Szilas-patak és a Mogyoródi-patak, mint befogadók jelenléte, de figyelembe kell venni a terület mély fekvését, amelyből a csapadékvíz patakba vezetése átemelő műtárgy létesítésével oldható meg. Az átemelési igényt fokozza a patak medrek visszatöltésezett szakasza, amelybe a mederbe való bevezetés csak árvízi átemelő műtárgy segítségével valósítható meg.

A szélsőséges csapadékesemények kezelésének, a vizek zavarmentes továbbállításának feltétele a helyi víz visszatartás megoldására záportározók létesítése, amelyekből a továbbvezetés késleltetve és fékezten javasolható, vagy a növényzet öntözésére hasznosítható.

### 2.2. ENERGIAKÖZMŰVEK

Energiaközműveknél a hálózatok racionálisabb területgazdálkodást segítő elhelyezési igénye ad közműfejlesztési feladatot. Ezek közül a 2-es út mentén haladó főelosztó hálózat távlati föld alá telepítésének igénye, bár reálisan megvalósítani csak nagyobb távlatban lehet, legalább tervezés, helybiztosítás szintjén célszerű vele foglalkozni.

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

A városrész közvilágítása is igényel közműfejlesztést, nemcsak a takarékos energiagazdálkodás elérése érdekében, hanem a terület városkapu szerepéhez illő 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. Székesdülő kertvárosias területe kedvező lehetőségeken nyújt a napelemek, napkollektorok elhelyezésére a déli tájolású tetőfelületeken. Mivel ezek elhelyezése településképi kérdéseket is feszeget, tisztázni szükséges az elhelyezhetőség módját (elsősorban a TKR-ben). A gazdasági területeken a csarnokok lapos és alacsony hajlású tetői kiváló lehetőséget nyújtanak a napenergia hasznosításra, melyre már hazánkban is számos jó példa mutatkozik. Szélesebb körű elterjesztése szintén közműfejlesztési feladat.

## 3. FEJLESZTÉS CÉLJAI, FELADATAI TERÜLETI BONTÁSBAN

### 3.1. KERTVÁROSI LAKÓTERÜLETEK

Székesdülő kertvárosias lakóterületein a legfontosabb feladat az elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetés kialakítása, hidraulikai rendezése, ennek megfelelően a szabályozás fő célja, a terület ilyen jellegű helyigényének biztosítása.

A szennyvíz közcsatorna hálózat menti, de arra nem csatlakozó ingatlanok esetében az ingatlanok közhálózati csatlakoztatását mielőbb meg kell oldani.

Fontos továbbá a föld feletti hálózatok fokozatos átépítése, utcafásításra való helybiztosítás, a helyi közvilágítás korszerűsítése, valamint az energiaellátásba a fenntarthatóság javítására a megújuló energiaforrások hasznosítási arányának növelése.

Kiemelendő továbbá, hogy a Duna-parti kútsor hidrogeológiai védőterülete érinti a területet, a kijelölt határozatban rögzített korlátozásokat be kell tartani! Emellett a Váci úti elsőrendű árvízvédelmi vonaltól keletre 110 m-es sávban a tervezési terület fakadóvízzel veszélyeztetett, felszín alatti építési tevékenység csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

### 3.2. A VOLT DOBÓ LAKTANYA ÉS KÖRNYEZETE

A területet érintő, elsődleges cél a csapadékvíz elvezető közműhálózat kialakítása. A volt Dobó laktanya területén új beruházás számára a teljes közműellátás biztosítása szükséges. Az egyes beruházások közműellátásának feltétele a közművek közhálózati kapcsolatának kiépítése, majd a kialakításra kerülő telkekre az új épített elosztóhálózatokról a megfelelő paraméterű bekötések kiépítése közműnként.

A továbbtervezés során számolni kell azzal, hogy amennyiben a tervezett új beépítés burkoltsága meghaladja a jelenlegit a többlet csapadékvíz-elvezetéséhez a csapadékvíz helyi víz visszatartása szükséges. A helyi víz visszatartásra olyan záportároló létesítendő, amelyből fékezten és késleltetve lehet a vizek továbbvezetését megoldani.

Új hálózat építés kizárólag felszín alatti elhelyezéssel, a jelenlegi föld feletti hálózatok fokozatos föld alá telepítésének előkészítésével javasolt.

A Váci út mentén a 132 kV-os főelosztó hálózat, többrendszerű nyomvonala végighalad oszlopokra helyezve a tervezési területen jelentős területfoglalással. Emellett a Duna-parti kútsor hidrogeológiai védőterülete érinti a területet, a kijelölt határozatban rögzített korlátozásokat be kell tartani! A Váci úti elsőrendű árvízvédelmi vonaltól keletre 110 m-es sávban a tervezési terület fakadóvízzel veszélyeztetett, felszín alatti építési tevékenység csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

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

#### A TERÜLET DÉLI OLDALÁNAK INTÉZMÉNYI FEJLESZTÉSI KÖZMŰIGÉNYEI

vízigény	m <sup>3</sup> /nap	<b>49,1</b>	
keletkező szennyvíz	m <sup>3</sup> /nap	<b>46,7</b>	
földgázigény	nm <sup>3</sup> /óra	<b>262</b>	
termikus energia igény	kW	<b>1890</b>	
ebből	földgázhálózatról	nm <sup>3</sup> /óra	<b>197</b>
	megújuló energiahordozóval	kW	<b>472</b>
villamosenergia igény	kW	<b>630</b>	
ebből	közhálózatról	kW	<b>473</b>
	megújuló energiahordozóval	kW	<b>157</b>

#### A TERÜLET ÉSZAKI OLDALÁNAK LAKÓ FEJLESZTÉSI KÖZMŰIGÉNYEI

vízigény	m <sup>3</sup> /nap	<b>40,5</b>	
keletkező szennyvíz	m <sup>3</sup> /nap	<b>38,5</b>	
földgázigény	nm <sup>3</sup> /óra	<b>142,6</b>	
termikus energia igény	kW	<b>1027</b>	
ebből	földgázhálózatról	nm <sup>3</sup> /óra	<b>28,8</b>
	megújuló energiahordozóval	kW	<b>69</b>
villamosenergia igény	kW	<b>342</b>	
ebből	közhálózatról	kW	<b>257</b>
	megújuló energiahordozóval	kW	<b>85</b>

A terület korábbi közhálózati csatlakozásait célszerű megőrizni, a tervezett beruházás megvalósításakor annak felülvizsgálata, műszaki állapota és paramétere szempontjából célszerű. Amennyiben a tervezett beruházás csatlakozási igénye új csatlakozási hely kialakítását teszi szükségessé, akkor a régi szakszerű lezárását meg kell oldani.

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).

### 3.3. MEGYERI HÍDFŐ GAZDASÁGI TERÜLETEI

A területet érintő, elsődleges cél a csapadékvíz elvezető közműhálózat kialakítása. A gazdasági területen új beruházás számára a teljes közműellátás biztosítása szükséges.

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

A továbbtervezés során számolni kell azzal, hogy amennyiben a tervezett új beépítés burkoltsága meghaladja a jelenlegit a többlet csapadékvíz-elvezetéséhez a csapadékvíz helyi víz visszatartása szükséges. A helyi víz visszatartásra olyan záportároló létesítendő, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a vizek továbbvezetését megoldani. Új hálózat építés kizárólag felszín alatti elhelyezéssel, a jelenlegi föld feletti hálózatok fokozatos föld alá telepítésének előkészítésével javasolt.

A Váci út mentén a 132 kV-os főelosztó hálózat, többrendszerű nyomvonal a végighalad oszlopokra helyezve a tervezési területen jelentős területfoglalással. Ezen a területen is érvényes, hogy a Dunaparti kútsor hidrogeológiai védőterülete érinti a területet, a kijelölt határozatban rögzített korlátozásokat be kell tartani! A Váci úti elsőrendű árvízvédelmi vonaltól keletre 110 m-es sávban a tervezési terület fakadóvízzel veszélyeztetett, felszín alatti építési tevékenység csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

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

#### 3.4. NAGYFELSZÍNI VÍZKIVÉTELI MŰ TERÜLETE

A terület előkészítése során a felszámolásra javasolható épületekkel együtt az korábbi közműellátását is fel kell számolni, új beruházások számára a teljes közműellátás biztosítása szükséges. Új hálózat építés kizárólag felszín alatti elhelyezéssel, a jelenlegi föld feletti hálózatok fokozatos föld alá telepítésének előkészítésével javasolt, továbbá a területfejlesztés fenntarthatóságának megújuló energiahordozó hasznosításával való javítása célszerű.

Az első rendű védvonal a Váci úton halad, amelynek koronamagassága a volt vízműves telek előtti szakaszon a megváltozott mértékadó árvízszintnek nem felel meg, a szükséges magasítás, az árvízvédelmi feladatokra való felkészítés szükséges.

A csapadékvíz elvezető közműhálózat kialakítása javasolt. A jövőbeni továbbtervezés során számolni kell azzal, hogy amennyiben a tervezett új beépítés burkoltsága meghaladja a jelenlegit a többlet csapadékvíz-elvezetéséhez a csapadékvíz helyi víz visszatartása szükséges. A helyi víz visszatartásra olyan záportároló létesítendő, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a vizek továbbvezetését megoldani.

Ezt a területet is érinti a Váci út mentén a 132 kV-os főelosztó hálózat, jelentős területfoglalással. A hidrogeológiai védőterület ezt a fejlesztésre szánt ingatlant is érinti, a kijelölt határozatban rögzített korlátozásokat be kell tartani! Az árvízvédelmi vonaltól keletre 110 m-es sávban a tervezési terület fakadóvízzel veszélyeztetett, felszín alatti építési tevékenység csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

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

**3.5. VÉDETT, RÉSZBEN VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK,  
VALAMINT TERMÉSZETKÖZELI ÉS VÉDERDŐ TERÜLETEK,  
KISVÍZFOLYÁSOK**

A városszerkezeti egység területét érintő Szilas- és Mogyoródi-patak mederkarbantartó sávjainak biztosítás szükséges. A tárgyi területen csapadékvíz elvezető közműhálózat kialakítása javasolt.

Megjegyzendő továbbá, hogy amennyiben a továbbtervezés során a tervezett új beépítés burkoltsága meghaladja a jelenlegit, a többlet csapadékvíz-elvezetéséhez a csapadékvíz helyi vízviisszatartása válhat szükségessé. A helyi vízviisszatartásra olyan záportároló létesítendő, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a vizek továbbvezetését megoldani.

A területen végezhető beavatkozások kivitelezését nagymértékben befolyásolja, hogy a Váci úti elsőrendű árvízvédelmi vonaltól keletre 110 m-es sávban a tervezési terület fakadóvízzel veszélyeztetett, így felszín alatti építési tevékenység csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető. Emellett a Duna-parti kútsor hidrogeológiai védőterülete érinti még a területet, melynek megfelelően a kijelölt határozatban rögzített korlátozásokat be kell tartani!

## 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. A vonatkozó rendeletek értelmében a főútvonalak mellett és vasúti fővonalak mellett a vonatkozó határérték nappal 65 dB, éjszaka 55 dB. A számított adatokat ezekkel a határértékekkel hasonlíthatók össze.

A Váci út és az országos főúthálózat elemei (M0 autópálya, A/2 autóút) mentén haladja meg a zajterhelés a nappali, illetve éjjeli időszakra meghatározott határértéket. A nappali 60-65 dB és az éjjeli 50-55 dB-es határértékhez képest 5-15 dB-es eltérés tapasztalható. A vasúti eredetű nappali és éjszakai zajterhelés a tervezési területet nem érinti.

Zajszennyezéstől védendő objektum jelenleg csak a Váci út bevezető szakasza mentén húzódik Székesdűlő kertvárosias lakóterületeinek a TSZT felhatalmazása alapján intézményi jellegű funkciók tervezett helybiztosításával érintett sávon, melynek funkcionális átalakulása várható a javasolt övezeti paramétereknek köszönhetően.

Üzemi zajterhelés a városszerkezeti egység területét elenyésző mértékben érinti csak a Nagyfelszíni Vízkivételi Műtől délre húzódó vízművek lakótelep területén, ahol a nappali 35 dB alatti üzemi zajterhelés jóval a megjelölt küszöbérték alatt van.

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 székesdűlői területegysége szempontjából központi elhelyezkedésűek, az esetlegesen megvalósuló beavatkozások a terület belső részeit részben zajterheléssel érinthetik, azonban azok ellensúlyozása a területhasználat strukturális rendjének tervezett kialakításából, valamint a *Szabályozási Tervben* jelölt védőzöldsávok meghatározásával optimális mértékben biztosítható.



**1.2. LEVEGŐSZENNYEZÉS**

Székesdűlő és Megyeri hídfő légszennyezést meghatározó, „forrásnak” tekinthető nagy forgalmú közútjai a korábban már említett Váci út, valamint az országos főúthálózat elemei. A tervezési területen a környezetre jelentős hatást gyakorló iparterület nem lokalizálható, efféle rendeltetésnek helyt adó építési övezet nem került kijelölésre.

A tervezési terület Budapest északi szélén fekszik, ezért a kevésbé beépített, magas növény borítottságú külterületekről érkező északi, észak nyugati és nyugati szelek légtisztító hatása fokozottan érvényesül. Ezért az Újpest Székesdűlő városrész levegőminősége jobb, mint a budapesti átlagos levegőminőség. A levegőszennyezettség mértékét a tervezési területhez legközelebb eső Káposztásmegyeri Automata Mérőhálózat adatai alapján értékelhetők (lásd vizsgálati munkarész). A mért adatokat az egyes szennyező anyagokra vonatkozó határértékekkel hasonlítottuk össze.

A nagyobb egészségügyi kockázatot hordozó kisméretű szálló por ( $PM_{2,5}$ ) koncentrációt a térségben nem mérik. A hirtelen megnövő nitrogén-dioxid ( $NO_2$ ) és szálló por ( $PM_{10}$ ) koncentráció – ahogy Budapesten általában – a városszerkezeti egység területén is eseti konfliktusként jelentkezik.

A beépítésre szánt, jelenleg alulhasznosított vagy használaton kívül területek fejlesztésével párhuzamosan a légszennyező források száma feltételezhetően bővül, a megnövekvő személygépjármű célforgalom a fent említett szállópor és  $NO_2$  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.

**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, és a Mogyoródi-patak, melyek természetes állapota mára már megváltozott.

**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.

**1.4. FELSZÍNI VÍZMINŐSÉG VÉDELME**

A Szilas- és Mogyoródi-patakok szélsőséges vízjárásuk miatt a városszerkezeti egység igen érzékeny kisvízfolyásai, élővilágukat 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. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZBÁZISOK VÉDELME**

**123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet  
a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az  
ivóvízellátást szolgáló vízállésművek védelméről**

A városszerkezeti egység a felszíni és felszín alatti vízbázisok külső védőövezetével érintett. Ez a *Szabályozási Terv* 3A és 3B lapján is feltüntetett *vízbázis külső védőidom*, valamint a 3B mellékletben feltüntetett *felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „A” védőövezet* területén a tervezett beavatkozások esetén a vonatkozó, *A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízállésművek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet korlátozásai és előírásai a mérvadóak. Ezek betartását a környezetvédelemért felelős államigazgatási szervek és hatóságok ellenőrzik. Ez is oka annak, hogy a Szabályozási terven az e területbe eső térrészen, telekrészen új építési hely nem került kijelölésre, legfeljebb meglévő épület helyén lehet új épületet elhelyezni.

**1.6. 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.

## Katasztrófavédelem

**1. FEJLESZTÉS ÁLTALÁNOS CÉLJAI, FELADATAI****1.1. ÁRVÍZVÉDELME**

A városszerkezeti egység déli részén a Szilas-patak, míg keleti határában a Mogyoródi-patak található. Előbbi Újpesti Duna-part városszerkezeti egység területén torkollik közvetlen a Dunába, míg utóbbi a Szilas-patakba pont a tervezési terület dél-keleti határában kapcsolódik.

A Szilas-patak mentén, a Duna és a Megyeri út között húzódó mederszakasz mentén – tehát a városszerkezeti egység területén is – 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 Mogyoródi-patak mentén a medertől mért 10,0 méteres védekezési sávban földműves védelem került korábban kialakításra.

Ezek megóvása, fenntartása és kiegészítése a jövőben továbbra is fontos célként kezelendő.

## 1.2. IPARBIZTONSÁG

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

## 1.3. ÚJPEST KATASZTRÓFAVÉDELMI BESOROLÁSA

*A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák 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 begyakoroltatása,
- a kockázatbecslésnek megfelelően a polgári védelmi szervezetek megalakítása,
- a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése és begyakoroltatása

**induló katasztrófavédelmi készlet** teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte

# TÉRKÉP MELLÉKLET

# VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT

BEÉPÍTÉSI TERV



## A LAKÓ

telekerület 2 460 m<sup>2</sup>  
alapterület 695 m<sup>2</sup>  
szintszám F+1 szint  
szintterület 1 390 m<sup>2</sup>  
szinttermut. 0,55  
beépítettség 28%  
lakásszám ~16 db

## B LAKÓ

telekerület 4 650 m<sup>2</sup>  
alapterület 1 500 m<sup>2</sup>  
szintszám F+1 szint  
szintterület 4 500 m<sup>2</sup>  
szinttermut. 0,65  
beépítettség 32%  
lakásszám ~36 db

## C ALAPINTÉZMÉNY

telekerület 2 815 m<sup>2</sup>  
alapterület 850 m<sup>2</sup>  
szintszám F  
szintterület 850 m<sup>2</sup>  
szinttermut. 0,30  
beépítettség 30%  
egység 1 db  
(B=2x10 vagy O=15)

## D IRODA<sup>PARK</sup>

telekerület 5 870 m<sup>2</sup>  
alapterület 1 725 m<sup>2</sup>  
szintszám F+3 szint  
szintterület 6 900 m<sup>2</sup>  
szinttermut. 1,20  
beépítettség 29%

## E IRODA<sup>PARK</sup>

telekerület 7 300 m<sup>2</sup>  
alapterület 1 820 m<sup>2</sup>  
szintszám F+3 szint  
szintterület 7 280 m<sup>2</sup>  
szinttermut. 1,00  
beépítettség 25%

## F LAKÓDOBÓ

telekerület 6 610 m<sup>2</sup>  
alapterület 2 215 m<sup>2</sup>  
szintszám F+2 szint  
szintterület 6 645 m<sup>2</sup>  
szinttermut. 1,00  
beépítettség 34%  
lakásszám ~78 db

## G LAKÓDOBÓ

telekerület 4 695 m<sup>2</sup>  
alapterület 1 180 m<sup>2</sup>  
szintszám F+3 szint  
szintterület 4 720 m<sup>2</sup>  
szinttermut. 1,00  
beépítettség 25%  
lakásszám ~56 db



**URBANSTÚDIO KFT.** rajzszám VÁ-T-1 lépték M = 1: 2000  
031. BUDAPEST, KADOSA Ú. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257  
tervrajz megnevezése

**BEÉPÍTÉSI TERV**  
VOLT DOBÓ LAKTANYA FEJLESZTÉSI TERÜLET

Készült az állami alapadatok felhasználásával  
tervezési fázis  
alátámasztó javaslat

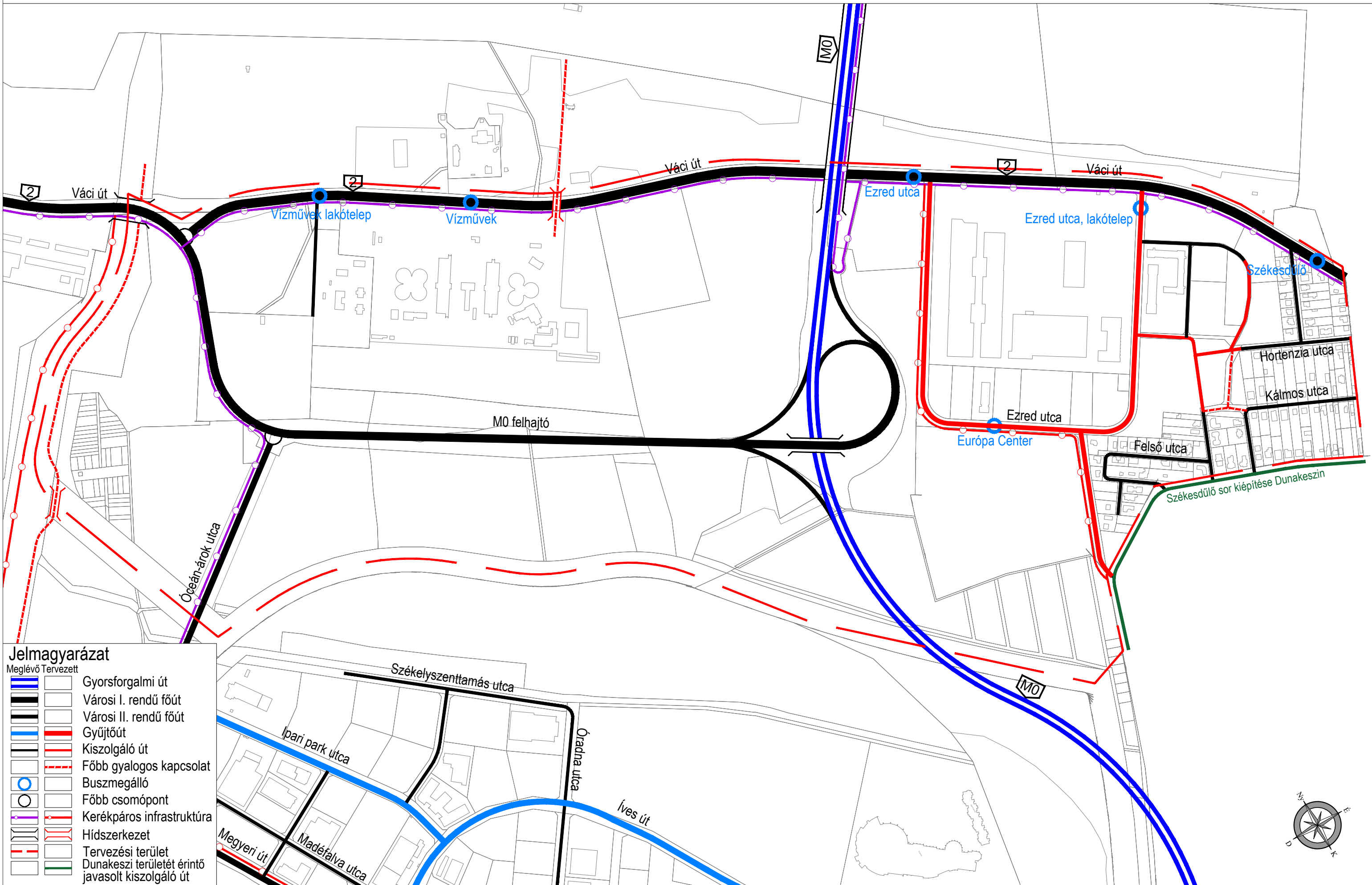
dátum 2019. 07. 31.

vezető tervező	tervező	tervező	tervező	gis
Liszky Krisztina	Vásárhelyi Kinga	Szuczka Levente	Fintha Mátyas	Tarr-Sipos Zeuzsa
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	TT 13-1481	Krébesz András



# KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

TÉRKÉPI MUNKARÉSZ

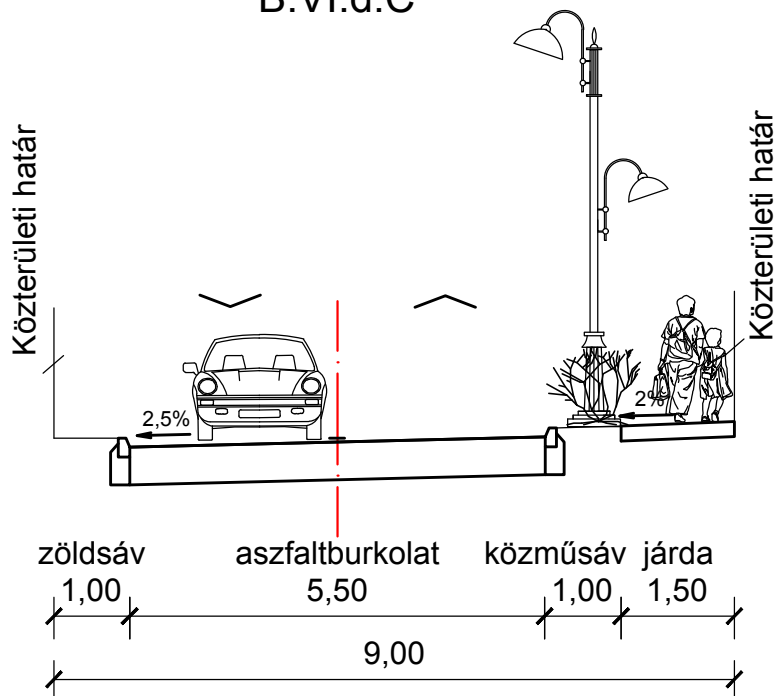


**Jelmagyarázat**

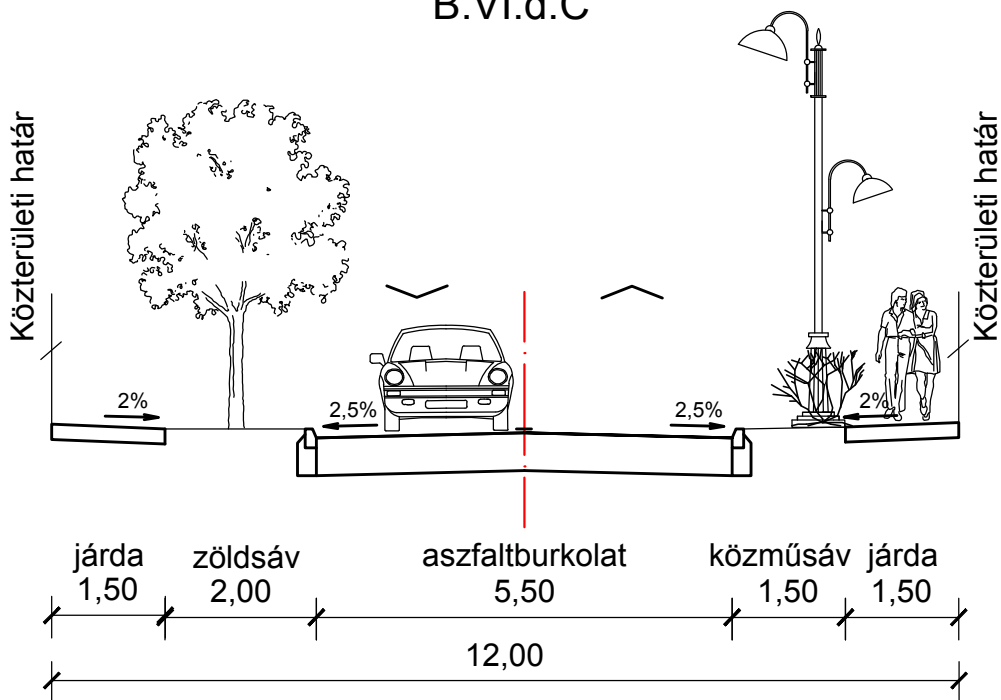
Meglévő	Tervezett	Leírás
		Gyorsforgalmi út
		Városi I. rendű főút
		Városi II. rendű főút
		Gyűjtőút
		Kiszolgáló út
		Főbb gyalogos kapcsolat
		Buszmegálló
		Főbb csomópont
		Kerékpáros infrastruktúra
		Hídszerkezet
		Tervezési terület
		Dunakeszi területét érintő javasolt kiszolgáló út

TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

Kiszolgáló út  
 Szabályozási szélesség= 9 m  
 B.VI.d.C



Kiszolgáló út  
 Szabályozási szélesség= 12 m  
 B.VI.d.C

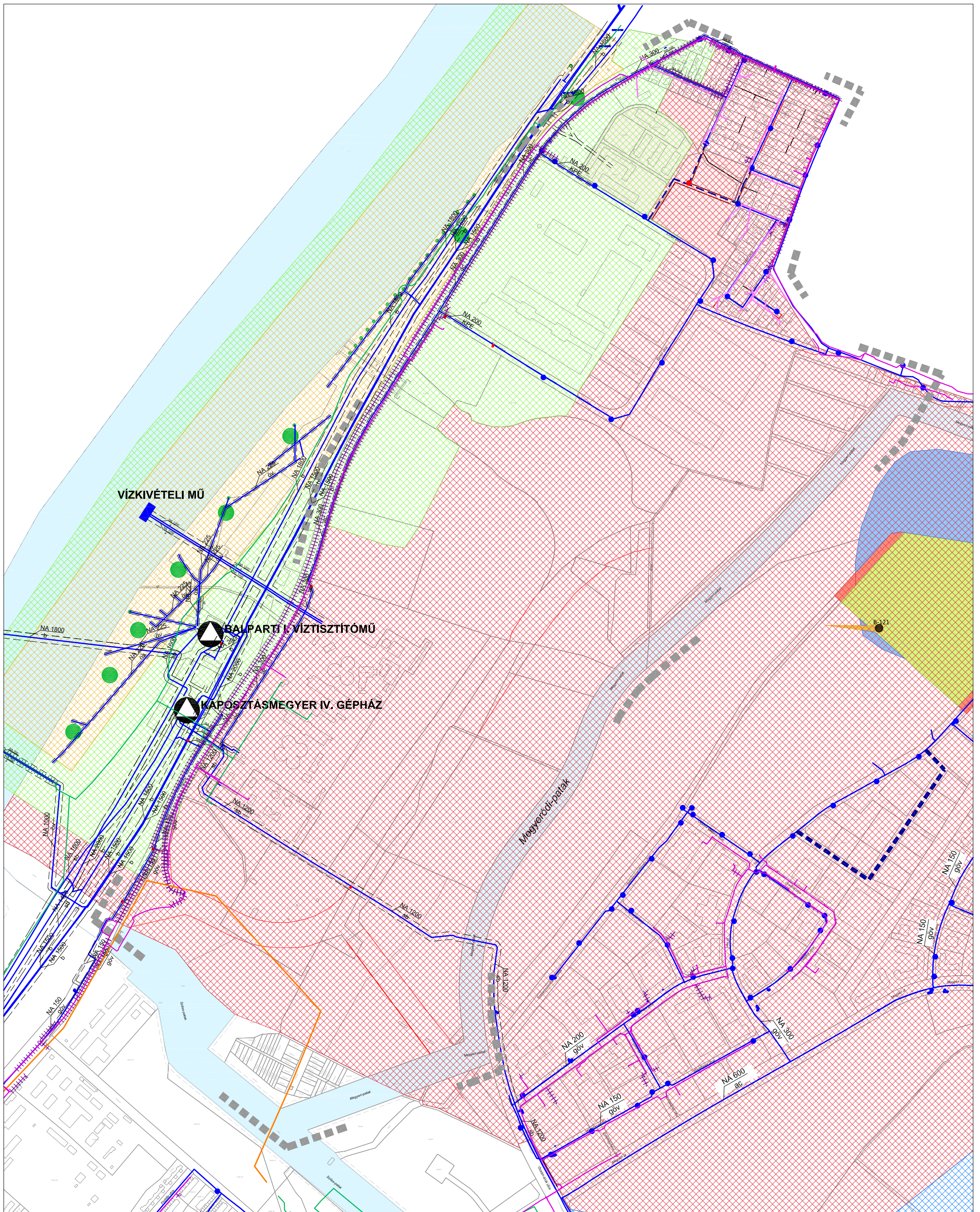


M=1:100

# KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

TÉRKÉPI MUNKARÉSZ





**JELMAGYARÁZAT:**

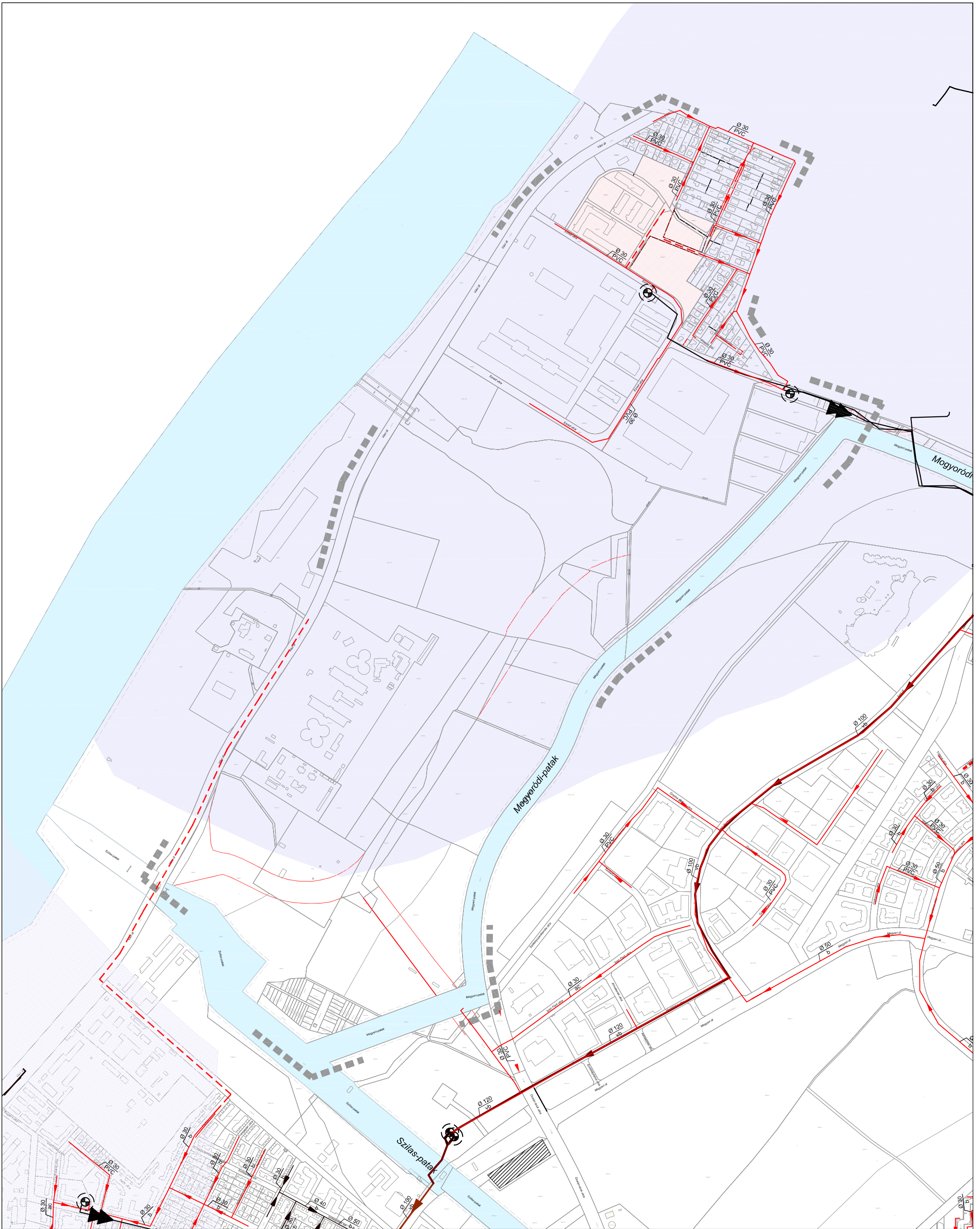
	IVÓVÍZVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGGAL		TERVEZETT IVÓVÍZVEZETÉK		VÍZMŰKÚT BELSŐ HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET		B-121 SZÁMÚ KARSZTKÚT BELSŐ VÉDŐÖVEZETE
	IPARIVÍZ VEZETÉK		VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, SZABÁLYOZÁSI VONAL		VÍZMŰKÚT KÜLSŐ HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET		B-121 SZÁMÚ KARSZTKÚT KÜLSŐ VÉDŐIOM FELSZÍNI VETÜLETE
	TŰZCSAP		TERVEZETT TŰZCSAP		VÍZMŰKÚT "A" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET		B-121 SZÁMÚ KARSZTKÚT "A" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETÜLETE
	VÍZMŰKÚT		TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA		VÍZMŰKÚT "B" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET		B-121 SZÁMÚ KARSZTKÚT "B" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM FELSZÍNI VETÜLETE

**VÍZELLÁTÁS**









JELMAGYARÁZAT:

EGYSÍTETT RENDSZERŰ FŐNYOMÓ VEZETÉK

EGYSÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA

ELVÁLASZTOTT RENDSZERŰ CSATORNA

ÁTEMELŐ, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL

ORSZÁGOS FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET

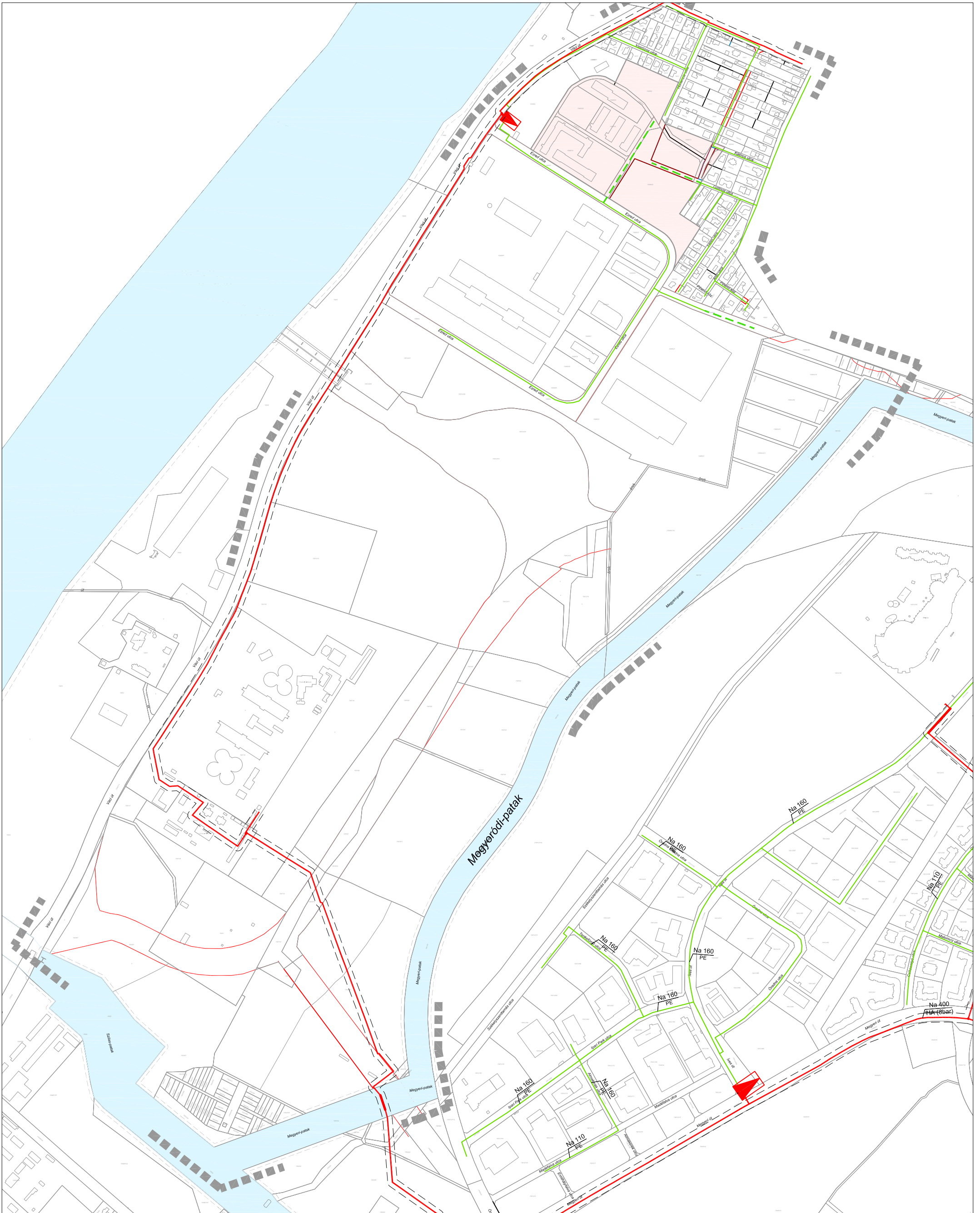
TERVEZETT ELVÁLASZTOTT RENDSZERŰ CSATORNA

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, SZABÁLYOZÁSI VONAL







TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



**SZENNYVÍZELVEZETÉS**



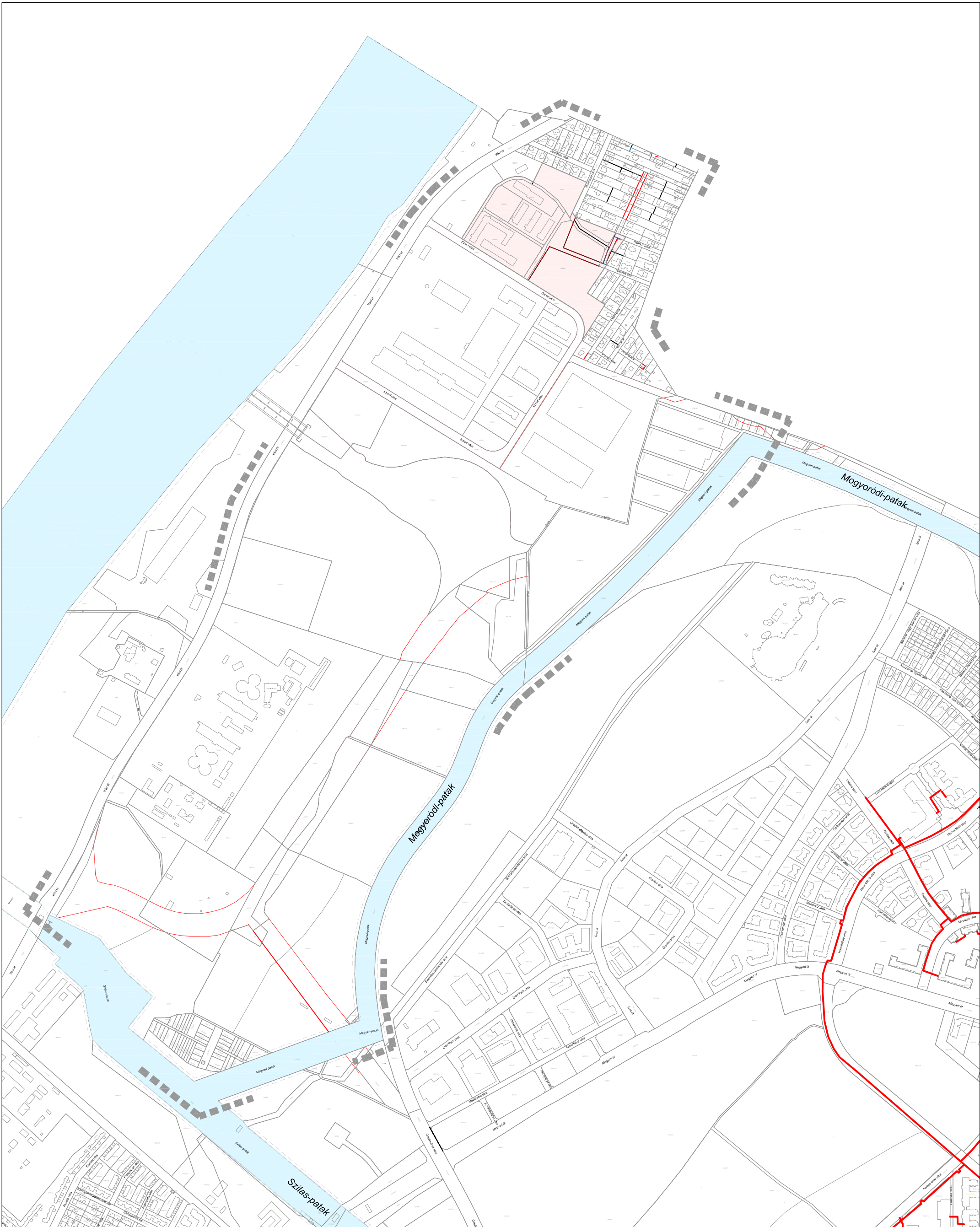
**JELMAGYARÁZAT:**

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






**FÖLDGÁZELLÁTÁS**



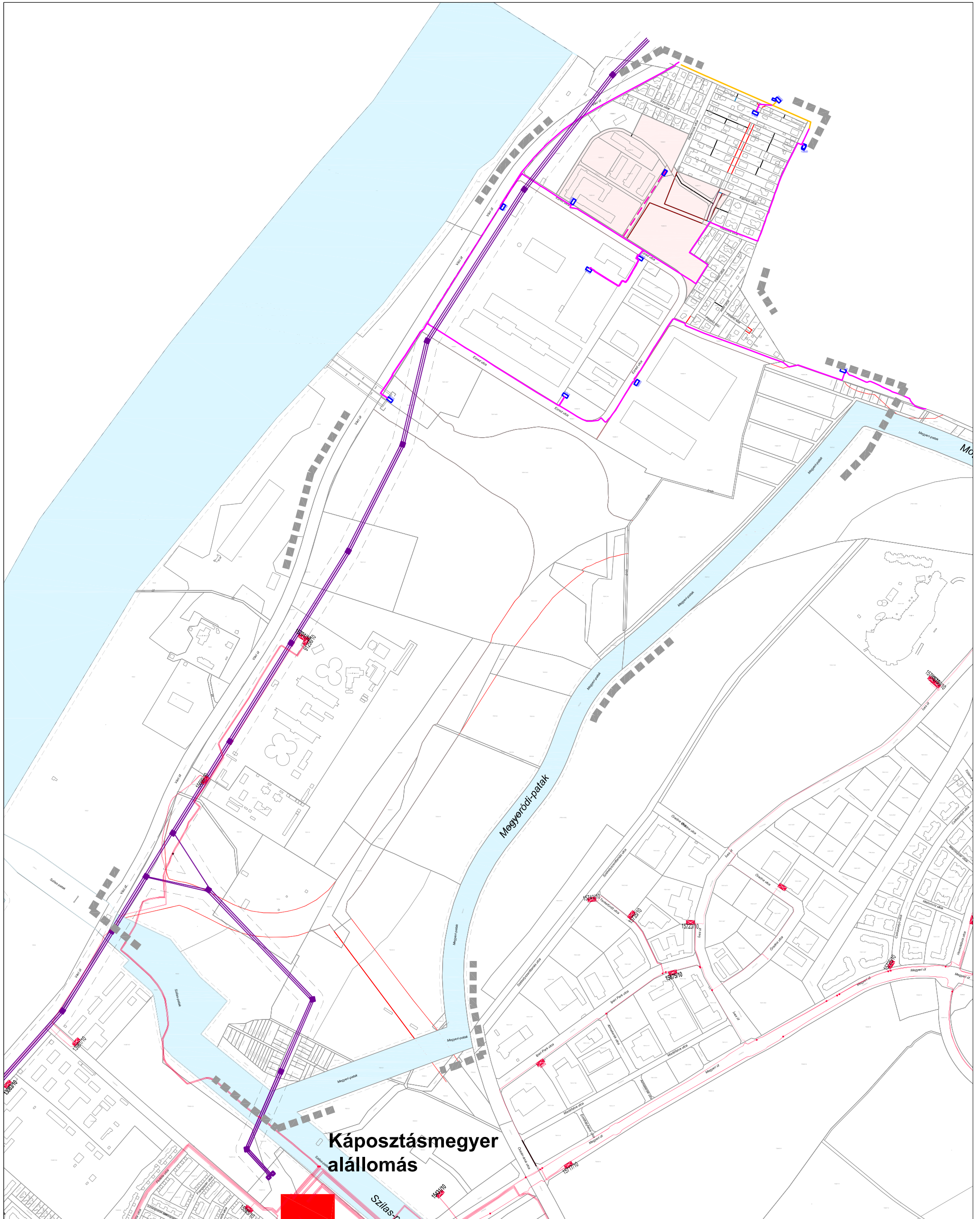


JELMAGYARÁZAT:

-  FÖLD ALATTI TÁVHŐVEZETÉK
-  VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



TÁVHŐELLÁTÁS



**JELMAGYARÁZAT:**

 132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELSZTÓ HÁLÓZAT

 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA LÉGVEZETÉK

 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL

 10 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL

 ALÁLLOMÁS


 ELMŰ OPTIKAI FÖLDKÁBEL


 22 KV-OS TRANSZFORMÁTOR

 10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR

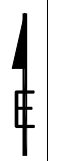
 TEVEZETT 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL

 TERVEZETT TRANSZFORMÁTOR

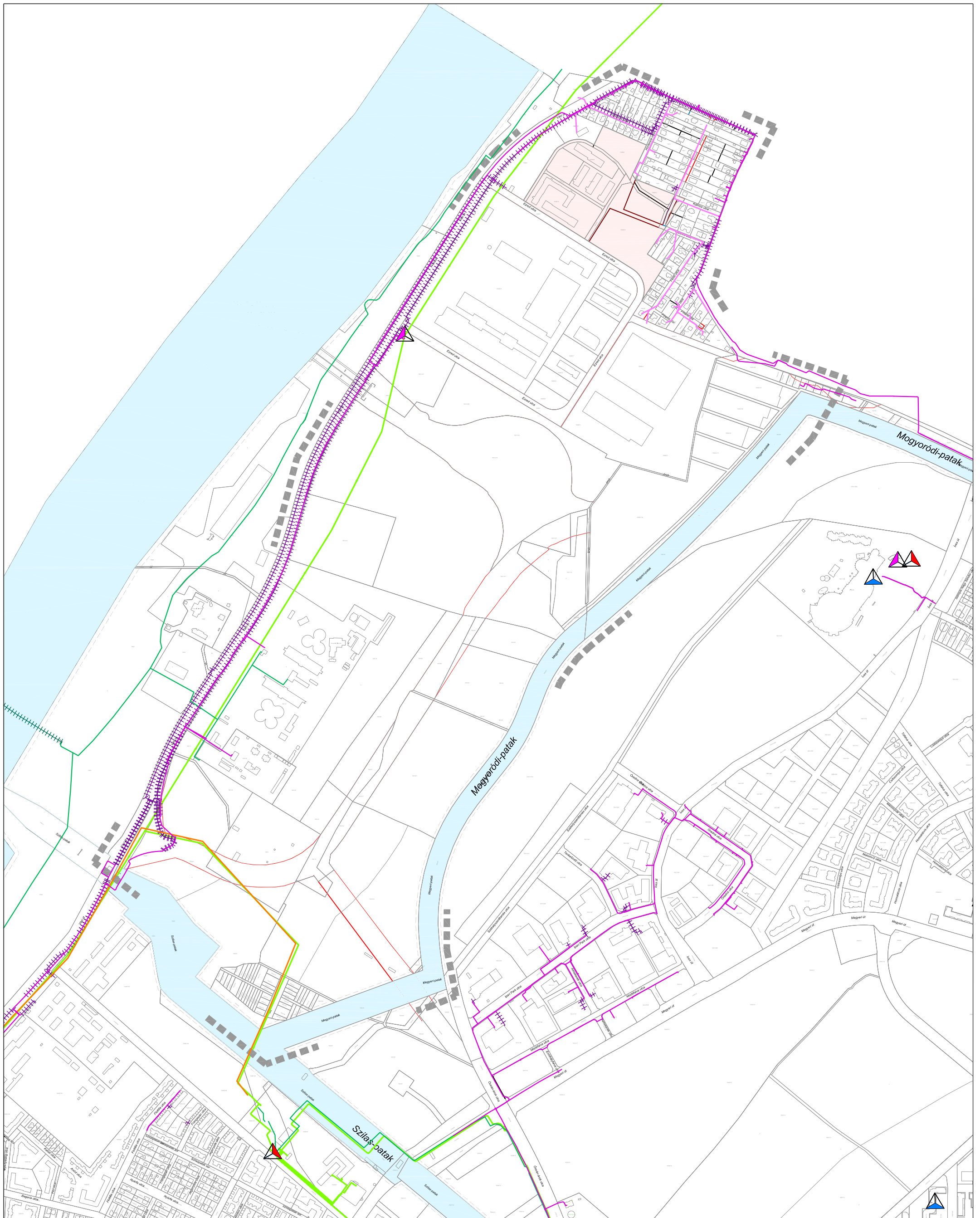
 VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET,  
SZABÁLYOZÁSI VONAL

 TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA












**VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**



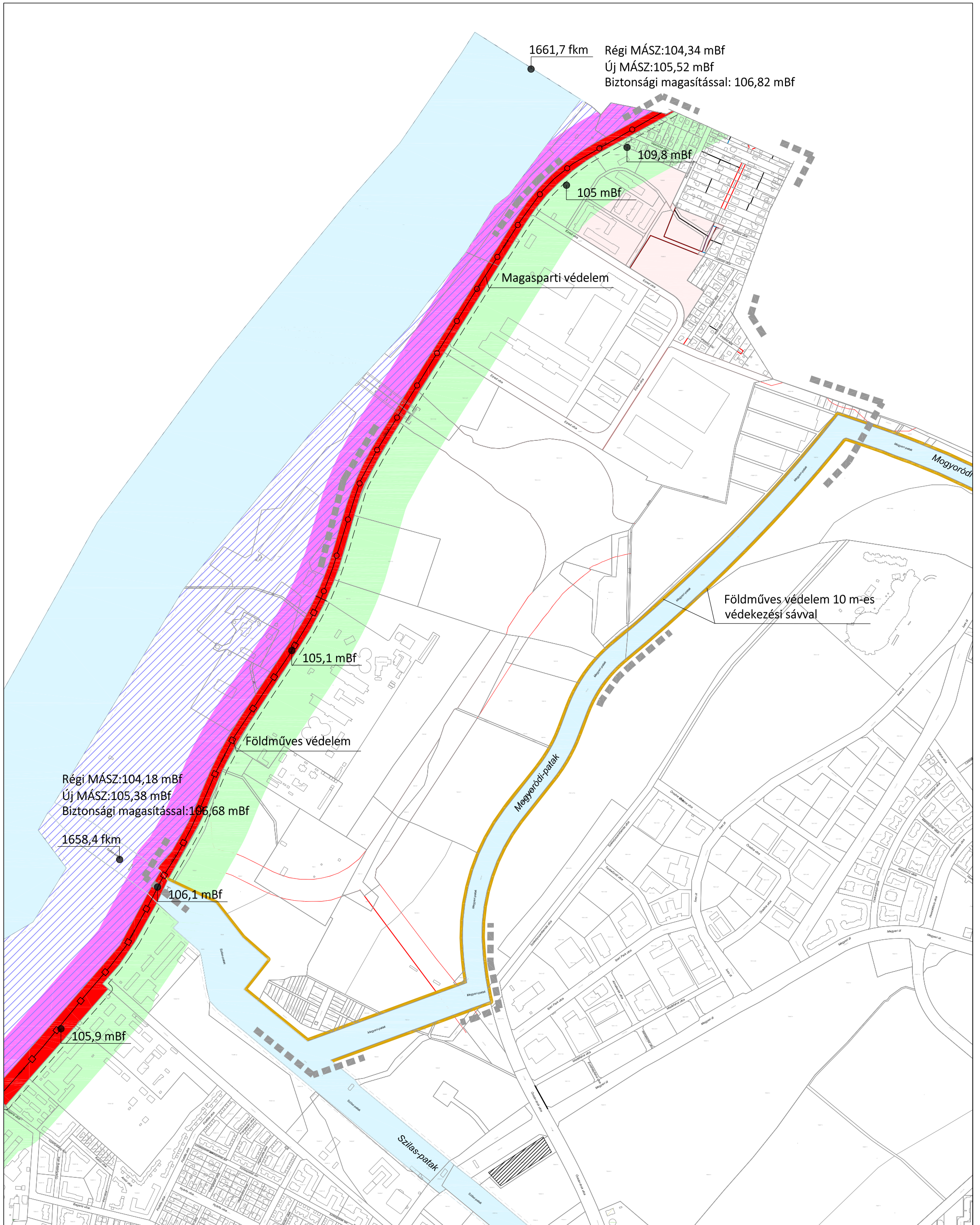














**JELMAGYARÁZAT:**

- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT FÖLD FELETT (TELEKOM)    |  | VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, SZABÁLYOZÁSI VONAL |
|  | HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT FÖLD ALATT (TELEKOM)     |  | HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT FÖLD ALATT (INVITECH)         |
|  | HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT ALÉPÍTMÉNYBEN (TELEKOM)  |  | TELEKOM ANTENNA                                  |
|  | HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT FÖLD FELETT (INVITECH)   |  | TELENOR ANTENNA                                  |
|  | HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT ALÉPÍTMÉNYBEN (INVITECH) |  | VODAFONE ANTENNA                                 |
|  | HÍRKÖZLÉSI OPTIKAI HÁLÓZAT (ELMU)           |   |  |

**ELEKTRONIKUS  
HÍRKÖZLÉS**



JELMAGYARÁZAT:

- |  |   |
|--|---|
|  ÁRVÍZVÉDELMI VONAL, 10 m-ES ÁRVÍZI VÉDEKEZÉSI TERÜLETTEL |  VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, SZABÁLYOZÁSI VONAL |
|  HULLÁMTÉR  |  FÖLDMŰVES VÉDELEM                                |
|  FAKADÓVÍZZEL VESZÉLYEZTETT TERÜLET (110 m-ES SÁV)        |  MAGASPARTI VÉDELEM                               |
|  MÉLYPÍTÉS CSAK KÜLÖN ENGEDÉLLEL VÉGEZHETŐ (60 m-ES SÁV)  |  FÖLDMŰVES VÉDELEM 10 m-ES VÉDEKEZÉSI SÁVVAL      |
|  VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET MEDERKARBANTARTÓ SÁVVAL          |  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA                         |



ÁRVÍZVÉDELEM