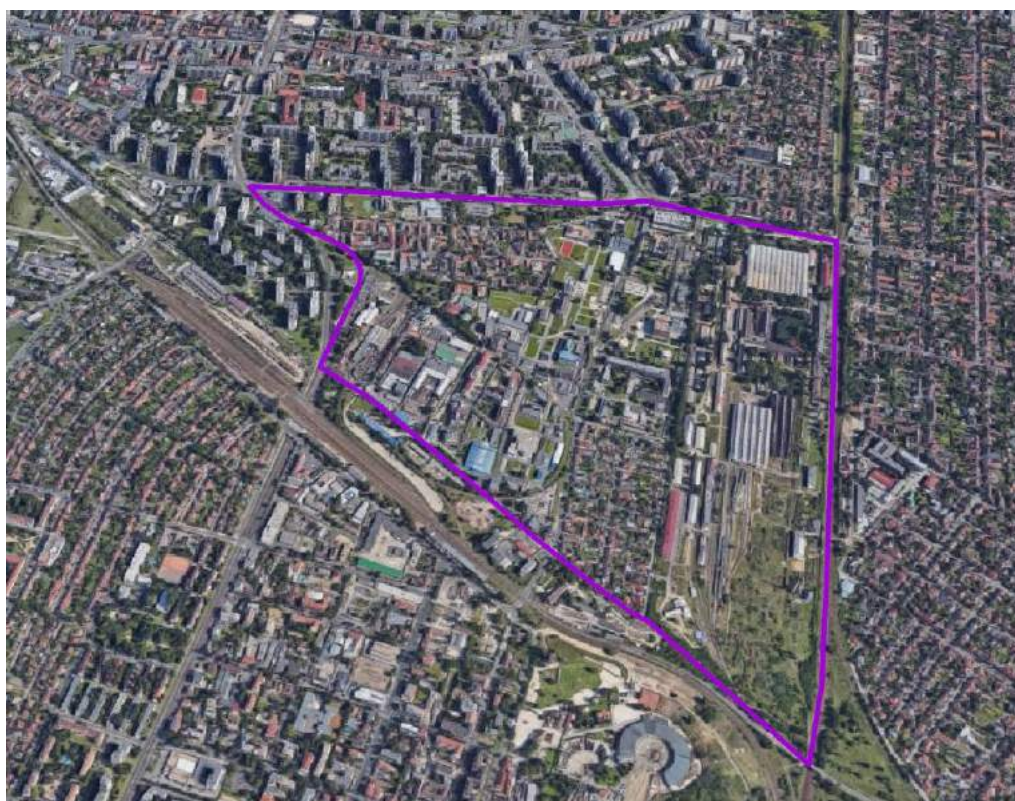


BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET  
ÚJPEST

1. számú városszerkezeti egység

DÉL-ÚJPEST  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ



2018. március



1. számú városszerkezeti egység  
DÉL-ÚJPEST  
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ  
2018. MÁRCIUS

CompArt Stúdió Kft.  
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.  
Telefon: +36 1 4301720  
Honlap: [www.cas.hu](http://www.cas.hu)

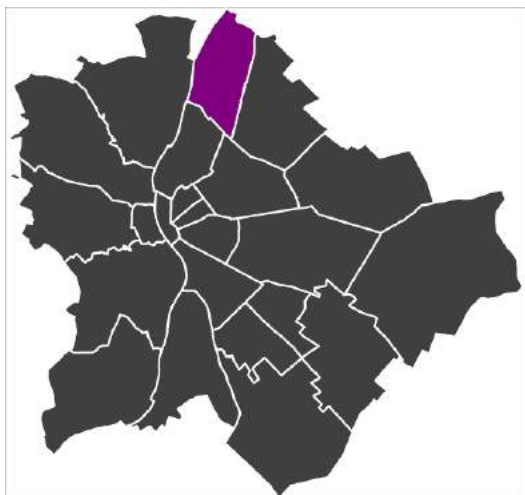
Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542 Marosi Krisztina	Compart Stúdió Kft. Compart Stúdió Kft.	 
Közlekedés:	Heckenast Judit Tkö 01-5295	Heckenast & Heckenast Bt.	
Közművek:	Hanczár Zsoltné MK 01-2418	KÉSZ Tervező Kft.	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária TK/1 01-5106	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
Régészet:	Adorjánné dr. Gyuricza Anna B5COGJ		
Ügyvezető:	Buda Miklós	Compart Stúdió Kft.	

## TARTALOMJEGYZÉK

1.	HELYZETFELTÁRÓ, HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ .....	5
1.1.	TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VÁROSRESZ HELYE A KERÜLETBEN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK .....	5
1.2.	TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL ÉS A TERÜLET-RENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA.....	6
1.3.	A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK/KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜ-LÉSSZERKEZETI TERVEINEK – DÉL-ÚJPEST FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI .....	8
1.4.	HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA.....	10
1.5.	A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA .....	15
1.6.	A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA .....	27
1.7.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA .....	35
1.8.	AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA .....	43
1.9.	KÖZLEKEDÉS.....	74
1.10.	KÖZMŰVESÍTÉS.....	78
1.11.	KÖRNYEZETVÉDELEM .....	83
1.12.	KATASZTRÓFAVÉDELEM (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők) .....	91
1.13.	VÁROSI KLÍMA.....	92
2.	HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ .....	93
2.1.	A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS.....	93
2.1	PROBLÉMATÉRKÉP/ÉRTÉKTÉRKÉP .....	96

## 1. HELYZETFELTÁRÓ, HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VÁROSRESZ HELYE A KERÜLETBEN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK



Újpest elhelyezkedése Budapesten belül

Újpest, az egykor önálló város, ma Budapest pesti oldalának legészakibb kerületeként kapcsolatot jelent az agglomeráció és a főváros között.

A főváros zónarendszerében az elővárosi zónában helyezkedik el, peremkerület, azonban elhelyezkedése a belvároshoz képest elérhető, a belvárossal való hálózati kapcsolatai jók.

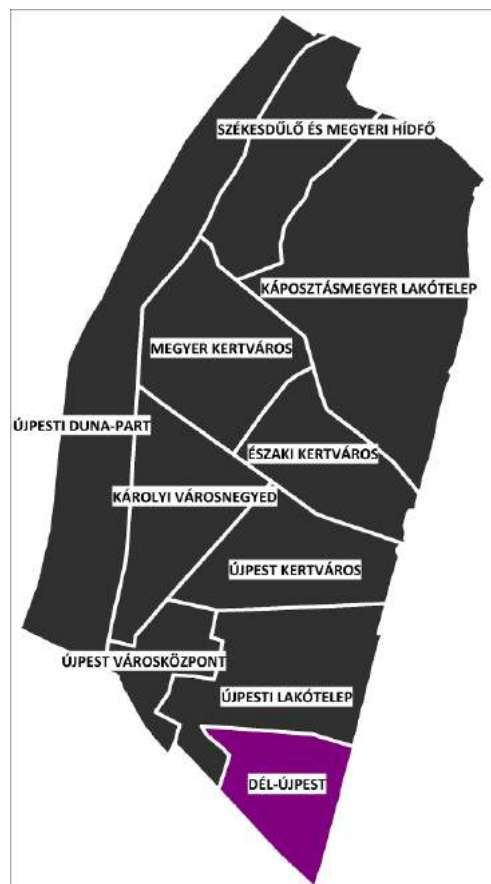
Északról Dunakeszivel szinte összeépült. Keletről a XV., nyugatról a III. és délről a XIII. és XIV. kerületek határolják, azonban Budapesten belüli, az említett határoló kerületekkel szinte kevesebb kapcsolata van, mint az agglomerációval, mivel igen jelentős elválasztó hatással bírnak a határoló vasútvonalak és a Duna.

A tervezési területünk Újpest dél-keleti határán helyezkedik el. Északról a Tél utca – Elem utca határolja, mely kapcsolatot biztosít a XV. kerülettel, valamint a XV. kerületben a Szerencs utcai folytatáson keresztül az M3-as autópályával. Nyugatról a Pozsonyi utca a határ, mely az István út folytatásaként kapcsolat Újpest-Központtal és a Belvárossal is. További határai, melyek igen erős elválasztó hatással is bírnak, a már említett vasútvonalak. Kelet felől, a XV. kerulettől a Budapest – Szob vasútvonal, délről, a XIII. és XIV. kerulettől pedig a Budapest – Esztergom vasútvonal választja el.

Észak-déli irányban említésre méltó még a Berliini utca, mely a XIII. kerület felé ad további kapcsolatot.

A tervezési területen belüli úthálózat a lakóterületeken még észrevehetően raszteres, szabályos, mint Berliini u. – Ankara u. – Bécsi u., Brüsszeli u. – Szófia u., valamint Anonymus u. – Chinoin u. – Athéni u., Nap u. – Katona József utca, azonban az iparterületek terjeszkedése eredményeképpen a tervezési terület jelentős részén szabálytalan. A szabálytalanságot eredményezte az itt található hatalmas területeket igénybe vevő Istvántelki Főműhely, a Sanofi–Aventis Chinoin területe, az Újpesti Hőerőmű, Angyalföld kocsiszín.

A szabálytalan úthálózat az egyetlen, szomszédos városrészben az Újpesti lakótelepen is folytatódik.

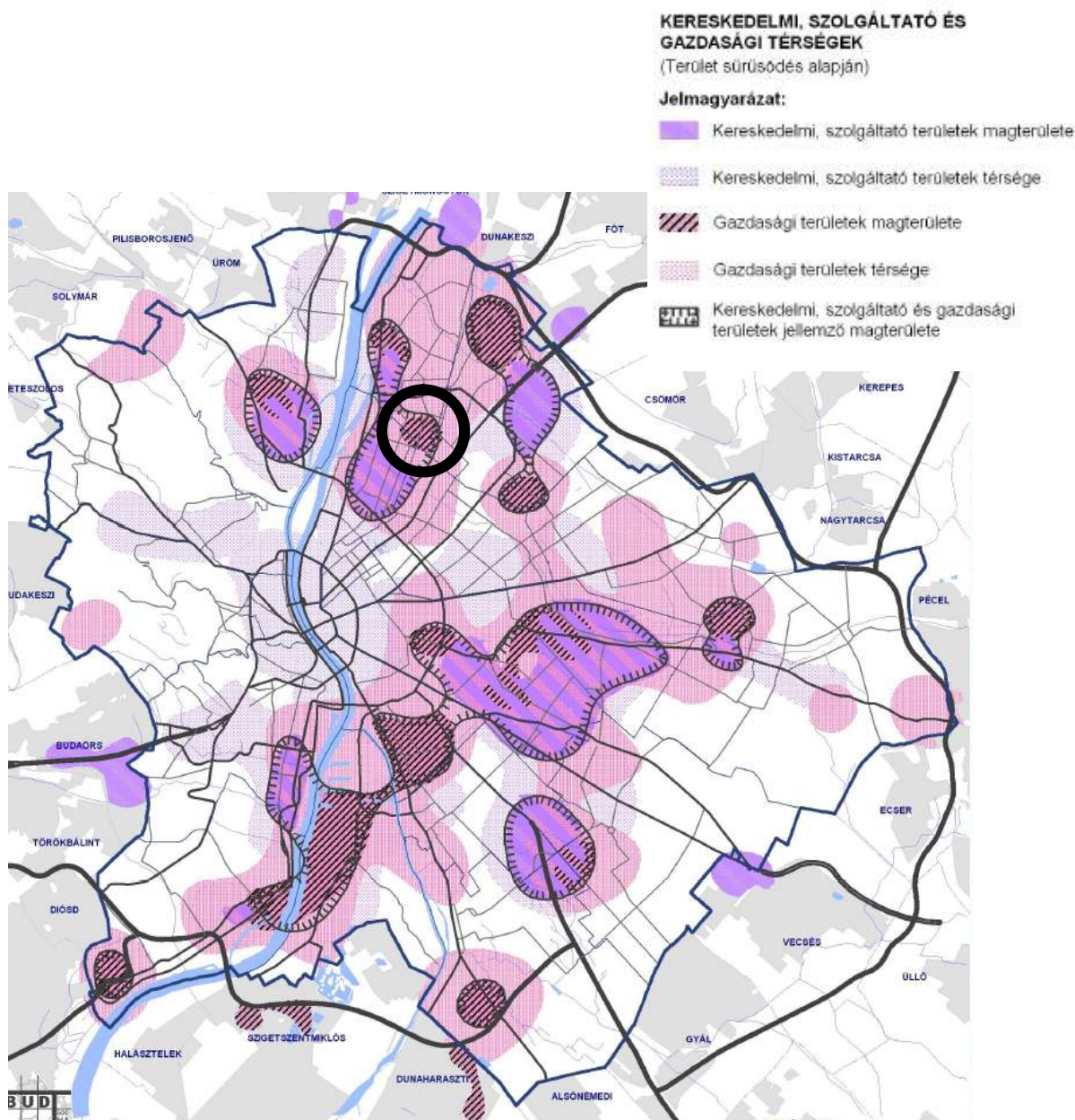


Újpest Városrészei

A város széle, az agglomerációval való kapcsolat miatt a tervezési területre elsősorban a kereskedelem, szolgáltató, gazdasági funkciók a jellemzők.

Ide tartozik a tervezési területen jelen lévő Sanofi-Aventis Chinoin gyógyszeripari cég, a szomszédságában található Gyógyszerkutató Intézet, a Berliini Park, az Újpesti Hőerőmű, a volt Újpesti Gyapjűszövőgyár területe, rendezetlensége ellenére.

Mivel ezeknél a funkcióknál fontos a jó elérhetőség, a szállítás, tervezési területünkön előnyt jelent a vasúti ellátottság, a MÁV területén, az Istvántelki Főműhely megközelítése szempontjából pedig természetes feltétel a vasút jelenléte, az Angyalföld kocsiszín pedig a Budapesten belüli, tömegközlekedési, villamos kapcsolatot feltételezi.



*Meghatározó térségek összefüggései –  
Kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági térségek  
(Forrás: Budapest 2030 - helyzetelemzés)  
A TERVEZÉSI TERÜLET JELÖLÉSÉVEL*

## 1.2. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló – módosított – 1996. évi XXI. Törvény (Tftv.) szerint a területfejlesztés: „az országra, valamint térségeire kiterjedő társadalmi, gazdasági és környezeti területi folyamatok figyelése, értékelése, a szükséges tervszerű beavatkozási irányok meghatározása, rövid, közép- és hosszú távú átfogó fejlesztési célok, koncepciók és intézkedések meghatározása, összehangolása és megvalósítása a fejlesztési programok keretében, érvényesítése az egyéb ágazati döntésekben.”

Az alábbi országos, illetve térségi tervek a fővárost, így Újpestet is értelemszerűen érintik, javaslatot tesznek a fejlesztési irányokra:

- Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (továbbiakban: OFTK), ami a 1/2014. (I.3.) OGY határozat mellékleteként került elfogadásra,
- a 2014. június 30-i közgyűlésén elfogadott Budapest Területfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: BTFK), valamint
- a Fővárosi Közgyűlés 215/2015.(02.25.) határozatával elfogadott Fővárosi Területfejlesztési Program (továbbiakban: FŐTEP) .".
- A szomszédos Pest megye területfejlesztési dokumentum, a Pest Megyei Területfejlesztési koncepció (továbbiakban: PMTFK) megállapításai is érintik közvetetten a fővárost, a kerületeket.

A területrendezést a területrendezési terv alapozza meg, mivel „az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét.”

Az alábbi területrendezési tervek érintik a fővárost, így Újpestet is:

- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény
- a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény.

Mind a területfejlesztési, mind a területrendezési tervek Újpestre vonatkozó megállapításait Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 184/2015. (IX.24.) határozatával elfogadott Településfejlesztési Koncepció és Integrált Településfejlesztési Stratégia Helyzetfeltáró és – értékelő munkarésze tartalmazza. A fővárosi és kerületi településrendezési és – fejlesztési tervek vonatkozó megállapításait jelen dokumentum 1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása és 1.5. A városszerkezeti egység településrendezési tervei előzményeinek vizsgálata fejezetek tartalmazzák.

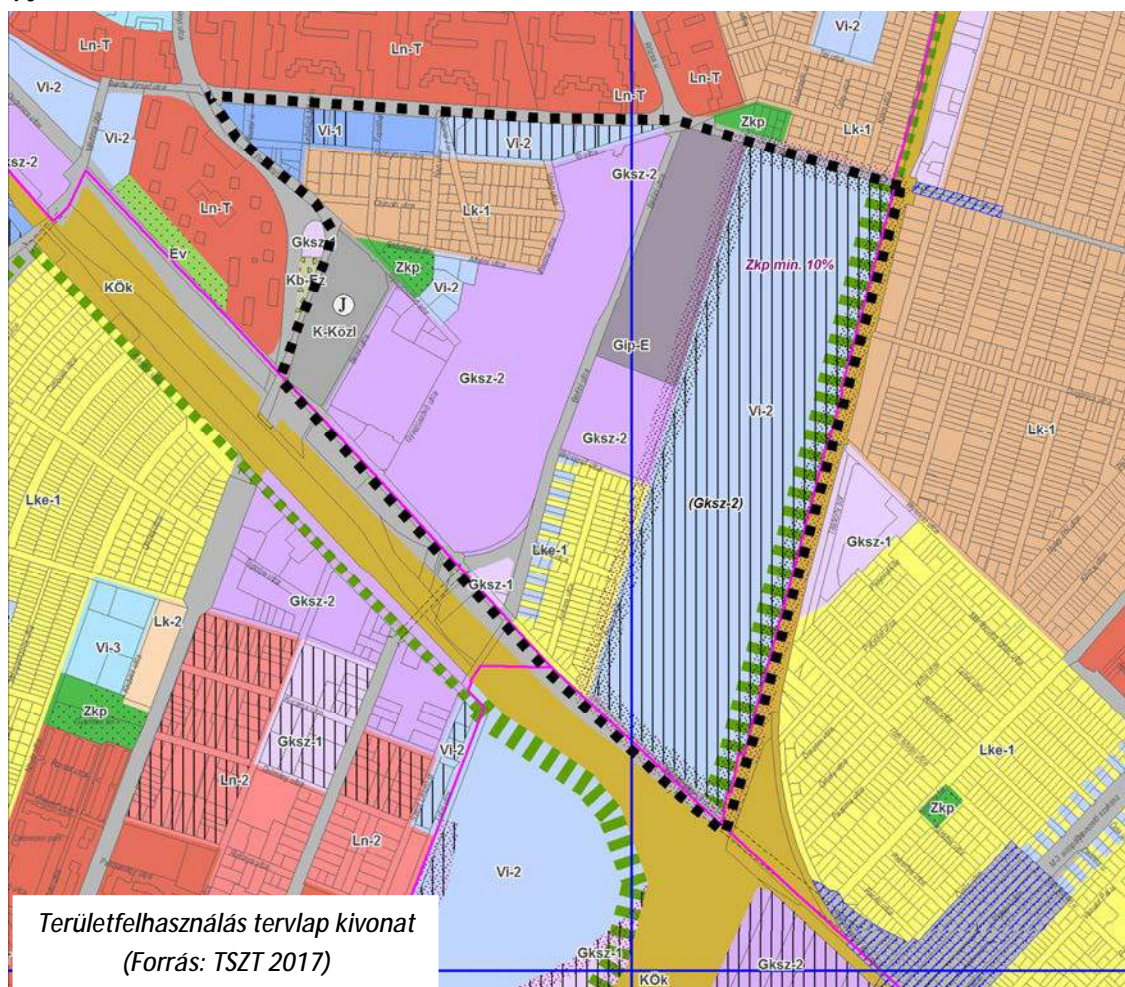
### 1.3. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK/KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK – DÉL-ÚJPEST FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A IV. kerület, Újpest az elővárosi zóna részeként közigazgatási szempontból szomszédos a III., XIII., XIV és XV. kerületekkel, valamint Dunakeszivel.

Dél-Újpest kerületrész elhelyezkedését tekintve csak fővárosi kerületekkel (XIII., XIV és XV. kerületekkel) határos, azonban mindhárom kerülettől, nagy elválasztó hatással bíró vasúti vonal választja el.

A fővárosi kerületekre vonatkozóan a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával elfogadott és a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozatával módosított Budapest főváros településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT 2017) hatályos.

„Budapest főváros kétszintű önkormányzata (a főváros önkormányzati rendszere) a fővárosi és a kerületi szintű önkormányzatokból áll.” (Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény) Minden fővárosi kerületben települési önkormányzat működik, melynek feladata a helyi településrendezési szabályok megalkotása a fővárosi településrendezési terv alapján.



Területfelhasználás tervlap kivonat  
(Forrás: TSZT 2017)



A TSZT 2017 tervei közül Újpestet és Dél-Újpest mindhárom határoló kerületét (XIII., XIV és XV.) érinti az a hálózati fejlesztés, mely szerint Budapest északi részén az Árpád-híd és a Megyeri híd között egy új közúti híd épülne, az Újpest-Aquincumi híd, mely alapot ad a Hungária-gyűrűn kívül egy új körútnak, a Körvasút menti körútnak. A körút azon a fontos tényen kívül, hogy segítené a pesti oldal átjárhatóságát, tehermentesítené a belső városrészeket, a mellette lévő területeken szerkezeti átértékelést eredményez. Mivel kiépítése elsősorban az átmeneti és elővárosi zónába esik, alacsony sűrűségű lakóterületeket és ipari területeket érint. Így nagy távlatban fontos szerepe lesz az átalakuló területek – így Dél-Újpest – fejlesztésében is.

### XIII. KERÜLET

A XIII. kerület és Újpest között elválasztó vonal a Budapest – Esztergom vasútvonal, amit tovább erősít a tervezett – fent említett – Körvasút menti körút megépítése. A TSZT 2017 feltünteti a Chinoi dél-keleti sarkában áthaladó vasútvonal mellett, a Berliini utca folytatásaként közlekedési területet, a XIII. kerületben a Reitter Ferenc utcához érkeve pedig egy *„tervezett külön szintű közúti-vasúti keresztezés”* egyéb elemet. Ezt az elemet a kerület már hatályos Kerületi Építési Szabályzata is tartalmazza.

### XV. KERÜLET

Újpest és a XV. kerület között fontos átközlekedési elem az Elem utca – Szerencs utca vonal, mely szintben keresztezi a Budapest – Szob vasútvonalat. A szintbeni kereszteződésben a biztonságos áthaladást sorompó biztosítja, mely igen lassítja a forgalmat, valamint további 2 vágány kiépítése tervezett. A TSZT 2017 a XV. kerület területén a Szerencs utca egy részén *„közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás”* jelkulcs alkalmazásával lehetőséget biztosít a csomópont megoldására. A XV. kerületi Önkormányzat a saját KÉSZ-ükhöz készítették egy településrendezési tanulmányt. A tanulmány több változatot is megvizsgált, melyből a kerület az „E változat” szerinti külön szintű közúti-vasúti kapcsolatot – aluljáró - tartotta a legjobb megoldásnak.

## 1.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

### 1.4.1. A hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

Újpest Településfejlesztési Koncepcióját (továbbiakban: TFK) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete 185/2015. (IX.24.) határozatával fogadta el. A TFK rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, az így meghatározott határokon belül meghatározza a kerület jövőképét, 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.

A TFK-ban meghatározott Újpest jövőképének elemei:

- Önálló, identitást megtartó kerület – szolidáris, aktív összetartó közösség
- Fővárossal, szomszédos kerületekkel és az északi agglomerációval együttműködve megerősítő összvárosi szerepkörök
- A Főváros szerves része – erős kerületközpont, új mellékközpont, kiváló külső közlekedési kapcsolatok
- Kompakt város: helyben megtalálható színvonalas szolgáltatások, munkahelyek, lakóhelyek, jó minőségű, biztonságos és differenciált belső közlekedési kapcsolatok
- Tudásipar, innováció, kutatás otthona
- Fővárosi, országos viszonylatban is nagy vonzerővel bíró szabadidős és sport kínálat
- Minőségi, tiszta, zöldfelületekben gazdag környezet – kiváló életminőség
- Dunával együtt élő kerület.

A kerület fejlődésének megfelelő irányát garantálják a horizontális településfejlesztési elvek, úgymint élhetőség, fenntarthatóság, esélyegyenlőség, értékmegőrzés és értékmentés. Mindemellett a településfejlesztési koncepció hat átfogó és 16 részelt határoz meg.

Átfogó célok:

- Önálló identitást megtartó kerület
- Kompakt város – helyben elérhető, minőségi szolgáltatások, munkahelyek
- Versenyképes gazdaság
- Színvonalas, bő kínálati paletta a sport és szabadidő-eltöltés területén
- Duna integrálása a kerület életébe
- Vonzó környezet – kiváló életminőség.

Részcélok:

- Térségi szerepkör fejlesztése, támogatása
- Hatékony városszerkezet, takarékos területhasználat
- Differenciált központrendszer kialakítása, közösségi terek létrehozása

- Erős, sokoldalú kerületközpont
- Megújuló, minőségi barnamezős és gazdasági területek
- Tudás-, készség- és zöldalapú, innovatív gazdaságfejlesztés
- Gazdasági húzóágazatok megtartása, megerősödése
- Intelligens mobilitás, helyi közlekedési rendszer fejlesztése
- Duna-part elérhetőségének, használhatóságának biztosítása
- Rekreációs igényeket is kielégítő zöldfelületi rendszer
- Tiszta környezet, minőségi lakókörülmények
- Aktív, egészséges és sportos lakosság
- Összetartó, szolidáris közösség
- Színvonalas, közösséget megtartó szolgáltatások.

A TFK a korábbi IVS-nek megfelelően 10 városrészre osztotta a kerületet és a fenti horizontális, átfogó és részcélok alapján az egyes kerületrészekre fejlesztési feladatokat fogalmaz meg. Ennek megfelelően Dél-Újpest fejlesztési feladatai a következők:

A legfontosabb kihívást a használaton kívüli és alulhasznosított területek jelentik, különös tekintettel Istvántelek területére. Ezzel párhuzamosan fontos feladatok:

- építészeti értékek megóvása
- zöldfelületi arány növelése
- talajszennyezett területek kármentesítése
- szegregációval veszélyeztetett területeken történő beavatkozás
- zárvány lakóterület integrálása a kerület életébe (pl. intézményi irányú funkcióváltással)
- Tél utca – Athéni utca közötti lakóterület eddigi telkenkénti átalakulásának támogatása a még érintetlen területeken is.

A célok elérése érdekében

- bővíteni kell a gazdasági telephelykínálatot, ösztönözni kell az új befektetések, beruházások ide érkezését
- megközelítési lehetőségek biztosítása – Körvasút menti körút, meglévő vasúti kapcsolatok
- talajszennyezés kezelése
- zöldfelületek fejlesztése.

A területen található Újpesti Hőerőmű fontos városüzemeltetési terület. A fejlesztések során az üzemi területek fokozatosan az ingatlan déli területére húzódtak. Vizsgálat szükséges az északi, Tél utca menti eredeti épületegyüttesek hasznosítása, esetleges védelme érdekében.

A TFK az épített környezet fejlesztési céltérségeként határozza meg Istvántelek területét, mint környezeti szempontból nem érzékeny munkahelyi területet. Az igen nagy kiterjedésű alulhasznosított barnamezős terület épületállománya jelentős ipartörténeti emléket képvisel, azonban talaja szennyezett.

Minőségi megújulás területe a hőerőmű, a Berlini Park, a gyógyszergyár és gyapjúszővőgyár, mint környezeti szempontból nem érzékeny munkahelyi terület. Fontos az értékek megóvása mellett az épületek energiahatékony felújítása, a zöldfelületek növelése.

#### 1.4.2. A hatályos Integrált Településfejlesztési Stratégia vonatkozó megállapításai

Újpest Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (továbbiakban: ITS) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete 186/2015. (IX.24.) határozatával fogadta el. Az ITS célja, hogy az elkövetkezendő 6-8 évben elősegítse a városfejlesztés eredményességét, hozzájáruljon ahhoz, hogy a kerület a leginkább kihasználja potenciáit a 2014-2020 közötti időszakban.

Az ITS a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célrendszert alapul véve 5 középtávú stratégiai célt határozott meg.



*Újpest hosszú távú és középtávú célrendszere  
(Forrás: Integrált Településfejlesztési Stratégia)*

Az ITS a tematikus célokon belül fejlesztési programokat határoz meg. Ezek közül Dél-Újpest az alábbiakhoz kapcsolódik:

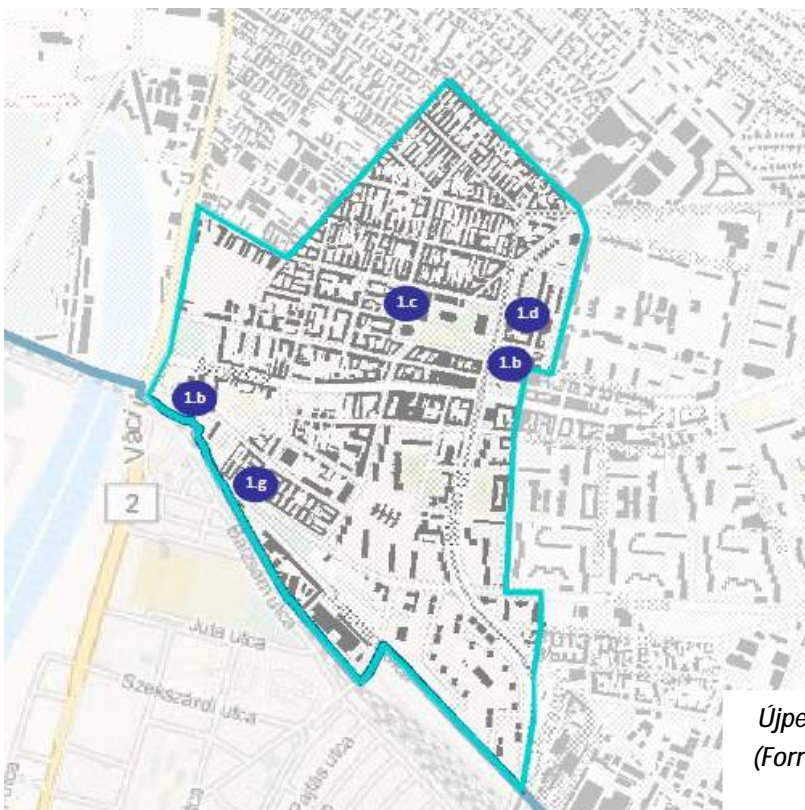
1. *Versenyképes helyi gazdaság és üzleti környezet*
  - 1.1. Befektetés-ösztönzési és városmarketing tevékenység erősítése
  - 1.2. Gazdasági területek fejlesztése
  - 1.3. Modern ipari ágazatok szerepének erősítése
2. *Hatékony közösségi infrastruktúrák*
  - 2.3. Energiahatékonysági beruházások és a megújuló energia szerepének növelése
3. *Megújuló városi környezet*
  - 3.1. Integrált városmegújítás
  - 3.4. Kerületi zöldterületek és zöldfelületek hálózatának fejlesztése
5. *Aktív társadalom, szolidáris kerület*
  - 5.4. A szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek kezelése.

Az ITS a célok eléréséhez szükséges fejlesztési jellegű beavatkozásokat, projekteket (akcióterületi-, kulcs-, hálózatos- és egyéb projektek), programokat is tartalmaz.

Az akcióterületi projektek egy jól lehatárolható területen, meghatározható időn belül, komplex módon megvalósuló fejlesztések.

Dél-Újpest területét az ITS által kijelölt 4 akcióterület közül az 1. Újpest városközpont – Városkapu akcióterület érinti, a területi lehatárolás tartalmazza a tervezési terület Tél utca – Pozsonyi utca találkozását. Az akcióterület ezen részére, elsősorban az Anonymus utca – Lebstücker Mária utca –

Pozsonyi utca által határolt háromszög tömb jelenlegi helyzetére jellemző, hogy jó közlekedési kapcsolattal rendelkező fejlesztési terület lehet jogi, szabályozási rendezés, előkészítés után.



*Újpest Városközpont – Városkapu akcióterület  
(Forrás: Integrált Településfejlesztési Stratégia)*

Dél-Újpest területét a négy hálózatos projekt közül egy érinti, a 7. városi zöldterületek fejlesztése, mely a Széchenyi téren valósulhat meg.

A 2011-es népszámlálási adatok alapján Dél-Újpest területén nem található szegregátum. Azonban a 2008-ban elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégia készítése során az önkormányzati adatszolgáltatás alapján megvizsgálásra került a KSH által nem kimutatott, de romló állapotú területek. Ez alapján veszélyeztetett területnek minősült az Anonymus utca – Nap utca – Chinoin utca – Katona József utca és a Chinoin utca – Erzsébet utca – Athéni utca – Nap utca által határolt tömbök. Igaz, az IVS és a vizsgálat óta a szegregációs index Újpesten változott csökkent (50%-ról 25%-ra).

#### 1.4.3. A hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések a területen

A településrendezési szerződéseket az Étv. rendelkezései alapján a szabályozási tervek készítéséhez kapcsolódóan – a jogok és kötelezettségek meghatározása céljából – köti az önkormányzat a költségviselővel.

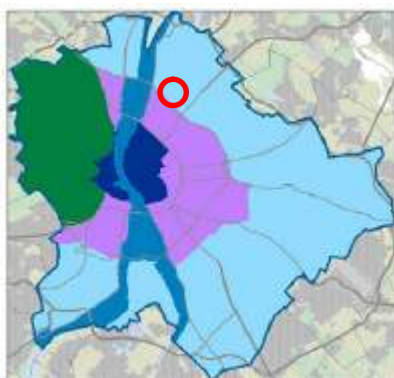
Dél-Újpest városszerkezeti területén, Újpest Önkormányzatának adatszolgáltatása alapján, nincs érvényben lévő településrendezési szerződés.

## 1.5. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

### 1.5.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2017) és Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

Budapest teljes közigazgatási területére – így Újpest területére is - készült a Fővárosi Közgyűlés által az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott és a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal módosított Budapest településszerkezeti terve (TSZT 2017) és a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított, 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ).

#### Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2017)



A TSZT 2017 alapján Budapest zónarendszerében Újpest jelentős része, így a tervezési terület, Dél-Újpest is az elővárosi zónába tartozik.

*Budapest zónarendszere  
(Forrás: TSZT 2017)*

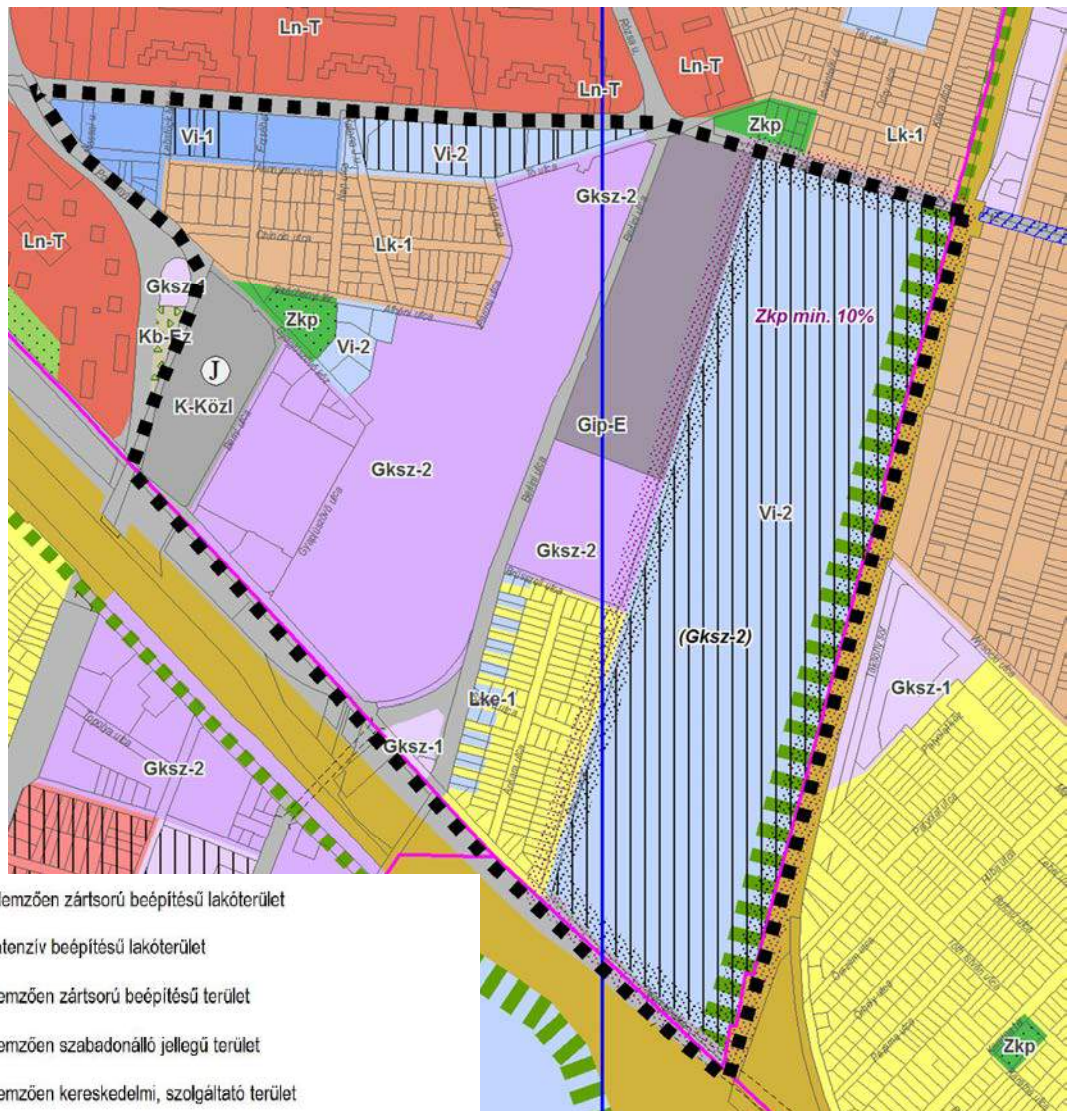
A TERVEZÉSI TERÜLET JELÖLÉSÉVEL

A TSZT 2017 szerkezeti tervlapjai:

1. Területfelhasználás
2. Közlekedési infrastruktúra
3. Az épített környezet értékeinek védelme
  - 3.a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek
  - 3.b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása
4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem
5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek
6. Védelmi, korlátozási területek

## 1. Területfelhasználás

Dél-Újpest a következő beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységekre tagolódik:



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

Területfelhasználás tervlap kivonat

(Forrás: TSZT 2017)



**BEÉPÍTÉSE SZÁNT TERÜLETEK:**

- Lk-1** Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)  
területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,75 közötti értékben határozza meg.
- Lke-1** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)  
területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8 értékben került meghatározásra.
- Vi-1** Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)  
területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja.  
A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani. Bár nem jelentenek kiemelt központi helyszíneket, legnagyobb beépítési sűrűségük 3,0-5,75 közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.
- Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)  
területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 - 4,5 (ÉHAT/1017/3/2017. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján 4,5) közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

**Gksz-1** Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) területfelhasználási egységbe azok a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterületek integrált részeként vesznek részt a lakosság kiszolgálásában. Egy részük kisebb, lokális vonzáskörzettel rendelkezik, de ide soroljuk a nagy területigényű és elsősorban gépkocsival megközelíthető kereskedelmi létesítményeket (pl. az M3 és az M5 autópályák bevezető szakasza mellettiek) is. Ide tartoznak azok a korábbi iparterületek is, ahol a korábbi nagyüzemi termelés megszűnt, a területek elaprózódtak és jellemzően a kereskedelem és szolgáltatás, és kevésbé a tényleges ipari termelés helyszínévé váltak, vagy válhatnak a jövőben. A területen a vegyesség érdekében irodafunkció, K+F (kutatás-fejlesztés) célú rendeltetések, környezetbarát termelői funkció is létesíthető a környező beépítés zavarása nélkül. A TSZT e területek funkcióváltásának elsődleges irányát határozza meg. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 (a hegyvidéki zóna területén legfeljebb 1,5) közötti érték lehet.

**Gksz-2** Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos állomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a városműködtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló - a saját tevékenységhez tartozón kívül - általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.

**Gip-E** Energiatermelés terület (Gip-E) területfelhasználási egység a város nagyjelentőségű energiatermelő létesítményeinek (erőművek, fűtőművek) elhelyezését biztosítja. Nagy jelentőségű energiatermelő létesítménynek tekintjük az 50 MW vagy azt meghaladó névleges teljesítőképességű erőműveket, valamint a telephelyenként 50 MW vagy azt meghaladó névleges összes hőteljesítménnyel rendelkező távhőtermelő berendezéseket, mivel azok a városi infrastruktúra alapvető elemei. A terület beépítési sűrűsége 1,5 lehet.

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
IV.	Újpesti Erőmű	72571

**K-Közl** Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl) területfelhasználási egység a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarai és végállomásai, fontosabb állomásai, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyak (mélygarázsok, parkolóházak) elhelyezését biztosítja. Ebbe a területfelhasználási kategóriába tartoznak továbbá a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolását, üzemi felkészítését, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyek (metró- és HÉV-járműtelepek,

villamosremízek, autóbuszgarázsok), valamint mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek.

A metró, HÉV és regionális gyorsvasút felszíni szakaszain a megállók esetében a vonzó utazási feltételek megteremtésére törekedve (pl. a perontetők jelentette lefedés miatt) a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület, illetve a megengedett legnagyobb beépítés mértékétől való eltérésre.

Ezzel az indokolatlanul nagy közlekedési területek kijelölése elkerülhető. A szerelvények üzemén kívüli tárolását biztosító járműtelepek speciális, kötött technológiával rendelkező létesítmények, amelyek esetében a jelentős területű vágányzóna és burkolt felületek helyigénye miatt a beépítés mértékét szintén az OTÉK-tól eltérően szükséges meghatározni. A zöldfelületek tetőszinten történő kialakítása mindkét esetben kedvezően csökkenti a burkolt felületek nagyságának kedvezőtlen klimatikus hatását. A jelentős átszálló forgalommal rendelkező helyszínek kétszintű területfelhasználással rendelkeznek, ezen helyszínek esetében általában a közlekedési területfelhasználási egység a meghatározó.

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
IV.	Észak-déli metró vonal, tervezett káposztásmegyeri járműtelep	Külső Szilágyi út
IV.	Észak-déli metró vonal, tervezett káposztásmegyeri P+R parkoló	Külső Szilágyi út
IV.	Angyalföld remíz	Pozsonyi utca

#### BEÉPÍTÉSE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

##### KÖu

##### Közúti közlekedési terület (KÖu)

hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autóutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, a felszíni P+R parkolók és B+R tárolók, üzemi létesítmények (üzemanyagtöltő állomások) alkotják. A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak része szinte a teljes villamos-hálózat (a gyalogos elsőbbségű terek, az egyes vonalak közötti kapcsolatot biztosító pályák, továbbá az egyvágányú és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák kivételével), valamint az autóbusz és a trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalait, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek egy részét.

##### Zkp

##### Közkert, közpark (Zkp)

területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak. Idetartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetiileg meghatározó zöldfelületek. A meglévő közparkokon kívül azon zöldterületek is lehetnek határolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek) és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.

### A TSZT 2017 Dél-Újpestre vonatkozó EGYÉB SZERKEZETI ELEMEL:

#### Jelentős változással érintett terület

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi terveszközben történhet. Ily módon - és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal - elkerülhető, hogy egyes területek alaki változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.

#### Meglévő erdőterületek és zöldterületek

A TSZT Területfelhasználás c. tervlapján jelölésre kerültek a meglévő erdő- és zöldterületek. Meglévő erdőterületként az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő és az erdészeti nyilvántartásban nem szereplő, de erdősült területek szerepelnek. A nem meglévő erdőterületeken a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett a kerületi terveszközben, a távlati területhasználatot ellehetetlenítő épület elhelyezése nélkül.

A meglévő zöldterületek esetében azon területek lettek lehatárolva, amelyeken biztosított a korlátlan rekreációs közhasználat, azaz zöldterületként funkcionálnak.

Az ily módon nem jelölt, tervezett zöldterületek jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak szabadtéri rekreációra (pl. alábányászott területek), és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). A megfelelő zöldfelületi ellátottság és a rekreációs kínálat miatt célszerű ezeket a zöldterületeket is ütemezetten kialakítani, de a távlati funkció megvalósításáig lehetővé kell tenni a területek átmeneti hasznosítását (pl. közösségi kertek létesítésére).

#### Átmeneti hasznosítás biztosítása

A TSZT a magasabb szintű jogszabály értelmében a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését meghatározó terv. A tervezett szerkezet és területfelhasználás azonban csak ütemezetten valósítható meg. Annak érdekében, hogy a településszerkezeti terv figyelembe vételével készülő új kerületi terveszközök és a TSZT között az összhang biztosítható legyen, egyes területek vonatkozásában az átmenetileg alkalmazható területfelhasználási kategória is meghatározásra került.

Így bár kívánatos pl. a lakóterületek közé ékelődő gazdasági területek egy részén a funkcióváltás intézményi terület irányába, ennek időszerűségét a helyi önkormányzat tudja meghatározni, erre vonatkozóan időbeli korlátozás nincsen.

### Kerületi terveszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya

A változással érintett területeken a kerületi terveszköz rugalmassága érdekében, a szükséges zöldterületekre - a lakóterületek esetében nagyobb, összefüggő területekre vonatkozóan az alapellátást biztosító területekre is - a kontúrral jelölt területre vonatkoztatva a területi arány került meghatározásra. Ezzel elkerülhető, hogy a TSZT-t feleslegesen kelljen módosítani, és a szerkezeti szempontok is érvényesíthetők. A területi mérlegben a területi arányok figyelembe vételre kerültek.

### Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása

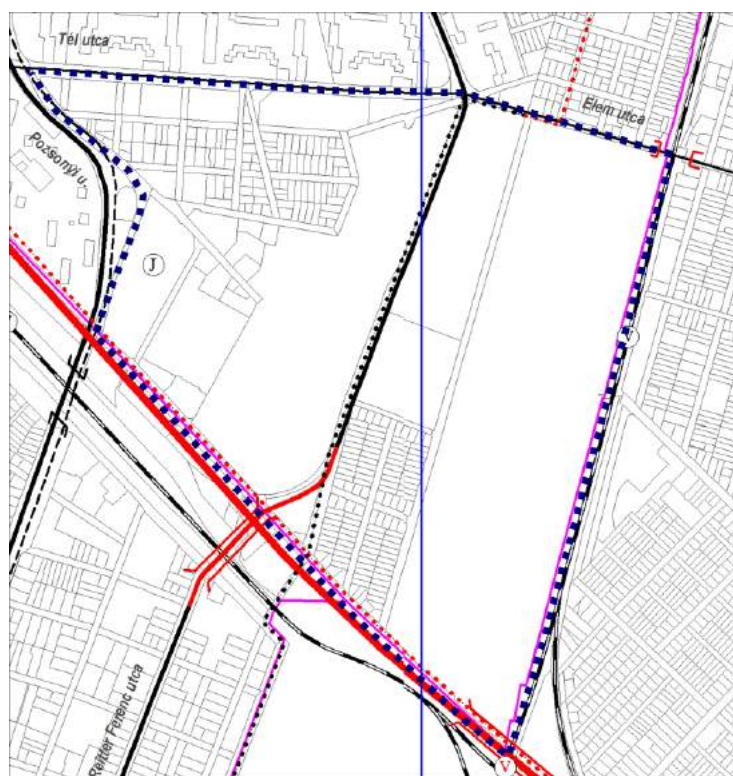
Amíg a nagyvárosias és kisvárosias területeken belül a sűrűségi paraméterek lehetővé teszik a helyi központok kialakítását, a kertvárosias területeken az OTÉK keretein belül ez nem lehetséges. A főúttal határos kertvárosias területek esetében a TSZT szimbolikusan jelöli lineárisan azt a területsávot, ahol a zártabb és intenzívebb beépítés megvalósítása érdekében

intézményterület a kerületi építési szabályzatban meghatározható a környező beépítés figyelembevételével. A nagy, összefüggő kertvárosias lakóterületeken szükség van kisebb, helyi jelentőségű központok kijelölésére is. Ezekben az esetekben szimbólummal, koncentráltan jelölt a terület szintén annak érdekében, hogy a KÉSZ-ben megfelelő intézményterület lehatárolható legyen. Az intézményterületek paramétereinek meghatározásánál figyelemmel kell lenni a környező lakóterületekre, a beépítési sűrűség nem haladhatja meg az 1,6 értéket (bsá 1,2+bsp 0,4). Magasság szempontjából a beépítési magasság a szomszédos beépítéshez képest egy szinttel nagyobb lehet.

### Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat

A zöldfelületi rendszer elemei közötti kapcsolat biztosítása érdekében a jelölt lineáris elemek mentén kondicionáló zöldfelületeket kell létrehozni. Ezen kívül a területhasználat figyelembevétele mellett (annak ellehetetlenítése nélkül), megfelelő zöldfelületi ellátottságot biztosító, közcélú rekreációs zöldfelületek létesítése szükséges azokon a szakaszokon, ahol ehhez az adottságok biztosítottak (megfelelő térmérték, közterületi kapcsolat). Jellemzően a vízfolyások parti sávjai, a lakóterületek meghatározó zöldfelületi tengelyei illetve a vasúti területek melletti zöldfelületek tartoznak ide.

## 2. Közlekedési infrastruktúra

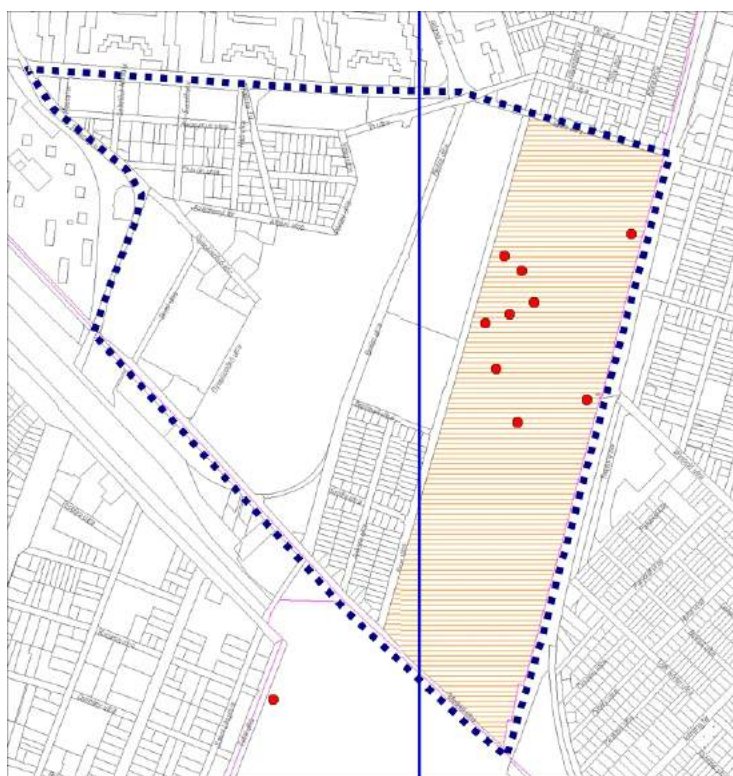


MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		I. rendű főút
		II. rendű főút
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút
		Közúti vasút (villamos) vonal felszínen
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
		Különszintű közút – vasúti keresztezés
		Kotottpályás közösségi közlekedés járműlepe
		Vasútállomás, vasúti megállóhely

A TSZT 2017 szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja a Körvasút menti körutat tervezett I. rendű főútként tünteti fel. A Berlini utcát részben meglévő, folytatását új nyomvonalon tervezett II. rendű főútként tünteti fel, mely külön szinten keresztezné a tervezett körutat és a vasutat. Tervezett külön szintű kereszteződést tüntet fel az Elem utca vasútvonal kereszteződésében. A Berlini utcában meglévő településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalat jelöl.

*Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat  
(Forrás: TSZT 2017)*

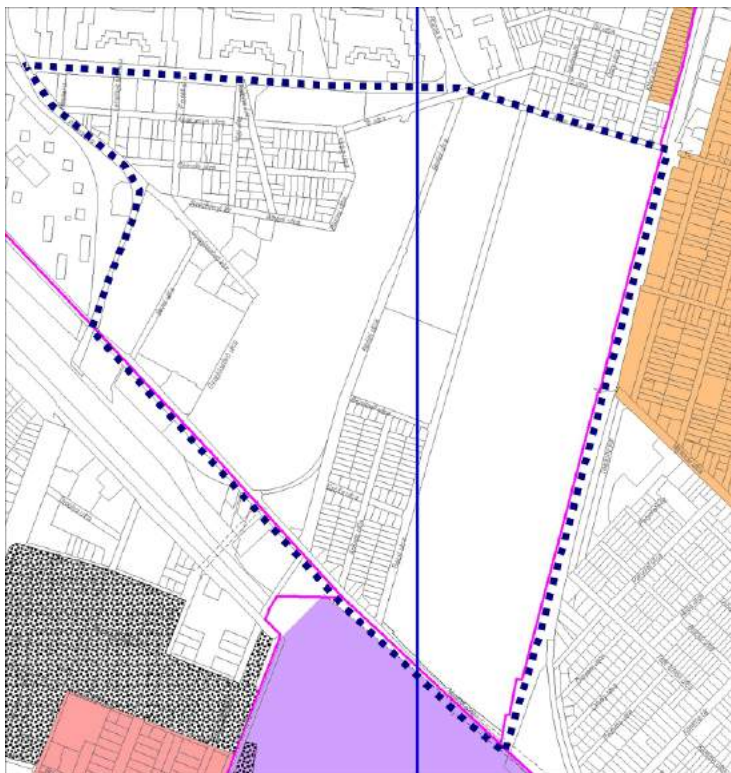
## 3. Épített környezet értékeinek védelme



	Műemlék
	Műemléki környezet területe (a védettség nyilatkozásáról szóló rendelet eltérő kijelölése alapján)

A TSZT 2017 szerkezeti tervlap 3. a) Épített környezet értékeinek védelme című tervlap szerint a tervezési területen csak az Istvántelki Főműhely területe érintett műemléki védelemmel.

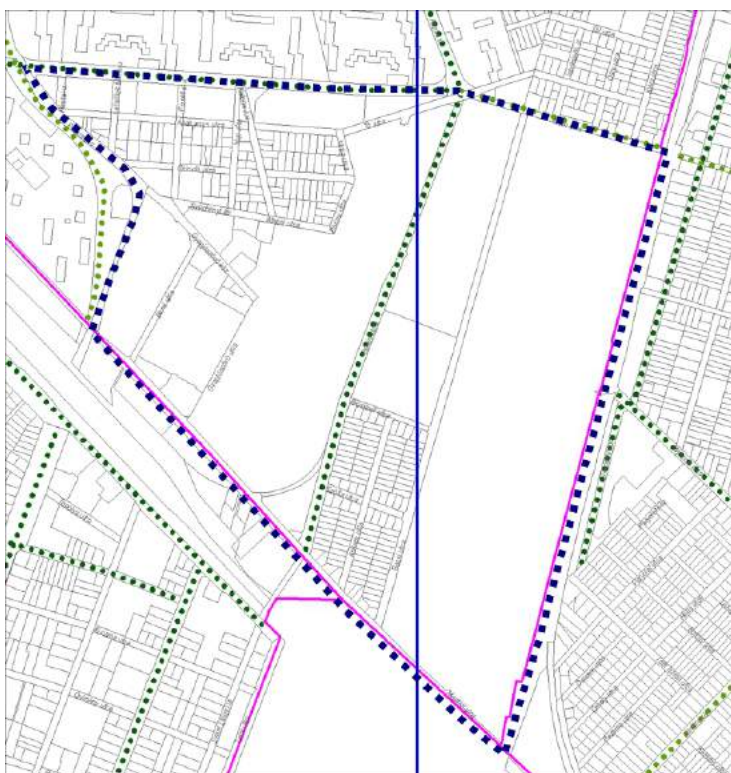
*Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat (Forrás: TSZT 2017)*



A TSZT 2017 szerkezeti tervlap 3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása című tervlap lehatárolásai nem érintik a városzerkezeti egységet.

*Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap kivonat (Forrás: TSZT 2017)*

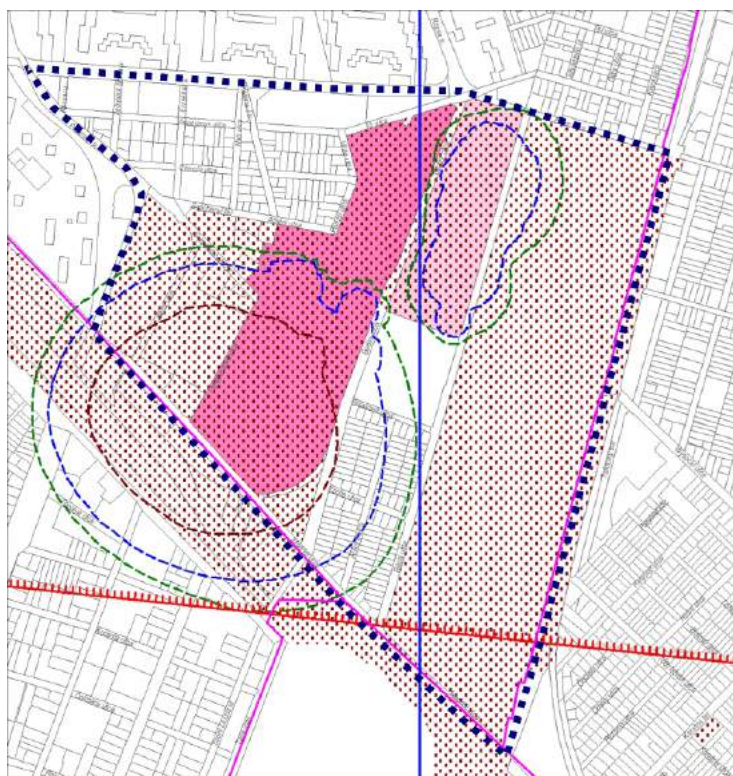
#### 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem






A TSZT 2017 szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlapja a városzerkezeti egységet érintő, a Berlini utcában és a Tél utcában jelöl településképvédelmi jelentőségű meglévő fasort, a Tél utca folytatásaként az Elem utcában pedig tervezett fasort.

*Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat (Forrás: TSZT 2017)*

## 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

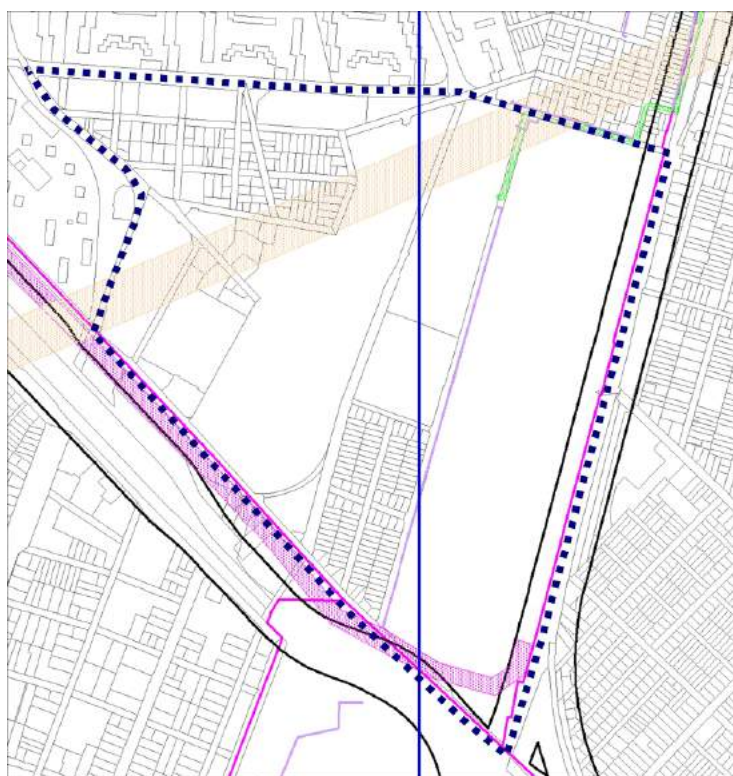














-  Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása)
-  Veszélyes üzem (alsófelső kuszobértékű) és veszélyességi zónák (belsőközépsővízű) (Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatszolgáltatása)
-  Potenciálisan talajszennyezett terület

A TSZT 2017 szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek című tervlapja a városszerkezeti egység szinte egészét - lakó és intézményi területeit kivéve - potenciális talajszennyezett területként tünteti fel, a Chinoin és Erőmű területét veszélyes üzemként a védőövezeteikkel.

*Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlap kivonat (Forrás: TSZT 2017)*

## 6. Védelmi, korlátozási területek



- | Meglévő   | Tervezett   |  |
|---|---|--|
|                                  |  | 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete (MAVIR Zrt. és ELMŰ Nyrt. adatszolgáltatása)   |
|                                  |  | Nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezete (FŐGÁZ Földgázelosztási Kft., FGSZ Zrt. és MGT Zrt. adatszolgáltatása) |
| Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai (Antenna Hungaria Zrt. és Magyar Telekom Nyrt. adatszolgáltatása) |   |  |
|                                  |  | 10 - 20 m  |
|                                  |  | 20 - 30 m  |
|                                  |  | 30 m felett  |
|                                  |  | Távhővezeték gerincvezetéke térszín felett (FŐTÁV Zrt. adatszolgáltatás alapján)   |

A TSZT 2017 szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek című tervlap szerint a városszerkezeti egységet távvezeték és nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete, valamint mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozás érinti. A területen található távhővezeték gerincvezetéke térszín felett.

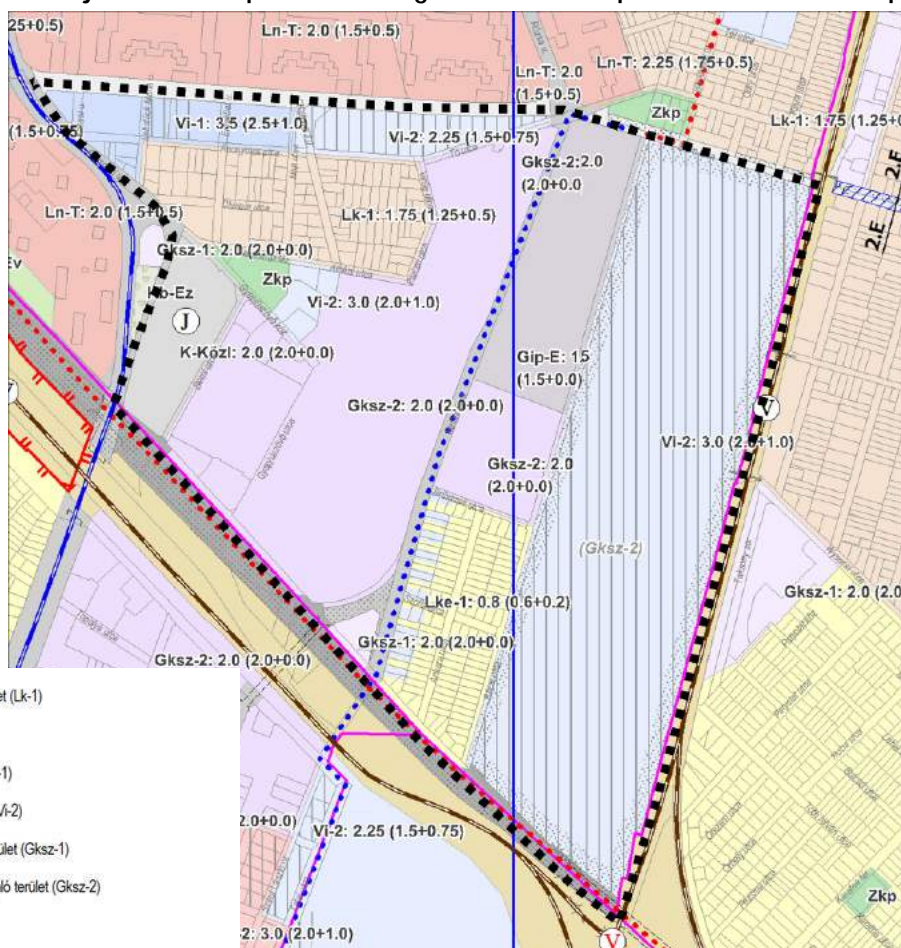
*Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat (Forrás: TSZT 2017)*



### Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

Az Étv. 2. § 35. pontja értelmében a Fővárosi rendezési szabályzat a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésügyi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. A bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással. A helyi építési szabályzat az FRSZ határértékeinek kell, hogy megfeleljen.



- |  |  |
|--|--|
|  | Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület (Lk-1)                                 |
|  | Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)   |
|  | Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület (Vi-1)                                      |
|  | Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)                                   |
|  | Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)                             |
|  | Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)                       |
|  | Energiatermelés területe (Gip-E)   |
|  | Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Köz)                     |
|  | I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-2)                            |
|  | II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-3)                           |
|  | Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-4) |
|  | Közkert, közpark   |
|  | Átmeneti hasznosítás biztosítása   |
|  | Jelentős változással érintett terület  |

- |  |   |  |                                       |
|--|---|--|---------------------------------------|
|  | meglévő   |  | tervezett                             |
|  | Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala  |  | Különszintű közúti-vasúti keresztezés |
|  | Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása |  | Vasútállomás, vasúti megállóhely      |

FRSZ 1. melléklet kivonat  
(Forrás: FRSZ)

### 1.5.2. Újpest Városrendezési és Építési Szabályzata (ÚKVSZ)

Újpest Városrendezési és Építési Szabályzatát (továbbiakban: ÚKVSZ) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete 20/2014. (VI.27.) rendeletével fogadta el. Dél-Újpest területét majdnem teljes egészében lefedi, kivétel a Sanofi-Aventis, Chinoin Újpesti központi telepe, melyre 2005-ben önálló kerületi szabályozási terv készült.

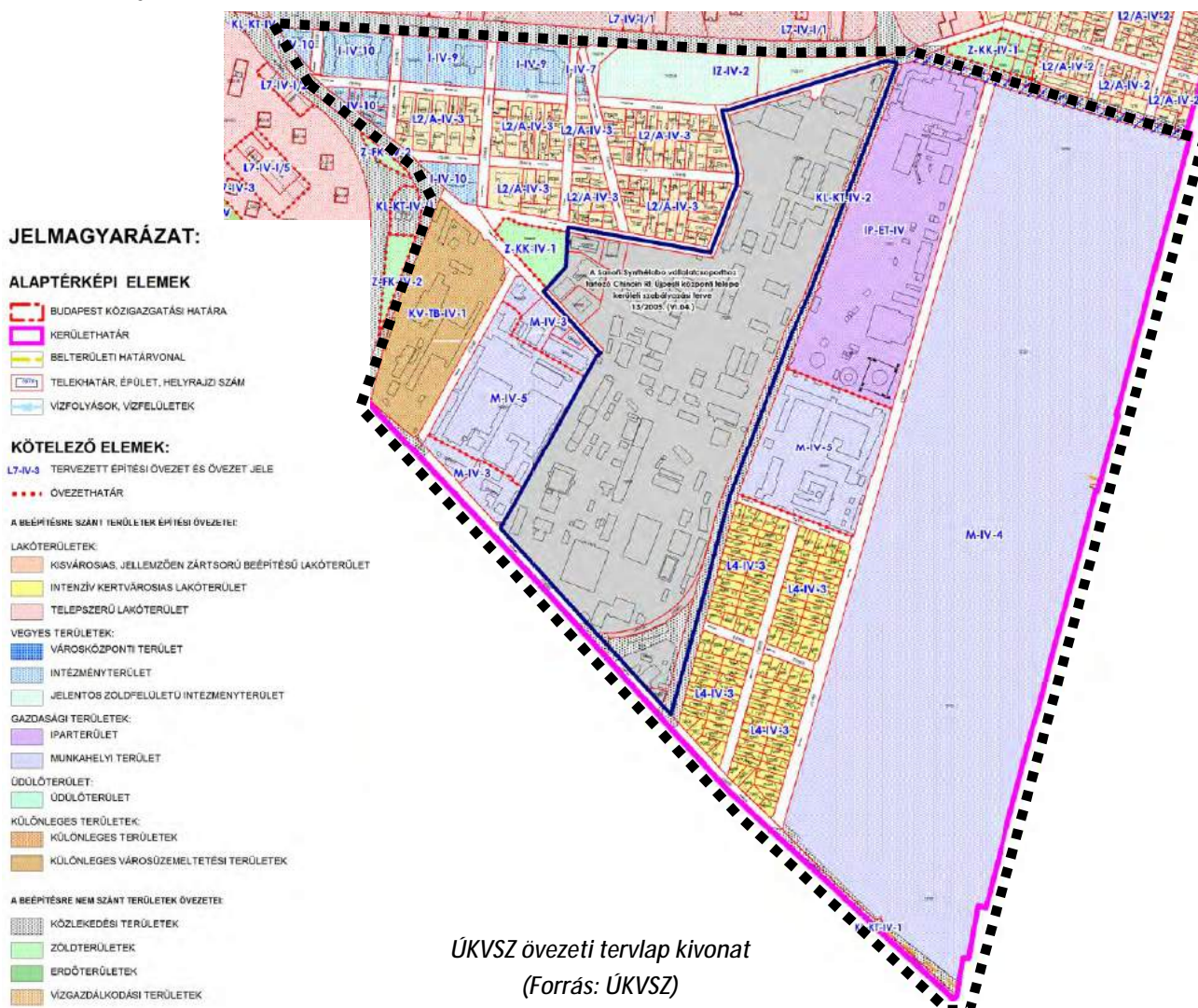
Az ÚKVSZ a tervezési területen belül

- L2/A-IV-3 jelű kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
- L4-IV-3 jelű intenzív kertvárosias lakóterület
- I-IV-7, I-IV-9, I-IV-10 jelű intézményterületek
- IZ-IV-2 jelű jelentős zöldfelületű intézményterület
- IP-ET-IV jelű iparterület (Újpesti Erőmű)
- M-IV-3, M-IV-4 (Istvántelki Főműhely), M-IV-5 jelű munkahelyi területek
- KV-TB-IV-1 jelű tömegközlekedési bázisterület (Angyalföld kocsisín)

építési övezetet, valamint

- KL-KT-IV-2 jelű közlekedési célú közterület
- Z-KK-IV-1 jelű közkert (Széchenyi tér)

övezeteket jelöl ki.



A Chinoin Újpesti központi telepére Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete 13/2005. (VI.04.) rendeletével fogadta el a Sanofi-Synthelabo vállalatcsoporthoz tartozó Chinoin Rt. Újpesti központi telepe szabályozási tervét és építési szabályzatát.

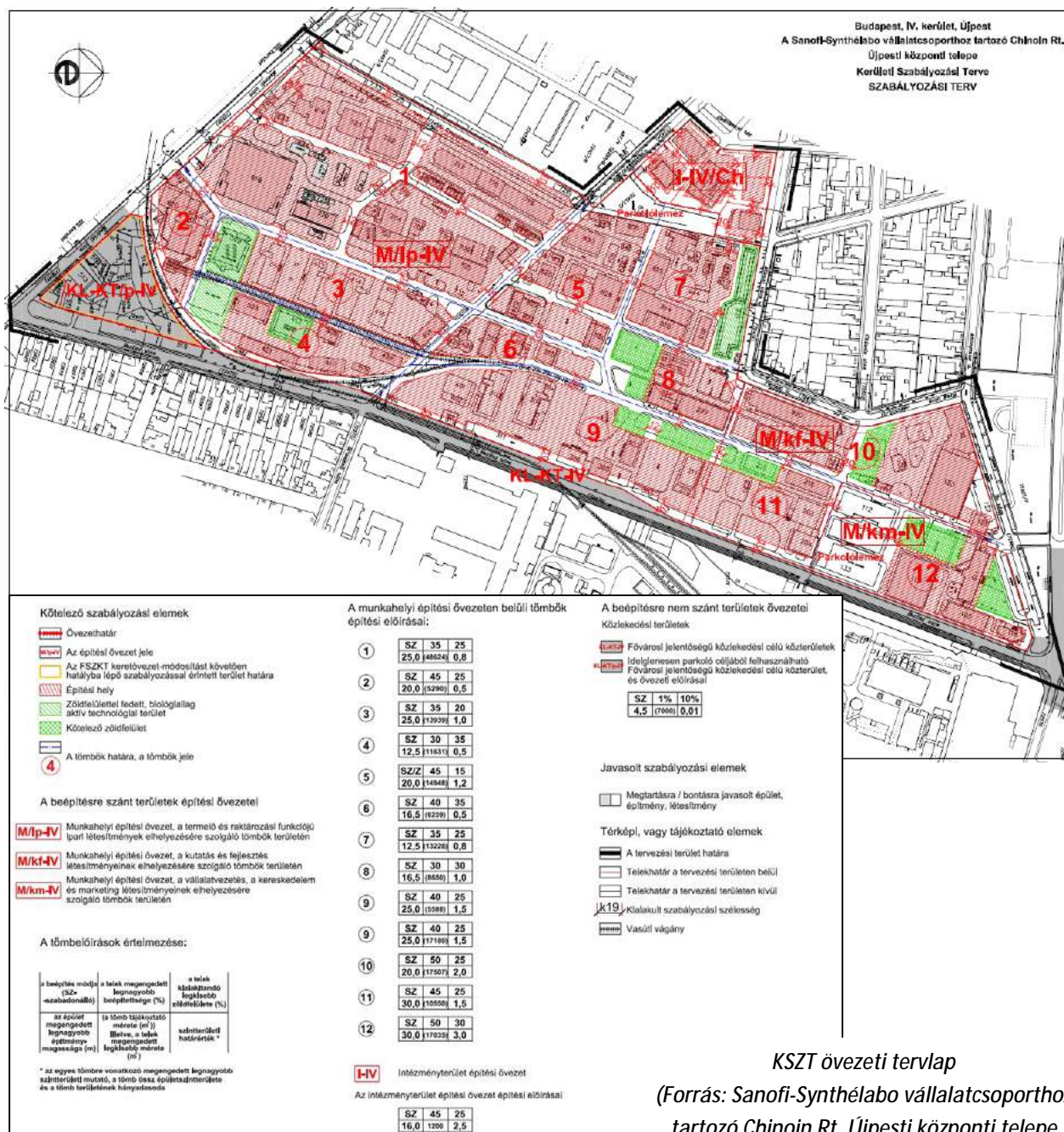
A szabályozási terv

- I-IV-CH jelű intézményterületek
- M-IV jelű munkahelyi területek

építési övezetet, valamint

- KL-KT/p-IV jelű közlekedési célú közterület

övezeteket jelöl ki.



## 1.6. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

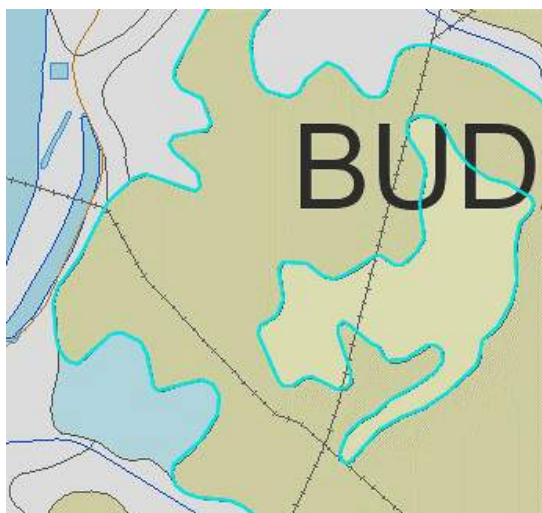
1.6.1. Természeti adottságok (készült a Magyarország kistájainak katasztere adatainak felhasználásával)

A tervezési terület a Pesti hordalékkúp-síkság kistáj része.

Az egész kistáj mérsékelten meleg, mérsékelten száraz, mérsékelten vízhiányos terület.

**Domborzat:** Újpest a Duna bal partján, a Pesti hordalékkúp-síkságon helyezkedik el a Btf. 100-120 m szinten, gyakorlatilag sík felszínű területen. A felszí döntő többsége közepes magasságú tagolt síkság.

**Földtani adottságok:** A vizsgált területet a folyóvízi üledék és a folyóvízi eolikus homok jellemzi.



Földtani adottságok térképe (forrás: mapire)

*sárga: futóhomok*

*szürke: folyóvízi eolikus homok*

**Éghajlat:** A kistáj mérsékelten meleg, száraz éghajlatú, évi középhőmérséklete 10,0-10,2 °C között mozog, évi csapadékösszege pedig 560-580 mm között, ugyanakkor a városi ökológia jelentősen befolyásolhatja az értékeket. Uralkodó szélirány az ÉNY-i.

A vizsgált terület tájtypusát tekintve települési (urbánus) táj, ahol az épített elemek dominálnak. Az antropogén hatások által jelentősen átalakított térségben természetes vegetáció csak nyomokban található,

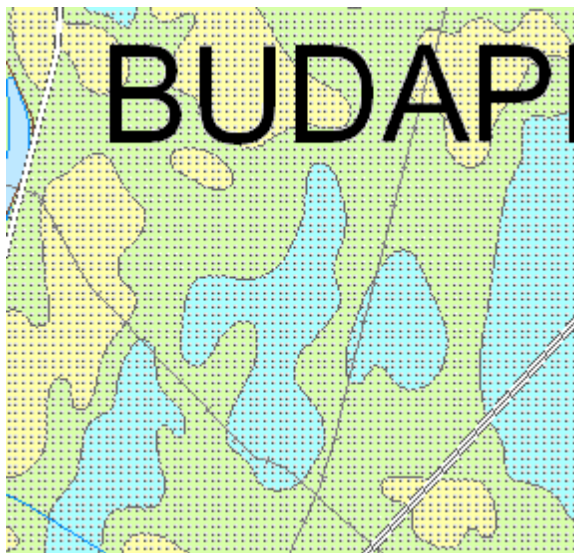
**Növényzet:** A kistáj eredeti növénytakarója a vizsgált területen már nem lelhető fel. A kertekben, parkosított területeken kultúrvegetációt találunk, míg a felhagyott területek növényzete másodlagos keletkezésű, mag vagy sarj eredetű.

**Vízrajz:** A Gödöllői-dombságtól a Duna-völgy felé lejtő területet az egymással párhuzamosan a Dunába futó patakok tagolják.

A tervezési terület a Szilas-patak és a Rákos-patak közé esik: A két patak közötti mélyedésben feküdt a Gyáli tó, melyet a XIX. századtól kezdve fokozatosan feltöltöttek.

A talajvíz 1-8 m között változik.

**Talajok:** A tervezési területen természetes talajokat már nem találunk. A talajok az urbanizáció hatására leromlott, zavart állapotú talajok, melyek sok esetben szennyezettek is.



Talajvíz maximális mélysége térkép  
2, 5, 10 20 m-es kategóriákkal bemutatva  
(forrás: mapire)

kék: 2 m  
zöld: 5 m  
sárga: 10 m

### 1.6.2. Tájhasználat, tájszerkezet

Dél-Újpest (Istvántelek) mai arculatát lényegében az iparosítás alakította, jellegzetes ipari táj.

#### *Tájtörténeti vizsgálat*

Újpest a Duna bal partján kialakult, önálló földrajzi tájegység, a Pesti síkság része.

Régészeti leletek bizonyítása szerint ezen a területen már több mint kétezer éve élnek emberek. Az időszámításunk előtti első évezredben például szkíták és kelták településterülete volt. Az időszámítás kezdete körül a rómaiak hadiutat építettek ki a mai Váci út vonalán, mely fontos kereskedelmi útvonalként is szolgált, a Megyeri csárda helyén pedig katonai őrtornyot állítottak a limes (határ) védelmére. A római hódítók után különféle sztyeppe-i nomád népek érkeztek ide, többek közt szarmata-jazig törzsek. Az 5. század folyamán a hunok jelentek meg, 568-ban pedig az avarok foglalták el a Kárpát-medence nagy részével együtt a megyeri révátkelőhelyet. A honfoglaló magyarok jelentős települést hoztak létre: földmunkálatok során házmaradványok, kőfalak, tűzhelyek kerültek elő. A 9. századtól a rév két oldalán egységes magyar népesség élt, mely állattenyésztéssel és földműveléssel foglalkozott. Anonymus gesztájából ismert, hogy a dunai átkelőhelyek közül a legismertebb a megyeri rév volt, mert a Dunántúl meghódítására indult seregek is itt keltek át. Az 1241-1242. évi tatárjárás következtében az Árpád-kori falvak elpusztultak, majd IV. Béla idején megkezdődött újratelepítésük. A 15. századra több főúri nagybirtokos család osztozott a falun és a hozzá tartozó földeken.

Az egykori oklevelek és régészeti leletek bizonyítják, hogy a középkorban jelentős számú népcsoport élt itt, és a halászat mellett már földműveléssel is foglalkoztak. A török hódoltság

idején a környék teljesen elnéptelenedett, utána hosszan tartó határviták zajlottak és nehezítették a letelepedni vágyók helyzetét.

A Habsburgokkal bizalmas kapcsolatban álló Fekete György kapta meg birtokként a káposztásmegyeryi pusztát és a hozzá tartozó falvakat, majd a XIX. század elején a Csekonic bárók uradalmához tartozott. 1808-ban a főti uradalmat megvásárolták a Károlyi grófok, így Káposztásmegyery is gazdát cserélt, s elkezdődött a majorsági gazdálkodás. (I. katonai felmérés)

Az 1830-as évek fordulópontot jelentettek a táj alakulásában, hiszen ekkor alakult ki a Károlyi grófok káposztásmegyeryi pusztájának területén Újpest öse.

1831-ben Mildenerger Márton budafoki kocsmáros engedélyt kapott, hogy az uradalom területén serfőzőt és kocsmát létesítsen. Ezt követően felgyorsult a beköltözési folyamat. Az István hegyen betelepített szőlőművelés egy darabig még működött, de a „gyarmatosok” rájöttek, hogy a terület adottságai, a Duna, a Váci országút nagy lehetőséget jelent az ipar és a kereskedelem számára. Ezért a Monarchia és főként más Károlyi birtok területéről elsősorban a bőrrel és fával foglalkozó iparosok és kereskedők költöztek át ide.



I. katonai felmérés 1763-1787 kivágat (forrás: [mapire.hu](http://mapire.hu))



II. katonai felmérés 1806-1869 kivágat (forrás: [mapire.hu](http://mapire.hu))

A II. katonai felmérésen jól látszik, hogy a település kialakulása, fejlődése nem a tervezési területen indult meg. Ez a terület mélyfekvésű, mocsaras vizenyős térség volt, a legmélyebb részén a Gyáli-patakkal. Ez a térkép már jelzi az Újpestet Rákospalotával összekötő utat (Árpád út) és az 1846-ban átadott Budapest-Vác vasútvonal nyomvonalát. A vasút kiépítése nagy lendületet adott a térség fejlődésének, a tájszerkezet átalakulásának. A vasút mentén megindultak a parcellázások, megkezdődött a Gyáli-tó lecsapolása.

A vasút mellett a villamoshálózat kiépítése is jelentős eredményeket tudott felmutatni. Az 1866-ban a mai Kálvin tér és Újpest városkapu között megindult lóvasutat hamar (1886) felváltotta a villamos. A Lehel térről a Megyeri kápolnáig vezetett villamos már egészen közelről tárta fel a területet.



Újpest 1883-ban (forrás: mapire kataszteri térképek XIX. század)



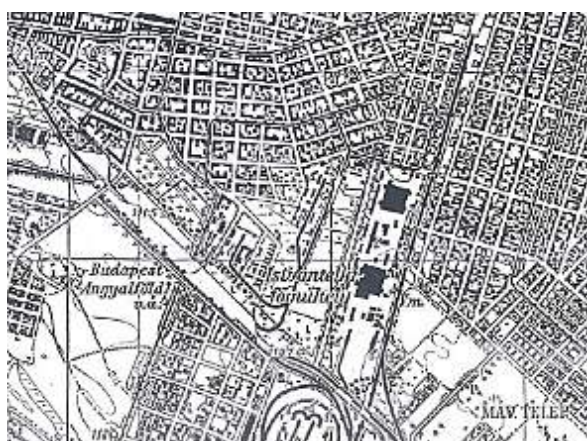
Újpest 1907-8 (forrás: Újpest Önkormányzata adatszolgáltatás)



III. katonai felmérés 1869-1887. kivágat (forrás: mapire.hu)



Telekosztás 1910. körül a Katona József utcától keletre és az Athéni utcától délre, a mai iparterületek helyén (forrás: Budapest IV. Újpest 1. sz. területegység RRT. 1994.)



III. katonai felmérés kiegészítve az 1920-as évekig (forrás: Újpest Önkormányzata adatszolgáltatás)



Térképrészlet az 1930-as évek végéről (forrás: Budapest IV. Újpest 1. sz. területegység RRT. 1994.)

Az 1910-es térkép mutatja a Széchenyi tértől délre és keletre tervezett telekosztást, mely nem valósult meg.

A III. katonai felmérésen már látszik a kialakulófélben levő északi lakóterület utcaszerkezete.

A századvég nagy hatású fejlesztései között meg kell említeni a körvasút, valamint az Újpesti vasúti híd megépítését. A vasúti közlekedés fejlesztése megkönnyítette az áruszállítást és kedvező feltételeket teremtett az iparvállalatok megtelepedéséhez Istvánmezőn.

A vasút rohamos fejlődése nagy kapacitású műhelyeket igényelt. Erre a célra már Budapest területén nem volt hely, így esett a választás Istvántelekre. A Főműhely átadására 1904-ben került sor.

A fentiek ismeretében elmondható, hogy a tájszerkezet átalakulását erősen motiválta a vasút fejlődése.

A ma is működő vállalatok közül az Újpesti Erőművet 1908-1910 között, a Chinoin elődjét 1910-ben, míg az Újpesti Gyapjúszővőgyárat 1923-ban építették.

Az északi lakóterület utcahálózata 1920-ra kialakult, míg a déli lakóterület percellázása 1938-ra elkészült és megindult a kiépülése.

Az 1938-as térképen a tájszerkezetben a Bécsi utcáig az átjárhatóság még akadálymentes volt. Az utcákat és a tervezett lakóterületeket az iparvállalatok fokozatosan kebelezték be.



*Negyedik katonai felmérés 1941 kivágat  
(forrás: mapire.hu)*



*TSZT 2015  
piros kitöltés: telepszerű beépítés*

Az ipari-városi táj szerkezetébe az 1970-es évekig lényeges változás nem történt. Az 1970-es-80-as években a lakótelepek építésével jelentősen átalakult a város. Az utcahálózat, a tömegarányok megváltoztatásával a város arculata is megváltozott.

Speciális helyzete miatt Dél-Újpest kerületrészt csak az Anonymus utca – Tél utca közötti tömbök átalakítása érintette.

### *Tájhasználat értékelése*

A tájhasználat megfelel a XIX. sz. közepén indult iparosításnak, ipari-városi tájnak. Az ipari táj markáns megjelenését – ahol a technológia ezt megengedi - a zöldfelületek oldják.



Tájhasználati konfliktust okoz az iparterületek közé beékelődött déli lakóterület a korlátozott átjárhatóságból adódó hosszú kerülő utak kényszere, az ipari létesítmények látványa, valamint déli irányban az elhanyagolt, kedvezőtlen látványt nyújtó területek miatt.

### 1.6.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Sem országos, nemzetközi vagy helyi szintű védett természeti érték a tervezési területen nem található. Ez a körülmény különösen fontossá teszi a fellelhető értékeket. Ilyen a Gyapjűszövő közben és a Széchenyi térdéli szélén haladó nagyon szép, idős platán fasor. A Gyapjűszövő köz és a fasor korábban áthaladt a Chinoionon, ahol még 3 eleme megtalálható a fasornak. A platán fasor helyi védelemre érdemes természeti érték (a platán fasor a Zöldfelületi rendszer c. térképen került ábrázolásra).



Platán fasor a Széchenyi tér nyugati oldalán



és a Chinoionban



Platánok a Gyapjűszövő utcában



A TSZT Településképvédelmi jelentőségű fasor jelöléssel látta el a Berlini utcát (sötétzöld) és Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasorral az Elem utcát és a Pozsonyi utca nyugati oldalát (világoszöld).

*Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek*

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület Istvántelek kerületrészben nem határolható le.

*Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék*

Sem országos vagy nemzetközi szintű természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék a tervezési területen nem található.

*Ökológiai hálózat*

A tervezési területet a Nemzeti Ökológiai Hálózat nem érinti.

## 1.6.3. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

Tájhasználati konfliktust jelent a tervezési területen az átjárhatóság problémája. A korábban kialakult utcahálózat egyes szakaszait az iparvállalatok bekebelezték, így a nagy kiterjedésűvé vált zárt gazdasági területek hosszú kerülő utak megtételére kényszerítik a déli lakóterület lakóit.

A Széchenyi téren levő játszótér, vagy a Rákospalota-Újpest vasúti megálló légvonalban kb. 700 m, de a megközelítésükhöz mégis 1500-1700 m-t kell megtenni.

A tájhasználatához hozzátartoznak az ellátó rendszerek műtárgyai, de az elhanyagolt, szemetes, vasút menti terület a düledező beton kerítéssel lehangoló látványt nyújt (Madridi u. – Bécsi u. sarok). Ugyancsak kedvezőtlen megjelenésű a monoton beton kerítés a Virág utcában.



Madridi út - Bécsi utca sarok



Virág utca

## 1.7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A zöldfelületi rendszer elemei Dél-Újpesten az alábbiak:

- zöldterület
- lakóterületek zöldfelületei
- közlekedési területek zöldfelületei
- ipari-gazdasági (munkahelyi) területek zöldfelületei
- vegyes területek zöldfelületei


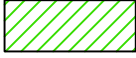



Dél-Újpest az iparterületek dominanciája ellenére számos jelentős kondicionáló képességű területtel rendelkezik.

A zöldfelületi rendszertérképen azok a zöldfelületek kerültek ábrázolásra, melyek:

- meghatározzák a táj/település, utcakép karakterét
  - pozitív elemek: közpark, fasorok
  - negatív elemek: nem kezelt ruderalis területek
- jelentős kondicionáló hatást gyakorolnak környezetükre
  - jelentős kondicionáló képességű területek.



Zöldfelületi rendszer jelkulcs

-  közpark
-  jelentős kondicionáló képességgel rendelkező zöldfelület
-  ruderalis terület
-  fasor
-  értékes (védelemre javasolt) fasor

### 1.7.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei

*Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek*

#### Zöldterületek

A tervezési terület összesen egy zöldterülettel rendelkezik, mely a Széchenyi téren helyezkedik el. A parkot közel É-D irányban egy gépkocsi közlekedésre kialakított út szeli ketté, mely összeköti a Berni utcát a Nap utcával. Az átkötő úttól nyugatra fekvő közpark részen egy felújított, bekerített játszótér van, míg a keleti területrészen elhanyagolt, balesetveszélyes sportpálya és eszközei, valamint egy parkolásra használt, elhanyagolt terület található. A park növényzete értékes idős fákból áll. Meg kell említeni egy értékes, jó állapotban levő szilfát.



A Széchenyi tér nyugati



és keleti oldala

#### Munkahelyi területek zöldfelületei

Általánosságban megállapítható, hogy a tradicionális munkahelyi területek zöldfelületei (G-ksz-2, Gip-E) között nagy különbségek tapasztalhatók. A vállalatok egyre nagyobb hangsúlyt helyeznek a zöldfelületeik megtartására, minőségi fejlesztésére, az igényes munkahelyi környezet kialakítására. Elmondható mindez a Sanofi-Chinoin Zrt., az Újpesti Erőmű, a Berlini Park Kft., a volt Újpesti Gyapjúszővő, de még az Villamosremíz területére is. A Sanofi-Chinoin Zrt. területén jelentős kertépítészeti beruházások történtek.

Sanofi-Chinoin Zrt.:

- zöldfelületei igényesen kialakított, ápolt, több szintes növényállománnyal fedett felületek
- a Tó utca – Gyapjúszővő köz közötti területen nagy felületen találunk idős örökzöldeket
- figyelemre méltó a Tó utcai főbejárat előtti előkert.





### Újpesti Erőmű

- az erőmű területén a nem burkolt szabad területek növényzettel fedettek
- jellemzőek az idős, szép formájú hamisciprusok és a terülő fenyők.



### MÁV Járűjavitó

- a járűjavitó jelentős része az 1990-es évek elejétől használaton kívül van, termelés csak néhány csarnokban folyik
- a használat hiánya miatt a beépített értékek rohamos pusztulásnak indultak
- a területen levő növényzet zöme időskorú, nem megfelelő egészségi állapotú
- megmaradtak a vágányok közé telepített jegenye nyár sorok
- a terület déli részén levő vágányok területe növényzettel benőtt
- az özönnövények (Fallopia-japán keserűfű, Ailanthus-bálványfa) terjedése megindult.



### Volt Újpesti Gyapjűszövűgyár telephely

- a terület egy jelentűsebb összefűggű zűldfelűlettel rendelkezik szép idűs fakkal.

Facsoport a volt Gyápjúszövőgyár területén



Berlini Park Kft.(volt Gyógyszerkutató) telephely

- értékes szép fás növényzettel rendelkezik.



BKV Rt. Angyalföldi Villamosremíz

- a területen folytatott tevékenység nem teszi lehetővé nagyarányú zöldfelület kialakítását, mégis a lehetőségekhez képest vannak zöldfelületek.
- ki kell emelni a terület Pozsonyi út felőli részén levő zöldfelületeket.



Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek zöldfelületei

Tél utca és Anonymus utca közötti területek zöldfelületei

- a Katona József utcától keletre fekvő terület jelentős értékes, idős fás növényzettel rendelkező terület, egykori sportpálya maradványokkal
- a területre jelenlegi állapotában az elhanyagoltság a jellemző.



Szilárd burkolatú sportpálya maradvány



Erdős parkrészlet

- szépen kialakított zöldfelülettel rendelkeznek a Nap utca – Katona József utca közötti templom, az előterében platánokkal.



Szent József plébániatemplom



Intézményi területek igényes előkertjei a Tél utcában

- a Nap utcától nyugatra fekvő terület beépítéséhez igényes zöldfelületek tartoznak (Wessling Hungary irodaház és a Horizont ház)

### Közlekedési közterületek zöldfelületei

A vizsgált terület utcáiban a fásítás eltérő mértékű. Vannak utcák, ahol nagyon kevés a fa vagy egyáltalán nincs.

A régen kialakult beépítések utcáiról általánosságban elmondható, hogy a fák időszerűek, sok a beteg, száradó, veszélyes példány. A fasorok kevés kivételtől eltekintve nem egyöntetűek.

Az utcák kialakításakor a kor divatjának megfelelően legtöbbször gömb akácot (*Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'*) telepítettek. Az eredeti fasorokból megmaradt példányok 80-100 évesek, rossz egészségi állapotban vannak. Amikor a fasorok pótlására került sor más fajt telepítettek, emiatt a fasorok nem egyöntetűek.



A régi telepítésekre jellemző fafaj még a korai juhar, a zöld juhar, a magas kóris és a jegenyenyár.

Ki kell emelni a Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek fejezetben részletezett Gyapjuszövő köz – Széchenyi park platánjait.

A TSZT-ben jelölt (Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek fejezetet) Településképvédelmi jelentőségű fasor jelöléssel rendelkező Berliini utca és Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor jelöléssel rendelkező Elem utca idős, hiányos, rossz egészségi állapotban levő fehér akác (*Robinia pseudoacacia*) fasorral, faegyedekkel rendelkezik.

Az utóbbi 30 évben változással érintett közterületek zöldfelületeinek kialakítására, állapotára az igényesség jellemző. Ki kell emelni a Tél utca déli oldalán a Vi-2 övezetben levő létesítmények igényes előkertjeit.

A Tó utca menti parkoló fásítása hárssal (*Tilia euchlora*) történt, de szép hársak találhatóak a templom mellett is.

#### Lakóterületek zöldfelületei

A lakóterületek tekintetében két típust kell megkülönböztetni:

Lk-1, Lke-1

A zárt sorú beépítések esetében a tömbbelső zöldfelületeit kell kiemelni. A tömbbelsőben levő növényzet jelentős kondicionáló hatást tudnak kifejteni. Az északi lakóterületen sokáig építési tilalom volt, ezért a szükséges felújítások elmaradtak, ami meglátszott a zöldfelületek minőségén is. Az építési tilalom feloldásával megindult a lakóépületek kertek felújítása, korszerűsítése.

A lakóterületeken a zöldfelületek általában szétszabdaltak, ezért kondicionáló képességük is korlátozott. Különösen értékesek ezért az összefüggő zöldfelülettel rendelkező tömbbelső, melyeket a Zöldfelületi rendszer c. tervlapon lehatároltunk.

Vi-1 jelű vegyes területben található többszintes lakóépületek környezete igényesen kialakított zöldfelület.

#### *Zöldfelületi ellátottság értékelése*

A vizsgált terület ipari jellegéhez képest a zöldfelületi ellátottság átlagosnak tekinthető.

Kedvezőtlen a közparkokkal való ellátottság és a közparkok lakóterülettől való távolsága.



Erdő- és zöldterületek lakóterületektől való távolsága (forrás: TSZT 2015)



A zöldfelület intenzitása (forrás: TSZT 2015)

A zöldfelületi intenzitás érték a TSZT-ben jelölthöz képest változott, mivel egyes területeken a nagyarányú bontásokat követő parkosítás javította az értéket (Chinoi).

### 1.7.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A legnagyobb problémát okozza:

- a kevés közpark és a közparkot átszelő autóforgalom, valamint annak nehéz megközelíthetősége a kertvárosias lakóterületek felől
- a közterületi fasorok idős kora, rossz egészségi állapota és az egyöntetűség hiánya
- a MÁV terület elhanyagoltsága.

## 1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 1.8.1. Területhasználat vizsgálata

#### *A városrész szerkezete, a helyi adottságok vizsgálata*

Dél-Újpest városrész a kerület határán, vasútvonalak által határolt terület. Ez az elhelyezkedés tulajdonképpen előírja az itt megtalálható funkciókat, melyek alapján egy gazdasági területről van szó. Megtalálható itt MÁV terület, az Istvántelki Főműhely, a Sanofi–Aventis Chinoin üzeme, az Újpesti Hőerőmű, az Angyalföldi kocsiszín. A domináns gazdasági funkció ellenére a városrészbe két lakóterület ékelődött be, melyek szabályos úthálózata a több hektáros gazdasági területek miatt szinte már nem is jellemző. A Tél utca mentén egy intézményi sáv kialakulása van folyamatban.



A kerületben átmenő forgalom a Váci úton és az Árpád úton jellemző, melyek ugyan nem érintik a városrészt, de az itt található, kerületen belüli kapcsolatot biztosító szerkezeti elemek, mint a Pozsonyi utca, Tél utca, Elem utca, Berliini utca is igen jelentős forgalmat bonyolítanak és a közösségi közlekedés területén is fontos szerepet töltenek be.

A kerületrész zöldfelületi ellátottsága igen szegényes, melyet közterületen csak az elhanyagolt Széchenyi tér jelent, azonban említésre méltó, szépen kialakított zöldfelülettel rendelkezik a Chinoin területe.

A kerületrészben központi, alközponti funkciók nem találhatóak, intézmények nincsenek, a meglévő kereskedelem, szolgáltatás a kerületrész ellátását szolgálja.

A már említett két beékelődött lakóterület közül az Anonymus utcai kisvárosias beépítés ellátását a környező lakótelep intézményrendszere látja el, a Berliini utca menti kertvárosias beépítés ellátása nem megoldott.

#### *Jelenlegi területhasználat*

Dél-Újpest jelenlegi területfelhasználása igen változatos. A városrészben jellemzően beépítésre szánt területek találhatóak, melyek közül külön-külön nagy területet foglalnak a MÁV területe és a Chinoin üzemi területe. Található itt ipar, mely konkrétan energiatermelést jelent, közlekedési területként kocsiszín, valamint ipari park. A volt Újpesti Gyapjuszövőgyár területe alulhasznosított, rendezetlen gazdasági terület, melynek telkén a Berni utca felől egy lakóépület is található.

A beékelődött lakóterületek közül az egyik a Berliini utca – Brüsszeli utca – Bécsi utca – Madridi utca által határolt négy beállt tömb kertvárosi lakóterülete, a Chinoin és a Főműhely között, a másik egy kisvárosias lakóterület, mely folyamatosan, telekről telekre újul meg, az Anonymus utca és Athéni utca között.

A Tél utca mentén a Pozsonyi utca sarkon szolgáltatás funkció után egy igen jelentős beépítés lakásokat tartalmaz az emeleten, a földszinten az utcafront felől üzletek, szolgáltatás, mögötte pedig gépkocsitároló kialakított. Ez után szintén új beépítés egy irodaház, majd egy Spar üzlet következik. A Nap utca, Katona József utca, Anonymus utca háromszögben templom áll. A Tél utca további szakasza beépítetlen terület.

Beépítésre nem szánt terület a közlekedési területeken kívül a Széchenyi tér megújításra váró parkja.

*Széchenyi tér*



*Berlini Park*



*Tél utca beépítése*



*Tél utca beépítetlen területe*



*Angyalföld kocsiszin*



*Istvánbeli Főműhely*



*Kisvárosias lakóterület*



*volt Újpesti Gyapjuszövőgyár területe*



*Kertvárosias lakóterület*

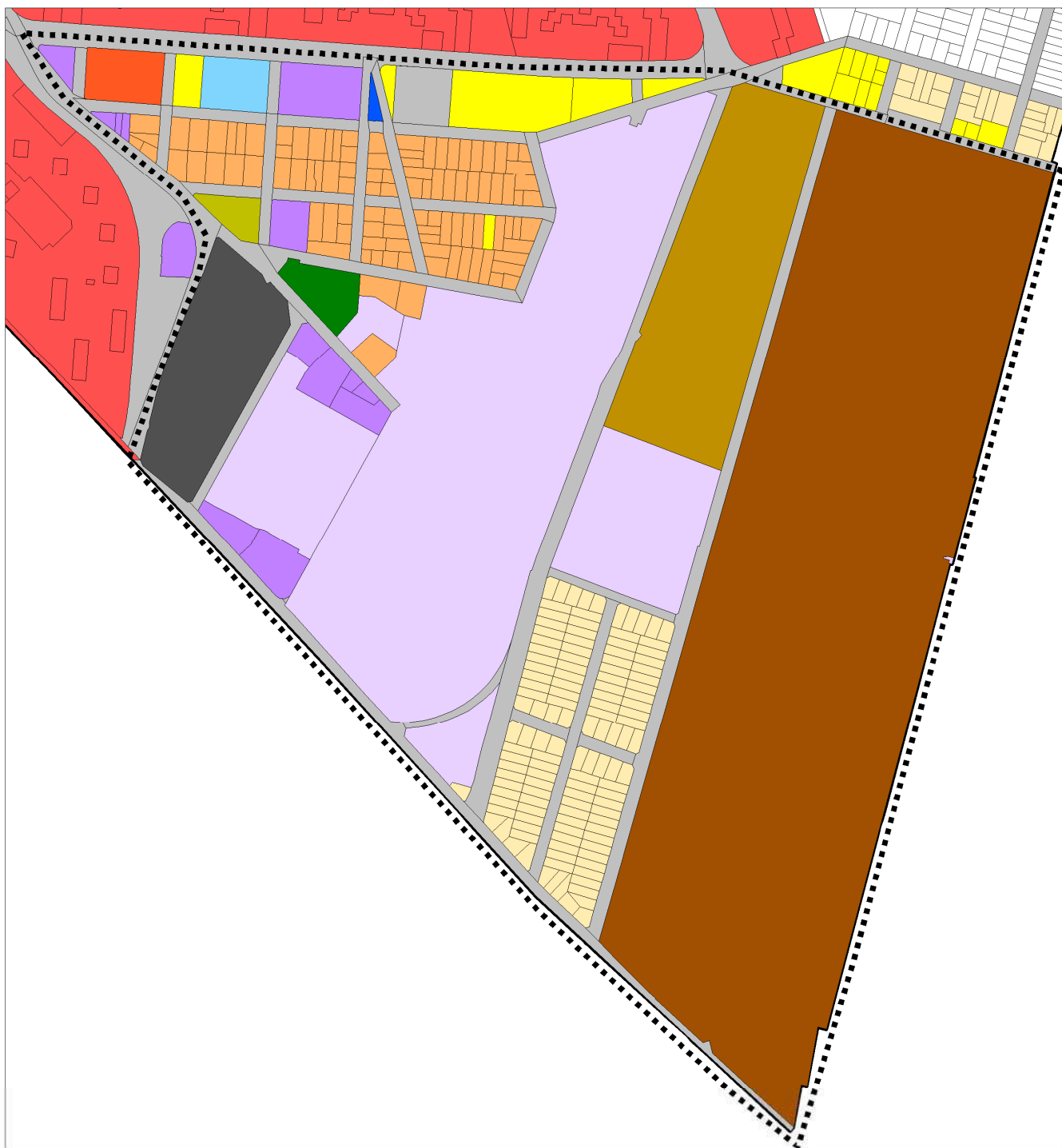


*Sanofi–Aventis Chinoin*



*Újpesti Hőerőmű*





**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**JELENLÉGI, TÉNYLEGES  
TERÜLETHASZNÁLAT**

	Kertvárosias lakóterület		Újpesti Hőerőmű
	Kisvárosias lakóterület		Istvánfelki Főműhely
	Nagyvárosias jellegű lakóterület		Angyalföld kocsiszín
	Lakótelep		Templom
	Iroda terület		Zöldfelület
	Kereskedelmi, szolgáltató terület		Közlekedési terület
	Gazdasági terület		Használaton kívüli terület
			Beépítetlen terület

*Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)*

Dél-Újpest periférikus elhelyezkedéséből és ipari, gazdasági jellegéből adódóan ma működő intézményekkel nem rendelkezik, kivéve a Nap utca és Katona József utca találkozásánál lévő Szent József templomot és Plébániát.

A Chinoin utca 1-3., Erzsébet utca 2-4. szám alatti épület általános iskola volt, ma azonban üresen áll.



A terület állandó lakosságát a környező lakótelepek intézményrendszerei szolgálják ki.

Kereskedelem tekintetében jelentős ellátó a Tél utcában lévő SPAR üzlet. A Tél utca 3-7 szám alatti lakóépület földszintjén kiskereskedelem, szolgáltatás található, a Chinoin utca 4. szám alatti új beépítés földszintjén állatorvosi rendelő és az Athéni utca Nap utca sarok új beépítésének földszintjén egy ABC.



### *Alulhasznosított területek*

A tervezési területen belül találhatóak olyan, tartalékokkal rendelkező, nem megfelelően kihasznált, vagy városszerkezetileg nem megfelelő funkcióval rendelkező területek, melyeket alulhasznosított területek címszó alatt gyűjtöttünk össze.

A fentiekben belül a következő kategóriák születtek:

- Használaton kívüli üres épület – mint a Chinoín utca 1-3., Erzsébet utca 2-4. szám alatti üres, kerületi védelem alatt álló épület (előző oldal fotója), a Sanofi területén lévő, de álltaluk nem használt, a Tó utca – Berlińi utca sarkán álló földszintes épület, valamint az Erőmű Elem utca menti épületei.



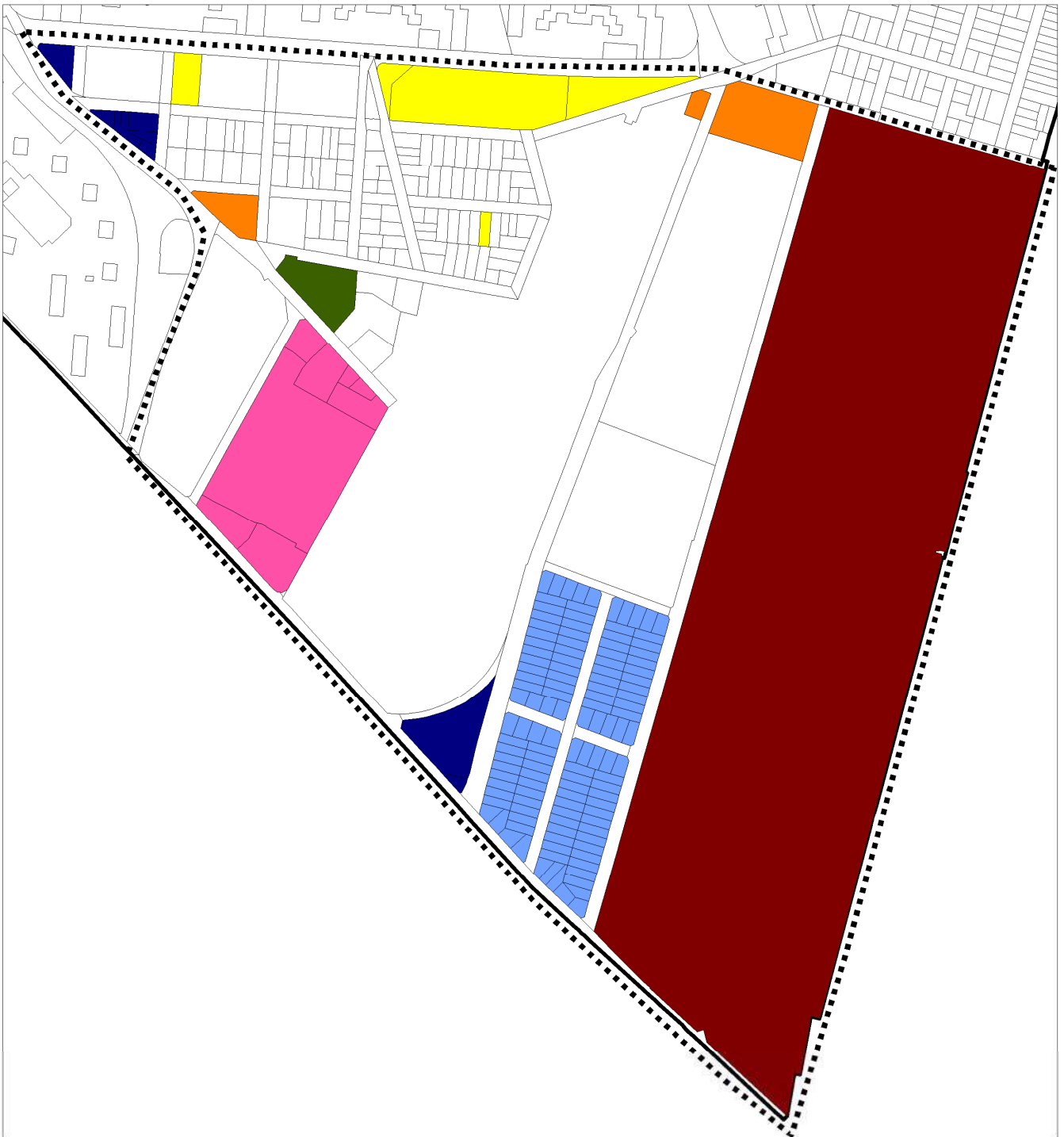
*Tó utca – Berlińi utca sarok*



*Erőmű épülete az Elem utca felől és az udvar felől*



- Használaton kívüli terület – elsősorban a Tél utca beépítetlen területei.
- Alulhasznosított terület – Pozsonyi utca sarok tömbjei, valamint a Berlińi utca – Madridi utca – vasút háromszög tömb, mely a TSZT 2017 szerint gazdasági terület, sorsa azonban összefonódik a Körvasútsori körút megépülésével.
- Alulhasznosított vasúti terület – Istvántelki Főműhely.
- Megújításra váró zöldfelület – Széchenyi tér.
- Városszerkezetileg nem ideális területfelhasználás – Berlińi utca menti kertvárosias lakóterület, mely gazdasági területek közé ékelődött.
- Rendezetlen, túlépített terület – a volt Újpesti Gyapjuszövőgyár területe, mely gazdasági terület, beépítési százalék tekintetében túlépített, szintterületi mutatóban pedig tartaléka van. Ezek az arányok mutatják, hogy a terület nem erre a sűrű, lapos beépítésre van szabályozva, nem is beszélve az itt található többszintes lakóépületről.



**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**ALULHASZNOSÍTOTT TERÜLETEK**

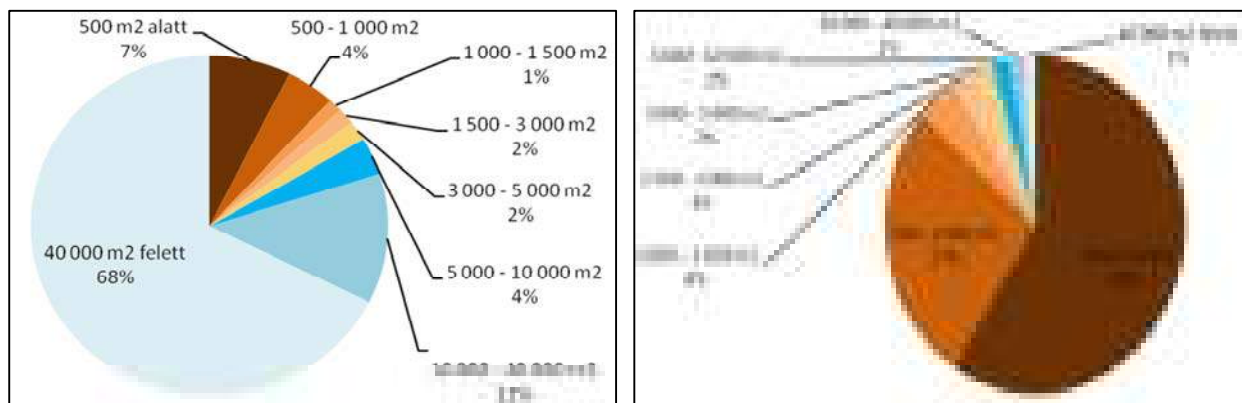
-  Használton kívüli, üres épület
-  Használton kívüli terület
-  Alulhasznosított terület
-  Alulhasznosított vasúti terület
-  Megújításra váró zöldfelület
-  Városszerkezetileg nem ideális területfelhasználás
-  Rendezetlen, túlépített terület

## 1.8.2. Telekstruktúra vizsgálata

### *Telekmorfológia és telekméret vizsgálata*

Dél-Újpest városrész szabályos telekstruktúráját, utcaserkezetét, mely a lakóterületekre jellemző, az itt található nagy gazdasági telkek szakítják meg.

A telekméret vizsgálata is ezt a kettőséget mutatja. A gazdasági területek 5 000 m<sup>2</sup> feletti területűek, sőt 40 000 m<sup>2</sup> feletti, a lakóterületek telkei apróbbak, a hagyományos kertvárosias beépítés 500 m<sup>2</sup> alatti, a kisvárosias pedig 1 000 – 1 500 m<sup>2</sup> körüli telkekből állnak.

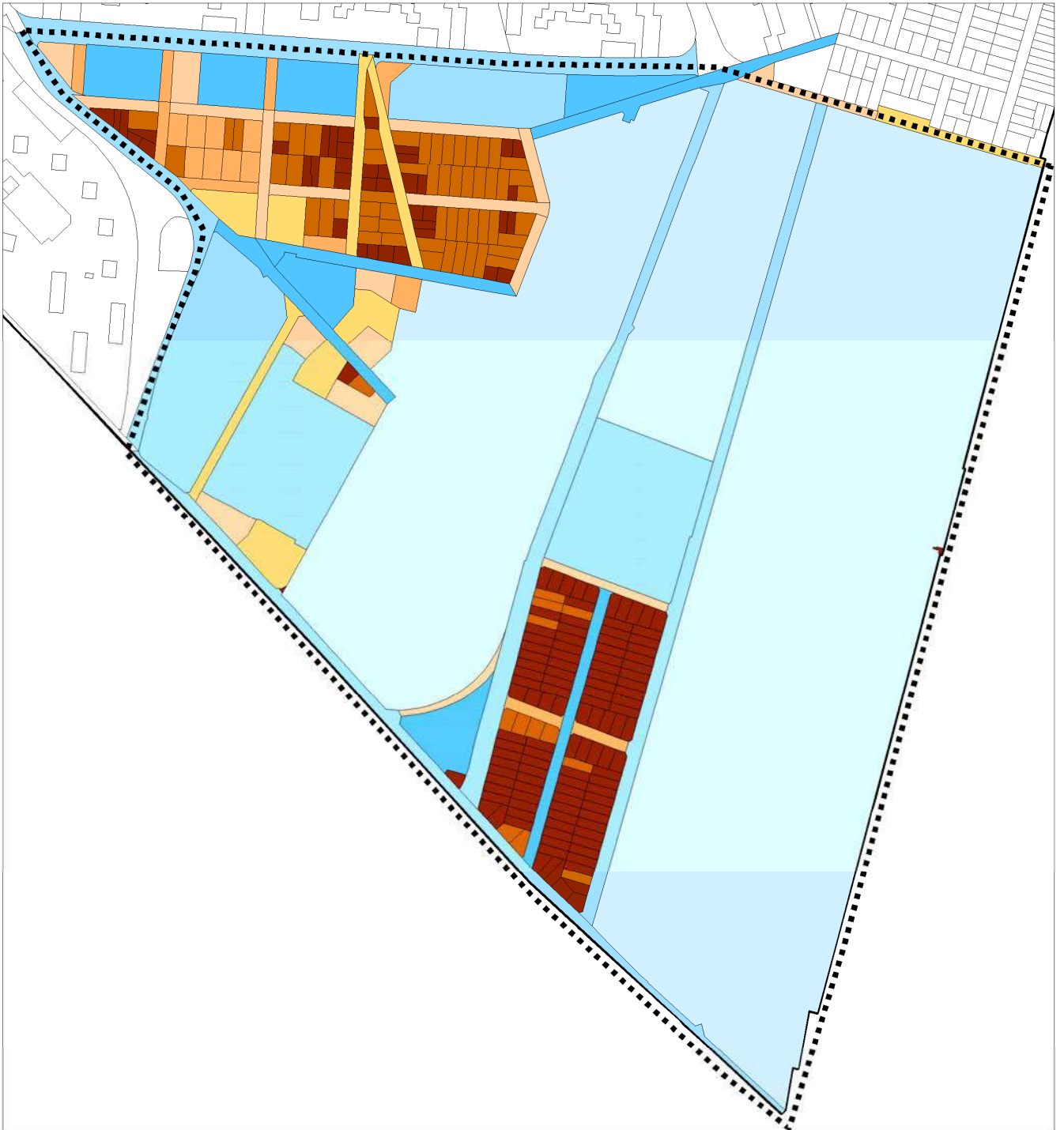


*Telekterület megoszlása az összterület alapján – közterületek nélkül*

*Telekterület megoszlása a telkek db száma alapján – közterületek nélkül*

A természetbeni, valós telekméretetek vizsgálata mellett fontos ezen értékek összevetése a ma hatályos szabályzatban meghatározott legkisebb telekméretekkel.

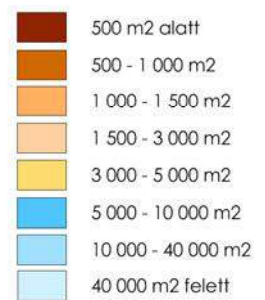
A terület már említett kettősége itt is igaz. A nagy gazdasági területek telekméretei a szabályzatban meghatározott értékek alatt vannak, igaz, van ahol ez nincs is meghatározva (Chinoi terület). A lakóterületek meghatározott legkisebb telekmérete a kertvárosias telkek esetében 600 m<sup>2</sup>, de a mai telkek még ezt sem érik el, a kisvárosias területen pedig a meghatározott a 800 m<sup>2</sup>, a meglévők többsége azonban itt is ez alatt van. Ahol a valós érték jelentősen a szabályzatban meghatározott alatt marad, az a Pozsonyi utca – Anonymus utca – Lebstück Mária utca által határolt tömb, melyet alulhasznosítottként is feltüntettünk, ahol mindenképpen változás szükséges, még a beépítés előtt, már a telkek méretét illetően is.

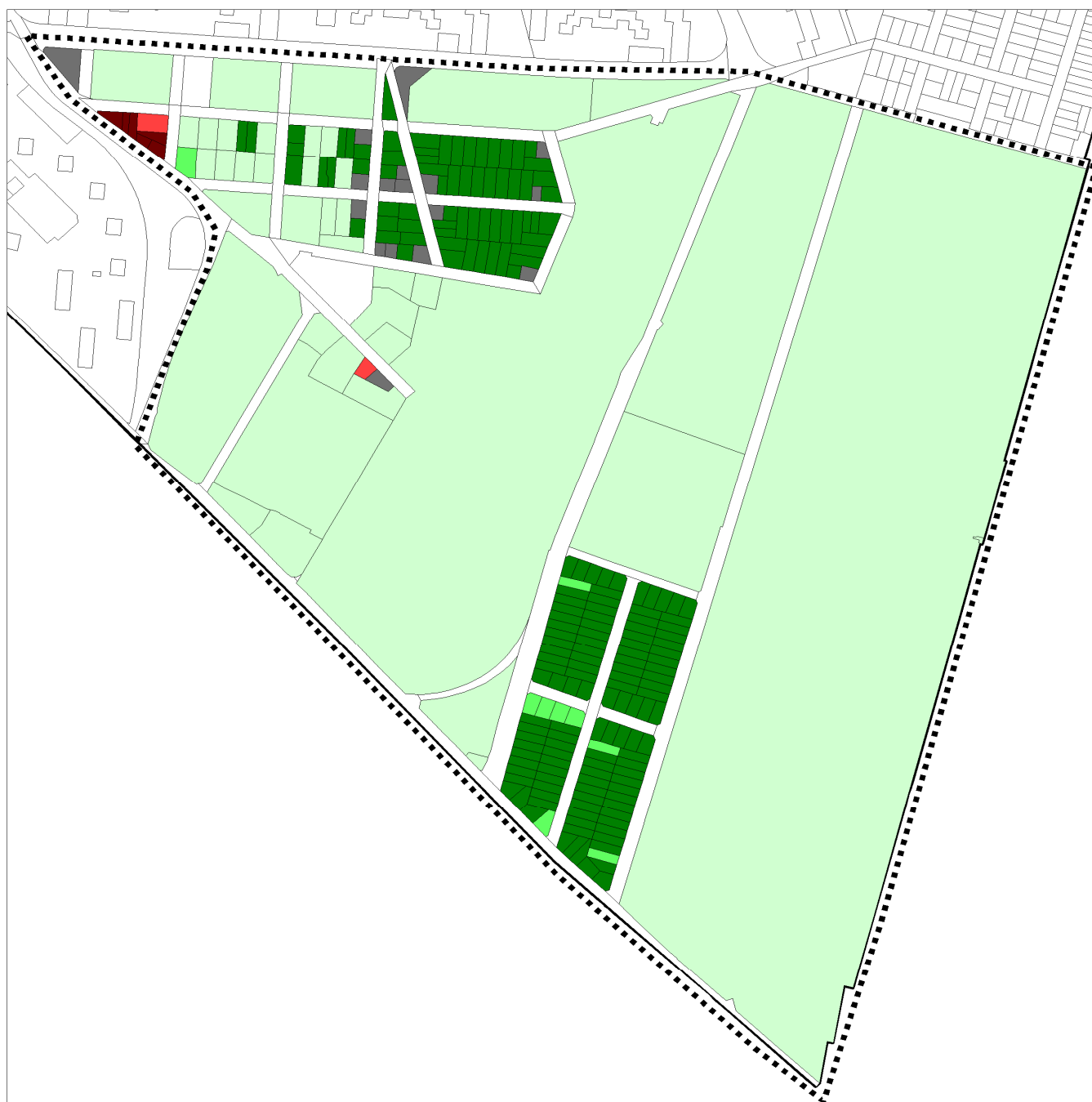


**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**TELEKMORFOLÓGIA ÉS  
TELEKMÉRET VIZSGÁLAT**





**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT


**TELEK MÉRETE  
ÚKVSZ - JELENELGI ÁLLAPOT  
ÖSSZEVETÉSE**


 Megfelel az ÚKVSZ paramétereknek

A kialakult telek mérete kisebb mint az ÚKVSZ-ben meghatározott legkisebb telek méret:

 100 m<sup>2</sup> vagy kevesebb eltérés

 >100 - 500 m<sup>2</sup>

 >500 - 1 000 m<sup>2</sup>

 >1 000 - 2 000 m<sup>2</sup>

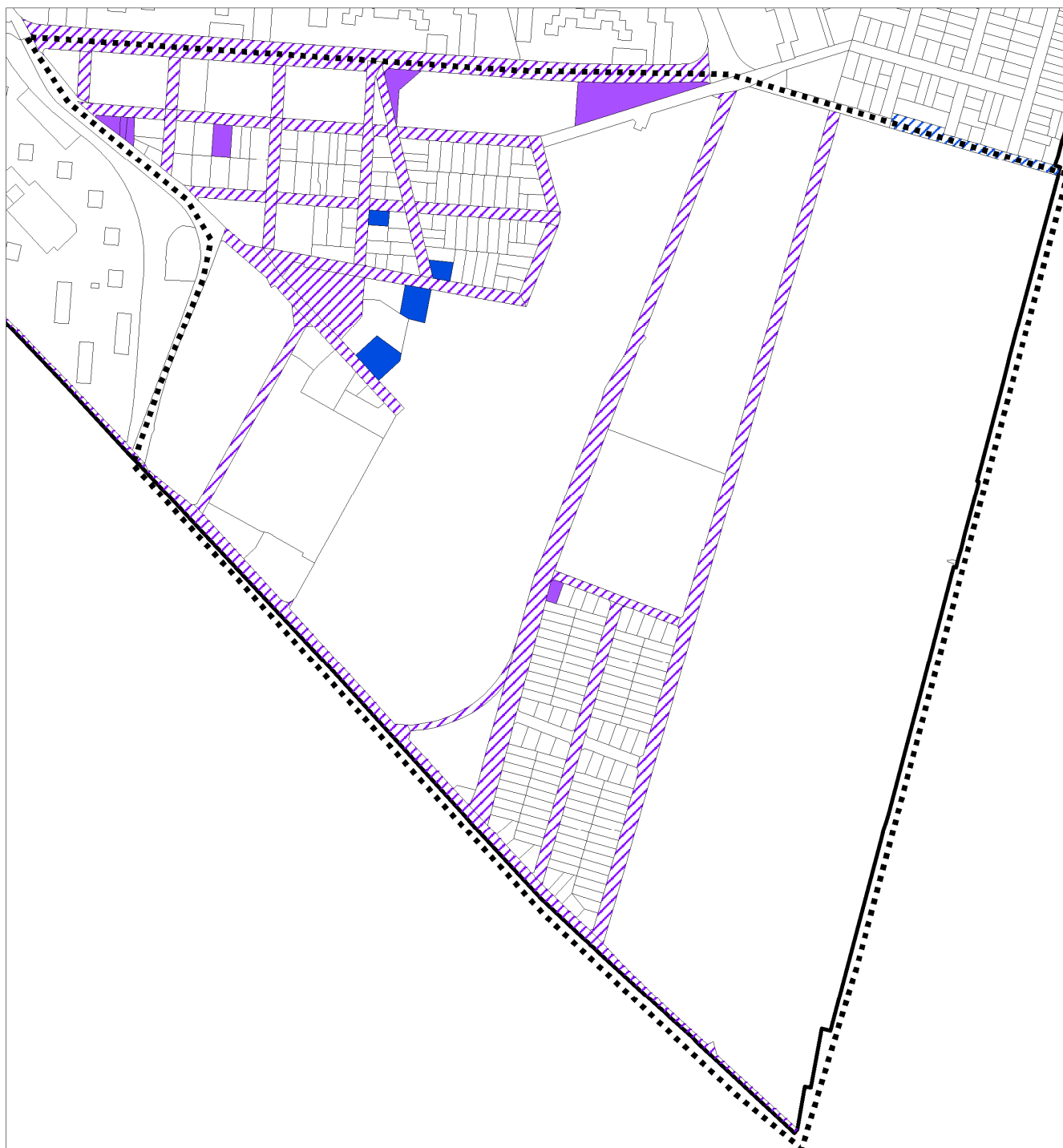
 >2 000 - 3 000 m<sup>2</sup>

### *Tulajdonjogi vizsgálat*

A tulajdonjogi vizsgálat az önkormányzat által 2017 novemberében átadott adatszolgáltatás alapján tartalmazza a 100%-ban önkormányzati és a részben önkormányzati közterületeket és nem közterületeket.

Teljesen az önkormányzat tulajdona a Tél utcai beépítetlen terület Katona József utca melletti, 1238 m<sup>2</sup>-es telke, valamint a Sanofi főbejáratával szemközti terület, melyet kettéoszt a Sanofi megközelítését szolgáló átkötés. További önkormányzati tulajdonú ingatlanok a Pozsonyi utca – Anonymus utca sarkán található három nem beépített telek, az Anonymus utca 15. és a Berlini utca – Brüsszeli utca sarkán található volt sütöde ingatlana.

Vegyes tulajdonú, tehát önkormányzati tulajdon is további négy telek, a Nap utca – Chinoi utca sarok, a Katona József utca – Athéni utca sarok, valamint az Athéni utca 7. és a Széchenyi tér 8. szám alatti társasházak.



**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ  
INGATLANOK**

-  Újpest Önkormányzat, nem közterület
-  Újpest Önkormányzat, közterület
-  Újpest Önkormányzat vegyes, nem közterület
-  Újpest Önkormányzat vegyes, közterület

### 1.8.3. Az építmények vizsgálata

#### *Funkció, kapacitás vizsgálata*

Dél-Újpest városrész területe jellemzően gazdasági terület, ahol beékelődve maradtak meg egybefüggő lakóterületek, vagy egy-egy lakóépület.

Az Istvántelki Főműhely még működő üzemi, karbantartó épületei szétszórtaan helyezkednek el a hatalmas területen, a fennhagyott, használaton kívüli épületek között. Az üzemi épületeken kívül van itt öntöde, felújított irodaház, tanműhely, művelődési ház, cukrászda, védett kémények.

Az Újpesti Erőmű területén inkább üzemi, termeléssel kapcsolatos épületek működnek. Az északi részen, az Elem utca mentén üresek, esetleg egy-két iroda működik benne, valamint az Elem utca – Bécsi utca sarkán egy lakóépület is található.

A Berlini Park, ipari park kutatással, fejlesztéssel foglalkozó cégeket tömörít magába.

A Sanofi, Chinoin területe jól karbantartott üzemi, termelő terület. Az északi részén, a Tó utcai főbejárat mentén található a működéséhez szükséges irodaházak, étterem – konyha és parkolóház. A területükön belül található orvosi rendelő és tűzoltóság is.

A volt Újpesti Gyapjuszövőgyár területére elsősorban kereskedelem, szolgáltatás jellemző. Van itt – a teljesség igénye nélkül - varroda, szabászat, futárszolgálat, bádogos, autófényező, gépi hímző, gipszkartonos, rendezvényszervező, nyomba, könyvkereskedés, stb. A különböző funkciókat még megkoronázza, a korábbi szolgálati lakásokat tartalmazó lakások értékesítése, így a Berni utca mentén egy háromszintes lakóépület is van.

A Pozsonyi utca mellett az Angyalföld kocsizín üzemi épületei mellett szintén vannak irodák és lakások is.

A két beékelődött lakóterület a Berlini utca menti kertvárosias lakóterület, ahol egy-egy telken lakással vegyesen iroda, szolgáltatás is található. A Berlini utca – Brüsszeli utca sarok volt sütöde most üres épülete önkormányzati tulajdon.

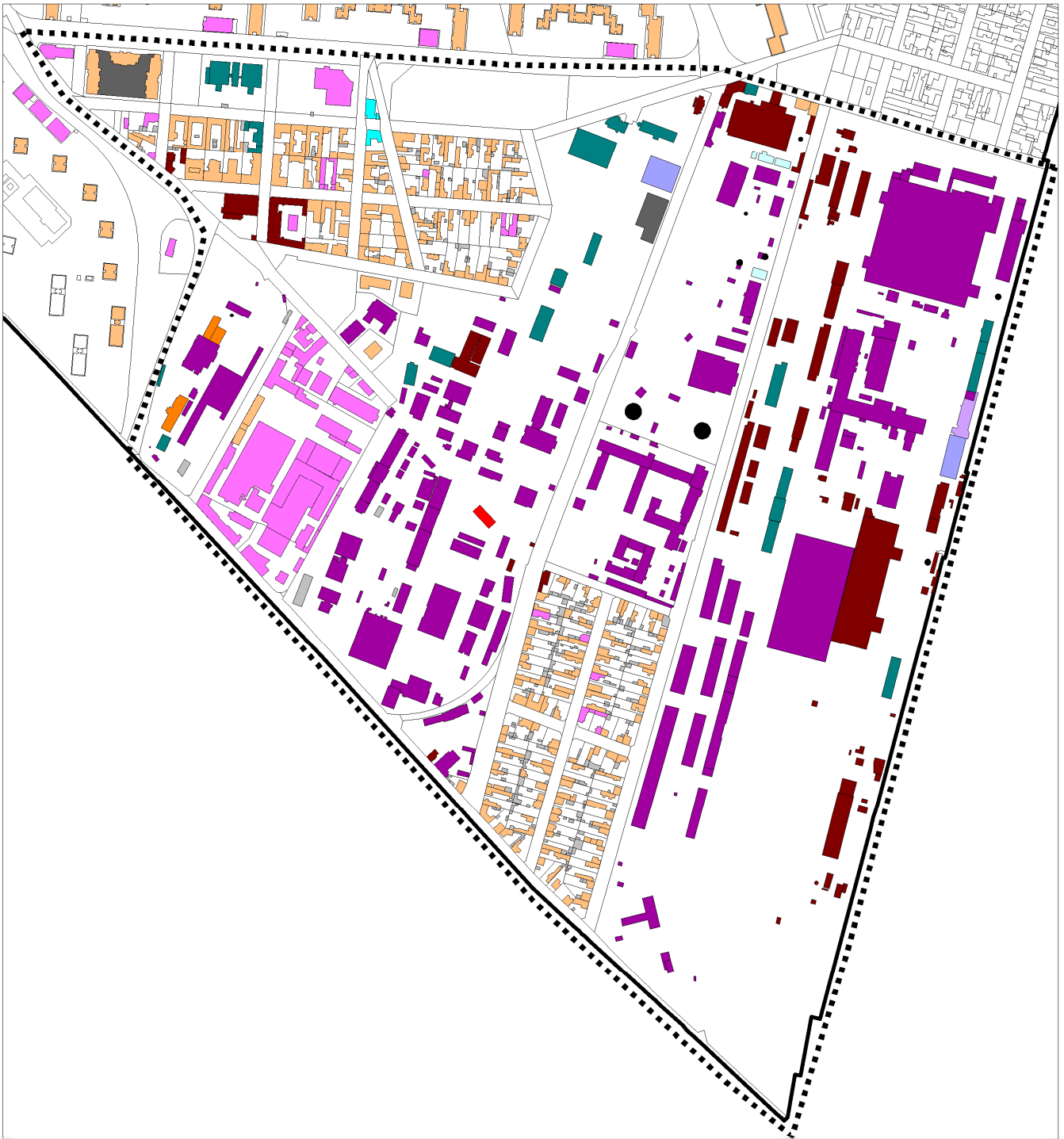
Az Anonymus utca környéke kisvárosias, átalakuló lakóterület. Az új épületek földszintjén minimális egyéb funkcióval (kereskedelem, szolgáltatás), leginkább a Pozsonyi utca mentén, bentebb egyetlen ABC található. Az új beépítések földszintje jellemzően garázs.

A Tél utca mentén a Pozsonyi utca irányából haladva a sarkon egy jelmezkölcsönző áll, mellette új beépítésű lakóház, földszintjén egyéb funkcióval és garázsokkal, a Lebstück Mária utca túloldalán a WESSLING Kutatás, fejlesztés irodái található, egyik ingatlan beépítetlenül, zöldesítve, majd az Erzsébet utca, Nap utca között SPAR épülete és parkolója.

A Nap utca és Katona József utca találkozásánál a Szent József templom és plébánia.

A Tél utca további részei az Elem utcáig beépítetlen terület.





**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

JELLEMZŐ ÉPÜLET FUNKCIÓ

	Lakó		Templom + parókia
	Lakó + iroda		Tűzoltóság
	Iroda		Parkolóház, garázs
	Üzemi, gazdasági		Kémény, torony, tartály
	Kereskedelem, szolgáltatás		Medence
	Vendéglátás		Melléképítmény
	Művelődési ház		Használaton kívüli, üres

### *Beépítési jellemzők vizsgálata (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)*

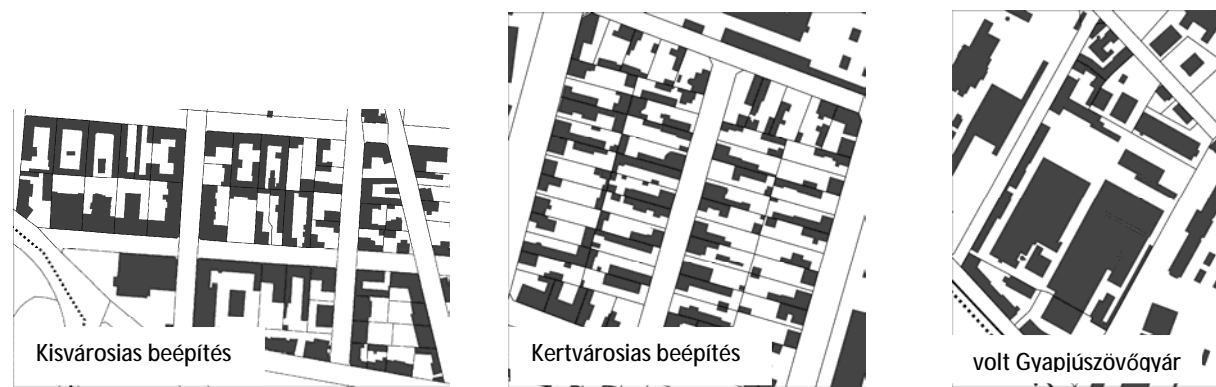
#### *Beépítési mód*

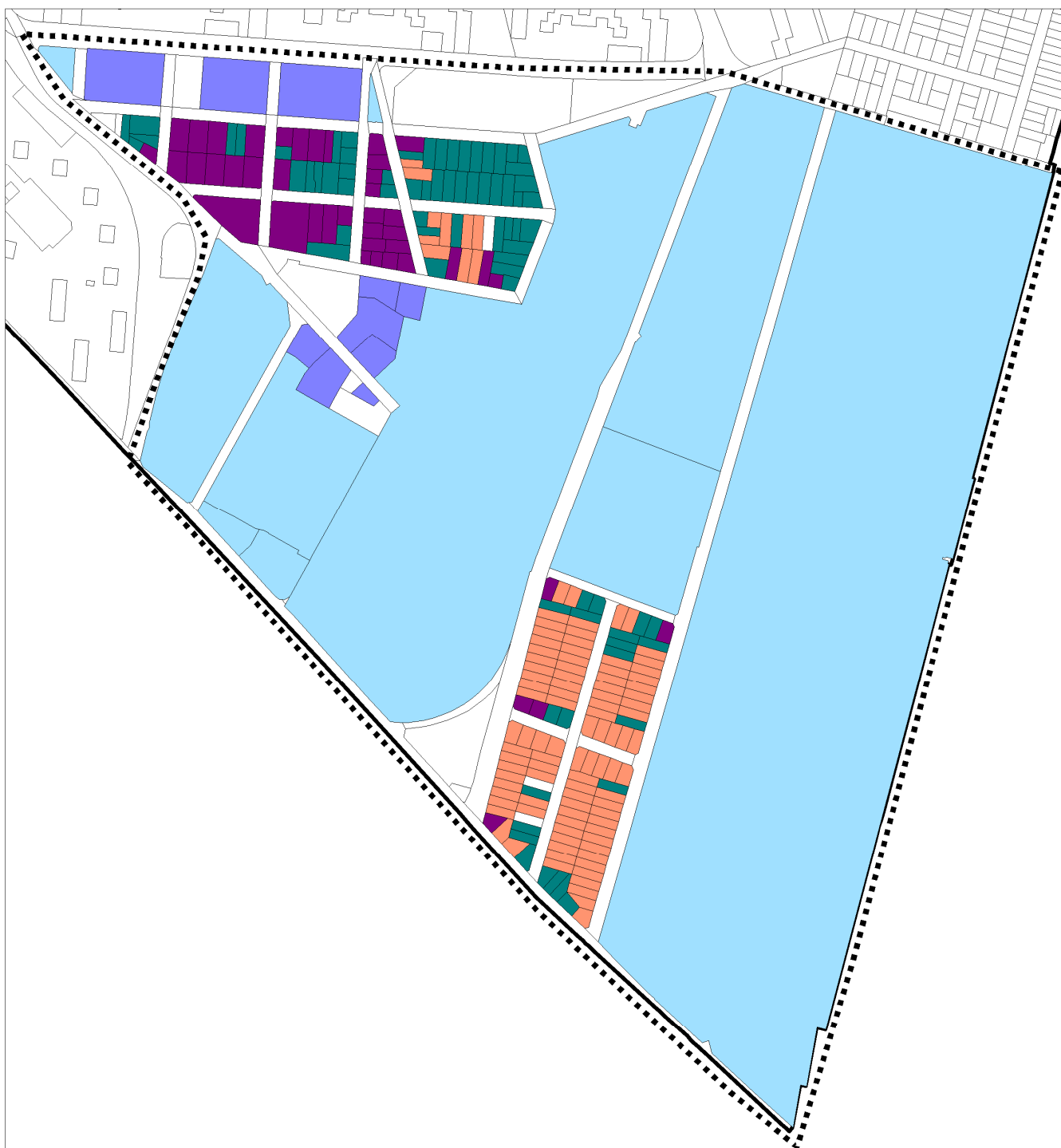
Beépítési mód tekintetében az északabbi lakóterület igen változatos képet mutat. Jellemzően zárt sorú kisvárosias beépítés, azonban inkább az épületek állaga, visszabontottsága, átépítések miatt jellemző az oldalhatáron álló beépítés is. A kertvárosias lakóterület homogénebb, az ikres beépítési mód a jellemző, néhol felbukkan egy-két oldalhatáron álló és főleg sarok beépítéseknél a zárt sorú beépítési mód is megjelenik. A Tél utca menti beépítés szabadon álló, a gazdasági, ipari területek beépítési módját pedig egyedinek neveztük, mely tulajdonképpen szabadonálló, a telken szórtan elhelyezkedő épületek szabálytalan sorából áll.

#### *Beépítési mérték, sűrűség*

Mint ahogyan a vizsgálatok eddigi szempontjainál is, a beépítési mértéknél is határozottan kirajzolódik a lakóterületek sűrűbb beépítései. A kisvárosias és a kertvárosias lakóterületeknél is a beépítés mondható, hogy meghaladja a 30%-ot, sőt a kisvárosias beépítésnél akár a 60-70%-ot is eléri. A nagy területű telkekkel rendelkező gazdasági, ipari területek beépítettsége 30% alatt marad, kivéve a Chinoin dél-keleti sarkát, igaz, ezen a területen a számolt paramétereknél a szabályozási tervben használt, a telket 12 területre felosztott lehatárolásokat használtuk. De a teljes telkekre számolt beépítési mérték is 30% alatt marad (22%). A volt Újpesti Gyapjuszövőgyár beépítése nagy, a 40-50%-ot is meghaladja. Ezeknél a gazdasági területeknél a beépítési paraméterek számítását nehezíti a különböző nagyságú, lábön álló raktárak, esetleg ideiglenes jellegű építmények elhelyezése. A Tél utcai beépítések közül a lakóépület paramétere eléri a 80%-ot, a földszinti beépítés miatt.

Ha ezeket a meglévő paramétereket összevetjük a ma hatályos szabályozási tervek megengedett legnagyobb beépítési mértékével, a gazdasági területek tartalékkal rendelkeznek. A Chinoin, az Erőmű a MÁV, Berlini Park nem használja ki a lehetőségeit, azonban a Gyapjuszövőgyár területe túlépített. A kertvárosias lakóterületnek jelentősen túlépített apró telkei vannak, a kisvárosias lakóterület új beépítései már határozottan kihasználják minden négyzetmétert, a régi beépítések esetében vannak tartalékai a telkeknek. Érdekes, hogy a Tél utca menti új lakóépület telke túlépített. A Tél utca – Pozsony utca sarok és a SPAR telke jelentős tartalékkal bírnak.



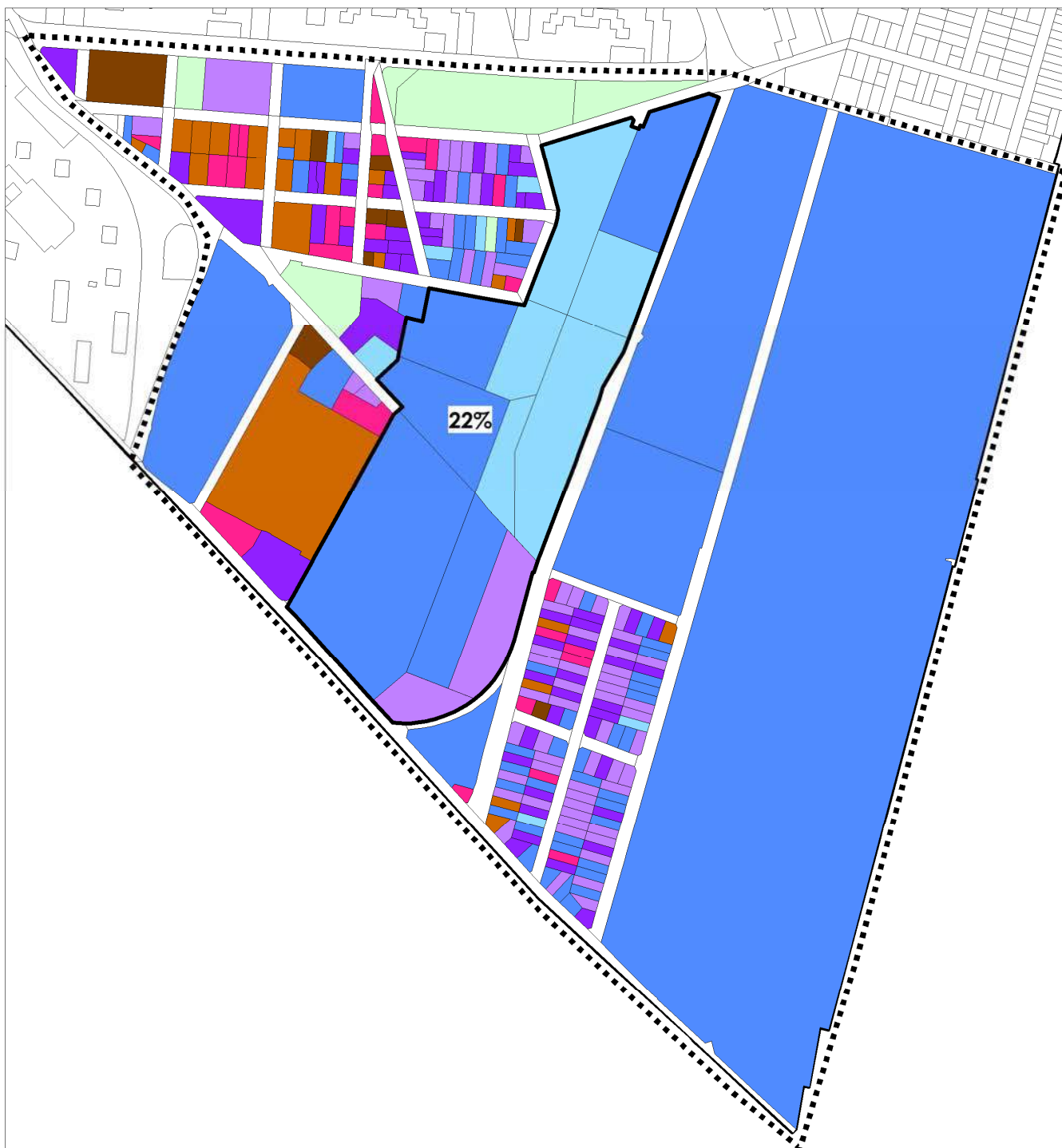


**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

JELLEMZŐ BEÉPÍTÉSI MÓD

- Zártsorú jellegű
- Oldalhatáron álló
- Ikres
- Szabadon álló
- Egyedi

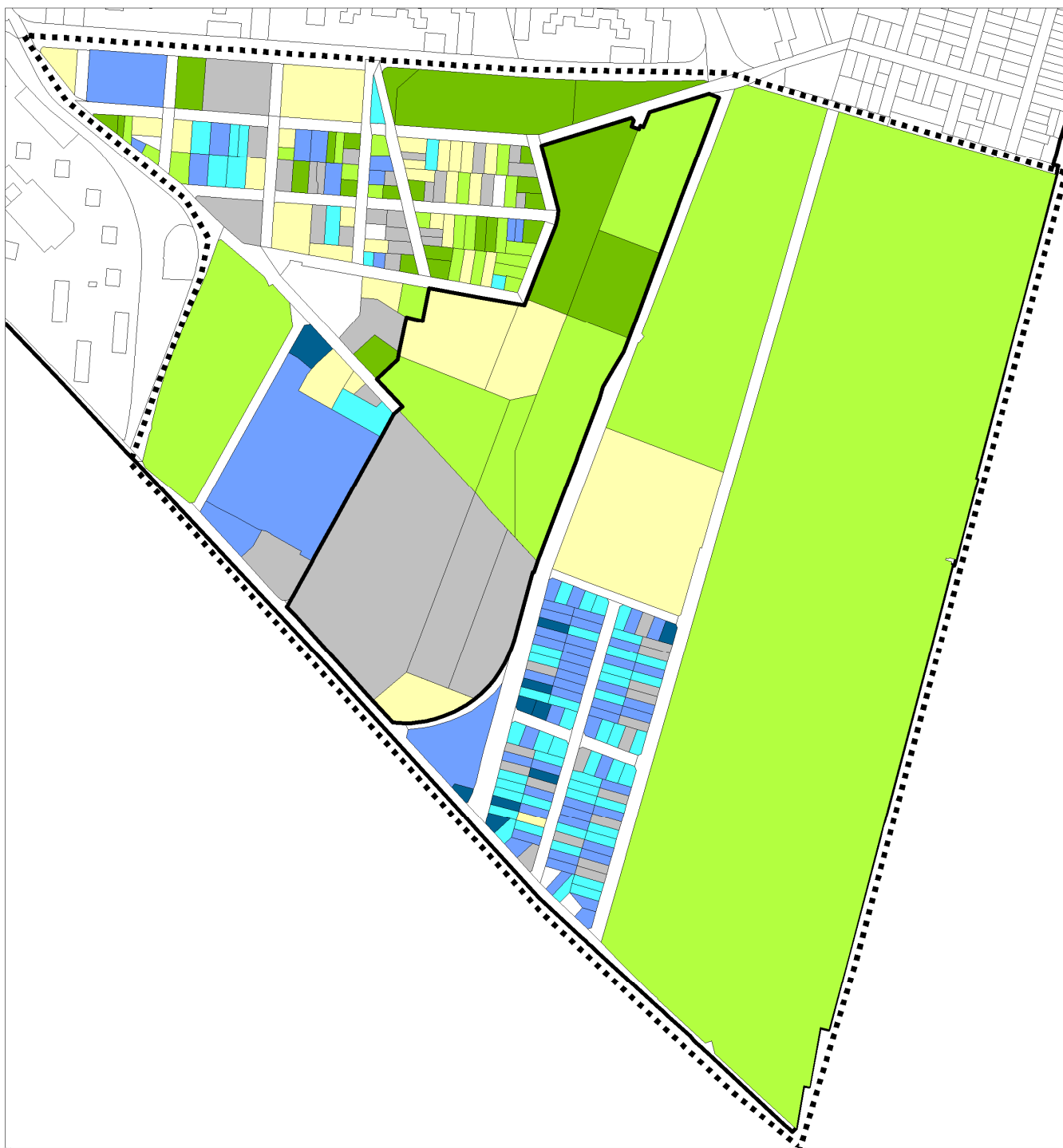


**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE**

-  Beépítetlen terület
-  20% alatti beépítettség
-  20 - 30% beépítettség
-  30 - 40% beépítettség
-  40 - 50% beépítettség
-  50 - 60% beépítettség
-  60 - 70% beépítettség
-  70 - 80% beépítettség
-  **22%** A telek egészére számolva



## DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE  
ÚKVSZ - JELENLEGI ÁLLAPOT  
ÖSSZEVEVÉSE**

A hatályos kerületi tervekben megengedett legnagyobb beépítettséghez képest

- 30 - 50% közötti tartalékkal
- 20 - 30% közötti tartalékkal
- 10 - 20% közötti tartalékkal
- 10% alatti tartalékkal
- 10% alatti túlépítettséggel
- 10 - 30% közötti túlépítettséggel
- 30% feletti túlépítettséggel

rendelkező telkek.

## *Épületek magasság-, szintszám és tetőidom vizsgálata*

### *Magasság, szintszám*

Dél-Újpest területén a kisvárosias és a kertvárosias lakóterületen jellemző szintszám a hagyományos beépítésű egyszint, esetleg tetőtérrel beépítve. Az átalakuló, átépülő kisvárosias telkeken plusz egy szint jelenik meg, itt már kettő szint és tetőtér beépítés a jellemző. A gazdasági területekre sem jellemző a magas épület. A kiemelkedő, szinte jelölő pontok a tornyok, kémények. A jellemző szintszám a földszint, illetve a csarnokok, melyek belmagassága nagyobb, mint a hagyományos földszinti belmagasság. 3, 4, akár 5, 6 szintesek a termelő tevékenységet kiszolgáló irodaépületek. Konceptcionálisan látszik, hogy magasabb beépítés jellemző és tervezett a Tél utca mentén, amiből egyelőre a SPAR földszintes épülete lóg ki, valamint a Tél utca – Pozsonyi utca sarkán álló épület, melynek bővítése tervezett. Ez a beépítés kapcsolódik a tervezési területet határoló F+4 és F+10 szintes lakótelepekhez.

### *Tetőidom*

A tervezési területen – amint a tematikus térképen is jól látszik - megtalálható lapostető és magastető egyaránt, valamint egyedi tetőforma. Magastető nyereg és félnyereg tető formájában a lakóterületek jellemzője, szinte kizárólagos tetőformája, de magastető a Főműhely területén lévő épületeken is jellemző. Lapostetők leginkább az üzemi épületek és az új beépítések a Tél utca mentén. Egyedi forma a volt Újpesti Gyapjűszövőgyár fűrészfog-tetőformája és a Főműhely északi csarnokát lefedő donga tetőforma, valamint a tornyok és a templom egyedi tetőidoma.

### *Szintterületi mutató*

A szintterületi mutató tekintetében a lakóterületek kiemelkedően nagy értéke nem mutatkozik meg egységesen. A kisvárosias lakóterület szintterületi mutatója magas, eléri az 1,0-et és meg is haladja azt, ugyanúgy mint a Tél utca beépítése, kivéve a SPAR ingatlanát. A kertvárosias beépítés ennél a paraméternél belesimul a gazdasági, ipari területek közé, 1,0 érték alatt marad a mutató, a Chinoin terület esetében akkor is, ha a szabályozási terv felosztását vesszük figyelembe, de akkor is, ha az egész telekre számoljuk ki az értéket. A volt Gyapjűszövőgyár területe itt is kivétel, ahol ez az érték 1,0-1,5 között van.












Ha a szintterületi mutató tényleges értékét is összehasonlítjuk a hatályos szabályozási tervek megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékével, akkor azt láthatjuk, hogy Dél-Újpest területe szintterületi mutató tekintetében igen jelentős tartalékokkal bír. Túlépítettség csak a Tél utcai lakóépületnél, a Chinoin dél-keleti csücskénél és a Széchenyi tér raktárainál mutatkozik. A beépítési mérték és a szintterületi mutató jelenlegi és szabályozási tervek által meghatározottak összevetéséből az látszik, hogy tulajdonképpen a mai szabályozás is már lehetővé tesz egy átalakulást, egy változást, mellyel a terület egyelőre nem él, nem élt.

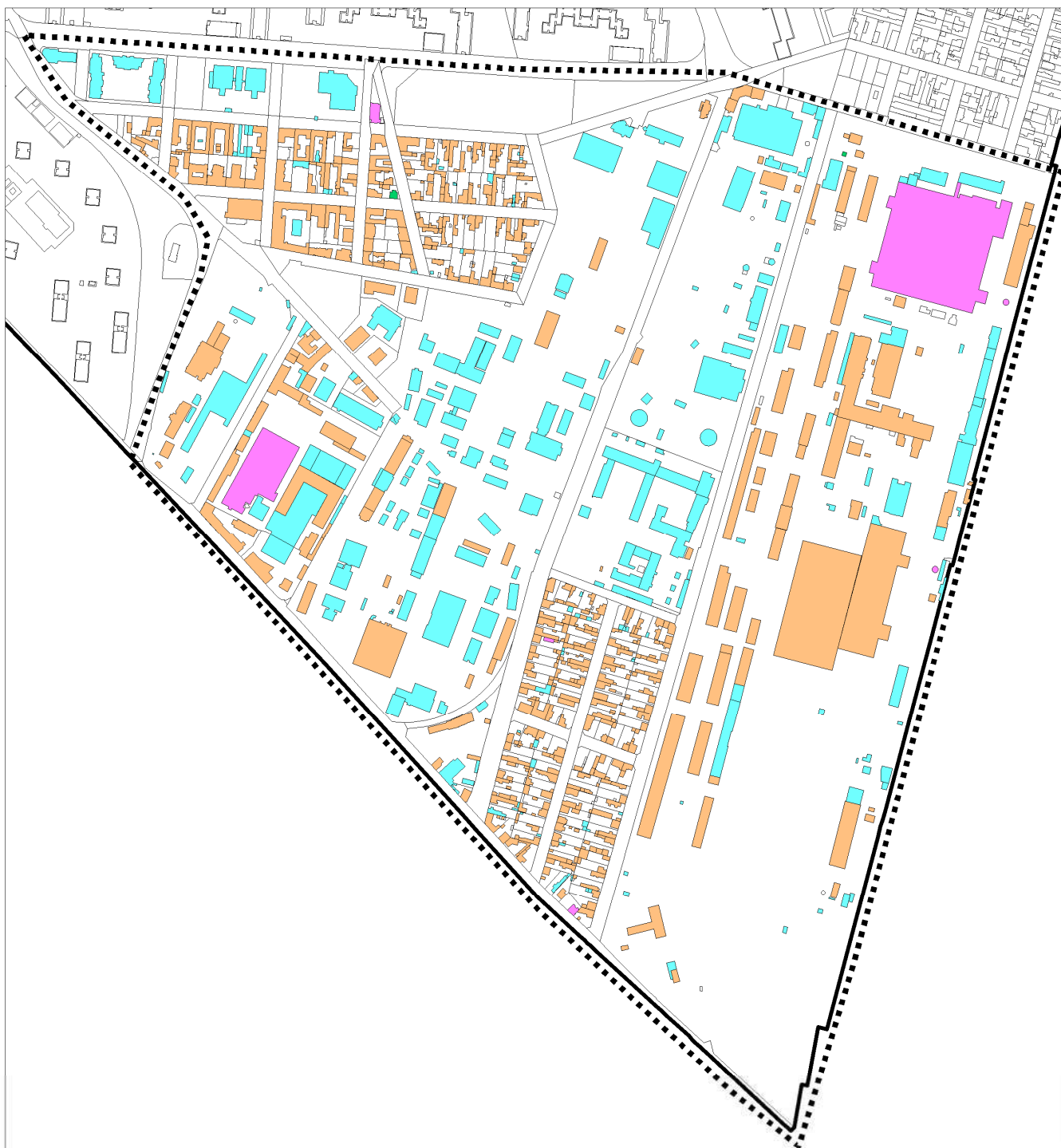


**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

JELLEMZŐ SZINTSZÁM

	1 szintes		Környező 11 szintes
	2 szintes		Templom
	3 szintes		Csarnok
	4 szintes		Tartály
	5 szintes és felette		Kémény, torony
	Tetőtér beépítés		



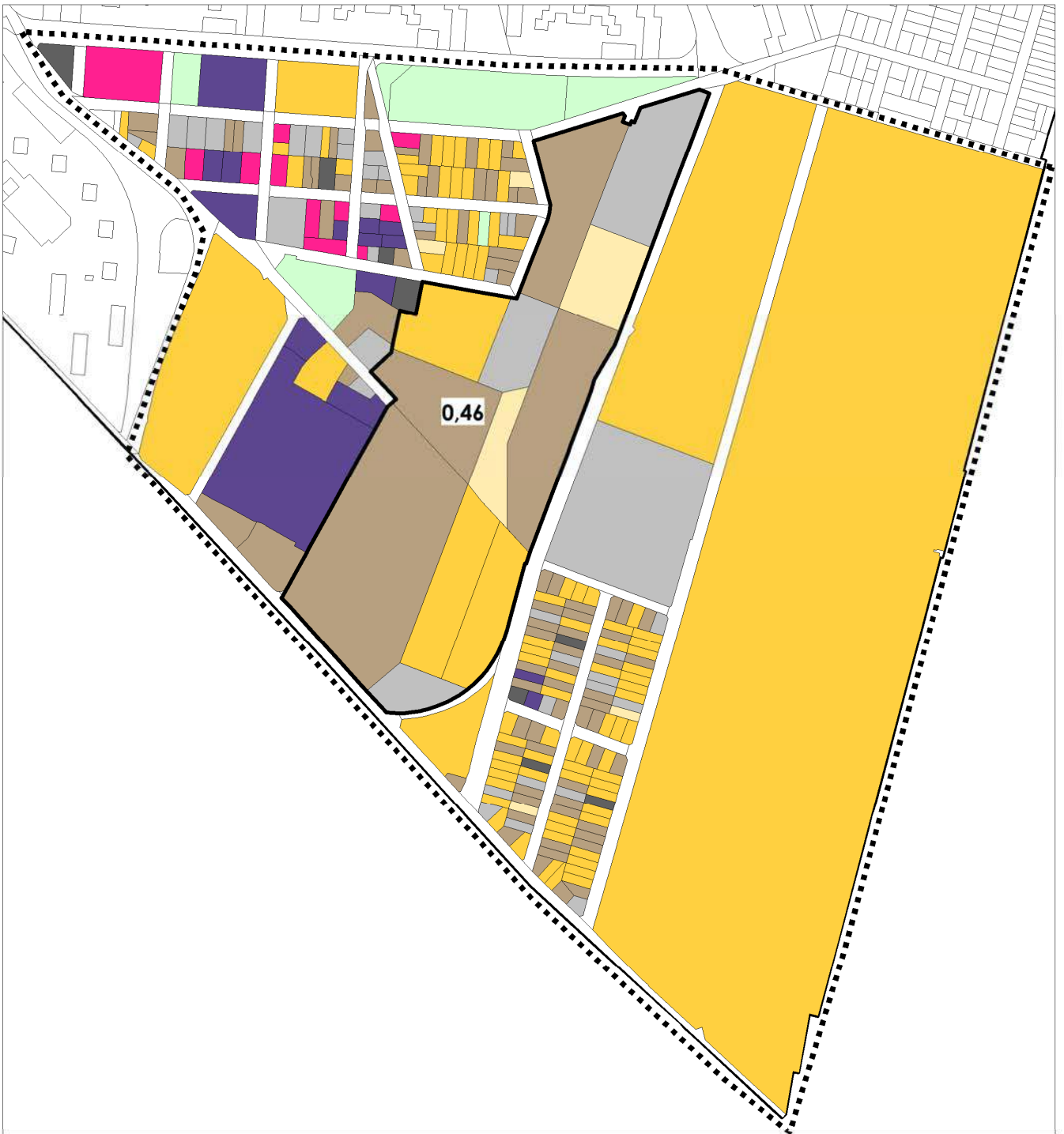
**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

JELLEMZŐ TETŐIDOMOK

-  Lapostető
-  Magastető
-  Egyedi tetőforma



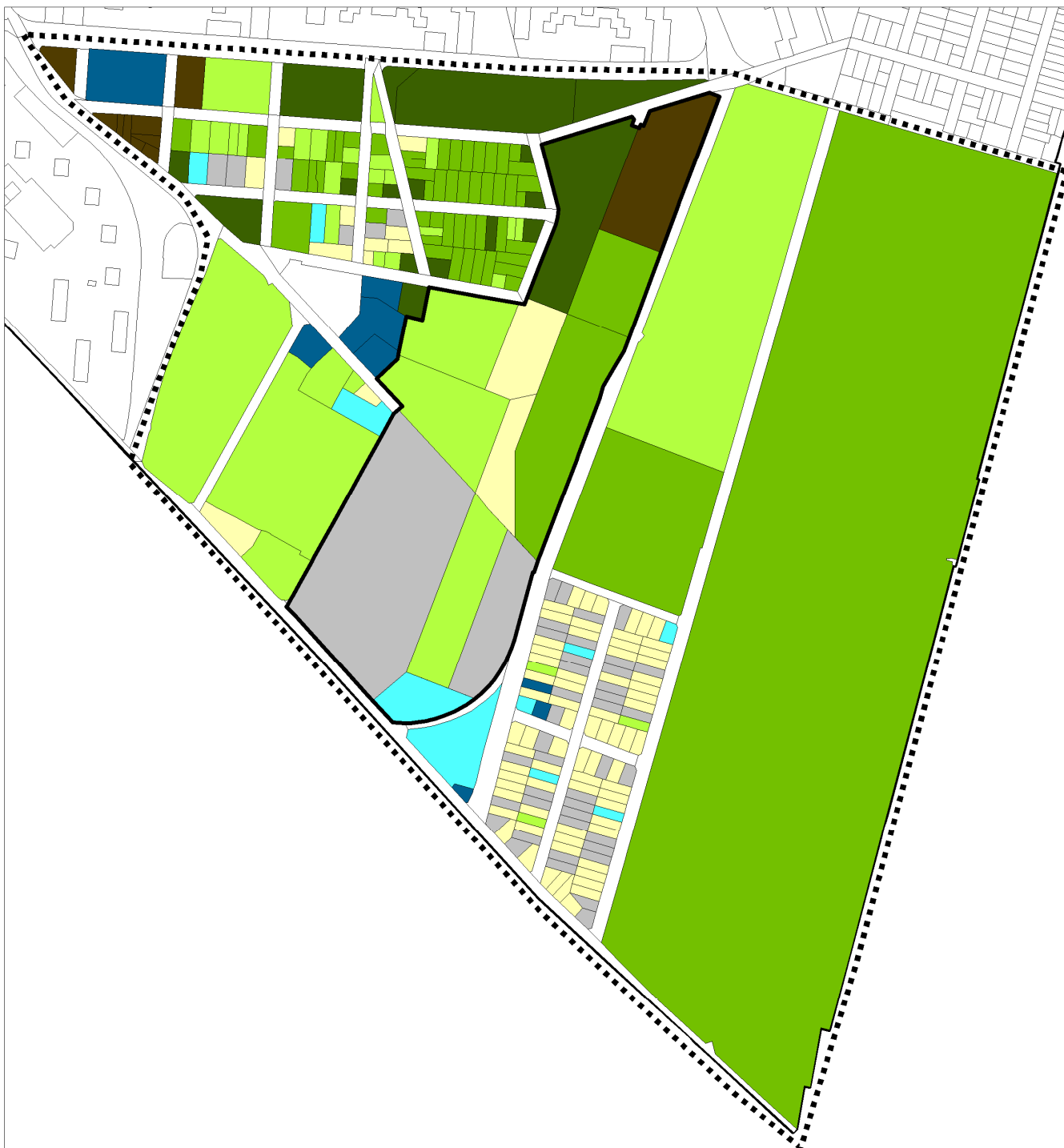


**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**JELENLEGI  
SZINTTERÜLETI MUTATÓ**





**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**SZINTERÜLETI MUTATÓ  
ÚKVSZ - JELENLEGI ÁLLAPOT  
ÖSSZEVETÉSE**

A hatályos kerületi tervekben megengedett legnagyobb szinterületi mutatóhoz képest

- 2,0 - 3,0 közötti tartalékkal
- 1,5 - 2,0 közötti tartalékkal
- 1,0 - 1,5 közötti tartalékkal
- 0,5 - 1,0 közötti tartalékkal
- 0,25 - 0,5 közötti tartalékkal
- 0,25 alatti tartalékkal
- 0,3 alatti túlépítettséggel
- 0,3 - 1,3 közötti túlépítettséggel

rendelkező telkek.

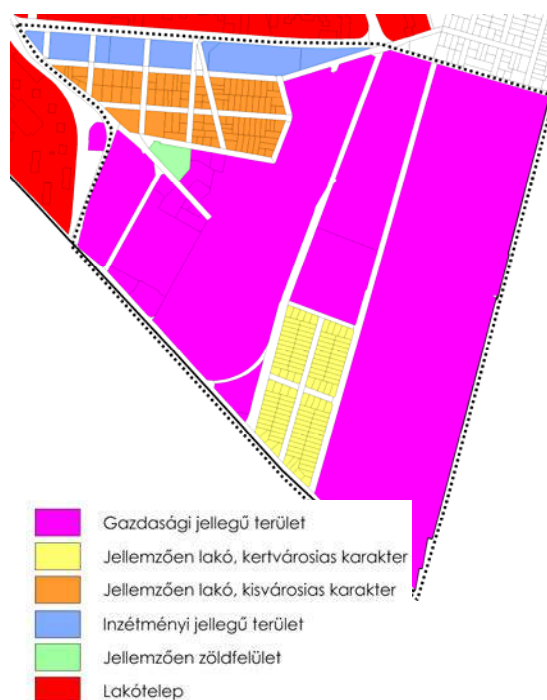
### Településkarakter, helyi sajátosságok vizsgálata (utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok)

Dél-Újpest városrész egyértelműen gazdasági terület. Településkarakterét, utcaszerkezetét, településszövetét meghatározzák az itt elhelyezkedő, nagy területeket foglaló gazdasági, ipari, termelő tevékenységek. Ezekre a területekre csak engedéllyel lehet bejutni, átjárhatóságuk nincs, elzáró, elszigetelő hatásuk annál nagyobb. A kéményeikkel, víztornyokkal pedig meghatározó karaktert adnak a területnek.

A Tél utca menti sáv már kiszabadul ebből az elzártságból, magasságát, kiszolgáló hatását nagyban meghatározzák a körülötte lévő nagy lakótelepek, tömegközlekedési megközelíthetősége.

A gazdasági területek elzáró hatása elsősorban Dél-Újpest lakóterületei érzik. Az északabbra fekvő kisvárosias beépítés Újpest hagyományos beépítési formája, földszintes, zárt sorú beépítéssel, ami az utóbbi időben telkenként cserélődik szintén zárt sorú, kétszintes és tetőtér beépítéses épületekre. Elszigeteltségét enyhíti a közvetlenül mellette lévő intézményi sáv és a körülötte lévő lakótelepek ellátottsága. Nagyobb, szinte teljes elszigeteltség jellemzi a délebbre található kertvárosias, szintén hagyományos beépítettségű lakóterületet.

A terület nem rendelkezik nagy zöldfelülettel, ezért igen megbecsülendő a kisvárosias lakóterület és a gazdasági területek határán elhelyezkedő Széchenyi tér.



*A helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők*

Tél utca menti intézményi jelleg:



Tél utcai beépítés



Tél utca, Tó utca – Sanofi épülete

Gazdasági jellegű utcaképek:



Berlini utca



Berlini utca – Erőmű tartály



Elem utca – Újpesti Erőmű kémény



Elem utca - Vasúti terület

Jelölő pontok:



Főműhely - víztorny



Szent József templom

Hagyományos és átépült lakóterület utcaképek:



Katona József utca



Chinoi utca – Erzsébet utca



Ankara utca



Athéni utca

#### 1.8.4. Az épített környezet értékei

##### *Településszerkezet történeti kialakulása*

A környék régmúltjának története nagyon hasonló Újpest általános korai történetéhez. A futóhomokkal és a Gyáli-tó mocsarai által borított terület mindenféle emberi megtelepedésre alkalmatlanná tette a vidéket. Ezért ezen a részen, beleértve Istvántelket is, semmilyen régészeti lelet nem került elő. Mivel a 15. századig a környéket kiterjedt nyílt vizek fedték, a középkorban senki földjének, halászkok és pákászok birodalmának számított.

A mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vidék hasznosítására az 1770-es évektől történtek kísérletek. Az urbáriális felmérés tanúsága szerint a Gyáli-tó nagysága mintegy 100 magyar hold volt. A nagyjából lecsapolt tó - a korabeli térképek tanúsága szerint a váci országút és a belőle a pesti Ördög-malomnál kiágazó régi főtí országút (egyik szakasza a mai Árpád út Virág utcáig terjedő szakaszával azonos) között terült el, azaz a mai Újpest, Rákospalota és Zugló hármás határában fekvő területen. A 19. század közepi térképeken a Gyáli tó már csak „Gyaler Teich”-ként azaz tavacsaként van feltüntetve. Ekkor a mai Istvántelk D-i végén, a körvasút és a Váci vasúti fővonal kereszteződésének környékén, valahol a Sanofi/Chinoi gyártelepéig húzódva terült el. A tavat utoljára az 1875. évi Újpest térkép tünteti fel. A Gyáli tó emlékét ma már csak a Sanofi gyár bejáratánál húzódó újpesti Tó utca elnevezés őrzi.

Ezek a történeti természeti adottságok miatt a mai Dél-Újpesten nincsenek beépítési előzmények, a kiszáradt, illetve lecsapolt tó helyét csak a 19. század végétől lehetett hasznosítani. A mai Tél utcától D-re eső területen a 19. század végi térképek tanúsága szerint nem voltak utcák, és épületet is csak elszórtan egy-egy faszerkezetű mezőgazdasági épület látható, a terület „Pesti határ melletti dülő” néven van feltüntetve, az egykori tónak már csak a körvonala látható, mint telekhatár.

Az 1875. évi újpesti kataszteri térkép már feltünteti a mai Tél utca vonalától D-re tervezett utcavonalakat és telek parcellázást – bár ezt a 19. századi későbbi térképek nem jelölik – és az ottani épületállomány alapján a századforduló éveiben meg is indult a beépítése, a mai Anonymus utca – Széchenyi tér közötti sávban. A Chinoi (egykor Pálffy) utca Ny-i végében,



az Erzsébet utca - Pozsonyi utca közötti nagyméretű telken létesült Győrffy Kornél „Érc-Fém- és Vasárugyára”, amelynek emeletes sarokháza ma is áll (helyi egyedi védelem alatt álló épület).

A lakóterület Ny-i részében, a mai Anonymus és Chinoi utcákban kisvárosias, földszintes, zárt udvaros, historizáló homlokzatú házak létesültek. A területet É-D irányban kettészelő Katona József utcától K-re eső részen utcavonalon szabadonálló, többnyire ikres jellegű beépítésben álló kései szecessziós, kertes lakóházak a jellemzőek. A lakóterület egykor összefüggött a tőle É-ra lévő, hasonló beépítésű területtel, amelyet viszont az 1970-es években felszámoltak, a helyére lakótelep létesült, illetve a Tél utca és az Anonymus utca közötti sáv beépítetlen maradt.

A Pozsonyi utca – Madridi utca – Berni utca – Széchenyi tér által határolt területen 1896-tól létesült a Budapest-Újpest-Rákospalotai Villamos Közúti Vasút Rt. (az ún. BÚR vasút) kocsiszíne és villanytelepe.

A villamos remíz szomszédságában, a Madridi utca – Berni utca – Gyapjúszővő köz és a Chinoi gyógyszergyár által határolt területen található az Újpesti Gyapjúszővőgyár kiterjedt ipari komplexuma. Az Újpesti Gyapjúszővőgyár 1923-ban alakult Magyar Finomposztógyár Kopetzky és Fiai Rt. néven.

A posztógyártól K-re, illetve ÉK-re található a Sanofi Gyógyszergyár, az egykori Chinoi Gyógyszergyár. A hatalmas területen elhelyezkedő gyártelep É-on a Tó utcától (Tél u. – Elem u. találkozásától) egészen a D-i végében futó Madridi utcáig tart, keleten a Berliini utca, Ny-felől pedig a gyapjúszővőgyár és a Chinoi utca környéki kisvárosias lakóterület határolja. A jelenlegi üzem elődjét, az Alka Vegyészeti Gyárat 1910-ben alapították Wolf Emil és Kereszty György vegyész-mérnökök. Céljuk a hazai szintetikus alapú vegyipar megteremtése volt. A gyárat 1912-ben telepítették át Újpestre, a Károlyi Lászlótól megvásárolt területre. A gyártelep D-i felének telkei a Fővárosi Közmunkák Tanácsa rendezési tervén lakóövezeti kertvárosias beépítést lehetővé tevő telkeként van ábrázolva. Ez a beépítés nyilvánvalóan elmaradt, helyette a gyógyszergyár terjeszkedett idővel erre a területre.

A Sanofi gyárteleptől K-re eső, hosszabb sávban ÉK-DNy irányban elnyúló terület Elem utca felőli részén található az Újpesti Erőmű, amelyet az Elem utca, Berliini utca, Bécsi utca határol, valamint K-felől a MÁV Istvánbelki Főműhelye, D-ről a gyógyszerészeti kutatóintézet a szomszédos ingatlanok. Az Újpesti Erőmű épületegyüttese az egykori Phöbus Villamos Vállalatok Rt. telepe volt. A társaságot 1905-ben alapították, majd 1909-ben kötött szerződést az újpesti áramszolgáltatásra, és a termelést 1912-ben kezdte meg.

Az Újpesti Erőműtől D-re, a teleksáv Brüsszeli utcáig tartó szakaszán található a Gyógyszerészeti Kutatóintézet, amely nagyrészt keretesen elhelyezett, emeletes modern, de jellegtelen épületekből áll, korábban beépítetlen terület volt.

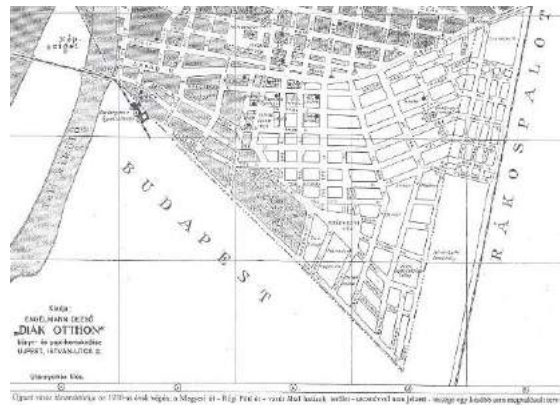
Ettől D-re található, az említett teleksáv kutatóintézet és körvasút közötti részén, a Berliini utca és Bécsi utca által határoltan egy kertvárosias jellegű lakóterület. A terület XX. század

eleji beépítések is már a szomszédos ipari üzemek működtek, valószínűleg azok munkásainak, tisztviselőinek létesült elsősorban a beépítés, tekintve hogy a régi városközponttól távolabb található, korábban teljesen beépítetlen részen.

Végül a Dél-Újpest kerületrészt K-felőli lezárásaként az egykor Rákospalotához tartozó Istvántelek hosszan elnyúló sávja határolja, amelyből a vizsgált területre csak az Elem utcától D-re lévő MÁV Istvántelki Főműhelye esik. A vasúti főműhely az Elem u. – Bécsi u. – Madridi u. és a vasútvonal közötti területen létesült, gőzmozdonyok, személy- és teherkocsik javító telepeként. Az ipari jellegű épületeket 1901-1903 között az igazgatóság gépészeti főosztályán Bernard Győző és Roch János mérnökök tervezték.



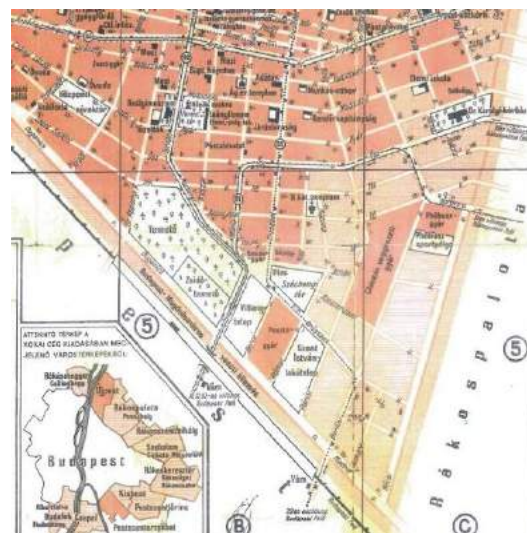
*Újpest 1920-as évekbeli várostérképe*



*Dél-Újpest utcahálózata az 1930-as évek végén*



*A Fővárosi Közmunkák Tanácsa 1938-as rendezési tervének részlete*



*Újpest 1940-es várostérképének részlete*

*A városrész kialakulásának részletesebb történetét lásd. az Örökségvédelmi Hatástanulmányban.*



*Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület*

Dél-Újpest területét régészeti terület nem érinti.

A vizsgálat alá vont terület teljes egészében elfedett. Mindez a XX. század beruházásainak eredménye, ahol építmények -ipari és lakóházak, közöttük burkolattal vagy növényzettel fedett részek találhatóak. Még a legnagyobb kiterjedésű, látszólag nagy felületű szabad területtel rendelkező vasúti területen sem lehet a régészet hagyományos módszerével, terepbejárással adatokat gyűjteni.

A területnek XX. század előtti állapotára, illetve a régészeti érintettségére vonatkozóan a XVIII. és XIX. századi katonai felmérések szolgáltathatnak adatokat.

A XVIII. századi első katonai felmérésen a vizsgált területen kiterjedt vizenyős területet ábrázoltak, melynek környezete is teljesen lakatlan.



A vizsgált terület és környezete 1787-ben az első katonai

felmérésen Hadtörténeli térképtár

A XIX. században keletkezett II. katonai felmérésen sem változott a helyzet lényegesen. Itt azonban meg is jelölik, hogy a vizsgálat alá vont terület nagy részét egy tó teszi ki.



Részlet a második katonai felmérésből (1869)

Hadtörténeli térképtár

*Műemlék, műemléki környezet*

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

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

Az Istvántelki Főműhely egésze műemléki környezet:

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

*Helyi védelem*

Dél-Újpest területén fővárosi helyi védelemmel érintett épület jelenleg nem található, folyamatban van Újpest Erőmű északi épületeinek vizsgálata, esetleges védelem alá helyezése. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata képviselő-testületének 27/2017. (XII.18.) számú rendeletének értelmében kerületi védett épület a Szent József templom, az Erzsébet utca – Chinoin utca sarkán álló, jelenleg üres épület és az Angyalföld kocsiszin egyik épülete.

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



## 1.9. KÖZLEKEDÉS

### 1.9.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A hálózati kapcsolatok terén a fővárosi (országos) és településszerkezeti jelentőségű közlekedési elemek a meghatározóak. A tervezési területet szinte minden oldalról ilyen elemek határolják. Az északi határt képező Tél utca - Elem utca településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, fontos gyűrű irányú kerületközi kapcsolat, ami távlatban aluljáróval keresztezi majd a váci vasútvonalat. A nyugati határoló út, a Pozsonyi utca, másodrendű főút, ami sugárirányú fővárosi kapcsolatokat biztosít, külön szintben halad át az esztergomi vasútvonal alatt. A terület keleti szélén országos törzshálózati vasúti pálya, a Budapest-Szob/Vác vasútvonal halad. A déli határvonal a Madridi utca, ami kerületi út, azonban az út ellentétes oldalán szintén országos vasútvonal (a Budapest - Esztergom vasútvonal) van, távlatban pedig a vasút és a Madridi utca közötti sávba kerül majd a Körvasútsori körút. Már jelenleg is fontos sugárirányú kapcsolat a tervezési területet észak-dél irányban átszelő Berliini utca, ami majd igazán a távlatban, a Reitter Ferenc utcai kapcsolódását biztosító közúti felüljáró megépülése után teljesíti ki ezt a szerepét. A hálózati kapcsolatok szempontjából is jelentős elem a Pozsonyi utcai villamos, és a Berliini utcai kerékpárút.

### 1.9.2. Közúti közlekedés

A területet érintő főutak közül a Pozsonyi utca osztott pályás, 2x1 sávós út, középen halad a villamos. A Berliini utca 2x1 sávós, jelentős hosszban szegélyezi az Erőmű iparvágánya. Jelenleg csak egy kis kapacitású szintbeni vasúti átjáróval keresztezi az esztergomi vasútvonalat, és csak a Kámfor utcán keresztül kapcsolódik a Reitter Ferenc utcához. A Tél utca 2x2 sávós útpálya szélességgel épült ki, de az Elem utcai folytatása csak 2x1 sávós. A Tél utcai burkolaton kerékpársávot festettek fel, és helyenként párhuzamos parkolási lehetőség is van. Jelzőlámpás forgalomirányítás a Pozsonyi utca és a Berliini utca Tél utcai csomópontjában van. A kerületi utcák közül a Madridi utcát két helyen is iparvágány keresztezi, a Chinoin/Erőmű iparvágány és a remíz vágánya. A burkolat 2x1 sávós, meglehetősen rossz minőségű. A terület többi önkormányzati utcája jellemzően átlagos szélességű, átlagos kiépítettségű kiszolgáló utca. A lakóterületek utcahálózata négyzethálós, amibe az iparterületek beékelődnek. A Chinoin Zrt. főbejáratának megközelítését biztosító, ténylegesen meglévő út jelenleg nem közterület, egy másik telken át köti össze a Tél utcát az Anonymus utcával. Az Istvántelki Főműhely vasúti területének nyugati oldalát szegélyező Bécsi utca (72700 hrsz) viszont, bár az alaptérkép szerint közút, a valóságban a középső szakaszán nem kiépített utca. A Főműhely közúti megközelítése a Bécsi utca déli szakaszáról biztosított, magának az Istvántelkek vasúti megállóhelynek a kiépített (az Elem utcáról nyíló) megközelítő útja viszont nem közút, vasúti területen halad.

Forgalmi adatok az úthálózat alábbi elemeire állnak rendelkezésre:

Közterület	csúcsórai forgalom/2 irány	ÁNF/2 irány
Elem utca (Istvántelki utcától keletre)	730 Ejmű/ó	7900 Ejmű/nap
Elem utca (Istvántelki u. – Berliu u.)	1190 Ejmű/ó	11100 Ejmű/nap
Tél utca	1050 Ejmű/ó	10000 Ejmű/nap
Pozsonyi utca	2900 Ejmű/ó	27600 Ejmű/nap
Berliu utca	900 Ejmű/ó	8500 Ejmű/nap

A forgalmi adatok alapján az Elem utca Istvántelki utca – Berliu utca közötti szakaszán van a kapacitáshatárt megközelítő forgalom, nyilván azért, mert ezen a szakaszon csatlakozik be ide az Istvántelki utca forgalma.

### 1.9.3. Közösségi közlekedés

#### *Közúti*

A közúti közösségi közlekedést a BKK autóbusszjáratok biztosítják. Jelenleg a Pozsonyi utcán, a Berliu utcán, és a Tél utca - Elem utca - Istvántelki úton közlekednek autóbusszjáratok, összesen kilenc megállóval érintve a területet. A 300 méteres gyaloglási köröket felrajzolva lényegében csak az Istvántelki Főműhely vasúti területe marad lefedetlen.

#### *Kötött pályás*

A Pozsonyi utcai villamosok (12, 14) nagyon fontos kapcsolatot biztosítanak Rákospalota és Káposztásmegyer felé. Amíg a 3-as metró felújítása tart, a korábbinál is jelentősebb szerepet kaptak, mindkettő a Lehel térig közlekedik, metrópótló járatként. Megállók vannak az Angyalföld kocsiszínnél, és a Tél utcánál. A kocsiszín üzemi területként van jelen a tervezési területen, a közösségi közlekedésben gyakorlatilag nincs szerepe. Vágánykapcsolata van a Pozsonyi utcával (két irányban is), és az esztergomi vasútvonallal.

A terület kötött pályás közlekedési ellátásában a szobi/váci vasútvonal is szerepet játszik. Annak ellenér van ez így, hogy a megállóhely jelenleg nem túlságosan vonzó, és nem túlságosan jól megközelíthető. A szomszédos XV. kerület felől két ingatag gyalogos felüljáró vezet át a vágányok fölött a IV. kerületi vasúti területre és a megálló peronjára. A vasút újpesti oldalán, a vasúti területen, szűk két nyom szélességű aszfalt út vezet az Elem utcától a megállóhelyig. Az út mentén parkolóhelyek is vannak. Újpesten gyalogosan is csak ezen az úton érhető el a megálló. A vasútvonalon hétköznap jelentős a hivatásforgalom, hétvégén a turistaforgalom a jellemző. A belföldi személyvonatok ütemes menetrend szerint

közlekednek a Nyugati pályaudvar és Szob, illetve Vác között. Valószínűleg a nehézkes megközelíthetőség, és a megállóhely nem túl vonzó kialakítása miatt kicsi a megállóhely forgalma.

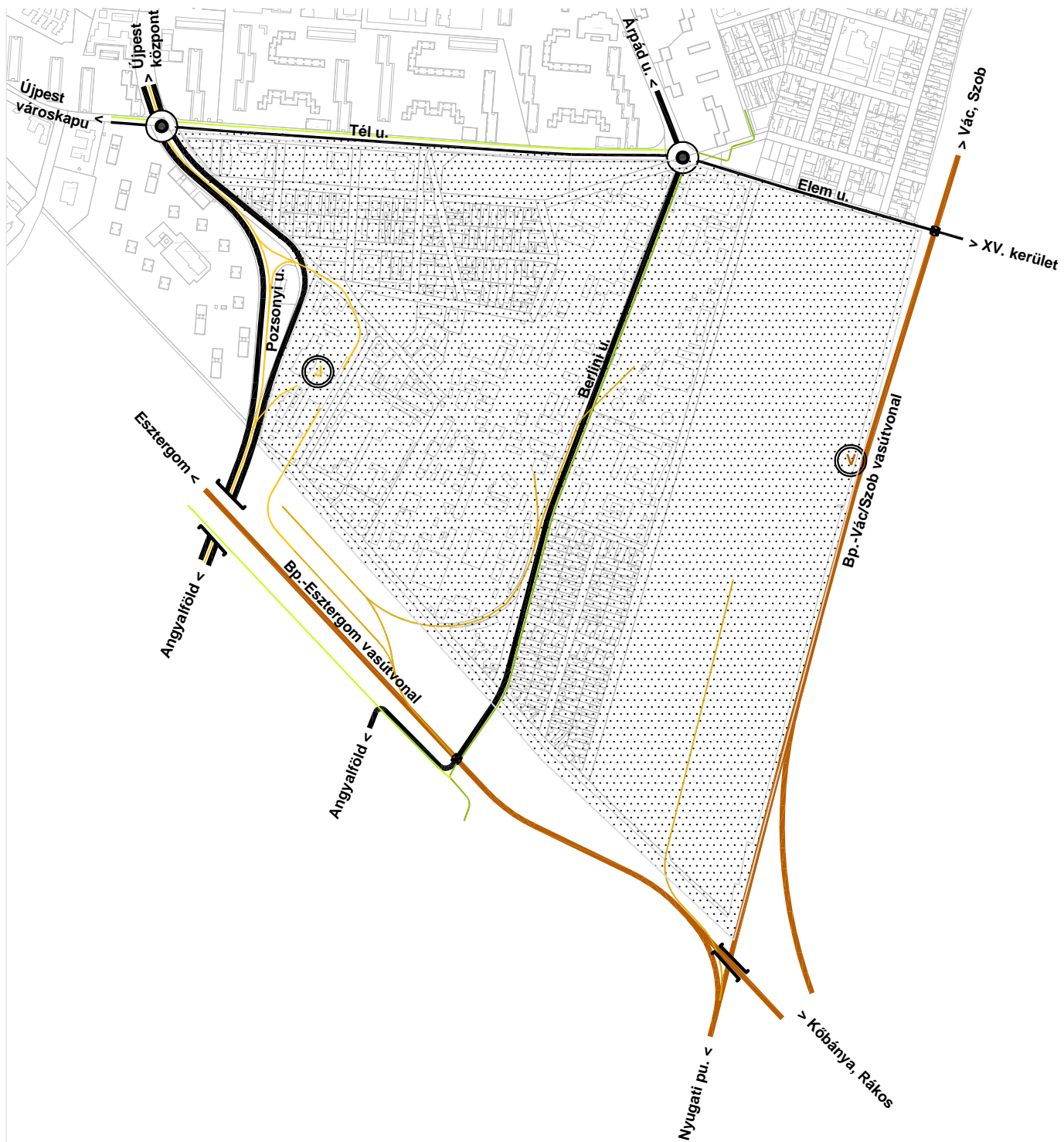
#### *Kerékpáros és gyalogos közlekedés*

Kiépített gyalogos/kerékpárút halad a Berliini utca mentén. A kerékpárút déli irányban a Kámfor utcán és a Tatai utcán halad tovább, északi irányban folytatódik a Rózsa utcán, továbbvezet az Óceán-árok utca felé, majd Dunakeszire. A Tél utcában felfestett kerékpársáv van, ami csatlakozik a Berliini utcai kerékpárúthoz. A BUBI-nak egyelőre nincs a területen (vagy a terület közelében) gyűjtőállomása.

Az utcákban jellemzően legalább egyoldali járdák szolgálják a gyalogos közlekedést. A gyalogos közforgalom számára átjárhatatlan tömböt képeznek az iparterületek.

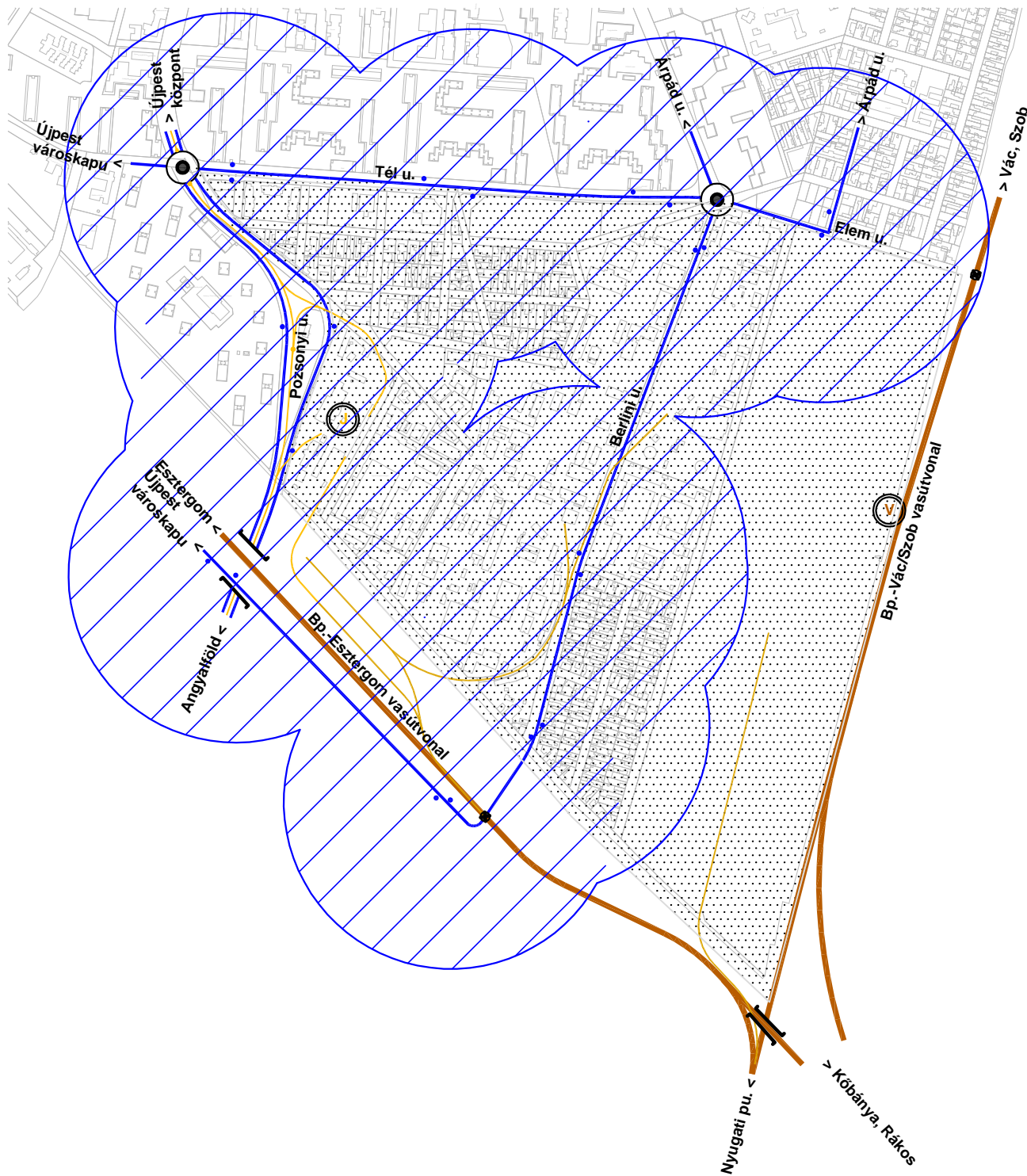
#### *Parkolás*

A területen jelentősebb közparkoló, nagyobb P+R parkoló nincs. Közterületi parkolás viszont van, egyelőre fizető zónák nélkül. A főúthálózaton a Tél utca egyes szakaszain van kijelölt szegély melletti parkolás. Jellemzően szabad parkolni a helyi utcákban is, és ez egyelőre, általában nem is okoz komolyabb gondokat. Közterületen van a Tó utcában a Chinoin főbejáratánál lévő dolgozói/vendég parkoló is (kicsit az utcával szomszédos telkekre is rálógva). A Tél utcai nagyobb üzletek (Spar), új beépítések túlnyomórészt telken belül megoldották a parkolásukat. A Tél utca beépítetlen részén, a Katona József utca mellett, egy nagyobb bérparkoló létesült. A nagy, üzemi területek parkolása a korlátozottan engedélyezett behajtás miatt csak részben történik telken belül, de érzékelhető a törekvés a probléma rendezett megoldására. Különösen a Chinoin és az Erőmű esetében feltűnő a fejlődés ezen a területen (is). A volt Gyapjűszövőgyár területére betelepült kisebb vállalkozások parkolása rendezetlenebb, de túlnyomórészt azért telken belül megoldott.





## Jelenlegi hálózati kapcsolatok

-  másodrendű főút
-  településszerkezeti jelentőségű gyűjtőtű
-  vasútvonal
-  iparvágány
-  villamos
-  településszerkezeti jelentőségű kerékpárút
-  egyéb kerékpárút
-  jelzőlámpás csomópont
-  szintbeli vasúti keresztezés
-  közúti alagút
-  járműtelep
-  vasúti megállóhely
-  tervezési terület



### Jelenlegi közösségi közlekedés

-  autóbusz
-  villamos
-  megálló
-  300 méteres gyalglással lefedett terület
-  jelzőlámpás csomópont
-  szintbeli vasúti keresztezés
-  közúti alagút
-  járműtelep
-  vasúti megállóhely
-  tervezési terület

## 1.10. KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezési terület, Budapest IV. kerületben, az Elem utca – Tél utca – Pozsonyi utca vasútvonal (XIII. kerület határa) és a MÁV 70 és 71 vasútvonal (XV. kerület közigazgatási határa) által határolt terület.

A terület közel 110 ha nagyságú, jellemzően meglévő, működő gazdasági kereskedelmi-szolgáltató és ipari-gazdasági hasznosítású terület, melyben egy-egy kert- és kisvárosias lakóterület, valamint egy városi kötöttpályás tömegközlekedést kiszolgáló terület ékelődik, és amelyet a Tél utca menti részben meglévő, részben új beépítésre szánt vegyes intézményi terület határol északról.

A vizsgált terület ma már közel teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátására a városi közhálózati rendszer részeként kiépült a vízellátás, a szenny- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgáz és távhőellátás, valamint a vezetékes elektronikus hírközlés. A közműellátás hálózatai a feltáró utak szabályozási szélességén belül haladnak. Ez alól a távhőellátás egyes szakaszai jelentenek kivételt. A terület körzetében a csapadékvizek közvetlen illetve közvetett befogadója a Fővárosi Csatornázási Művek egyesített csatorna hálózata.

A közművizsgálatok az üzemeltetők nyilvántartásának a felhasználásával készült, a helyszíni tapasztalatokkal kiegészítve.

### 1.10.1. Vízellátás

A tervezési terület vízellátása a főváros kiépített egységes hálózati rendszerének részeként épült ki. A főváros területén a vízellátás szolgáltatója a Fővárosi Vízművek Zrt. A vízellátás bázisai a Duna partjaira telepített kutak. Az észak-pesti oldal vízellátását bázisszinten az észak-pesti Duna-part Dunakesziig húzódó kútsorának segítségével kitermelt vízzel biztosítják. Hálózati szempontból a tervezési terület vízellátása a szolgáltató 20-as számú un. Pesti alapzónájának ellátási területéhez tartozik.

Az észak-pesti vízellátás a vízbázisok felől a Váci út alatt fektetett NÁ 1200-as és a Duna parton elhelyezett NÁ 800-as nagy átmérőjű vezetéseken keresztül történik. A tervezési területet a városi főgerinc hálózat legközelebb a Bocskai utca - Mártírok útja - Berda József utca - Tél utca keresztezésénél közelíti meg.

Az onnan induló és Berda József utca - Tél utca - Bán Tibor utca - Anonymus utca nyomvonalán haladó NÁ 400-as öntöttvas gerincvezetésekről biztosítják szinte célvezetéként a terület ellátását. Erről a vezetésekről ágaznak le az egyes utcákban kiépített NÁ 200-as ac, öv, NÁ 150-es ac, NÁ 100-as öv és NÁ 80-as öv elosztóvezetékek. Ezeknek az elosztóvezetékeknek az anyaga jelzi, hogy régi építésű előregedő hálózatról biztosítják a nagy ipari üzemek telkén kívüli telkek, döntő hányadának ellátását.



A tervezési területet érinti egy másik jelentősebb gerincvezeték a Tó utcánál NÁ 500-as mérettel, amely a Váci úti NÁ 1200-as főgerincről induló NÁ 800-as mérettel Fóti út - Leininger K utca - Vécsey K utca - Szilágyi út - Mezőkövesd utca nyomvonala felől közelíti meg a területet, az NÁ 500-as leágazás a Mezőkövesdi utca - Tó utca sarkától épült ki a Tó utca nyomvonalán a Tó utca - Elem utca - Berlini utca kereszteződéséig. Onnan két irányba halad tovább. Az egyik ág a Chinoin Tó utcai portájáig épült ki, a másik ága a Berlini utca nyomvonalán, a Chinoin mellett halad végig, majd a vasutat keresztezve a XIII. kerület ellátásának egyik gerincét szolgálja.

Meg kell még jegyezni, hogy a vizsgált terület ellátásában ugyan nem vesz részt, de a Tél utcán és a Pozsonyi utcán végighalad a szolgáltató egyik, 44-es un Újpest zóna ellátási rendszeréhez tartozó, NÁ 200-as gerincvezetése, amely a vizsgált területhez észak és nyugat felől kapcsolódó lakótelepi beépítés ellátását biztosítja. Az un. Újpest zónában a szükséges vízmennyiséget és a víznyomást a zóna tározói és az Újpesti gépház biztosítja.

A területen a tűzvíz ellátást a vízelosztó hálózatra szerelt részben föld feletti, részben föld alatti tűzcsapokról biztosított. A nagyobb ipari üzemek telkükön belül saját tűzvíz ellátó rendszerrel rendelkeznek.

Korábban a terület jelentős ipari vízigényű volt. Az ipari vízellátást részben a Népszigeti kút felől építették ki a MÁV járműjavító számára, részben az Újpesti ipari vízhálózatról volt ellátva. Az ipari vízellátás visszaszorult. Szerepének jelentős hányadát a közüzemi ivóvízhálózat vette át.

#### 1.10.2. Vízelvezetés

A tervezési terület térségében a vízelvezetés biztosítója, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A terület körzetében egyesített rendszerű csatornahálózat üzemel, amely az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket az Angyalföldi átemelőre, majd onnan az Észak-Pesti Szennyvíztisztító Telepre szállítja, ahonnan tisztított vizek befogadója, a Dunába.

A területet északi irányból határoló Tél utca keleti szakaszán halad keresztül a szolgáltató un. magas-zónai főgyűjtője, amely a térség egyik gerincgyűjtője, Rákospalota és Újpest jelentős hányadának szennyvizeit gyűjti össze és szállítja a befogadó szennyvíztisztító telep felé. A vizsgált terület melletti szakaszon a gerincvezeték 210-es, 225-ös, 235-ös méretben került kiépítésre az Elem utca - Tél utca- Virág utca nyomvonalon.

A vizsgált területen kiépített egyesített rendszerű csatornahálózat több irányba halad tovább. Az egyik elvezetés a Tél utcai csatornába, a másik a Pozsonyi, illetve a Madridi utcai csatornába történik. A területen áthaladó Berlini utcában üzemel még nagyobb átmérőjű 80/120 b csatorna, amely az Elem utca - Tél utca sarkán kiépített aknáknál csatlakozik a főgerinc-gyűjtőre.

A vizsgált terület utcáiban, a Tél utcában 100 b szelvényű, a Pozsonyi utcában 30-as b, és 50/75-ös tb csatorna halad, a Madridi utcában egy 40-es átmérőjű csatorna üzemel.

### 1.10.3. Energiaellátás

A vizsgált terület térségének energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a földgáz és a távhő áll rendelkezésre. A villamosenergia a világítás és technológiai energia igények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával illetve a távhővel a termikus energiaigények teljes körű kielégítése biztosított.

#### *Villamosenergia ellátás*

A tervezési terület villamosenergia ellátását az ELMŰ Elosztóhálózati Kft. biztosítja. A vizsgált terület villamosenergia ellátása a főváros egységes hálózati rendszeréről biztosított, annak a 10 kV-os elosztóhálózati rendszeréről ellátott.

A szolgáltató az ellátáshoz szükséges villamosenergiát a MAVIR Zrt. által üzemeltetett együttműködő nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál. Az iparági alállomásokról induló 132 kV-os főelosztó hálózat táplálja a szolgáltatás hálózati rendszerének bázisainak tekinthető alállomásokat.

A területen üzemel a villamosenergia iparág egyik erőműve, az ún. Újpesti Hőerőmű, amelyben termelt villamosenergiát a területén üzemelő alállomásról 132 kV-os kábelhálózaton vezetik el a Berlini utca felől. Az erőmű telkéről a kivezetés részben a Berlini utcán északi irányba, majd a Tél utca nyomvonalán az Angyalföldi alállomás felé, részben a Berlini utcán délre, majd a vasút mentén szintén az Angyalföldi alállomás felé. A termelt villamosenergiát az ún. Angyalföldi 132/10 kV-os alállomáson keresztül szállítják tovább a hálózati rendszerbe.

A területet délről határoló úttól, a Madridi úttól, délre halad a 132 kV-os kétrendszerű vezeték oszlopsora, amelyről a vizsgált területen belül elhelyezett Istvántelek alállomás 132 kV-os betáplálása történik az Angyalföldi 132/10 kV-os alállomása felől.

A vizsgált terület középfeszültségű ellátása részben közvetlen az Angyalföldi alállomás, részben az Újpesti Erőmű területén levő ELMŰ elosztó központ felől, részben az Istvánteleki alállomásról kiépített kábelkötegekről biztosított.

A transzformátorokról táplált kisméretű hálózatokról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket. A kisméretű hálózat részben földalatti, részben föld feletti elhelyezésű. A kiépített közvilágítás a főbb utcákon önálló lámpatestekkel és földalatti táphálózattal megoldott, de ahol a kisméretű hálózat föld feletti elhelyezésű. ott a közvilágítás a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel megoldott.

#### *Földgázellátás*

A vizsgált terület fogyasztóinak földgázellátását az NKM Földgázhálózati Kft. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat a főváros egységes hálózati rendszer részeként épült ki.

A vizsgált terület ellátásának bázisa a Rákospalotai gázátadó állomás, amelynek betáplálása a Vecsés–Rákospalota között üzemelő, az FGSZ Földgázszállító Zrt. által üzemeltetett, DN 400-as nagynyomású földgázszállító vezetékről épült ki.

Erről az ún. Vecsés–Rákospalota DN 400-as, nagynyomású földgázszállító vezetékről épült ki a tágabb térség gázátadó állomásainak betáplálása és erről épült ki a területen levő Újpesti Hőerőmű primer energiahordozó ellátásaként szolgáló nagynyomású földgázbekötés is, amely a MÁV 70-71 vasútvonal mentén haladva, észak felől a Tó utca-Klára utca, Elem utca nyomvonalán ér be a területre.

Az NKM Földgázelosztási Kft. üzemeltetésében levő DN 300-as szállítóvezeték 9-9 m-es biztonsági övezete által érintett területet, mint korlátozottan hasznosítható területet kell kezelni.

A térségben üzemelő gázátadó állomástól induló nagyközép-nyomású gerincelosztó vezeték a Klára utca felől DN 700-as mérettel közelíti meg a tervezési területet. Erről a vezetékről DN 300-as vezeték ágazik le az Elem utca és a Bécsi utca sarkánál az erőmű ellátására. Az elágazási ponttól a vezeték DN 100-as majd DN 400-as mérettel halad tovább a Bécsi utcában, Madridi úton a Berlini utcáig, ahol ismét elágazik. Az egyik ága DN 400-as mérettel halad tovább Angyalföld felé. A másik ág pedig DN 200-as mérettel halad tovább a Madridi úton a Duna felé.

A tervezési területet érinti egy másik jelentősebb nagyközép-nyomású gerincvezeték, amely a Bocskai utcánál DN 150-es mérettel nyugati irányból a Pozsonyi utca nyomvonala felől a Pozsonyi utca- Téli utca kereszteződésénél érinti a területet.

Az ipari, illetve nagyobb fogyasztók egy részének a gázellátása közvetlen a nagyközép-nyomású gerincvezetésekről táplált bekötéssel biztosított. Ezek a nagyközép-nyomású bekötő vezetékek táplálják a telken belül elhelyezett egyedi nagyközép/kisnyomású nyomásszabályozókat, ahonnan a telken belüli elosztás igény szerint, mint belső hálózat üzemel.

A körzeti nyomásszabályozókon keresztül jut a földgáz az elosztóhálózatba, amely részben kisnyomású, részben növelt kisnyomású gázzal elégítik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket.

### *Távhőellátás*

A IV. kerület és a szomszédos kerületek egyes lakótelepeinek hőellátására épült ki a távhőellátó rendszer, amelynek táppontja az Újpesti Hőerőmű. A hőbázist a Budapesti Erőmű Zrt. üzemelteti, a távhőszolgáltatást a Fővárosi Távhőszolgáltató Zrt. biztosítja.

Az erőműből részben forróvíz, részben gőzszállító rendszeren keresztül történik a hőátadás. A lakóterületek irányába a hőátadás forróvízzel megoldott, a nagyobb ipari üzemek számára, bár a korábbi évekhez képest lényegesen csökkentett szereppel még fennmaradt a gőzszolgáltatás is.

A távhőszolgáltatás a területet északi és nyugati oldalról határoló lakótelepek termikus energiaellátását biztosítja. A hőbázisból induló primer gerinc távhőhálózatot építettek az

Újpesti lakótelep ellátására. A lakóterületeken a gerinc távhővezetékeket döntően földalatti elhelyezéssel építették. A hőerőműtől viszont a hőszállítás részben oszlopokra, részben bakra fektetve, föld feletti elhelyezéssel indul.

A primer hőelosztó hálózat táplálta korábban a körzeti hőközpontokat, ahonnan építették ki a szekunder hőelosztást. Az utóbbi évek jelentős fejlesztések eredményeként a szabályozhatóság és mérhetőség javítása érdekében áttértek a kompakt hőközpontok alkalmazására, jelentősen javítva a távhőszolgáltatás gazdaságosságát.

A távhőszolgáltatás gazdaságosságát javítják az elmúlt években az egyes épületeknél megvalósított hőfogyasztást csökkentő beruházások. Az épületeknél megvalósított utószigetelések, nyílászárók cseréje, épületgépészeti felújítások és az egyre terjedő megújuló energiahordozóval történő hőtermelési kooperáció alkalmazása.

#### 1.10.4. Elektronikus hírközlés

##### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

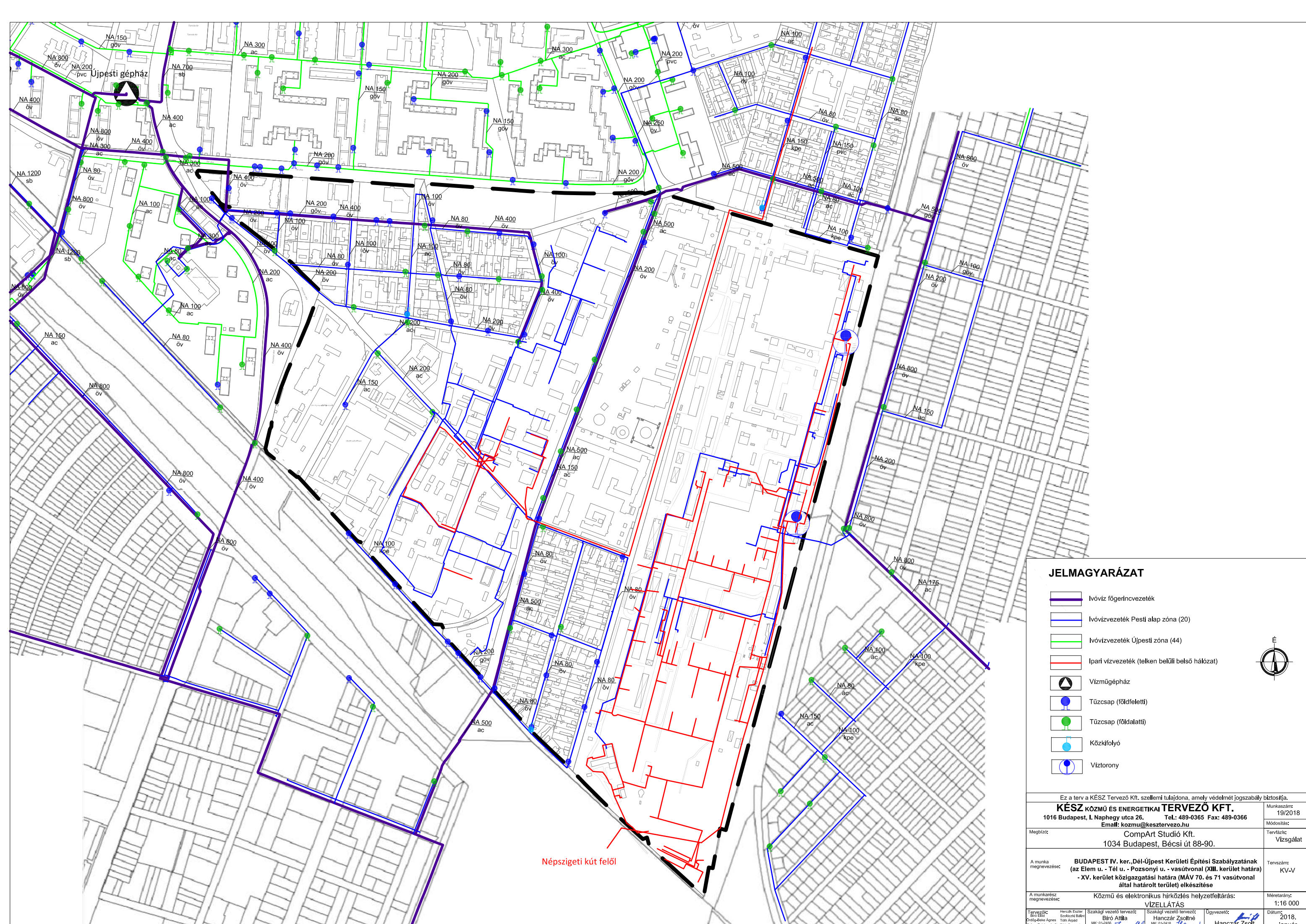
A tervezési terület térségében a vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes távközlési hálózat a tervezési terület utcáiban döntően földkábelben került kiépítésre.






##### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

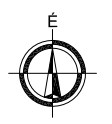
A vezetékes hírközlési ellátottságot kiegészíti a vezetékek nélküli hírközlési szolgáltatás. Valamennyi vezetékek nélküli távközlési (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) szolgáltató megfelelő lefedettséggel rendelkezésre áll. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához a vezetékek nélküli szolgáltatást segítő létesítmények (antennák) a területen belül is üzemelnek az adatszolgáltatások alapján.

A vizsgált terület fölött áthalad a szolgáltató egyik mikrohullámú összeköttetési nyomvonala, amelyet a továbbtervezés során, mint elméleti magassági korlátozást okozó adottságot figyelembe kell venni.

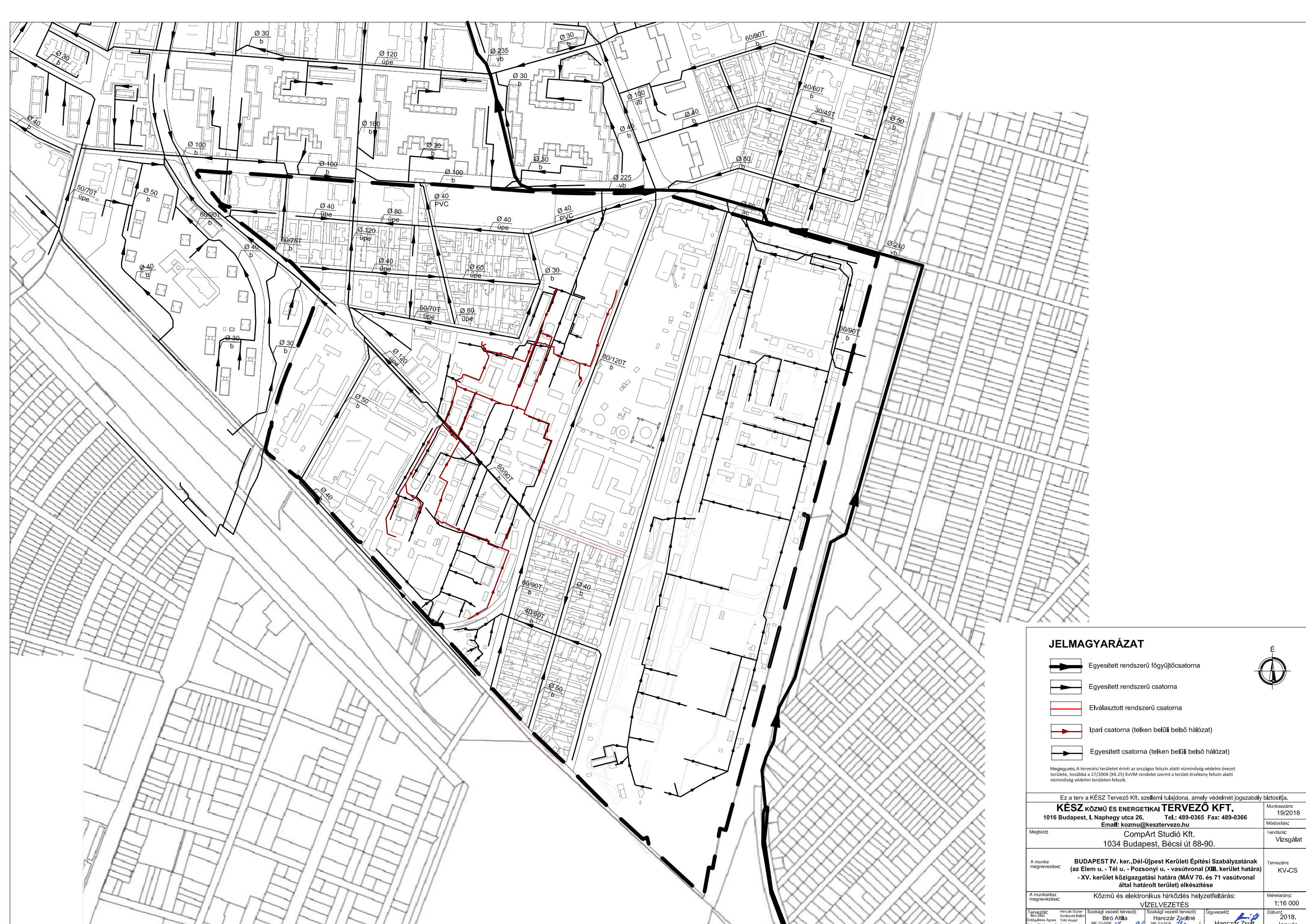


**JELMAGYARÁZAT**






-  Ivóvíz főgerincvezeték
-  Ivóvízvezeték Pesti alap zóna (20)
-  Ivóvízvezeték Újpesti zóna (44)
-  Ipari vízvezeték (telken belüli belső hálózat)
-  Vízműgépház
-  Tűzcsap (földfeletti)
-  Tűzcsap (földalatti)
-  Közkifolyó
-  Víztorony



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.						
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b> 1016 Budapest, L. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366 Email: kozmu@kesztervezo.hu	Munkaszám: 19/2018					
Megbízó: CompArt Stúdió Kft. 1034 Budapest, Bécsi út 88-90.	Módosítás: Tervfázis: Vizsgálat					
A munka megnevezése: <b>BUDAPEST IV. ker., Dél-Újpest Kerületi Építési Szabályzatának (az Elem u. - Tél u. - Pozsonyi u. - vasútvonal (XIII. kerület határa) - XV. kerület közigazgatási határa (MÁV 70. és 71 vasútvonal által határolt terület) elkészítése</b>	Tervező: KV-V					
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: <b>VIZELLÁTÁS</b>	Méretarány: 1:16 000					
<table style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <td>Tervezők: Bíró Eőd Ózolszék Ágnes Csalna-Talácska Judit Hanczár Gábor</td> <td>Hercsik Eszter Szokoski Bálint Tóth Anikó</td> <td>Szakági vezető tervező: <b>Bíró Attila</b> Mk: 01-2418 T/1-1, 1E-1, 1H-1</td> <td>Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Mk: 01-2456 T/1-1, 1E-1, 1H-1</td> <td>Ügyvezető: <b>Hanczár Zsolt</b></td> </tr> </table>	Tervezők: Bíró Eőd Ózolszék Ágnes Csalna-Talácska Judit Hanczár Gábor	Hercsik Eszter Szokoski Bálint Tóth Anikó	Szakági vezető tervező: <b>Bíró Attila</b> Mk: 01-2418 T/1-1, 1E-1, 1H-1	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Mk: 01-2456 T/1-1, 1E-1, 1H-1	Ügyvezető: <b>Hanczár Zsolt</b>	Dátum: 2018. január
Tervezők: Bíró Eőd Ózolszék Ágnes Csalna-Talácska Judit Hanczár Gábor	Hercsik Eszter Szokoski Bálint Tóth Anikó	Szakági vezető tervező: <b>Bíró Attila</b> Mk: 01-2418 T/1-1, 1E-1, 1H-1	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Mk: 01-2456 T/1-1, 1E-1, 1H-1	Ügyvezető: <b>Hanczár Zsolt</b>		



**JELMAGYARÁZAT**

-  Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
-  Egyesített rendszerű csatorna
-  Elválasztott rendszerű csatorna
-  Ipari csatorna (telken belüli belső hálózat)
-  Egyesített csatorna (telken belüli belső hálózat)



Megjegyzés: A tervezési területet érinti az országos felszín alatti vízminőség védelmi övezet területe, továbbá a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a terület érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.







Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.		Munkaszám:	19/2018		
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b> 1016 Budapest, L. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Módosítás:			
Megbízó:	CompArt Stúdió Kft. 1034 Budapest, Bécsi út 88-90.	Tervezés:	Vizsgálat		
A munka megnevezése:	<b>BUDAPEST IV. ker., Dél-Újpest Kerületi Építési Szabályzatának (az Elem u. - Tél u. - Pozsonyi u. - vasútvonal (XIII. kerület határa) - XV. kerület közigazgatási határa (MÁV 70. és 71 vasútvonal által határolt terület) elkészítése</b>	Tervező:	KV-CS		
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: <b>VIZELVEZETÉS</b>	Méretarány:	1:16 000		
Tervezők: Bíró Eőd Földesné Agnes Csalna-Takács Judit Hanczár Gábor	Hercsik Eszter Szokosné Bóttai Tóth Anikó Tóth Doronika Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: Bíró Attila Mű: 01-2456 TV-1, 1E-1, 1H-1	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Mű: 01-2418 TV-1, 1E-1, 1H-1	Ügyvezető: Hanczár Zsolt Fip	Dátum: 2018. január

Angyalföldi 132/10  
kV-os állomás

Újpesti Hőerőmű

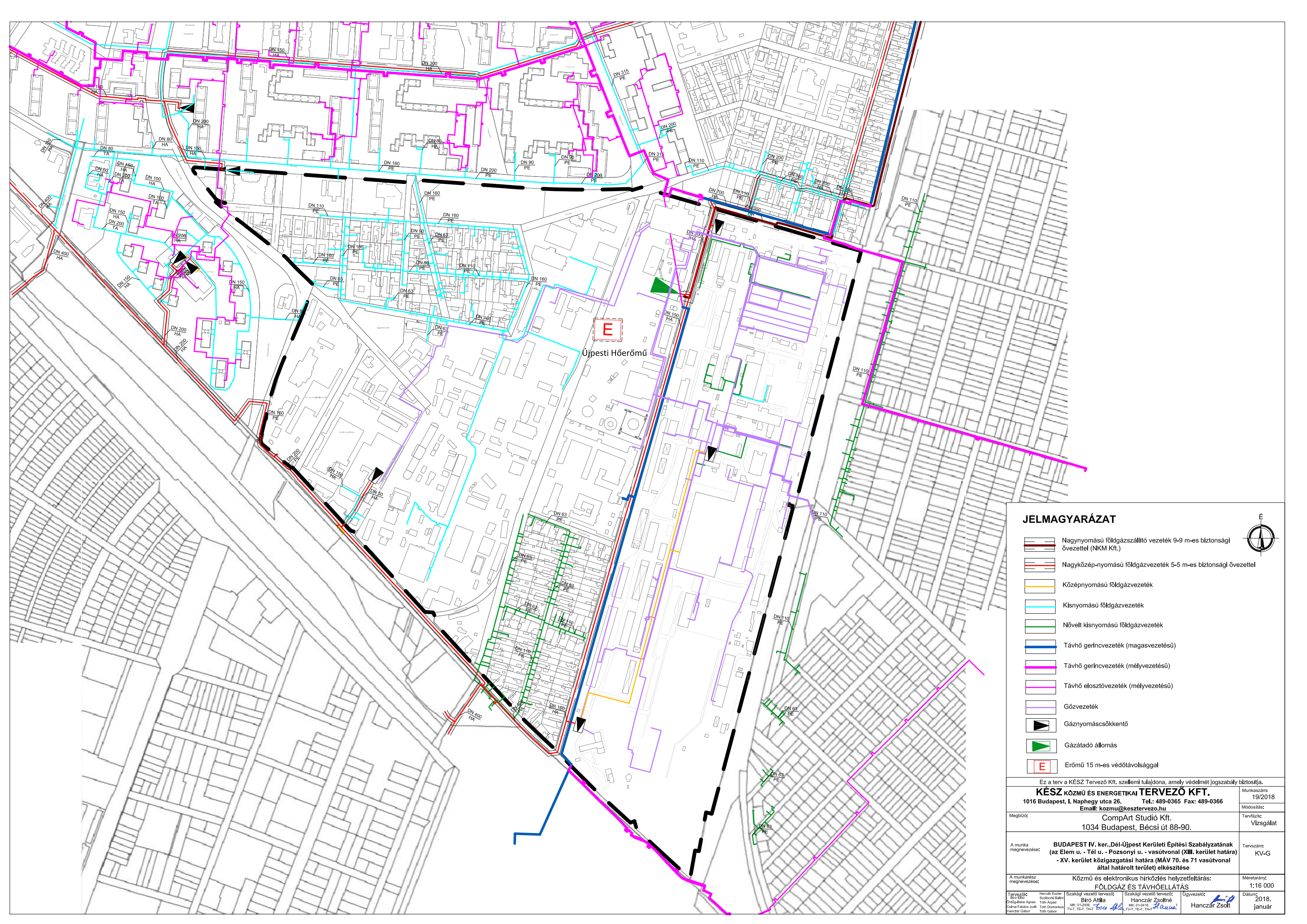
Istvántelek  
132/25/10 kV-os  
állomás

**JELMAGYARÁZAT**

-  132 kV-os térségi ellátást biztosító villamosenergia főelosztó vezeték az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel (ELMŰ)
-  132 kV-os villamosenergia átviteli földkábel (MAVIR)
-  10 kV-os villamosenergia földkábel
-  10/0,4 kV-os transzformátor
-  132/10 kV-os állomás 10 m-es védőtávolsággal
-  Erőmű 15 m-es védőtávolsággal

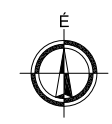


Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.		Munkaszám:	19/2018
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b> 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Módosítás:	
Megbízó:	CompArt Stúdió Kft. 1034 Budapest, Bécsi út 88-90.	Tervfázis:	Vizsgálat
A munka megnevezése:	<b>BUDAPEST IV. ker., Dél-Újpest Kerületi Építési Szabályzatának (az Elem u. - Téli u. - Pozsonyi u. - vasútvonal (XIII. kerület határa) - XV. kerület közigazgatási határa (MÁV 70. és 71 vasútvonal által határolt terület) elkészítése</b>	Tervező:	KV-VILL
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: <b>VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS</b>	Méretarány:	1:16 000
Tervezők:	Hercsik Eszter Bíró Éliot Ózolszék Ágnes Csalna-Takács Judit Hanczár Gábor	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MC: 01-2418, TV-1, 1E-1, 1E-1	Ügyvezető: Hanczár Zsolt MC: 01-2418, TV-1, 1E-1, 1E-1
Dátum:	2018. január		



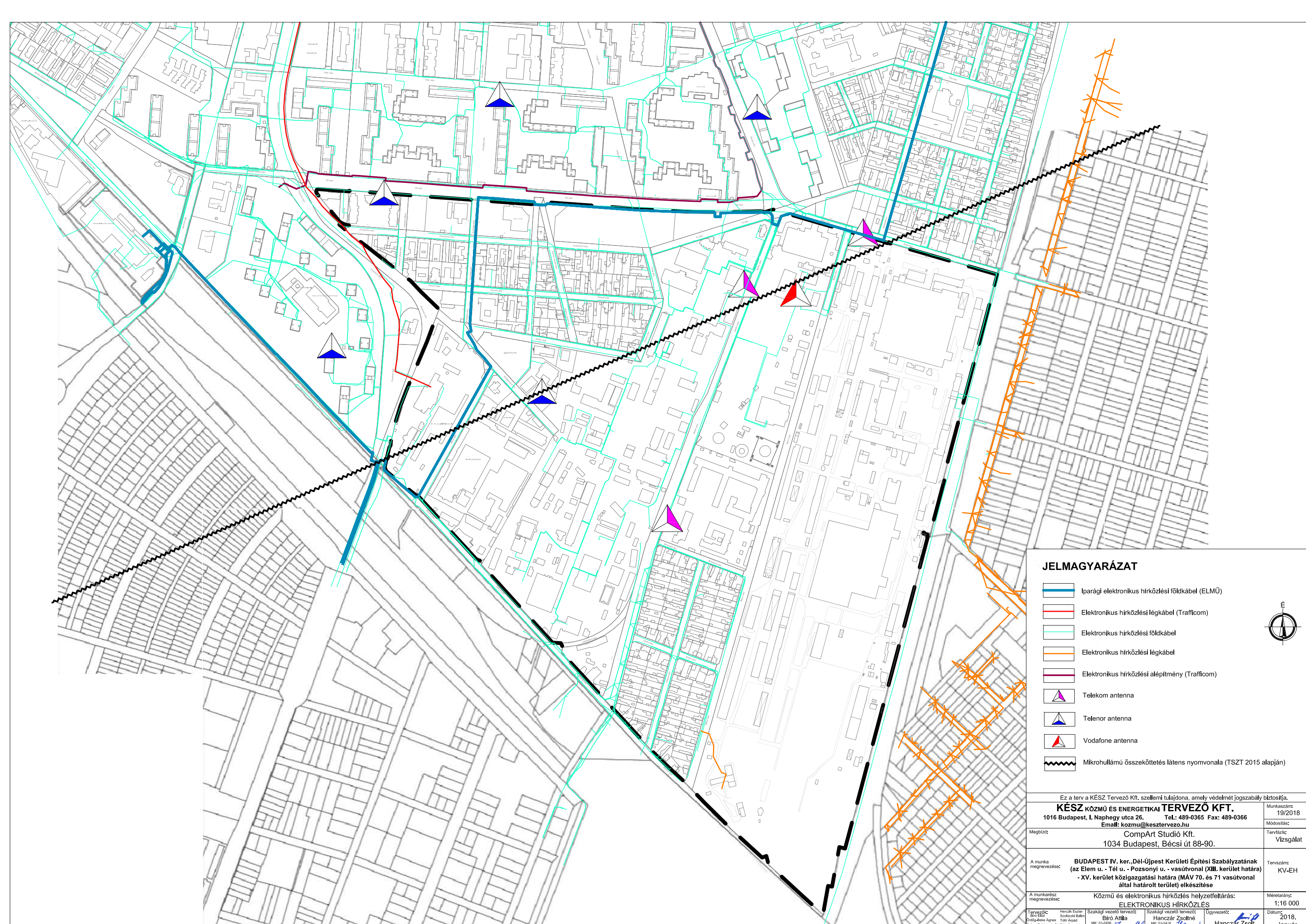
### JELMAGYARÁZAT

- Nagynyomású földgázszállító vezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel (NKM Kft.)
- Nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel
- Középnomású földgázvezeték
- Kisnyomású földgázvezeték
- Növelt kisnyomású földgázvezeték
- Távhő gerincvezeték (magasvezetésű)
- Távhő gerincvezeték (mélyvezetésű)
- Távhő elosztóvezeték (mélyvezetésű)
- Gőzvezeték
- Gáznyomáscsökkentő
- Gázátadó állomás
- Erőmű 15 m-es védőtávolsággal












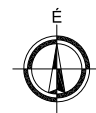
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.		Munkaszám:	19/2018
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Módosítás:	
1016 Budapest, L. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis:	Vizsgálat
Megbízó:	CompArt Stúdió Kft. 1034 Budapest, Bécsi út 88-90.	Tervező:	KV-G
A munka megnevezése:	<b>BUDAPEST IV. ker., Dél-Újpest Kerületi Építési Szabályzatának (az Elem u. - Téli u. - Pozsonyi u. - vasútvonal (XIII. kerület határa) - XV. kerület közigazgatási határa (MÁV 70. és 71. vasútvonal által határolt terület) elkészítése</b>	Méretarány:	1:16 000
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: <b>FÖLDGÁZ ÉS TÁVHŐELLÁTÁS</b>	Dátum:	2018. január
Tervezők: Bíró Eőd Földesné Agnes Csalna-Talácska Judit Hanczár Gábor	Hercsik Eszter Szokosné Bátor Tóth Anikó Tóth Doronika Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: <b>Bíró Attila</b> Mk: 01-2418 TV-1, 1E-1, 1H-1	Szakági vezető tervező: <b>Hanczár Zsoltné</b> Mk: 01-2418 TV-1, 1E-1, 1H-1
		Ügyvezető: <b>Hanczár Zsolt</b>	





**JELMAGYARÁZAT**

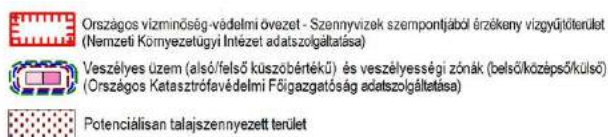
-  Iparági elektronikus hírközlési földkábél (ELMÚ)
-  Elektronikus hírközlési légkábél (Trafficom)
-  Elektronikus hírközlési földkábél
-  Elektronikus hírközlési légkábél
-  Elektronikus hírközlési alépitmény (Trafficom)
-  Telekom antenna
-  Telenor antenna
-  Vodafone antenna
-  Mikrohullámú összeköttetés látens nyomvonala (TSZT 2015 alapján)



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.						
<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b> 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366 Email: kozmu@kesztervezo.hu	Munkaszám: 19/2018					
Megbízó: CompArt Stúdió Kft. 1034 Budapest, Bécsi út 88-90.	Módosítás: Tervfázis: Vizsgálat					
A munka megnevezése: <b>BUDAPEST IV. ker., Dél-Újpest Kerületi Építési Szabályzatának (az Elem u. - Tél u. - Pozsonyi u. - vasútvonal (XIII. kerület határa) - XV. kerület közigazgatási határa (MÁV 70. és 71. vasútvonal által határolt terület) elkészítése</b>	Tervező: KV-EH					
A munkarész megnevezése: <b>Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS</b>	Méretarány: 1:16 000					
<table style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <td>Tervezők: Bíró Éliot Ózolszék Ágnes Csalna-Takács Judit Hanczár Gábor</td> <td>Hercsik Eszter Szokoszi Bálint Tóth Anikó Tóth Doronika Tóth Gábor</td> <td>Szakági vezető tervező: <b>Bíró Attila</b> MŰ: 01-2456 TV-1, 1E-1, 1H-1</td> <td>Szakági vezető tervező: <b>Hanczár Zsolt</b> MŰ: 01-2418 TV-1, 1E-1, 1H-1</td> <td>Ügyvezető: <b>Hanczár Zsolt</b></td> </tr> </table>	Tervezők: Bíró Éliot Ózolszék Ágnes Csalna-Takács Judit Hanczár Gábor	Hercsik Eszter Szokoszi Bálint Tóth Anikó Tóth Doronika Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: <b>Bíró Attila</b> MŰ: 01-2456 TV-1, 1E-1, 1H-1	Szakági vezető tervező: <b>Hanczár Zsolt</b> MŰ: 01-2418 TV-1, 1E-1, 1H-1	Ügyvezető: <b>Hanczár Zsolt</b>	Dátum: 2018. január
Tervezők: Bíró Éliot Ózolszék Ágnes Csalna-Takács Judit Hanczár Gábor	Hercsik Eszter Szokoszi Bálint Tóth Anikó Tóth Doronika Tóth Gábor	Szakági vezető tervező: <b>Bíró Attila</b> MŰ: 01-2456 TV-1, 1E-1, 1H-1	Szakági vezető tervező: <b>Hanczár Zsolt</b> MŰ: 01-2418 TV-1, 1E-1, 1H-1	Ügyvezető: <b>Hanczár Zsolt</b>		

## 1.11. KÖRNYEZETVÉDELEM

Budapest Településszerkezeti Terve Környezetvédelem tervlapja Dél-Újpestet az iparvállalatok korábbi talajszennyezései miatt potenciálisan szennyezett területként jelöli.



*TSzT kivágat*

### 1.11.1. talaj

Az eredeti talajtakaró már nem található meg a tervezési területen. Az eredetileg mélyfekvésű terület a XIX. sz. végétől kezdve fokozatosan feltöltésre került. A talajmechanikai fúrásokban mélyebben fekvő szerves anyagokat tartalmazó rétegek fellelhetők. A növényzettel fedett felületek talaja másodlagos eredetű.

A vizsgált terület ipari jellegéből adódóan a talajfelszín nagy felületen építmények, burkolatok fedik.

Az ipari termelés a MÁV, az Újpesti Erőmű és a Sanofi-Chinoin Zrt. területén talajszennyezéssel járt. A szennyező anyagok bejutottak a talajvízbe is, ezért ezt a területet potenciálisan szennyezettnek kell tekinteni. A talajszennyezéssel érintett három nagy vállalat területén környezeti kármentesítések vannak folyamatban:

Újpesti Erőmű: kármentesítési monitoring végzésére lett kötelezve,

MÁV Istvántelek: részletes tényfeltárás végzésére, beavatkozási terv és a beavatkozás ideje alatt kármentesítési monitoring terv készítésére lett kötelezve,

Sanofi-Chinoin Zrt.: kármentesítési monitoring végzésére, valamint beavatkozási terv készítésére lett kötelezve.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának tájékoztatása alapján „a városrészben tervezett barnamezős beruházások során, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt indokolt egy aktualizáló

környezeti állapotvizsgálat elvégzése. Az állapotvizsgálat keretében reprezentatív számú mintavételi ponton vizsgálni kell a talaj és talajvíz minőségét. A szennyezőanyag komponensek meghatározásánál a területen folytatott korábbi tevékenységeket, valamint a terület ipari jellegét kell figyelembe venni. A fentieket különösen figyelembe kell venni a városrészben kármentesítéssel érintett és potenciálisan szennyezett területeken tervezett beruházásokkal kapcsolatosan (MÁV Istvántelek).”

Az iparvállalatok tájékoztatása szerint a talajvíz minőségének javulása a kármentesítésnek köszönhetően gyors ütemben halad és addig folytatódik, míg a szennyezőanyagok mennyisége határértéken belülre kerül.

### 1.11.2. felszíni és a felszín alatti vizek

Dél-Újpest területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint felszín alatti vízminőség védelmi szempontból kiemelten érzékeny. Ezért a csapadékvíz elvezető rendszerek befogadóiba – élővízfolyásba vezetés és szikkasztással történő elhelyezés esetében is - csak tiszta csapadékvíz vezethető.

A lakótelken belüli csapadékvíz helyben tartásának, hasznosításának legjobb módja a zöldfelületen történő szikkasztás. A többlet csapadékvíz tárolásáról az ingatlanon belül kell gondoskodni, ahonnan csak túlfolyón keresztül juthatnak a vizek a felszíni vízfolyásba.

A szikkasztás, azonban a magas talajvíz miatt nagy területen csak korlátozottan alkalmazható, mivel a talajvíz nagy területen 0-2 m között mozog.

Az iparterületeken a technológiai vizek előkezelés után kerülnek közcatornába.

### 1.11.3. levegőtisztaság és védelme

A térségben legközelebb Káposztásmegyeren van automata mérőállomás 2010 óta.

ÁLLOMÁS - Pest Megyei Kormányhivatal			SZENNYEZŐK									
Város	Cím	Állomás típusa	NO	NO <sub>2</sub>	NO <sub>x</sub>	SO <sub>2</sub>	CO	O <sub>3</sub>	PM <sub>10</sub>	PM <sub>2,5</sub>	PM <sub>1</sub>	BTEX
Budapest	IV. ker. Káposztásmegyér Lakkozó u.	városi háttér	x	x	x	x	x	x	x	-	-	-

A korábbi évek levegőszennyezését az iparvállalatok tevékenysége okozta. Az utóbbi évtized fejlesztései, jelentős változást eredményeztek a levegőtisztaság tekintetében:

- az Újpesti Erőműben technológiaváltás történt, mely során az ásványolajról átálltak a gáz üzemre, a kibocsátott légszennyező anyagok határértéken belül vannak

- a MÁV Járműjavító levegőszennyezést okozó üzemei már nem működnek
- a Sanofi-Chinoin fejlesztései során a kibocsátott légszennyező anyagok határértéken belül vannak.

Levegőszennyezést a közúti és a vasúti közlekedés okoz.

#### 1.11.4. zaj- és rezgésterhelés

A tervezési területen mind a közúti és mind a vasúti forgalom, mind az ipari üzemek tevékenysége zajterhelést okoz. A 2007-ben Budapestre készült Stratégiai Zajtérkép (I. a térkép kivágatokat alább) az egyes zajforrásokat külön-külön mutatja be. A keletkező zaj összeadódik, ezt fokozottan figyelembe kell venni a zajtól védendő területeken.

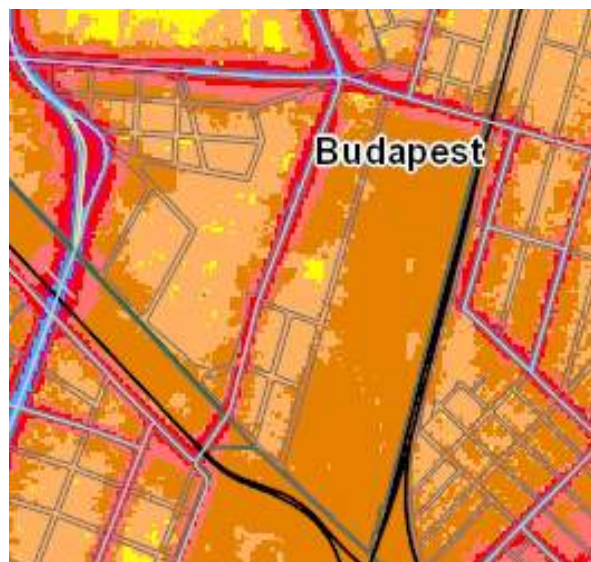
Dél-Újpesten zajtól védendő a két lakóterület.

A védendő lakóterületek tekintetében a legnagyobb gondot a közúti zaj okozza a nagy átmenő forgalmú utak mentén.

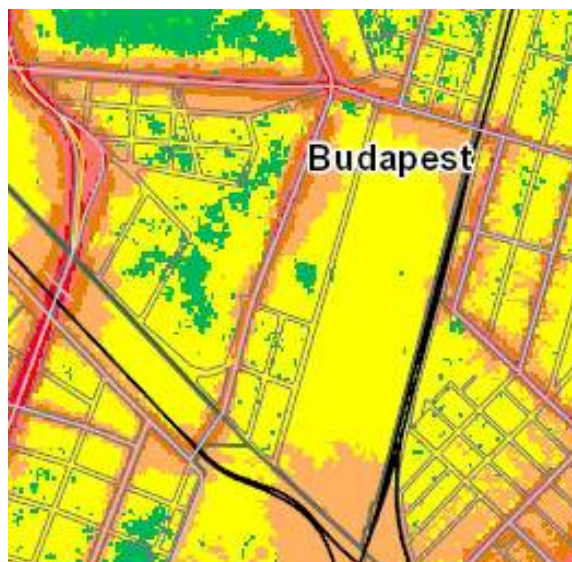
A vasúti zaj értelemszerűen a vasút menti területeket, míg az üzemi zaj az iparterületek közelében fekvő területeket érinti.

A legrosszabb helyzetben a déli lakóterület van, melyet mindhárom zajforrás érinti.

A Sanofi-Chinoin Zrt. zajkibocsátása a lakóterület irányában meghaladja a határértéket, ezért a vállalatot zajcsökkentési terv készítésére kötelezte a környezetvédelmi hatóság.



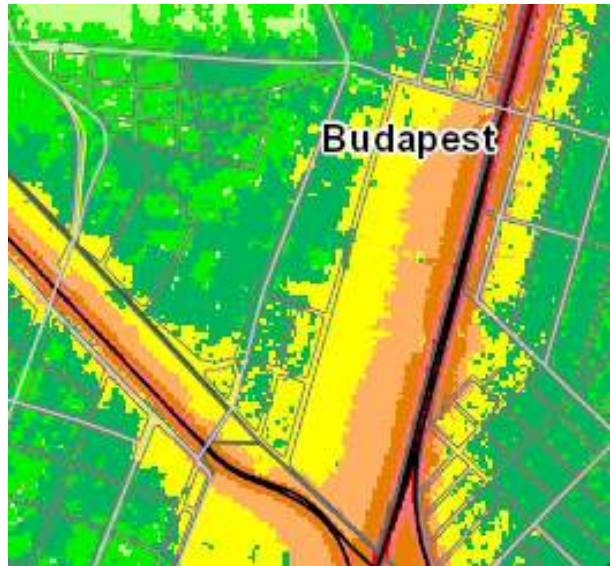
Közúti zaj nappal



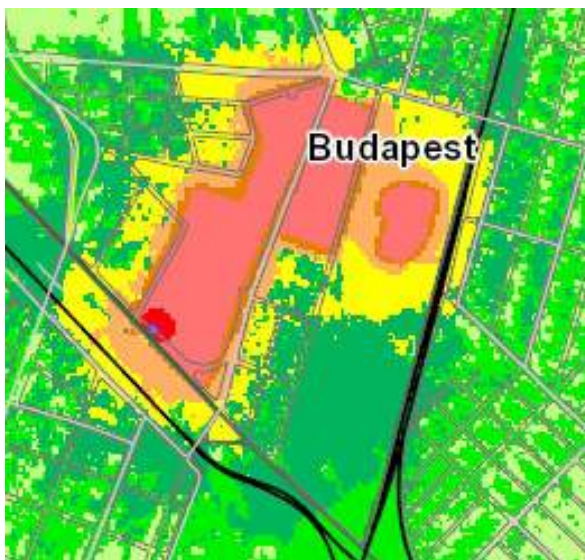
Közúti zaj éjjel



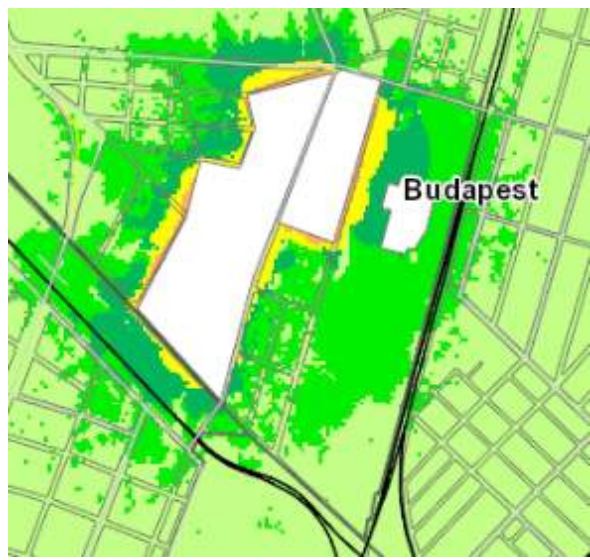
Vasúti zaj nappal



vasúti zaj éjjel

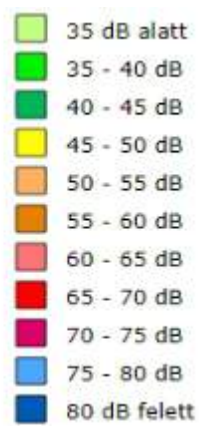


Üzemi zaj nappal



üzemi zaj éjjel

Jelkulcs



27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

1. melléklet Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

3. melléklet A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek	50	40	55	45	60	50

	közül az egészségügyi terület						
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

A részletes zajszámításhoz használt gépjármű forgalmi adatok:

	csúcsórai forgalom/2 irány	ánf/2 irány
Elem utca (Istvánitelkitől K)	730 E/ó	7900 E/nap
Elem utca (Istvánitelki – Berliu u.)	1190 E/ó	11100 E/nap
Tél utca	1050 E/ó	10000 E/nap
Pozsonyi utca	2900 E/ó	27600 E/nap
Berliu utca	900 E/ó	8500 E/nap

A keletkező zaj az egyes védendő szakaszokon a legrosszabb helyzetben levő épületeket tekintve:

vizsgált útszakasz	építési övezet	falsík úttengelytől mért távolsága (m)	keletkező zaj nappal/éjjel (dB)	határérték nappal/éjjel
Tél utca (Horizont házak)	Vi	20	53/40	60/50
Berliu út	Lk	8,3-8,8	56/43	55/45

A Berliu utca – Madridi utca csomópontjában (Berliu utca 1.) a keletkező zaj a forgalmi adatokból számítotthoz képest nagyobb, mivel a Madridi utca zaja is hozzátevéődik, tehát feltételezhető, hogy meghaladja a határértéket (a Madridi utcát tekintve nincsenek forgalmi adataink).

A Tél utcában a Horizont házak a nagyobb terhelést engedő intézményi övezetben vannak. Ezekben a házakban elsősorban lakások vannak, mégis a keletkező zaj magasabb védettségi szintnek megfelelő és ez kedvező.

#### 1.11.5. sugárzás védelem

A településen természetes háttérsugárzás van jelen. A természetes háttérsugárzás a talajból származik sugárzó fémek bomlástermékei formájában (radon). A koncentráció elsősorban a nem alápincézett, esetleg földes padlójú épületekben emelkedhet meg.

##### *Természetes háttérsugárzás*

Az ionizáló sugárzások mindenütt jelen vannak környezetünkben. Ennek az ún. természetes háttérsugárzásnak az intenzitása alacsony és helyről helyre változik.

A radioaktív háttérsugárzás cca. 40 %-át a radon és bomlástermékei okozzák.

A radon a talajból, talajvízből diffúzióval kerül a lakásokba vagy más emberi tartózkodásra alkalmas zárt terekbe, de gyakori szellőztetéssel könnyen eltávozik. A radon utat talál magának a falakon, az ivóvíz és a szennyvízcsatorna, fűtés hálózaton keresztül is. Az épületek, építmények anyagai (pl. szénerőművek melléktermékeivel készült építőanyagok, mint a gázszilikát, pernyebeton, salak, valamint az azbeszt) is felelőssé tehetők a radon koncentráció megnövekedéséért és ugyancsak problémát okoznak a gyakori szellőztetést nem igénylő energiatakarékos építési módok, rendszerek.

Pest megyében történtek vizsgálatok a radon kockázat minősítésére a geológiai adottságok alapján (Szabó Katalin Zsuzsanna, Horváth Ákos, Szabó Csaba: Geogén radonpotenciál térképezés Pest és Nógrád megye területén). A vizsgálat eredményeként készített térkép azt mutatja, hogy Dél-Újpest radonpotenciálja kicsi.

#### 1.11.6. hulladékkezelés

Lakóterületeken és a nem szennyező munkahelyi területeken keletkező hulladékok a fővárosi hulladékgyűjtési rendszerben (FKF Zrt.) kerülnek elszállításra.

Az iparterületeken is a hulladékgyűjtés a jogszabályok előírásai szerint történik. A hulladékokat elkülönítetten gyűjtik. Az újrahasznosítható hulladékok visszakerülnek a termelésbe vagy másodlagos alapanyagként értékesítésre kerülnek. A Chinoin veszélyes hulladéka a dorogi hulladékégetőbe kerül.

Az egyes vállalatok a veszélyes hulladékok elszállításáról arra jogosult cégekkel szerződve egyedileg gondoskodnak.

A MÁV Járműjavító területén a nem üzemelő területeken a szabadban levő gépek, berendezések pusztulása egyúttal jelentős hulladék mennyiség keletkezésével jár együtt.

A periférikusan elhelyezkedő, elhanyagolt területeken előfordul az illegális hulladéklerakás.





Hulladékgyűjtő a volt Újpesti Gyapjűszövőgyár területén...



...és a remizben



Brüsszeli utca – Bécsi utca sarkán levő elhagyott gépkocsi roncsok



A pusztuló javító műhely a MÁV területen, az előtérben hulladék halmok

Az Újpesti Önkormányzat 2011-től lakossági komposztálási akciót hirdet meg évről évre.

Az akció keretében az Önkormányzat vállalja, hogy térítésmentesen bocsátja rendelkezésre az újpesti jelentkezők számára a házi komposztáláshoz szükséges eszközöket, valamint ingyenes tájékoztató és oktató előadásokat szervez a programban résztvevők számára, ahol megismerhetik a komposztálás előnyeit, a növények számára értékes tápanyagot adó humusz készítésének egyszerű folyamatát.

Lomtalanítás évente egyszer, míg veszélyes hulladékgyűjtés évente kétszer van a kerületben. A zöldhulladékot kizárólag az FKF Nonprofit ZRT. logójával ellátott KERTI ZÖLDHULLADÉKGYŰJTŐ ZSÁK feliratú, biológiailag lebomló hulladékgyűjtő zsákokban szállítják el. A zsákokba helyezhető: lomb, fa- és bokornyessedék, nyírt fű, gyom.

#### 1.11.7. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A legnagyobb környezetvédelmi problémát okozza:

- a közúti közlekedésből származó zaj és levegőszennyezés
- a hősziget hatás

## 1.12. KATASZTRÓFAVÉDELEM *(területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)*

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet (módosította a 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet) I-III. katasztrófavédelmi osztályba sorolja a településeket. Újpest a legveszélyeztetettebb I. osztályba került.

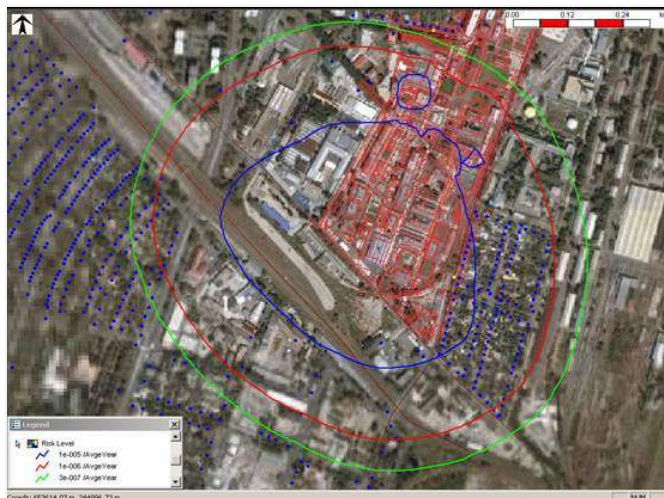
Újpesten a legfontosabb veszélyeztető hatás az ipari szerencsétlenség a veszélyes anyagokat használó üzemek miatt. A veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek által veszélyeztetett területekre a kerületeket külső védelmi terv készítésének kötelezettsége terheli.

A TRT Környezetvédelem tervlapja az Újpesti Erőmű és a Sanofi-Chinoin területén veszélyességi zónát határolt le.

A pontos lehatárolást az alábbi térképek jelölik. Legrosszabb helyzetben a déli lakóterület van, melynek egy részét lefedi a Sanofi-Chinoin Zrt. belső övezete is.

A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet előírásai szerint a településrendezési tervekben kell figyelembe venni:

7. melléklet 2.2 a) táblázat: a belső zónában lakóház fejlesztés nem ajánlott.



Sanofi-Aventis (Chinoin) Zrt.  
veszélyességi övezetének határai  
(forrás: Önkormányzat  
adatszolgáltatása)

- $10^{-5}$  esemény/év:  
Külső zóna
- $10^{-6}$  esemény/év:  
Középső zóna
- $3 \times 10^{-7}$  esemény/év:  
Belső zóna



A Budapesti Erőmű Zrt. Újpesti  
Erőmű veszélyességi övezete

forrás: Újpesti Erőmű  
adatszolgáltatása

## 1.13. VÁROSI KLÍMA

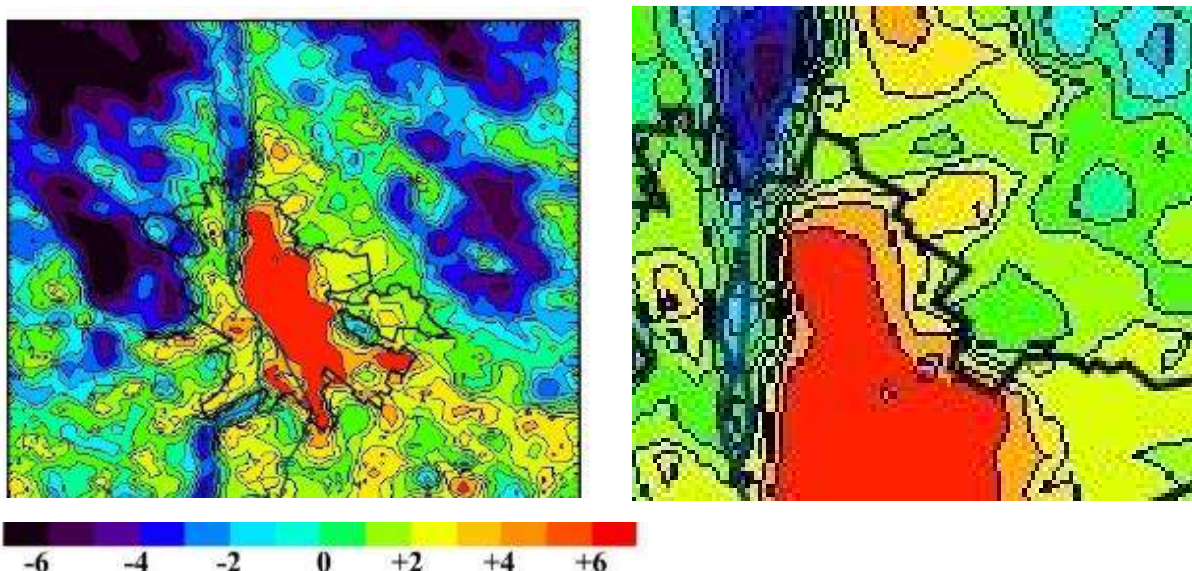
Éghajlati viszonyaink alakulásában egyértelműen megjelenik a globális klímaváltozás. 1901 és 2013 között, mintegy 112 év alatt, 1 °C-os emelkedés mutatható ki az évi középhőmérsékletének alakulásában (budapesti adatok). Az általános felmelegedés mellett legalább annyira fontos a szélsőséges időjárási események gyakoriságának alakulása (pl. hőség hullámok sűrűbb előfordulása).

A mezoklimatikus jelenségek közül Dél-Újpesten is jelen van a hősziget hatás, hasonlóan Pest sűrűn beépített területeihez.

A hősziget a legkedvezőtlenebb klímájú terület, melyben az emberek komfortérzete a legrosszabb.

A városi klíma és a hőszigetek alakulásában az alábbi tényezőknek van nagy szerepük:

- a beépített és burkolt felületek nagy aránya,
- az átszellőzési problémák,
- a sík terep,
- a napsütéses órák száma,
- a növényzettel való borítottság kis aránya - a növényzet kevésbé tudja kifejteni kondicionáló hatását
- a gépjárműforgalomból származó szennyezett levegő – a szennyezőanyagok segítik a szmog kialakulását, ami rontja a komfortérzetet és betegséget okoz,
- antropogén hőleadás – ide tartozik a benzin-gázolaj üzemű gépjármű közlekedésből származó hő és a fűtés-hűtés hővesztesége.



Budapest felszínhőmérsékleti anomáliájának átlagos júniusi szerkezete délutáni időszakban 2013-ban műholdfelvételek alapján

(Forrás: Bartholy-Pongrácz-Baranka (Ökomet Kft.) - A felszínhőmérséklet és a városkörnyéki átlaghőmérséklet különbsége

## 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### 2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

#### 2.1.1. Városrendezés

##### *Épített környezet*

Dél-Újpest városrész szerkezete kialakult, területfelhasználását tekintve egyértelműen gazdasági terület. Az ingatlanok nagyrésze beépült, azonban egy igen elhanyagolt, alulhasznosított területről van szó. Nagy területet foglal el a MÁV Istvántelki Főműhely, ahol a karbantartási funkció továbbra is működik, azonban elszórtan, már csak néhány épületben, így a terület jelentős része elhanyagolt, az épületek használaton kívül, rossz állapotban. Az Újpesti Erőmű itt csak termelést lát már el, az irodai épületek szintén üresek. a Sanofi, Chinoin területe, valamint a Berlini Park jól karbantartott, működő területek. A volt Újpesti Gyapjűszövőgyár területe túlépített, sok tulajdonossal rendelkező terület, ahol fejlesztés már nem lehetséges. Az Angyalföld kocsiszin működik, vannak értékes épületei. A tél utca menti intézményi sáv egy része új beépítéssel rendelkezik, a Nap utcán túli része üres, beépítésre vár. A kettő között található a Szent József templom. A gazdasági területek közé beékelődve, beszorulva találunk kettő, karakterében eltérő lakóterületet. Az északabbi egy zárt sorú, kisvárosias beépítés, melyben a múltban elkezdődött az átépülése, ez a jövőben is támogatott. A lakosság ellátását elsősorban a környező lakótelepek intézményei végzik. A délebbi, kertvárosias beépítés kicsit nehezebb helyzetben van, ellátása nincs.

##### *Szabályozási környezet*

Dél-Újpest területét lefedő hatályos szabályozási tervek és a hatályos fővárosi TSZT 2017 között néhány eltérés mutatkozik. Az egyik típusú változás, amelyben tulajdonképpen a fővárosi terv lehetőséget ad, a terület alulhasznosítottságát, változásának szükségességét mutatja. Ilyen lehetőség az Istvántelki Főműhely ingatlanának besorolása, mely átmenetileg gazdasági is maradhat, de a területfelhasználás előírányoz egy lehetőséget, intézményi besorolásra. A döntést, hogy ez a változás mikor következzen be, a kerületi tervek kezébe teszi. Másik lehetőség a kertvárosias lakóterületet érinti, mely gazdasági területek között, ellátás nélkül van. Itt a Berlini utca menti sáv kap lehetőséget intézményi átalakulásra, intézményi építési övezet kijelölésére.

A másik típusú különbség a hatályos tervek és a TSZT 2017 között, ahol a fővárosi terv egészen más területfelhasználást jelöl. Az egyik ilyen terület, ahol a helyi szabályozás nem egyezik a TSZT 2017-tel, az Erzsébet utca – Chinoin utca – Pozsonyi utca tömbje, mely a hatályosban intézményi építési övezetben van, a fővárosi terv pedig kisvárosias lakóterületbe sorolta, mivel nagyon apró területeket nem tud külön kezelni. A másik terület,

a Berliini utca – Madridi utca – vasúti terület háromszög, ahol a hatályos kerületi szabályozás közlekedési területet jelöl, a fővárosi terv pedig már gazdasági építési övezetbe sorolja. A hatályos tervek beépítési paraméterei továbbra is tartható értékek, túlépítettség jelenleg azokon a területeken van, ahol változás ajánlott (Gyapjűszűvűgyár, kertváros, kisvárosi beépítés még át nem alakult része).

### 2.1.2. Közlekedés

A terület közlekedését érintően a hatályos tervek elkészűlte óta lényegi változások nem történtek. A területet fontos sugár és gyűrű irányű úthálózati elemek érintik, amik egy részénél a szintbeli vasúti keresztezés csökkenti a kapacitást. A lakóterületek négyzethálűs úthálózataba átjárhatatlan tömbként ékelődnek be a nagy, üzemi területek.

A terület közösségi közlekedéssel kielégítően ellátott. Az elővárosi közlekedésben is fontos szerepet játszó Vác/Szob-i vasútvonal a lehetőségeknel kisebb mértékben vesz részt a terület közösségi közlekedésében, mivel az Istvántelek vasúti megálló nem közelíthető meg elég jól.

A területen a Berliini utcában önálló gyalogos/kerékpárút halad át, a Tél utcában kerékpársávot jelöltek ki. Az utcákban jellemzően legalább egyoldali járda szolgálja a gyalogos közlekedést.

Jelenleg a területen jellemzően nem okoz gondot a parkolás, a személygépjármű ellátottság növekedése miatt azonban a kialakult lakóterületeken is növekedhet a közterületi parkolás iránti igény. A nagy, üzemi területekhez, új beépítésekhez továbbra is döntően telken belül kell biztosítani a parkolókat.

### 2.1.3. Közművesítés

A helyzetfeltárás készítésekor elemzésre került a vizsgált terület közműellátottsága, amely ma már teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátására kiépűlt a közüzemű vízellátás, a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgáz és a távhűellátás, valamint a vezetékűs elektronikus hírközlés.

A terület kedvező ellátottságához a kiépűtett hálózati rendszerek a fővárosi hálózati rendszer részeként állnak rendelkezésre. Az egyetlen közmű a távhűszolgáltatás, amelynek hűbázisa a vizsgált területen belül helyezkedik el, ahonnan induló elosztó hálózati rendszeren keresztül történik a hűátadás a szomszédos területeken levő lakótelepek és a nagyobb ipari üzemek hűellátására.

A terület vízellátását régen épűlt és régen használatos paraméterű és anyagű vezetékűk biztosítják. Az ivűvízhálózat jelentűs hányada régi öntöttvas és eternit (ac) anyagű csűvekből épűlt, amelyek részben öregek, részben műszaki jellemzői miatt, ma már nem tekinthetűek korszerűnek. Ezért a meglévű hálózat régebbi építésű, avult szakaszainak rekonstrukciűs igényeivel számolni kell.

A vízelvezetés egyesített rendszerű csatornahálózattal megoldott, ami az idűjárás változás során előforduló szélsűséges csapadékesemények elvezetésére egyre kevésbé alkalmas. A

vízvezető rendszer elválasztottá való átépítésével nagyobb távlatban várhatóan majd foglalkozni kell.

A vizsgált területen a környezet állapotának alakításában a közművek elhelyezésének is meghatározó szerepe van. A területen a villamosenergia ellátás és a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok régi beépítésű terület-részeken föld felett haladnak, amelyek szinte betöltik a föld feletti tereket. Föld feletti telepítésük esztétikai hatásukkal ugyan rontják a kerület arculatát, de ennél sokkal meghatározóbb, hogy helyfoglalásukkal akadályozzák a közterület alakítását, a közterületekkel történő racionális területgazdálkodási lehetőséget. Továbbá a klímaváltozás okozta szélhatás növekedés rontja a föld feletti hálózatok üzembiztonságát. A föld feletti hálózatok helyfoglalásukkal a klímaváltozás okozta hőhatás növekedés legegyszerűbb hatáskompenzálását biztosító utcafásítás gondosabb (napfényhatást csökkentő, árnyékoló hatás) kialakítási lehetőségét akadályozzák.

A környezeti állapot alakításában jelentős szerepet tölthetne be az utak-közterek látványát meghatározó közvilágítás. A kiefeszültségű hálózat részben földalatti, részben föld feletti elhelyezésű. A kiépített közvilágítás a főbb utcákon önálló lámpatestekkel és földalatti táphálózattal megoldott, de ahol a kiefeszültségű hálózat föld feletti elhelyezésű, ott a közvilágítás a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel megoldott, így arculat-alakító hatása nem érvényesülhet.

A vizsgált területen úgy a vezetékes, mint a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatás megfelelően kiépítetten rendelkezésre áll. A vezeték nélküli ellátottságra, a megfelelő beltéri lefedettség biztosításához a területen belül és tágabb térségben a szükséges építmények elhelyezésre kerültek.

### 2.1.3. Környezeti állapot

A táji adottságok területén szükség van az átjárhatóság problémájának megoldására.

Dél-Újpest zöldfelületi rendszere kialakulnak tekinthető, jelentős tartalékokkal csak a MÁV Járműjavító területe rendelkezik. Lehetőséget a meglévő zöldfelületek minőségi fejlesztése jelent minden területen:

- Széchenyi téri közpark minőségi fejlesztése
- meglévő fasorok felújítása
- új fasorok telepítése
- lakókertek minőségi fejlesztése, az összefüggő zöld tömbbelső megőrzése
- burkolt felületek csökkentése és növényzettel fedése, ahol csak lehet
- MÁV Járműjavító területén a zöldfelületek minőségi fejlesztése.

A környezetvédelem területén jelentős fejlesztésre a MÁV Járműjavító területén van szükség, mivel a használaton kívüli épületek és berendezések potenciális szennyezőforrást jelentenek.

## 2.1 PROBLÉMATERKÉP/ÉRTÉKTÉRKÉP

### 2.2.1. Értékek

- Dél-Újpest területén műemléki védelemmel rendelkezik az Istvántelki Főműhely néhány épülete. A délebbi kocsijavító műhely, az öntöde, különböző raktárak és a két víztorony.
- Helyi, kerületi védelemmel rendelkezik a Nap utca – Katona József utca találkozásánál lévő Szent József templom és az Erzsébet utca – Chinoin utca találkozásánál lévő, korábban iskola, ma üresen álló épület és a remiz egyik épülete.
- További, védelemmel nem rendelkező, de akár értékes épületek az Erőmű Elem utca menti épületei, a Chinoin területén lévő, az Elem utca – Berliini sarkon lévő földszintes épület, valamint szintén a Chinoin területén lévő iroda épület, ezek mellett néhány említésre méltó épület a lakóterületeken.
- Ugyanígy a lakóterületek hagyományos utcaképei.
- A gazdasági területek között, egyetlen zöldfolt a Széchenyi tér zöldfelülete.
- A tervezési területen fejlesztési tartálékkal rendelkező területek az alulhasznosított, illetve használaton kívüli területek, mint a Főműhely területe, a Tél utca beépítetlen területei, a Pozsonyi utca menti tömbök, valamint a Berliini utca – Madridi utca – vasúti terület háromszög.
- A területet fontos főúthálózati elemek határolják, illetve szelik át.
- Iparvágány kapcsolatok.
- Jó közösségi közlekedési ellátottság.

### 2.2.2. Problémák

- Dél-Újpest területén található műemléki védelemmel rendelkező épületek az értékek mellett a problémák mellett is felsorakoznak, mert tulajdonképpen pusztuló értékek, többnyire használaton kívüli, funkció nélküli épületek. Ugyanebbe a csoportba tartozik az üres, volt iskola épülete, mely kerületi védelem alatt áll, valamint igaz, hogy ma még nem védettek, de értékes épületként az Erőmű Elem utca menti épületei, a Chinoin területén lévő, az Elem utca – Berliini sarkon lévő földszintes épület.
- A területen igen alacsony a zöldfelületi intenzitás, egyetlen közterületi zöld a Széchenyi tér, ami azonban közúti közlekedéssel tagolt, megújításra váró.
- A Berliini utca menti kertvárosias beépítés elzárt terület, hiányzik az alközpont, az ellátás.

- Az értékeknél fejlesztési tartalékkal rendelkező területeket itt alulhasznosított területként sorolhatjuk fel.
- Az Anonymus utca – Katona József utca – Chinoin utca – Nap utca tömb szegregátum szempontból veszélyeztetett terület.
- A Berliini utca – Madridi utca sarkon van egy „ott maradt” lakóépület.
- Vasútvonal elválasztó hatása.
- Madridi utca mentén hálózati kapcsolati hiány.
- A Berliini utcában közterületi parkolási lehetőség hiányzik, valamint az utcai fasor igen csonka, hiányos (ennek ellenére a TSZT 2017 településképvédelmi jelentőségű meglévő fasorként jelöli).
- Elem utcánál, Berliini utcánál egyelőre szintbeni vasúti kereszteződések akadályozzák a közlekedést.
- Az Istvántelek vasúti megállóhely rosszul megközelíthető, a közösségi közlekedés többi elemével nincs átszálló kapcsolata, így kihasználatlan.
- A nagy, üzemi területek a közforgalom számára átjárhatatlan tömböket képeznek a területen belül.






## DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA


MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT


HELYZETÉRTÉKELÉS  
HATÁLYOS RENDEZÉSI TERVEK  
ÖSSZEVETÉSE


TSZT - hatályos kerületi rendezési tervek kapcsolata alapján

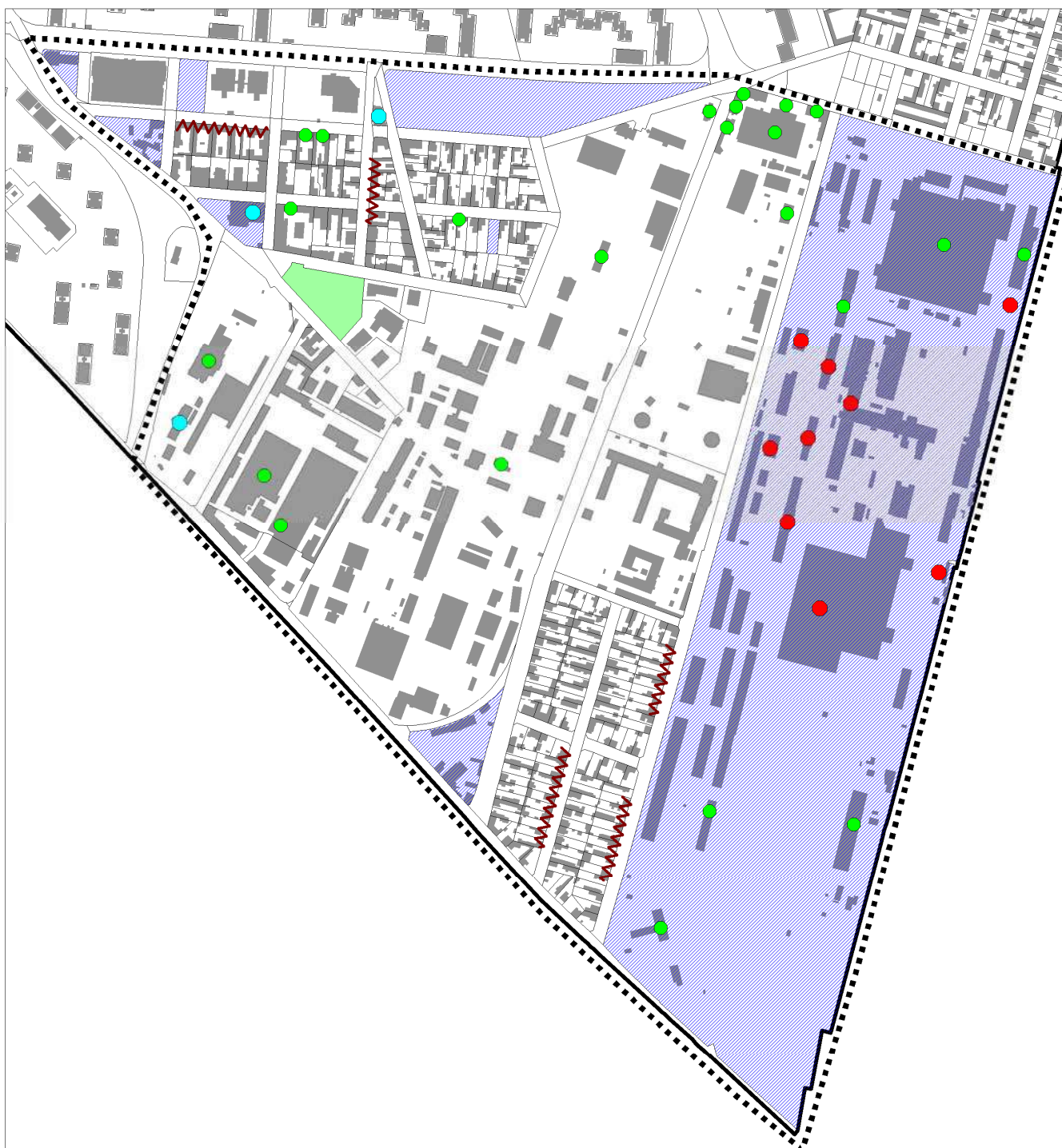
 Területfelhasználás változás

Kialakult állapot - hatályos kerületi rendezési tervek kapcsolata alapján

 Kialakult telekméret kisebb

 Beépítettség mértéke magasabb







 szintterületi mutató magasabb mint az övezetben előírt paraméter

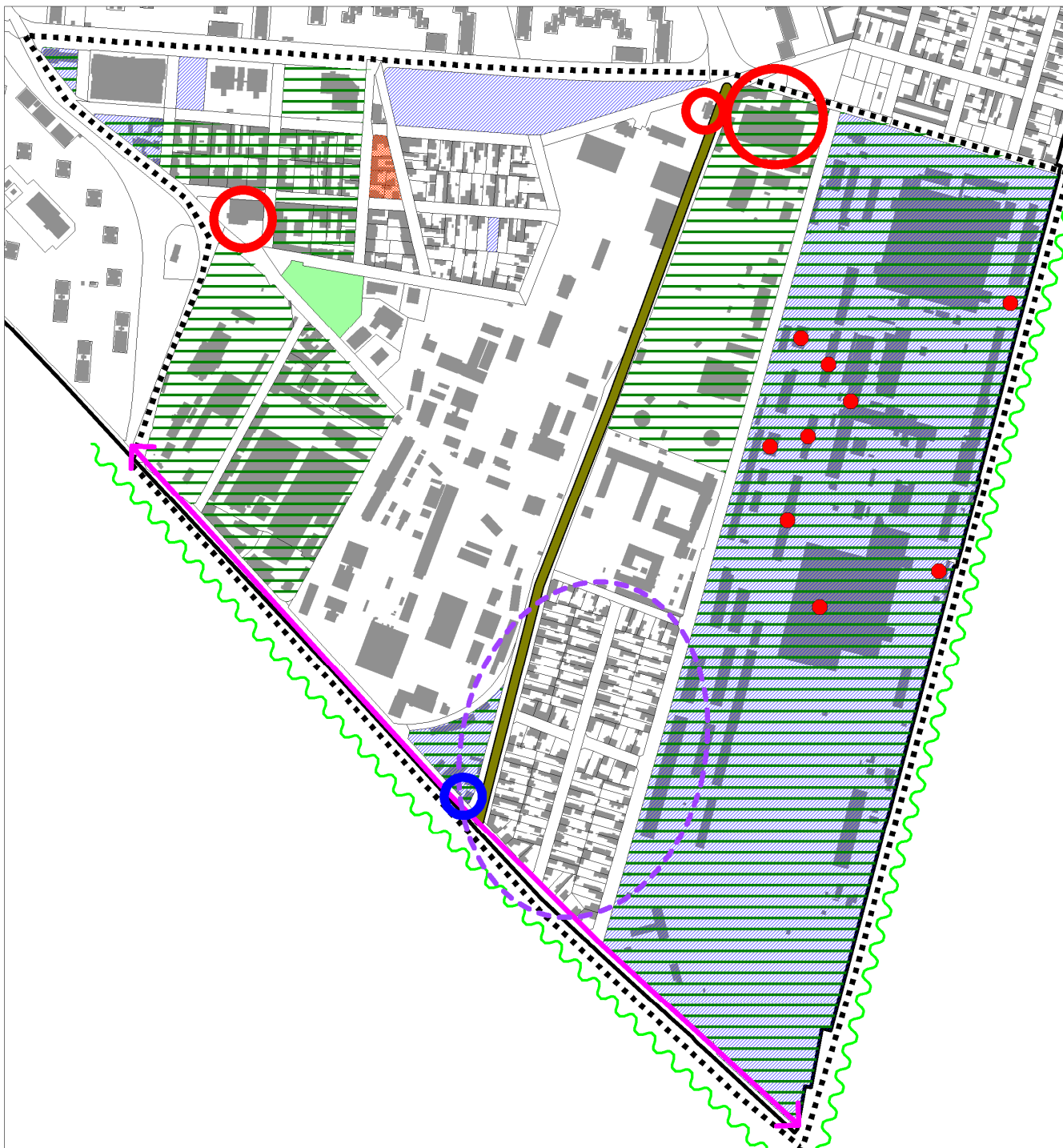


## DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

ÉRTÉKTÉRKÉP











-  Műemlék épület
-  Kerületi védettségű épület
-  Értékes épület
-  Hagyományos utcakép
-  Területi tartalékok
-  Elhanyagolt zöldfelület



**DÉL-ÚJPEST KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT




**PROBLÉMATERKÉP**


-  Használton kívüli építészeti értékek
-  Alacsony zöldfelületi intenzitás
-  Elzárt terület, alközpont hiánya
-  Alulhasznosított, használaton kívüli területek
-  Megújításra váró, közúti közlekedéssel tagolt zöldfelület
-  Szegregátum - veszélyeztetett terület
-  "Ott marad" lakóépület
-  Vasútvonal elválasztó hatása
-  Hálózati kapcsolati hiány
-  Közterületi parkoló hiányzik, utcai fasor hiányzik, csonka

1. sz. melléklet

Dél-Újpest közterületi fasorok

A fotók készítésének ideje: 2017. december – 2018 február.

utca neve	jellemző fajok(ok)	fotó
Tél utca	gömb juhar	
Elem utca	idős fehér akácok	
Anonymus utca	idős fehér akácok és zöld juharok, a parkolóban gömb akácok és fiatal hársak	

<p>Széchenyi tér</p>	<p>idős platánok</p>	
<p>Chinoi utca</p>	<p>gömb juharok, nyárok, hársak, akácok</p>	
<p>Athéni utca</p>	<p>nyárok, akác, juharok</p>	


<p>Gyapjűszűvű kűz</p>	<p>platánok</p>	
<p>Berni utca</p>	<p>akácok, platán</p>	
<p>Madridi utca</p>	<p>akácok, gűmb jűharok,</p>	

<p>Kassai utca</p>	<p>akácok</p>	
<p>Lebstück Mária utca</p>	<p>akácok</p>	
<p>Erzsébet utca</p>	<p>akácok, korai juharok, gömb juharok, nyír</p>	

		
<p>Nap utca</p>	<p>idős fehér akácok</p>	
<p>Katona József utca</p>	<p>magas kőrisek, zöld juharok</p>	



Párizsi utca	jegénye nyárák	
Virág utca	ingatlan tulajdonosok által telepített vegyes fajokból álló fásítás	
Bécsi utca	fehér akác	

<p>Bécsi utca nem kiépített része</p>	<p>fás növényzettel benőtt terület</p>	
<p>Ankara utca</p>	<p>fehér akác</p>	
<p>Berlini utca</p>	<p>fehér akác, zöld juhar, csörgőfa</p>	

Szófia utca	gömb juhar, akác,	
Brüsszeli utca	gyümölcsfák	