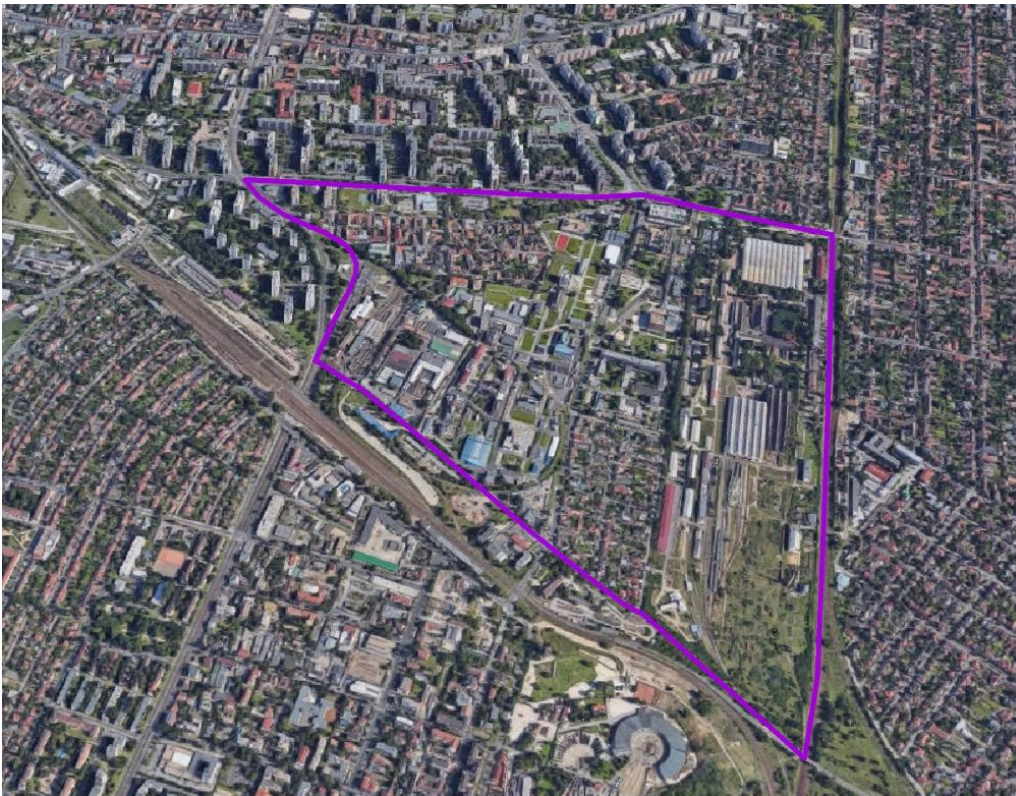


BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
ÚJPEST

1. számú városszerkezeti egység

DÉL-ÚJPEST
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

PROGRAM



2018. március

1. számú városszerkezeti egység

DÉL-ÚJPEST

PROGRAM

2018. MÁRCIUS

CompArt Stúdió Kft.

1034 Budapest, Bécsi út 88-90.

Telefon: +36 1 4301720

Honlap: www.cas.hu

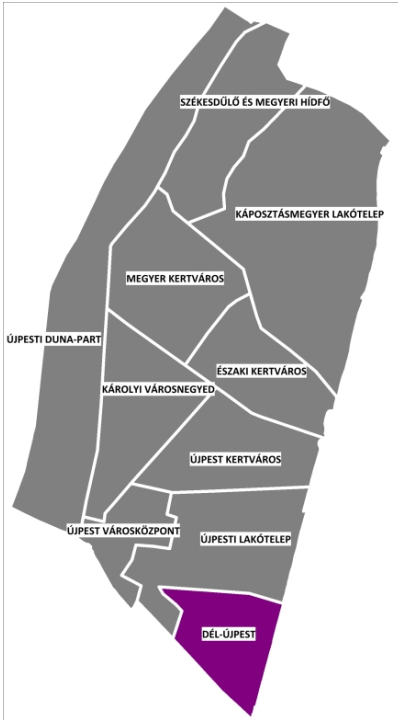
Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542 Marosi Krisztina	CompArt Stúdió Kft. CompArt Stúdió Kft.	 
Közlekedés:	Heckenast Judit Tkö 01-5295	Heckenast & Heckenast Bt.	
Közművek:	Hanczár Zsoltné MK 01-2418	KÉSZ Tervező Kft.	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária TK/1 01-5106	Drobni és Morvay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

TARTALOMJEGYZÉK

1.	BEVEZETÉS	5
1.1.	A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	5
2.1.	JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	6
3.1.	A HELYZETFELTÁRÁS, A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	9
2.	A PROGRAM.....	13
2.1.	LAKÓTERÜLETEK	13
2.2.	ISTVÁNTELKI FŐMŰHELY	15
2.3.	ÚJPESTI ERŐMŰ	16
2.4.	BERLINI PARK	16
2.5.	ANGYALFÖLDI KOCSISZÍN	16
2.6.	VOLT ÚJPESTI GYAPJÚSZÖVŐGYÁR	16
2.7.	SANOFI – CHINOIN TERÜLETE.....	17
2.8.	SZÉCHENYI TÉR ÉS KÖRNYEZETE.....	18
2.9.	TÉL UTCA MENTI INTÉZMÉNYI SÁV.....	18
2.10.	KÖZLEKEDÉS.....	20

1. BEVEZETÉS

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA



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

Dél-Újpest területe hagyományosan gazdasági terület, ahol ennek megtartása a további cél is. A megtartás tulajdonképpen csak a funkcióra vonatkozik, a jelenlegi fizikai állapotra, mely problémát hordoz, már nem. A tervezés, a szabályozás során cél a gazdasági jelleg erősítése, egy rendezettebb, kihasználtabb területen.

Dél-Újpesten a gazdasági funkciót jelenti az Istvántelki Főműhely, az Újpesti Erőmű, Berlini Park, Sanofi, Chinoin területe, volt Újpesti gyapjuszövőgyár területe és az Angyalföldi kocsiszín. A gazdasági jelleg mellett, beszorulva és leginkább ellátás nélkül megtalálható egy kisvárosias és egy kertvárosias lakóterület is.

Intézményi funkció a Tél

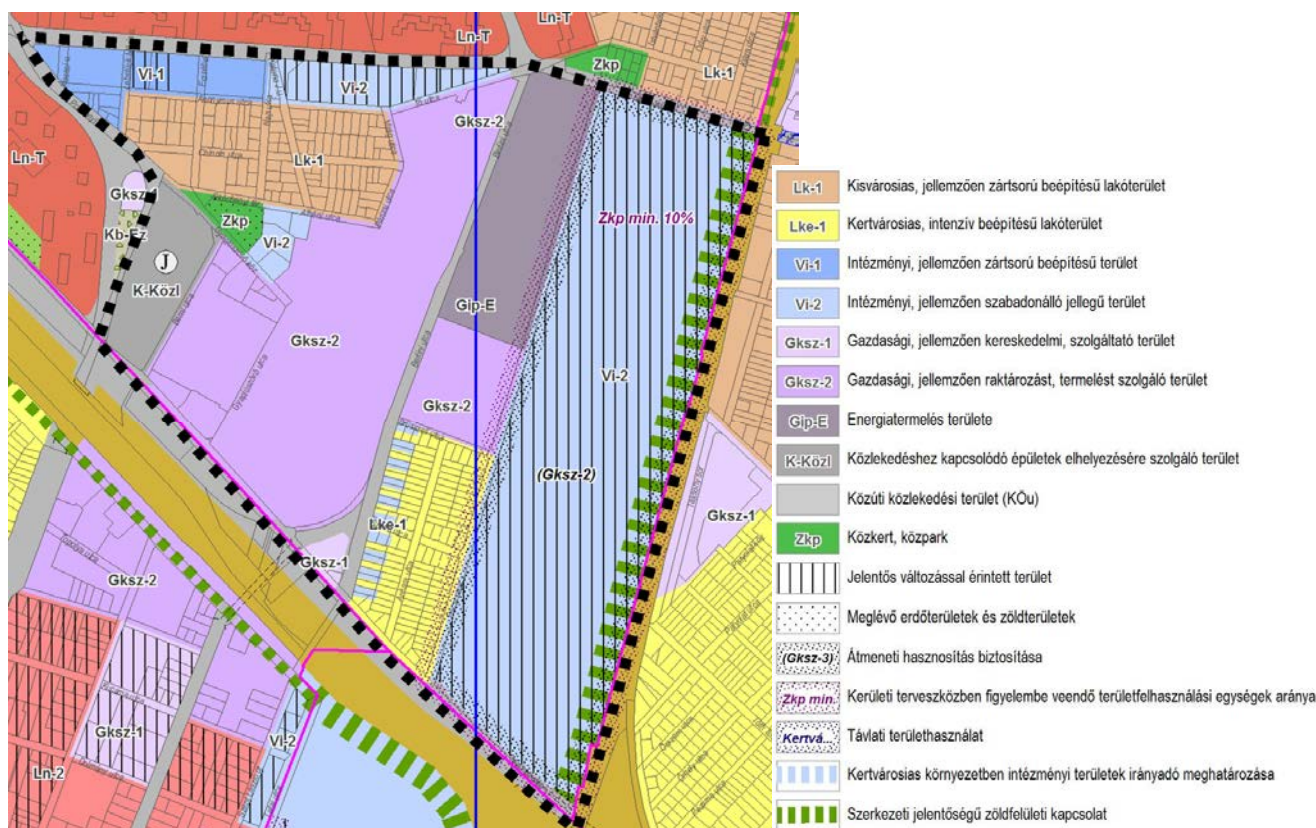
utca mentén kezd kialakulni. A terület nem bővelkedik zöldfelületekben. Egy közterületi lehetőség a felújításra váró Széchenyi tér.



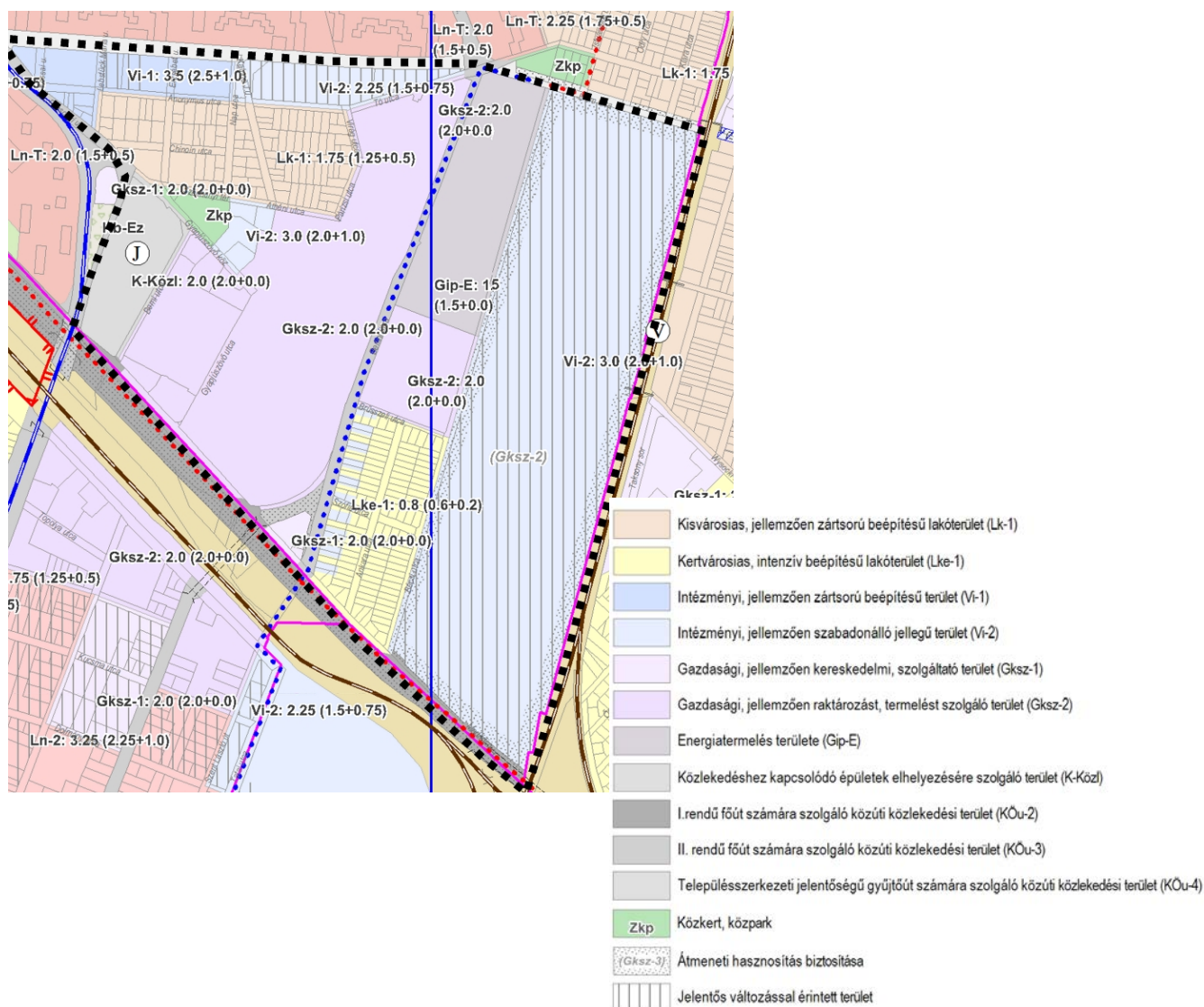
2.1. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

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

A TSZT 2017 alapján Dél-Újpest területén a lakóterületek kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) és kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe, a Tél utca menti intézményi sáv intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) és intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), a korábban közlekedési terület, parkolónak fenntartott Berlini utca – Madridi utca – vasút által közrezárt háromszög gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1), a Sanofi, a Berlini Park, a volt Újpesti Gyapjuszövőgyár, az Istvánbeli Főműhely átmenetileg gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2), az Újpesti Erőmű energiatermelés terület (Gip-E), az Angyalföld kocsiszín közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl) és a Széchenyi tér pedig közpark (Zkp) területfelhasználási egységbe tartozik. A területfelhasználási kategóriákon kívül a TSZT 2017 által meghatározott egyéb elemek a jelentős változással érintett terület, átmeneti hasznosítás biztosítása, kerületi terveszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya, távlati területhasználat, kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása, szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat, meglévő erdőterületek és zöldterületek.

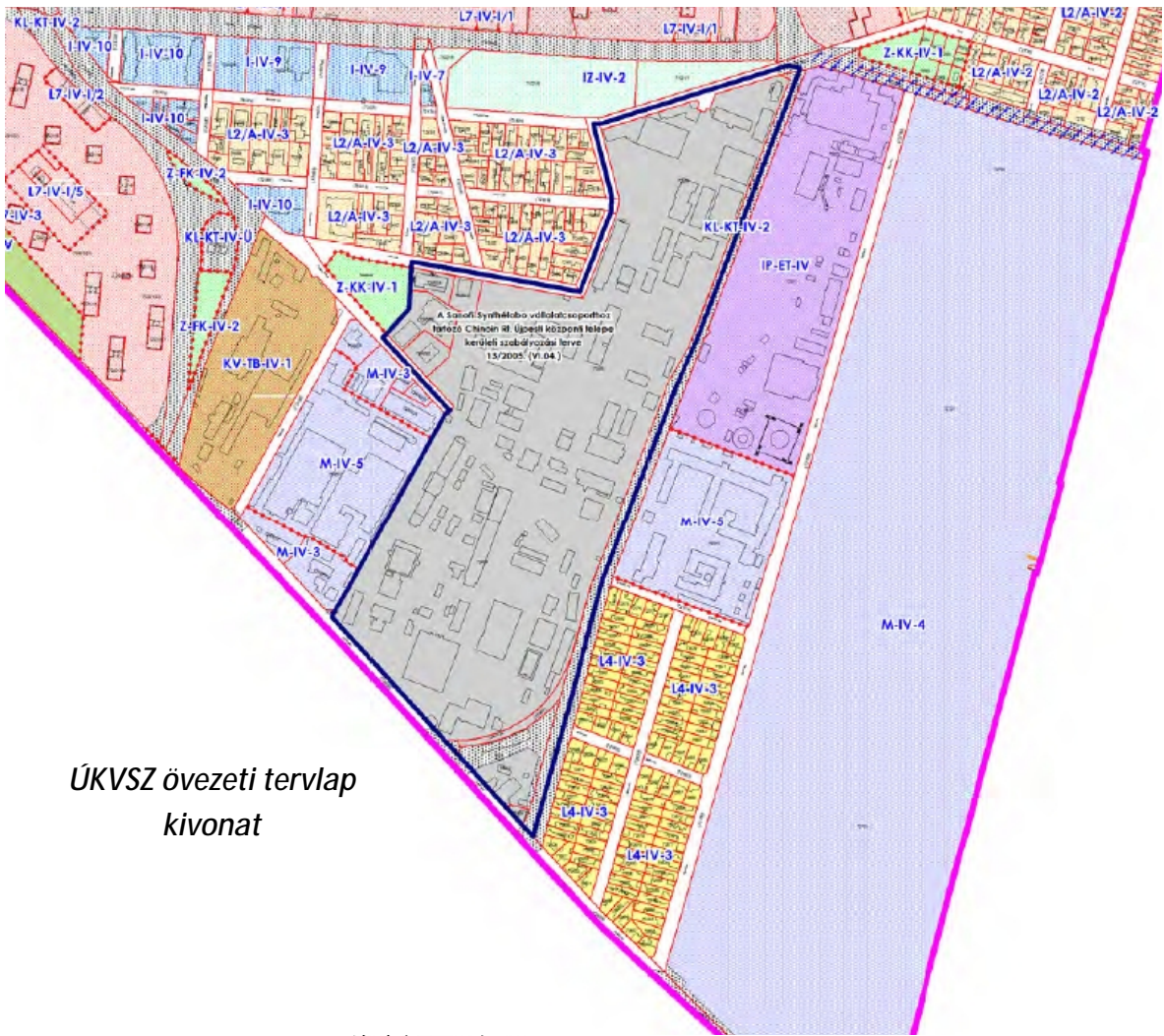


Az FRSZ határozza meg a területfelhasználási egységekhez tartozó – közterületekkel együtt - beépítési sűrűséget. A beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik. A bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe.

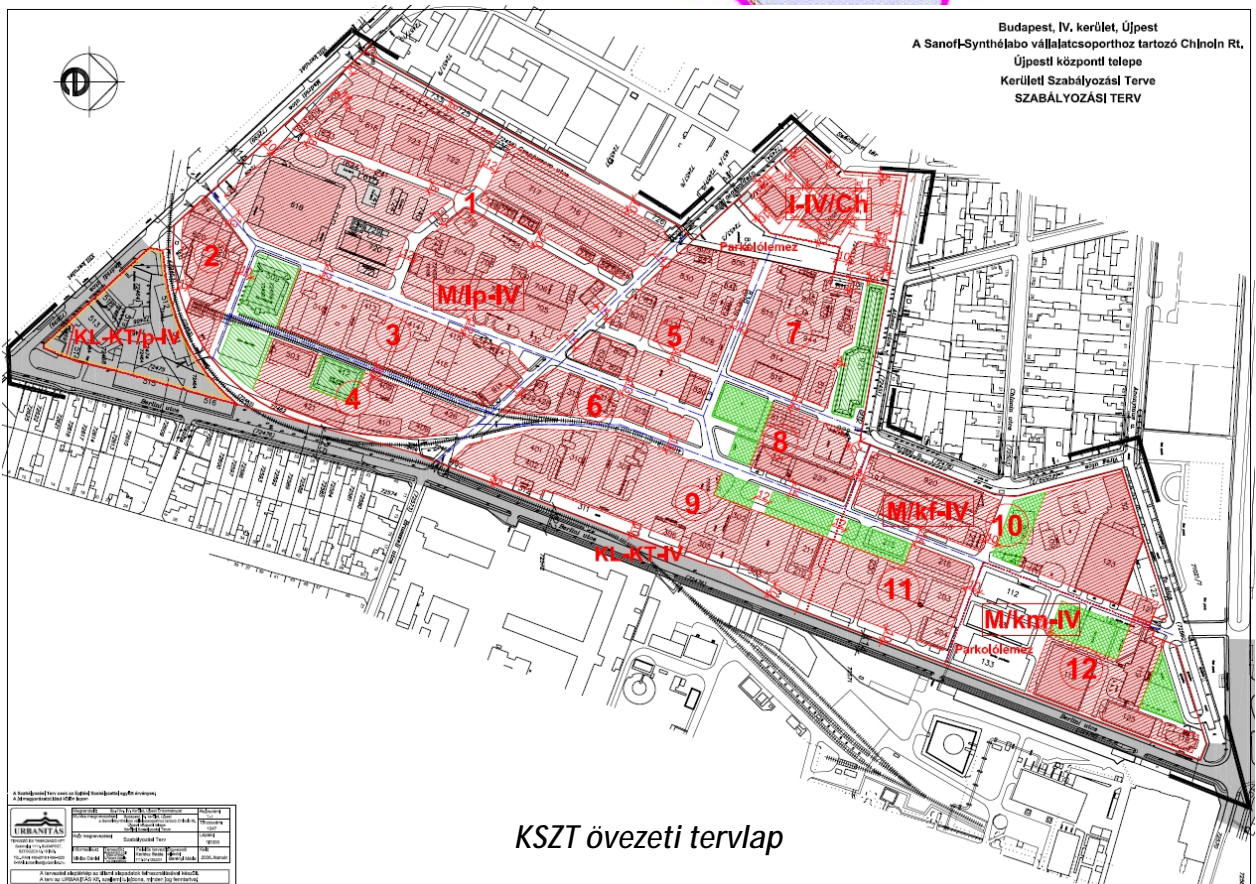


Dél-Újpest területére hatályban vannak még kerületi szabályozási tervek is, melyek azonban még egy korábbi jogszabályi környezetben készültek, így a fent bemutatott fővárosi terveknek sem felelnek meg.

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



ÚKVSZ övezeti tervlap
kivonat



KSZT övezeti tervlap

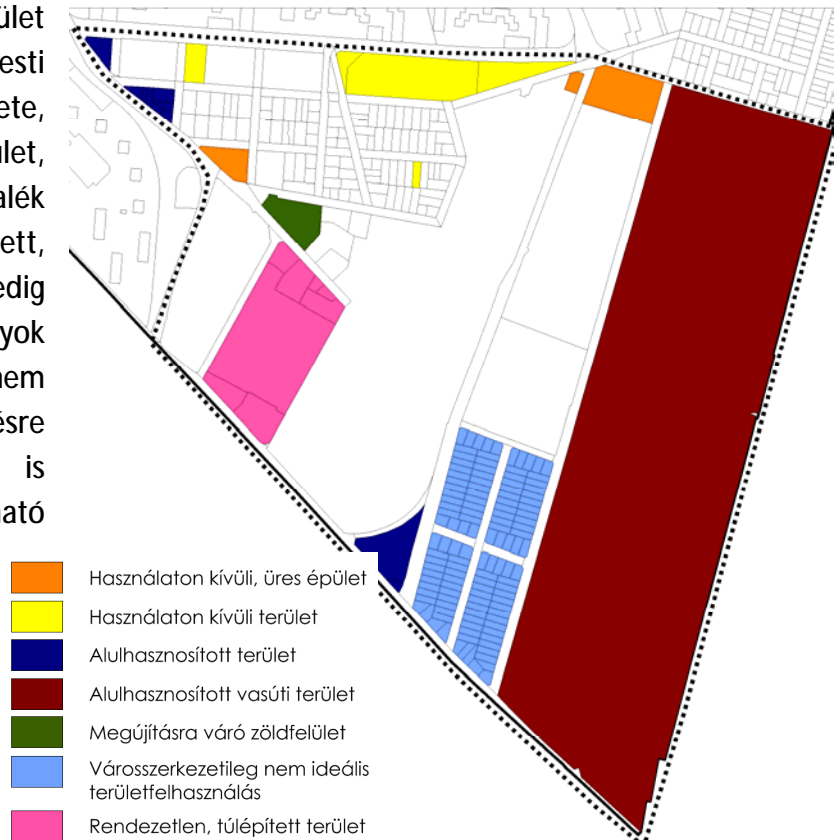
3.1. A HELYZETFELTÁRÁS, A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési területről készült részletes vizsgálatot a munka első fázisát dokumentáló megalapozó munkarész helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő fejezetei mutatják be. Itt és most csak a vizsgálatokból leszűrt eredményeket, összehasonlításokat a program bemutatásához szükséges mélységben mutatjuk be.

Kijelenthetjük, hogy Dél-Újpest területe gazdasági terület elsősorban, de igen határozottan alulhasznosított. A tervezési területen belül található tartalékokkal rendelkező, nem megfelelően kihasznált, vagy városszerkezetileg nem megfelelő funkcióval rendelkező területek.

A térképen bemutatott kategóriák alapján:

- Használaton kívüli üres épület – a Chinoiu utca 1-3., Erzsébet utca 2-4. szám alatti üres, kerületi védelem alatt álló épület, a Sanofi területén lévő, de általuk nem használt, a Tó utca – Berliu utca sarkán álló földszintes épület, valamint az Erőmű Elem utca menti épületei.
- Használaton kívüli terület – elsősorban a Tél utca beépítetlen területei.
- Alulhasznosított terület – Pozsonyi utca sarok tömbjei, valamint a Berliu 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 – Berliu 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.



A vizsgálatok során kiszámoltuk az egyes telkek jelenlegi beépítési mértékét és szintterületi mutatóját. Ezeket a paramétereket összevetettük a ma hatályos tervek által megengedett paraméterekkel, így kiderül, melyik telkek túlépített és melyiknek vannak tartalékai.

Beépítési mérték tekintetében elmondhatjuk, hogy a gazdasági területek tartalékkal rendelkeznek. A Chinoi, 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. A Tél utca menti új lakóépület telke túlépített. A Tél utca – Pozsony utca sarok és a SPAR telke jelentős tartalékkal bírnak.

(A kék színnel jelöltek a túlépített telkek)



Dél-Újpest területe szintterületi mutató tekintetében is igen jelentős tartalékokkal bír. Túlépítettség csak a Tél utcai lakóépületnél, a Chinoi dél-keleti csücskénél és a Széchenyi tér raktárainál mutatkozik.

(A kék színnel jelöltek a túlépített telkek)

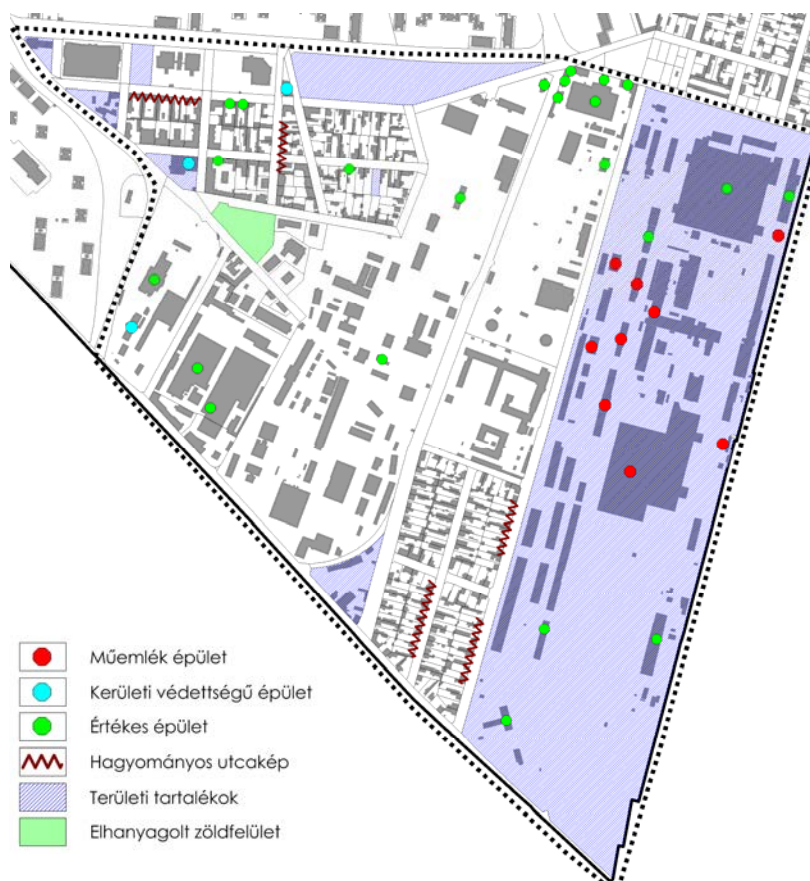
A beépítési mérték és a szintterületi mutató jelenlegi és szabályozási tervek által meghatározottak összevetéséből az látszik, hogy tulajdonképpen a mai szabályozás is már lehetővé tesz egy átalakulást, egy változást, mellyel a terület egyelőre nem él, nem élt.



A vizsgálatok eredményeképpen összegyűjtöttük a terület értékeit és problémáit.

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 védelem érinti a Nap utca – Katona József utcánál lévő Szent József templom és az Erzsébet utca – Chinoin utcánál lévő, korábban iskola, ma üresen álló épület.
- 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 elhanyagolt zöldfelülete.
- A tervezési területen fejlesztési tartalékkal 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.



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 soroljuk fel.
- Az Anonymus utca – Katona József utca – Chinoi 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.



2. A PROGRAM

Dél-Újpest területére ma a fent említett két kerületi rendelet, az ÚKVSZ és a Chinoin KSZT van hatályban. Ezek a tervek még egy korábbi jogszabályi környezetben készültek, más alapon állnak.

Az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése szerint: „A fővárosi kerület esetében, a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszköz, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök – az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével – 2018. december 31-ig alkalmazható.”

A fentiekből következik, hogy minden Önkormányzatnak a meghatározott időpontig meg kell alkotnia az új jogszabályokon alapuló Kerületi Építési Szabályzatát (KÉSZ), Budapesten az időközben elfogadott TSZT 2017 és FRSZ figyelembe vételével. A jelen tervezés során Dél-Újpest területére készül az új jogszabályokon alapuló KÉSZ, mely a legtöbb esetben a hatályos tervekben szereplő előírások és paraméterek által adott lehetőségeket tartalmazza az új magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően, új övezeti rendszert, új fogalmakat alkalmazva. (Lásd. megalapozó munkarész 1.5.1. fejezetét a Budapest főváros településszerkezeti tervéről és Fővárosi rendezési szabályzatról.)

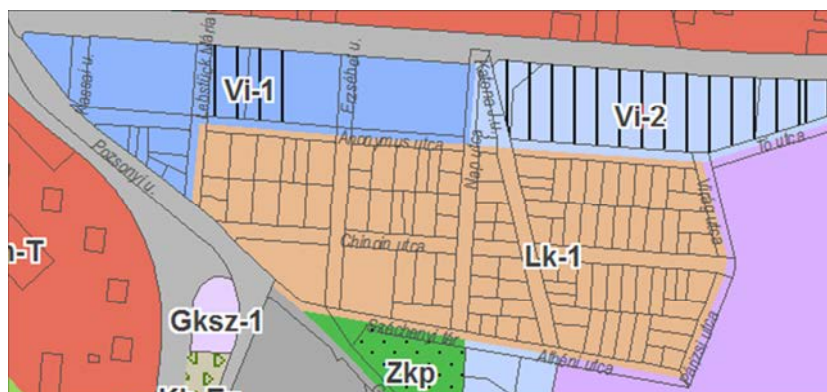
Az alábbiakban a tervezési területet részleteiben mutatjuk be az ott várható változásokkal, vagy éppen nem változásokkal együtt.

2.1. LAKÓTERÜLETEK

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

Az egyik a Pozsonyi utca - Anonymus utca – Virág utca – Párizsi utca - Athéni utca közötti kisvárosias lakóterület. A terület – két tömb kivételével - TSZT 2017 szerinti besorolása és az

ÚKVSZ szerinti építési övezete összhangban van egymással. Az ÚKVSZ építési övezetéhez tartozó paramétersor lehetővé teszi a már elindult átalakulást, megújulást, mely szerint a korábbi földszintes, zárt sorú



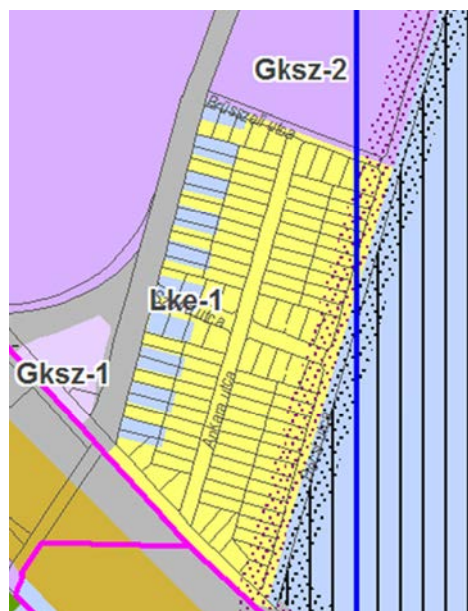
beépítést felváltja egy kétszint plusz tetőtér, 6-8 esetleg 10 lakásos beépítés. Ez az átalakulás

a továbbiakban is támogatott, az előírások nem változnak. A fent említett kivétel két tömb egyike a Pozsonyi utca – Anonymus utca – Lebstück Mária utca által határolt háromszög, mely – szintén összhangban a fővárosi tervvel – intézményi övezetet kapott a Tél utca menti tömbökhöz hasonlóan, mely továbbra is megmarad, a beépülés, rendeződés érdekében. A másik tömb a Pozsonyi utca – Chinoin utca – Erzsébet utca tömb, mely egyetlen telek, egy kerületi védelmet élvező, de funkció nélküli üres épülettel. Ennek az építési övezete szintén intézményi az ÚKVSZ alapján, azonban a fővárosi terv nem kezel ilyen kicsi foltokat, így egységben a környezetével ma kisvárosias lakóterület területfelhasználású, ami miatt a készülő új kerületi tervben is e szerint kell besorolnunk, változni fog az építési övezete.



Az építési övezetek paraméterei nem változnak, a vizsgálatok során, az összehasonlítás alapján az érintett telkek többségénél a kialakult telekméret kisebb, mint amit az építési övezet legkisebb telekterületként megenged, ami mindössze azt jelenti, hogy a mai telkek tovább nem aprózódhatnak, de ez nem is cél.

A másik lakóterület a Berliini utca – Brüsszeli utca – Bécsi utca – Madridi utca által határolt kertvárosias lakóterület. Ez a lakóterület rosszabb helyzetben van az előzőnél, hiszen teljesen elszigetelt, míg a kisvárosias lakóterület ellátását a környező lakótelepek és a Tél utca menti intézmények, kereskedelmek megoldják, itt semmi nincs, minden irányból gazdasági terület határolja, zárja le. Az ÚKVSZ építési övezet besorolása összhangban van a TSZT 2017 által meghatározott területfelhasználással. A paraméterek közül itt is a kialakult telekméret kisebb, mint az építési övezet alapján kialakítható, de a telkek további aprózódása itt sem cél. Továbbá a megengedett beépítési mérték is kisebb a már kialakult állapotnál, ami továbbra is elfogadott, hiszen nem cél, hogy a mai állapot még tovább sűrűsödjön. A fővárosi terv a Berliini utca menti teleksávon szerepeltet egy a „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelölést (kék sraff), mellyel lehetőséget ad a kerületi építési szabályzatnak arra, hogy itt egy intézményi sávot, intézményi építési övezetet jelöljön ki a környező beépítés figyelembe vételével. A készülő építési szabályzat egyelőre nem kíván élni ezzel a lehetőséggel, nem támogatott a további sűrűsödés kialakulása, valamint az intézményi építési övezettel esetlegesen megjelenő új funkciók által gerjesztett autóforgalom, megnövekedett parkoló igény több problémát okozhat, mint lehetőséget.



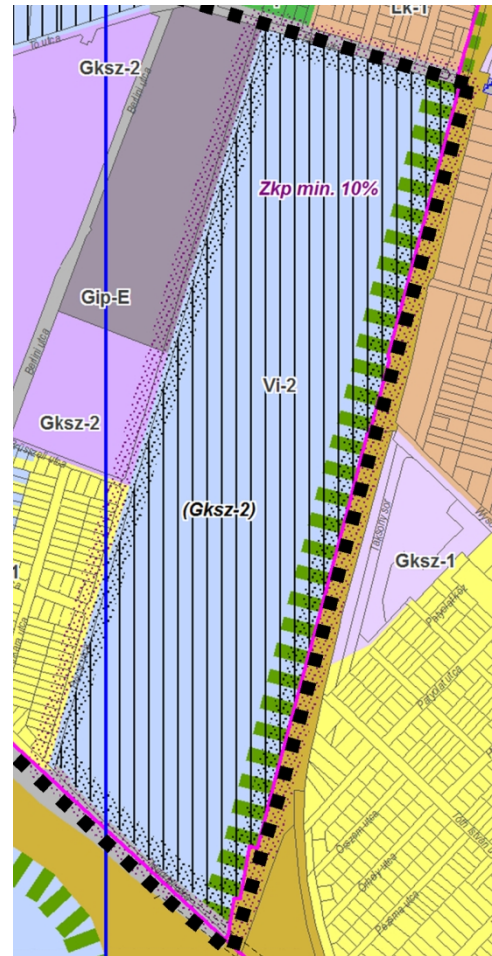
2.2. ISTVÁNTELKI FŐMŰHELY

A tervezési területünk keleti legszélső és egyben legnagyobb ingatlana az Istvánitelki Főműhely 38 hektáros területe. A telken lévő épületek egy része műemléki védelem alatt áll és még további épületei védelemre érdemesek. Mindezek ellenére a terület elhanyagolt. A még működő üzemi és karbantartó épületek szétszórtan helyezkednek el a hatalmas területen, a fennhagyott, használaton kívüli épületek között. Mindössze egy irodaépület és a műemléki védettséggel rendelkező motorvonatok karbantartásának helyt adó csarnokok felújítottak. Funkcióval rendelkezik még az északi részen található hatalmas csarnok, ahol a nosztalgia vonatok karbantartása zajlik, továbbá a tanműhely, az öntöde, művelődési ház, cukrászda. A terület hatalmas, Dél-Újpest területén zárványként elválasztó hatása nagy.

A TSZT 2017 érzékelve ezt az állapotot, lehetőséget ad a változásra. A terület „Jelentős változással érintett terület” jelölés mellett „Távlati területhasználat”-ként Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egységet kapott, de az „Átmeneti hasznosítás biztosítása” érdekében

továbbra is megtartható a mai gazdasági besorolás, a Gksz-2 gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület keretében. Dél-Újpest érdekei, de tulajdonképpen egész Újpest érdekei azt kívánják, hogy itt kezdődjön meg egy átalakulás, változás a fővárosi tervekben megkapott irányba.

A vizsgálatok és a program készítése során többször felvettük a kapcsolatot a MÁV munkatársaival. Erre szükség volt egyrészt a terület bejárásához, mert csak engedéllyel és kísérettel tehettük meg ezt, továbbá a további terveik, a területet érintő elképzeléseik feltérképezése miatt. Az egyeztetések során egyértelműen kiderült, hogy egyelőre nincsenek terveik, semmilyen átalakulási, változtatási céljuk nincs. Mindezek alapján nincs más lehetőség, minthogy a készülő szabályozási terv továbbra is a meglévő gazdasági építési övezetben tartja a területet a változtatási célok körvonalazódásáig.



2.3. ÚJPESTI ERŐMŰ

Dél-Újpest területén található az Újpesti Erőmű iparterülete, mint energiatermelés területe. Az ÚKVSZ és a TSZT 2017 besorolásai összhangban vannak, jelen tervezés során bármilyen módosítása nem tervezett.

Az Erőmű munkatársai egyeztetés keretében tájékoztattak arról, hogy a jövőben ezen a területen csak termelési tevékenység lesz. Ennek következtében az északi, Elem utca menti beépítések, épületeik melyek az irodai funkciót látták el már kiürültek, feleslegessé váltak.

A vizsgálatok készítése során folyamatban volt az a vizsgálat, melyet a Fővárosi Önkormányzat az épületek egy részének, vagy egészének védelme érdekében folytatott.

2.4. BERLINI PARK

Az Újpesti Erőműtől délre helyezkedik el a Berlini Park, mint ipari park. A területe rendezett, az ÚKVSZ gazdasági építési övezete megfelelő, összhangban van a TSZT 2017-tel, paramétereit tekintve tartalékokkal rendelkezik. A készülő szabályozási tervben változtatást nem igényel.

2.5. ANGYALFÖLDI KOCSISZÍN

A Pozsonyi utca mentén helyezkedik el az Angyalföldi kocsiszín. Az övezeti besorolása, mint a kerületi, mint a fővárosi tervekben megfelelő és összhangban van. Szabályozást érintő fejlesztési szándékaik nincsenek, így a készülő szabályozási tervben változtatást nem igényel.

2.6. VOLT ÚJPESTI GYAPJÚSZÖVŐGYÁR

A volt Újpesti Gyapjűszövőgyár területe a kocsiszín és a Sanofi területe között, a Berni utca mellett található. Itt elsősorban a szövőgyár volt épületeit vette birtokba a kereskedelem és szolgáltatás. Rengeteg féle funkció és ugyanennyi tulajdonos birtokolja az épületeket, a telek pedig osztatlan közös tulajdon.

A helyzetet nehezíti, hogy a telken a Berni utca mentén többlakásos lakóépület van, melyben a szövőgyár működése során szolgálati lakások voltak. Az ÚKVSZ és a TSZT 2017 szerinti gazdasági építési övezet és annak előírásai továbbra is megmaradnak a készülő szabályozási tervben, annak ellenére, hogy a telek az ÚKVSZ által meghatározott szintterületi mutató alapján tartalékokkal rendelkezik, azonban a beépítési mérték tekintetében túlépített. A jelenlegi állapot további



fejlődése nem cél, távlatban inkább az átalakulás a támogatott, mely a paraméterek

függvényében inkább egy kisebb alapterületű, de magasabb beépítés, több zöldfelülettel és telken belüli parkolással.

2.7. SANOFI – CHINOIN TERÜLETE

A Sanofi területére ma nem az ÚKVSZ hatályos, hanem egy 2005-ben készült, a fentiekben már bemutatott KSZT. Ez a szabályozási terv a Sanofi 19 hektáros telkét 12 építési övezetre osztja. Ennek megfelelően a telek északi, tó utca menti részén inkább a kereskedelmi, marketing, vállalatvezetés funkciók a megengedettek, délebbre a kutatás, fejlesztés, egészen délen pedig a termelés, raktározás funkciók, melyhez kapcsolódó kamion és egyéb forgalom is itt, a Madridi utca felől zajlik. Meg kell jegyezni, hogy a terület gazdasági jellegéhez képest általában igen rendezett és gondozott zöldfelülettel rendelkezik. Jelentősebb, a szabályozást érintő változtatási, fejlesztési igényekkel a cég nem állt elő. A készülő szabályozási tervben átgondolandó az egy telek 12 építési övezet helyzete. A nem jogi telekhatárokon nyugvó építési övezet határok kicsit bizonytalan helyzetet teremthetnek, mindenképpen megvizsgálandó a telek egészét egy építési övezetként kezelő szabályozás, melyen belül más szabályozási eszközökkel, valamint előírások segítségével a mainak megfelelő szabályozás érhető el.

A Tó utca – Berlini utca sarkán található földszintes épületet a cég korábban egészségházként használta, ma azonban üresen áll, melyet akár értékesítenének megfelelő nagyságú telekrésszel együtt.



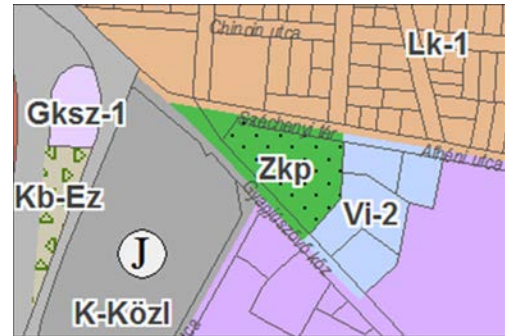
Szintén a Sanofi tulajdona a Berlini utca – Madridi utca – vasútvonal által határolt háromszög terület is. A ma hatályos KSZT közlekedési övezetbe sorolta, a tervezett körvasútsori körút tervének megfelelően, melyben parkolóként szerepel. A terület bizonytalansága és tulajdonképpen a mai szabályok szerint nem beépíthető helyzete miatt alulhasznosított. A TSZT 2017 Gazdasági építési övezetbe sorolja. Ennek megfelelően a készülő szabályozási terv is gazdasági építési övezetbe fogja sorolni, így beépítésre szánt terület lesz, melynek beépítési mértékének minimálisan 10%-nak kell lennie a mai 1% megengedett helyett. Ugyanígy gazdasági építési övezet lesz a háromszög Berlini utca – Madridi utca sarkán „itt maradt” családi ház is. A tervezett építési övezet egy kisebb területre lesz hatályos a szabályozási tervben, mint a jogi telekhatár, mivel a fővárosi terv szerint a Sanofi által használt vasútvonal mentén szabályozás érinti a Berlini utca és a 13. kerületi Reitter Ferenc utcát összekötő, az Esztergomi vasútvonalat különszintben keresztező átkötés miatt.



2.8. SZÉCHENYI TÉR ÉS KÖRNYEZETE

Dél-Újpest egyetlen közterületi zöldfelülete a Széchenyi tér. Jelenlegi állapotában azonban megújításra vár. Övezeti besorolása, mint az ÚKVSZ-ben, mint pedig a TSZT 2017-ben ennek megfelelő.

A mellette lévő, TSZT 2017-ben intézményi terület a Chinoin területére készült KSZT tartalmazza, melyben szintén intézményi építési övezetet kapott. A készülő szabályozási tervben sem a zöldterület, sem az intézményterület változása nem tervezett.



2.9. TÉL UTCA MENTI INTÉZMÉNYI SÁV

A tervezési terület északi határoló utcája a Tél utca, melynek északi oldala 5 és 11 szintes épületekből álló lakótelep, a déli része pedig a TSZT 2017 és az ÚKVSZ szerint is intézményi terület. A Pozsonyi utcától a Nap utcáig Vi-1 *intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület*, a Nap utcától a Berlini utcáig pedig Vi-2 *intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület*.



A Tél utcán a Kassai utca és a Lebstück Mária utca között egy több mint 9 szintes beépítés található, három lakóépület, melyek egy földszintes garázzsal össze vannak kötve, össze vannak építve. Az ÚKVSZ hatályos építési övezetének beépítési mértékét, szintterületi mutatóját túllépi, jelentősen túlépített. A paraméterek megváltoztatása, a jelenlegi beépítés további fejlesztése nem cél.

A Lebstück Mária utca és az Erzsébet utca között a Wessling Kutatás, fejlesztés, oktatási 4 és 5 szintes épülete található, az ÚKVSZ építési övezetéhez illő beépítéssel. A Lebstück Mária utca mellett egy üres telek van, lehetőségei kihasználatlanok, beépítetlen zöldfelület és parkoló. Erre a részre a fővárosi terv *„jelentős változással*



érintett terület” jelölést tett, ezzel jelezve, hogy a területfejlesztési potenciállal rendelkezik. A készülő szabályozási terv nem szándékozik változtatni az előírásain.

Az Erzsébet utca és Nap utca közötti tömbben található egy SPAR áruház a felszíni parkolójával. Intézményi építési övezete lehetővé teszi, hogy egy jobban ide illő, akár intenzívebb beépítés is megvalósulhasson. Szabályozásának változtatása nem tervezett.

Nap utca és a Katona József utca találkozásánál egy templom található, a Szent József templom.

A Katona József utcától az intézményi sáv beépítetlen terület, melynek kihasználatlan fejlesztési lehetőségeire a TSZT 2017 *„jelentős változással érintett terület”* jelöléssel hívja fel a figyelmet. Az üres terület beépítésére konkrét elképzelés, szándék nincs, ezért csak néhány koncepcionális javaslatot teszünk. A templom előtt egy kisebb tér alakulhatna ki, ha a Katona József utca, Nap utca egyirányú párok mindkét irányú forgalma a Nap utcára helyeződne át, így a Katona József utca legfeljebb gyalogos forgalmat bonyolítana. Innentől a terület kettő telek. A készülő szabályozási tervben a két telket szabályozás fogja érinteni, egyrészt a Téli utca átépítése során a járda egy része a telkekre került, másrészt a Sanofi megközelítését szolgáló, Téli utca és Tó utca közötti ma kiépített átkötés jogi rendezése szükséges, valamint a Tó utca felől is a parkoló sáv egy része a telteken van. Az első telek nagysága miatt a készülő szabályozási tervben szerepel majd két nem beépíthető sáv (piros kockás), mely a terület tagolását hivatott elérni. Ezeknek megfelelően a piros sraffok három építési helyet jelölnek. A második, ék alakú telek önkormányzati tulajdon, melyet kettévág a Tó utca szabályozása. Mindkettőre építési hely kerül. A Berliini utca felőli, továbbra is ék alakú telek sorsa és beépíthetősége kérdéses.



2.10. KÖZLEKEDÉS

Dél-Újpest területén kettő jelentősebb, a tervezési területen túlmutató közlekedési fejlesztés várható. Az egyik a Tél utca folytatásában, az Elem utca – Szerencs utca és a Váci vasútvonal kereszteződését érintő fejlesztés, melyre a XV. kerület által készített tanulmányt, amelyben szereplő több változat közül az Önkormányzat az „E” változatot választotta, mely a kereszteződést külön szinten, aluljáróban kívánja megoldani. Ennek a megoldásnak Újpestet érintő helyigénye elvileg megoldható, azonban további adatszolgáltatás alapján ez még vizsgálendő kérdés.

A másik közlekedési fejlesztés Dél-Újpest déli részét érintené, mégpedig a Körvasútsori körút megépülése. Ennek az útnak megkaptuk a tervezőktől egy 2000-ben készült tervét. A tervezők szerint is, ma – 18 év elteltével – fenntartásokkal kell fogadni a tervben szereplő elképzeléseket. Ennek bármilyen szerepeltetése a készülő szabályozási tervben vizsgálendő és egyeztetendő feladat.