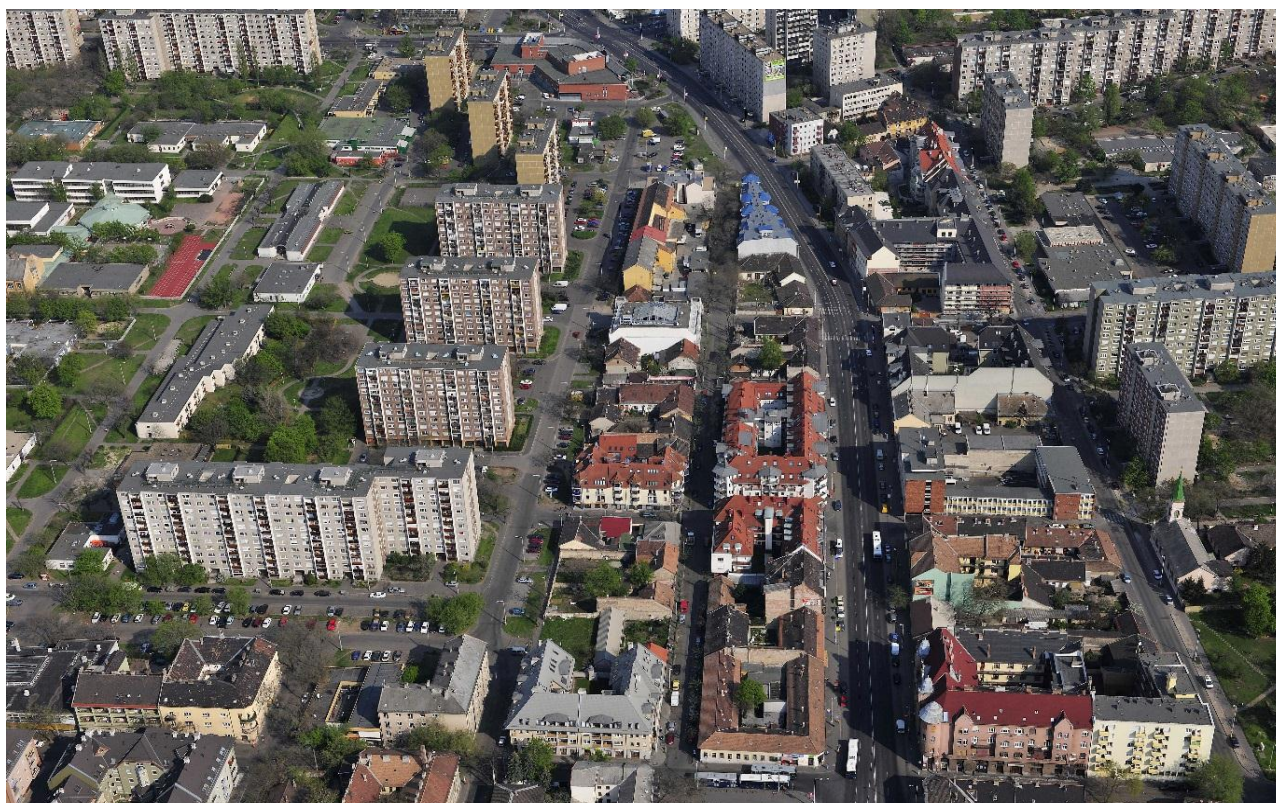


# BUDAPEST IV. KER. ÚJPEST – UKVSZ MÓDOSÍTÁSA

## ERZSÉBET UTCA KÖRNYEZETÉRE

Lebstück Mária utca – Munkásotthon utca – Virág utca – Árpád út  
által határolt terület

Alátámasztó anyag



### **Megrendelő:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
1041 Budapest, István út 14.

### **Településtervező:**

Molnár Mária településtervező építész TT 01-1580

### **Közlekedéstervező:**

Nagy Katalin K2-1/01-3439

## **TARTALOMJEGYZÉK**

1. ELŐZMÉNYEK:.....	3
2. A TERVEZÉSI HELYSZÍN ÉS KÖRNYEZETE ISMERTETÉSE:.....	3
2.1. Telkek tulajdoni vizsgálata .....	4
2.2. Meglévő épített környezet.....	6
2.3 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:.....	7
2.4. Ingatlanok megközelítése.....	7
3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS: .....	9
4. A JELENLEG ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK:.....	11
5. A TERVEZETT UKVSZ MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA: .....	12
5.1 Tervezett övezeti változások:.....	13
5.2 UVKSZ javasolt beépítési paraméterek: .....	14
5.3 Tervezett Útszabályozások:.....	14
5.4 A jelenleg hatályban lévő UKVSZ 5. mellékletének tervezett módosítása: .....	15
5.6 Szabályozás összegezve.....	15
6. A TERVEZETT UKVSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA: .....	16
6.1 Tervezett telekalakítások: .....	16
6.3 A javasolt változás, beépítések várható infrastrukturális igényei:.....	17
6.4 A javasolt változás, beépítés várható környezeti hatásai: .....	17

## 1. ELŐZMÉNYEK:

2017. októberében a Mester-Építő Kft. tervezett fejlesztése megvalósításának előkészítő lépéseként kezdeményezte Újpest Városrendezési Szabályzatának, az UKVSZ-nek a módosítását.

A Mester-Építő Kft. az Árpád út – Erzsébet utca találkozásánál lévő 70885 – 7886 – 70887 helyrajzi számú ingatlanok beépítését tervezi az Árpád út menti terület átalakításának következő lépéseként.

A terület vonatkozásában elkészültek a szükséges építészeti és városrendezési előkészítő munkarészek, és kidolgozásra került az UKVSZ szükséges módosítása. Az előkészítő városrendezési anyagot Újpest Önkormányzata Képviselőtestülete 2017. október 26-án tárgyalta és 174/2017. (X.26.) ÖK. számú határozatában elfogadta, egyben rendelkezett az UKVSZ módosítási folyamatának megkezdéséről.

Jelen tervanyag a 174/2017. (X.26.) ÖK. számú határozatnak megfelelően elkészített UKVSZ-módosító tervanyag jóváhagyási anyagának alátámasztó munkarésze.

## 2. A TERVEZÉSI HELYSZÍN ÉS KÖRNYEZETE ISMERTETÉSE:

A Mester-Építő Kft. Árpád út – Erzsébet utca találkozásánál lévő fejlesztési területét magába foglaló tervezési terület a Lebstücker Mária utca – Munkásotthon utca – Virág utca – Árpád út által határolt tömbök.



1. ábra Az Erzsébet utcai fejlesztési terület ingatlanai és tervezési területe

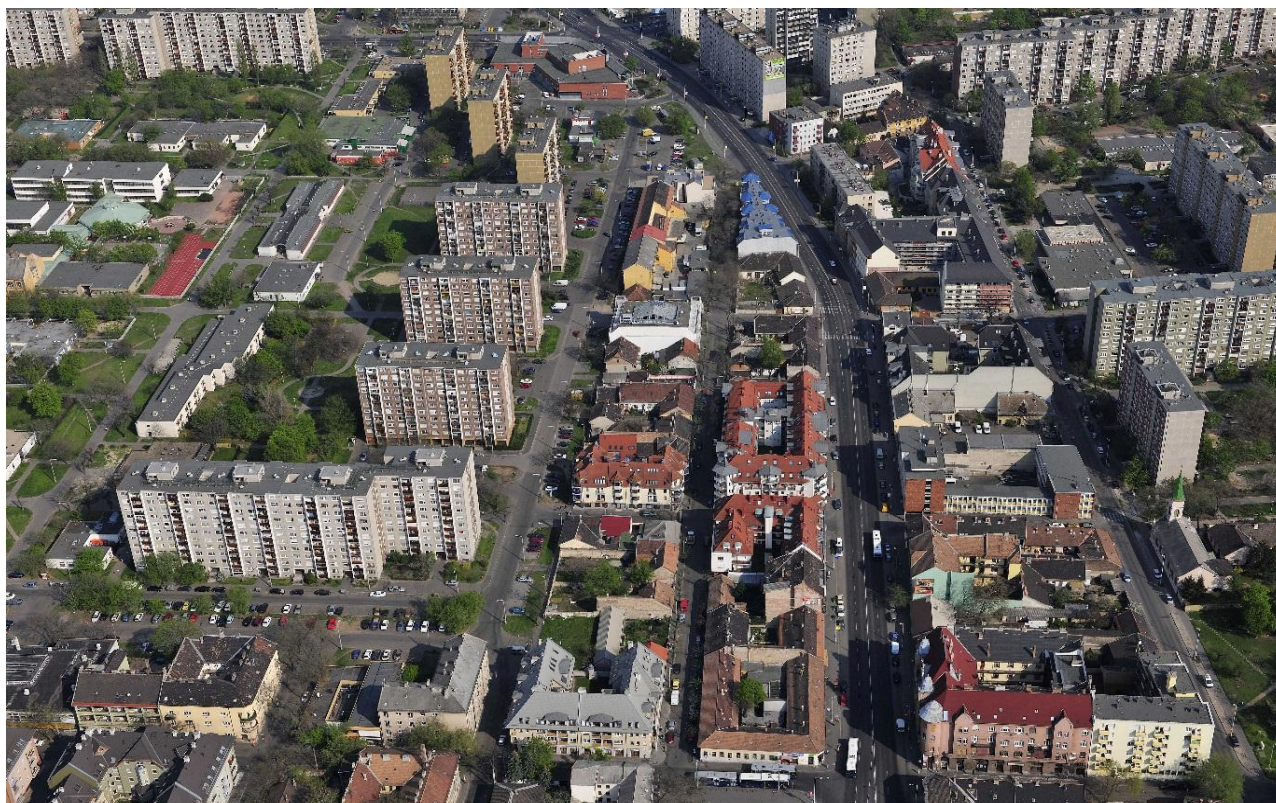
A fejlesztéssel érintett ingatlanok jelenleg üresen állnak, használaton kívül vannak, folyamatban van a meglévő épületállomány bontása.

**2.1. TELKEK TULAJDONI VIZSGÁLATA**

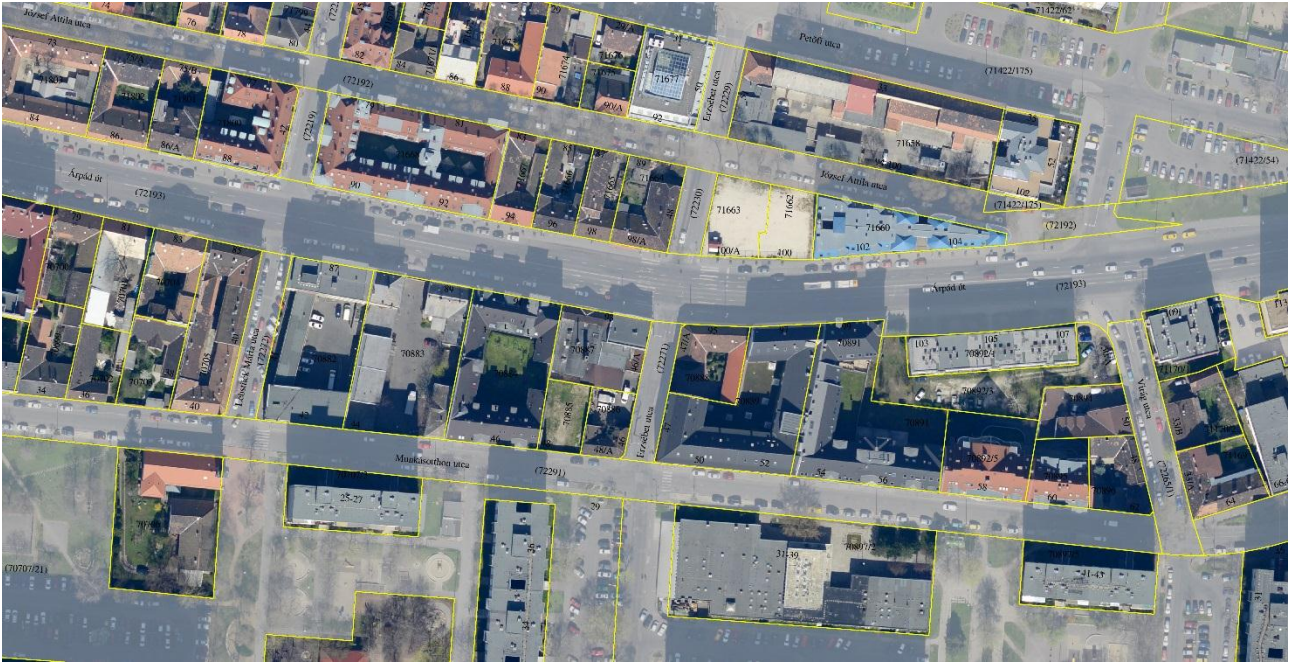
Az ingatlanok tulajdonjogi állapota rendezett; nem terheli egyiket sem jelzálog és egyéb jog.

	Jelenlegi Tulajdonos	Tulajdoni hányad		
		Földhivatali adat	%	Saját terület
<b>Helyrajzi szám: 70885</b>			<b>Terület</b>	<b>351 m<sup>2</sup></b>
	Budapest IV. kerület Önkormányzata	192/192	100,00%	351 m <sup>2</sup>
<b>Helyrajzi szám: 70886</b>			<b>Terület</b>	<b>337 m<sup>2</sup></b>
	Lovász Tamás	1/2	50,00%	168,5 m <sup>2</sup>
	Lovász Attila	1/2	50,00%	168,5 m <sup>2</sup>
<b>Helyrajzi szám: 70887</b>			<b>Terület</b>	<b>770 m<sup>2</sup></b>
	Újpesti Vagyonkezelő Rt.	1/1	100,00%	770 m <sup>2</sup>
<b>Helyrajzi számok területe összesen:</b>				<b>1 458 m<sup>2</sup></b>

A terület a kerület frekventált pontján, közvetlenül a Árpád út - István út kereszteződése a METRO végállomása közelében attól mintegy 300 méterre nyugatra található. A környező telkeken az utóbbi 15 éven belüli fejlesztések folytán főleg lakó funkciójú épületek létesültek.

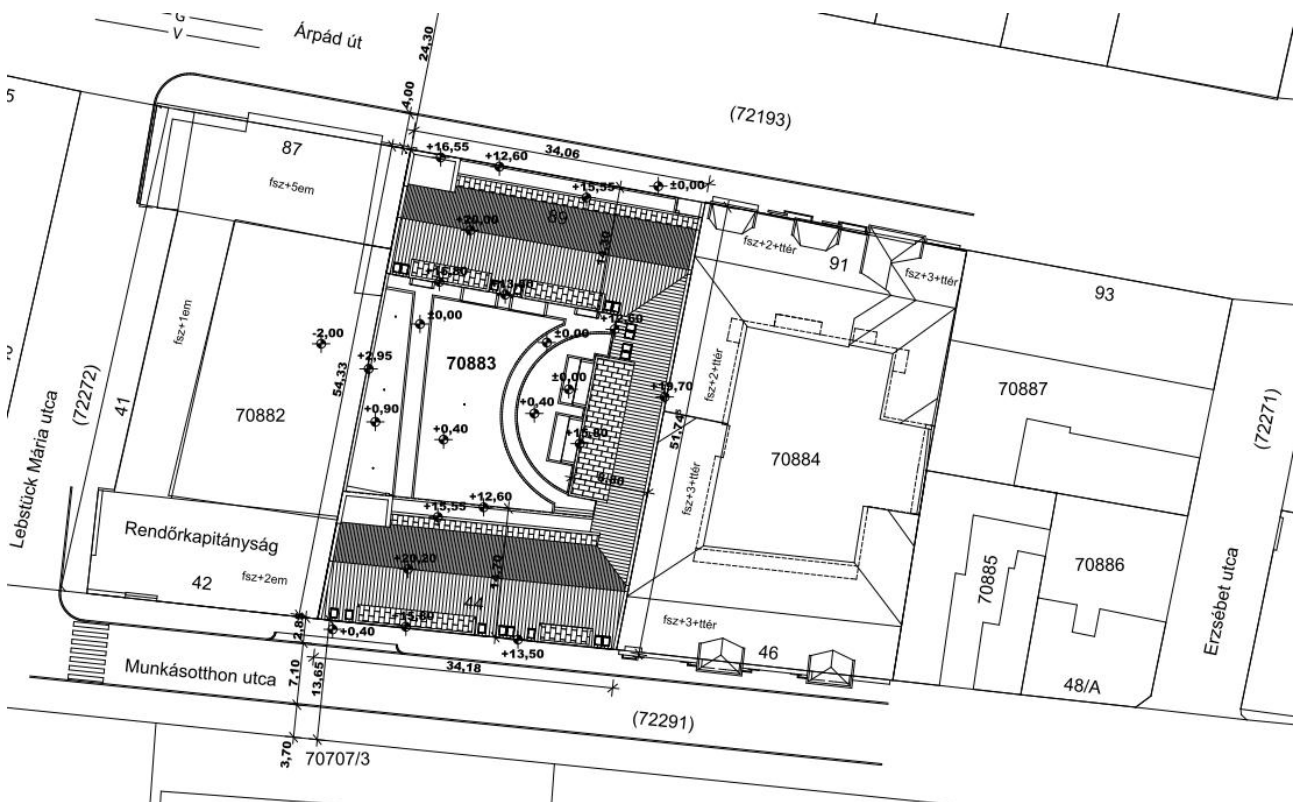


*2. kép: Az Erzsébet utca menti fejlesztési terület és környezete – forrás: Önkormányzat légifotó*



3. kép: Az Erzsébet utca menti fejlesztési terület és környezete telkekkel – forrás: Önkormányzat légifotó

A légifotók 2014-ben készültek, az azóta eltelt időben az Árpád út mentén új beépítés valósult meg az Erzsébet utcai fejlesztési területtel szomszédos 70884 helyrajzi számú ingatlan és jelenleg folyamatban a 70883 ingatlan új beépítése is.



4. ábra: Az Erzsébet utca menti fejlesztési területen megvalósult új beépítések – forrás: Önkormányzat tervtár

## 2.2. MEGLÉVŐ ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A Erzsébet út menti fejlesztési terület és környezete jelentős átépítésekkel átalakuló városközponti terület. Az utóbbi 15 éven belül jelentős karakter-változás valósult meg, elsődlegesen lakó funkciójú épületek megépítésével. Egyes részeken még megmaradt a régebbi telek- és épületállomány.



5-8. kép: Az Erzsébet utca – Árpád út menti terület környező beépítése – forrás: Google map

Jellegzetes, hogy az utkereszteződések mentén kialakuló saroktelkek felaprózódtak, nehezítik a terület korszerű követelményeknek megfelelő átépülését.



9-10. kép: Az Erzsébet utca – Árpád út menti terület környező beépítése – forrás: Google map

Az Erzsébet utca – Árpád út mentén tervezett fejlesztés az egyik ilyen sarok megoldását, átépítését tűzte ki célul. Fejlesztő együtt kíván működni a problémás kérdések rendezésében, figyelembe véve a kerület fejlődését és a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságát.

### 2.3 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:

A területen védett, vagy védendő örökségi érték nincs.  
A környezetben védendő faegyed nem található.

### 2.4. INGATLANOK MEGKÖZELÍTÉSE

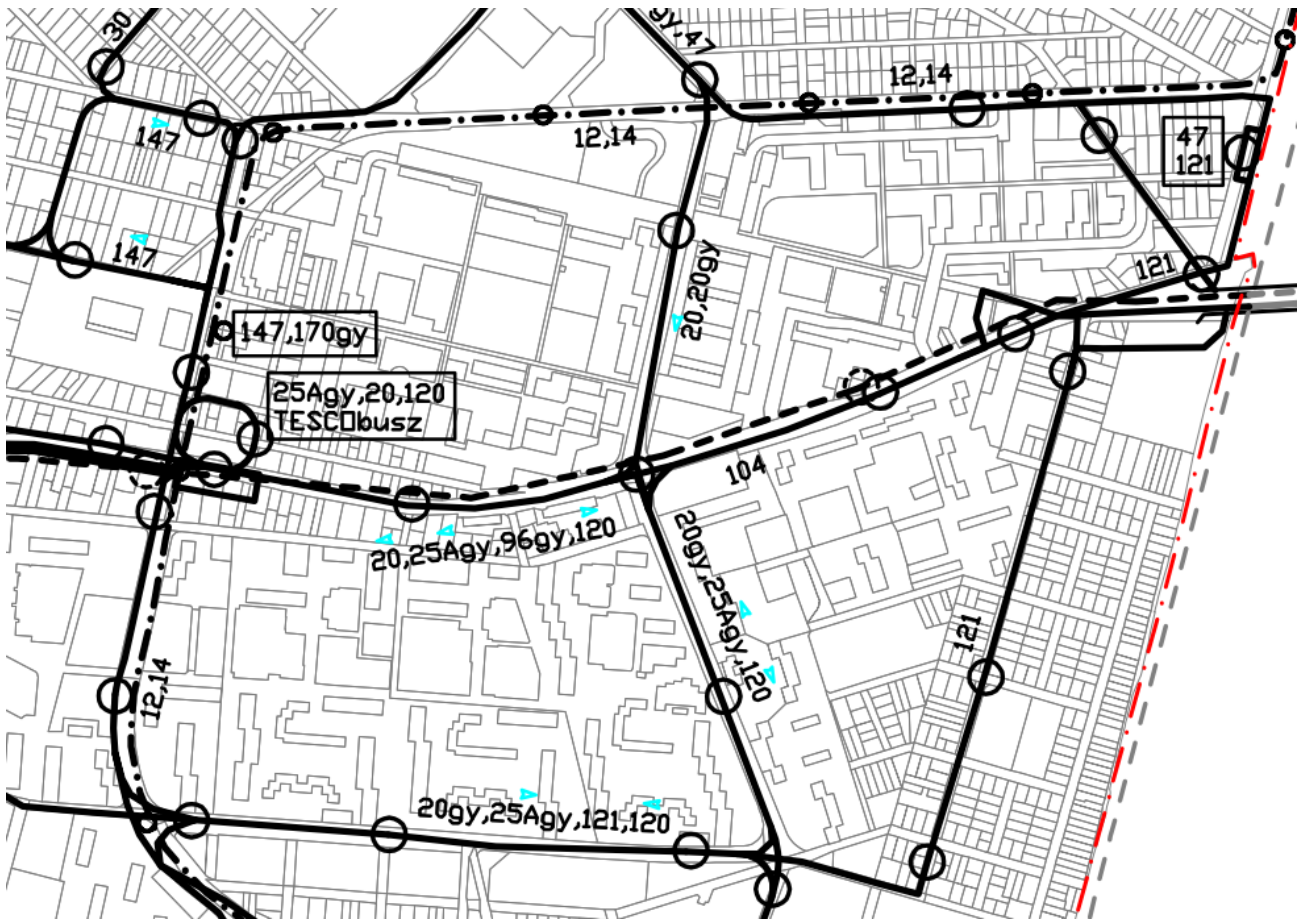
A terület a kerület frekvenciált pontján, közvetlenül a Árpád út - István út kereszteződése a METRO végállomása közelében attól mintegy 300 méterre nyugatra található.  
Határoló és közbenső közterületek Árpád út – elsőrendű főút -, a kerület fő úthálózatának eleme. A Munkásotthon utca és a Lebstücker Mária utca kiszolgáló lakóút, Erzsébet utcát és a Virág utca gyalogos elsőbbségű út.



11. ábra: Az Erzsébet utca – Árpád út menti terület környező úthálózat – forrás: KSZT Közlekedés Kft; 2013

Az Árpád utat jelenleg megfelelő kapacitású alternatív útvonalak hiányában túl sok funkció terheli: az észak-déli útvonalak túlterheltsége miatt jelentős a forgalomelosztó funkciója, illetve Újpest városközpontjának tengelye, helyi forgalmi jelentőséggel. Az M0 megépülése jelentősen csökkentette a külső kerületek közötti összekötő út funkcióból származó forgalmakat.

Meglévő tömegközlekedési hálózat:



12. ábra: Az Erzsébet utca – Árpád út menti környező terület tömegközlekedés – forrás: KSZT Közlekedés Kft; 2013

Összefoglalva:

- az Árpád út elsőrendű főút (tervezési osztálya B.IV.b.D.)
- a Munkásotthon utca és a Lebstück Mária utca kiszolgáló (lakó-) út (tervezési osztálya B.VI.d.D)
- az Erzsébet utcát és a Virág utca gyalogos elsőbbségű út, B.VIII tervezési osztályú.

Minden érintett közterület meglévő szabályozási szélessége – kivéve az Erzsébet utcát – megfelelő; útburkolatuk kiépített, róluk – az Árpád út kivételével - a telkek megközelítése lehetséges.



### 3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS:

Az Erzsébet utca – Árpád út sarkán lévő területen a Fejlesztő célja a három telek egyesítése, az Erzsébet utca 12 m körüli méretre történő kiszélesítése és a területen található elavult épület-állomány bontását követően kialakuló három utca által határolt saroktelken pinceszint + földszint + 4 emelet + tetőtér kialakítású lakásokat, a föld-szinten üzlet-helyiségeket és parkolókat tartalmazó lakóépület építése, befejezve ezzel az érintett tömb korszerű követelményeknek megfelelő, a városképet javító átépülését.



13. kép: A tervezett lakóépület előterve – forrás: építész tervező

A tervezett lakóépület - igazodva a szomszédos 70884 helyrajzi számú ingatlanon megépült épület pinceszintjének és földszintjének kialakításához a terepszint alatt a megengedett 100 %-os beépítéssel a gépkocsi parkolókat magába foglaló pinceszint, a földszinten üzlet(ek) és jelentős számú parkoló elhelyezése tervezett.

A közvetlenül szomszédos 70884 hrsz-ú telken megépült épület földszintje 100%-ban beépített, az első emeletről kezdődően valósult meg egy zöldtetős udvar. A tervezett fejlesztés is ezzel a megoldással számol, így válik lehetővé a szükséges parkolók elhelyezése és a szabályos lehajtó rámpa kialakítása. A szomszédos ingatlan első emeleti zöldtetős udvarával összenyitva tervezve a belső udvart, jó légtérarányú kellemes belső kert alakulhat ki.

Az új beépítésben az aktív zöldfelületek az első emeleti és kisebb részben a tetőn elhelyezett vastag termőközeggel telepített intenzív zöldtető gondozott zöldfelületeiként valósulnak meg.

A csapadékvizek gyűjtése és a kialakított zöldfelületek termőrétegeinek öntözésére történő felhasználása tervezett a korszerű csapadékvíz-gazdálkodás alapelveinek megfelelően.



14. kép: A tervezett lakóépület előterve – forrás: építész tervező



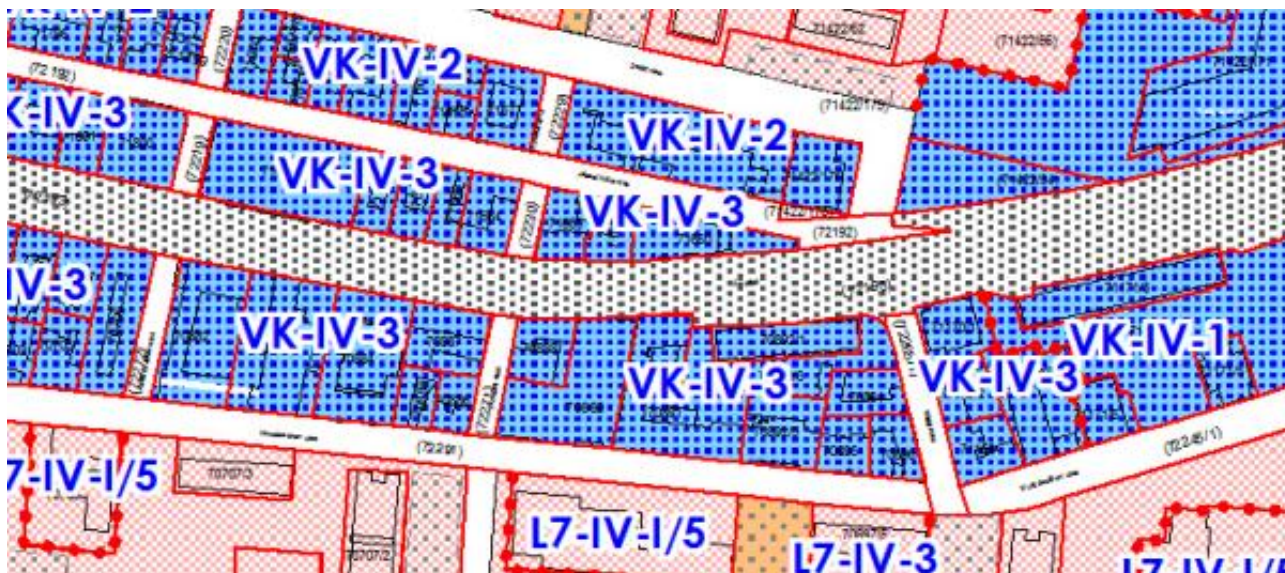
15. kép: A tervezett lakóépület előterve – forrás: építész tervező

Építész tervező: Reszegi István okleveles építészmérnök  
REProjekt Építésziroda Kft.  
1139 Budapest Röppentyű utca 73/B.

4. A JELENLEG ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK:


A jelenleg hatályos előírás Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület ÚJPEST VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 20/2014.(VI.27.) rendelete (továbbiakban: UKVSZ).

Az Erzsébet utca menti területet az UKVSZ VK-IV-3 jelű városközponti övezetbe sorolja.



16. ábra: Erzsébet utcai terület jelenleg érvényben lévő övezeti besorolása – forrás: UKVSZ 3. melléklete

A VK-IV-3 övezet beépítési paramétereit (UKVSZ 2. mellékletének részlete):

keretövezet jele VK		a telek megengedett							az épület megengedett	
		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége			szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság
terület	szélesség		terepszint felett	terepszint alatt	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)			
építési övezet jele										
VK-IV										
jele	pozíció		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
városközponti terület építési övezetei										
VK-IV-3	közbenső	Z	800	18,0	65	80*	3,5	10	11,0	14,5
	sarok			20,0	80	80*	4,0			

Z zártorú beépítési mód

\* Gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén a terepszint alatt 100 %-os beépítettség is megengedhető. (Szabályozási terv hiányában elvi építési keretengedélyben meghatározott módon.)

Az UKVSZ készítésekor külön szabályozási terv erre a területre nem készült, de 2003 előtt készített tervből átemelt az UKVSZ a területet érintő szabályozási vonalat, mellyel az Erzsébet utca Árpád út és Munkásotthon közötti szakaszát 13,5 m szélességre szabályozza.



17. ábra: Erzsébet utcai terület jelenleg érvényben szabályozási vonal – forrás: UKVSZ 5. melléklete

Az UKVSZ 7 sz melléklete tartalmazza a kerület egyes utcáinak hálózati szerepét és tervezési osztályba sorolását. Ebben

- az Árpád út elsőrendű főút (tervezési osztálya B.IV.b.D.)
- a Munkásotthon utca és a Lebstück Mária utca kiszolgáló (lakó-) út (tervezési osztálya B.VI.d.D)
- az Erzsébet utcát és a Virág utca gyalogos elsőbbségű út, B.VIII tervezési osztályú.

### 5. A TERVEZETT UKVSZ MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA:

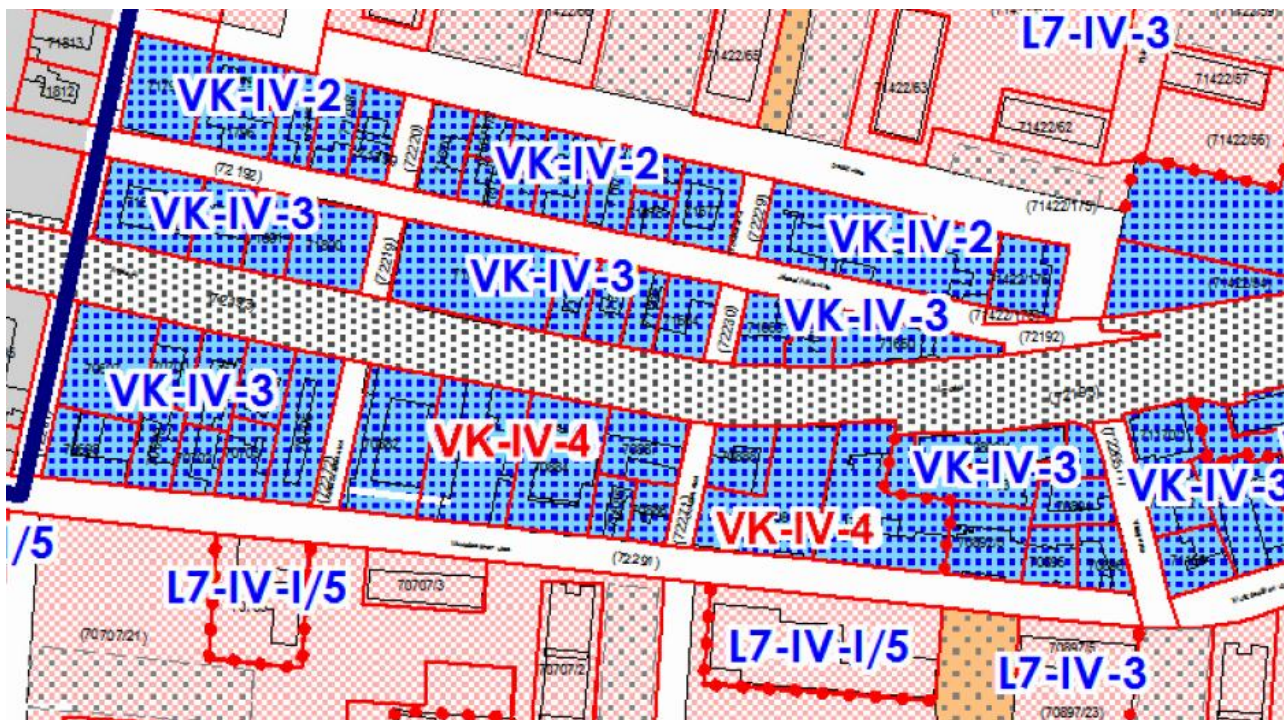
A tervezett lakóépület megvalósításához a területre jelenleg hatályos kerületi építési szabályozás kismértékű módosítása vált szükséges az alábbiak szerint.

Az új beépítést érintő Erzsébet utcai szabályozás felülvizsgálandó és véglegesítendő az Erzsébet utca hálózati szerepének (gyalogos elsőbbségű, B.VIII tervezési osztályú út) megfelelően, továbbá a 100 %-os földszinti beépítettséggel rendelkező meglévő új szomszédos épülethez való csatlakozás és a szükséges parkolóhelyek elhelyezhetősége érdekében megvizsgálandó a földszinti 100%-os beépítettség lehetővé tétele a meglévő szintterületi mutató és az általános szintekre vonatkoztatva a beépítési % módosítása nélkül.

A kezdeményezett módosítások nem érintenek sem zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli területeket, sem meghatározó műszaki infrastruktúra hálózatot és nem teszik szükségessé a településszerkezeti terv módosítását. Az UKVSZ számára nagyobb léptékű tervként jogi keretet jelentő a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló, többször módosított 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban BVKSZ) 39.§ (15) bekezdése lehetővé teszi a zártosú beépítésű városközponti területek esetében a földszintek 100%-os beépítését, amennyiben azon intézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra. Ez alapján OTÉK felmentés kezdeményezése sem szükséges.

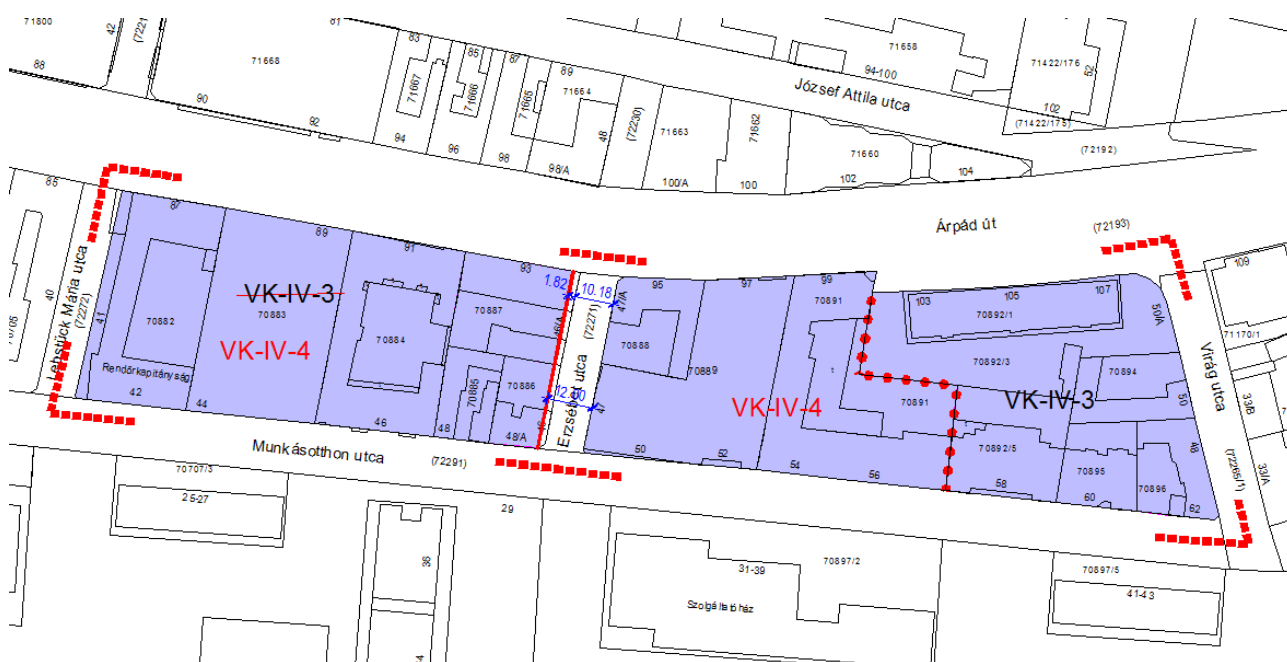
A tervezett módosítások a kerületi szabályozásban előírtak pontosítását, valamint építési övezet határának és szabályozási vonal vonalvezetésének módosítását jelenti, úgy, hogy a tervezett szabályozási szélesség nem kisebb 12 m-nél.

5.1 Tervezett övezeti változások:



18. ábra: Tervezett övezeti besorolás

Tervezett övezetek szerkesztve:



19. ábra: Tervezett övezetek

**5.2 UVKSZ javasolt beépítési paraméterek:**

Szabályozó elem:	Hatályos rendelkezés		Tervezett rendelkezés	
	Közbenső	Sarok	Közbenső	Sarok
Építési övezet:	VK-IV-3		<b>VK-IV-4</b>	
Beépítési mód:	Z –zárt sorú		<b>Z –zárt sorú</b>	
Kialakítható telek megengedett				
- legkisebb területe	800 m <sup>2</sup>		<b>800 m<sup>2</sup></b>	
- legkisebb szélessége	18 m	20 m	<b>18 m</b>	<b>20 m</b>
A telek megengedett legnagyobb				
- terepszint feletti beépítettsége	65 %	80 %	<b>65 %**</b>	<b>80 %**</b>
- terepszint alatti beépítettsége	80 %*	80 %*	<b>80 %*</b>	<b>80 %*</b>
- általános szintterületi mutatója	3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
A telek megengedett legkisebb zöld-felületi aránya	10 %		<b>10 %</b>	
Legkisebb építménymagasság	11 m		<b>11 m</b>	
Legnagyobb építménymagasság	14,5 m		<b>14,5 m</b>	

Z zárt sorú beépítési mód

\* Gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén a terepszint alatt 100 %-os beépíttség is megengedhető. ~~(Szabályozási terv hiányában elvi építési keretengedélyben meghatározott módon.)~~

\*\* Amennyiben a földszinten intézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra a földszinten 100 %-os beépíttség is megengedhető.

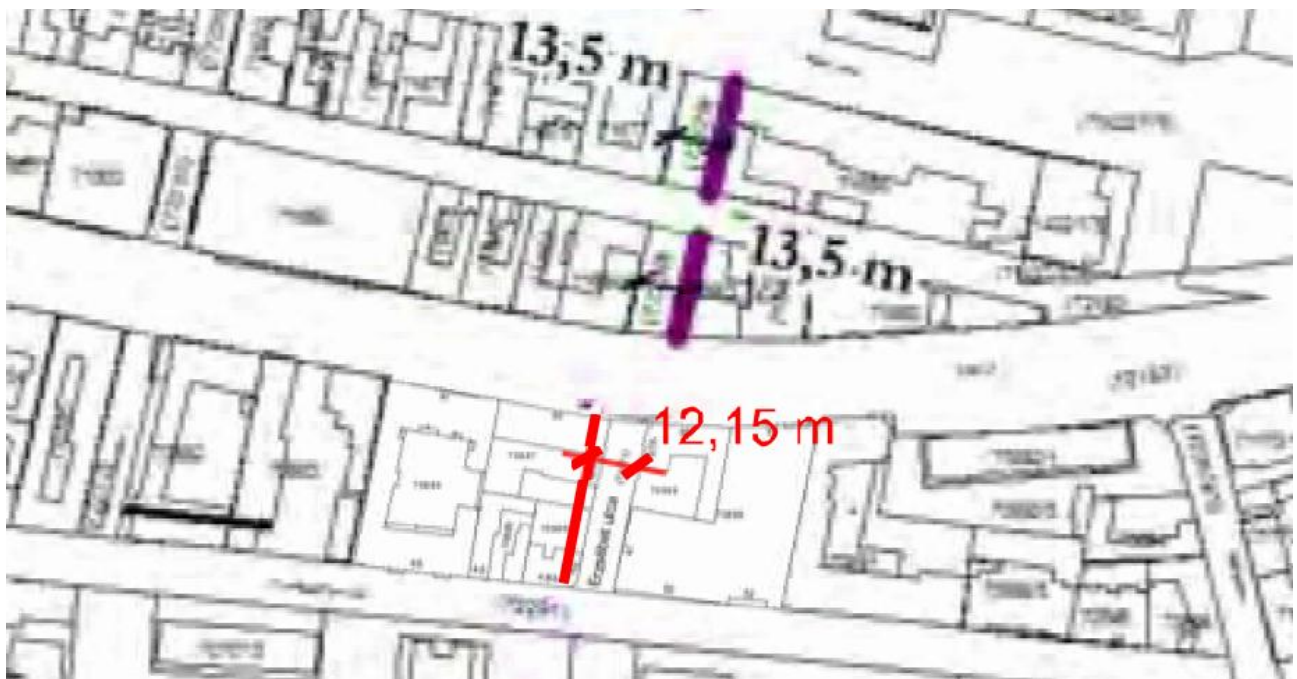
**5.3 Tervezett Útszabályozások:**

A jelenleg érvényes UKVSZ rendelkezéseivel megegyezően nem tervezett az Árpád út, a Munkásotthon utca, Lebstück Mária utca és a Virág utca szabályozása.

Az Erzsébet utca ma érvényes szabályozásánál a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása tervezett 12,15 méter széles szabályozási szélességet meghatározva a hatályos terv szerinti 13,5 m-es szabályozási szélesség csökkentés 10 %-ot nem meghaladó mértékben történik.

Ennek megfelelően az UKVSZ 5. mellékletét módosítani szükséges, korrigálva a 2003 előtti tervekből származó szabályozási vonalat.

5.4 A jelenleg hatályban lévő UKVSZ 5. mellékletének tervezett módosítása:

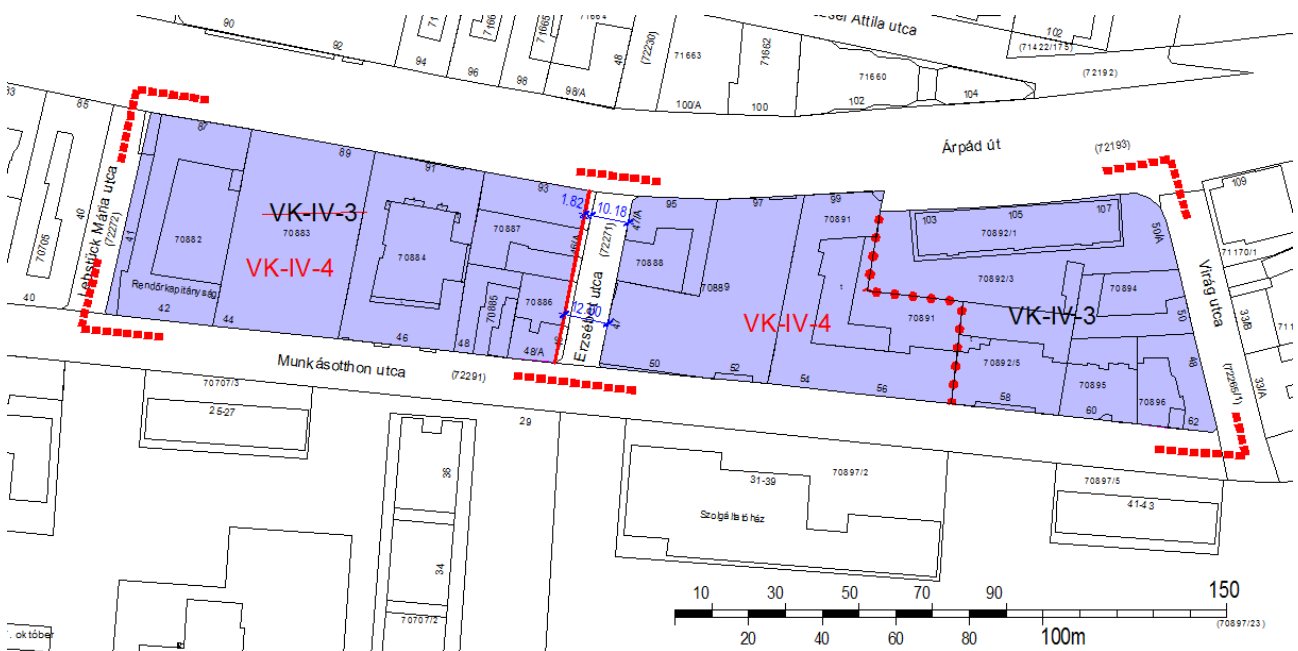


20. ábra: Az UKVSZ 5. mellékletének tervezett részlete

Az építési helyek és az épületmagasságok vonatkozásában módosítás nem tervezett.

5.6 Szabályozás összegezve

Az eddigiekben ismertetett szabályozási elemek összessége által alkotott Szabályozási Javaslát:



21. ábra: Szabályozási javaslat

A Szabályozási Javaslaton nem tüntettük fel az általunk összeállított javaslatban változással nem érintett szabályozó elemeket.

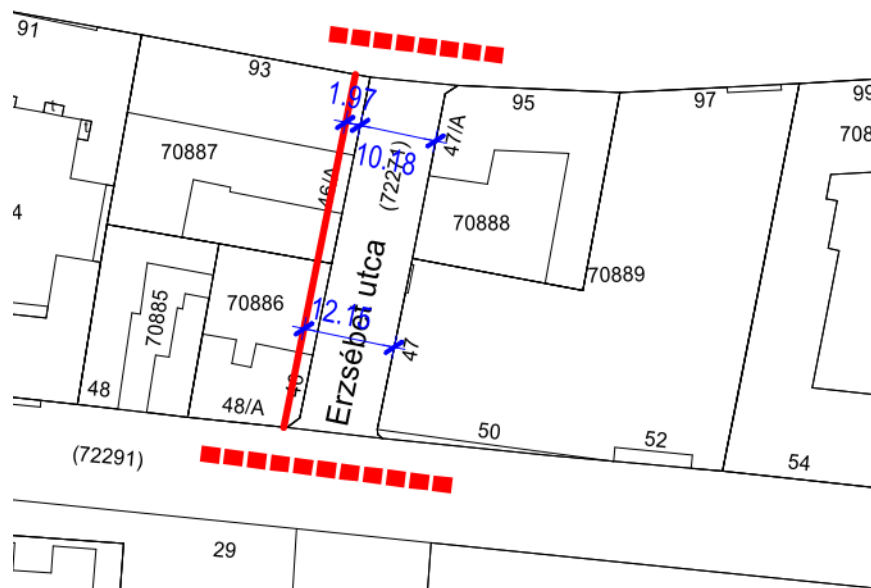
## 6. A TERVEZETT UKVSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA:

A tervezett módosítások nem alakítják át nagy mértékben a kerületi településrendezési szabályokat; kiegészítik, tovább fejlesztik azt, megismerve a meglévő adottságokat, hosszútávú terveket.

Az Erzsébet utca menti területen tervezett módosítás kis mértékű változást eredményez. A tervezett útszabályozás módosítása nyomán a 70886 helyrajzi számú ingatlan területe 37 m<sup>2</sup>-rel kevesebbet, a 70887 helyrajzi számú ingatlan területe 38,5 m<sup>2</sup>-rel kevesebbet csökken. Az Erzsébet utca szabályozási szélességének csökkentése lehetővé teszi, hogy némileg jobb méretű belső udvar alakuljon ki az új épület tervezésekor és kis mértékben megemeli a beépíthető területet.

A földszinti 100%-os beépíthetőség lehetővé tétele növeli a parkolásra fordítható szintterületet, ugyanakkor csökkenti a belső udvar magasságát, jobb arányba tolja el a benapozottság vonatkozásában.

### 6.1 Tervezett telekalakítások:



22. ábra: Végrehajtandó szabályozás

A tervezett telekváltozások:

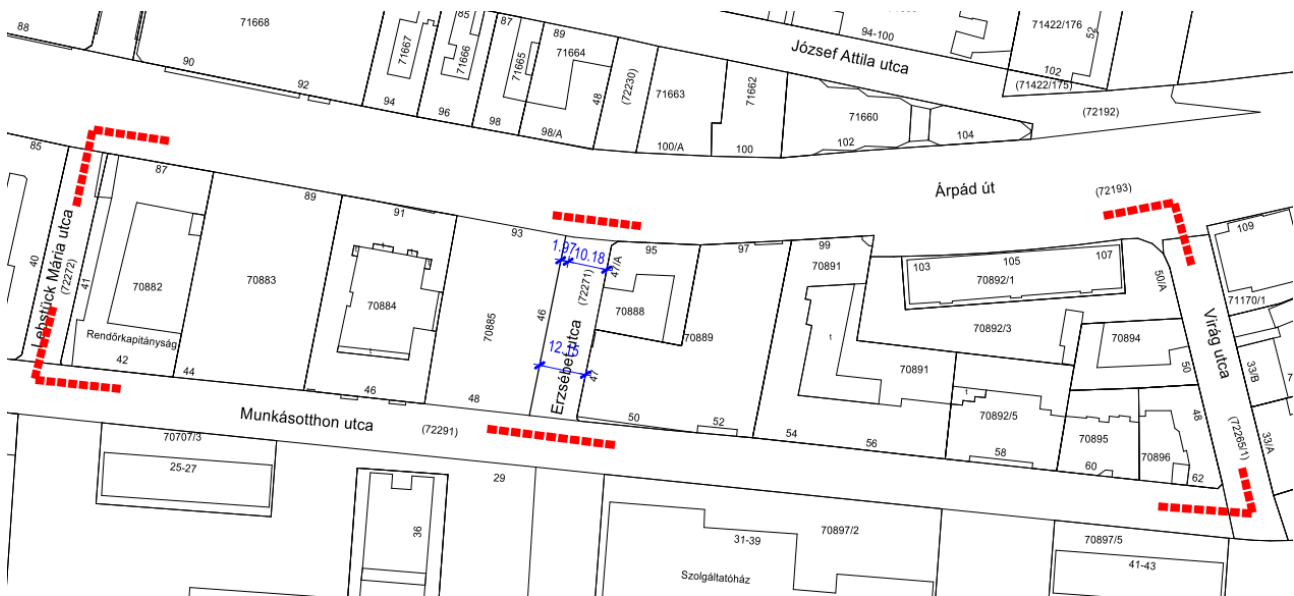
Telek helyrajzi száma:	Tulajdoni hányad		
	Meglévő területe:	Terület változás	Útszabályozás utáni terület
70885	351 m <sup>2</sup>	0	351 m <sup>2</sup>
70886	337 m <sup>2</sup>	-41 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>
70887	770 m <sup>2</sup>	-49 m <sup>2</sup>	721 m <sup>2</sup>
<b>Telekegyesítés után terület összesen:</b>			<b>1 3686 m<sup>2</sup></b>

A mért értékek CAD rendszerből származó értékek. A pontos méretek geodéziai eljárásban határozandók meg.



Az Erzsébet utca tervezett szabályozásának végrehajtásakor a 70886 helyrajzi számú ingatlan területe csökken 37 m<sup>2</sup>-rel; a 70887 helyrajzi számú ingatlan területe csökken 45 m<sup>2</sup>-rel. A 70885 helyrajzi számú ingatlan területe nem változik.

Az útszabályozás és a telekösszevonás végrehajtása után kialakuló telkek (A telkek fejlesztésre előkészített, rendezett állapota):



**23. ábra: Szabályozás végrehajtása után kialakuló rendezett állapot**

### 6.3 A javasolt változás, beépítések várható infrastrukturális igényei:

A tervezett beépítés nem igényli a közlekedési hálózatok módosítását.

A terület teljes mértékben közművesített, a tervezett létesítmények nem igényli az ellátó hálózatok kapacitásának bővítését.

A tervezett épület fenntartását, működtetését a majdani tulajdonosok végzik, egyedi intézkedés nem szükséges.

### 6.4 A javasolt változás, beépítés várható környezeti hatásai:

A tervezett beépítés nem okoz káros környezeti hatásokat; a működés során nincs zajemisszió, nem veszélyezteti a talaj, a vizek, a levegő környezeti állapotát.

A tervezett épület javítja a településképet, meghatározó építészeti elemként bezárja a tömb ma rendkívül előnytelen utcaképpű Árpád út – Erzsébet utca – Munkásotthon utcai sarkát.

Összeállította:

**Molnár Mária**  
építész, vezető településtervező