

# BUDAPEST

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

*Megalapozó munkarész*  
*Helyzetelemzés - Helyzetértékelés*

2018. április

### **BIZOTTSÁGI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

# 6.

számú  
városszerkezeti  
egység

## Szerzők

## I. GENERÁL TERVEZŐ

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

## II. SZAKÁGI TERVEZŐK

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

## Tartalomjegyzék

<b>SZERZŐK</b>	
<b>TARTALOMJEGYZÉK</b>	
<b>HELYZETFELTÁRO ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉS Z</b>	<b>1</b>
<b>TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VÁROSRESZ HELYE A KERÜLETBEN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK</b>	<b>3</b>
I. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK	3
II. ÉSZAKI KERTVÁROS HELYE A KERÜLETBEN	4
<b>A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL ÉS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK</b>	<b>5</b>
I. A HATÁLYOS TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK	6
II. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK	10
<b>A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI MEGÁLLAPÍTÁSAI</b>	<b>14</b>
I. SZOMSZÉDOS FŐVÁROSI KERÜLETEK	15
II. SZOMSZÉDOS AGGLOMERÁCIÓS TELEPÜLÉSEK	18
<b>HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA</b>	<b>20</b>
I. BUDAPEST 2030 – HOSSZÚ TÁVÚ VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	20
II. BUDAPEST 2020 – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA	23
III. BARNAMEZŐS TERÜLETEK FEJLESZTÉSE – TEMATIKUS PROGRAM	23
<b>HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA</b>	<b>24</b>
I. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	24
II. A HATÁLYOS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA	27
III. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK	28
<b>FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA</b>	<b>29</b>
I. BUDAPEST FŐVÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)	29
II. BUDAPEST FŐVÁROS HATÁLYOS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA (FRSZ)	38
<b>KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA</b>	<b>41</b>
I. ÚJPESTI VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ÚKVSZ)	41
II. AZ ÚKVSZ HATÁLYBALÉPÉSE ELŐTT JÓVÁHAGYOTT, TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)	43
<b>TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK</b>	<b>44</b>
I. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET	44
II. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK	46
<b>ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA</b>	<b>47</b>
I. TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	47

<b>AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA</b>	<b>50</b>
I. A TÉNYLEGES TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA	51
II. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA	56
III. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA	59
<b>KÖZLEKEDÉS</b>	<b>73</b>
I. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK	73
<b>KÖZMŰVESÍTÉS</b>	<b>80</b>
I. KÖZMŰVESÍTÉS FEJLŐDÉSE	80
<b>KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS)</b>	<b>91</b>
I. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA	91
<b>KATASZTRÓFAVÉDELEM (TERÜLETFELHASZNÁLÁST, BEÉPÍTÉST, BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK)</b>	<b>96</b>
I. VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG	96
I. EGYÉB BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK	97
<b>VÁROSI KLÍMA</b>	<b>97</b>
<b>HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>99</b>
<b>HELYZETÉRTÉKELÉS</b>	<b>101</b>
I. HELYZETELEMZÉS (VISSZATEKINTÉS)	101
II. HELYZETÉRTÉKELÉS	102



# HELYZETELEMZÉS

# Településhálózati összefüggések, a városrész helye a kerületben, térségi kapcsolatok

## I. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

*forrás: Budapest Főváros IV. kerület, Újpest –  
Településfejlesztési Konceptió és Integrált  
Településfejlesztési Stratégia  
Helyzetfeltáró és –értékelő munkarész alapján*

A főváros nemzetközi, országos és regionális szerepkörének alakításában – ahogy Budapest minden kerülete – Újpest is jelentős részt vállal, melynek mértékét különös mód meghatározza a kerület agglomerációval való szoros kapcsolata, térségi elhelyezkedése. A kerület – városszéli elhelyezkedéséből adódóan – mintegy átmenetet képez a belső városi kerületek és a fővárosi közigazgatási határ Pest megyei oldalán húzódó települések között.

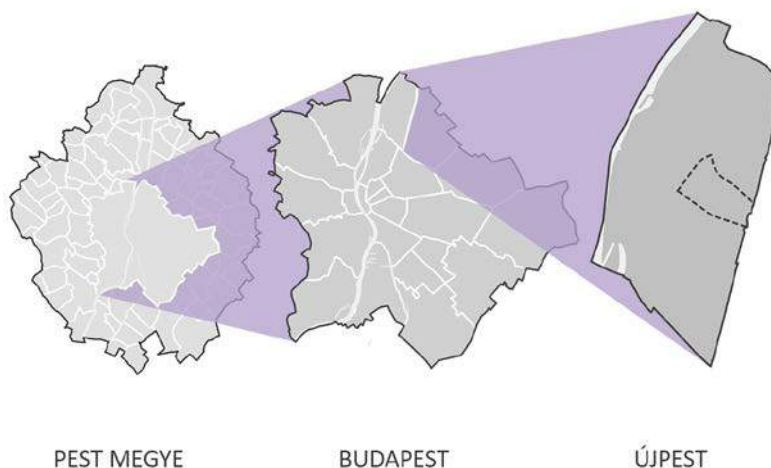
Ennek megfelelően területét több, országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra elem is érinti, melyek szerves kiegészítéseként jelennek meg a helyi és összvárosi szerepkörrel egyaránt rendelkező közúti és kötöttpályás elemek.

A hálózatoság szempontjából kiemelt figyelmet érdemel még a kerület Duna mentén húzódó, összefüggő erdő és zöldfelületi elemrendszer, mely Budapest zöldfelületi rendszerét hivatott összekapcsolni a szomszédos Szentendrei-sziget, valamint az északi agglomeráció zöldfelületeivel.

A IV. kerület Budapest egyik fontos gazdasági központja, mely ipari, kereskedelmi és szolgáltatási téren is képes maradandót nyújtani. Ezt tette már messze visszamenőleg a múltban is, így hagyományainak és folyamatos ipari és infrastrukturális megújulási készségének köszönhetően szerepét fenn tudta tartani. Újpest másik jelentős szerepköre a fővárosi és környező területek vízi-közmű szolgáltatásában rejlik vízműve és vízbázis kútjai révén.

Újpest-központ a főváros központrendszerében kerületi központ szerepet tölt be, míg Újpest-Városkapu nevéből adódóan is determinálja a kerület városkapu jellegű szerepkörét, még ha funkcionálisan azt csak hiányosan is képes betölteni.

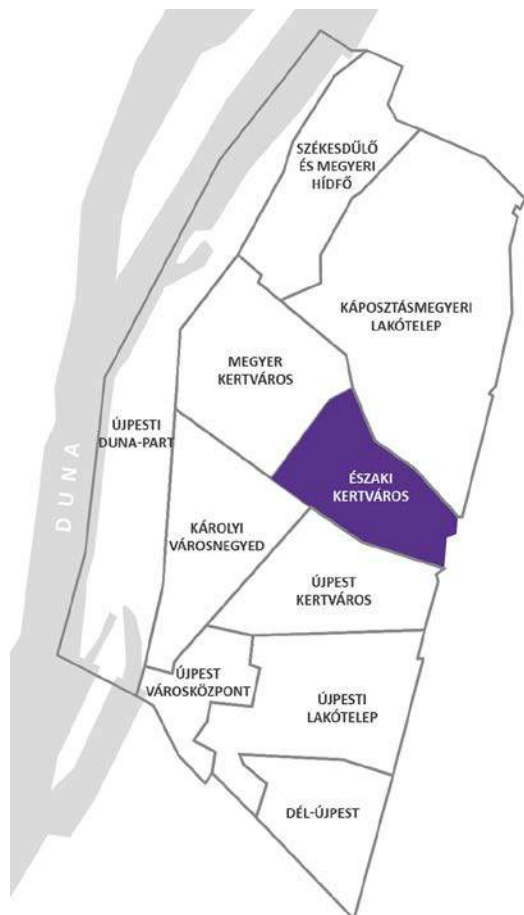
A helyi sporthoz és oktatáshoz, kultúrához kötődő létesítmények vonzereje messze túlmutat Újpest határain, ezen intézményrendszer kerületen belüli hatása egyelőre lassú, de biztos növekedést mutat.



*Településhálózati összefüggések, a kerület térségi pozíciója  
forrás: saját ábra*

## II. ÉSZAKI KERTVÁROS HELYE A KERÜLETBEN

*forrás: Budapest Főváros IV. kerület, Újpest –  
Településfejlesztési Koncepció és Integrált  
Településfejlesztési Stratégia  
Helyzetfeltáró és – értékelő munkarész alapján*



*Újpest városszerkezeti egységei,  
Északi kertváros pozíciója  
forrás: saját ábra*

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

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

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

Főleg – kisebb részt – modern kisvárosias, – nagyobb részt – kertvárosias beépítésekkel jellemezhető, melyek lakótelep jellegű lakóterületekkel egészülnek ki. Ezeket a dominánsan lakó funkciójú területhasználati egységeket egyéb zöldterületi; rekreáció, sport és a szabadidő eltöltését szolgáló; valamint mozaikosan intézményi funkcióknak helyet adó területek szövik át.

A helyi városszövet kialakult, képes integrálódni a környező területek rendszerébe, egyidejűleg megfelelő átmenetet képez a kerület sűrűbb beépítésű, belváros felőli városrészei és a külső, lakótelepi jellegű lakóterületi intenzitás között.

Lakosságának száma csökkenő tendenciát mutat, a kormegoszlás alapján előregedő városrészként jellemezhető, ami a helyi intézményrendszer jellegének alakulását is meghatározza.

A területet jelentősebb környezeti terhelés nem érinti, köszönhetően kedvező zöldfelületi intenzitásának, mely elsősorban a Szilas-patakot övező jelentős méretű és mennyiségű, összefüggő szabadterületeknek (Farkas-erdő, Megyeri Temető, Szilas park, stb.), valamint a kiterjedt sport és rekreációs területeknek köszönhető.

## A területfejlesztési dokumentumokkal és területrendezési tervekkel való összefüggések

Magyarországon területi (országos és térségi) és települési (Budapesten fővárosi és kerületi) szinten történik fejlesztési koncepció- és stratégiaalkotás, valamint rendezési tervezés. A fejlesztési dokumentumok elsősorban koncepcionális fejlesztési célokat, irányokat határoznak meg, míg a rendezési típusú tervek a térbeli rendet, műszaki-fizikai szerkezetet, a területhasználat szabályait rögzítik a fejlesztési dokumentumokkal összhangban az alábbiak szerint.

		<b>FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ / FEJLESZTÉSI STRATÉGIA</b>	<b>RENDEZÉSI TERV</b>
<b>területi szint</b>	<b>országos</b>	Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK)	Országos Területrendezési Terv ( <b>OTrT</b> )
	<b>térségi</b>	Budapest Területfejlesztési Koncepciója (BTFK)	Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve ( <b>BATrT</b> )
Budapest Területfejlesztési Programja (FŐTEP)			
<b>települési szint</b>	<b>fővárosi</b>	BUDAPEST 2030 – Hosszú távú Városfejlesztési Koncepció (VFK)	Budapest Főváros Településszerkezeti Terve ( <b>TSZT</b> )
		BUDAPEST 2020 – Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)	Budapest Főváros Rendezési Szabályzata ( <b>FRSZ</b> )
		Barnamezős Területek Fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program (TFP)	
	<b>kerületi</b>	Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Településfejlesztési Koncepció	Újpesti Városrendezési és Építési Szabályzat ( <b>ÚKVSZ</b> ) +
		Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Integrált Településfejlesztési Stratégia	Újpest Kertváros, valamint Károlyi városnegyed ( <b>KÉSZ-ek</b> )

314/2012. (XI.8.) Korm. rend.  
11.§ (6)

„Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalom elemei  
összevonhatók, fejezeten belül átcsoportosíthatók,  
bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési  
feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak  
figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók.”

A fejlesztési és rendezési dokumentumok egymásra épülése, valamint a terület- és településrendezésben érvényesülő tervhierarchia biztosítja, hogy az alacsonyabb rendű terv megfelel a magasabb rendűnek. A fővárosi dokumentumok és tervek tehát megfelelnek a területi szintű országos, illetve agglomerációs terveknek, és az abban foglaltakat közvetítik a kerületi szinten készülő dokumentumok és tervek felé.

Tekintettel arra, hogy jelen vizsgálat az új kerületi építési szabályzat készítését alapozza meg a 314/2012. (XI.8.) számú vonatkozó Kormányrendelet 11.§ (6) bekezdésének figyelembevételével a területi szintű fejlesztési dokumentumok és rendezési tervek összefoglaló jelleggel, a szükséges mélységben kerülnek ismertetésre.

A települési szintű fejlesztési és rendezési dokumentumok, valamint tervek részletes ismertetésére jelen fejezet után kerül sor.



## I. HATÁLYOS TERÜELTFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

A területi szint három vonatkozó fejlesztési dokumentuma a:

- Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK),
- Budapest Területfejlesztési Koncepciója (BTFK), valamint a
- Budapest Területfejlesztési Programja (FŐTEP).

### 1. NEMZETI FEJLESZTÉS 2030 – ORSZÁGOS FEJLESZTÉSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (OFTK)

#### Újpest térségi elhelyezkedése, a szomszédos kerületek és települések térbeli viszonya

Az Országgyűlés 1/2014.(I.3.) OGY határozatával fogadta el a „Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepciót (OFTK)”, mely az ország társadalmi, gazdasági, valamint ágazati és területi fejlesztési szükségleteiből kiindulva egy hosszú távú jövőképet, valamint fejlesztéspolitikai célokat és elveket határoz meg.

#### 1.1. CÉLRENDSZER

A Nemzeti Fejlesztés 2030 jövőképe szerint Magyarország 2030-ban **Kelet-Közép-Európa egyik vezető gazdasági és szellemi központja lesz**, lakosságának **biztonságos megélhetést** biztosító, az **erőforrások fenntartható használatára épülő versenyképes gazdasággal**, azzal összefüggésben **gyarapodó népességgel, megerősödött közösségekkel, javuló életminőséggel és környezeti állapottal**.

Fentiek elérését szolgálják a **hosszú távú átfogó célok**:

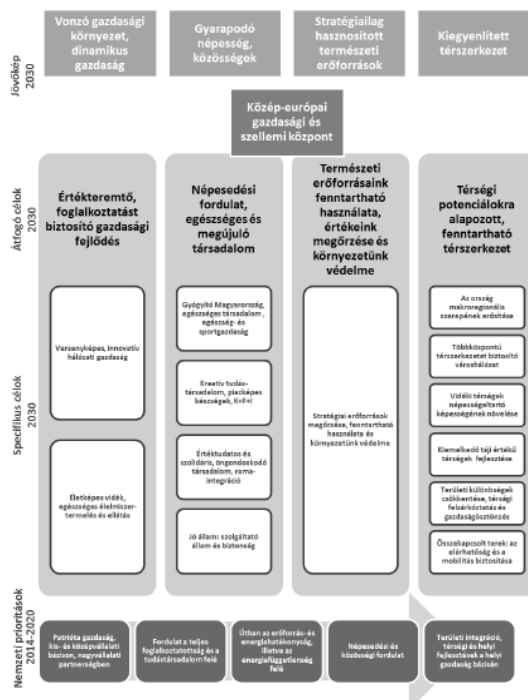
- értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés,
- népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom,
- természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme,
- térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

A hosszú távú átfogó célokon belül **specifikus célok** kerültek meghatározásra, ezeken alapulnak a **2014-2020 közötti időszak nemzeti prioritásai**. A fejlesztési célok és prioritások teljesülésének **három kiemelt, horizontális szempont** érvényesítése is feltétele. A horizontális szempontok az átfogó gazdasági környezeti és társadalmi szempontokat jelentik meg, amelyeket a fejlesztéspolitika, a programtervezés és a megvalósítás egészében érvényesíteni kell:

- befogadás – társadalmi felzárkózás, esélyegyenlőség megteremtése
- fenntartható fejlődés – fenntartható növekedés
- értékmegőrző és intelligens növekedés.

A három horizontális szemponton túl mind a területi, mind a szakágazati fejlesztéspolitikában kiemelt figyelmet kell fordítani a **térszerkezeti és térhasználati elvek** érvényesítésére:

- takarékos és átgondolt területhasználat (termőföld védelme, ökológiai szempontból jelentős területek megőrzése)
- települések szétterülésének megakadályozása
- biztonságos hozzáférés az infrastrukturális rendszerekhez
- értékőrzés mellett a fenntarthatóság (természeti, táji, kulturális örökség)
- helyi gazdaság fejlesztése helyi erőforrásokra alapozva.



Célrendszer

forrás: Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció

**1.2. BUDAPEST ÉS A METROPOLIS TÉRSÉG FEJLESZTÉSE**

*„Olyan fővárosra van szükség, amely térségével (metropolisz térség) sikeresen kapcsolódik be a globális munkamegosztásba, csomóponti szerepet tölt be Európa keleti nyitásában és a Nyugat-Balkán integrációjában, ahol kiemelkedően vonzó vállalkozni és élni egyaránt, miközben országos feladatait megosztja a többi nagyvárossal, ezzel segítve az ország többközpontú fejlődését. Meg kell őrizni a főváros építészeti és kulturális örökségének értékeit, azokat erőforrásként kell használni. Mindemellett Budapest kulturális központi szerepét is erősíteni szükséges. Az érték alapú, integrált valamint innovatív városfejlesztés megvalósítása fontos feladat.”*

*forrás: Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció*

A fejlesztések során nagy hangsúlyt kell fektetni:

- a globális munkamegosztásra,
- a többközpontúságra,
- az európai integrációra,
- az építészeti és kulturális örökség értékeinek megőrzésére,
- a kulturális központi szerep erősítésére, valamint
- a tervezet városfejlesztések érték alapú, integrált és innovatív megvalósítására.

**1.3. BUDAPEST TERÜLETFEJLESZTÉSI IGÉNYEI ÉS FELADATAI**

Budapest főváros területfejlesztési igényei és feladatai az alábbi pontokban foglalhatók össze:

- a térségi pozíció erősítése a földrajzi, geopolitikai adottságok kihasználásával;
- összehangolt fejlesztések a várostérségben – feladatmegosztás megszervezése;
- egységes Budapest – hatékony közigazgatási rendszerrel;
- a népesség megtartása vonzó, egészséges életkörülmények biztosításával, az esélyegyenlőség megerősítésével és a rugalmas lakásstruktúra kialakításával;
- kezdeményező város- és térségfejlesztés, tudás- és készség alapú gazdaságfejlesztés, a zöld gazdasági kultúra meggyökereztetése, valamint a turizmusban rejlő gazdasági lehetőségek kihasználása;
- a gazdasági fejlődést lehetővé tevő differenciált területi kínálat biztosítása;
- a város és a Duna együttélésének megteremtése;
- kiegyensúlyozott városi térszerkezet kialakítása differenciált központrendszerrel, a kompakt város elvének megvalósítása;
- a területhasználat és a közlekedés integrált fejlesztése, a városi közösségi közlekedés súlyának növelése; valamint
- az összmagyarság identitásának erősítése, a Kárpát-medence kulturális központjaként.

**2. BUDAPEST TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA (BTFK)**

A 1213/2014. (VI.30.) Főv. Kgy. határozattal került elfogadásra Budapest Területfejlesztési Koncepciója (BTFK), melynek javaslata megfogalmazza a térség 2030-ra elérni kívánt jövőképét, térstruktúráját, valamint a 2020-ra szóló átfogó és stratégiai célokban előírt állapotot.

A koncepciók tervi műfajának megfelelően e dokumentum is jövőképre és az annak eléréséhez szükséges célok rendszerbefoglalására bontható.

**2.1. JÖVŐKÉP**

A jövőkép szerint Budapest egy élhető és vonzó, egyedi karakterű főváros, mely az ország és a várostérség innovatív gazdasági és kulturális központjaként az európai városhálózat megbecsült tagja.

2.2. CÉLRENDSZER

**Átfogó célok** A jövőkép elérése érdekében az alábbi átfogó célok teljesítése szükséges:

- Budapest az európai városhálózat erős tagja;
- gazdasága fenntartható, érték és tudásalapú;
- városi környezete egészséges, harmonikus és sokszínű;
- a benne élők alkalmasak a harmonikus együttélésre, életminőségük javuló tendenciát mutat.

Az átfogó célok Budapest meglévő értékeire és sokszínűségére alapoznak, meghatározva azokat az irányokat, melyek az integrált fejlesztési elvek érvényesülése mellett Budapest jövőjének fejlesztési alapjait képezik.

**Célok** A jövőkép eléréséhez szükséges célok a következőképp alakulnak:

- kezdeményező, együttműködő terület-, város- és térségfejlesztés;
- tudásalapú, versenyképes, innovatív és „zöld” gazdaság;
- partnerség – a jövő közös tervezése, összehangolt fejlesztések Budapesten és a várostérségben;
- nemzetközi szerepkör erősítése a térségi pozíció kihasználásával;
- hatékony városszerkezet kialakítása - kompakt város;
- a környezeti erőforrások védelme és fenntartható használata, a természeti értékek és a táji örökség megőrzése;
- Budapest komplex szerepkörének megfelelő közlekedési rendszer megteremtése;
- befogadó, támogató, aktív társadalom;

rugalmas és korszerű lakásstruktúra kialakítása.

Budapest Területfejlesztési Konceptiója összhangban van a BUDAPEST 2030 – Budapest Hosszú távú Településfejlesztési Konceptiójával (VFK) tekintettel arra, hogy Budapest esetében a városfejlesztést és a területfejlesztést nem lehet egymástól élesen elválasztani.



*Célrendszer*

forrás: Budapest Területfejlesztési Konceptiója (BTFK)

### 3. BUDAPEST TERÜLETFEJLESZTÉSI PROGRAMJA (FŐTÉP)

A program egy – a területfejlesztési koncepció alapján kidolgozott – középtávú cselekvési terv, mely a főváros (mint megye) specifikus és horizontális céljait, illetve az azok megvalósítása érdekében meghatározott beavatkozási területeket, azaz prioritásokat rögzíti, felépítését tekintve stratégiai és operatív programrészből áll.

#### 3.1. JÖVŐKÉP ÉS CÉLRENDSZER

A program célrendszere a BTFK-val megegyező, prioritásit arra építi.

#### 3.2. PRIORITÁSOK

Budapest Területfejlesztési Koncepciójában meghatározott célok és a kapcsolódó operatív programok koherencia vizsgálata alapján került sor a prioritások meghatározására:

- **Gazdaságfejlesztés** a versenyképes, innovatív és „zöld” Budapestért;
- **Településfejlesztési** beavatkozások a hatékony városszerkezetért;
- **Környezeti fejlesztések** Budapest fenntartható fejlődéséért
- **Közlekedésfejlesztés** Budapest komplex szerepkörének szolgálatában;
- **Társadalmi** beavatkozások a befogadó, támogató és aktív Budapestért.

Stratégiai cél	VEKOP	KEHOP	IKOP	GINOP	EFOP
1. Kezdeményező, együttműködő terület-, város- és térségfejlesztés	✓	✓	✓	✓	✓
2. Tudásalapú, versenyképes, innovatív és "zöld" gazdaság	✓			✓	✓
3. Partnerség - a jövő közös tervezése, összehangolt fejlesztések Budapesten és a várostérségben	✓	✓	✓	✓	✓
4. Nemzetközi szerepkör erősítése a térségi pozíció kihasználásával	✓	✓	✓	✓	✓
5. Hatékony városszerkezet kialakítása - kompakt város	✓	✓			
6. A környezeti erőforrások védelme és fenntartható használata, a természeti értékek és táji adottságok megőrzése	✓	✓		✓	
7. Budapest komplex szerepkörének megfelelő közlekedési rendszer megteremtése	✓		✓		
8. Befogadó, támogató, aktív társadalom	✓				✓
9. Rugalmas és korszerű lakásstruktúra kialakítása	✓	✓			

*Koherencia – kapcsolódás az egyes operatív programokhoz  
forrás: Budapest Területfejlesztési programja*



## II. HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

Az **Országos Területrendezési Terv** (2003. évi XXVI. tv.) és **Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve** (2005. évi LXIV. tv.) törvényi erővel bír.

**Budapest Főváros Településszerkezeti Terve** a fentiek figyelembe vételével készült, így biztosítja a területrendezés és a készülő kerületi szintű építési szabályzat közötti összhangot.

Ezáltal az új kerületi szabályozási tervet megalapozó vizsgálat a területrendezési tervek vonatkozásában csak a legfontosabbakra szorítkozik.

### 1. ÖSSZEFÜGGÉSEK AZ OTRT ÉS A BATRT KÖZÖTT

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) és Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) közötti összefüggések az egyes – Északi kertváros városszerkezeti egység szempontjából releváns – szakágak vonatkozásában a következőképp alakulnak.

Országos Területrendezési Terv forrás: vonatkozó tervlap	Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve forrás: vonatkozó tervlap
--	--

#### 1.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

tervlap kivonat



vonatkozó jelmagyarázat

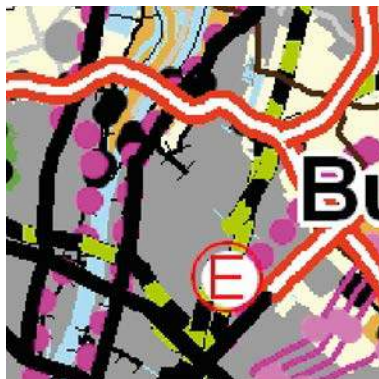
Települési térség (1 000 ha felett)	Városias települési térség
Mezőgazdasági térség	Nagykiterjedésű zöldterületi települési térség
Vegyes területfelhasználású térség	Erdőgazdálkodási térség
Vízgazdálkodási térség	Építmények által igénybe vett térség
	Vízgazdálkodási térség
	Építmények által igénybe vett térség
	Vízfelület, vízfolyás

Országos  
Területrendezési Terv  
forrás: vonatkozó tervlap

Budapest Agglomeráció  
Területrendezési Terve  
forrás: vonatkozó tervlap

1.2. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK

tervlap kivonat



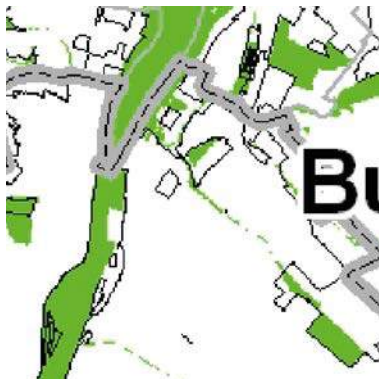
vonatkozó jelmagyarázat

- Gyorsforgalmi út
- Fő út
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Országos kerékpárút-törzshálózat eleme
- Egyéb erőmű
- Elsődrendű árvízvédelmi fővédvonal

- Gyorsforgalmi út
- Fő út
- Térségi mellékút
- A transzeurópai vasúti áruszállítás részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasútvonal, az országos vasúti törzshálózat tervezett eleme
- Főúton tervezett Duna-híd
- Országos kerékpárút törzshálózat eleme
- Erőmű
- Térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat
- Elsődrendű árvízvédelmi fővonal

1.3. NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ORSZÁGOS ÖVEZETE

tervlap kivonat



vonatkozó jelmagyarázat

- Országos ökológiai hálózat övezete

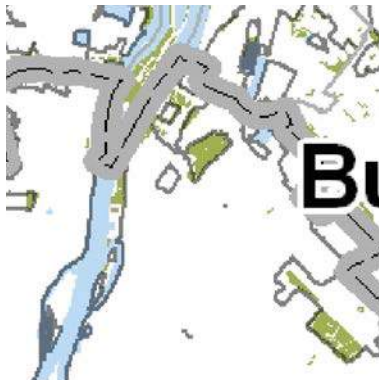
- Települési terület
- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Pufferterület övezete
- Vízfelület, vízfolyás

Országos  
Területrendezési Terv  
forrás: vonatkozó tervlap

Budapest Agglomeráció  
Területrendezési Terve  
forrás: vonatkozó tervlap

1.4. KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ  
ERDŐTERÜLET ORSZÁGOS ÖVEZETE

tervlap kivonat

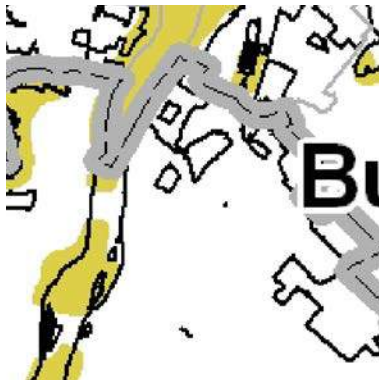


vonatkozó jelmagyarázat


- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület |  | Települési terület                              |
|  | Vízfelület, vízfolyás                   |  | Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete |
|   |   |  | Erdőterület                                     |
|   |   |  | Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete        |
|   |   |  | Vízfelület, vízfolyás                           |

1.5. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN  
KEZELENDŐ TERÜLET ORSZÁGOS ÖVEZETE

tervlap kivonat



vonatkozó jelmagyarázat

- |   |   |
|---|---|
|  | Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete |
|---|---|

1.6. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS  
TERÜLET ORSZÁGOS ÖVEZETE

tervlap kivonat



vonatkozó jelmagyarázat

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Világörökség és világörökségi várományos terület övezete |  | Települési terület                                      |
|  | Vízfelület, vízfolyás                                    |  | Világörökség és világörökség-várományos terület övezete |
|   |  |  | Vízfelület, vízfolyás                                   |



Országos  
Területrendezési Terv  
forrás: vonatkozó tervlap

Budapest Agglomeráció  
Területrendezési Terve  
forrás: vonatkozó tervlap

1.7. ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI  
TERÜLET ORSZÁGOS ÖVEZETE

tervlap kivonat



vonatkozó jelmagyarázat

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

1.8. ÁSVÁNYI NYERSANYAG-VAGYON  
TERÜLET TÉRSÉGI ÖVEZETE

tervlap kivonat

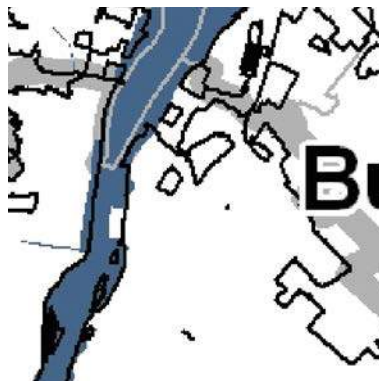


vonatkozó jelmagyarázat

Települési terület  
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete  
Vízfelület, vízfolyás

1.9. NAGYVÍZI MEDER ÉS A VÁSÁRHELYI-TERV  
TOVÁBBFEJLESZTÉSE KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ  
VÍZKÁR-ELHÁRÍTÁSI CÉLÚ SZÜKSÉGTÁROZÓK  
TERÜLETÉNEK ÖVEZETE

tervlap kivonat



vonatkozó jelmagyarázat

Nagyvízi meder területének övezete

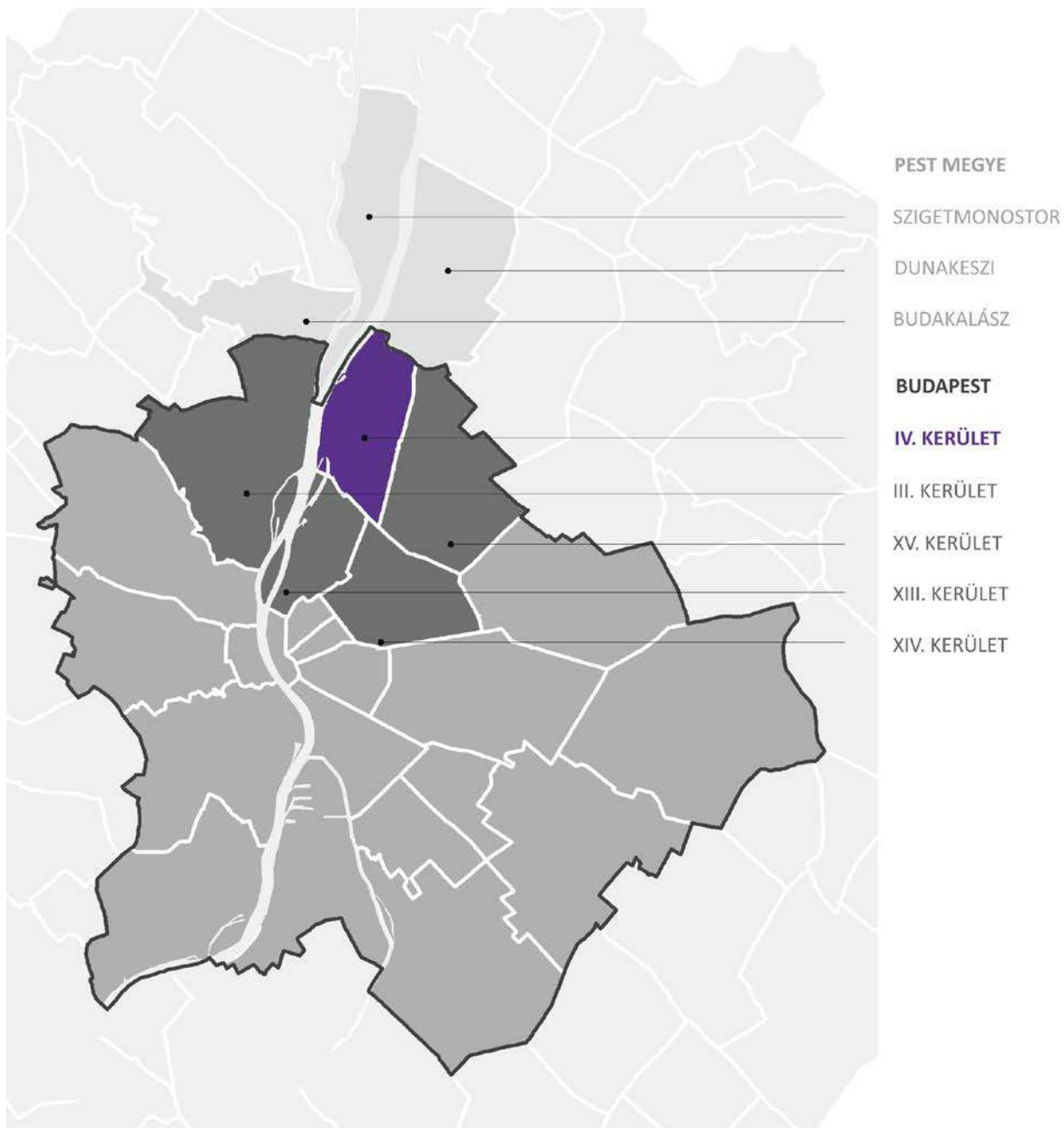


## A szomszédos települések hatályos fejlesztési és rendezési megállapításai

Tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terv a település fejlesztésének területi irányait jelöli ki, az alábbiakban elsősorban a szomszédos kerületek és települések TSZT-jében rögzített elhatározások ismertetése történik úgy, hogy a tervezési területhez közvetlen kapcsolódó XV. kerület elemzése prioritást élvez.

### **Újpest szomszédsági viszonyai**

A IV. kerület városperemi elhelyezkedéséből adódóan komplex szomszédsági viszonytal bír, egyaránt rendelkezik fővárosi és agglomerációs szintű szomszédsággal.



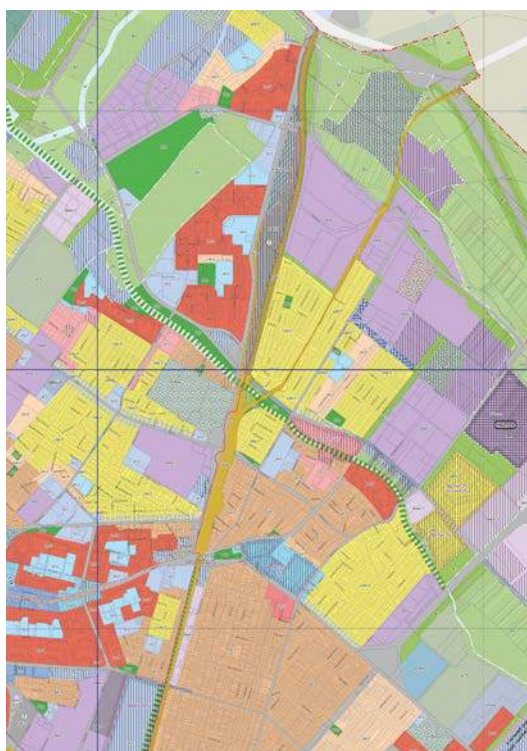
*Újpest térségi elhelyezkedése, a szomszédos kerületek és települések térbeli viszonya  
forrás: saját ábra*

## I. SZOMSZÉDOS FŐVÁROSI KERÜLETEK

A fővárosi szomszédos kerületek vonatkozásában *Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)* rögzíti a szerkezetiileg meghatározó távlati elemeket. Az Újpestet érintő, kerülethatárokon átívelő, tervezett fővárosi fejlesztések a fővároson belüli, valamint a külső kerületek esetében az agglomerációs irányú kohézió erősítését célozzák meg.

Újpest Északi kertváros városrészével az alább felsorolt kerületek közül közvetlen szomszédos Budapest XV. kerületének Rákospalota kerületrésze. Habár az Újpesttel szomszédos további kerületek különösebb hatással nincsenek a városszerkezeti egység működésére, azok fejlesztési és rendezési megállapításainak elemzése szintén indokolt.

### 1. XV. KERÜLET – RÁKOSPALOTA, PESTÚJHELY, ÚJPALOTA



Budapest Főváros Településszerkezeti Terve  
1. melléklet - Területfelhasználás  
forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve



Budapest Főváros Településszerkezeti Terve  
2. melléklet – Közlekedési infrastruktúra  
forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

A XV. kerület Újpest keleti szomszédságában található, közigazgatási határuk a 70. számú Vác – Szob vasútvonal nyugati oldalán húzódik. A határos városrészek Rákospalota városszerkezeti egység Északi mezők, Északi gazdasági terület, Északi kertváros, Központi terület, Kisvárosias része, valamint Déli kertváros elnevezésű területei.

A két kerületen átívelő rendezési célok közül a legfontosabb a Sziláspatak és mentének szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat-erősítése, illetve a **vízfolyás revitalizációja**.

A közlekedési infrastruktúra vonatkozásában közvetlen patak mellett, az Óceánárók utcát a rákospalotai Töltés utcával összekötő tengelyben tervezett **különszintű közúti-vasúti kereszteződésekkel** kialakított kapcsolat jelenti. További fontos szerkezeti elem a településszerkezeti terven meglévő gyorsvasúti vonalként jelölt **M3 metró vonal** az Árpád út tengelyében felszín alatt, majd onnan felszín felett vezetett **meghosszabbítása**, északról déli irányba haladva Káposztásmegyeri (Megyeri út) – Járműtelep utca (járműtároló) – Óceánárók utca – Görgey Artúr utca (Rákospalota-Újpest vasútállomás) – Rózsa utca állomásokkal. A tervezett beavatkozással érintett tömbök **jelentős átalakulással érintett terület** besorolás alatt állnak.

A Káposztásmegyeri metróállomáshoz kapcsolódóan a **tervezett nyomvonal, valamint a Külső Szilágyi út között húzódó területek többszintes területfelhasználása biztosított**. Ezek a közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület, valamint városközpont területe besorolású területfelhasználásnak megfelelő használat alakítható ki.

A fenti területekkel párhuzamosan, a XV. kerületi **oldal kötőtpályás közlekedési területe közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással** érintett terület.

Így közösségi közlekedési szempontból a káposztásmegyeri lakóterületek is közvetlen bekapcsolásra kerülhetnek a belső városi hálózatba. Ezzel összefüggésben a Görgey Artúr utca, Szilágyi és Árpád utak által bezárt területen **új intermodális csomópont** alakulhat ki, valamint egy-egy **tervezett P+R parkoló** létesülhet a Külső Szilágyi út Megyeri úti (500 férőhely) és Óceánárók utcai (150 férőhely), valamint Rákospalota-Újpest vasútállomás (200 férőhely) a csomópontoknál.

Az intermodális csomópontokhoz kapcsolódóan a meglévő rákospalotai felüljáró keleti oldalának északi és déli felén **jelentős változással érintett, intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület** húzódik.

## 2. III. KERÜLET – ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER



Budapest Főváros Településszerkezeti Terve  
1. melléklet - Területfelhasználás  
forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

Újpestet nyugatról Óbuda-Békásmegyér határolja, a kerületek határa a Duna tengelyében húzódik. A III. kerület szomszédos, a Duna érintett szakaszának jobb partján található városzerkezeti egysége Római-part kerületrész.

**A tervezett Aquincumi-híd megépítése összeköttetést teremtene** a két korábbi önálló város, **Óbuda és Újpest között**, a fővárosi projekt része a Körvasút menti körút kapcsolódó szakaszainak megépítése a kerületek területén. A híd, illetve a körút megvalósulása többek között – a meglévő vasúti mellett – új közúti és kerékpáros közlekedési kapcsolatot biztosít a két kerület között.

A tervezett híd dél-budai hídfője, **a volt gázgyár területének északi oldala jelentős változással érintett terület**, ahol **intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület** található.

## 3. XIII. KERÜLET – ANGYALFÖLD



Budapest Főváros Településszerkezeti Terve  
1. melléklet - Területfelhasználás  
forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

A XIII. kerület délről határolja Újpestet, a kerülethatár a 2. számú Budapest – Esztergom vasútvonal északi oldalán húzódik. A XIII. kerület határos városzerkezeti egységei Angyalföld, valamint Népsziget városrészek.

**A szomszédos kerület területét a kerülethatáron érintő fővárosi projekt az Aquincumi-híd és a Körvasút menti körút kapcsolódó szakaszainak megépítése.** A projekt Újpest-Városcsúcs – összvárosi szinten meghatározó – mellékközpont és Aquincum, illetve az Óbudai Gázgyár területének közvetlen közúti kapcsolatát hivatott megvalósítani. A híd tehermentesíti az Árpád hidat, egyúttal erősíti a Népszigettel és annak rekreációs területeivel való kapcsolatot. A XIII. kerület fejlesztési tervei között szerepel a Népsziget revitalizációja, a fővárosi TSZT a szigeten jelentős változással érintett területet jelöl, a Gács utca tengelyében **tervezett hídkapcsolattal**.

A tervezett híd dél-pesti hídfőjét környező tömbök **jelentős átalakulással érintett területek**, melyek egy részén (Árva – Balzsam - Gács utcák által bezárt tömb) a jelenlegi, **kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű területfelhasználásnak megfelelő hasznosítás biztosítandó átmenetileg**, míg a tervezett **mellékközpont területnek megfelelő** vegyes területfelhasználás ki nem alakul. Ugyanitt az Árva utca északi területsávján **közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás** tervezett. A Váci úti TESCO tömbjén a kerületi terveszközpontban a **közkert, közpark** besorolású területek **minimum 25%-ban** határozandóak meg. A híd újpesti oldalának tervezett területfelhasználása a XIII. kerületi hídfővel mintegy kooperál.

A fentiek mellett kiemelendő, hogy **tervezett különbszintű közúti-vasúti keresztezésekkel** érintett a 2. sz. vasútvonal, melyeket a Berlin utcát a Reitter Ferenc utcával összekötő tervezett II. rendű főút, valamint a Mártírok útját a Göncöl utcával összekötő kapcsolatok jelenthetik a jövőben. A vasútvonaltól délre, Újpest-Városcsúcs autóbussz-állomásnál **500 férőhelyes P+R parkoló létesítése tervezett.**



Budapest Főváros Településszerkezeti Terve  
2. melléklet - Közlekedési infrastruktúra  
forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

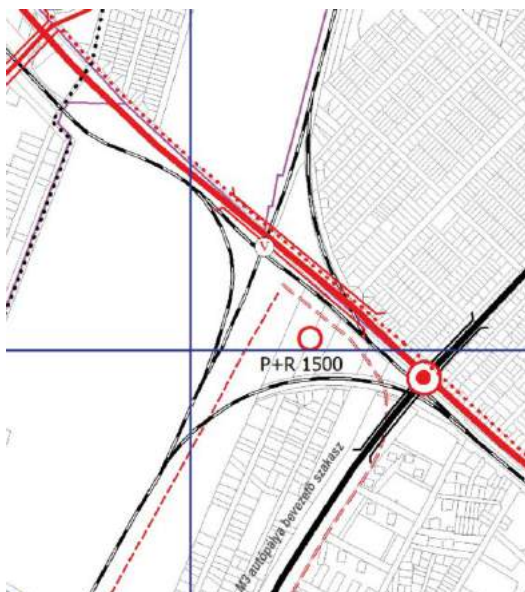


## 4. XIV. KERÜLET – ZUGLÓ



Budapest Főváros Településszerkezeti Terve  
1. melléklet – Területfelhasználás

forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve



Budapest Főváros Településszerkezeti Terve  
2. melléklet – Közlekedési infrastruktúra

forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

Zugló dél-keletről határolja a IV. kerületet, a kerülethatár a tervezett Körvasút menti körút mentén húzódik. A XIV. kerület Újpesttel határos területe Alsórákos városrész, közelebbről a Magyar Vasúttörténeti Park területe.

A két kerület határát érinti a **Körvasút menti körút kapcsolódó szakaszainak megépítése**. Emellett a fővárosi TSZT-ben **tervezett vasútállomás, vasúti megállóhely** kialakítása jelölt a Zugló – Rákospalota – Újpest hármas kerülethatáron.

Előbbi közvetlen környezetében 150 férőhelyes **P+R parkoló**, felszín alatt – vagy alternatív esetben felszínen – vezetett **villamosvonal végállomásának kialakítása tervezett**, az M1 metróvonal, azaz a Millenniumi Földalatti Vasút Mexikói útról érkező meghosszabbítása gyanánt.

A három kerület találkozásánál a vasúti forgalom zavartalan biztosítására **különszintű közúti – vasúti keresztezés biztosítása tervezett**, melynek műtárgyán szintén **tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal** biztosított. Utóbbi az Aquincumi híd és a tervezett Körvasút menti körút jövőbeni kerékpáros forgalmát hivatott hálózatba foglalni.

A tervezett vasútállomást környező területek beépítésre szánt területek – a Magyar Vasúttörténeti Park és a rákospalotai kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek kivételével – **jelentős változással érintett területek**, melyek egy részét keleten, a beépítésre nem szánt területek esetében közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással érintettek (M3 autópálya, vasút).

A zuglói oldal vasutat szegélyező, beépítésre szánt területei gazdasági, jellemzően **kereskedelmi, szolgáltató, valamint raktározást, termelést szolgáló területek, de egy részükön intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület lett kijelölve**. Utóbbi esetében a jelentős környezeti terhelés – M3 autópálya és a vasútvonalak forgalma – okán a területfelhasználási egység közlekedési területeket övező sávjában új lakófunkció elhelyezése kizárt. A két gazdasági szegély **szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolattal** is érintett, a kerületi tervezésben figyelembeveendő területfelhasználási egységárány alapján a **közkertek, közparkok számára minimum 10%-nyi zöldterület biztosítandó**.

## II. SZOMSZÉDOS AGGLOMERÁCIÓS TELEPÜLÉSEK

A szomszédos agglomerációs települések esetében is a helyi településszerkezeti tervek rögzítik a szerkezetileg meghatározó távlati elemeket, így azok vizsgálata indokolt.

### 1. DUNAKESZI



Dunakeszi Településszerkezeti Terve  
280/212. (XII.13.) sz. határozattal elfogadva  
forrás: Dunakeszi Településszerkezeti Terve



Székesdűlő hatályos Településszerkezeti Terve  
110/2008. (VII.03.) sz. határozat alapján módosítva  
forrás: Dunakeszi Településszerkezeti Terve

Dunakeszi Újpestet az északi irányból határoló város. A IV. kerület szomszédsági összefüggések szempontjából koncentráltan érintett városszerkezeti egységei Székesdűlő és Megyeri hídfő, valamint Káposztásmegyer lakótelep városrészek.

A főváros és a város közötti közvetlen kapcsolatot az M0 autópálya és bevezető szakasza, a Váci út, valamint a Külső Szilágyi út – Pálya utca tengelye, azaz 2. számú főút jelentik.

A 280/2012. (XII.13.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv, valamint azt kiegészítőleg a 110/2008. (VII.03.) sz. határozat alapján Dunakeszi város Újpesttel határos területeinek területfelhasználási besorolása keretes szerkezetű, az egyes közbenső területfelhasználásokat folyó- és állóvizek medrével érintett vízgazdálkodási területek fogják közre, név szerint a Duna-folyam és a Barracuda-tó. Ezek között nyugatról keleti irányból haladva vízbeszerzési -; korlátozott mezőgazdasági -; ipari, gazdasági -; kereskedelmi, szolgáltató gazdasági -; valamint védelmi erdőterület helyezkedik el.

Szerkezeti kapcsolatok szempontjából a terv **tervezett közlekedési elemei** közül **kerékpárút/kerékpározható útvonal** szerepel az Íves út M0 autópálya külön szintű kereszteződéséből torkollva a Dunakeszi kereskedelmi központ át Pallag utca, valamint a Duna mentén a 2. sz. főút nyomvonalon.

Védelmi szempontból a következő megállapítások tehetők. A táj- és természet-, valamint környezetvédelem vonatkozásában a Duna és közvetlen környezete az **országos ökológiai hálózat részét** képezi, a Duna partja **Natura 2000 oltalom** alatt áll. Az Újpesttel szomszédos területek egésze – országos főúthálózat elemeinek kivételével – **településképvédelmi területként** nyilvántartottak, továbbá a 2. sz. főút keleti oldala **fakadóvízveszéllyel érintett terület**.

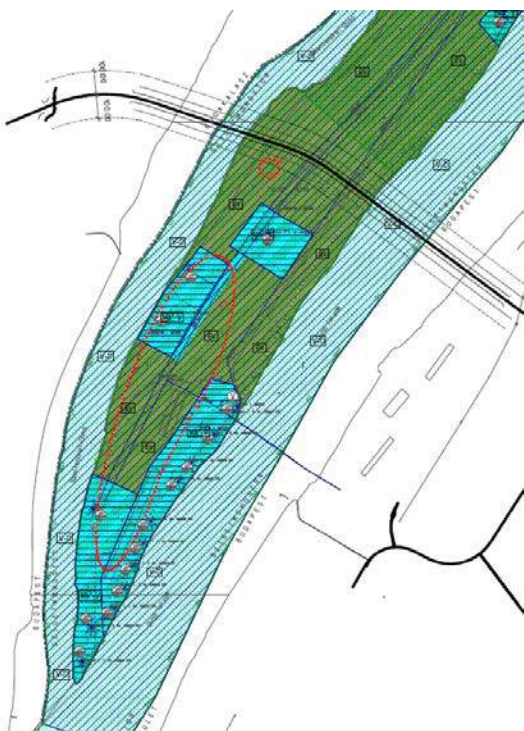
A terület **régészeti területek lehatárolásával több helyen is érintett**, melyek:

- a 2. sz. főút mente (19. és 27. sorszámú régészeti területek),
- a Székesdűlő kereskedelmi központ területe (ismeretlen sorszámú régészeti terület), valamint
- a bányatavak területe (14. és 15. sorszámú régészeti területek).

Egyéb tervi elemek tekintetében megemlítendő a **belterületek határának változása**, mivel a 2. számú főút mentén új, tervezett belterületi határ jelölt.



## 2. SZIGETMONOSTOR



hatályos Településszerkezeti Terv

forrás: Szigetmonostor Településszerkezeti Terve

Szigetmonostor község észak-nyugatról határos a IV. kerülettel, melynek az agglomerációs településhez tartozó Duna-szakasszal közvetlenül határos kerületrésze az Újpesti Duna-part városzerkezeti egység.

A két település között nincs közvetlen közúti kapcsolat; Budapestről Szigetmonostor a 11. számú főútról, a Tahitótfalut Tótfaluvával összekötő hídon át érhető el. Az MO körgyűrű (Megyeri híd) érinti a település területét, de lehajtó a szigetre nem épült. Szigetmonostor megközelítésére alternatívát jelent még a dunai „révhálózat”, melyből a legközelebbi kapcsolatot a Dunakeszi – Horány komp jelenti.

**242/2012.(XII.21.) sz. KT. határozattal elfogadott településszerkezeti terv alapján Szigetmonostor község IV. kerülettel szomszédos területei vízgazdálkodási, mezőgazdasági-vízgazdálkodási területek illetve védelmi erdőterületek.** A Szentendrei-sziget déli része és Duna-partja a Duna-Ipoly Nemzeti Park része, Natura 2000 terület, az Országos ökológiai hálózat része (ökológiai folyosó). Az MO körgyűrűtől délre nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak. A Szentendrei sziget déli részén található csápos kutak körül vízbázis belső és külső védőterületet jelöl ki a TSZT.

Az Újpesttel határos területeken a településfejlesztési célok között elsősorban a természeti értékek megőrzése, védelme szerepel. A vízbázisvédelmi, természetvédelmi területhasználati korlátozások nem teszik lehetővé a területen egyéb célú fejlesztések létrejöttét.

## 3. BUDAKALÁSZ



hatályos Településszerkezeti Terv

forrás: Budakalász Településszerkezeti Terve

Budakalász közvetve határos Budapest IV. kerületével, Székesdűlő és Megyeri hídfő városrész a Megyeri híd által kialakuló kapcsolattal hozható összefüggésbe Budakalász várossal.

**320/2013.(XII.20.) sz. ÖK. határozattal elfogadott és a 158/2014. (VII.29.) KT. határozattal módosított településszerkezeti terv alapján Budakalász város IV. kerülettel kapcsolatban álló területei védett erdő-, véderdő -, hétvégházás üdülő -, mezőgazdasági -, illetve jelentős zöldfelületű intézményterületek.**

Közlekedési infrastruktúra vonatkozásában a terület az **MO autópálya tervezett felszíni összeköttetésével**, valamint egyéb **tervezett települési gyűjtőúti fejlesztésekkel** (Gátör és Lupaszigeti utcák közvetlen kapcsolata) érintett. A Megyeri híd kerékpáros forgalmának racionalizált levezetése érdekében a Gát utca – Kórház utca tengely, a Duna sétányt a 11. számú főút nyugati oldalán húzódó Sport utca tengelyével összekötő út, valamint a Lupaszigeti út Gát utca – Duna sétány közötti szakasza **tervezett kerékpáros infrastruktúra** helyszíne.

A Lupaszigeti út – Duna sétány kereszteződése **tervezett hajállomás/kompkikötő**, míg a Megyeri híd dél-nyugati hídfője **tervezett jachtkikötő** létesítéssel érintett.

A Megyeri híddal közvetlen határos véderdő területek zöldfelületi fejlesztés helyszínei. A Dunával határos területek jelentős része **helyi jelentőségű természetvédelmi területek**, a Duna-folyam és part menti sávja **Natura 2000 területként** nyilvántartott terület.

A III. kerülettel határos hétvégházás üdülőterületek **tervezett belterületi egységként** jelöltek, a tőlük délre található, azonos területfelhasználású tömb **régészeti területtel** érintett.

# Hatályos fővárosi településfejlesztési döntések bemutatása

A fővárosi fejlesztési dokumentumok közül a **BUDAPEST 2030 – Hosszútávú Városfejlesztési Koncepció**, és a hozzá kapcsolódó **BUDAPEST 2020 – Integrált Településfejlesztési Stratégia** tartalmaz Újpest Északi kertvárosra vonatkozólag megállapításokat.

## I. BUDAPEST 2030 – HOSSZÚ TÁVÚ VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A Fővárosi Közgyűlés 767/2013.(IV.24.) Kgy. határozatával fogadta el a „Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepciót” (VFK), mely a főváros jövőképét, átfogó és hosszú távú fejlesztési céljait rögzíti.

### 1. JÖVŐKÉP ÉS CÉLRENDSZER

**jövőkép** Budapest egy olyan sokszínű, egyedi karakterű főváros, amely magas életminőséget és esélyegyenlőséget biztosít lakóinak, egyidejűleg a Kelet-Közép-Európai térség gazdasági vezető ereje. Adottságaiból és helyzetéből adódóan híd szerepet tölt be a környező tájak, civilizációk, különböző kultúrák és emberek között. Piacvezető az alacsony energiafelhasználású, de magas hozzáadott értékű termékek és szolgáltatások előállításában és vonzásában.

**célrendszer** A főváros **horizontális céljai** közé tartoznak a(z):

- élhetőség,
- fenntarthatóság,
- esélyegyenlőség.

**Átfogó céljai** között szerepel a(z):

- európai városhálózat erős tagjává való válás,
- érték- és tudásalapú, fenntartható gazdaság fejlesztés,
- harmonikus, sokszínű városi környezet kialakítás, valamint a
- javuló életminőség, harmonikus együttélés megteremtése.

**Új kihívásai** a(z):

- európai térségben való verseny és együttműködésben,
- klímaváltozás kezelésében,
- kimerült gazdasági és fejlesztési források meglétében és az
- alacsony foglalkoztatottságban és elöregedésben rejlenek.

A horizontális, átfogó és egyedi célok összefüggései az alábbi ábra alapján értelmezhetők.



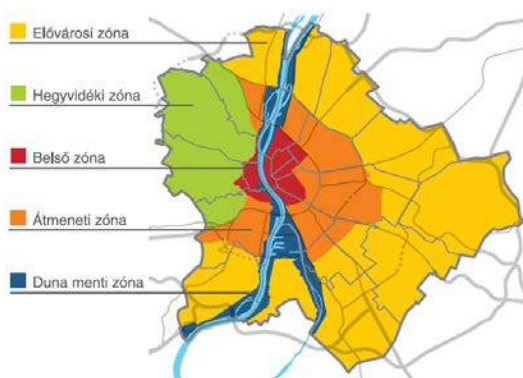
Szemléleti alapvetések viszonya az átfogó célokkal  
forrás: BUDAPEST 2030



## 1.1. CÉLOK ÉS TERÜLETI ÉRVÉNYESÍTÉSÜK

**célok** A városfejlesztési koncepció 17 db célt határoz meg a három szemléleti alapvetést tükrözve és a négy átfogó cél figyelembevételével, ahol Egy-egy cél több átfogó cél megvalósulását is szolgálja. Ezek a(z):

1. kezdeményező városfejlesztés,
2. partnerség – a jövő közös tervezése a térségben és országban,
3. egységesség,
4. Budapest nemzetközi és európai szerepkörének erősítése,
5. egészséges környezeti feltételek megteremtése,
6. klímavédelem és hatékony energiafelhasználás,
7. egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése,
8. a Dunával együtt élő város,
9. hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet kompakt város,
10. barnamezős területek a városfejlesztés célterületei,
11. intelligens mobilitás,
12. tudás-, készség- és zöldalapú gazdaságfejlesztés,
13. önfenntartó városgazdálkodási rendszer,
14. kulturális sokszínűség megőrzése és fejlesztése,
15. humán szolgáltatások optimalizálása,
16. igényekhez igazodó rugalmas lakásstruktúra,
17. befogadó, támogató és aktív társadalom.

**Budapest zónarendszere**

Budapest zónarendszere  
forrás: BUDAPEST 2030

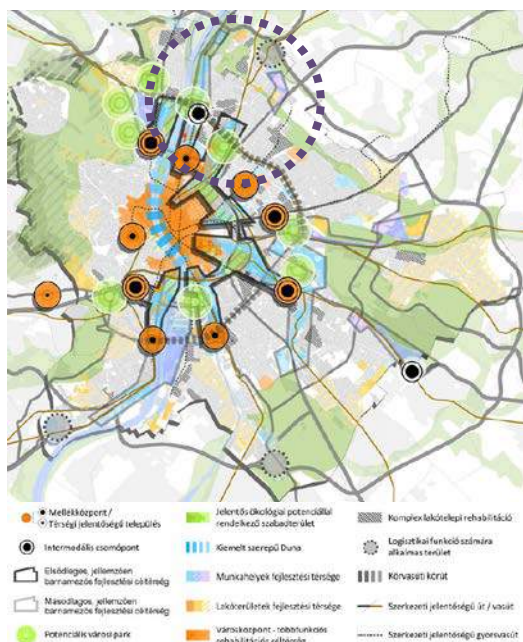
Az eltérő adottságokkal rendelkező fővárosi területek differenciált fejlesztést igényelnek, a hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet és a kompaktság megtartása érdekében a város öt (belső -, átmeneti -, elővárosi -, hegyvidéki és Duna menti) zónára osztott. Ezek közül a IV. kerület, így benne **az Északi kertváros az elővárosi zónába tartozik.**

A korábban önálló városként működő kerület ma Budapest észak-keleti városkapuja, mely országos jelentőségű köz- és vasúti nyomvonalai révén fontos kapcsolatot biztosít az agglomeráció és a főváros belső területei között. Ezzel összefüggésbe hozható Újpest gazdasági szerepköre is, mivel múltjából és elhelyezkedéséből adódóan mára a térség egyik gazdasági központjává vált. A **térségi közlekedési kapcsolatok fejlesztése** tekintetében a városhatárt keresztező kerékpáros kapcsolatok kiépítésére, valamint a közösségi közlekedési rendszer megállóhoz kapcsolódó P+R és B+R parkolók telepítésére szükséges törekedni.

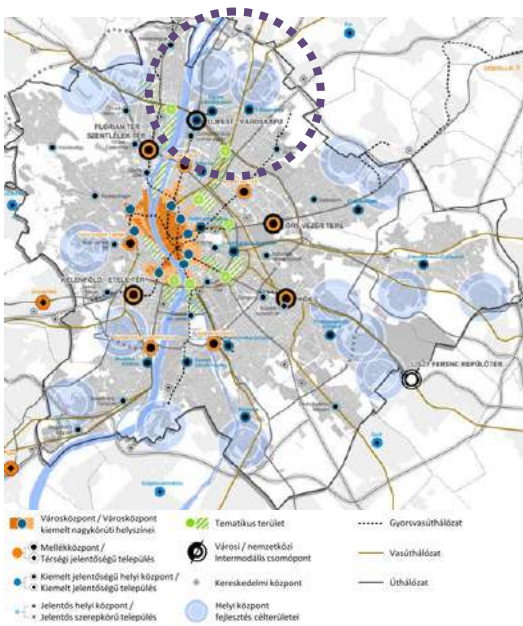
A **zöldfelületek és természeti értékek megújítása** vonatkozásában a kisvízfolyások melletti területsávban rekreációs funkciók, illetve a még ellátatlan lakóterületek mellett kisebb közparkok és játszótérek telepítése célszerű.

**célok területi érvényesítése**

Újpest Északi kertváros városrésze szempontjából releváns célok és azok érvényesítésének módja a következőképp alakul.



*Kiemelt célok térbelisége  
forrás: BUDAPEST 2030*



*Tervezett központrendszer  
forrás: BUDAPEST 2030*

A koncepció alapvetően a főváros két fő térségének, a Duna menti, valamint az átmeneti zóna átalakulását, átalakítását preferálja, ennek megfelelően Újpest Északi kertváros városrésze csak kisebb mértékben érintett a fővárosi hosszútávú városfejlesztési törekvések szempontjából.

A **lakóterületi fejlesztési lehetőségek** szempontjából szintén érintett a terület. A Káposztásmegyeri út – Erdősor út tengely mentén húzódó nagyvárosias lakóterületek a **komplex lakótelepi rehabilitáció** területei.

A budapesti **településszerkezet szempontjából meghatározó zöldfelületek** az egyes területek természetvédelmi jelentősége mellett a főváros kedvezőbb klimatikus hatásainak elérése szempontjából is fontos tényezőnek számítanak. Ezen zöldfelületi rendszer részét képezik az elővárosi zónában húzódó zöld ékek vagy kisvízfolyások menti zóldsávok, mint az Északi kertvárost is érintő Szilas-patak.

Ennek megfelelően a patak menti területek fejlesztése is megjelenik a kiemelt célok között, **jelentős ökológiai potenciállal rendelkező szabadterület** formájában.

A városszerkezeti egység mentén, attól keletre **szerkezeti jelentőségű vasút** húzódik. Ennek kapcsán megemlítendő, hogy az intelligens mobilitás cél jövőbeni megvalósítása érdekében, a városrészrel érintett zóna nagy kiterjedése és alacsony sűrűségű beépítése, illetve a benne – helyzetéből fogva koncentráltabban – megjelenő agglomerációs igények okán a **közösségi közlekedés fejlesztése** kiemelt fontosságú. Vele párhuzamban az egyéni közlekedés is beavatkozást igényel, a **közterületek felújítása, a gyalogos közlekedés fejlesztése**, illetve Északi kertváros esetében a lakóterületek **kerékpáros barát kialakítása**, a meglévő és új hálózati elemek összvárosi rendszerbe való illesztése szükséges.

A tervezett központrendszer elemei közül a **helyi központ fejlesztés célterületei** (és azok vonzáskörzetei) **szempontjából két irányból is érintett a városrész**, keleti irányból Megyer kertváros és Károlyi városnegyed határán, nyugati irányból Rákospalota-Kertváros súlypontjában lokalizálható ezen helyi központfejlesztési területek origója.

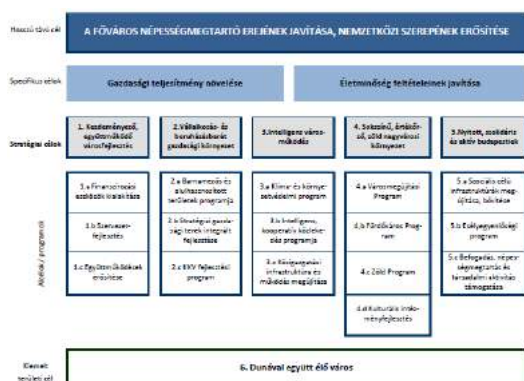
A kerületen belüli központokhoz viszonyítva a városrész külpontosnak számít, Újpest városközpont kiemelt jelentőségű helyi központtól, illetve Újpest városkapu intermodális csomóponttól távol helyezkedik el, hasonló távolságra, mint a Dunakeszi határában található kereskedelmi központ. Legközelebbi, Rákospalota kiemelt jelentőségű település központ a szomszédos XV. kerületben található.

Területi tartalékait tekintve barnamezős, jellemzően beépítetlen területtel Északi kertváros egy helyen rendelkezik, az Erdősor út és a Vetés utca közötti tömbben. A Káposztásmegyeri út mentén, az Izzó és Fénycső utcák között húzódó, szintén potenciális fejlesztési terület korábbi hasznosítását tekintve (volt Tunggram óvoda) nem tekinthető barnamezős területnek.

## II. BUDAPEST 2020 – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

A hosszú távú városfejlesztési koncepció célkitűzéseivel összhangban az *Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)* feladata, hogy meghatározza Budapest Főváros Önkormányzata számára a város fejlesztésének középtávú feladatait, programját, s ennek keretében a megvalósítást biztosító kulcsprojekteket, integrált akcióterületi beavatkozásokat és keretfeltételeket.

### 1. CÉLRENDSZER



A célrendszer áttekintése  
forrás: BUDAPEST 2020

A *BUDAPEST 2030 - Hosszú távú városfejlesztési koncepció* célkitűzéseivel összhangban a 923/2014. (06.30.) Kgy. határozattal elfogadott ITS feladata, hogy meghatározza Budapest Főváros Önkormányzata számára a város fejlesztésének középtávú feladatait, programját és az ehhez szükséges kulcsprojekteket, akcióterületeket.

**Öt tematikus és egy kiemelt területi cél** került meghatározásra:

1. kezdeményező, együttműködő városfejlesztés;
2. vállalkozás- és beruházóbarát gazdasági környezet;
3. intelligens városműködés;
4. sokszínű, értékteljes, zöld nagyvárosi környezet;
5. nyitott, szolidáris és aktív budapestiek;

+1 Dunával együtt élő város;

melyeken keresztül az *Integrált Településfejlesztési Stratégia* dokumentum kijelöli a fővárosi városfejlesztés akcióterületeit.

### 2. AKCIÓTERÜLETEK

Az ITS a IV. kerületre, így annak Északi kertváros városrészre sem jelöl ki akcióterületet.

## III. BARNAMEZŐS TERÜLETEK FEJLESZTÉSE – TEMATIKUS PROGRAM

A program célja, hogy az egyes barnamezős területek fejlesztési irányait, valamint a hozzájuk tartozó stratégiai célok megvalósítását és azok lehetséges eszközeit egységes keretbe rendezze a főváros barnamezős területeiben rejlő fejlesztési potenciál kiaknázása végett.

### 1. KÖZÉPTÁVÚ FEJLESZTÉSI CÉLOK

forrás: Barnamezős területek fejlesztése  
– Tematikus Fejlesztési Program

A TFP hosszú távú víziója – a *BUDAPEST 2030 - Hosszú távú városfejlesztési koncepcióval* összhangban – a középtávon rögzített négy fejlesztési cél és további horizontális célok elérése, melyek:

- KT.1. funkcióhiányok megszüntetése a gazdaságilag racionális vegyes területhasználat preferálásával és a zöldfelületi rendszer bővítésével,
- KT.2. fenntartható gazdasági növekedést támogató fejlesztés,
- KT.3. a megújulást akadályozó tényezők minimalizálása,
- KT.4. átmeneti hasznosítás támogatása.

A TFP-ben 7 db fővárosi és 37 db kerületi projekt került nevesítésre, mindegyik egy-egy középtávú fejlesztési célhoz kapcsolódik, de Északi kertváros városrészt ezek közül egy sem érinti. A VFK-val összhangban azonban jelölt az Izzó és Fénycső utcák között, a Káposztásmegyeri út mentén húzódó, a lakótelep által körülölelt terület.

# Hatályos kerületi településfejlesztési döntések bemutatása

A két vonatkozó dokumentum, a hatályos

- **Településfejlesztési Konceptió (TFK)**, valamint az
- **Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)**

megfelel a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet elvárásainak, így felépítésüket tekintve két részre oszthatók.

A két tervtípus szerkezete hasonló, mind a *TFK*, mind az *ITS* megalapozó vizsgálatokra épül, melyek tér- és időbeliségük azonosságából adódóan egységesen egy, a *Helyzetfeltáró és – értékelő munkarész* című kötetként kerültek kidolgozásra, melyben minden ágazati fejezetet egy SWOT analízis, valamint egy fejlesztési kihívásokat összegző egység zár.

A konkrét célokat és azok megvalósítását tartalmazó dokumentumok külön *Településfejlesztési Konceptió* és *Integrált Településfejlesztési Stratégia* kötetekbe szerkesztettek. A stratégia megalapozásaként részletes helyzetelemzés és értékelés készült.

## I. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Újpest hatályos *Településfejlesztési Konceptiója* 2015-ben készült el, Budapest Főváros IV. kerületi Önkormányzatának Képviselő-testülete a 185/2015. (IX.24.) számú határozatával fogadta el.

### 2. VEZÉRELV ÉS SZERKEZETI FELÉPÍTÉS

A fejlesztési szándékokat összefoglaló dokumentum a kerület jövőképét hivatott felvázolni, egyidejűleg javaslatot tesz a helyi környezet, a társadalom, a gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására.

#### 2.1. JÖVŐKÉP

A koncepció jövőképében mind a már a kerületben élő, mind az újonnan beköltöző lakosok, illetve az itt megjelenő gazdasági szereplők számára is **magas minőségű lakó- és működési környezetet** kíván létrehozni úgy, hogy egyaránt figyelmet fordít az olyan horizontális településfejlesztési elvekre, mint **fenntarthatóság, esélyegyenlőség, értékőrzés és értékteremtés.**

**a jövőkép elemei**

- Az **önálló identitás tudat megőrzése**, a helyi közösség összetartozás érzetének erősítése,
- a kerület – mind a közvetlen, mind a közvetett környezettel hatékonyan együttműködve – **összvárosi szerepkörének erősítése**,
- a kerületi **központok és alközpontok funkcionális bővítése**,
- a kerület **komfortos és kompakt város** irányba való fejlesztése,
- a **kutatás és fejlesztéssel** összefüggésbe hozható tevékenységeknek való otthon biztosítása,
- a helyi **rekreációs és sportkínálat fejlesztése**, egyben fővárosi és országos viszonylatban is magas színvonalra emelése,
- minőségi, tiszta, **zöldfelületekben gazdag, a Dunával együtt élő környezet**, egyidejűleg **kiváló életminőség** biztosítása.

**2.2. FEJLESZTÉSI CÉLOK**

A kerület fejlesztési elveinek négy fő pillére, valamint a már felvázolt jövőkép elérése érdekében megfogalmazott célok rendszere komplex, két fő halmazra különíthető. A több ágazatot és tematikát is átfogó célokat további részcélok egészítik ki, melyek együttes megvalósítása eredményeként válhat a kerület a kitűzött jövőkép elérésére alkalmassá.

**átfogó célok** A jövőkép elérésének keretet adó cél:

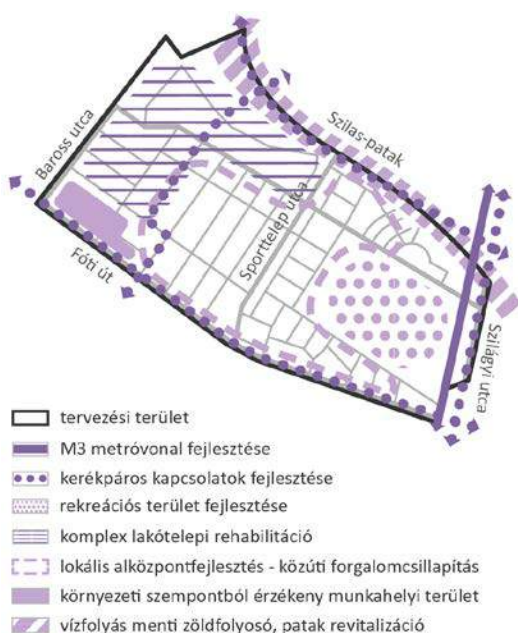
- az **önálló identitás** tudat megtartása;
- **kompakt város** kialakítása – helyben elérhető minőségi szolgáltatások, munkahelyek; valamint
- **versenyképes gazdaság** biztosítása;
- színvonalas, bő kínálati paletta erősítése a **sport és szabadidős** tevékenységek területén;
- a **Duna integrálása a kerület életébe**; illetve
- vonzó környezet – **kiváló életminőség** biztosítása.

**részcélok** A fentieket kiegészítő célkitűzés:

- a térségi szerepkör fejlesztése, támogatása;
- hatékony városszerkezet, takarékos területhasználat;
- differenciált központrendszer kialakítása, közösségi terek létrehozása;
- erős, sokoldalú kerületközpontok kialakítása;
- megújuló, minőségi barnamezős és gazdasági területek kialakítása;
- tudás-, készség- és zöldalapú, innovatív gazdaságfejlesztés;
- gazdasági húzóágazatok megtartása, megerősítése;
- intelligens mobilitás, helyi közlekedési rendszer fejlesztése;
- a Duna-part elérhetőségének, használhatóságának biztosítása;
- rekreációs igényeket is kielégítő zöldfelületi rendszer kialakítása;
- tiszta környezet, minőségi lakókörülmények biztosítása;
- a lakosság aktivitásra, sportolásra és egészséges életmódra való buzdítása;
- az összetartó, szolidáris közösség erősítése; valamint
- színvonalas, közösséget megtartó szolgáltatások biztosítása.



**Északi kertváros fejlesztési céljai  
a fejlesztési térségek tükrében**



Fejlesztési térségek az épített környezet, a közlekedési rendszer, valamint a természeti környezet vonatkozásában  
forrás: Településfejlesztési Konceptió alapján

**Északi kertváros  
konkrét fejlesztési céljai**

Újpest kiegyensúlyozott térbeli rendjének elérése céljából a TFK meghatároz fejlesztési térségeket, melyek célja a kívánatos területfelhasználás, valamint épített környezet elérése, illetve az infrastruktúra hálózat és minőségi természeti környezet megteremtése.

Eszerint az **épített környezet** vonatkozásában az Északi kertváros nagyrészt lokális alközpont fejlesztési területtel érintett városzerkezeti egység.

Emellett nyugati lakóterületei komplex lakótelepi rehabilitáció, Tábor utca környezetében húzódó tömbjei a rekreáció, míg a Főti út és a Baross utca sarkánál található egyes tömbök beépítési környezeti szempontból nem érzékeny munkahelyi terület helyszínét képezik a minőségi megújulás szempontjából.

A **közlekedési rendszer** szempontjából a városrész keleti határa érintett az M3 metróvonal meghosszabbításával járó térségi közlekedési fejlesztési elemmel.

A helyi közlekedés fejlesztését megcélzó kerékpáros kapcsolatfejlesztési elemek az Északi kertvárosban a Főti utat, a Bucka utca – Vadgesztenye utca – Szerűskert utca tengelyét a Szilas-patakon átívelő kerékpáros híd irányába, a Szilas-patak mentét, valamint a Szilágyi utcát érintik.

A **természeti környezet** térségi fejlesztési elemei a lakótelepek zöldfelületi rehabilitációjában, a rekreációs területek fejlesztésében, valamint a vízfolyás menti zöldfolyosó fejlesztésében, a Szilas-patak revitalizációjában koncentrálnak.

Az Északi kertváros a kerület jó adottságokkal, valamint nagy zöldfelületekkel rendelkező, túlnyomórészt kialakult épített környezettel rendelkező része.

A terület jelentős mértékű lakóterületi területfelhasználással érintett, fejlesztésének kulcsa mégis a Szilas-patak helyi szakaszában rejlik. A **patak-menti területek rehabilitációja**, a természetvédelem és a gazdasági, rekreációs hasznosítás összeegyeztetése, illetve a víz minőségének javítása egyaránt a fejlesztés hangsúlyos elemét kell, hogy képezzék. A fejlesztés szükségességét bizonyítja, hogy a térségi összefogást igénylő beavatkozás eszközrendszerének meghatározása érdekében Budapest Főváros Önkormányzata által a 2017-es évben készítettett *Szilas-patak fejlesztése – Megvalósíthatósági tanulmány és mesterterv*.

A városrész **sport és szabadidős kínálatának bővítését** megcélzó Tábor utcai sporttelepfejlesztés a településfejlesztési koncepció hasonlóan hangsúlyos eleme.

A már említett lakóterületek **kisebb közterületi beavatkozások**, valamint a **központi funkciókínálat bővítése** szükséges, a lakótelepek esetében a **zöldfelületek rehabilitációjával** kiegészülve.

Ezen célok eléréséhez természetesen szükséges a használók, a lakosság **szemléletformálása, a környezettudatosság erősítése**, mellyel egyúttal a vonzó kertvárosi lakóterületi jelleg tovább növelhető.

## II. A HATÁLYOS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

Újpest hatályos *Integrált Településfejlesztési Stratégiája* a *Településfejlesztési Koncepcióval* párhuzamosan 2015-ben készült el [185/2015. (IX.24.), 186/2015. (IX.24.)].

### 3. VEZÉRELV ÉS SZERKEZETI FELÉPÍTÉS



Újpest hosszú távú és középtávú célrendszere  
forrás: Integrált Településfejlesztési Stratégia

Az *Integrált Településfejlesztési Stratégia* a *Településfejlesztési Koncepcióban* foglaltak megvalósításának, érvényesítésének célját szolgáló dokumentum, mely meghatározza a kerület településfejlesztési tevékenységét, összhangot és kapcsolatot teremtve az egyes érintett partnerek céljai és igényei, valamint elvárásai között, egyidejűleg definiálva a lehetséges finanszírozási, megvalósítási és fenntartási módokat.

A Koncepció által rögzített **középtávú célokhoz (2014-2020)** a **Stratégia specifikus célokat rendel**, meghatározza, az adott specifikus cél körét, és megvalósításának lehetséges eszközeit.

Az egyes stratégiai célok meghatározása a korábbi *Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS)* célrendszerének és akcióterületi kijelöléseinek felülvizsgálatával, valamint a megalapozó vizsgálatokból levonható következtetésekre és a már meglévő, illetve tervezett kulcsprojektek ismeretében történt ezzel biztosítva a célkitűzések szavatosságát.

A dokumentum tehát tartalmazza azon lényeges fejlesztési jellegű beavatkozásokat, melyek szükségesek a meghatározott célok eléréséhez. Ezek köre négy típusra tagolható, megkülönböztethető: **akcióterületi -, kulcs-, hálózatos -, valamint egyéb projektek.**

#### 3.1. STRATÉGIAI CÉLOK

Az öt hangsúlyos stratégiai célban Újpest minden kiaknázható lehetősége tükröződik, melyek az Északi kertváros tükrében a következőképp alakulnak:

1. **versenyképes helyi gazdaság és üzleti környezet,**
2. **hatékony közösségi infrastruktúrák,**
3. **megújuló városi környezet,**
4. **minőségi közösségi szolgáltatások,** valamint az
5. **aktív társadalom, szolidáris kerület.**

**értékek, adottságok** A kiépült kertvárosi lakóterületek és a közjük, körjük szerveződő jelentős sportlétesítmények mellett kiemelt értéket képvisel a városrész Szilas-patakkal való kapcsolata.

**problémák, konfliktusok** A sportlétesítmények fejlesztésre szorulnak és a Szilas-patak zöldfelületi sávja is rehabilitációra szorul. Utóbbi már részben már megtörtént, előbbi pedig folyamatban van.

**projektek** A már említett sport és rekreációs terület, valamint a nagyméretű, összefüggő zöldfelületi sáv fejlesztése mellett a kerékpáros infrastruktúra és az alulhasznosított ingatlanok hasznosítása lokalizálható.

**tematikus célhoz való kapcsolódás** Az Északi kertváros városrész az alábbi tematikus célokhoz kapcsolódik:

#### 3. Megújuló városi környezet

3.3. Sport- és aktív szabadidős fejlesztések

3.4. Kerületi zöldterületek és zöldfelületek hálózatának fejlesztése



### 3.2. A MEGVALÓSÍTÁST SZOLGÁLÓ BEAVATKOZÁSOK

A kerület fejlesztéséhez szükséges legfontosabb középtávú célok az ITS akcióterületeiben koncentrálódnak, melyekben térben, időben és a beavatkozás típusát tekintve is komplex projektek szerepelnek. A stratégiában lehatárolt négy akcióterület közül az Északi kertvárost egy akcióterület, míg a hálózatos projektek közül a városrészt több is érinti.

#### akcióterület



Északi kertváros területét érintő akcióterület  
forrás: Integrált Településfejlesztési Stratégia alapján

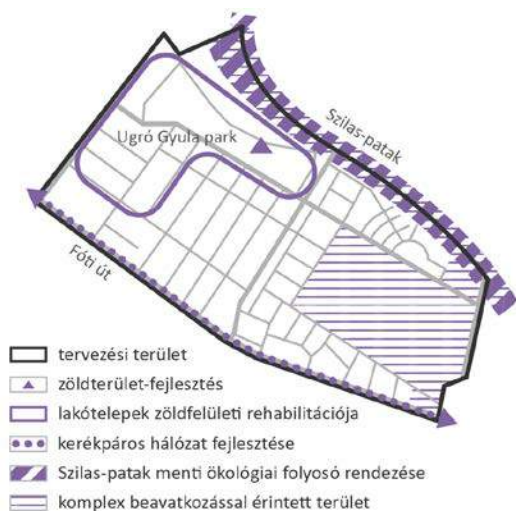
A **Tábor utca – Szilas patak – Farkaserdő akcióterület** mely magában foglalja Újpest észak keleti részén található sport, szabadidős, rekreációs területeit és nagy zöldfelületeit és célja a helyi zöldterületek fejlesztése és rehabilitációja, valamint a sport- és rekreációs területek fejlesztése.

A tervezett beavatkozások nem csak a helyi és Káposztásmegyeri igényeket szolgálják ki, de különleges attrakcióik révén kerületi és térségi vonzáskörzetet is ki tudnak alakítani.

A zöldterületek fejlesztése, rehabilitációja a kerületi zöldfelületek hálózati összeköttetésekének és minőségének javítására irányul, a helyi zöldfelületi értékek figyelembevételére és megőrzésére egyaránt koncentrálva.

A Szilas-patak menti egyes rekreációs fejlesztések, valamint a Tábor utcai sporttelep korábbi ütemei már megvalósultak, azonban további beavatkozások is folyamatban vannak, illetve váratnak magukra.

#### hálózatos projektek



Északi kertváros területét érintő hálózatos projektek  
forrás: Integrált Településfejlesztési Stratégia alapján

A hálózatos projektek egymással összehangolt, térben kapcsolódó projektek, melyek:

- több, összefüggő, bizonyos esetekben azonos jellegű projektelemekből állnak,
- legalább kiterjednek Újpest egy jelentős részére, de gyakran akár egészére is,
- az egyes elemek mind az együttműködő rendszer részeként értelmezhetők.

A **városi zöldterületek fejlesztése** szempontjából zöldterületi fejlesztés helyszíne az Ugró Gyula park, aminek közvetlen és közvetett környezetében egyaránt tervezett lakótelepi zöldfelületi rehabilitáció. Ezek mellett a Szilas-patak menti ökológiai folyosó rendezése projekt is összefüggésbe hozható a városrészsel. A **közlekedési hálózat fejlesztése** szempontjából kerékpáros hálózat fejlesztésével érintett a Fóti út nyomvonal.

A Szilas-patak, valamint az azt övező zöldfelületek a Tábor utcai sportteleppel egyetemben **komplex beavatkozással érintett területek**. A sporttelep esetében már olyan jelentős fejlesztés is történt, mint a 2013-ban Újpest Önkormányzatának beruházásában elkészült, közel 2 hektáron elterülő szabadtéri játszópark, a Tarzan Park, melyet további sport- és rekreációs fejlesztések követhetnek a közeljövőben.

### 3.3. SZEGREGÁCIÓ ÁLTAL VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK

AZ ITS szerint Újpest, Északi kertváros városrész területén, a KSH adatszolgáltatása alapján **nincs szegregátumnak minősülő terület**, nincsenek elkülönített telepek, etnikailag szegregált lakókörnyezetek.

## III. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK

Az ITS szerint Újpest, Északi kertváros városrész területén, a KSH adatszolgáltatása alapján nincs szegregátumnak minősülő terület, nincsenek elkülönített telepek, etnikailag szegregált lakókörnyezetek.

## Fővárosi településrendezési tervi előzmények vizsgálata

A hatályban lévő fővárosi településrendezési eszközök a következők:

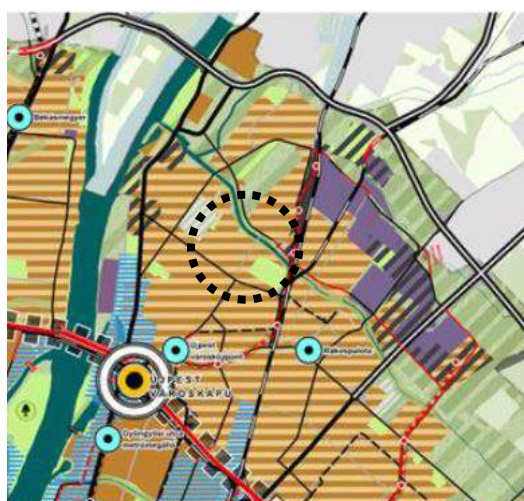
- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,
- Budapest Főváros Rendezési Szabályzata.

### I. BUDAPEST FŐVÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A Fővárosi Közgyűlés az 1651/2017. (XII.6.) számú határozatával fogadta el a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét, mely hosszútávra, 10 évet meghaladó időtávra készült rendezési eszköz.

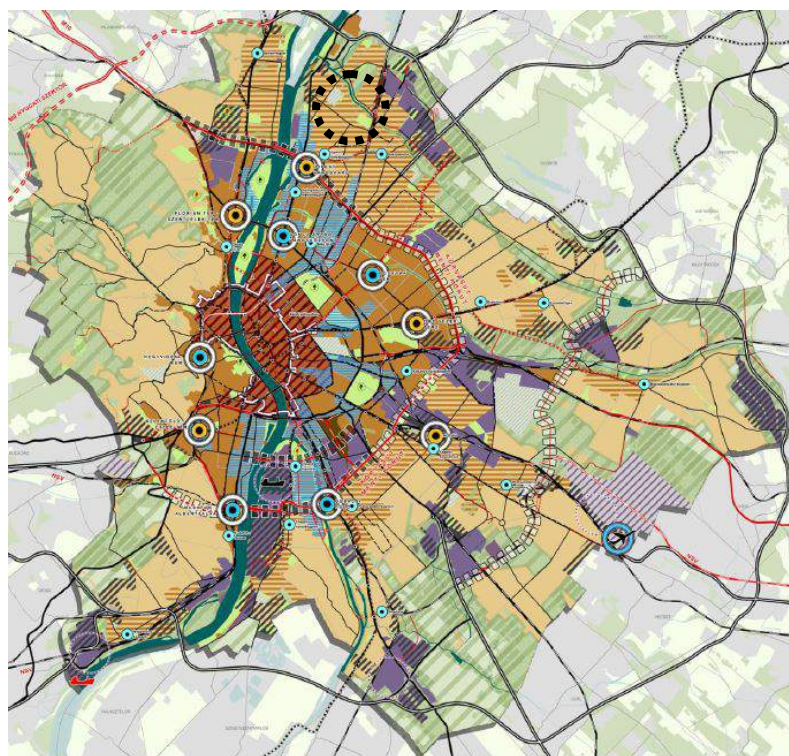
#### 1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET – VÁROSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ ELEMEL

Budapest funkcionális szerkezetét bemutató térkép a főváros területhasználatának jövőbeli irányait jelzi, ezen belül az intenzitási jellemzőket, az ökológiai potenciál fenntartására kijelölt területeket, a szerkezetalakító fejlesztési céltérségeket, fejlesztési potenciállal rendelkező területeket, a hálózati fejlesztéseket és a központrendszer.



Funkcionális szerkezet

forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve



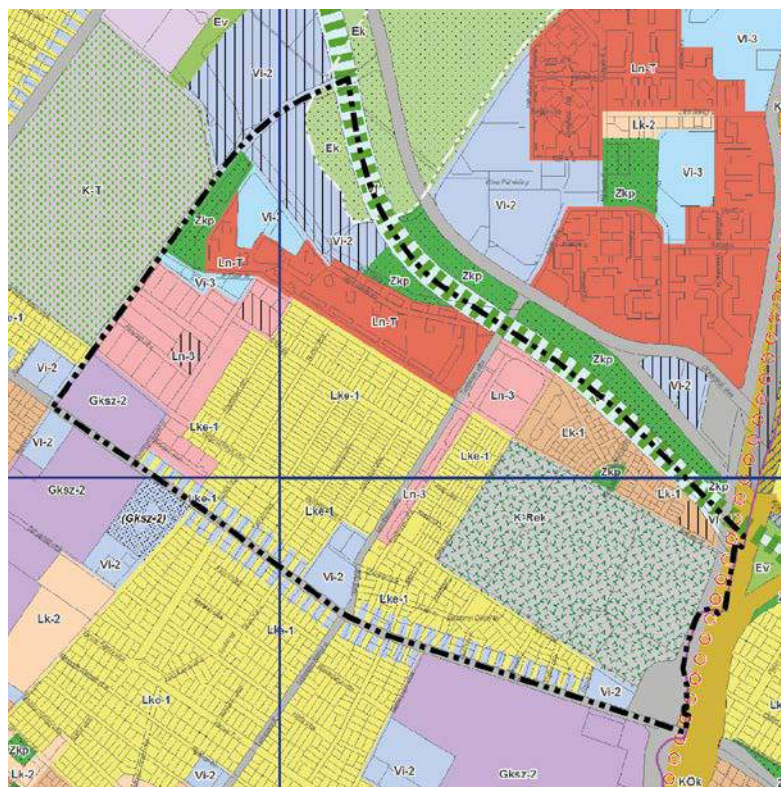
Ahogy a IV. kerület nagy része, úgy Északi kertváros is **vegyes használatú, intenzív és laza / laza városias lakóterület, mely jelentős közösségi rekreációs célú területtel, illetve zöldterülettel rendelkezik** (Tábor utcai sporttelep). A városrészt a főváros funkcionális szerkezetét meghatározó elemek határolják:

- nyugatról **temető** terület (a Megyeri temető),
- északról **vízfolyás** (Szilas-patak) és az azzal párhuzamosan futó **részben meglévő, részben tervezett közúti infrastruktúra** (Óceánárok utca – Töltés utca tengely),
- keletről **tervezett gyorsvasúti infrastruktúra nyomvonal**, míg
- délről **meglévő közúti infrastruktúra** (Fóti út) **szegélyezi**.



## 2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

<b>LAKÓTERÜLETEK</b>	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1
<b>VEGYES TERÜLETEK</b>	
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3
<b>GAZDASÁGI TERÜLET</b>	
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLET</b>	
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek
<b>KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK</b>	
Közúti közlekedési terület (KÖu)	
Köztájpályás közlekedési terület	KÖk
<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET</b>	
Folyókák medre és partja	Vf
<b>ZÖLDTERÜLETEK</b>	
Közkert, közpark	Zkp
<b>ERDŐTERÜLET</b>	
Közjóléti erdő	Ek



*Területfelhasználási tervlap – Északi kertváros  
forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve*

A TSZT 1. melléklete, a *Területfelhasználási tervlap* meghatározza a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeken a (tervezett) területfelhasználási egységeket, melyek a következők.

### 2.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### **lakóterületek**

legnagyobb beépítési sűrűség 1,50 - 4,25  
legkisebb zöldfelületi átlagérték 30%

#### **Ln-3 nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület**

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak azok a rendre kerítéssel, sövényvel körülkerített – jellemzően nem közhasználatú zöldfelületekkel kialakított – szabadonálló beépítésű lakóterületek, melyeken azonos jellegű épületek együttese helyezkedik el tömbszerűen, de nem úszótelkesen. A lakótelepek beépítési sűrűség laza szerkezetük és magas – fővárosi átlagban 40%-os – zöldfelületi intenzitásuk miatt lényegesen alacsonyabb, mint a manapság épült lakóparkoké.

#### **Ln-T nagyvárosias telepszerű lakóterület**

legnagyobb beépítési sűrűség 1,00 - 3,00  
legkisebb zöldfelületi átlagérték 35%

E területfelhasználási egységben azok a jellemzően úszótelkes, intenzíven beépített lakótelepek találhatók, melyek a korábbi évtizedek tömeges lakásigényeit szolgálták. Az épületek színtszáma öt és tizenegy között mozog, de kivételes esetekben pontszerűen ennél magasabb épületek is megjelentek a fővárosban, hangsúlyképzés gyanánt. Az épületek között húzóódó zöldfelületek nagyvonalúak, rendre közterületek vagy közhasználatúak.

#### **Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület**

legnagyobb beépítési sűrűség 1,25 - 2,75

Ez a – belváros kivételével – majd minden fővárosi kerületben megtalálható területfelhasználási egység jellemzően telektömböt keretező beépítéssel rendelkező lakóterületeket tartalmaz, melyek rendre 3-4 szintesek és beépítési mértékük 30%-nál alacsonyabb vagy alacsonyabb magasságúak, beépítési mértékük meghaladja a 30%-ot.

legnagyobb beépítési sűrűség	0,80	<b>Lke-1</b>	<b>kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület</b>	Ebbe a felhasználási egységbe soroltak a főváros pesti oldalának valamennyi kertvárosias, illetve a hasonló paraméterekkel rendelkező budai síkvidéki lakóterületek is, melyek karaktere beépítési módjukat tekintve változatos. Az Északi kertváros beépítéseire főleg szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló telepítés jellemző. A fővárosi szinten is eltérő telekmorfológia okán a területek további differenciálása a kerületi rendezési eszköz fontos feladata. A beépítési sűrűség meghatározása ezen a területeken a parkolás épület tömegén belüli megoldására koncentrálnak.
		<b>vegyes területek</b>	<b>Vi-2</b>	<b>intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület</b>
legnagyobb beépítési sűrűség	3,0 - 5,75			Ide tartoznak azok a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén húzódó területek, melyeken az irodafunkció dominál, de a lakosság ellátása és kiszolgálása is biztosított. A jelentős környezeti hatástól mentes területeken lakófunkció is létesíthető, melynek módja a KÉSZ-ben határozandó meg. Ezen területek beépítési sűrűsége magas. Az átalakuló, funkcióváltó területekkel érintett részeken zöldterülettel vagy jelentős zöldfelületi mértékkel alakítandók ki.
legkisebb zöldfelületi átlagérték	10%		<b>Vi-3</b>	<b>intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület</b>
legnagyobb beépítési sűrűség	0,75 - 2,00			Az előbbihez képest a tárgyi területfelhasználási egység már csak a szűkebben, a helyi lakosság igényére szabott, alapellátást szolgáló – de nem csak alapfokú – intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja.
legkisebb zöldfelületi átlagérték	20%		<b>Gksz-2</b>	<b>gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület</b>
		<b>gazdasági területek</b>		Ebbe a területfelhasználási egységbe azok a – jellemzően a XX. században kialakult – város működtetésében fontos szerepkörű, gazdasági célú területek tartoznak, melyek a rendszerváltást követően környezetterhelő tevékenységüket új funkcióra cserélték, egyúttal új munkahelyi területté váltak, de ide sorolhatók a logisztikai területek, az 1 hektár területi nagyságrendet meghaladó elektromos alállomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges.
legnagyobb beépítési sűrűség	1,00 - 2,00		<b>K-Rek</b>	<b>nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület</b>
		<b>különleges terület</b>		Ebbe a kategóriába azok a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek sorolhatók, melyeken a sport (és strand) létesítmények mellett az azokat kiszolgáló, kiegészítő funkciójú létesítmények – mint pl.: szállás-szolgáltatás, vendéglátás, stb. – is elhelyezhetők.
legnagyobb beépítési sűrűség	1,00 - 2,00			

## 2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

<b>közlekedési területek</b>	<b>KÖu</b> <i>közúti közlekedési terület</i>	Ezen területek hálózák be a főváros egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. Ebbe a kategóriába soroltak a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei, valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz-végállomásai, a felszíni P+R parkolók és B+R tárolók, illetve egyéb üzemi létesítmények. A főútvonalak és a településszerkezeti gyűjtőutak szinte teljes mértékben lefedik a budapesti villamos-hálózatot, az autó- és trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalait, illetve a kerékpáros és gyalogos közlekedés egyes meghatározó felületeit.
	<b>KÖk</b> <i>kötötpályás közlekedési terület</i>	A tárgyi kategóriába tartoznak a vasúti közlekedési vonalai a teherszállítást biztosító rendező pályaudvarokkal és a személyszállítást szolgáló állomásokkal, megállóhelyekkel, de a gyorsvasúti vonalak (metró, gyorsvasút, HÉV) felszíni szakaszai, valamint a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamospályák is ezeken a területeken futnak. Ezen területek városzerkezeti értelemben markáns elválasztó hatásúak.
<b>vízgazdálkodási területek</b>	<b>Vf</b> <i>folyóvizek medre és partja</i>	A területfelhasználási egység magába foglalja az ár- és hullámterek, partvédő művek és árvízvédelmi létesítmények területét.
<b>zöldterületek</b>	<b>Zkp</b> <i>közkert, közpark</i>	Ebbe a kategóriába soroltak a 25 hektárnál kisebb területű zöldterületek, így a városi és lakóterületei közparkok, közkertek, jelentősebb fásított közterek és egyéb szerkezeti szempontból meghatározó zöldfelületek. Északi kertváros városzerkezeti egység zöldterületei a Rajki Márton tér zöldfelületét kivéve meglévő zöldterületként vannak nyilvántartva.
<b>erdőterületek</b>	<b>Ek</b> <i>közjóléti erdő</i>	A tárgyi területfelhasználási egység a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületeket foglalja magába. Északi kertváros városrész erdőterületei kivétel nélkül meglévő erdőterületként vannak nyilvántartva.

## 2.3. EGYÉB SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ ELEMÉK

A területfelhasználási tervlap a tartalmi követelményeknek megfelelően feltünteti a változással érintett és a különleges intézkedést igénylő területeket, valamint a jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi, illetve a meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemeket.

Ezek közül az alábbiak érintik Északi kertváros területét.

- jelentős változással érintett terület,
- kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása,
- szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat,
- tervezett gyorsvasúti vonal.

**jelentős változással érintett területek**



A fejlesztési potenciállal rendelkező és fejlesztésre kijelölt területek a városfejlesztési koncepcióval összhangban lettek kijelölve. Ezen részben használaton kívüli, részben alulhasznosított területek differenciált használatát a kerületi építési szabályzat hivatott meghatározni. Nagyobb, összefüggő területek esetén a TSZT szabja meg a továbbiakban alkalmazandó területfelhasználási arányokat, azonban ilyenekkel Északi kertváros területe nem érintett.

*Ln-3 Erdősor út megtriplázott, pontszerű tömbbeépítése – Szérűskert utca – Vetés utca – Káposztásmegyer út által határolt terület*

*Ln-3 Izzó utca – Káposztásmegyeri út – Fénycső utca és az azonos területfelhasználási egységbe tartozó pontszerű és fogatolt egységekből álló lakóterület által határolt terület*

*Lk-1 Szilas-patak – Szilágyi utca – Erdősor út és az azonos területfelhasználási egységbe tartozó sorházas kertvárosi lakóterület által határolt terület*

*Vi-2 Szilas-patak menti közjóléti erdőterület és a Szilas-patak – Farkaserdő utca tengelye – Ugró Gyula sor – Baross utca és tervezett meghosszabbítása által határolt terület*

**kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása**



A kertvárosias területeken a beépítési sűrűség által szabott korlátok nem teszik lehetővé helyi központok kialakulását. A TSZT épp ezért a főúttal határos kertvárosias területek esetében lineárisan jelöli ezt a sávot, melyben az intenzívebb beépítés elérése a helyi építés szabályzatban megszabott módon lehetséges. Ezen intézményterületek paramétereinek meghatározása a környező lakóterületekhez igazodva, de az 1,60 bs értéket nem meghaladva történik úgy, hogy a beépítés magassága a szomszédos beépítéshez képest egy szinttel nagyobb lehet.

*Lke-1 Fóti út menti kertvárosias beépítések a Káposztásmegyeri út és a Kunhalom utca, valamint az Iglói és Úttörő utcák között*

**szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat**



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

*Vf Szilas-patak parti sávja*

**tervezett gyorsvasúti vonal**

















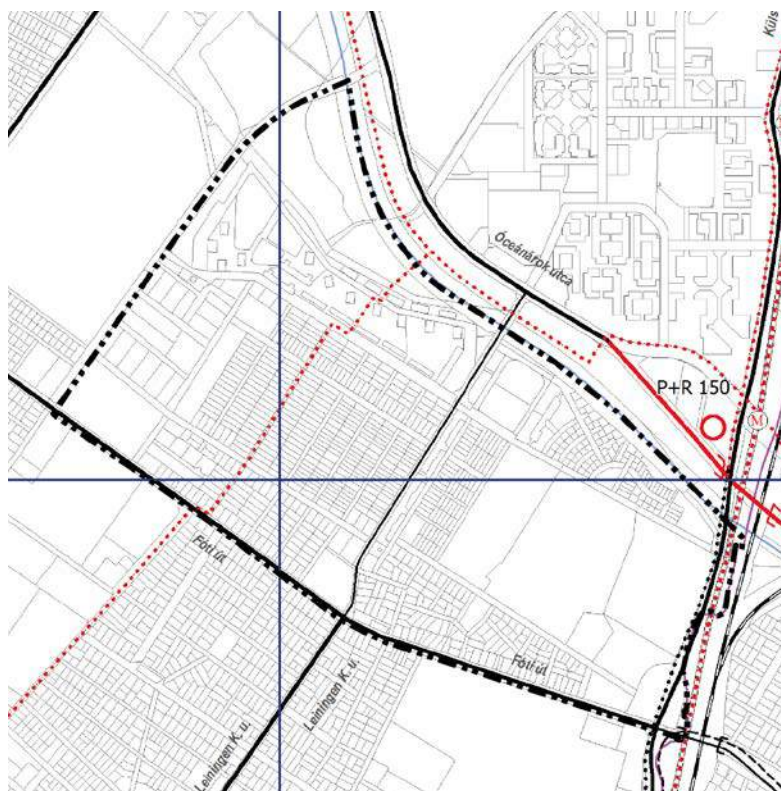
A Területfelhasználás tervlapon ez a jelentős (tervezett) műszaki infrastruktúra elem is megjelenik, melynek KÉSZ-ben való helybiztosítása szükséges.

*KÖu M3 metróvonal Újpest-központ – Kőbánya-Kispest nyomvonalának meghosszabbítása a Káposztásmegyeri lakótelepig (Szilágyi utcai szakasz)*



3. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

JÖVÁHAGYANGÓ ELEMÉK	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
II. rendű főút	 
Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőtűt, egyéb agglomerációs közút	 
Gyorsvasúti vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)	 
Vasútvonal felszínen	 
Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala	 
Különszintű közúti / vasúti keresztezés	 
P+R rendszerű parkolási létesítmény a minimálisan biztosítandó kapacitással - tervezett elemként jelöltek a már működő, de több, mint 50%-al bővíthető létesítmények is	 
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
Gyorsvasúti megálló	 



Közlekedési infrastruktúra tervlap – Északi kertváros  
forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

A TSZT 2. melléklete, a *Közlekedési infrastruktúra tervlap* az alábbi meglévő és tervezett elemeket rögzíti.

Meglévő II. rendű főútvonalként jelölt a Fóti út, valamint a tervezési terület északi határa mentén húzódó Óceánárok utca, melynek meghosszabbítása tervezett a XV. kerületi Töltés utca irányába, a meglévő felszínen vezetett vasútvonal, illetve a tervezett gyorsvasúti vonal – azaz az M3 metróvonal meghosszabbításának – külön szintű keresztezésével. A Szilas parkkal szomszédos meglévő autóbusz végállomás környezetében P+R rendszerű parkolási létesítmény tervezett, legalább 150 férőhelyes kapacitással.

A már említett – a tárgyi városszerkezeti egység keleti határán, a Szilágyi utcán húzódó – tervezett gyorsvasúti vonal Északi kertvároshoz legközelebb eső megállója az Óceánárok utcánál tervezett.

Az ezzel párhuzamosan haladó meglévő településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal meghosszabbítása a tervezési területen kívül, a Külső Szilágyi úton valósulhat meg. Az infrastruktúra meglévő hálózatba kapcsolása az Óceánárok utca – Szilas-patak jobb partja nyomvonalon tervezett kerékpáros létesítményen keresztül, a patakon átívelő meglévő kerékpáros-gyalogos hídon át a Szérűskert utca – Erdősor út – Bucka utca – Fóti út – Attila utca nyomvonalon tervezett.

Északi kertváros városrészt északi-dél irányban átszelő Igloi utca – Sporttelep utca tengely meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőtűt besorolású.



#### 4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

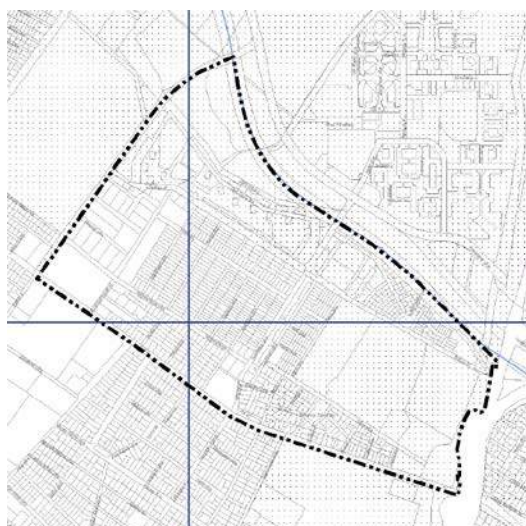
A TSZT vonatkozó mellékletei:

**3A** *Épített környezet értékeinek védelme - más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem tervlap, valamint*

**3B** *Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap*

Északi kertváros városrész területén az alábbi védelmeket tünteti fel.

##### 4.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME - MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM



NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM 3A

Nyilvántartott régészeti lelőhely területe

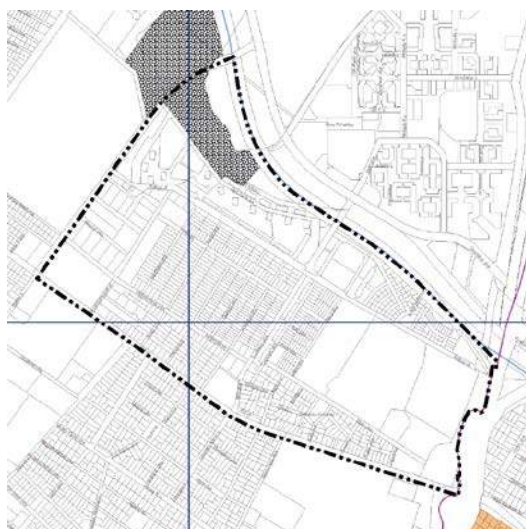
Épített környezet értékeinek védelme  
A tervlap – Északi kertváros

forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

A 3A melléklet szerint nyilvántartott régészeti lelőhely területével érintett a Szilas-patak – a kerület közigazgatási határa – Fóti út – Bajza utca – Pálya utca – Erdősor út – Baross utca tengelye által határolt terület, valamint a Tábor utca és az Eperjesi utca kapcsolódó közterületi részei.

Északi kertváros városrész más egyéb, épített környezet vonatkozásában értelmezhető nemzetközi, országos vagy fővárosi védettséggel nem érintett.

##### 4.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA



EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ, 3B  
MAGASSÁGI SZABALYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület  
(III. párkánymagassági kategória)

Épített környezet értékeinek védelme  
B tervlap – Északi kertváros

forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

A 3B melléklet a tervezési területen a változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória) lehatárolására terjed ki, mely a tervezési terület észak-nyugati sarkában, a Szilas-patak közjóléti erdejétől délre húzódó, tervezett területfelhasználási egységét tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területet érinti.

E besorolásából jól látszik, hogy a területtel, mint jellemzően nagyvárosias karakterű, új beépítésű terület számol a TSZT is. Azonban fontos kiemelni, hogy az egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területeken is – zárt sorú beépítési mód vagy nagyvárosias jellegű beépítési magasság alkalmazása esetén – érvényesülnie kell a megfelelő légtérarányoknak, ezért a további tervezés során hasonló elvű, de magassági vonatkozásban eltérő szabályozás alkalmazása indokolt.

A cél, hogy a sűrű beépítésű belső történeti városrészekhez képest kedvezőbb térarányú feltáró utcahálózat jöhessen létre a területen, akár magasabb beépítés mellett is. E tekintetben nem a közterület szélessége a mértékadó paraméter, hanem a létrejövő épületek homlokzatai közötti távolság, mely alapján az utcai légtérarány 1 : 1,25-ös értéknél nem lehet kedvezőtlenebb.

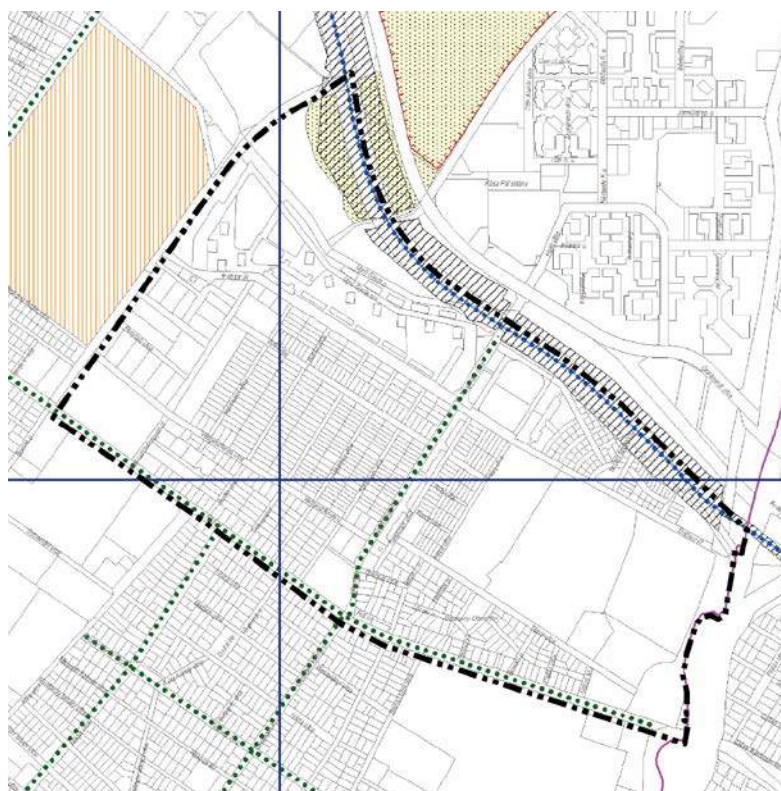
A terület egyes részein létesíthető magasépületek elhelyezése esetén speciális előírások alkalmazása szükséges az utcai légtérarány vonatkozásában.

5. ZÖLDFELÜLET, TÁJ- ÉS TERMÉSZET VÉDELEM

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK	
Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatás)	
Országos ökológiai hálózat - Magterület (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)	
Kiváló termőhelyi adottságú terület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatás)	
TERVI ELEMÉK	
Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor / Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor	
Revitalizációt igénylő vízfolyás	

Zöldfelület, táj- és természet védelme tervlap  
– Északi kertváros

forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve



A TSZT 4. melléklete, a Zöldfelület, táj- és természet védelme tervlap, az alábbi védelmeket tünteti fel.

A Szilas-patak menti, a területfelhasználás szerkezeti tervlapon közjóléti erdőként feltüntetett terület az Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület, mely egyidejűleg kiváló termőhelyi adottságú területként is nyilván van tartva. Utóbbi okán az érintett terület beépítésre nem szánt terület – jelen esetben közjóléti erdő (Ek) – területfelhasználási egységbe sorolt a termőföld beépítésének megakadályozása érdekében.

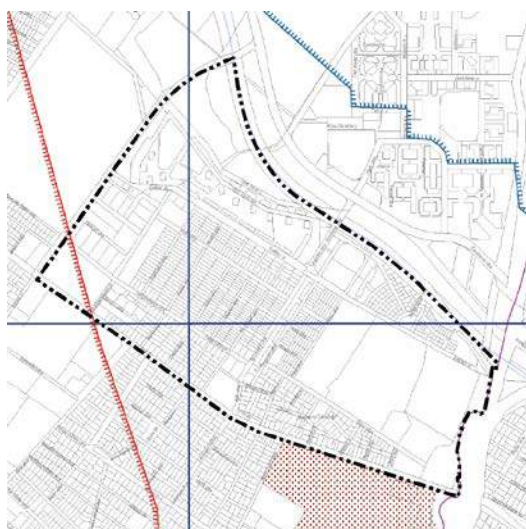
A Szilas-patak, mint revitalizációt igénylő vízfolyás jelölt, part menti területei a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatásának megfelelően az országos ökológiai hálózat magterületét képezik. Ennek megfelelően a területen – a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (BATrT) vonatkozó előírásainak megfelelően – beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja vagy a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatóak, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

Mindezek mellett megállapítható, hogy Északi kertváros fő közlekedési útvonalai, tehát a Fóti út, valamint a Sporttelep utca mentén településképvédelmi jelentőségű meglévő fasorok találhatóak. Az érintett útszakaszokon ennek megfelelően – a közlekedési és közmű infrastruktúrák figyelembevétele mellett – biztosítani kell a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret.

Megjegyzendő azonban, hogy a Fóti úti fasor a főváros tulajdonába és kezelésébe tartozó kiemelt közcélú zöldfelület. A Sporttelep utca fasora vegyes, a nyugati oldalon nagyon hiányos. Az utca és a környező utcák fasorainak fejlesztését korlátozza a nyugati oldali elektromos felsővezeték, valamint a korlátozott úrszelvény.



## 6. KÖRNYEZETVÉDELEM



### MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMELK

Országos vízminőség-védelmi övezet -  
Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület  
(Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása)

*Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető  
tényezőjű területek tervlap – Északi kertváros*

*forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve*

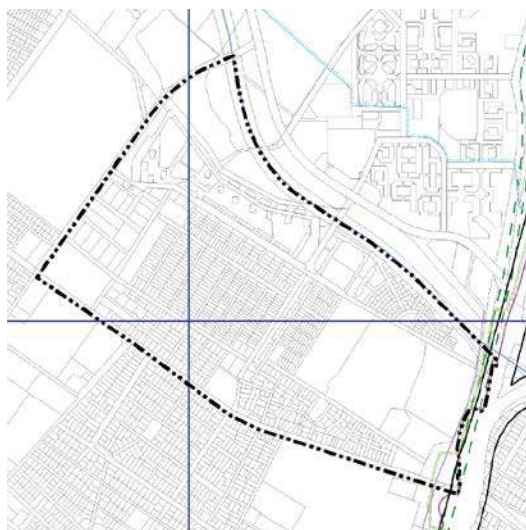
A TSZT 5. melléklete, a *Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlap* szerint a tervezési területet az alábbi jelölések érintik.

Északi kertváros városszerkezeti egység dél-nyugati határát, valamint a városrész gazdasági területét átlósan szeli ketté az országos vízminőség-védelmi övezet szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterülete.

Ezen lehatárolással érintett területek a szennyvízkezelés és elhelyezés szempontjából kiemelt figyelmet érdemelnek.

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) vonatkozó rendelkezésének megfelelően az országos vízminőség-védelmi területre érvényesíthető övezeti szabályokat a helyi építési szabályzatokban kell megállapítani.

## 7. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK



### MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMELK

Meglévő vasútvonalak védőtávolsága  
(253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet alapján)

Nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezete  
(FŐGÁZ Földgázkezelési Kft., FGSZ Zrt. és MGT Zrt. adatszolgáltatása)

### TERVI ELEMELK

Tervezett gyorsvasúti vonal  
felszíni szakaszának védőtávolsága

### TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

Meglévő távhő gerincvezeték felszín felett  
(FŐTÁV Zrt. adatszolgáltatása alapján)

*Védelmi, korlátozási területek tervlap – Északi kertváros*  
*forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve*

A TSZT 6. melléklete, a *Védelmi, korlátozási területek tervlap*, Északi kertváros városszerkezeti egység területén az alábbi védelmeket és korlátozásokat tartalmazza.

A más jogszabállyal érvényesülő elemek tekintetében a Szilágyi utca és környező sávja a 70. vonalszámú (Budapest – Vác – Szob) országos törzshálózati vasúti pálya nyomvonala mentén húzódó – a 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet vonatkozó előírásának megfelelően – meglévő vasútvonal védőtávolságával érintett a vasúti pálya szélső vágányától mért 50 méteres távolságban.

Emellett a nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezete is Északi kertváros keleti határában húzódik, mely a vezeték környezetének védelmét, zavartalan üzemeltetését, ellenőrzését, karbantartását és javítását, valamint az esetleges üzemzavar-elhárítási feladatok akadálymentes ellátását hivatott biztosítani. A biztonsági övezettel érintett területeken a fent felsorolt okokból kifolyólag építési tilalom van érvényben.

A tervi elemek csoportja egy kategóriában érinti a tervezési területet, a tervezett gyorsvasúti vonal felszíni védőtávolsága szempontjából. A tervezett M3 metróvonal meghosszabbítása ezen a területen már felszínen vezetett, így gondoskodni szükséges a leendő vonatforgalom eredményezte káros por-, rezgés- és zajterhelések hatásainak mérsékléséről. Ennek megfelelően a tervezett nyomvonal mentén 12 - 12 méteres minimális védőtávolság megtartása indokolt.

A tájékoztató elemek vonatkozásában a meglévő távhő gerincvezeték felszín felett vezetett szakasza jelölt a Szilágyi utca nyugati oldalán.

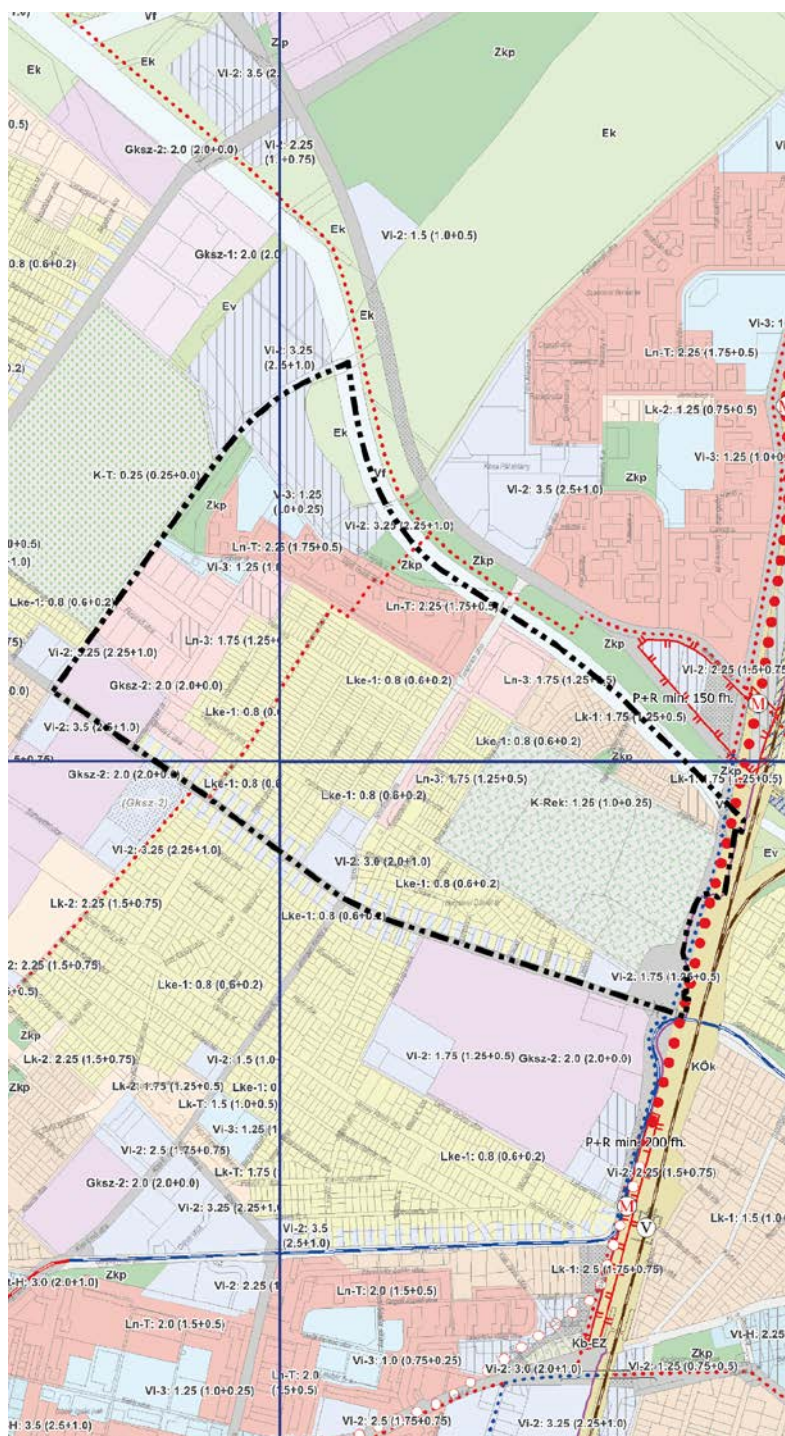
## II. BUDAPEST FŐVÁROS HATÁLYOS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA (FRSZ)

Az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott, a 48/2017. (XII.20.) Önk. rendelet szerinti módosított tartalmú Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló rendelet meghatározza az OTÉK és a TSZT figyelembevételével a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- meghatározott területek beépítési magasságát,
- a fővárosi infrastruktúra helybiztosítását.

### 1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŪRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK

KÖTELEZŐ ELEMEEK	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŪRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMEEK A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-7
Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület	Lk-1
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŪRŰSÉGE	
Területfelhasználási egység jele: bs (bsá + bsp)	XXXXXXXXXX
VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	
Jelentős változással érintett terület	
MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEEK KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMEEK TERÜLETE ES HÁLÓZATI SZEREPE	
I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÓu-2)	■
II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÓu-3)	■
Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÓu-4)	■
KÖTELEZŐ ELEMEEK, AMELYEK HELYE IRÁNYADÓ JELLEGEL MEGHATÁROZOTT	
MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMEEK NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMEEK, MŰTÁRGYAK	
Gyorsvasút (tervezett) nyomvonala felszínen	●●●●●
Településszerkezeti jelentőségű (meglévő) kerékpáros infrastruktúra nyomvonala	— — — — —
Településszerkezeti jelentőségű (tervezett) kerékpáros infrastruktúra nyomvonala	- - - - -
TERÜLETFELHASZNÁLÁSSAL KAPCSOLATOS ELEMEEK	
Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása	
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMEEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA	
Közúti közlekedési terület (KÓu)	■
Kötőpályás közlekedési terület	KÓk
Folyóvizek medre és partja	Vf
Közkert, közpark	Zkp
Közjóléti erdő	EK



Budapest Főváros Rendezési Szabályzata  
1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek  
forrás: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata



1.1. ÉSZAKI KERTVÁROS VÁROS RÉSZ ESETÉBEN RELEVÁNS  
ELŐÍRÁSOK A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG VONATKOZÁSÁBAN

Az FRSZ 1. számú melléklete rögzíti az területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét **bs** = **bsá** + **bsp** bontásban, azaz meghatározásra került a:

- bs** beépítési sűrűség,  
**bsá** területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkciókra általánosan vonatkozó sűrűség, valamint  
**bsp** kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség.

Ezeket a Kerületi Építési Szabályzatban (KÉSZ) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen ne haladja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet. Egy adott területfelhasználási egységen belül az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni, figyelembe véve, hogy a kerület közigazgatási határa egyúttal a területfelhasználási egység határa is.

**jelentős változással érintett területek**

Északi kertváros városrész jelentős változással érintett területeinek köre a TSZT egyéb szerkezeti jelentőségű elemeinél lehatárolt területeknek megfelelően alakul. Az FRSZ rendeletének 4.§ (6a) bekezdésben foglaltaknak megfelelően „A Vi-2 jelű területekre meghatározott bsp érték az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett” területek esetén legfeljebb 0,5 értékkel növelhető, de az 1,25 értéket nem haladja meg.” A rendelet ezen túlmenően egyéb, a terület közlekedésével, valamint csapadékvíz-elvezetésével kapcsolatos előírásokat is megfogalmaz, melyeknek meg kell felelni.

**kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása**

A kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása elem a TSZT-nek megfelelően a Fóti út menti lakóterületi sávot érinti. Az FRSZ rendeletének 20.§ (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően „Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet határolható le.” Itt a 4.§ (7) bekezdésének megfelelően „(...) a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+ bsp 0,4).” lehet.

1.2. ÉSZAKI KERTVÁROS VÁROS RÉSZ ESETÉBEN RELEVÁNS  
ELŐÍRÁSOK AZ INFRASTRUKTÚRA ELEM VONATKOZÁSÁBAN**tervezett gyorsvasút nyomvonala felszínen**

A jelölt elem a megvalósulásig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető lenne, azonban a terület meglévő 14-es villamos nyomvonalai érintettsége miatt erre nincs szükség.

**településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala**

A tárgyi infrastruktúra tervezett nyomvonala a Szérűskert utca – Erdősor út – Bucka utca tengelyen halad, míg meglévő változata a Szilágyi utca mentén fut elválasztott gyalogos-kerékpáros útvonalként. Ezen nyomvonalak a TSZT-vel összhangban a KÉSZ készítése során akár módosíthatók is, amennyiben a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak (21.§ (2) e) pontja).



## 2. EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

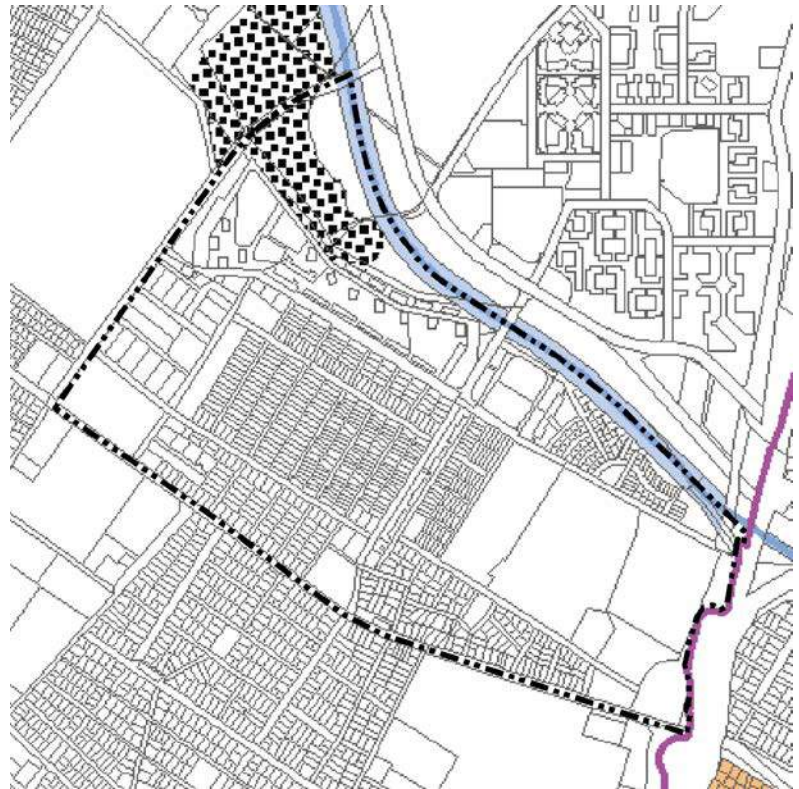
### II. EGYES VÁLTOÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület  
(III. párkánymagassági kategória)

*Budapest Főváros Rendezési Szabályzata*

### 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek

*forrás: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata*



Az FRSZ 3. melléklete is rögzíti egyes területek beépítési magasságát és a magasépítmények számára kijelölt területeket. Északi kertváros városrész területét – a TSZT 3B – *Az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlappal* szinkronban – a fenti, a tervezési terület észak-nyugati sarkában, a Szilas-patak közjóléti erdejétől délre húzódó, tervezett területfelhasználási egységét tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű lehatárolást érinti.

A III. kategóriába sorolt, új beépítésű területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem haladhatja meg az egymással szemközt utcai homlokzatok közötti távolság értékét, ha a KÉSZ-ben

- a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra és
- a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja.

## Kerületi településrendezési tervi előzmények vizsgálata

Újpest szinte teljes közigazgatási területén az **Újpesti Városrendezési és Építési Szabályzat (ÚKVSZ)**, egyes részein azonban korábban jóváhagyott **Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT)**, valamint Újpest kertváros és Károlyi városnegyed városzerkezeti egységei esetében az újonnan elkészült **Kerületi Építési Szabályzatok (KÉSZ)** előírásai érvényesek.

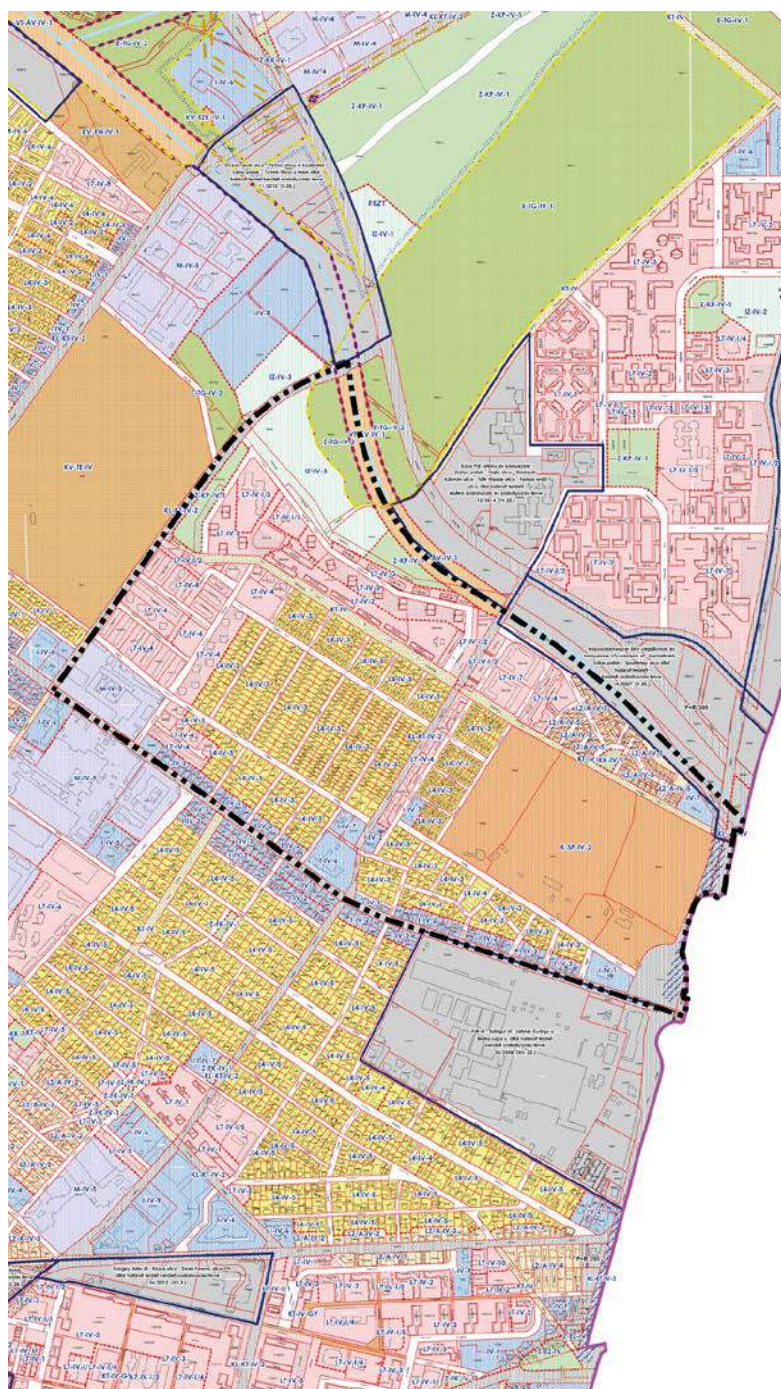
### I. ÚJPESTI VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ÚKVSZ)

Budapest Főváros IV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 20/2014. (VI. 27.) számú rendeletével fogadta el Újpest Városrendezési és Építési Szabályzatát (ÚKVSZ).

<b>ALAPTÉRKEPI ELEMEK</b>	
Kerülethatár	
Belterületi határvonal	
Telekhatár, épület, helyrajzszám	
Vízfolyások, vízfelületek	
<b>KÖTELEZŐ ELEMEK</b>	
Tervezett építési övezet és övezet jele	<b>L7-IV-3</b>
Övezethatár	
<b>A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>	
<b>LAKÓTERÜLETEK</b>	
Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítési lakóterület	
Intenzív kertvárosias lakóterület	
Telepszerű lakóterület	
<b>VEGYES TERÜLETEK</b>	
Intézményterület	
Jelentős zöldfelületű intézményterület	
<b>GAZDASÁGI TERÜLETEK</b>	
Munkahelyi terület	
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b>	
Különleges terület	
<b>A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI</b>	
Közlekedési területek	
Zöldterületek	
Erdőterületek	
Vízgazdálkodási területek	
<b>IRÁNYADÓ ELEMEK</b>	
Jelentős parkolóterület	
<b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)</b>	
AKVSZT-t megelőzően jóváhagyott Kerületi Szabályozási Tervvel érintett terület	
Területbiztosítást igénylő főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak irányadó szabályozása és minimális szabályozási szélessége	
Árvízvédelmi mű	
<b>EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK</b>	
Autójárók, futójárók	

Övezeti tervlap – Északi kertváros

forrás: Újpest Városrendezési és Építési Szabályzata



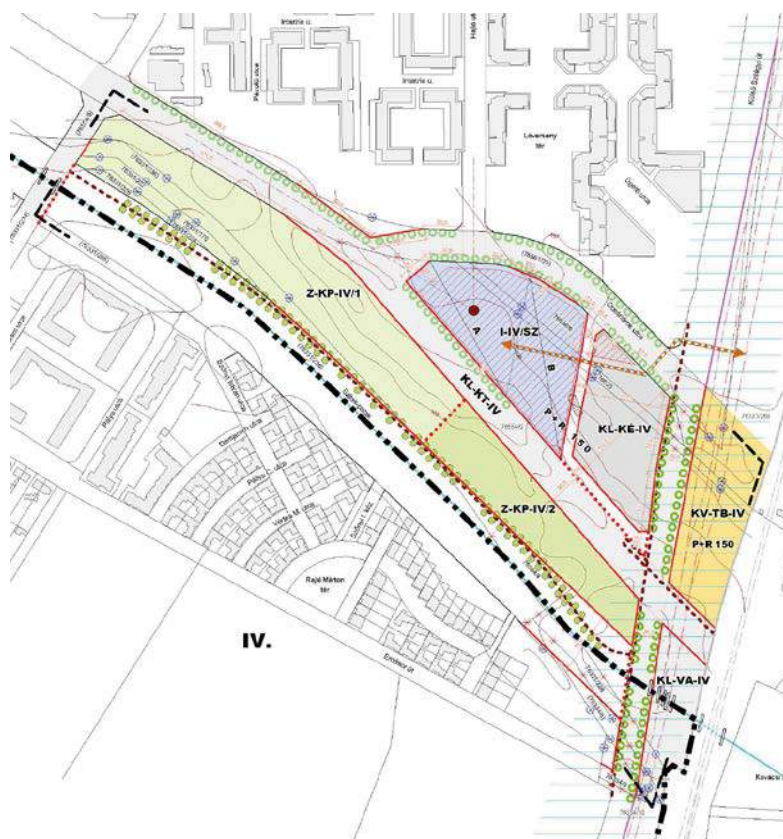
<b><i>érintett építési övezetek</i></b>	<b><u>Lakóterületi övezetek:</u></b>	
	<b>kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület</b>	
	kisvárosias, csoportházas beépítésű építési övezet	L2/A-IV-5
	<b>intenzív kertvárosias lakóterület</b>	
	intenzív kertvárosias építési övezet	L4-IV-3
	<b>telepszerű lakóterület</b>	
	tömbtelkes-úszótelkes lakótelepi építési övezetek	L7-IV-2, L7-IV-3
	sajáttelkes telepszerű, lakóparkos és egyedi telkes építési övezetek	L7-IV-4, L7-IV-6
	telepszerű lakóterületen lévő intézményi felhasználású építési övezetek	L7-IV-1/2, L7-IV-1/3
	telepszerű lakóterületen lévő járműtárolásra szolgáló és közkert övezet	L7-IV-G
	<b><u>Vegyes területek övezetei:</u></b>	
	<b>intézményterület</b>	
	intézményterületi építési övezetek	I-IV-1, I-IV-2, I-IV-6, I-IV-7, I-IV-T
	jelentős zöldfelületű intézményterület építési övezete	IZ-IV-3
	<b><u>Gazdasági terület övezete:</u></b>	
	<b>munkahelyi terület</b>	
	munkahelyi terület építési övezete	M-IV-5
	<b><u>Különleges terület:</u></b>	
	<b>városi jelentőségű kiemelt sportterület</b>	
	városi jelentőségű kiemelt sportterület építési övezete	K-SP-IV-2
<b><i>érintett övezetek</i></b>	<b>közlekedési területek</b>	
	közlekedési célú közterületek övezete	KL-KT-IV-2
	vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló területek övezete	KL-VA-IV
	kerületi jelentőségű utak területeinek övezete	KT-IV
	<b>zöldterületek</b>	
	közparkok övezete	Z-KP-IV-1
	közkertek övezete	Z-KK-IV-1
	<b>erdőterületek</b>	
	turisztikai erdők területeinek övezete	E-TG-IV-2
	<b>vízgazdálkodási területek</b>	
	vízgazdálkodási területek övezetei	VT-ÁV-IV-1



## II. AZ ÚKVSZ HATÁLYBALÉPÉSE ELŐTT JÓVÁHAGYOTT, TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)

Az ÚKVSZ lefedettsége alól kivételt képez a városszerkezeti egység észak-keleti határán, a Szilas-patak mentén a Szilágyi és Sporttelep utcák között a lakóterületekig húzódó, part menti sáv, melynek rendezési feltételei külön, korábban jóváhagyott, a Káposztásmegyer BKV végállomás és környezetéről (Óceánárok út – kerülethatár – Szilas-patak – Sporttelep utca által határolt területről) szóló, az önkormányzat Képviselő-testületének 14/2007. (V.30.) számú rendeletével elfogadott Kerületi Szabályozási Tervvel (KSZT) biztosított.

<b>KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK</b>	
Szabályozási vonal (meglévő/tervezett)	
Építési övezet, övezet határa	
Kerékpárút	
Kötelező megszüntetés	
Tervezési terület határa	
<b>IRÁNYADÓ ELEMÉK</b>	
Tervezett építési övezet és övezet jele	
<b>KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK</b>	
Kerülethatár	
Telekhatár (meglévő/ajánlott)	
Vízfolyás	
Tervezett metróvonal	
Tervezési területekn kívüli irányadó szabályozási vonal	
Városkép szempontjából kiemelt útvonal	
Fővárosi jelentőségű védett fasor	
A teljes tervezési terület régészeti érdekű terület.	



*Szabályozási tervlap  
– Káposztásmegyer BKV végállomás és környezete  
forrás: Káposztásmegyer BKV végállomás és környezete  
(Óceánárok út – kerülethatár – Szilas-patak – Sporttelep  
utca által határolt terület) Kerületi Szabályozási Terv  
14/2007. (V.30.)*

A tervezési területhez tartozó Szilágyi utcától nyugatra eső patak menti sáv közterületei övezetbe nem sorolt területek.

A Szilas-patak partvonalától számított 30 m-es sávon belül nem lehet épületet, építményt elhelyezni.

A Szilágyi utcától keletre húzódó közterületet a KSZT vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló területek (KL-VA-IV) övezetbe sorolja.



## Táji és természeti adottságok

### I. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

#### 1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

A vizsgált tervezési terület Újpest Szilas-patak – Szilágyi utca – Fóti út és Baross utca által határolt, beépítésre szánt városrésze. A terület ma túlnyomórészt kertés-családirházas, illetve telepszerű beépítésű lakóterület, melynek keleti szélén 17,8 ha területű sport és szabadidős célú, zöldbe ágyazott intézményterület található.

Északi-kertváros táji viszonyait kedvezően befolyásolja, hogy északi határán halad a széles zöldsávokkal kísért Szilas-patak. A terület jellegzetessége továbbá, hogy a nyugati oldalon közvetlenül szomszédos az Újpesti temetővel.

#### 1.1. TÁJTÖRTÉNETI VIZSGÁLAT



I. katonai felmérés  
forrás: <http://mapire.eu/hu/>

A legkorábbi dokumentálható tájtörténeti adatokat a tervezési terület tájhasználatáról az I. katonai felmérés (1782-1785) területhasználatot ábrázoló térképszelvénye nyújt. A térképszelvény tartalmi elemzéséből megállapítható, hogy a török idők pusztításai miatt a XVIII. század végén a térség még beépítetlen, alacsony intenzitással használt mezőgazdasági terület, lényegében lakatlan, fátlan puszta volt.

A térség csapadékvizeit levezető patakok nyomvonala – mocsaras réteket létrehozva – több ponton megszakadt. Jól felismerhetőek a később Palotai-pataknak, ma Szilas-pataknak nevezett kisvízfolyás egyes mederrészei. A Pestről Vác felé vezető földút nyomvonala már ekkor is a mai Váci út nyomvonalán haladt. A területet nagyjából a mai Fóti út nyomvonalán, Palota település felől földút szelte át dél-kelet észak-nyugati irányban, a váci országútba kötve. A két út találkozási pontján úttellenőrző állomás volt.

A II. katonai felmérés térképszelvényén (1819-1869) a mai tervezési terület már jól felismerhető.

A térképszelvény elemzéséből megállapítható, hogy a tervezési terület még ekkor is beépítetlen mezőgazdasági terület volt (Puszta Káposztás Megyer), ahol a jellemző tájhasználatot szántók és rétek jelentették, beépített területként egyetlen tanya volt csak található. Jól felismerhető a mai tervezési terület szélén a Palotai-patak folyamatosan haladó, kanyargós nyomvonala, mely a mai Északi-kertváros területének északi szélén ártéri rétekekkel kísérve folyt.

A tervezési terület dél-keleti sarkát ekkor még érintette az István-erdő északi sarka, mely a mai Fóti út nyomvonalán haladó földúttól túlnyomórészt délre terült el.

Az Újpesti temető mai területén a térkép fasorokkal körbevett zöldfelületet ábrázol.



II. katonai felmérés  
forrás: <http://mapire.eu/hu/>

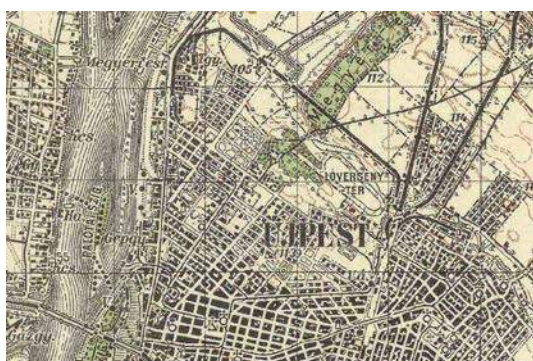


III. katonai felmérés

forrás: <http://mapire.eu/hu/>

A III. katonai felmérés térképszelvénye (1869-1887) megmutatja, hogy a térkép készítése idején a mai sportterületek helyén lóversenytér volt, tőle délre és nyugatra húzódtak a Károlyi-major mezőgazdasági művelés alatt álló földjei, valamint néhány majorság és tanya.

A Fóti út mai nyomvonala ekkorra már véglegesen rögződött, az újpesti temető kialakítása is megindult. A térkép a temetőtől keletre tanyás beépítést ábrázol, egyébként a térképezés idején a tervezési terület jellemzően beépítetlen, rurális mezőgazdasági táj volt.



1941. évi katonai felmérés

forrás: <http://mapire.eu/hu/>

Az 1941. évi katonai felmérés térképe alapján megállapítható, hogy az ekkor még Budapesttől független városként létező Újpest Északi-kertvárosa a XX. század '40-es éveiben még csak a Fóti út és a Baross utca sarkánál kezdett el beépülni. A jellemző területhasználatot a II. világháború előtt erdők, rétek és a lóverseny pálya jelentették.

Az intenzív lakásépítés időszaka a II. világháború után érte el a városszerkezeti egység területét. Először a kertés-családi házas tömbök alakultak ki. A telepszerű, intenzívebb lakásépítés időszaka a 70-es években jött el. Ekkor épültek az egykori lóversenypálya helyén a sportpályák is (Tungsram Sporttelep). A Szilas-patak végleges, épített mederbe terelésével alakult ki az Északi-kertváros máig jellemző területhasználata.

## II. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

### 1. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

#### 1.1. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERMÉSZETES NÖVÉNYZET

A tervezési területen természet közeli növényzet csak a Szilas-patak melletti zöldsávban, döntően a patak melletti erdőtervezett erdőfoltban található.

#### 1.2. TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK

Tájképvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű a Szilas patakot kísérő zöldsáv.

#### 1.3. NEMZETI ÉS NEMZETKÖZI TERMÉSZETVÉDELMI OLTALOM ALATT ÁLLÓ VAGY VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET, ÉRTÉK, EMLÉK

A tervezési területen nincs sem országos, sem helyi védelem alá tartozó természetvédelmi terület. A tervezési területtel szomszédos Újpesti temető fővárosi jelentőségű védett temető.

#### 1.4. ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

A Szilas-patakot kísérő 100 m széles sáv része az országos ökológiai hálózatnak, melynek része a patak melletti zöld folyosóval összefüggő erdőtervezett erdőfolt is.

### 2. TÁJHASZNÁLATI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRTÉKEK ÉS KONFLIKTUSOK

#### 2.1. TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK

A tervezési terület északi szélén haladó Szilas-patak eredeti táji értékeitől megfosztott, műszakilag túlépített mederben halad. Az árvízveszély elhárítása érdekében zavaróan magas és széles partvédelmi műtárgyak kísérik a nyílegyenes, keskeny, kiépített medret.

A területen lévő extenzív zöldfelületek fás növényzete fajtaszegény. A külterjes zöldfelületeken helyenként ápolási- karbantartási hiányosságok érzékelhetők.

A kertvárosi területre szűz utcahálózata keskeny, hiányoznak az egységes, városképet pozitívan befolyásoló fasorok. A fejlesztést a légkábék és a helyhiány egyaránt gátolják.

#### 2.2. KÖRNYEZETVÉDELMI KONFLIKTUSOK

A tervezési terület egésze kiemelten érzékeny vízvédelmi szempontból. A kevésbé vízzáró altalaj következtében az esetleg előforduló szennyezés korlátlanul terjedhet. Fenti adottságot minden fejlesztésnél fokozott figyelemmel kell kezelni.

A tervezési terület egyes sávjainak területhasználatát közlekedési eredetű zajterhelésből származó hatások korlátozzák.

# Zöldfelületi rendszer vizsgálata

## I. TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

### 1. SZERKEZETI-, KONDITIONÁLÓ SZEMPONTBÓL LÉNYEGES, VALAMINT A ZÖLDFELÜLETI KARAKTERT MEGHATÁROZÓ ELEMÉK

#### 1.1. BELTERÜLETI ZÖLDFELÜLETEK

***parkok, közterek, játszóterek*** A tervezési területen városias köztér nem található, ellenben közpark annál több.

##### Rajki Márton tér

Kiváló közpark fejlesztési terület a Rajki Márton tér, az Erdősor utca és a Szőnyi István utca találkozásánál, mely intenzív beépítésű lakóterületek közvetlen közelében található.

##### Ugró Gyula utca menti játszó és sportterületek

Lakótelepi játszótér található parkosított környezetben az Ugró Gyula sor menti lakóházak között, a Szőnyi István utca – Damjanich utca találkozásánál, az Erdősor utcai lakótelep keleti végénél, valamint az Erdősor utca északi végénél.

##### Baross utca

A Baross utca menti zöldsávban részben fás, részben gyepes, bekerített kutyafuttató, az „Ebkavalkád” található.

***lakóterületi kertek, kertvárosi lakókertek*** Épületek közötti korlátlan közhasználatú, fásított lakókertek találhatók az Erdősor úti, a Sporttelep utcai, a Káposztásmegyeri úti és a Fénycső utcai szabadon álló lakóházak között. A Káposztásmegyeri úti és Fénycső úti ingatlanok – az Izzó utcaiakkal egyetemben – társasházi illetve lakásszövetkezeti ingatlanok.

A lakókertek esetében a fásítottság magas aránya a jellemző. A kiszélesedő parkosított területeken játszó és sportterületek létesültek, elsősorban az Erdősor út mentén, de kiemelendő még ebben a tekintetben a 2017-ben felújított Vadgesztenye játszótér a Vadgesztenye és Iglói utcák sarkán.

***kertes családi házas terület kertjei*** A tervezési területnek nevet adó kertváros sűrű beépítésű, jellemzően földszintes lakóépületekkel csaknem zárt sorú sűrűséggel, az utcafronton keskeny előkertekkel kialakított. A hátsó kertek gyakran szintén beépítettek.

A kertek színvonalasan kialakítottak, előfordulnak úszó és fürdőmedencék, kerti építmények a viszonylag kis zöldfelületet kihasználva. A kiskertek faállománya vegyes, ritka a természetesi-kertészkedési célra használt kert, inkább pihenőkert jelleg dominál. Zöldfelületi borítottság átlagos értéke 50% körül alakul.

***fasorok*** A tervezési terület tudatosan telepített fasorokban gazdag.

##### Erdősor út

Az utat folyamatos, megfelelő egészségi állapotú, változatos, magas esztétikai értékű fajokból álló fasor kíséri. Az előforduló fajok: szivarfa, nyár, bálványfa, vérszilva.



#### Tábor utca

Folyamatos, változatos fajaj összetételű, jellemzően az északi oldalra egységesen telepített, a déli oldalon, több helyen hiányos fasor.

A sporttelep mellett folyamatosan telepített, látványos, 30-40 éves juharfasor kíséri a járdát.

#### Vadgesztenye utca

Vegyes fajaj-összetételű, egyes szakaszokon örökzöld fákat és cserjéket is tartalmazó fasor. Az utcát egyes szakaszain idős, szép vadgesztenyéből álló, egységes fasor kíséri, egyes szakaszai újra telepítettek.

#### Reviczky utca

Értékes, nagyméretű, jelentős lombkorona méretű faegyedekből álló kettős fasor.

#### Sporttelep utca

Egyes szakaszain értékes nagy fák is találhatóak szórványosan az utat kísérő zöldsávokban. Az alacsony szintű fásítottság ellenére a sávházak előtti, az utcaképhez kapcsolódó előkertek miatt az utcakép zöldbe ágyazott jellegű.

#### Baross utca

A temető kerítése mellett az utat vegyes fajaj összetételű ritkás-ligetes fásított sáv kíséri.

#### Fóti út

Hiányos, vegyes fajaj összetételű, szakaszosan fásított főútvonal. Városképi szempontból a fasor fejlesztése mindkét oldalon indokolt és folyamatban is van. A fasor fejlesztése tervszerűen, gömbakác fajokkal történik.

#### Vetés utca

Az utcát vegyes, hiányos, kiegészítésre szoruló fasor kíséri. A rendelkezésre álló széles zöldsávok a fasor kiegészítését lehetővé teszik.

#### Újkisház utca

A keskeny zöldsávok miatt csak szórványos fásítottság található esetleges fajaj alkalmazással. A kertvárosi keskeny utcák általános képét mutatja

**intézménykertek** A térség fontos zöldbe ágyazott létesítménye a Tábor utca és a Szilágyi utca közötti sporttelep, mely változatos sportolási lehetőségeket nyújtó szabadtéri sportpályákkal és azokat kiszolgáló épületekkel rendelkezik. A sporttelep dél-keleti szélén a szabadidős funkciók kiegészítésére a közelmúltban színvonalas kalandpark (Tarzan park) létesült.

### 1.2. BELTERÜLETI ERDŐK

**extenzív zöldfelületek** Erdősített, üzemtervezett erdőterület található a Szilas-patak mellett, tőle dél-nyugatra ritkás bozótos, cserjés parlag terület található. A ligetes zöldfelület az Ugró Gyula utca melletti lakóterület és a Szilas-patak között végig húzódik, kellemes séta és kutyasétáltató lehetőséget kínálva a lakosok részére. A Szilas-patak melletti erdőfolt zárt, vegyes lombhullató fajösszetételű, természet közeli erdő.

A tőle nyugatra lévő, a távlati tervekben beépítésre szánt, közvetlenül a lakóterületekhez kapcsolódó, intézménnyel vegyes lakó fejlesztésre kijelölt, szomszédos extenzív zöldfelület kevésbé értékes, bozótos- ritkás növényzettel fedett.

Beépítése esetén a faállomány részletes felmérése és kiértékelése után kell a konkrét építési helyet kijelölni.

A Szilas-patakot kísérő zöldsáv fás-gyepes, ligetes növényzetű, extenzív városi zöldfelület. Sportolásra, pihenésre, sétára, kutyasétáltatásra a közelben lakóknak kedvező lehetőséget nyújt. Faállománya túlnyomó részt nyárfából áll. A patak menti zöldterület az Erdősor út térségében néhány méter széles, zárt faállományú zöldsávvá keskenyedek el.

## 2. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ÉRTÉKELÉSE



A tervezési területen nincs védett természeti érték. A terület zöldfelületi rendszere összetett, patakpart, erdők, ligetek, sportterületek, korlátlan használatú lakókertek, kisméretű családi házas magánkertek egyaránt megtalálhatók a kertvárosban. Az Északi-kertváros Újpest táji adottságokban és zöldfelületekben kifejezetten gazdag településrészének tekinthető.

Zöldfelületek vizsgálat – Északi kertváros  
forrás: Vár-Kert Kft.

## Az épített környezet vizsgálata

A IV. kerület nem önálló település, Magyarország fővárosa, Budapest huszonhárom kerületének egyike, a településhálózati kérdések ezért csak Budapesti összefüggésben értelmezhetők.

### ***Budapest az európai városhálózatban***

Budapest Európán belül a Kárpát-medencében eltérő tájak és kultúrák találkozásánál, szerkezeti jelentőségű közlekedési útvonalak találkozásánál helyezkedik el. A tradicionális közlekedési kapcsolatok egyben gazdasági, illetve potenciális energia folyosók is, melyek kapcsolatot biztosítanak Nyugat-Európa és a Balkán, Ázsia, valamint a Közel-Kelet között. Budapest csomóponti szerepét erősítik a transeurópai közlekedési hálózatok fejlesztési elemei, itt metsződnek össze a IV., V., és VII. folyosók.

A kapcsolatok további, kiemelt hordozója a Duna folyam, melynek fejlesztése összeurópai szinten is fókuszba került (Duna Stratégia). A Duna a kerület életében meghatározó szereppel bír, mind a természeti környezet, mind a városi kapcsolatok – összeköttetés és elhatárolás – tekintetében. Emellett nem elhanyagolható a városképi és városhasználati jelentősége, a rekreációban, a turizmusban betöltött szerepe sem.

### ***Budapest agglomerációja***

Budapest és agglomerációja ország fejlődése szempontjából is meghatározó régió, itt koncentrálódik Magyarország népességének több mint negyede, és az ország GDP-jének közel fele itt termelődik meg. Újpest az északi agglomerációval áll közvetlen kapcsolatban, melyet megerősített az M0 körgyűrű kerületet érintő szakaszának kiépítése. Az autópálya részeként megépült Megyeri híd a kerület kapcsolati potenciálját is erősítette a meghatározó közúthálózati elemeken keresztül. A szomszédos agglomerációs települések közül Dunakeszi közvetlen, Budakalász közvetett kapcsolatban áll a kerülettel, míg Szigetmonostor fizikális kapcsolattal nem rendelkező, de térben szomszédos viszonyba hozható Újpesttel.

### ***Újpest budapesti pozíciója***

Az 1882,2 hektárnyi területű IV. kerület a Duna bal partján, a főváros városkapu pozíciójában helyezkedik el, a Pesti-síkság északi, Duna menti részén. A főváros szomszédos kerületei közül a XV., a XIV., valamint a XIII. kerületek övezik közvetlen, de Újpest közvetett kapcsolatban áll III. kerület, Óbuda-Békásmegyerrrel is.

Újpest Budapest zónarendszerében három területi egységet is érint, a kerület jellemzően az elővárosi zónába sorolható, de jelentős része a Duna menti, míg kisebb területe az átmeneti zónába tartozik.

Kapcsolatait tekintve érinti az M0 körgyűrű, észak-déli irányban átszeli a 2. számú főút fővárosi meghosszabbítása, a Váci út. A kerület működésében és térszerkezetében meghatározó hálózati elem a keleti közigazgatási határ mentén futó 70. számú Budapest – Vác – Szob, illetve a déli közigazgatási határ mentén húzódó 2. számú Budapest – Esztergom vasútvonal. Habár e kapcsolatok összekötő jellegűek, egyúttal elválasztó hatásuk is érzékelhető Rákospalota és Angyalföld irányába.

### ***Északi kertváros városrész Újpesten belüli helyzete***

A mintegy 135 hektáros városszerkezeti egység a Szilas-patak – Rákospalota közigazgatási határa – Fóti út – Baross utca tengelye által határolt területen található. A szomszédos városrészek közé Káposztásmegyeri lakótelep, Újpest kertváros, Károlyi városnegyed, valamint Megyer kertváros sorolható. Városszerkezeti jelentőségű kapcsolatot a Fóti út, a tervezési területet két részt osztó Sporttelep utca, valamint a terület keleti határában húzódó Szilágyi utca jelent.

## I. A TÉNYLEGES TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

A IV. kerület értékes, lakó-domináns városszerkezeti egysége, Északi kertváros a Szilas-patak – kerület közigazgatási határa – Fóti út – Baross utca tengelye között húzódik.

### 1. A VÁROSRÉSZ SZERKEZETE, A HELYI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A tervezési terület szerkezetét jelentős mértékben meghatározzák az azt keresztező infrastrukturális elemek. Átmenő forgalmat biztosít a Fóti út, a Szilágyi út, valamint részben a Sporttelep utca, míg kerületközi kapcsolat a Baross utca vonatkozó szakasza. Ezek kiegészülnek olyan, további forgalomcsillapított küzüti hálózati elemekkel, mint pl. az Erdősor utca. Ezek egyéni közúti, valamint a közösségi közlekedés szempontjából egyaránt fontos szerepet töltenek be a városrész életében.

A lakóterületek, mintegy legyező szerűen terülnek szét a vizsgált területen, Fóti út – Sporttelep utcai csomópontban elhelyezett origóval. Beépítésük a káposztásmegyeri lakótelep felé haladva változik, finom átmenetet képezve a kertvárosias és nagyvárosias telepszerű telepítések között, de közben kiegészülve egyéb, közösségi használatú, néhol gazdasági területekkel.

A két városszerkezeti egység határán a főváros zöldfelületi rendszerének egyik fontos hálózati eleme, a Szilas-patak az azt környező értékes természetközeli területekkel, zöldfelületekkel kapcsolja össze a két, jellegében eltérő városszövetet. Hasonló hatást tükröz a területtel nyugati irányból szomszédos Megyeri temető területe is, mely jelentős zöldfelületi borítottságával fontos, a terület és környezetének zöldfelületi intenzitásának mértékét pozitív irányban befolyásoló elem.

A déli és keleti irányba szomszédos területsávok már kevésbé képesek beágyazódni a helyi városszövetbe. A Fóti út mentén nagyméretű gazdasági területek (Bosch Szerviz, GE Hungary, stb.), míg keletről a párhuzamosan futó villamos és vasútvonalak szegélyezik Északi kertváros területét.

Potenciális fejlesztési területként a jelenleg alulhasznosított, közvetve a Szilas-patak menti sávban húzódó beépítésre szánt terület, valamint a lakótelepek között megbúvó volt barnamezős, ma használaton kívüli területek definiálhatók.

A tárgyi, városszerkezeti egység központi, alközponti szerepkörű területekkel nem rendelkezik, erre alkalmas sáv távlatban a Fóti út mentén nyílhat.



## 2. A JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA



Lakóterület típusok – kertvárosias, telepszerű, kisvárosias  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata



Közösségi célú (intézményi, rekreációs és sport) területek  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata



Munkahelyi/iroda-, illetve a természetközeli területek  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata

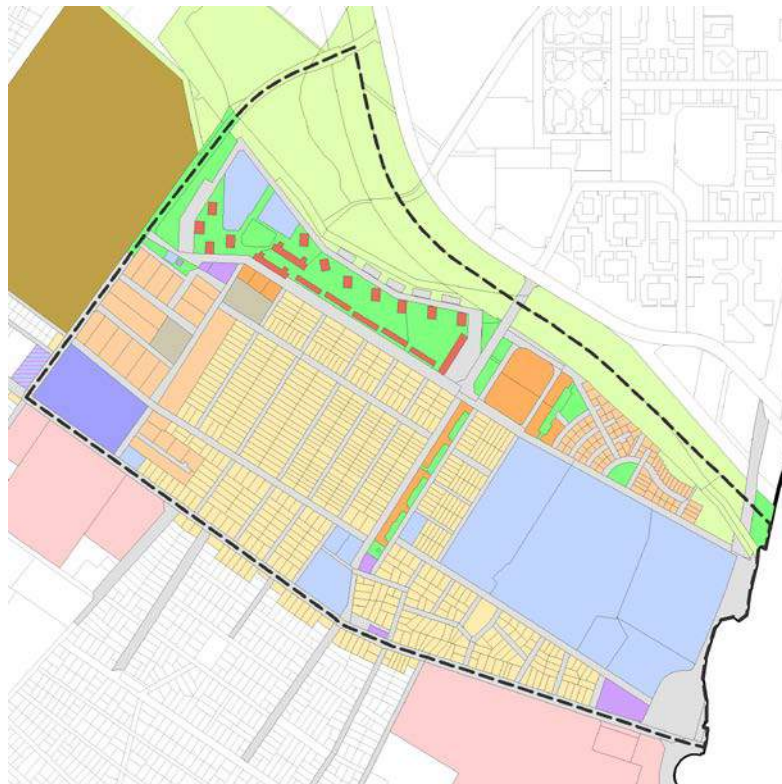
Északi kertváros jelenlegi területhasználata rendkívül változatos, a városszerkezeti egység mintegy átmenetet képez a szomszédos városrészek területhasználati között mind a beépítésre szánt, mind a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában.

A beépítésre szánt területek esetében a lakóterületek, azon belül is a kertvárosias beépítéssel kialakult lakóterületek dominálnak, de összefüggő területen megtalálhatók még a lakótelepek építési időszakának lenyomatai, valamint a modernebb, kisvárosias jellegű lakóterületek is. A teljes terület mintegy 1/15-e rekreáció, sport és szabadidő eltöltésére alkalmas terület (Tábor utcai sporttelep, Tarzan Park). A fent felsorolt területhasználatok közé foltszerűen kisebb, gazdasági – szolgáltatói, kereskedelmi –, munkahelyi és intézményi (pl. Angol Nyelvet Emelt Szinten Oktató Általános Iskola, Szűcs Sándor Általános Iskola, Dalos Óvoda) használatú területek ékelődnek, melyek jellemzően a Főti út és a Baross utca tengelye mentén húzódnak.

Területhasználat szempontjából meghatározó továbbá, hogy a vizsgált terület jelentős méretű, összefüggő, természetközeli parkfelülettel rendelkezik a Szilas-patak part menti sávjában, ami észak-nyugati irányban kiegészül a tervezési területtel északról határos Farkasréti erdő átnyúló közjóléti erdőterületével. Utóbbtól délre, rekreációs, közösségi célt szolgáló szabad területsáv húzódik.

### TÉNYLEGES TERÜLETHASZNÁLAT

	Kertvárosias lakóterület
	Kisvárosias lakóterület
	Telepszerű, kisvárosias lakóterület
	Telepszerű, nagyvárosias lakóterület
	Közösségi célú terület / részben közösségi célú terület
	Munkahelyi / irodaterület
	Gazdasági terület
	Kereskedelmi-szolgáltató terület / részben kereskedelmi-szolgáltató terület
	Városüzemeltetési terület
	Zöldfelület
	Természetközeli terület
	Közlekedési terület
	Használaton kívüli terület



Tényleges területfelhasználás – Északi kertváros  
forrás: saját ábra

### 3. FUNKCIÓVIZSGÁLAT

A kerület beépített területeinek legnagyobb része lakóterület. Ezen belül az intézmények vizsgálatát a hagyományos intézményi bontásban lehet a legjobban bemutatni. Az információk forrását részben az önkormányzattól kapott adatszolgáltatás, részben a kerületi honlap, másrészt a helyszínelés képezi.



Funkcionális sűrűsödés helyszíne, a Fóti út  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata



Tábor utca menti nagyméretű sport és rekreációs terület  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata

A vizsgálat során jól kirajzolódott, hogy Északi kertváros számos területének – főleg kereskedelemmel-szolgáltatással kapcsolatos – funkcionális ellátását a környező városszerkezeti egységek biztosítják, azonban az alapintézményi struktúra a tervezési terület igényeit kielégíti.

Jelentős sűrűsödés tapasztalható a városszerkezeti szempontból is meghatározó, fő útvonalak mentén, de ezek közül is kiemelkedik a Fóti út. A terület további, funkcionálisan erős súlypontja a szabadidős tevékenységeknek, valamint sport és rekreációs funkcióknak helyet adó keleti, Tábor utca menti területsáv.

Kiemelendő azonban az Izzó lakótelep és környezetének, illetve részben a vele keleti irányban szomszédos kertvárosi területek kérdése, ahol a mindennapi élethez szükséges komplex, vegyes kereskedelmi és szolgáltató funkciók, valamint a kulturális jellegű tevékenységek eléréséhez legalább a Szilas-patak túloldalára kell átjárni.

A vizsgált terület egyéb funkcionálisan befolyásoló tényezőjeként említhető a nyugati irányba szomszédos Megyeri temető, mely nagyméretű, összefüggő zöldfelületeivel a területtel észak-nyugati irányba szomszédos Farkaserdő mellett jelentős mértékben hozzáad a terület klímájának és levegőtisztaságának pozitív alakulásához.

#### FUNKCIONÁLIS ELLÁTOTSÁG

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| ● Óvoda  | ● Kulturális intézmény      |
| ● Általános iskola                                 | ● Körzeti orvosi rendelő    |
| ● Gimnázium  | ● Egészségügyi szolgáltatás |
| ● Gyermek napközbeni ellátás                       | ● Telephely                 |
| ● Bölcsőde   | ● Temető                    |
| ● Egyéb szociális szállás-szolgáltatás             | ● Ipar                      |
| ● Időskorú ellátás                                 |                             |
| ● Kereskedelem                                     |                             |
| ● Szolgáltatás                                     |                             |
| ● Vegyes - kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás |                             |
| ● Szállás-szolgáltatás                             |                             |
| ● Vendéglátás                                      |                             |
| ● Vegyes - szabadidő-sport és szállás-szolgáltatás |                             |
| ● Szabadidő és sport                               |                             |

Funkcionális ellátottság – Északi kertváros  
forrás: saját ábra





3.1. INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG

A városzerkezeti egység lakónépességének száma a Központi Statisztikai Hivatal 2011-es népszámlálása alapján 7 617 fő. A lakónépéségen belül a 60 éves kort meghaladó lakosság aránya itt a legmagasabb, míg a 14 éves kort meg nem haladó lakosság aránya a városrészben a második legalacsonyabb kerületi viszonylatban. A helyi intézményi hálózat ehhez a tendenciához igazodik, az intézményrendszer – kis túlzással – a városzerkezeti egység lakosainak igényeit szolgálja ki.

**neveléssel, oktatással kapcsolatos intézményrendszer**

ÓVODÁK

Dalos Óvoda	1044 Ugró Gyula sor 5.
-------------	------------------------

ÁLTALÁNOS ISKOLÁK

Angol Tagozatos Általános Iskola	1046 Fóti út 66.
Szűcs Sándor Általános Iskola	1044 Ugró Gyula sor 1-3.

Északi kertváros területén bölcsőde és egyéb, napközbeni gyermekellátásra szakosodott intézmény nem található, ilyen szempontból a területet a szomszédos városrészek látják el, Káposztásmegyeri lakótelep és Károlyi városnegyed esetében bölcsőde (Karinthy Frigyes Bölcsőde és Labdarúgó utcai Bölcsőde), míg Újpest kertváros esetében családi napközi (Újpesti Babapihenő Családi Napközi) formájában. Kiemelendő azonban, hogy a tervezési terület kertvárosias jellegű lakóterületei, valamint az Izzó lakótelep nyugati sávja csak részben ellátott ebben a tekintetben.

Ezzel szemben Északi kertváros óvodai és általános iskolai ellátottsága kiemelkedő, mind a helyi, mind a környező területek adottságainak köszönhetően. A lakóterületek közül csupán a Fóti út mentén a Brassói utcától keletre eső kert-, illetve a Rajk Márton tértől keletre eső alacsony, intenzív modern kisvárosias lakóterületek esnek az 500 méteres elérési körön kívül.

**egészségügyi ellátással kapcsolatos intézményrendszer**

ORVOSI RENDELŐK

Körzeti orvosi rendelő	1046 Erdősor út 1.
Körzeti orvosi rendelő	1046 Kunhalom utca 1/c
Körzeti orvosi rendelő	1046 Vadgesztenye utca 43/b

Északi kertváros területe egészségügyi ellátó intézményhálózati lefedettsége optimális. A területen körzeti orvosi rendelő formájában az Izzó lakótelepen és a kertvárosban is történik ellátás, amit kiegészítenek a szomszédos városzerkezeti egységek egyéb, egészségügyi szolgáltatás jellegű funkciói, mint a Káposztásmegyeri lakótelep Galopp utcai gyermekfogászata vagy Újpest kertváros hasonló diagnosztikai célú egészségügyi szolgáltatásai.

**szociális gondozással kapcsolatos intézményrendszer**

SZOCIÁLIS INTÉZMÉNYEK

Integrált Gondozási Központ	1046 Tungsram utca 9.
-----------------------------	-----------------------

A vizsgált terület egy időskorú ellátás célját szolgáló intézménnyel rendelkezik, mely mintegy nyugdíjas otthonként működik. A helyi szociális ellátási intézményhálózat szomszédos városrészekből a területre csatornázható további elemeként a Károlyi városnegyedben található idősek otthona (Fővárosi Önkormányzat Idősek Otthona), illetve Megyer kertváros szociális szálláshelye (BRFK szállóépülete) érinti még a tervezési területet.



Gyermekellátással kapcsolatos intézményi lefedettség (500 m)  
forrás: saját ábra



Oktatással kapcsolatos intézményi lefedettség (500 m)  
forrás: saját ábra



Egészségügyi ellátással kapcsolatos intézményi lefedettség (500 m)  
forrás: saját ábra



Szociális gondozással kapcsolatos intézményi lefedettség (500 m)  
forrás: saját ábra

#### 4. ALULHASZNOSÍTOTT BARNAMEZŐS TERÜLETEK



Volt, jelenleg használaton kívüli Tungram területek  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata



Szilas-patak menti alulhasznosított terület  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata



Szilas-patak menti alulhasznosított terület  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata

A vizsgált területen „klasszikus” értelemben vett, környezeti szennyezéssel is érintett alulhasznosított vagy használaton kívüli barnamezős terület nem található.

Az beépítésre szánt, egyéb, jelenleg alulhasznosított területek a városszerkezeti egység potenciális fejlesztési területei, melyek egy része már engedélyes tervekkel rendelkezik, fejlesztési szándékuk már realizált.

Jelenleg használaton kívüli, de rövid időn belül átalakuló terület:

- a volt Tungram Óvoda, valamint
- a volt Tungram Nyomda




melyeken 70-90 közötti lakásszámmal tervezett lakóépület együttesek fejlesztése meglévő engedélyes tervek alapján előirányzott.

További alulhasznosított terület a Szilágyi utca mentén húzódó, jelenleg intézményi övezetbe sorolt, valamint az ahhoz kapcsolódó lakó övezetű, Szilas-patak menti zöldfelület együttes, mely keleti irányból mintegy keretezi a szomszédos, alacsony-intenzív kisvárosias beépítésű lakóterületeket, azonban használatának jövőbeni sorsa, még nem eldöntött.

Részben eltérő helyzetű a Szőnyi István út – Damjanich János utca csomópontjának délkeleti tömbegysége, mely – egy lakó övezetbe sorolt – szintén beépítésre szánt terület. Jelenleg kerületi önkormányzati tulajdonban álló, parkosított zöldfelületként funkcionál, beépítése vizsgálandó.

Hasonló területek találhatóak még a Sporttelep utca északi szakaszának két oldalán, melyek korábban tartalék területekként, ma fontos zöldfelületi, hálózati elemként funkcionálnak. Végül ugyancsak ide sorolható a Baross utca tengelye mentén, a Szilas-patakkal részben szomszédos, nagyméretű, összefüggő, jelentős intézményi zöldterületi övezetbe sorolt terület.

#### ALULHASZNOSÍTOTT ÉS HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK

	Alulhasznosított terület
	Használaton kívüli terület
	Használaton kívüli terület, meglévő (engedélyes) beépítési tervvel



Alulhasznosított és használaton kívüli területek – Északi kertváros  
forrás: saját ábra



## II. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

Északi kertváros területén található telkek morfológiája szoros összefüggést mutat a történeti kialakulással.

### 1. A TELEKMORFOLÓGIAI ÉS A TELEKMÉRET VIZSGÁLATA

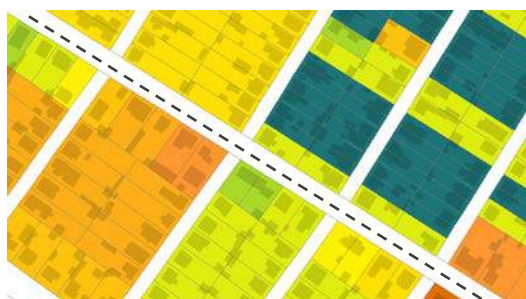
A telekalakulatok jellege jól érzékelteti az egymástól eltérő építési korszakok tervezett/szabályozott vagy épp spontán történő kialakulását, a városszerkezeti egység történeti fejlődését, illetve az egyes eszközölt fejlesztések eltérő használati célját.

#### 1.1. A VALÓS TELEKPARAMÉTEREK ALAKULÁSA

##### kertvárosi lakóterületek



Heterogén, két sávós, spontán kialakult telekstruktúra  
forrás: saját ábra



Egyszerű, sorolt és rövidebb oldalán beforduló,  
két sávós, tervezett telekstruktúrák  
forrás: saját ábra

##### kisvárosias lakóterület



Modern kisvárosi lakóterületek telekstruktúrája  
forrás: saját ábra

##### lakótelepi lakóterületek



Úszótelkes és szabadonálló lakótelepi telekstruktúrák  
forrás: saját ábra

##### egyéb használatú területek

A kertvárosi jellegű lakóterületek kialakulásukat tekintve két alapvető csoportba sorolhatók, melyek között habár térben közvetett kapcsolat körvonalazható, mégis éles határvonal húzható az Iglói – Eperjes – Tungsram – Tábor utcák tengelyében. Az attól dél-keletre eső rész feltételezhetően spontán, míg az észak-nyugatra fekvő területek tervezett módon alakultak ki. Szembetűnő még, hogy utóbbi eset további térben és kialakulási idejében egybetartozó, homogén területekre különíthető el.

A városszerkezeti egység dél-keleti felében húzódó kertvárosi sáv telekalakulatai és méretei tekintetében is heterogén képet mutat, a telekhatárok gyakran a merőlegestől nagymértékben eltérő szögben záródnak, területük mértékének megoszlása is igen változatos, de jellemzően kisebb, mint a dél-nyugati, tervezett terület egységben, 250 és 1 000 m<sup>2</sup> közötti.

Az Iglói – Eperjes – Tungsram – Tábor utcák tengelyétől észak-nyugatra húzódó terület egység nyugati oldalán egységes telekalakítás figyelhető meg, addig a másik oldalon, a Telkes utcától keletre egy tudatos, sávós parcellázási tendencia figyelhető meg. Az egyes telkek szélességi és mélységi paraméterei nagyban meghatározzák a beépítés jellegét, azok szoros összefüggést mutatnak a beépítés módjával, valamint mértékével (tárgyi fejezet III. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA – 1. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK VIZSGÁLATA pontja). Az itt található tömbök a hagyományos két teleksoros felosztás mintájára alakultak ki két, szerkezetében differenciált formában, melyek a tömb rövidebb oldalának telekosztásában különböznek egymástól (egyszerű és beforduló). Az egyes telkek mérete itt akár az 1 500 m<sup>2</sup>-t is elérheti.

Jól elkülönül a városszerkezeti egység észak-keleti felében az Erdősor út és a Szilas-patak között húzódó modern beépítésű lakóterület telekegyüttese. A Damjanich János utca tengelyétől a Szőnyi János utca tengelyéig tapasztalható telekmorfológia a korra jellemző az alacsony-intenzív kialakításon alapuló telepítési elveket követi, mely 200 – 450 m<sup>2</sup> alapterületű, íves kialakítású telekrendszert eredményezett.

Északi kertváros lakóterületeinek nyugati és északi külső sávjai, az Izzó lakótelep és környezetének telekalakulatai két típusra bonthatók, melyekben szintúgy a kialakulás idejének tükrében alkalmazott beépítési paraméterek a meghatározók. Egyikbe nagyobb méretű, rendre 1 000 vagy akár 6 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, szabadonálló beépítésű telkek sorolhatók, míg a másikba a kisebb 450 és 3 000 m<sup>2</sup> közötti területű úszótelkek sorolhatók.

A városszerkezeti egységben elszórtan elhelyezkedő intézményi, gazdasági, illetve rekreáció rendeltetésű telkek, illetve telekegyüttesek területe rendre meghaladja az 1 hektárt.

1.2. TELEKMÉRETEK ALAKULÁSA A HATÁLYOS  
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ELŐÍRÁSAINAK TÜKRÉBEN

A Kerületi Építési Szabályzatban előírt telekméretre vonatkozó paraméterek esetén a megengedett legkisebb telekmérettől való eltérések elemzése a megalapozó vizsgálat fontos feladata. Segítségével lehatárolhatóvá válnak azok a tömbök, területegységek, ahol a hatályos rendelkezések eltérnek a kialakult állapottól.

A vizsgálat eredménye azt mutatja, hogy mind a kertvárosi, mind a modern kisvárosi lakóterületek esetében felmerülnek ellentmondások az előírt és valós paraméterek között.

**kertvárosi lakóterületek**

Az erdősor út déli oldalának kertvárosi beépítése számos esetben eltérést mutat, mely átlagosan 50 és 350 m<sup>2</sup> közötti értéket mutat a legkisebb kialakítható telekméret esetében. Értelemszerűen a kisebb eltérések a Sporttelep utca nyugati oldalán található szélesebb telkek esetében lépnek fel, míg léptékében nagyobb különbségek az út túloldalán, a keskenyebb, de előbbiekhez hasonló mélységű telkek esetében lépnek fel. A legkivívóbb esetben több mint 500 m<sup>2</sup>-es a két érték közötti differencia.

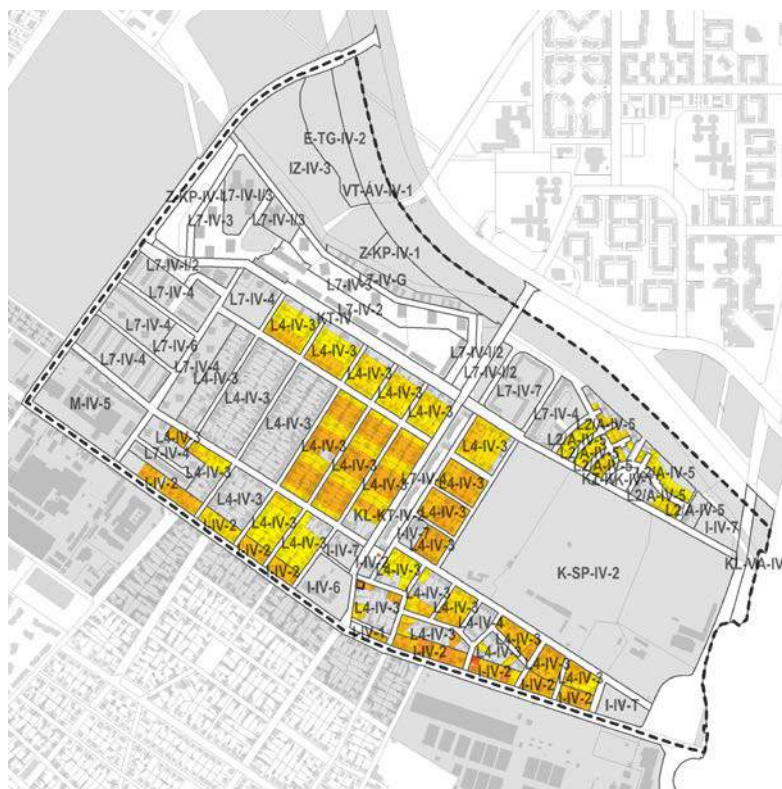
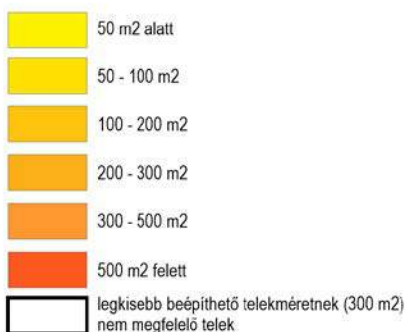
A vizsgált területen egyedül egy helyen, itt, a kertvárosi lakóterületen található a legkisebb beépíthető telekméretnek (300 m<sup>2</sup>) meg nem feleltethető alapterületű telek, az Iglói és Eperjesi utcák csomópontjának dél-keleti töombsarkán, a 75208 helyrajzi szám alatt, melynek területe habár csekély mértékben, de 13 m<sup>2</sup>-rel eltér az előírttól.

**modern, kisvárosias lakóterületek**

Az alacsony-intenzív beépítésű lakóterületek esetén az eltérés a fentiekhez képest kisebb mértékű, de bizonyos esetekben még mindig számottevő.

A hatályos szabályzat szerint kialakítható legkisebb alapterület és a valós telekméret közötti differencia értéke széles skálán mozog, az arányaiban elhanyagolható 5-10 m<sup>2</sup>-es és a már jelentős különbségnek számító 50-100 m<sup>2</sup>-es eltérések egyaránt kimutathatók a területen.

MEGEGEDETT LEGKISEBB  
TELEKMÉRETTŐL VALÓ ELTÉRÉSEK



A kialakult telekméreteket a hatályos övezeti paraméterek tükrében – Északi kertváros  
forrás: saját ábra

## 2. TULAJDONJOGI VIZSGÁLAT

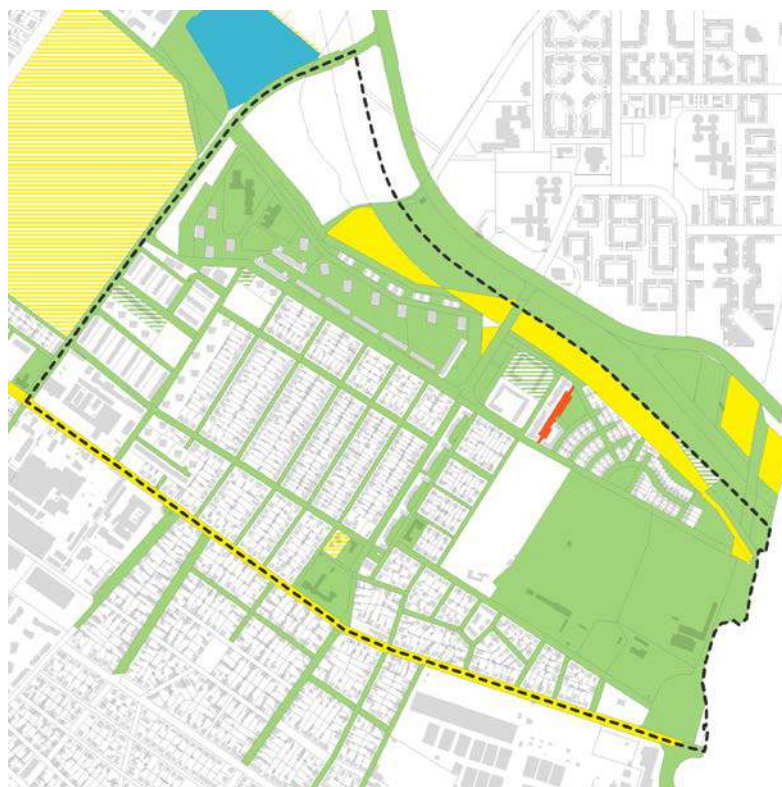
A tulajdonjogi vizsgálat az önkormányzat nyilvántartási katasztere alapján készült, mely megkülönbözteti az állam, a fővárosi önkormányzat, a kerületi önkormányzat, a kerületi önkormányzat vagyonkezelője, valamint az egyéb ismert tulajdonban lévő ingatlanokat. Ez alapján a következő megállapítások tehetők.

**fővárosi tulajdon** A tervezési terület Szilas-patak mentén húzódó egyes zöldfelületi elemek fővárosi önkormányzati tulajdonban vannak, emellett a Fóti út, mint elsőrendű főút képezi még a fővárosi önkormányzat vagyonát. A Vadgesztenye utcában található körzeti orvosi rendelő részben a főváros tulajdonát képezi.

**kerületi tulajdon** A vizsgált területet feltáró közterület-hálózaton kívül Újpest, IV. kerület Önkormányzatának tulajdonába sorolható a városszerkezeti egység intézményrendszerének jelentős hányada, köztük a Szűcs Sándor Általános Iskola, a Dalos Óvoda, a Sporttelep utcai körzeti orvosi rendelő, a vele szomszédos Angol Tagozatos Általános Iskola, a Tungsram utcai Integrált Gondozási Központ, valamint a Tábor utcai sporttelep jelentős része, beleértve az UTE Atlétikai Stadiont és a Tarzan Parkot is.

Ezeken túlmenően a kerületi önkormányzat tulajdonjogilag részben érdekelt az Izzó és Baross utcák, az Erdősor és Káposztásmegyeri utak, valamint a Szőnyi István és Tungsram utcák kereszteződésének délkeleti szegletében álló társasházi lakóépületek, illetve egy keskeny Szilas-patak menti telek tárgyában.

**ÚV Zrt. tulajdon** Újpesti Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában a vizsgált területen összesen egy ingatlan áll, a Szőnyi István utcát az Erdősor úttal összekötő telek, mely zöldfelülettel övezett, burkolt gyalogos sétányként funkcionál.



Tulajdonvizsgálat – Északi kertváros  
forrás: saját ábra



### III. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

#### 1. BEÉPÍTÉSI MÓD

##### **szabadonálló beépítési mód**

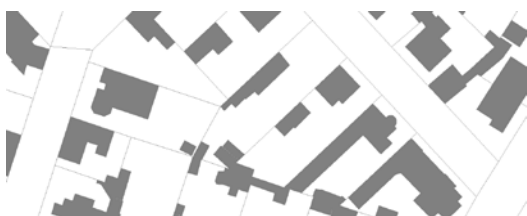


Északi kertváros területén a beépítési módozatok rendkívül széles skálán mozognak, túlnyomórészt szabadon-, oldalhatáron álló, illetve ikres telepítési típusok jellemzők.

A szabadonálló kategóriába a vizsgált területen két beépítési típus is sorolható. A klasszikus, családi házas forma mellett megkülönböztethetők tömbtelkes alakulatok is, melyek jellemzően négy-ötzintes lakótelepi beépítésként (pl.: Izzó lakótelep Káposztásmegyeri út menti része), gazdasági telephelyek vagy épp intézmények (pl.: Angol Tagozatos Általános Iskola, Szűcs Sándor Általános Iskola) tömbbeépítéseként vagy a sport és rekreációs felületek (pl.: Tábor utcai sporttelep) alakultak ki.

##### **oldalhatáron álló beépítési mód**

*oldalsó telekhatáron álló épület-elhelyezéssel*



Hasonlóan nagy mennyiségben található a területen oldalhatáron álló beépítési módban épült épület. Ez a típus – a szabadonállóhoz hasonlóan – szintén két kategóriára bontható.

A „klasszikus” oldalhatáron álló beépítés fogalmának megfelelő, jellemzően azonos tájolású telekhatárra helyezett épületelepítési forma főleg pontszerűen, de egyes, spontán fejlődést mutató kertvárosi részeken nagyobb csoportokban is előfordul.

*csurgótávolság tartásával*



A beépítési mód szigorúan vett definíciójától eltérő típus az előbbinél sokkal nagyobb mértékben megtalálható a Sporttelep utcától nyugatra húzódó, kertvárosi jellegű lakóterületeken, ahol az épületek elhelyezése jellemzően telekhatárra nem pontosan illeszkedik, ugyanis egy kisméretű – átlag 80 cm széles – sáv, az épület csurgótávolsága elválasztja attól.

A két, nagyjából azonos beépítési mód térbeli elhelyezkedéséből jól kirajzolódik, hogy a Vetés utcától északra, valamint a Tungsram utcától keletre húzódó kertvárosias területek időben eltérő ütemben készültek.

##### **ikres beépítési mód**



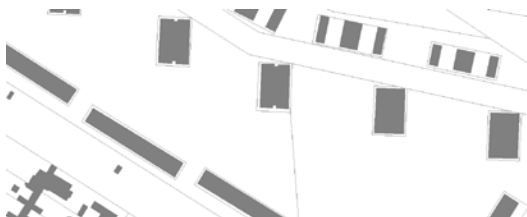
A fent említett területeken, valamint a Sporttelep utcától nyugatra húzódó kertvárosi lakótömbök egyes teleksávjában jellemzően ikres beépítési mód található, mely az egyes épületegységek egymáshoz való illeszkedéséről vagy épp nem illeszkedéséről függően jól elkülöníthető. A vizsgált területen számos olyan „testvérházas” példa is megfigyelhető, ahol az egymással az ikres beépítési mód szabályainak megfelelő módon csatlakozó épületek egymástól nem csak magasságukban, szintszámukban, de karakterükben is eltérnek.

##### **csoportházias beépítési mód**



Az alacsony-intenzív beépítésként létrejött „csoportházias” beépítésként aposztrofált Szilas-patak menti modern kisvárosias jellegű beépítése a feltáró utcákban állva összefüggő térfalaival szinte zárt sorú beépítésként viselkedik, mely egyes esetekben a tömbbelsőik irányába nyitott átriumos, illetve keretes jellegű formák kialakulását is sejteti.

##### **telepszerű beépítési mód**



A vizsgált terület úszótelkesen kialakított lakótelepei telepszerű beépítési módban készültek, ezek rendre az Erdősor út északi oldalán, illetve a Sporttelep és a Tungsram utcák között található.

A felsorolt beépítési módok mellett egy-két telek összefüggésében, pontszerűen megjelennek zárt sorú, illetve egyéb, spontán kialakult beépítési módozatok, lakórendelvények formájában főleg a Fóti út Iglói utcától keletre eső szakasza mentén, míg garázssor formájában az Ugró Gyula sor északi oldalán.

*Beépítési mód vizsgálat – Északi kertváros  
forrás: saját ábra*



## 2. BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK

A vizsgált terület beépítettsége változatos, gyakran az egyes jellemző területhasználatokon belül is széles skálán mozog.

### 2.1. A VALÓS TELEKPARAMÉTEREK ALAKULÁSA

- kertvárosi lakóterületek** A telkek beépíttségének mértéke a legvegyesebb képet a kertvárosi lakóterületeken mutatja. Az egymástól eltérő – szélességi és mélységi értelemben vett – adottságú telkek beépítettsége a 17 és 35% közötti intervallumon mozog.
- kisvárosias lakóterület** A kisvárosias területek beépítési intenzitása jellemzően nagyobb, 30 és 65% közötti érték.
- lakótelepi lakóterületek** A nagyvárosias, jellemzően szabadonállóan és telepszerűen kialakított területek esetében a beépítési mérték függ a beépítés típusától. Az Erdősor út – Sporttelep utca tengelytől délre húzódó társasházak telkek beépítettsége rendre kisebb, 18 és 53% közötti érték, míg az úttól északra található, úszótelkes beépítéseké 80% körül alakul.
- egyéb használatú területek** A Fóti úti telephely, gazdasági terület beépítési mértéke 40%. Az intézményi funkciójú területek beépítettsége 15-25% körül alakul, míg a Tábor utcai Sporttelep telkeinek beépítettsége meglévő állapotában elenyésző 2-7% közötti érték.

#### BEÉPÍTETTSÉG



Beépítési mérték – Északi kertváros  
forrás: saját ábra

### 2.2. A BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK ALAKULÁSA A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ELŐÍRÁSAINAK TÜKRÉBEN

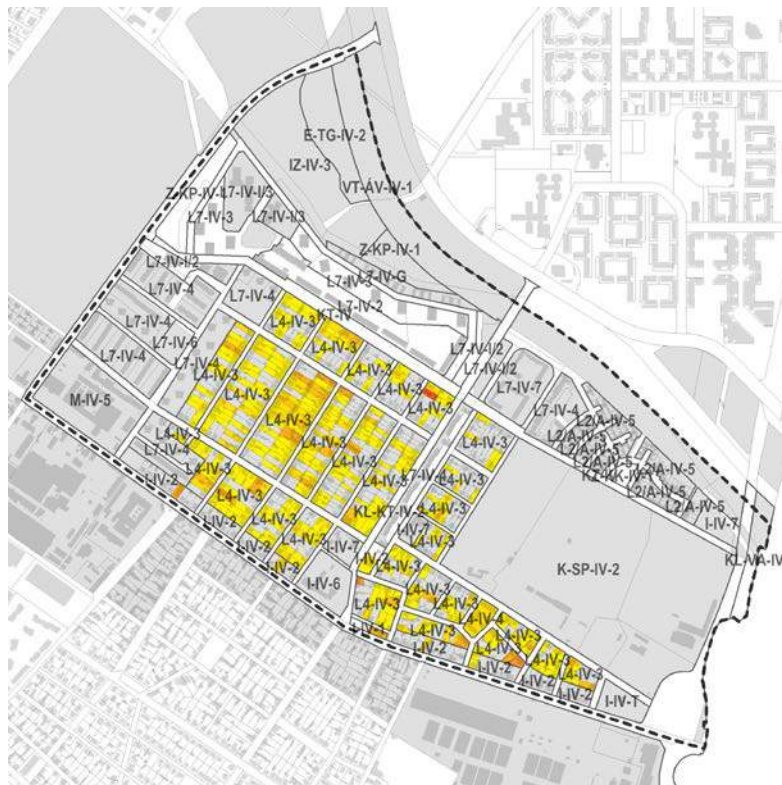
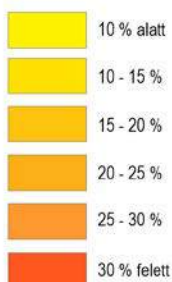
A kialakult értékeket a hatályos kerületi szabályozási terv előírt megengedett beépítési mérték értékeivel összevetve sok esetben kismértékű, kevés esetben jelentős túlépítés tapasztalható, mely főleg a kertvárosi lakóterületeket, pontosabban az Erdősor út – Pálya utca – Tábor utca – Úttörő utca – Fóti út – Káposztásmegyeri út által határolt területet érinti.

Az eltérések mennyiségének oka a hatályos előírásként alkalmazott képlettel mutat összefüggést, mely az L4-IV-3 építési övezetben egyedileg, telkenként határozza meg a megengedett legnagyobb beépítési mértéket a telekméret – azaz a telek szélességi és mélységi paramétereinek – függvényében.

Jelentősebb, akár 20-30%-os beépítési mérték túllépés tapasztalható a Telkes és Újkisház utcák mentén, valamint Fóti út mentén, az Iglói és Brassói utcák között.

A legszembetűnőbb eltérés a Kunhalom utcában mutatkozik, ahol egy esetben a hatályos rendeletben előírt érték duplája a kialakult állapot.

**MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEEPÍTÉSTŐL VALÓ ELTÉRÉSEK**



A kialakult beépítési mértékek a hatályos övezeti paraméterek tükrében – Északi kertváros  
forrás: saját ábra

### 3. ÉPÜLETEK SZINTSZÁM, MAGASSÁG ÉS TETŐIDOM VIZSGÁLATA

Északi kertváros épületeinek szintbeli, magassági és tetőidom vizsgálata jól tükrözi az egyes területek beépítéseinek tér és időbeli kialakulását. Az egyes, eltérő korszakban kiépült területek egymáshoz képest változatosságot mutatnak, míg önmagukban kisebb, összefüggő homogén egységeket képeznek.

#### 3.1. SZINTSZÁM ÉS MAGASSÁG

**alacsonyabb kis- és kertvárosi lakóterületek**

A kertvárosi jellegű területeken jellemzően földszintes, ritkább – rendre ikres beépítési módú – esetben F+1 szintes épületek találhatóak. A Szilaspatak menti alacsony-intenzív kialakítású lakóterületek jellemzően kétszintesek, melyek nagyobb részt egy földszinti és egy emeleti, míg kisebb részt földszinti és egy tetőtéri szintből állnak. Ezen beépítések magassága jellemzően 7 és 12 méter között alakul.

**magasabb nagyvárosi lakóterületek**

A nagyvárosias lakóterületek szintszám és magasságadatai jelentősen nagyobbak. A Sporttelep valamint Pálya utcák keleti oldalán húzódó lakóterületeken F+3 szintes, kb. 12 méter magas lakóépületek állnak.

A Káposztásmegyeri és Erdősor utak tengelyének közvetlen környezetében található épületek már F+4 szintesek, mely szintszám az adott beépítést környező terepadottság függvényében kiegészülhet egy jellemzően személygépjármű tárolással – ritkább esetben

kereskedelemmel és szolgáltatással – kapcsolatos funkciót ellátó alagsori szinttel. A terepszint felett kialakított öt szint átlag 17 méteres épületmagasságot eredményez.

Az előbbieknél még magasabb az Ugró Gyula sorral déli irányba határos F+10 szintes, kb. 33 méter magas panel együttes, mely mintegy átmenetet képez a vizsgált terület északi szomszédjának – Káposztásmegyeri lakótelep városszerkezeti egység – lakótelepei irányába.

**intézményi, közösségi és egyéb használatú területek**

Északi kertváros nevelési, oktatási intézményeinek szintszáma változatos, F, F+1, illetve F+2 szintes kialakítás is megfigyelhető, az épületek magassága a szintszám függvényében alakul. A sporttelep meglévő beépítése hasonlóképp jellemezhető. Magasságát és szintszámait tekintve a területen kirívó még a Fóti úti gazdasági terület, melyen a kialakult beépítés sokszínű, szintszámait tekintve földszintestől egészen kilencszintesig kiterjed, a telephely legmagasabb épülete közel 35 méter magasságú.

**SZINTEK SZÁMA**



Szintek száma – Északi kertváros  
forrás: saját ábra

**3.2. TETŐIDOM ÉS TETŐTÉR**

Északi kertváros beépítésének tetőidom kialakítása a lakóterületek típusainak függvényében alakul.

**kertvárosi lakóterületek**

A kertvárosi területeken jellemzően magastetős épületek sorakoznak, melyek idomformálása az egyszerűtől az összetettig széles skálán mozog. Legjellemzőbb tetőformák a nyereg, konty, csonkakonty és a manzárd.

Az itt található épületek közel fele egyszintes tetőtér-beépítéssel rendelkezik, kétszintes tetőtér csak ritkán, főleg a Fóti út menti kertvárosi sávban, a Kisvölgy és Zombor utcák tengelyi között található.

**kisvárosias lakóterületek**

A Rajki Márton tér környezetében található beépítés tetőformálása és tetőtér-beépítése a szintszám-magasság kérdéskörével szoros összefüggést mutat. A terület egésze magastetős kialakítású.



A tér keleti oldalának beépítése jellemzően az átlagnál alacsonyabb hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetős tetőidomú, ahol a tetőterek nincsenek beépítve. Ezzel szemben a zártabb térfalat alkotó, nyugati beépítések aszimmetrikus nyeregtető és alacsony hajlásszögű, mediterrán jellegű sátortető kompozícióiként jellemezhetők, ahol a földszinti szinthez egy tetőtéri szint is tartozik.

**nagyvárosias lakóterületek**

Az Izzó lakótelep, illetve az egyéb négynél több szintes lakóépületek kivétel nélkül lapostetős kialakításúak.

**intézményi, közösségi és egyéb használatú területek**

Az intézményi területek oktatási, nevelési funkciójú egységei korban egy időben épültek a lakótelepekkel, azok szerves részét képezik, ennek megfelelően anyaghasználatuk, így tetőidomuk is azonos, lapostetős kialakításúak. Az egészségüggyel, szociális gondozással kapcsolatos épületek jellemzően magastetős, az Integrált Gondozási Központ még tetőtér-beépítéssel is rendelkezik.

A Tábor utcai Sporttelep beépítésének összetétele stílusában és korában is változatos, így a területen egyaránt megfigyelhető magas és lapostetős épület is.

A Fóti út menti gazdasági terület eredeti rendeltetéséből adódóan változatos tetőformákkal bír, a lapos és nyeregtetők mellett megfigyelhetők egyéb, manzárd, illetve sédtető jellegű kialakítások is.



Tetőidom és tetőtérbeépítés – Északi kertváros  
forrás: saját ábra

#### 4. A BEÉPÍTÉS SŰRŰSÉGVIZSGÁLATA

Az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosaként definiálható szintterületmutató, valamint a beépítési sűrűség vizsgálata a vizsgált terület jövőbeli fejlesztési lehetőségeinek feltárása szempontjából fontos elemzés.

##### 4.1. SZINTTERÜLETI MUTATÓ ÉS BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG

A városszerkezeti egység területén a szintterületi mutatók alakulása mozaikos képet mutat.

**nagyvárosias lakóterületek**

A vizsgálatból jól kirajzolódik az Izzó lakótelep különböző telepítési



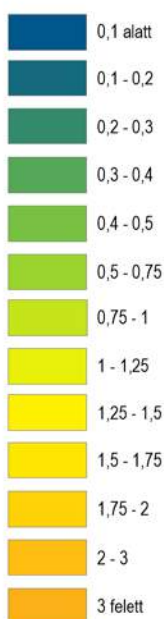
formációinak különbsége, a szabadonálló beépítési módban kialakított társasházak mutatói szinthez képest független akár 1,0-2,0 értékkel is eltérnek az Ugró Gyula sor déli oldalán húzódó úszótelkes formáktól.

**kertvárosi lakóterületek** A kertvárosi lakóterületek vonatkozó értékeinek patchworkos jellege a korabeli tervszerűen megválasztott parcellázási paraméterekre vezethető vissza. A szintterületi mutató értéke széles skálán mozog, 0,1 és 1,25 között.

**kisvárosias lakóterületek** A „Szilas-lakópark” szintén tervszerű kialakítást sejtet, azonban a kertvároshoz képest ez itt épp az ellenkezőjét jelenti, a terület kialakult szintterületmutatói homogén képet mutatnak.

**intézményi, közösségi és egyéb használatú területek** A gazdasági, intézményi és közösségi használatú, beépítésre szánt területek kialakult szintterületmutatói 0,03 és 1,0 között alakulnak.

**SZINTTERÜLETMUTATÓ**



Szintterületmutató – Északi kertváros  
forrás: saját ábra

**4.1. SZINTTERÜLETMUTATÓ ALAKULÁSA A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ELŐÍRÁSAINAK TÜKRÉBEN**

47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a

**Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról**

(2) Épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani:

- a) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,
- b) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit,
- c) a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig,
- d) a c) pont szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét.

A vizsgált terület kialakult és előírt szintterületmutatói között minimális eltérés tapasztalható. Az elemzés kimutatja, hogy a hatályos ÚKVSZ előírásainak tükrében mely ingatlanok rendelkeznek még a tárgyi paraméter vonatkozásában további fejlesztési potenciállal, illetve azokat is, melyek túlépítettnek számítanak.

Megjegyzendő azonban, hogy a vizsgálati térkép a hatályos ÚKVSZ által előírt paramétereket a már a jellemzően pinceszinti – korábban nem beszámító – lakossági tárolók területét is figyelembe vevő szintterületi mutatókkal veti össze. Ennek tükrében megállapítható, hogy a vizsgált területen tapasztalható kismértékű negatív előjelű eltérések – szintterületmutató túllépések – jellemzően visszavezethetők a korábbi és hatályos fővárosi településrendezési eszközök, azaz a Budapesti Városrendezési Keretszabályzat (BVKSZ) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) közötti fogalomhasználatbeli változásra.

Korábban az épület bruttó szintterületébe nem kellett beleszámolni az első pincszinti tárolóegységeket, valamint egy adott mértékig a személygépjármű-tárolók területét. A BVKSZ tehát csak a használat szempontjából terhelést jelentő funkciókat számolta a szintterületi mutató értékébe, ezzel támogatva az olyan kiszolgáló funkciók épületen belüli elhelyezését, mint a gépjárműtárolók.

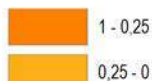
Ezzel szemben a hatályos fővárosi rendezési eszköz beépítési sűrűség számítása – az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló rendeletnek megfelelően – már a jellemzően pincszinti – korábban nem beszámító – lakossági tárolók területét is figyelembe veszi az érték meghatározásakor, továbbá a parkolást célzó garázsterületekre is a területfelhasználási kategóriának megfelelő többletértéket számol. Az épületen belüli parkoló kialakítás céljának továbbtétel végett a beépítési sűrűség értéke egyes területfelhasználási kategóriák esetében általánosan elhelyezhető – (bsá) és kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló számára igénybe vehető (bsp) értékre bontott formában jelenik meg.

A zöld, valamint türkiz színnel jelölt ingatlanok esetében nagymértékű fejlesztési tartalék jelentkezik, melyek térbeli szerkezete jól kirajzolja a jelenleg használaton kívüli vagy alulhasznosított, ezért potenciális fejlesztés -, valamint a Fóti út mentén húzódó, intézményi sáv helyszínéül szolgáló területeket.

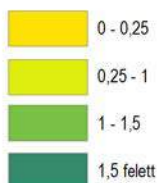
Ezek kiegészíthetők további két, jelentős fejlesztési tartalékkal bíró, szintén potenciális a Vetés, valamint a Damjanich utcákban lokalizálható fejlesztési területtel. Ezen – tervezett területfelhasználásukat tekintve – lakóterületek esetében a hatályos ÚKVSZ vonatkozó L7-IV-4 jelű, „sajáttelkes telepszerű, lakóparkos és egyedi telkes” építési övezetében még elő nem irányzott szintterületi mutató paraméterek előírása a tárgyi KÉSZ feladata.

MEGENGEDETT LEGNAGYOBB SZINTTERÜLETI MUTATÓTÓL VALÓ ELTÉRÉSEK

TÚLÉPÍTETT



FEJLESZTÉSI TARTALÉKKAL BÍR



A kialakult szintterületmutatók a hatályos övezeti előírások tükrében  
forrás: saját ábra

## 5. A TELEPÜLÉSKARAKTER, VALAMINT A HELYI SAJÁTOSSÁGOK VIZSGÁLATA

**karakter definiálása** Egy település, város vagy városrész karaktere olyan, az adott terület beépítését meghatározó tényezők összességéként definiálható, melyek rendszerében szereplő elemek között koherencia vagy azonosság mutatkozik úgy, hogy segítségükkel a beépítés alkalmazkodni képes a külső környezeti tényezőkhöz.

Ennek megfelelően meghatározó a beépítés típusa, magassága, kora és funkcionalitása; a tömeg térben való elhelyezése, mind domborzati viszonyokra, mind természeti közegre való tekintettel, de szintén fontos a terület városszerkezetben betöltött szerepe és kapcsolatrendszere.

### 5.1. HELYI TELEPÜLÉSKARAKTERT MEGHATÁROZÓ TÉNYEZŐK

**topográfiai és természeti adottságok** Az Izzó lakótelepen és környezetében, valamint a Szilas-patak mentén lévő szintkülönbségek nagymértékben befolyásolják a vizsgált terület nyugati oldalára jellemző nagyvárosias lakóterületi karaktert.

A Szilas-patak, mint összefüggő zöldfelületi elemek sorozata településképi szempontból is jelentős értékekkel bír, ezek továbbbéltetése és reprezentálása a vizsgált terület és a helyi szinten kialakult településkarakter szempontjából is fontos cél.

**funkcionális adottságok** A Fóti mentén megjelenő kereskedelmi, szolgáltatói és vendéglátói, valamint részben intézményi használat sűrűsödése az út által felfűzött beépítésre is hatással van, az ott jellemző lakóházak arculatát nagyban befolyásolja.

**közép és/vagy hosszútávon beavatkozást igénylő területek** A volt Tungram nyomda és óvoda helyére tervezett lakóépületek mintegy kiegészíthetik a meglévő, kialakult nagyvárosias, szabadonálló beépítésű lakótelepi karaktert.

A Baross utca keleti oldalán húzódó, beépítésre szánt, jelenleg bozótosban, erdősült területekben gazdag zöldfelületi sáv jövőjének alakulása jelentősen befolyásolhatja a városszerkezeti egység nyugati oldalának karakterét.

Hasonlóképp igaz ez a Szilágyi utca és a Szilas-patak találkozásánál található kisvárosias lakóterületi használat célját szolgáló, jelenleg zöldfelületként funkcionáló területre.

### 5.2. ÉSZAKI KERTVÁROS ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEI

**településképi szempontból meghatározó területek**



Eltérő karakterű területek – Északi kertváros  
forrás: Budapest, Főváros IV. kerület  
Településképi Arculati Kézikönyve

A településképi védelméről szóló Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2017. (XII.18.) önk. rendelete alapján a vizsgált területet hat különböző településképi szempontból meghatározó terület is érinti, melyek:

- modern, nagyvárosias lakóterület,
- egyéb, kisvárosias karakterű terület,
- kertvárosi karakterű terület,
- hagyományos gazdasági terület,
- jelentős zöldfelületű intézményterület, valamint
- átalakuló terület

formájában jelennek meg a városszerkezeti egységben. Ezek a Településképi Arculati kézikönyvben lehatárolt eltérő karakterű területek alapján kiegészülnek további:

- közparkok, zöldfelületek területeivel, illetve
- vízfolyás területével

mely a Szilas-patak medre és annak közvetlen környezete esetében hivatott érzékelteni a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területei között számon tartott meghatározó zöldfelületi egységet.

**a városszerkezeti egység épített karaktere szempontjából kiemelkedő, településképi szempontból meghatározó területek**



*Kertvárosias karakterű beépítés a Fóti út mentén  
forrás: Újpest Budapest Főváros IV. kerület  
– Településképi Arculati Kézikönyv*

**Kertvárosi karakterű területek**

Újpest kertvárosias beépítésű lakóterületei bő száz éves múltra tekinthetnek vissza. Északi kertvároson kívül ide sorolhatók még a kerület vizsgált területtel szomszédos Megyer kertváros, Újpest kertváros elnevezésű városszerkezeti egységei, de távolabb is található még hasonló területek pl. a Berlini utca környezetében, Istvántelken, Székesdűlőn és Káposztásmegyeren, a Koszterna Gyula utca mentén. Az egyes térben eltérő területek más-más időszakokban alakultak ki, beépítésük még ma is folyamatban van.

A vizsgált terület a vele szomszédos kertvárosi beépítésekhez képest sűrűbb. A telkek az újpesti gyárak támogatásával, a korábbi Károlyi-major területének felparcellázása során alakultak ki, egyszerű, puritánabb, a helyi gyárak melléktermékeiből előállított épületekkel a szegényebb családok gondozásában. Az utcahálózat szűk keresztmetszete és máig fennmaradt légvezetékek okán a közterületek fasorokkal való díszítése ritkább.



*Kisvárosias karakterű beépítés a Szőnyi István utcában  
forrás: Vikár és Lukács Építéstudió Kft.*

**Egyéb, kisvárosias karakterű lakóterületek**

A karaktertípus kerületi szinten igen eltérő példákat foglal magában, amik rendre olyan egységesen tervezett és kivitelezett, magas színvonalú önálló beépítések formájában jelennek meg, melyek önálló egységet képeznek Újpesten.

A területen ebbe a kategóriába sorolható a 2000-es évek elején elkészült „Szilas-lakópark”, amelyben az F+4 szintes függőfolyosós és a földszint és tetőteres átriumházas beépítésen keresztül a láncházás beépítésig elég széles a paletta.



*Nagyvárosias karakterű beépítés a Szőnyi István utcában  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata*

**Modern, nagyvárosias karakterű lakóterületek**

A kerületben több helyen előfordul nagyvárosias karakter, mely kiterjedésének köszönhetően Újpest településarculatát nagymértékben meghatározza. Ide sorolható Északi kertváros Izzó lakótelepe is, mely észak-déli irányban alakuló, tömegében sávosan formálódó, szabadonálló telepítésű – a Káposztásmegyeri lakótelep felé növekedő magasságú – beépítésével megfelelő átmenetet képez a kertvárosi, szabadonálló jellegű alacsony és lakótelepi magas lakóházak között. Emellett fontos kiemelni a lakótelepek magas, rendre közhasználatú zöldfelületeinek arányát, és azok hálózati jellegét, összekötő szerepét a Szilas-patak, a Farkaserdő és a Megyeri temető irányába.

**5.3. ÚJPEST TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVÉNEK  
VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI**

**kertvárosi karakterű területek**

A meglévő, kialakult környezetbe való illeszkedés fontos szempontjai: az azonos párkánymagasság, a helyi szinten jellemző anyaghasználatból való merítkezés, az épületek telepítésénél a kialakult raszteres rend követése, az épületek által közrezárt, tömbbelsőben kialakuló zöldfelületek minél nagyobb arányú megőrzése, az ikres beépítésű lakóházak egységes kezelése.

**modern, nagyvárosias lakóterület**

A komplex lakótelep-rehabilitációk részét képező „panelprogram” érvényesítése során különös figyelem fordítandó az térben összefüggő beépítések egységes homlokzati színtervezésére, a klímaberendezések homlokzaton történő egységes elhelyezésére, a hulladéklerakók rendezett elhelyezhetőségére, valamint az épületenként vagy épületcsoportonként egységes homlokzatosztások (nyílászárók, erkélye, loggiák, burkolatok) alkalmazására.



**egyéb, kisvárosias karakterű területek**

Fontos tervezési szempont: a szomszédsági viszonyok tiszteletben tartása, a környező beépítésekkel szoros kapcsolatban álló tömegformálás és arányhasználat, valamint a hagyományos hajlásszögű magastetők alkalmazása.

**hagyományos gazdasági terület**

A gazdasági területek esetén egy esetleges felújításkor az értékvédelmi szempontok érvényesítése mellett célszerű nagy körültekintéssel lenni a használni kívánt anyagok megválasztására, azok színének kiválasztására, valamint az új épületek tervezése esetén egységes kompozíció kialakítására.

**jelentős zöldfelületű intézményterület**

A jelentős zöldfelületű intézményterületek legfontosabb eleme a főbejárat és a porta, azok tömegformálása, a területen való átlátások megteremtése, a nagyméretű összefüggő zöldfelületi egységek megőrzése fontos feladat.

**átalakuló terület**

Az átalakuló területeken az élhető és fenntartható város (illetve jövő)kép biztosítása érdekében közösségi felületekkel, zöldfelületekkel sűrűn átszőtt területek kialakítása célszerű úgy, hogy a tervezett beépítés arculata, az épület(ek) megjelenése tükrözi a mai, kortárs építészetet, de egyúttal illeszkedik is Újpest arculatához és a helyi, meglévő városi környezethez.

**6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI****6.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZET TÖRTÉNETI KIALAKULÁSA**

Első katonai felmérés (1787)  
forrás: Hadtörténeti térképtár



Újpest térképének részlete 1907-1908 táján  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata



Újpest térképének részlete az 1920-as évek táján  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata

Újpest, a főváros IV. kerülete a Pesti síkság része, mely a Dunába torkolló vízfolyások (Csömöri-, Mogoródi-, Rákos-, valamint Szilas-patakok) állandó mederváltozásai következtében csak később vált emberi letelepedésre alkalmassá. A rómaiak épp a Duna jelentősége miatt is telepedtek itt le, majd a folyó mindkét oldalára összpontosító védműrendszert telepítettek. A megyeri ellenerőd (ún. burgus) a mai Váci út mentén – Megyer kertváros területén –, a Megyeri csárda helyén állt.

Északi kertváros területének észak-keleti része – a mai Tábor utcai Sporttelep – a középkorban temetőként funkcionált, mely a ma a 14. sz. villamos, valamint 70. sz. vasútvonalak tengelyének túloldalán, a mai Rákospalotán fekvő késő-középkorban kialakult, feltehetően Árpád-kori maradványokra települt települést szolgálta.

1838 után, a pesti nagy árvíz idejét követően számos fővárosi lakos került szorult helyzetbe. Megsegítésükre Gróf Károlyi István sietett, aki különböző kedvezményekkel ösztönözte a Duna menti letelepedést. Az így kialakult „telepből” alapított meg Új-Megyer néven a későbbi Újpest községet. Újpest igazán hirtelen fejlődése az iparosodással vette kezdetét. 1846-ban megépült a Pestet Váccal összekötő vasúti vonal, mely nem csak városszerkezeti, de funkcionális struktúrabeli változásokat is elindított. A köttőpálya két oldalán fekvő területek nem csak térben, de használatukban is elváltak egymástól, így fejlődésük is más-más pályára állt.

A község az 1870-es évek végére az ország egyik legnagyobb lélekszámú településévé vált, a XIX. század utolsó két évtizedére az Árpád út mentén már szinte összenőtt a mai Rákospalotával, területét igen intenzív gazdasági, urbanisztikai és kommunális fejlődés jellemezte. Ekkoriban – Pest-Pilis-Solt-Kiskun (vár)megye 1883-as, illetve 1894-es történeti térképei alapján – a mai Északi kertváros városszerkezeti egység területe még nem is volt része Újpest nagyközség területének, térségében ún. palotai uradalmi földek és palotai erdőtelkek húzódtak, topográfiai értelemben vizsgálva a Tábor utcai Sporttelep helyén



A Fővárosi Közmunkák Tanácsának kataszteri térképe Újpest rendezett tanácsú városról (1938)  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata



Újpest és Rákospalota bővítési terve (1917)  
forrás: <https://maps.hungaricana.hu>



Újpest Megyei Város térképe a legújabb parcellázott területek pontos beosztásával (1930-as évek vége)  
forrás: <https://maps.hungaricana.hu>



Újpest Kókai féle utcaterképe (1940)  
forrás: IV. kerület Újpest Önkormányzata

domborulattal. Újpest a XX. század elejére az ország negyedik legerősebb ipari termelő városává vált, majd 1929-ben megyei jogú város címet is kapott. A vizsgált terület életében jelentős változást az ún. „Káposztásmegyeri lóversenyter” megjelenése jelentette az 1920-as évek környékén, ekkor ugyanis Újpest beépített területeinek északi határa már alig tért el a – tárgyi városszerkezeti egység déli határaként definiálható – Fóti út tengelyétől.

Ekkortájt a környező területek tervezése is megindult, melyről 1917-ből egy átfogó, a mai Újpestre és Rákospalotára egyaránt kiterjedő bővítési terv is tanúskodik. Ez még ha szerkezetében nem is, területhasználati célkitűzéseiben nagyrészt megfeleltethető a mai állapotnak, Szilas-patak mentén húzódó nagyméretű, összefüggő területsávban húzódó sport és rekreációs, valamint parkfelületeivel, illetve ún. „nyílt” telepítésű, jellemzően ikerházas és szabadonálló beépítésű kertvárosi lakóterületeivel. Szembetűnő, hogy a Baross utca mai Óceánárok utcával való kapcsolatának szükségessége már ekkor megfogalmazódott a tervezők fejében. Jelentős különbség mutatkozik azonban az intézményi ellátottság, valamint az intézményi sűrűsödéssel érintett területeket környező lakóterületek kapcsán.

A rengeteg, végül el nem készült intézmény (pl. uszoda, iskolák, kórház, kaszinó, templom, stb.), és az azokat övező, zárt sorú beépítési módban tervezett tömbstruktúra egy a meglévő városszerkezetet kiegészítő, mégis önmagában is működni képes, tervezett városbővítési, fejlesztési szándékot sejtet. Az 1930-as évek végére a vizsgált terület tervezett „térstruktúrája” kikristályosodni látszott, pl. az „új” tervben már realizálódott, hogy a Megyeri temető megőrzése feltétlen szükséges. Habár e törekvések nem értek célra, az egyes tervek fontos bizonyítékai a városbővítési, fejlesztési szándékok vizsgált területen való érvényesítési szükségletének, mely akarat legfőbb (materializálódott) mérföldköve a Fóti út 1940-re történő teljes hosszában való kiépülése.

Az akkori kertváros beépítése ekkor már elkezdett terjeszkedni a mai Északi kertváros irányába, a Fóti út északi oldalán, sőt részben birtokba is vette azt – az Eperjesi utca – Bajza József utca – Lőcsi utca – Berzsényi Dániel tér (ekkor még valóban tér!) – Tátra utca – Brassói utca – Fóti út – Iglói utca által határolt területen – már megfigyelhetők azok a kertvárosi tömbök, melyek telepítésükben és telekstruktúrájukban a mai napig őrzik, tükrözik részben spontán kialakulásuk módját.

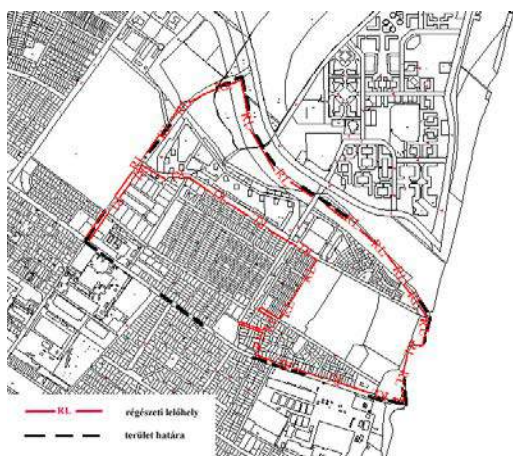
Később – a XX. század közepén – jelentős változásokat hozott Újpest fővároshoz való csatolása. Habár a folytonos ipari fejlődésnek köszönhetően Újpest gyárváros jellege megmaradt, a főként gazdasági területek és régi, földszintes lakóházak alkotta városszövet lakótelepi egységekkel egészült ki, ezzel jelentősen megváltoztatva a helyi településképet. Így jött létre az Izzó lakótelep is, mely az akkori Egyesült Izzó, később Tungstram gyár munkásainak lakhatási helyzetét hivatott javítani. Első üteme 1974-ben készült gróf Károlyi István egykori majorságának területén, a Baross utca és a Káposztásmegyeri út között, alacsonyabb négy-öt szintes, ún. gázbetonos technológiával készített épületek formájában. A Szilas-patak menti, magasabb beépítés a második ütem eredménye már alagútszalus technológiával készült, első épületének átadása 1983-ban történt meg.

A rendszerváltást követően Északi kertváros beépítésének fejlődése főleg a pontszerűen átalakuló kertvárosi területeken, valamint a vizsgált terület észak-keleti sarkában, a Tábor utcai Sporttelep északi szomszédságában húzódó lakóterületen figyelhető meg. Utóbbi esetében hét év leforgása alatt tervszerűen kialakított alacsony-intenzív és lakóparki jellegű kisvárosias beépítések jöttek létre.

a szöveg egyes részleteinek forrása:  
Településfejlesztési Konceptió és  
Integrált Településfejlesztési Stratégia  
- Helyzetfeltáró és -értékelő munkarész alapján  
(Pest-Budapest Konzorcium)



**6.2. RÉGÉSZETI TERÜLET, VÉDETT RÉGÉSZETI TERÜLET,  
RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET**



Régészeti lelőhelyek – Északi kertváros  
forrás: Adorjáné dr. Gyuricza Anna

Északi kertváros területén egyedi régészeti védelem alatt álló (jogsabályi határozattal védetté nyilvánított terület) nem található.

A vizsgálat alá vont terület része a Miniszterelnöki Hivatal Kulturális Örökségvédelemért Felelős Államtitkárság által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásában szereplő 66162 számon nyilvántartott régészeti lelőhelynek, melynek határai a nyilvántartás szerint Bp. IV. kerület, Váci út – Megyeri út – Szilas-patak – Külső Szilágyi út – Budapest közigazgatási határa- kerülethatár, valamint ezen belül találhatóak a 66164 számon nyilvántartott „Megyeri út – Reviczky utca – Erdősor-út – Pálya utca – Bajza utca – Fóti út” elnevezésű, a 15689 egyedi azonosítójú „Szilágyi utca, sportpálya építésénél” elnevezésű lelőhelyek, és a vizsgált terület északi szélén a 15666 egyedi azonosítójú „Farkaserdő” elnevezésű nagykiterjedésű lelőhely kis része.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a 2001. évi LXIV. tv. 11. §-a alapján ex lege védettek.

**azonosított, nyilvántartott lelőhelyek**

AZONOSÍTÓ SZÁM	RÉGÉSZETI LELŐHELY	KORSZAK, JELLEG
66162	Váci út – Megyeri út – Szilas-patak – Külső Szilágyi út – Budapest közigazgatási határ	
66164	Megyeri út – Reviczky utca – Erdősor út – Pálya utca – Bajza utca – Fóti út	telep, őskor, római kori barbár (szarmata) temető
15666	Farkaserdő	telep, badeni kult. (rézkor), bronzkor
15689	Szilágyi utca, sportpálya építésénél	Szarmata temető

**6.1. VÉDETT ÉPÍTETT KÖRNYEZET, A HELYI EGYEDI  
ARCULATOT BIZTOSÍTÓ ÉPÍTÉSZETI JELLEMZŐK**

Északi kertváros városképi és városszerkezeti szempontból meghatározó rendeltetései a következők.

**intézményi rendeltetés**



Dalos Óvoda  
forrás: saját fotó



Angol Tagozatos Általános Iskola  
forrás: saját fotó



Szűcs Sándor Általános Iskola  
forrás: saját fotó



Integrált Gondozási Központ  
forrás: saját fotó

A Tábor utcában korábban működő ún. „Megyeri Lóversenyter” helytörténeti emlék jellegű régi lelátójának állapota és állaga sajnos jelentősen leromlott.

A területen önkormányzati fejlesztés előirányzott, azonban az építmény meg-/fentartása nem rentábilis. Jelentős értékére való tekintettel terület fejlesztésekor a lelátó sporttörténeti jelentőségét tiszteletben tartva, annak egyes értékes, fém, szerkezeti elemei a tervezett új sportközpontba beépítésre kerülnek.



Az új orvosi rendelő a Vadgesztenye utcában  
forrás: saját fotó



Tábor utcai Sporttelep  
forrás: saját fotó

#### gazdasági rendeltetés



Fóti úti gazdasági telephely  
forrás: saját fotó

#### lakó rendeltetés



Az Izzó lakótelep épületei a hozzájuk tartozó képzőművészeti alkotásokkal  
forrás: saját fotó

### 6.2. VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLET

Világörökségi és világörökségi várományos területtel a vizsgált városszerkezeti egység nem érintett.



### 6.3. MŰEMLÉK, MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

A vizsgált területen műemléki védelem alatt álló terület és épület nem található.

### 6.4. HELYI VÉDELEM

***fővárosi szintű helyi védelem***

A városszerkezeti egység főváros által elrendelt helyi védelemmel nem érintett.

***helyi, kerületi egyedi védett érték***

Északi kertváros területén a településkép védelméről szóló 27/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 2. számú, a „*Helyi kerületi egyedi védett épületek, építmények, építményrészek, egyéb elemek jegyzéke*” megnevezésű melléklete alapján helyi védelemmel érintett objektum nem található.

## Közlekedés

### I. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A közlekedési munkarészben az útkategóriák meghatározását, valamint a javasolt közúti elemek tervezését, paramétereinek kialakítását az e-UT 03.01.11 (ÚT-2-1.201:2008) számú, „Közutak tervezése (KTSZ)” című Útügyi Műszaki Előírásban, a csomópontok tervezését az e-UT 03.03.21 (ÚT 2-1.214:2004) számú „Szentbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint végeztük el.

A tervezés során betartottuk az e-UT 02.01.41 (ÚT 2-1.218:2003.) számú, a településrendezési tervek alátámasztó közlekedési munkarészeinek tartalmára vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás rendelkezéseit.

A tervezési terület Budapest IV. kerületében található. Újpest Észak-kertváros kerületrészét keleti oldalról a Szilágyi utca, déli irányból a Fóti út, nyugat felől a Baross utca és északról a Szilas-patak határolja. A terület jellemzően családi házakkal és többemeletes társasházakkal beépített terület, valamint sport és rekreációs funkciók is találhatóak itt, kisebb gazdasági, illetve intézményi funkciókkal keveredve.

A vizsgált területet keleten és délen jól kiépített, nagy forgalmú, városi szempontból kiemelt szerepű úthálózati elemek határolják és gyorsan elérhetők a városközponttal közvetlen kapcsolatot létesítő főúti, illetve gyorsforgalmi elemek is. Ennek (valamint a megfelelő közösségi közlekedési ellátottságnak) köszönhetően a terület megközelíthetősége a belső kerületek és az agglomeráció közeli települései felől is kiemelkedően jó.

#### 1. KAPCSOLATOK

##### 1.1. KÖZÚTI KAPCSOLATOK



Városi és térségi kapcsolatok (KV-1) – Északi-kertváros  
forrás: <http://maps.google.com>

Az agglomerációs és térségi kapcsolatok szempontjából a legfontosabb megközelítési lehetőséget a kertvárostól északra elhelyezkedő M0 gyorsforgalmi út, valamint a nyugati irányban haladó 2. sz. főút bevezető szakasza adja. A városi kapcsolatokat főleg a Váci út, a Fóti út és a Szilágyi utca jelenti, amelyek a városközpont és a szomszédos kerületek (Rákospalota, Angyalföld) felé biztosítanak közvetlen közúti kapcsolatot.

##### 1.1. KÖTÖTTPÁLYÁS KAPCSOLATOK

A tervezési terület közelében, de annak keleti határán kívül halad a 70. számú vasútvonal, amely a Rákospalota - Újpest állomáson keresztül ad a kerület számára országos kötöttpályás kapcsolatot, a tervezési területtől kb. 500 m távolságban.

A városon belüli jó minőségű közösségi közlekedési kiszolgálást biztosít a Szilágyi utcával (és a vasútvonallal) párhuzamosan haladó 14. sz. villamos vonal, amely a Lehel tér és Káposztásmegyer, Megyeri út között közlekedve mind a vasútvonal, mind az M3 metróvonal szempontjából ráhordó szerepet tölt be. Megjegyzendő azonban, hogy a tárgyi viszonylat utazási sebessége a mai kor elvárásaitól elmarad, így az M3 metró tervezett, Káposztásmegyerig való meghosszabbítása a városszerkezeti egység és Budapest városközpontjának gyorsabb elérése szempontjából is nagy jelentőséggel bír.

#### 2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület kialakult úthálózattal rendelkezik, sűrű, kerületközi kapcsolatokkal. Az eltérő funkciójú és beépítettségű területek közlekedési és parkolási igényei különböznek. A főúthálózat kiépítettségét meghatározza az útszakaszok fővárosi úthálózatban elfoglalt helye és szerepe.

A tervezési területet határoló utak közül a Szilágyi utca bonyolítja le a legnagyobb forgalmat, mivel a Külső Szilágyi út folytatásaként az M0 egyik csomópontjából érkező forgalom itt közlekedik keresztül a kerületközpont és a városközpont irányába.

A Fóti úton szintén jelentős számú gépjármű halad, kihasználva a kelet-nyugati irányú kerületközi kapcsolatot.

Kerületrészek között teremt közvetlen kapcsolatot az Iglói út – Sporttelep utca észak-déli irányú nyomvonala, amely a kerületközpont intézményei és a nagy lakósűrűségű Káposztásmegyer lakótelep közötti közvetlen útvonal része.

A tervezési terület belső úthálózatának jelentős elemei a gyűjtőútként üzemelő Baross utca és az Erdősor utca is.

## 2.1. HELYI KÖZÚTHÁLÓZAT

### *főúthálózat* II. rendű főutak

- **Szilágyi utca** (Útkategória: **B.IV.b.C.**) – a tervezési terület mentén 2x1 forgalmi sávval, aszfaltburkolattal kiépített főúti szakasz, jellemzően zárt vízelvezetéssel (egy szakaszon nyílt árokkal a keleti oldalon), jellemzően beépítetlen területek között. Nyugati oldalán kerékpárút halad. Az útszakasz külön szintben keresztezi a Fóti utat, amelynek lehajtójánál jelzőlámpás csomópont található, kanyarodósávokkal. Innen nyílik az UTE sportpályájának bejárata is. A villamosmegálló és a sportpálya között kijelölt, jelzőlámpával biztosított gyalogos átkelőhely szolgálja a biztonságos gyalogosforgalmat. Az Erdősor utcai kapcsolat nem épült tovább, csak gyalogjárda vezet a sportpálya mentén a lakóterületek felé.
- **Fóti út** (Útkategória: **B.IV.b.D.**) – 2x1 forgalmi sávval, szakaszonként kétoldali kerékpársávval, zárt vízelvezetéssel kiépített útszakasz, amelyen buszmegállók is találhatóak. Az út gazdasági és lakóterületek között halad, mindkét oldalán járda és zöldsáv határolja. A jelentősebb csomópontokban jelzőlámpás forgalomirányítás található, gyalogátkelőhelyekkel. A Kunhalom utca és az Újkisház utca, valamint a Káposztásmegyeri út – Baross utca közötti szakaszai (az északi oldalon merőleges parkolósávot) alakították ki. A terület egyetlen üzemanyagtöltő állomása is a Fóti út – Szilágyi utca csomópont közelében van.
- **Iglói út - Sporttelep utca** (Útkategória: **B.IV.b.D.**) – főúti útkategóriához képest szűk közterületi szélességgel vezetett útszakasz, amelyen a 2x1 forgalmi sáv mellett kétoldali járda, helyenként parkolósáv és zöldsáv helyezkedik el. A csapadékvizek elvezetését zárt csapadékcatorna biztosítja. Az útszakaszon menetrendszerinti buszjárat is közlekedik, a megállók egy része öbölbe helyezett.

*mellékutak* 2x1 forgalmi sávval, számos helyen párhuzamos, vagy merőleges parkoló sávokkal, aszfaltburkolattal és zárt csapadék csatornás csapadékvíz-elvezetéssel kiépített útszakaszok, a gyalogosforgalom számára kétoldali járdával és zöldsávokkal. Jellemzően a teljes területen jelentős a parkolási igény, mind a családi házas, mind a magasabb lakósűrűségű társasházas területeken.

#### Gyűjtőutak (útkategória: **B.V.c.C.**)

- Baross utca
- Erdősor utca (keleti végén zsákutcaként ér végét, nincs kapcsolat a Szilágyi utcával)

#### Lakóutcák, kiszolgáló utak (útkategória: **B.VI.d.C.** és **B.VI.d.D.**)

A tervezési terület többi útszakasza kiszolgáló út, általánosan aszfaltburkolattal, 2x1 forgalmi sávval kiépítve. A belterületen található kiszolgáló utak hálózatát kétirányú forgalom, általában zárt csapadék csatornás csapadékvíz elvezetés, zöldsávok és legalább egyoldali járdák jellemzik.

Kiemelt szerepe van a sportpálya mellett haladó Tábor utcának, valamint a Vadgesztenye utca – Reviczky utca nyomvonalnak, amelyek feltáró szerepet kapnak a lakóterületeken.

A Szőnyi István utca mentén kiépített sorházas lakóterület kiszolgáló útjait példaértékűen alakították ki (haladó sávok, járdák, zöldsávok megfelelő aránya, pályaburkolatok eltérő típusának és színének használata a forgalombiztonság érdekében.)

**forgalmi rend, forgalomtechnika**

A tervezési terület legnagyobb része T30 zónába tartozik. Az övezet határán sebességkorlátozó táblák és szépen kiépített forgalomcsillapító küszöbök találhatóak.

**Egyirányú útszakaszok** üzemelnek a tervezési területen a Kunhalom, a Káposztásmegyeri és a Tungsram utcákban. Az egyirányúsítás valószínű oka a geometriai paraméterek elégtelensége, illetve parkolásáv biztosítása.

A tervezési terület nagyforgalmú csomópontjaiban **jelzőlámpás forgalomirányítás jellemző:**

- Szilágyi utca – Fóti út
- Fóti út – Iglói út – Leiningen K. utca
- Fóti út – Nádor utca
- Fóti út – Baross utca

**Körforgalmi csomópont** a Sporttelep utca – Erdősor út kereszteződésében található.

**főbb konfliktuspontok**

A kerületrész a legfőbb közlekedési konfliktusforrása az átmenő, nagyforgalmú útszakaszok gépjárműforgalma és a keresztező gyalogos-, kerékpáros mozgások.

A tervezési területből némileg kitekintő meglévő közúthálózatot a (KV-2) tervlap szemlélteti. A (KV-3) tervlapokon a kerületi úthálózat jellemző keresztszelvényei láthatók.

Kitekintő meglévő közúthálózatát (KV-2) – Északi-kertváros  
forrás: MOBIL-City Kft.





2.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Kitekintő meglévő közúthálózatát (KV-2) – Északi-kertváros  
forrás: MOBIL-City Kft.

A terület közösségi közlekedési járatokkal való megközelítését a határoló utakon és a gyűjtőutakon haladó menetrendszerinti buszjáratok, valamint a vasútvonallal és a Külső-Szilágyi úttal párhuzamos villamosvonal biztosítja a város különböző pontjainak irányából. A sűrű autóbuszvonal-hálózat, a közeli M3 metró és a 14 villamos vonal közvetlen közösségi kapcsolatokat teremt a kerületen belül és a szomszédos kerületek, illetve a városközpont felé is. A nagykapacitású földalatti vasútvonal a városközpontba kb. 15 perc alatt juttatja el az utasokat Újpest városközpontból. A buszjáratok az Őrs vezér tere, Újpest és Újpalota felé szállítják az utasokat. Az éjszakai járatok is megfelelően tájékoztatják a kerületet.

A tervezési területet érintő közösségi közlekedési járatok:

<b>buszvonalak</b>	<b>20E</b>	Káposztásmegyer, Szilas-patak – Keleti pályaudvar M
	<b>96</b>	Újpest, Fóti út – Újpalota, Szentmihályi út
	<b>220</b>	Újpest, Erdősor út – Újpest-Központ M
	<b>270</b>	Rákospalota, Csömöri-patak - Újpest-Központ M
	<b>296</b>	Békásmegyer, Újmegyeri tér – Újpalota, Szentmihályi út
	<b>296A</b>	Káposztásmegyer, Szilas-patak – Újpalota, Szentmihályi út
<b>villamosvonal</b>	<b>914</b>	Dél-pesti autóbuszgarázs – Káposztásmegyer, Mogoródi-patak
	<b>14</b>	Káposztásmegyer, Megyeri út – Lehel tér

A tervezési terület megközelíthetősége közösségi közlekedési szempontból kiváló. Beépített részén a közösségi közlekedési ellátottság (300 m rágyalogási távolságot figyelembe véve a megállóig) 100 %-osnak tekinthető.

A kerület meglévő közösségi közlekedési hálózata, megállói a (KV-4) tervlapon láthatóak.

Közösségi közlekedési hálózat (KV-4) – Északi-kertváros  
forrás: MOBIL-City Kft.



**2.3. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS**

**gyalogos közlekedés** Jelentős gyalogosforgalmi igény tapasztalható a nagy lakósűrűségű lakótelepeken, valamint a közösségi közlekedési csomópontok és megállók felé vezető útszakaszokon. A lakótelepi részeken megfelelő szélességű gyalogosfelületek állnak rendelkezésre, de a nagyforgalmú, térségi jelentőségű városi főutak mentén nem mindenhol elég szélesek a járdák. A járdák állapota megfelelő, ezek főleg aszfaltburkolattal épültek. A főutak keresztezése jelzőlámpás forgalomirányítás mellett lehetséges a legforgalmasabb csomópontokban.

**kerékpáros közlekedés** A tervezési területen nincs összefüggő kiépített, illetve kijelölt kerékpáros infrastruktúra, de a T30 övezetbe tartozó lakóterületek biztonságos kerékpározásra adnak lehetőséget. A terület jól kerékpározható topográfiájának és beépíttségének köszönhetően. Jellemző a kerékpározási igény a Szilas-patak rekreációs területei felé.

A kerületet feltáró kerékpáros kapcsolatok közül legfontosabb a Szilágyi utca mentén kiépített elválasztott gyalog- és kerékpárút, valamint a Fóti út mentén haladó, szakaszosan megszűnő kerékpársávok. Kiépített gyalog- és kerékpárút vezet a Szilas-patakon keresztül a Káposztásmegyér lakóterületre.

**2.4. PARKOLÁS**

A tervezési területen belül jelentős parkolási igény tapasztalható, mind az alacsony, mind a magas lakósűrűségű területeken, valamint az oktatási intézmények és sportlétesítmények környezetében.

Nagyarányú az álló forgalom közterület-foglalása. Különösen jól látható ez a lakótelepeken, ahol minden lehetséges burkolt (vagy burkolatlan) felületen parkolnak a személygépjárművek. Az újabb lakóterületeken nem csupán felszíni parkolóknak, de egyes helyeken garázsokban is elhelyezhetők az autók.

A gépjármű-ellátottság és az egyéni gépjármű-használat növekedése miatt a parkolási igények is nőnek és a nagyszámú parkolási lehetőség ellenére is hiányok várhatóak a jövőben. Különösen így van ez a forgalomvonzó létesítmények (oktatási és egészségügyi intézmények, sportlétesítmények, temető, stb.) és a magas lakósűrűségű területeken.

A tervezési terület kertvárosi részein (ahol általában családi házas beépítés jellemző), a személyautók tárolását telken belül oldják meg a lakosok, de az utcákon is jellemző az egyoldali párhuzamos parkolás.

**parkolási mérleg számításának alapvetései** A vizsgált terület parkolási lehetőségeinek elemzése és feltárása végett parkolási mérleg készült. Ebben a feltüntetett – Északi kertváros városszerkezeti egység valós parkolási működését, mindennapi kapacitását tükröző – parkolófelületek között egyaránt szerepelnek:

- a jogszabály szerint kijelölt / kiépített közterületi várakozóhelyek,
- a sajátos lakótelepi, hol köz-, hol közhasználatra átadott, hol pedig magán területen található parkolófelületek.

**felmért parkolófelületek**

MEGNEVEZÉS	PARKOLÓHELY	GARÁZS
Baross utca – Erdősor út – Káposztásmegyeri út – Reviczky utca által közrezárt lakótelepen	392 ph	156 db
Erdősor út északi oldalán (Sporttelep utcától Nyugatra) található lakótelepen	635 ph	244 db
Sporttelep utca – Erdősor utca – Tungstrom utca – Eperjesi utca által közrezárt lakótelepen	68 ph	87 db
Erdősor út északi oldalán (Sporttelep utcától Keletre) fekvő lakótelepen	212 ph	56 db
Fóti út – Szilágyi utca csomópont parkolófelület	123 ph	-
<b>Összesen</b>	<b>1 430 ph</b>	<b>543 db</b>

Az egyes parkolófelületek térbeli elhelyezkedése a (KV-5) tervlapon ábrázolt.

Közterületi parkolás (KV-5) – Északi-kertváros  
forrás: MOBIL-City Kft.



**lakóterületek**

A lakótelepen nagyszámú (felszíni) parkolóállás található a házak mellett, zöldsávokkal kialakítva, de láthatóan a meglévő lehetőségeknél nagyobb igény lenne a gépjárműtárolási lehetőségre. A lakótelepi parkolóhiány számszerűsítése érdekében összehasonlítottuk a rendelkezésre álló lakótelepi lakásszámot és a felmért parkolászámot:

TÖMB	LAKÁSSZÁM	PARKOLÁSSZÁM	PARKOLÁSI HIÁNY
Baross utca - Káposztásmegyeri út közötti lakótelep	727 db	392 ph + 156 garázs	179 ph ⇒ 24,6%
Erdősor út - Ugró Gyula sor közötti lakótelep	1 141 db	635 ph + 244 garázs	262 ph ⇒ 23%
Sporttelep utca keleti oldalán fekvő lakótelepek	416 db	280 ph + 143 garázs	0 ph ⇒ 0%
<b>Összesen</b>	<b>2248</b>	<b>1 307 ph + 543 garázs</b>	<b>441 ph</b>

A rendelkezésünkre álló adatoknak megfelelően csak a lakófunkciót vizsgáltuk, bár a tömbökben helyenként megjelennek kisebb intézményi, sport- és kereskedelmi funkciók is.

A fentiek szerint (parkolási igényként az OTÉK által meghatározott 1 ph/lakás értéket figyelembe véve) a vizsgált lakóterületeken a budapesti átlagnál sokkal jobb parkolási mérleg mérhető, a lakófunkció parkolási igényeinek összességében 18% nem kielégített.

Feltételezhető, hogy az intézményi funkciókhoz érkezők (az úgynevezett külön-idejűség elve alapján) a nappal a lakók által nem használt parkolóhelyeken várakoznak, így külön nem kell hozzájuk parkolási igényt rendelni.



## Közművesítés

### I. KÖZMŰVESÍTÉS FEJLŐDÉSE

A vizsgált Szilas-patak – Szilágyi út – Fóti út – Baross utca által határolt, Északi kertváros területének közműellátása a beépítésével többnyire együtt valósult meg. Így a régebben beépített részeinek beépítésével együtt a részleges közműellátást mindenhol kiépítették és az utóbbi években beépítésre kerülő részekben, szintén a beépítéssel együtt, de már a teljes közműellátást építették ki. Azóta, a régebben beépített területeken megvalósított csatornahálózat fejlesztésekkel ma már városrész szintűnek tekinthető a teljes közműellátás rendelkezésre állása. Értékelésre alkalmas közművesítési adatok a statisztikai és népszámlálási adatokból állnak rendelkezésre. A statisztikai adatok település, illetőleg kerületi szintűek, azon belüli városrészekre vonatkozóan csak népszámlálással egyidejűleg történt ingatlanfelmérések nyújtanak információt. A 2011-es népszámláláskor a kerület lakásállománya 46970 db volt, azon belül a 6. számú városzerkezeti egység, az Északi kertváros városrész lakásállománya 3690 db volt, a kerület lakásállományának 7,85 %-a esett a vizsgált negyedbe. A kerület népességszáma 2011-ben 98284 volt, amelyből 7617 fő él ebben a kertvárosban, a kerület népességének a 7,75 %-a.

A városrész közművesítésének fejlődését és annak eredményét a lakásállomány komfortossága jól jelzi. Ma már a kerület lakásállományának 97,2 %-a összkomfortos és komfortos közművesítettségű. Kerületszinten a lakásállomány 2,8 %-a hiányosan közművesített. Az Északi kertváros városrésze vonatkozóan, a városrész beépítésének közelmúltban való megvalósítása és a csatornázási beruházások eredményeként ez az adat kedvezőbb. A vizsgált városrészben a komfortos és összkomfortos lakások aránya 99,3 %, míg komfort nélküli, a félkomfortos lakások aránya magasabb 0,7 %-ot eléri.

A vizsgált városrész közművesítését szolgáló hálózatok vegyes állapotúak. Vannak régi építésű, avult műszaki állapotú, üzemelő hálózati szakaszok és vannak új építésű hálózati szakaszok, vagy már felújított hálózati szakaszok is.

#### 1. VÍZIKÖZMŰVEK

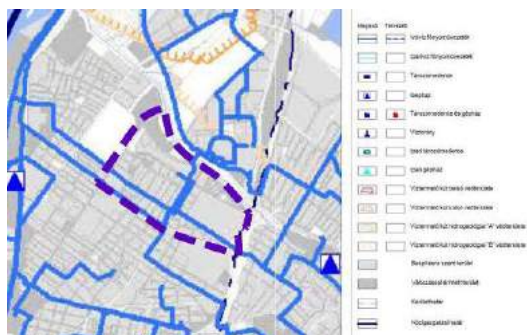
##### 1.1. VÍZGAZDÁLKODÁS ÉS VÍZELLÁTÁS (IVÓ-, IPARI-, TŰZOLTÓ-, ÖNTÖZŐVÍZ, TERMÁLVÍZ HASZNOSÍTÁS)

###### *ivóvíz ellátás*

Az ivóvíz ellátás, mint a komfortos ellátás egyik legfontosabb eleme majdnem kerületszintű kiépítettségű. Erre vonatkozóan csak kerületi szintű adatok állnak rendelkezésre.

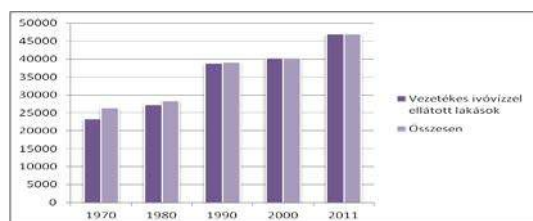
A kerület ivóvíz ellátási rendszere a főváros egységes vízellátási rendszeréhez, a főnyomócső és gerinchálózatához csatlakozik. A főváros ivóvíz ellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. szolgáltatja.

A kerület vízellátásának vízbázisai a Duna észak-keleti partjain üzemelő kutak, ahonnan gerincevezetékek szállítják a vizet az egyes ellátási körzetek gépházához. A vizsgált területre a víz, a Káposztásmegyeri Nagyfelszíni Víz tisztító Műtől induló, az Óceánárok utcán haladó NÁ 1200-as vezeték leágazó NÁ 1000-es vezetékkel érkezik a Sporttelep utcába, azon áthalad a Fóti útig, ahol csatlakozik, a Váci út felől kiépített Fóti úti NÁ 800-as vezetékhez. A Sporttelep utcai vezeték csatlakozik még, a Váci út felől érkező NÁ 1000-es paraméterű



**Közmű infrastruktúra - Vízellátás összefüggései**

forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 50/2015 (I.28.) Fővárosi Közgyűlési Határozattal elfogadva



**Vezetékes ivóvízzel ellátott lakások:**

forrás: Népszámlálás

### tűzvíz ellátás

gerincvezetékhez, amely végighalad a vizsgált városrészen a Vadgesztenye utca és Tábor utca nyomvonalán, majd keresztezve a Szilágyi utat és a vasutat halad kelet felé tovább.

A vízmű kutak hidrogeológiai védőterületének kijelölése, illetve előzetes lehatárolása megtörtént, azok nem érintik a vizsgált városrész területét.

A vízellátó hálózat a város nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. Az Északi kertváros városrész a 20-as számú, ún. Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartozik, amely a pesti oldal fő vízmű telepétől, a Káposztásmegyeryi teleptől a Gellérthegy-i tározókig terjed. A zóna hálózatában a víznyomást az ún. ellennyomó medenceként működő tározók vízszintje határozza meg. A nyomásviszonyok megfelelőek mind ivó-, mind pedig tűzvíz ellátás szempontjából.

A vizsgált kertváros városrész utcáiban kiépítésre kerültek gerinc- és elosztóhálózatok. A régebbi építésű vezetékekre jellemző, hogy ac anyagú, az újabban építettek már korszerűbb alapanyagú csövekből épültek. A régebbi építésű vezetékek fokozatos cseréjének igénye is lassan előtérbe kerül.

A kerületben és azon belül a vizsgált városrészben is a tűzvíz ellátás általánosan az ivóvíz hálózatra telepített tűzcsapokkal megoldott. Egyes még megmaradt, illetve funkciót váltott volt ipari üzemek, intézmények telkein belül a tűzvíz ellátás korábbi telken belüli megoldása megmaradt. Újabb, nagyobb beruházásoknál a megfelelő tűzvíz ellátásról a beruházás megvalósítása során gondoskodtak.

### iparivíz és öntözővíz ellátás

A kerületben korábban közüzemű iparivíz szolgáltatás is rendelkezésre állt, amelyet szintén a Fővárosi Vízművek Zrt üzemeltetett kiépített iparivíz hálózati rendszerén keresztül. Az Északi kertváros déli határán a Fóti út mentén épült meg az iparivíz ellátás gerincvezetéke, amely a Káposztásmegyeryi gépházától egyrészt a Fóti úton halad keleti irányba végig és a Szilágyi utcát is keresztezve hagyja el a vizsgált városrész területét. A közüzemű iparivíz szolgáltatás jelenleg nem üzemel.

A városrészben levő egyes, nagyobb vízfogyasztású telkek fenntartási költségeik csökkentése érdekében helyi saját vízbeszerzést építettek ki, csak saját felhasználásra. A helyi vízkivételekről nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

### karszt- és hévizek, fürdő ellátás

A kerületben, így a vizsgált városrészben sincs termálvíz kivétel.

## 1.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS



**Közmű infrastruktúra – Csatornázás összefüggései**

forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 50/2015 (I.28.) Fővárosi Közgyűlési Határozattal elfogadva

A vizsgált városrész területét is érinti az országos vízminőség védelmi övezet területe, továbbá a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a kerület, benne a városrész területe érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. Ezek a vízbázis védelmi adottságok különösen igénylik, hogy a szennyvíz kerületi szinten közcsatornával kerüljön elvezetésre. A kerület szennyvíz csatornázottsági mutatója ma már nagyon kedvező, a vizsgált városrészben a lakások 0,7 %-a nem csatlakozott a szennyvíz közhálózatához. Ennek mielőbbi felszámolása kiemelt feladat. Ennek felszámolása nehézkes, mert a közcsatorna hálózatra nem csatlakozó lakások jellemzően kiépített közcsatorna hálózat mentén helyezkednek el, de erről címlista nem áll rendelkezésre.







### 2.3. FÖLDGÁZELLÁTÁS



*Közmű infrastruktúra –Gázhálózatok összefüggései  
forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 50/2015  
(I.28.) Fővárosi Közgyűlési Határozattal elfogadva*

A főváros egyetemes földgázszolgáltatója a NKM Zrt, a hálózat üzemeltetője a NKM Földgázelosztási Kft. A főváros gázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki. A IV. kerület és benne az Észak kertváros gázellátása is a fővárosi egységes hálózati rendszerének részeként üzemel.

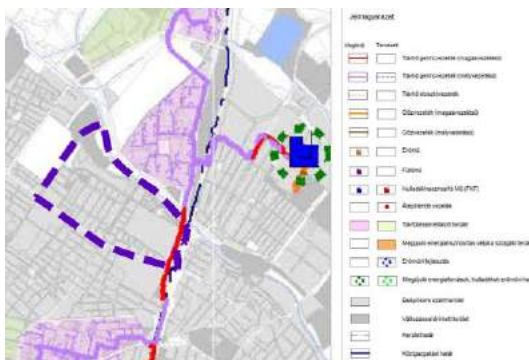
A gázszolgáltatás a kerületben a fővárosi nagynyomású körvezeték északi szektoráról épült ki, amelynek gázátadó állomása a szomszédos XV. kerület területén üzemel. A gázátadó állomás mellől indul az a DN 300-as gerinc célvezeték, amely az Újpesti Erőmű gázellátását biztosítja. Ez a gerincvezeték végighalad a vizsgált városrész keleti határán, a Szilágyi úton.

A XV. kerületi gázátadó mellé telepített nyomáscsökkentőről indul a DN 400-as gerinc nagyközép-nyomású földgázvezeték is, amely a IV. kerület fogyasztóinak egyik gázellátási gerince.

A vizsgált Északi kertvárosba a nagyközép-nyomású földgázvezeték északi irányból, a Káposztásmegyeri lakótelepen keresztül, keresztezve a Szilas-patakot, a Sporttelep utca vonalán érkezik, majd továbbhalad az Ugró Gyula utcán, majd a Baross utcában halad tovább és nyugati irányban a Reviczky utcán halad tovább, elhagyva a vizsgált városrészt. Erről a nagyközép-nyomású vezetékről építették ki a vizsgált városrészben, az Erdősor utcába és a Reviczky utcába telepített körzeti nyomáscsökkentők bekötését.

Ezekről a nyomáscsökkentőkről táplálják a kisnyomású elosztóhálózatot, amelyről a kisebb fogyasztók gázellátása megoldott. A kisnyomású elosztóhálózat minden olyan utcában kiépítésre került, ahol kisnyomású fogyasztói igény felmerült.

### 2.4. TÁVHŐELLÁTÁS



*Közmű infrastruktúra –Távhőhálózatok és megújuló energiaforrások hasznosításának összefüggései  
forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 50/2015  
(I.28.) Fővárosi Közgyűlési Határozattal elfogadva*

A IV. kerület területén a lakótelepek hőellátására 1970-es évektől folyamatosan épült ki a távhőellátó rendszer, amelynek táppontja az Újpesti erőmű. Az erőműből induló, Káposztásmegyeri lakótelep ellátására kiépített hőtávvezeték végighalad a vizsgált terület keleti szélén, a Szilágyi úton oszlopokra fektetve, de a vizsgált városrész ellátásában nem vesz részt.

### 2.5. EGYÉB, HAGYOMÁNYOS ENERGIAHORDOZÓ ELLÁTÁS

A termikus energiaellátás egy részének kielégítése az ún. nem vezetékes energiahordozókkal történik. A nem vezetékes energiahordozók közé tartozik a szén, fa, olaj, PB.

A nem vezetékes energiahordozók szerepe korábban, a lakosság komfort igényének növekedésével, az automatikus üzemvitelű hőellátás kialakításával csökkent. Automatikus ellátás lehetőségét nyújtotta a vezetékes földgázellátás, amely kiépítettségével a vizsgált városrész energiaellátásában meghatározó lett.

Azonban az utóbbi években a lakosság gazdasági nehézségeinek növekedésével, ahol az ingatlanok ezt lehetővé teszik, az energiaellátás költségeinek csökkentésére törekcsenek. Így költségeik csökkentésére a korábban gázzal fűtők közül is voltak, akik a költségeik csökkentésére visszatértek a hagyományos tüzelőanyag hasznosításra, vagy ahol a műszaki feltételek biztosítottak egymás mellett használnak földgázt és hagyományos nem vezetékcs energiáhozozót is. Kandallók, cserépkályhák alkalmazásával a cirkotüzelés, vagy konvektoros hőellátás mellett.

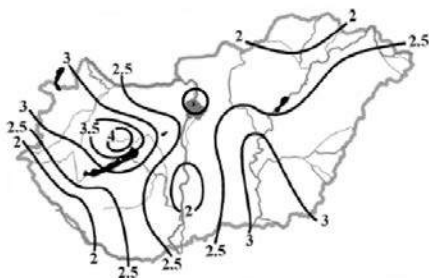
Ezzel prognosztizálható, hogy a hagyományos nem vezetékcs energiáhozozóknak jelenleg tapasztalható növekvő hasznosítása, várhatóan még hosszabb távon is fennmarad.

## 2.6. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, A KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiáhozozások hasznosítása Újpest területén is előtérbe került, részben a környezetkímélő hatása, részben a kedvező üzemeltetési költségei miatt. Ez utóbbi hatás különösen vonzó, mert a fenntartási költségek csökkentésével segíti a fenntartható fejlődést.

A hazánkban elérhető megújuló energiáhozozások: a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomasza-biogáz és a geotermikus energia ugyan az egész ország területén elérhető, de a hasznosítás lehetőségének mértéke, ezzel a gazdaságos megtérülés lehetősége erősen függ a hasznosító földrajzi elhelyezkedésétől, a topográfiai és a légköri viszonyoktól, valamint az adott helyszín felszín alatti geológiai adottságaitól.

### szélenergia



A szél energiája Magyarországon

forrás: Bartholy – Radics – Bohoczky (2003) Forrás: Dr. Tar Károly Debreceni Egyetem Meteorológiai Tanszék & Magyar Szélenergia Társaság

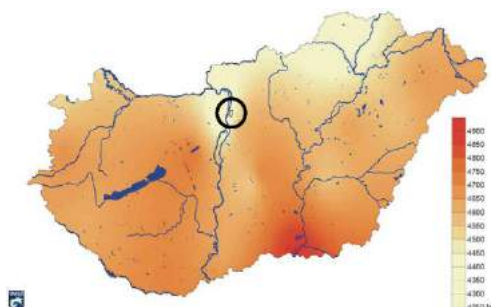
Mivel a szélenergia előfordulási mértékét a topográfiai és légköri viszonyok befolyásolják, eltérő az ország területén a szélenergia hasznosíthatóság mértéke. A meteorológiai adatok és mérések alapján rögzítették a hasznosítás lehetőségének területi vetületét.

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a szél energiáját. A térképről is leolvasható, hogy Budapesten, benne a IV. kerület nem fekszik a szélenergiát nagyon kedvezően hasznosítható területen. Szélerőmű telepítésére gazdaságos lehetőség nem prognosztizálható, legfeljebb egyedi reklámhözozási célra alkalmas.



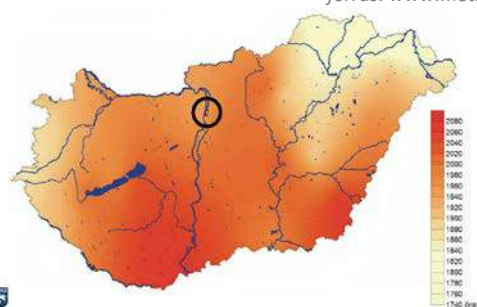
Az évi átlagos szélsébségek [m/s]és az uralkodó szélirányok Magyarországon (2000-2009)  
forrás: www.met.hu

**napenergia**



A globálsugárzás (MJ/m<sup>2</sup>) átlagos évi összege  
Magyarországon (2000-2009)  
forrás: www.met.hu

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján, a szélenergia hasznosítási lehetőségéhez hasonlóan a napenergia hasznosítás területi vetülete is rögzíthető. A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a nap energiáját. Budapest, benne a IV. kerület területén 1800-1900 a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. Hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőmű pannellel villamosenergia termelésre biztosított.



Az évi átlagos napfénytartam (óra)  
Magyarországon az 1971-2000 közötti időszak alapján  
forrás: www.met.hu

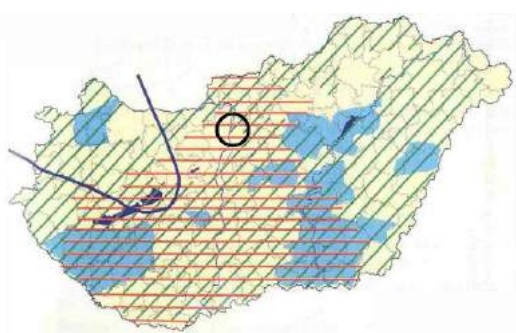
A vizsgálatok szerint a napenergia hasznosítása helyi jelentőséggel, házi hasznosítással alkalmazásuk egyre növekszik. Nyilvántartás nem áll rendelkezésre az elhelyezett napkollektorokról, naperőmű panelekről, de több helyen, több épületen látható használatuk.

**vízenergia**

Vízenergia termelésre a nagyobb vízszint-változású és víztömegű vízfolyások, alkalmasak, a kerületben legfeljebb mesterségesen lehet kisebb vízlépcsőt kialakítani, amely legfeljebb egyéni igényt kielégítő reklám célú vízenergia hasznosításra alkalmas.

**bioenergia (biomassza-biogáz)**

A növényi termésből, növényi, állati hulladékokból, melléktermékekből, szennyvízből, szennyvíziszapból előállítható energiahordozó a biomassa, amely közvetlen elégetésével fűtési és használati melegvíz termelési energiaigények elégíthetők ki, biogázzá alakítva hő- és villamosenergia termelésre is egyaránt alkalmas. Biomassza-biogáz előállítására az ország területén mindenhol, így a kerületben is van lehetőség.

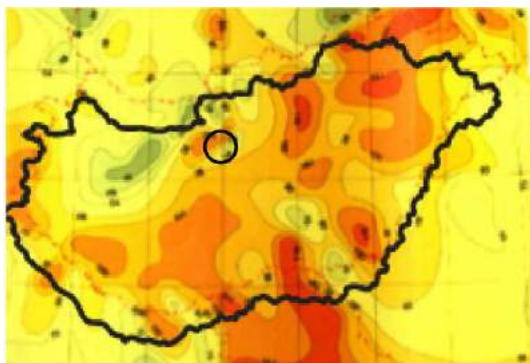


**JELMAGYARÁZAT**

	geo-villamoserőmű terület
	bioenergia-hasznosítási terület
	napenergia-hasznosítási terület
	szélenergia-hasznosítási terület

Megújuló energiaforrások  
hasznosítására javasolt területek  
forrás: Pylon Kft.

**geotermikus energia**



Magyarország geotermikus energiahordozó hasznosítási lehetősége – A Pannon-medencének és régiójának geotermikus hőtésképe (részlet)  
forrás: PannErgy, Portfolio.hu

A föld belső hőjéből hasznosítható a geotermikus energia. Geológiai adottságok befolyásolják előfordulásának mértékét. Hasznosítására részben a termálvíz kitermelésével részben a földfő hőszivattyúval történő alkalmazásával nyílik lehetőség. A földhőből hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható, geerőmű segítségével villamosenergia termelésre is alkalmas. A geológiai adottságok alapján a geológusok elkészítették a termikus energia várhatóan rendelkezésre állását bemutató térképet.

A kerületben a földhő hasznosítására hőszivattyú alkalmazásával ingatlanonként van lehetőség, erre épületgépészet szintjén kell gondolni. A kerület alatti termálvíz bázis igénybevételére gazdaságosan nincs lehetőség.



Magyarország 50 C-nál melegebb hévíz feltárására alkalmas területe –  
Összeállította: Bélteki Lajos, Dr. Körössy László Felsőpannon alapján, 1962  
forrás: dr. Barótfi István Környezettechnika (Mezőgazda Kiadó) Geotermikus energia – Magyarország 50 °C-nál melegebb hévíz feltárásának területei



Magyarországon geotermikus energia hasznosítási lehetőség a felhagyott CH meddő kutak – Magyarország CH meddő kútjainak területi megoszlása  
forrás: Pylon Kft. (Szerkesztette 2001-ben)

**2.7. AZ ÖNKORMÁNYZATI INTÉZMÉNYEK ENERGIAHATÉKONYSÁGI ÉRTÉKELÉSE**

Az önkormányzati intézmények energiaellátása vezetékesszerűen energiahordozók hasznosításával megoldott. A villamosenergia-ellátással az intézmények világítási és technológiai igényeit elégítik ki, a termikus célú energiaellátásuk földgáz hasznosításával biztosított, helyi hőbázis segítségével.

Energiatakarékos fogyasztást eredményező beruházások, a szigetelések, homlokfali hőleadást csökkentő (falszigetelések, nyílászáró cserék, javítások) beruházások, épületgépészeti felújítások történtek szinte valamennyi önkormányzati intézménynél, részben már megvalósításra kerültek, vagy folyamatban vannak. Az energiahatékonyság jelentősebb javítását szolgáló megújuló energiaforrás hasznosítása szóróványosan fordul elő, erről teljes lista nem áll rendelkezésre. A megújuló energiahordozók közül önkormányzati intézményeknél a napenergia hasznosítása fordul elő, napkollektorok illetve naperőmű panelek alkalmazásával.



**3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS****3.1. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

Közmű infrastruktúra

–Táv- és hírközlési hálózatok összefüggései

Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 50/2015

(I.28.) Fővárosi Közgyűlési Határozattal elfogadva

Budapest, benne a IV. kerület vezetékess távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékess távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózatoz.

Budapest IV. kerület jelenlegi vezetékess távközlési ellátottsága megfelelő, azaz valamennyi vezetékess távközlési igény kielégített.

A kiépített vezetékess távközlési hálózat részben földalatti elhelyezéssel épült, de a vizsgált városrész területén, ahol a kiefeszültségű elosztóhálózat föld feletti elhelyezéssű, ott a vezetékess hírközlési hálózat is részben önálló oszlopokra szerelten, részben a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelten épült ki.

A kedvező távközlési ellátottság ellenére üzemelnek nyilvános távbeszélő helyek, részben önálló szabadtéri létesítményként, részben és döntően kereskedelmi, vagy egyéb intézményi célú létesítmények területén belül elhelyezve.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékess távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

A kedvező műsorvétel érdekében kiépített műsorelosztó kábelhálózat áll rendelkezésre. Ezt a hálózatot a vezetékess távközlési hálózattal párhuzamosan részben föld alatt, részben föld felett helyezték el.

**3.2. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest IV. kerület területén valamennyi vezeték nélküli táv- (Telekom, Telenor, Vodafone) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

**3.3. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS HÁLÓZATÁNAK ÉS LÉTESÍTMÉNYEINEK SZEREPELTETÉSE A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVBEN**

A településrendezési eszközök keretében készülő tervek elektronikus hírközlési fejezetére vonatkozó alátámasztó munkarészek elkészítésének tartalmi követelményeit az ágazat a 14/2013 (IX.25.) NMHH rendeletben rögzítette. Ennek alapján a hálózatengedélyes szolgáltatók hálózati rendszereit rögzíteni kellene a településrendezési eszközök keretében készített infrastruktúra alátámasztó tervében, hogy a fennálló, illetve a tervezés hatására várhatóan keletkező igények, a hálózati ütközési, érintettségi konfliktusok feltárhatóak legyenek. A hálózatengedélyesekről azonban nyilvántartás nem érhető el.

Az NMHH a területen szolgáltatási jogosultsággal rendelkezőkről vezet nyilvántartást. A szolgáltatási jogosultsággal rendelkezők köre lényegesen bővebb, mint ahány szolgáltató tényleges szolgáltatást végez, a piaci verseny a szolgáltató szabad kiválasztására biztosított, tekintettel arra, hogy az elektronikus hírközlés alanyi jogú szolgáltatás.

Budapest IV. kerület területén a következő vezetékess távközlési szolgáltatók állnak rendelkezésre az ágazati nyilvántartás szerint. Kerületen belüli városrészekre bontott adatok nem állnak rendelkezésre.

2016.04.13. SZERINTI ÁLLAPOT			
SZOLGÁLTATÁS STÁTUSZA: MŰKÖDŐ / AKTÍV			
SZOLGÁLTATÁS TÍPUSA: HELYHEZ KÖTÖTT TELEFONSZOLGÁLTATÁS			
SORSZ.	ÁGAZATI SORSZ.	SZOLGÁLTATÓ NEVE	TÉNYLEGES KEZDÉS
1	2	ACE TELECOM Telekommunikációs és Informatikai Szolgáltató Kft.	2010.02.28
2	3	ACN Communications Hungary Kft.	2011.04.27
3	7	AMTEL Hang és Internet Kommunikáció Magyarország Kft.	2005.08.16
4	9	BORSODWEB Internet Szolgáltató Kft.	2011.10.27
5	10	BT Limited Magyarországi Fióktelepe	2006.09.05
6	12	Calltivation Ltd.	2013.10.31
7	14	Comtest Technikai és Ügyvitelszervezési Kft.	2011.07.05
8	15	Com.unique Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2008.08.14
9	18	Corvus Telecom Informatikai és Távközlési Kft.	2013.09.25
10	19	Cost Consulting Szolgáltató Kft.	2015.04.01
11	20	DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.	2007.06.11
12	21	Ditel 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2012.07.01
13	22	DK Network Magyarország Informatikai és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság	2014.05.01
14	23	DRÁVANET Internet Szolgáltató Zrt.	2009.05.18
15	24	DUNAKANYAR-HOLDING Pénzügyi Tanácsadó és Szolgáltató Kft.	2007.07.01
16	26	ES Innotel Kft.	2015.07.21
17	28	Externet Telekommunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2004.08.01
18	30	FONIO-VOIP Informatikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.03.15
19	31	Hungária Informatikai Kft.	2012.10.11
20	32	H1 Telekom Távközlési és Kereskedelmi Kft.	2003.09.21
21	33	Intellihome Távközlési Szolgáltató Kft.	2010.09.13
22	35	Invitel Távközlési Zrt.	2002.02.01
23	36	Invitel Technocom Távközlési Kft.	2009.06.01
24	37	IP-Telekom Informatikai és Távközlési Kft.	2010.10.01
25	38	iSAFE Informatikai Zrt.	2011.01.01
26	39	ITSource Informatikai és Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2011.07.01
27	42	KFL-NETWORKING Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2011.01.01
28	46	Leskó és Nagy Kft.	2010.04.15
29	47	Magyar Telefontársaság Távközlési és Tanácsadó Kft.	2010.02.18
30	49	Microsystem Kecskemét Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.12.01
31	50	Mikroháló Távközlési, Szolgáltató Kft.	2006.05.04
32	51	Net-Connect Communications SRL	2015.06.01
33	52	Netfone Távközlési Szolgáltató Kft.	2008.08.01
34	53	Netfone Telecom Távközlési és Szolgáltató Kft.	2012.12.01
35	54	Net-Portal Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2009.10.01
36	55	NISZ Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt.	2012.04.01
37	58	On Line System Informatikai és Tanácsadó Kft.	2006.04.10
38	59	Opennetworks Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2005.09.19
39	60	Opticon Telekommunikációs Hálózati Szolgáltató Kft.	2001.07.06
40	61	Printer-fair Számítástechnikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.11.15
41	62	Rendszerinformatika Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.	2011.05.15
42	63	R-Voice Hungary Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2011.09.01
43	65	SKAWA Innovation Kutatás-Fejlesztési Kft.	2011.05.11
44	66	Symlink Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2010.10.01
45	67	Tarr Építő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2006.07.18
46	68	TEL2TEL Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2015.07.03
47	69	UPC DTH S.á.r.l.	2015.05.27
48	70	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2007.02.15
49	72	Venien Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2009.07.23
50	74	Virtual Call Center Telekommunikációs és Szolgáltató Kft.	2008.03.15
51	76	VNM Zrt.	2011.07.05
52	77	Zalaszám Informatika Kft.	2011.06.15
53	78	3C Távközlési Kft.	2006.02.17
54	80	4VOICE Távközlési Kft.	2006.12.01
55	81	42NETMedia Szolgáltató Kft.	2015.05.01

Budapest IV. kerület területén a kedvező műsorvételezésre kábel TV hálózatot is kiépítettek. A távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat több vezetékes műsorelosztó szolgáltatót tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosultat. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez.

**Ágazati nyilvántartásban szereplő  
vezetékes műsorelosztó szolgáltatók:**

2016.04.13. SZERINTI ÁLLAPOT			
SZOLGÁLTATÁS STÁTUSZA: MŰKÖDŐ / AKTÍV			
SZOLGÁLTATÁS TÍPUSA: TELEVÍZIO MŰSORELOSZTÁS			
Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	AMTEL Hang és Internet Kommunikáció Magyarország Kft.	2006.10.16
2	3	ANTENNA HUNGÁRIA Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt.	2013.03.25
3	5	Com.unique Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2008.08.14
4	7	DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.	2009.12.10
5	8	Externet Telekommunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2011.10.01
6	10	Intellihome Távközlési Szolgáltató Kft.	2010.10.01
7	11	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	2008.09.08
8	12	M7 Group S.A.	2014.03.01
9	13	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2000.02.23

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. Jelenleg az ágazat által vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben több szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat.

**Ágazati nyilvántartásban szereplő  
vezeték nélküli szolgáltatók**

2016.04.13. SZERINTI ÁLLAPOT			
SZOLGÁLTATÁS STÁTUSZA: MŰKÖDŐ / AKTÍV			
SZOLGÁLTATÁS TÍPUSA: MOBIL TELEFONSZOLGÁLTATÁS			
Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	Agnátus-Pont 2004 Távközlési Szolgáltató Kereskedelmi és Ipari Kft.	2013.02.14
2	2	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	1993.11.04
3	3	Netfone Telecom Távközlési és Szolgáltató Kft.	2012.12.01
4	4	Telenor Magyarország Zrt.	1994.06.16
5	5	Tesco MBL Távközlési Zrt.	2012.03.01
6	6	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2014.11.10
7	7	Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt.	2002.07.16

## Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

### I. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

#### 1. KÖRNYEZETVÉDELMI KORLÁTOZÁSOK

A tervezési terület a Duna és a vízbázisok közelsége miatt kiemelten érzékeny kategóriába sorolt. Egyéb környezetvédelmi korlátozás a területet nem érinti.

**katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést befolyásoló vagy korlátozó tényezők)**

A tervezési területen nincs alábányászott terület vagy barlang, a városszerkezeti egység csúszásveszéllyel nem érintett.

**földrengésveszély**

A terület Budapest egészéhez hasonlóan kevésbé földrengésveszélyes területnek tekinthető.

#### 2. TALAJADOTTSÁGOK



*Budapest környékének teraszmorfológiai térképe  
forrás: Budapest Természetföldrajzi összefoglalója alapján  
(szerkesztette Dr. Pécsi Márton, Akadémiai Kiadó 1959)*

A tervezési terület talajadottságait az Akadémia Kiadó *Budapest Természeti képe* című összefoglaló műve alapján ismertetjük (szerkesztette Dr. Pécsi Máté).

A tervezési terület geológiai alapjait és az azokon képződött természetes talajok állapotát a Duna folyam közelsége és talajalakító munkája alapvetően befolyásolta. A folyam által képzett hordalék teraszokon Újpest Kertváros térségében különböző típusú homoktalajok képződtek. Ezek a mezőgazdasági termelés szempontjából kevésbé kedvezőek. Ezért puszták, mocsaras, füves rétek jelentették a területhasználatot a XIX. század közepéig.

A kertváros fokozatos kialakulása során a területek feltöltésre kerültek. A természetes talajok csak a Szilas patak menti erdőfoltokon maradtak meg nyomokban a felszínen.

A feltöltések alatti homokos-kavicsos altalaj vízzel könnyen átjárható, ezért szennyezésre különösen érzékeny.

#### 3. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

A tervezési terület talajadottságainál fogva és a Duna és a Duna melletti vízbázisok közelsége miatt érzékenynek minősíthető.

A 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet alapján Újpest egész területe a felszín alatti víz minősége szempontjából a Kiemelten Érzékeny kategóriába sorolt.

A terület északi szélén folyik a Szilas-patak, a térség jelentős élő vízfolyása.

A terület egészén a hálózati ivóvíz rendszer kiépített, működtetője a Fővárosi Vízművek Rt. A terület relatív közelségében a Palotai-szigeten vízkivételi művek találhatók.

A területen víztározó nincs.

A területen a szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége biztosítja a szennyvizek szabályozott elvezetését és a felszín alatti vízrétegek védelmét. A szennyvíz elvezető hálózatra jellemzően minden ingatlan rákötött.

#### 4. ZAJ ÉS REZGÉSTERHELÉS

A tervezési területen jellemzően a közlekedési eredetű zajterhelés okoz konfliktusokat. A zajterhelés mértéke a *Fővárosi Stratégiai Zajtérkép* adatai alapján kerül vizsgálatra és bemutatásra.



A vonatkozó rendeletek értelmében a főútvonalak mellett és vasúti fővonalak mellett az intenzív beépítésű lakóterületekre vonatkozó határérték nappal 65 dB, éjszaka 55 dB. A számított adatokat ezekkel a határértékekkel hasonlítottuk össze.

#### 4.1. KÖZÚTI FORGALOMBÓL SZÁRMAZÓ NAPPALI ÉS ÉJSZAKAI ZAJTERHELÉS



Közúti forgalomból származó zajterhelés nappal és éjjel  
forrás: <https://geoportal.budapest.hu/>

A nappali zajterhelés mértéke az Erdősor utcában, a Fóti úton, a Szilágyi utcában és a Baross utcában meghaladja a határértéket.

A nappali határérték feletti zajterheléssel jellemezhető, fent felsorolt közlekedési nyomvonalakon éjszaka is jelentős eltérés észlelhető.

#### 4.2. VASÚTI EREDETŰ NAPPALI ÉS ÉJSZAKAI ZAJTERHELÉS



Vasúti forgalomból származó zajterhelés nappal és éjjel  
forrás: <https://geoportal.budapest.hu/>

A vasúti eredetű nappali zajterhelés a Szilágyi út mellett magas, de lakóterületeket nem érint.

Az éjszakai vasúti forgalom által keltett zajterhelés határérték feletti a Szilágyi út térségében, de nem érint lakóterületeket.

### 5. LEVEGŐSZENNYEZETTSÉG

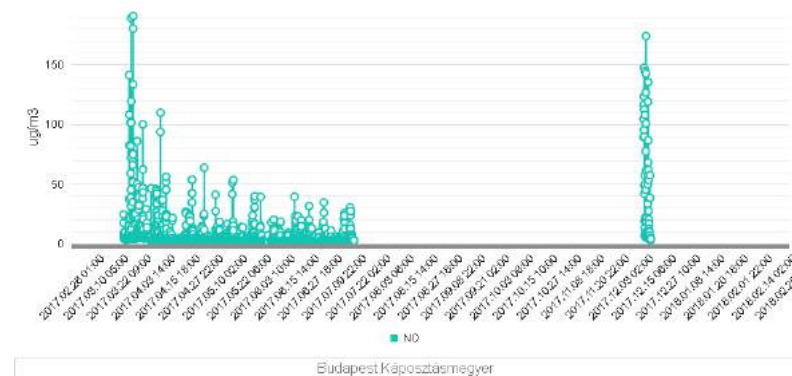
forrás: <http://levegominoseg.hu/automata-merohalozat>

Üzemeltető a Pestmegyei Kormányhivatal.  
Az adatok 2017 évben mértek.

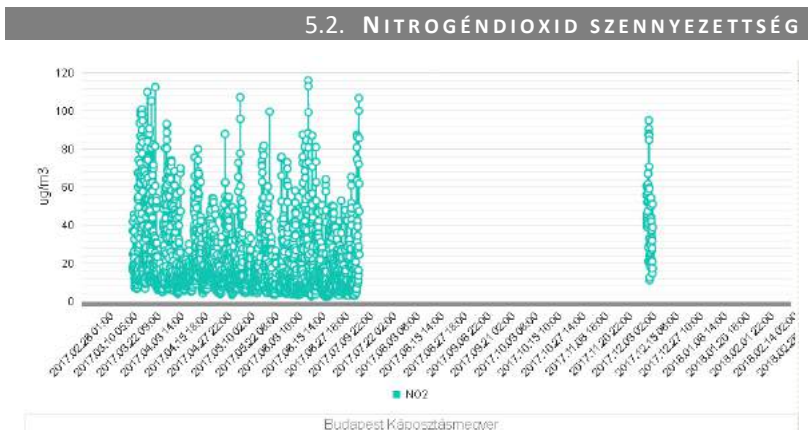
A tervezési terület Budapest északi szélén fekszik, ezért a kevésbé beépített, magas növény borítottaságú külterületekről érkező északi, észak nyugati és nyugati szelek légtisztító hatása fokozottan érvényesül. Ezért az Újpest Északi-kertváros városrész levegőminősége jobb, mint a budapesti átlagos levegőminőség.

A levegőszennyezettség mértékét a tervezési területhez legközelebb eső Káposztásmegyeri Automata Mérőhálózat adatai alapján vizsgáltuk. A mért adatokat az egyes szennyező anyagokra vonatkozó határértékekkel hasonlítottuk össze.

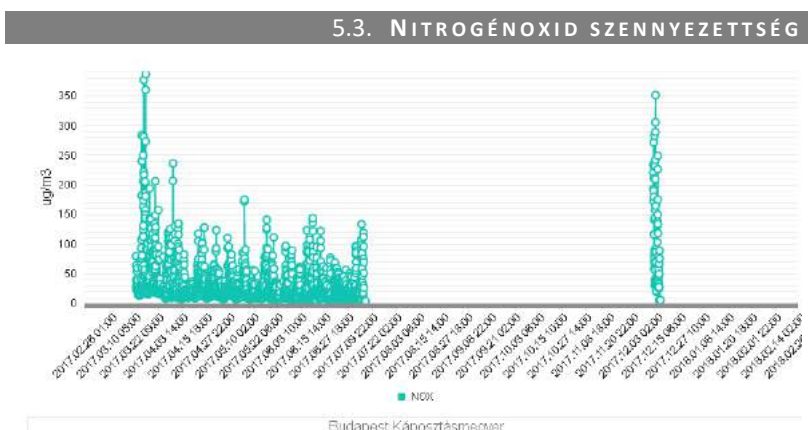
#### 5.1. NITROGÉNMONOXID SZENNYEZETTSÉG



egészségügyi határérték(24 órás) $85 \mu\text{g}/\text{m}^3$

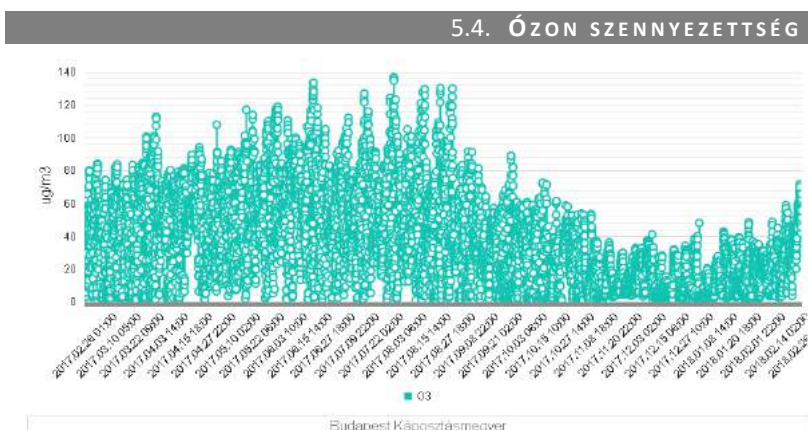


A jellemzően közlekedési eredetű nitrogéndioxid és nitrogén monoxid szennyezettség mértéke az év egynegyedében megközelíti, kismértékben meghaladja a vonatkozó határértékeket. Valószínűsíthető, hogy a főforgalmi utak közvetlen közelében a szennyezettség mértéke az átlagosnál magasabb.



A nitrogénoxid szennyezettség a nitrogén monoxid és dioxid szennyezéssel azonosan alakul, mivel jellemzően ez is jórészt közlekedési eredetű.

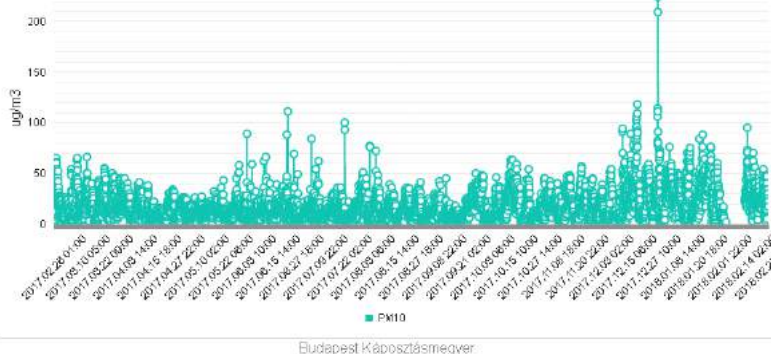
egészségügyi határérték(24 órás)  $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$



Az ózon szennyezettség mértéke az egészségügyi határértéket csak ritkán közelíti meg.

### 5.5. SZÁLLÓ POR SZENNYEZETTSÉG

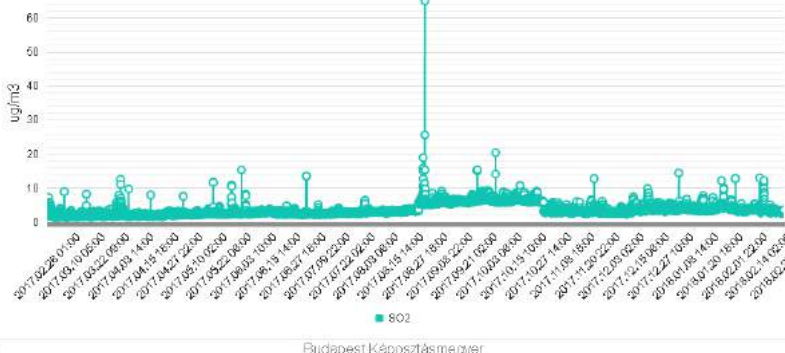
egészségügyi határérték(24 órás)  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$



A szálló por szennyezettség mértéke, Budapest egészével azonos módon, jellemzően az egész évben határérték feletti.

### 5.6. KÉNDIOXID SZENNYEZETTSÉG

egészségügyi határérték (24 órás)  $125 \mu\text{g}/\text{m}^3$



A kéndioxid szennyezettség, hasonlóan Budapest egészéhez, a tervezési területen is határérték alatti az év egészében.

### 6. HULLADÉKKEZELÉS



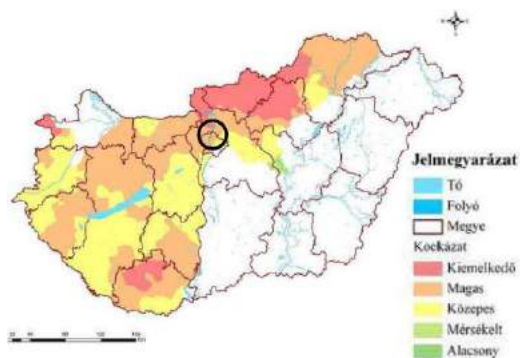
Lakossági szelektív hulladékgyűjtő udvar  
forrás: saját fotó

A tervezési területen keletkező kommunális hulladék szervezett gyűjtéséről és lerakó-illetve megsemmisítő helyre szállításáról az FKF Zrt. szervezetszerűen gondoskodik.

Az üzemi területeken keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok szelektív gyűjtéséről és elszállíttatásáról, elhelyezéséről a keletkeztető üzem gondoskodik. A folyamatok szakszerűségének ellenőrzését a környezetvédelmi hatóságok rendeltetészerűen végzik.

A Szűcs Sándor Általános Iskola mellett, az Erdősor út mentén lakossági szelektív hulladékgyűjtő udvart alakítottak ki.

## 7. ÁRVÍZVÉDELEM



A villámárvíz-veszély mértéke Magyarországon  
forrás: Nemzeti Katasztrófa Kockázat Értékelés  
Magyarország 2011. BM Országos Katasztrófavédelmi  
Főigazgatóság <http://vmkatiq.hu>

A kerület közvetlen a Duna mentén fekszik, így érinti a nagyvízi meder területe, de ez az Északi kertváros területét nem éri el, így árvízvédelmi feladatok nincsenek. Bár a vizsgált városrész északi határán halad a Szilas-patak, amely visszatöltésezett vízfolyás. A Dunába torkolló patakba, a Dunán levonuló árhullámok visszatörődést okoznak, ezért a vízfolyást föld védmű tartja mederbe, de a visszatörölő hatás már a vizsgált városrészénél árvízi eseményt nem okoz.

Az árvízvédelem fejezetében említeni kell az úgynevezett „villámárvíz” előfordulásának a lehetőségét is, amely nem klasszikus árvízi esemény, szélsőséges csapadékesemény kapcsán fordulhat elő. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság elkészített egy országos térképet, amely alapján a IV. kerület a „villámárvíz” előfordulási eseményre a „magas” kockázatú területen fekszik. Ez ellen a csapadékvíz elvezetés gondos megoldásával lehet védekezni, ezért annak mielőbbi megfelelő kapacitású kialakítása szükséges.

## 8. FENÁLLÓ KÖRNYEZETVÉDELMI KONFLIKTUSOK, PROBLÉMÁK



Nappal és éjjel érzékelhető közúti zajterhelés konfliktus sávok  
forrás: <https://geoport.hu/>

A tervezési terület egésze kiemelten érzékeny vízvédelmi szempontból. A kevésbé vízzáró altalaj következtében az esetleg előforduló szennyezés korlátlanul terjedhet. Fenti adottságot minden fejlesztésnél fokozott figyelemmel kell kezelni.

A városszerkezeti egység egyes sávjainak területhasználatát közlekedési eredetű zajterhelésből származó hatások korlátozzák.

A konfliktus sávokat a stratégiai zajtérkép adatai alapján mutatjuk be. A túlterhelt sávokban nem megengedhetők lakóterületi fejlesztések, egészségügyi létesítmények kialakítása, oktatási- nevelési létesítmények kialakítása, mivel a határérték túllépés 5- 10 dB mértékű.



Nappal és éjjel érzékelhető vasúti zajterhelés konfliktus sávok  
forrás: <https://geoport.hu/>

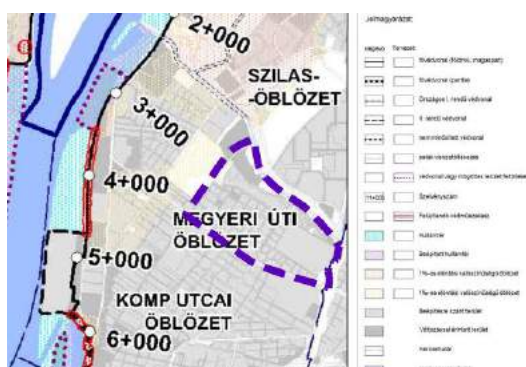


# Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

## I. VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

A IV. kerület területét magába foglaló átfogó megyei és országos területrendezési tervek alapján, valamint a Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság nyilvántartása szerint a kerületet érinti ugyan a nagyvízi meder, de ez az Északi kertvárosi városrészt nem érinti.

### 1. ÁRVÍZVESZÉLYES TERÜLETEK



Közmű infrastruktúra –Árvízvédelem

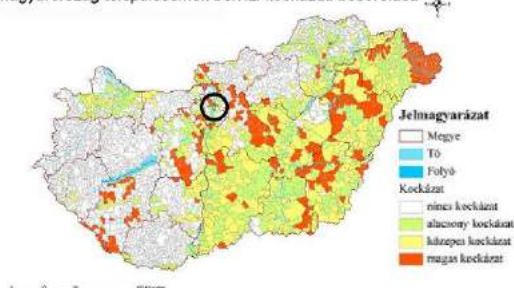
Forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 50/2015  
(1.28.) Fővárosi Közgyűlési Határozattal elfogadva

A vízügyi ágazat a nagyvízi mederrel való érintettségére tekintettel, a kerületet árvízzel veszélyeztettként tart nyilván ez azonban nem éri el a kertváros területét.

A szélsőséges csapadékesemények hatására előforduló „égből érkező árvízi” elöntés „villám-árvíz” a vízelvezető rendszer megfelelő kiépítésével, fokozottabb karbantartásával, a szélsőséges csapadékesemények elvezetésére történő alkalmassá tételével kizárható.

### 2. BELVÍZVESZÉLYES TERÜLETEK

Magyarország településeinek belvízi kockázati besorolása



Magyarország településeinek belvízi kockázati besorolása  
forrás: Ár- és belvíz, valamint villámárvíz kockázat értékelése  
hozánkban <http://www.vedelem.hu>

A belvízveszélyes területekről átfogó felmérést a Pálfi féle belvíz-veszélyeztetettség térkép rögzít.

A veszélyeztetettség mértéke alapján az érintettséget négy veszélyeztetettség kategóriába sorolták, az alig veszélyeztetett, a mérsékelten veszélyeztetett, a közepesen veszélyeztetett és az erősen veszélyeztetett kategóriákba. Ilyen veszélyeztetett terület a IV. kerületben nincs.

Belvízveszélyes területet a vízügyi ágazat sem tart nyilván.

### 3. MÉLY FEKVÉSŰ TERÜLETEK

A kerületnek mélyfekvésű része nincs, amelyben a csapadékvizek tartós megmaradása gondot okozna.

### 4. ÁRVÍZ- ÉS BELVÍZVÉDELEM

A kerület területe a vízügyi ágazat nyilvántartása szerint árvízi elöntéssel veszélyeztetett, belvízzel veszélyeztetett területet viszont nem tartanak nyilván. A kerületen belül az árvízi veszélyeztetés nem éri el a vizsgált városrész területét.

## II. EGYÉB BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

### 5. TEVÉKENYSÉGBŐL ADÓDÓ KORLÁTOZÁSOK

#### Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

##### 1. Vízellátás szolgáltatási területén

- országos vízminőség védelmi területen fekvő területek
- városrészen áthaladó nagyobb átmérőjű gerincvezetékek

##### 2. Szennyvíz- és csapadékvízvezetés

- gerinc rendszerű csatornák és műtárgyai

##### 3. Energiaellátás

###### Villamosenergia

- föld feletti elosztó hálózat

###### Földgázellátás

- nagynyomású földgázvezeték és biztonsági övezete
- nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és biztonsági övezete
- körzeti nyomáscsökkentő műtárgy

###### Távhőellátás

- föld felett oszlopokra fektetett hőtávvezeték

##### 4. Elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítménye

## Városi klíma

A terület Újpest Szilas-patak menti, északi zónájába tartozik.

A térség mezoklimatikus adottságai sok tekintetben azonosak a pesti oldal általános helyzetével, azaz a téli minimum hőmérsékletek 2-3 °C kevésbé hidegek, a nyári maximum hőmérsékletek 2-3 °C magasabbak, mint a városon kívüli mezőgazdasági és települési térségekben mértek.

A globális felmelegedés hatására a nyári hőcsúcsok egyre gyakoribbak és egyre tovább tartanak. A kertvárost az északi és nyugati szelek képesek jól átszellőzni, ezért a nyári forróság jobban elviselhető itt, mint Újpest belvárosában.

# HELYZETÉRTÉKELÉS

## Helyzetértékelés

### I. HELYZETELEMZÉS (VISSZATEKINTÉS)

A helyzetelemzés és helyzetértékelés szakági és területi vonatkozásokban való bemutatása a jogszabályban előírt tartalmi követelményeknek megfelelően szükséges, azonban a helyzetelemzés ezen fejezetben csak strukturális visszatekintésül szolgál a korábbi vizsgálatok felépítésének summázása gyanánt.

#### 1. A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSÉNEK MENETE ÉS CÉLJA

A helyzetfeltárás és a szakági elemzések készítése során több szakág munkájának eredményeként számos vizsgálat készült el. A vizsgálatok csak a településrendezési tervezés alátámasztását szolgálják. Az egyes, jelenleg alulhasznosított vagy használaton kívüli területek esetén a koncepcionális célok meghatározása már korábban megtörtént a kerületi önkormányzat fejlesztési célú dokumentumaiban, így ezen területeken legfeljebb a használat struktúrájának fő irányainak pontosítása jelen dokumentum feladata.

A vizsgálat során feltárássra kerültek az épített környezet mindazon elemei, amelyek a későbbi szabályozást befolyásolhatják, és amelyekre a szabályozás visszahathat.

Az egyes témakörök során bemutatásra került a vizsgált elemek egymáshoz való viszonya, mi a kisebb, mi a nagyobb, mi a számosabb, mi a problémásabb. Ezek az összevetések azonban csak egy-egy vizsgált szegmens elemzését jelentik, szükséges, hogy a helyzetértékelés során a szintézisük megtörténjen, hiszen csak az adatokból és csak egy nézőpontból rossz következtetés is levonható. Hiába kellemes az alacsony beépítettség, a városi infrastruktúrák szempontjából lehet, hogy ez az adott helyen pazarló, és hiába tűnik kompaktnak és városi szempontból gazdaságosnak egy beépítés, ha közben annak terei, utcái zöldhiányosak, sötétek és nem alkalmasak a mai igények szerinti életvitelre.

A következőkben ezek az eredmények kerülnek az összevetés alapján értékelésre.



## II. HELYZETÉRTÉKELÉS

## 1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, AZ EGYES ELEMEL SZINTÉZISE

A szakági helyzetelemzések alapján meghatározásra kerültek a legfontosabb szakági megállapítások. Az ezek közötti összefüggések az alábbiakban megfogalmazott módon alakulnak.

## 1.1. VÁROSRENDEZÉS ÉS VÁROSÉPÍTÉS

**épített környezet**

A városszerkezeti egység nagyrészt kialakult szerkezetet mutat, a **lakóterületek** jelentős része beépült, területhasználat tekintetében egyértelműen a lakó rendeltetés dominál. Habár foltszerűen megjelennek alulhasznosított, fejlesztésre váró lakóterületek, azok többsége már engedélyes tervekkel rendelkezik, fejlődésük biztosított, a közeljövőben várható.

Északi kertváros egyedüli **gazdasági területe** szintén rejt magában fejlesztési potenciált, mely kiaknázásának szükségességére bizonyíték a korábbi tanulmánytervben felvázolt alternatívák száma is.

A Szilas-patak mentén húzódó **alulhasznosított területek** szerkezete, zöldfelületi intenzitása és tulajdonjogi megosztottsága a lehetséges fejlesztési célok felvázolása szempontjából számos kérdést vet fel (mértéktartás, zöldfelületi minőség, stb.), azonban tény, hogy ezen területek átalakítása a városszerkezeti egység funkcionális sokszínűségét előirányozandó a jövőben szükséges lehet.

Ugyanitt kiemelendő, hogy a **Szilas-patak** partja és annak közvetlen környezetében húzódó zöldfelületi sáv szabadidős és rekreációs használata már jelenleg is a városszerkezeti egység optimális működésének egyik fontos sarokpontja, így elengedhetetlen annak mértéktartó fejlesztése a természeti értékek megőrzésének tudatos alkalmazása mellett.

A kialakult és tervezett területhasználatok egymással közel összhangban állnak, ennek megfelelően egymásra korlátozó hatással nincsenek. A meglévő **intézményállomány** alapvetően alkalmas a helyi lakosság ellátására, azonban nem elhanyagolandó tény, hogy a városszerkezeti egység számos szegmens tekintetében az őt környező, szomszédos területek ellátására támaszkodik, ami további fejlesztések esetén, illetve az előregedő társadalmi struktúrából következő természetes népességcserét figyelembe véve a humán infrastruktúra bővítését irányozhatja elő.

Nem különb a helyzet a **kereskedelmi és szolgáltató funkciók** tekintetében tapasztalható ellátottság esetében sem, a nagyvárosi léptékű és minőségű ellátásért a helyi lakosság jelenleg legalább a patak túlsópartjára kénytelen áttérni.

**szabályozási környezet**

Északi kertváros területén a hatályos ÚKVSZ-ben előírtakat a hatályos TSZT 2017 dokumentumával összevetve eltérés nem tapasztalható.

A városszerkezeti egység beépítésére vonatkozó hatályos paraméterek vizsgálatából megállapítható, hogy a **megengedett legkisebb telekméret** értéke a kertvárosi, valamint a csoportház, Szilas-patak lakóparki területeken eltérést mutat, azonban megnyugtató, hogy a **legkisebb beépíthető telekméret** (300 m<sup>2</sup>) előírásának csak egyetlen telek nem felel meg. A **beépítettség mértéke** a kertvárosi lakóterületeken eltér a megengedett legnagyobb értéktől, azt rendre túllépi. A **megengedett legnagyobb szintterületi mutatók** esetében már előnyösebb a helyzet, az elemzés alapján a vizsgált terület telkeinek nagy része fejlesztési tartalékkal bír, túlépítés csak pontszerűen jelenik meg.

## 1.2. KÖZLEKEDÉS

- közúti közlekedés** A tervezési terület közúti megközelíthetősége a város és az agglomeráció felé közvetlen kapcsolatot biztosító határoló utak felől megfelelő. A belső úthálózat kialakult, nem hiányos. A sportterület megközelíthetősége kissé korlátozott és rendezvények esetén zavarhatja a lakóterületeken élőket.
- közösségi közlekedés** A kialakult közösségi közlekedési nyomvonalak, a városszerkezeti egység lefedettsége optimális, különösebb beavatkozást nem igényel.
- gyalogos és kerékpáros közlekedés** A tervezési területen belül javasolható a kerékpáros és gyalogos kapcsolatok fejlesztése, különösen az intézmények és a rekreációs területek irányba.
- parkolás** A közterületek jelentős részét elfoglaló, felszínen parkoló gépjárművek elhelyezésére alternatívákat szükséges találni (akár távlatban is), hogy a felszínen további gyalogos, zöldterületi és közösségi funkciók számára szabaduljon fel hely.
- A tervezett beépítések nagyságrendjét alapvetően határozhatja meg a tervezett funkciók által keltett forgalom, amely az elhelyezendő gépjárműszám függvénye. A beépítési javaslatok kidolgozása során pontosan meg kell határozni a környező úthálózat és a csomópontok által befogadható többletforgalmat és ennek megfelelően szükséges megtervezni a beépíthető funkciókat és a hozzájuk tartozó parkolószámokat.

## 1.3. KÖZMŰVESÍTÉS

- víziközművek** A klímaváltozás okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az élıhetőség fenntartása a közműellátással szemben új igényeket támaszt.
- Változnak a csapadék viszonyok, rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet. A vizsgált városrész területén vízelvezetésre kiépített részben egyesített rendszerű csatornahálózat, részben elválasztott csapadékcatorna, amely a továbbvezetés útján jelenleg még egyesített rendszerű főgyűjtőre csatlakozik a növekvő elvezetendő vízmennyiségek mellett, a szélsőséges csapadékmennyiségek elvezetésére alkalmatlan. Ennek az állapotnak a felülvizsgálata indokolt lenne. Különös tekintettel arra, hogy nagy záporok idején a hígított vizeket közvetlen be szokták engedni a befogadóba. Hosszútávon a szennyvízzel terhelt csapadékvizeket az élővízbe bevezetni nem is lesz lehetséges. Megoldást a hálózat befogadóig való elválasztottá tétele jelentené.
- energiaözművek** A klímaváltozás okozta felmelegedés kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni. A klímaváltozás kompenzálásához szükséges energiaellátással szembeni többlet igények a fenntartási költségeket növelnék. Ezért megoldást kell keresni – a komfortszint csökkentése nélkül – az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő.
- Az üzemeltetés költségigénye csökkenthető, a fenntarthatóság javítható optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával. Meg kell vizsgálni a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával a fenntarthatóság javítási lehetőségeit.
- elektronikus hírközlés** Az elektronikus hírközlés vonatkozásában a terület a szélessávú internet elérési lehetőségének biztosítása okán lehet érintett, amelyhez a megfelelő műszaki háttér telepítéséről a településrendezési eszközök rendelkezhetnek.

**megújuló energiaforrások** A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. Alkalmazásra a kerületben elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-naperőmű panelek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható.

Meg kell említeni, hogy a kerület arculatát befolyásolja a kiépített közvilágítása, amely a kerület régebben beépített részein, így a vizsgált városrészben is jellemzően csak a minimálisan előírt közlekedésbiztonságot szolgálja. A vagyonvédelem, az arcualakítás és a társadalmi közérzet javítására is a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.

#### 1.4. KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ZÖLDFELÜLET

**táj- és természetvédelem** Bár a tervezési területen országosan, vagy helyileg védett természeti érték nincs, a terület északi szélén húzódó, a Szilas patak menti zöldsáv, mint értékes táji zöldfelületi elem, fontos értéknövelő adottsága a mögöttes lakóterületeknek.

**környezetvédelem** A tervezési terület környezetvédelmi helyzete alapvetően kedvező. Konfliktus sávok a határérték feletti közlekedési eredetű zajterhelés miatt a Fóti út, a Sporttelep utca, a Baross utca és az Erdősor utca mellett alakulnak ki, ahol az 5-10 dB-es túlerhelés az út menti első lakóépület sávokat sújtja. A terület egésze víz és talajvédelmi szempontból a vízbázisok közelsége miatt kiemelten érzékeny.

A Szilas-patak menti zöldsáv fontos, regionális jelentőségű, a levegőminőséget javító átszellőző zóna.

**zöldfelületi rendszer** A terület zöldfelületi rendszere komplex, extenzív közparkok, nagy kapacitású sportterületek, lakóterületi játszó és pihenőterületek egyaránt találhatóak a kertvárosban. A családi házas területrészek kertjei színvonalasak, jellemzően pihenőkert jellegűek. A hátsó kertrészek elépítése miatt összefüggő rendszert nem képeznek.

A fasorok egy része fejlesztésre szorul, hiányos. A kertvárosi utcák hely hiányában fasori szempontból csak korlátozottan fejleszthetők.

## 2. PROBLÉMÁK ÉS ÉRTÉKEK

A szakági helyzetelemzések alapján meghatározásra kerültek a legfontosabb szakági problémák és értékek.

### 2.1. PROBLÉMÁK

#### városrendezés és városépítészeti

A városszerkezeti egység fő problémája a részben kialakult, de inkább hiányzó lokális alközpont funkcionális hiányossága, a kereskedelmi és szolgáltató funkciók térbeli szerkezetének egyenetlensége. Északi kertváros és a szomszédos városszerkezeti egységek jövőbeni fejlődésének és a természetes lakosságcsere függvényében, de problémát jelenthet a humáninfrastruktúra kapacitása, mely a meglévő állapot ellátására fókuszáló helyi intézményhálózattal csak részben biztosítható. A Farkaserdő és Megyeri temető irányú térbeli kapcsolatok hiánya szintén ebbe a kategóriába sorolható.

#### közlekedés

Közlekedési szempontból a terület egyik kiemelkedő problémája a Baross és Óceánárok utcák közlekedési kapcsolatának hiánya. Emellett további problémákat jelent a Fóti út Sporttelep utcától nyugatra eső szakaszának időszakos forgalmi túlterheltsége, mely a por, rezgés és zajterhelés szempontjából sem elhanyagolható. Ezen terhelések elemzésénél szót kell ejteni a vizsgált terület keleti határában húzódó kötőtpályás közösségi közlekedési nyomvonalak okozta problémákról is, melyek a felsoroltakon túl a szerkezeti szempontból meghatározó infrastrukturális – villamos és vasúti - nyomvonalak térbeli szegmentáló hatásban is jelentkeznek.

#### közművesítés

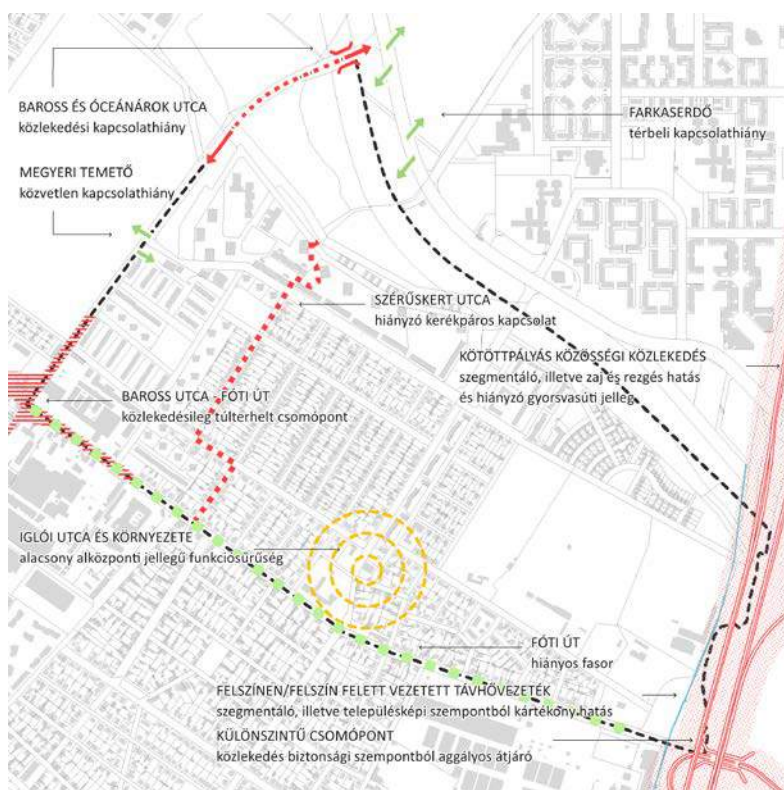
A területet érintő, településképi szempontból előnytelen kivételű, felszín felett vezetett távhővezeték részleges problémaként említhető.

#### környezetvédelem és zöldfelület

A kertvárosi lakóterületek magánkertjeinek melléképítményekkel való túltelítettsége, a hátsóterekben összefüggő térfal kialakulása a városszerkezeti egység átszellőzése és településképe szempontjából előnytelen tényező. A Farkaserdő irányában a kialakult zöldfelületi rendszert felfűző közvetlen kapcsolat hiánya szintén problémaként tartható számon.

#### KOMPLEX PROBLÉMA TÉRKÉP

- Városrendezési és városépítészeti szakági probléma
- Közlekedési szakági probléma
- Közművesítési szakági probléma
- Környezetvédelem és zöldfelület szakági probléma



Komplex probléma térkép – Északi kertváros  
forrás: saját ábra

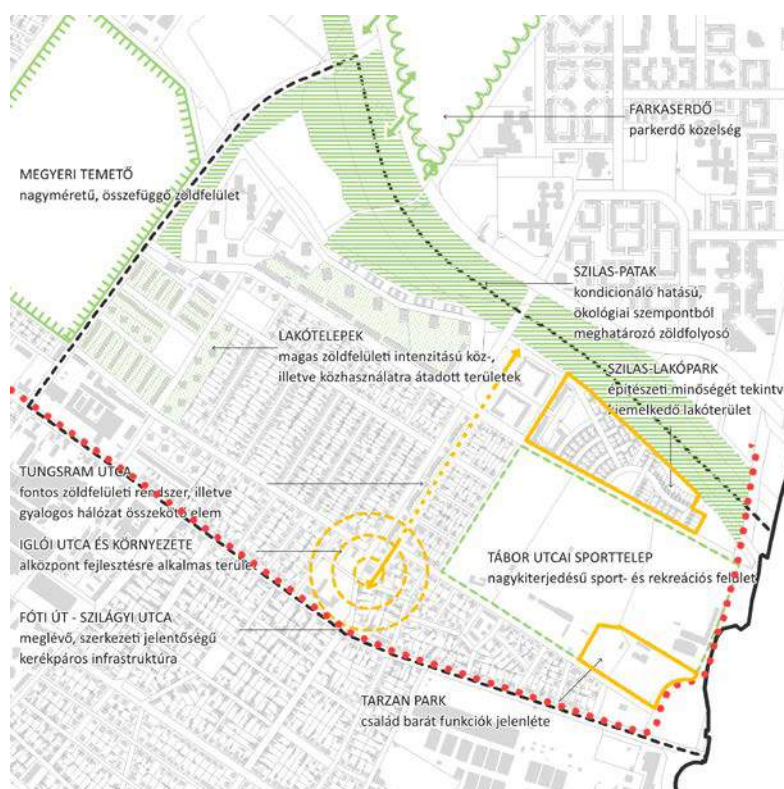


2.2. ÉRTÉKEK

- városrendezés és városépítészet** Az Izzó lakótelep és a modern, kisvárosias jellegű Szilas-lakópark, valamint a kertvárosi lakóterületek zöldfelületi átszőttységükkel, településképi megjelenésével a terület értéke.
- Nagyobb léptékben ugyanez elmondható a városszerkezeti egység differenciált, térben is változatos képet mutató területfelhasználásáról.
- közlekedés** Értékként tekinthető a terület optimális közösségi közlekedési ellátottsága, a buszos lefedettség szinte teljes, a városszerkezeti egység keleti határában húzódó kötöttpályás közlekedési eszközök kerületi, fővárosi és országos szempontból is meghatározó elemek.
- Értéknek tekinthető továbbá a Szilágyi utca és a Fóti út meglévő, szerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalainak megléte.
- közművesítés** A terület közműellátottsága az igényeknek megfelelő, a hálózat további tartalékokkal rendelkezik.
- környezetvédelem és zöldfelület** A városszerkezeti egység közvetlen szomszédságában összefüggő, nagyméretű, intenzív zöldfelületek húzódnak, mint a Farkaserdő vagy a Megyeri temető, de jelentős értéket képviselnek a területen megjelenő zöldfelületek is, melyek közé a Szilas-patak és partjainak környezetében húzódó, ökológiai, átszellőzési és nem utolsó sorban sport és rekreációs használatra is bíró zöldfelületi sáv vagy a Tábor utcai Sporttelep, mely méretéből adódóan jelentős mértékben enyhíti az Északi kertvárosban és környezetében esetlegesen kialakuló hőszigetek hatását.
- A felsorolt zöldfelületek összekötő kapcsai vagy épp szegélyező elemeiként említhetők azok a fasorok, melyek az Ugró Gyula soron, a Tungsram, az Erdősor, a Tábor, a Vadgesztenye, a Reviczky, a Sporttelep vagy a Vetés utcákban, illetve a Fóti úton húzódnak.
- Az Izzó lakótelep belső közhasználatú vagy közhasználatra átadott, esetleg magán zöldfelületei magas intenzitásúak, nem csak ökológiai és klimatikus, de településképi szempontból is meghatározóak.

KOMPLEX ÉRTÉK TÉRKÉP

- Városrendezési és városépítészeti szakági érték
- Közlekedési szakági érték
- Közművesítési szakági érték
- Környezetvédelem és zöldfelület szakági érték



Komplex értéktérkép – Északi kertváros  
forrás: saját ábra

**3. A FEJLESZTÉST BEFOLYÁSOLÓ KÜLSŐ ÉS BELSŐ TÉNYEZŐK ÉRTÉKELÉSE**

- városrendezés és városépítészet**
- színvonalas alapellátást biztosító intézményrendszer
  - nagyvárosi léptékű és minőségű kereskedelmi és szolgáltató funkciók hiányossága
  - a lakott területek sűrűsödése
  - funkcióhiányos lokális központ
  - Szilas-patak szívóereje
  - alulhasznosított területek patak menti pozíciója
  - Tábor utcai Sporttelep fejlesztésének szívóereje
  - értékes épített örökség alacsony területi reprezentációja
  - elöregedő helyi népesség, természetes népességcsere
- közlekedés**
- optimális közösségi közlekedéssel való lefedettség
  - Baross és Óceánárok utcák kapcsolatának hiánya
  - a Fóti út városszerkezeti egységet érintő nyugati szakaszának időszakos túlterheltsége
  - Tábor utcai Sporttelep fejlesztésével járó forgalmi többlet
  - közterületi parkolási kapacitás
- közművesítés**
- a szomszédos Megyer kertváros városszerkezeti egység Baross utca mentén kapcsolódó fejlesztési területe esetleges hálózatbővítési szükségleteket jelenthet
- környezetvédelem és zöldfelület**
- a nagy- és kertvárosias lakóterületek zöldfelületi rendszere
  - Szilas-patak ökológiai folyosó és zöldfelületi hálózati elem jellege
  - a Megyeri temető és a Farkaserdő térbeli pozíciója, közelsége
  - kedvező klimatikus viszonyok az összefüggő, intenzív zöldfelületek kiterjedéséből, valamint a Szilas-patak átszellőzési csatorna jellegéből adódóan
  - főútvonalak forgalmából és a Szilágyi utca menti kötöttpályás közlekedési módokból adódó por, zaj és rezgésterhelés



# BUDAPEST

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

Megalapozó munkarész  
Helyzetelemzés - Helyzetértékelés  
Vizsgálati térképek

2018. április

### BIZOTTSÁGI VÉLEMÉNYEZÉSRE

6.

számú  
városszerkezeti  
egység



## Szerzők

## I. GENERÁL TERVEZŐ

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

## II. SZAKÁGI TERVEZŐK

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



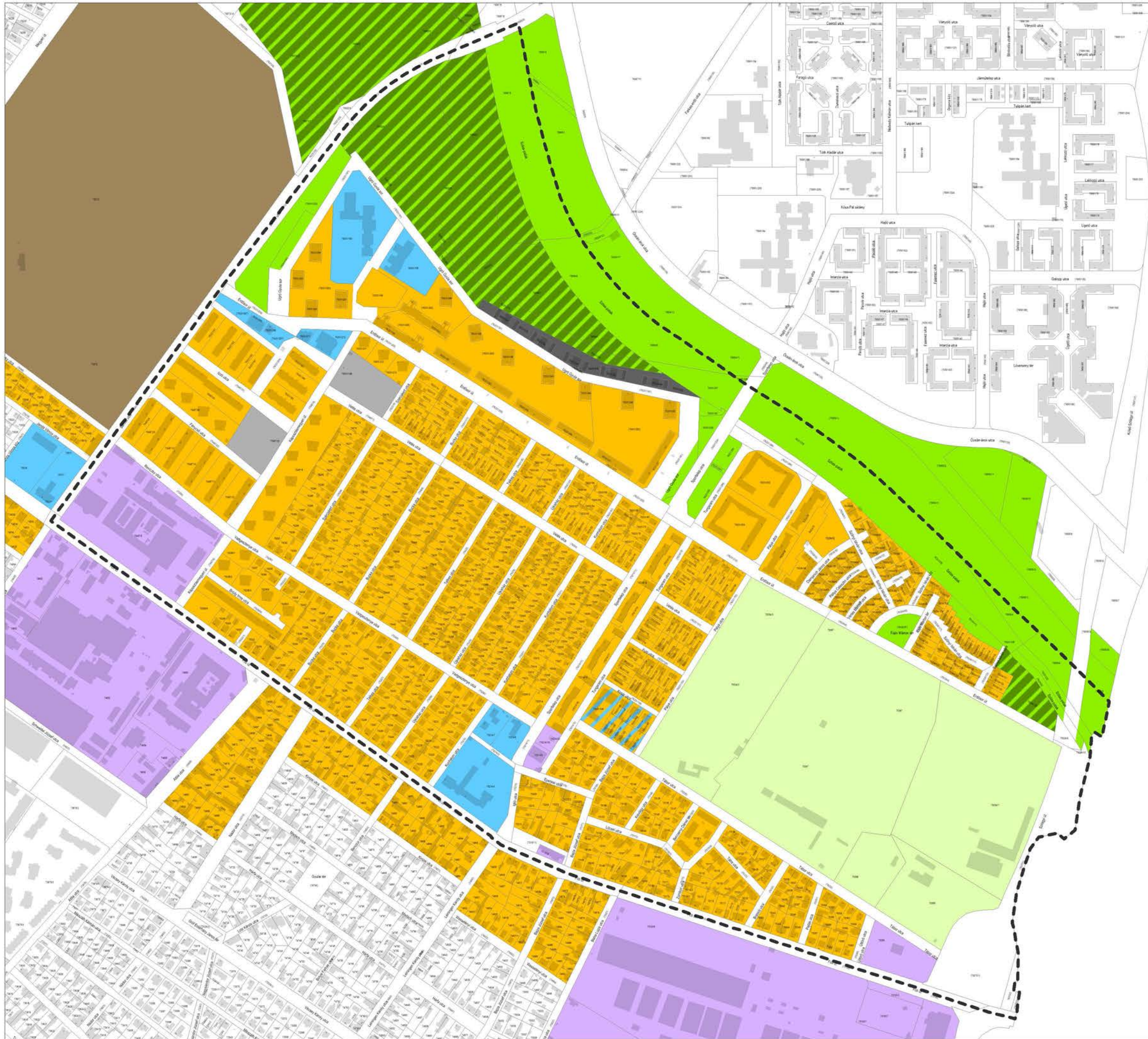
## Vizsgálati térképek jegyzéke

HELYZETELEMZÉS TÉRKÉPEI			
VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK TÉRKÉPEI			
KIALAKULT ÁLLAPOT BEMUTATÁSA			
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	1.	Tömbfunkció
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	2.	Telekméret vizsgálat
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	3.	Tulajdon vizsgálat
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	4.	Telkek funkcióvizsgálata
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	5.	Beépítési mód vizsgálata
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	6.	Beépítettség vizsgálat
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	7.	Szintszám vizsgálat
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	8.	Szintterületi mutató vizsgálat
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	9.	A beépítés sűrűségének vizsgálata – Általános szintterületi mutató pincével (ÁSZ)
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	10.	A beépítés sűrűségének vizsgálata – Beépítési sűrűség pincével (BS)
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	11.	A beépítés sűrűség maximális tartaléka az FRSZ-ben meghatározott BSA érték kihasználásáig (BST)
HATÁLYOS ÖVEZETI PARAMÉTEREK BEMUTATÁSA			
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	12.	ÚKVSZ hatályos övezeteinek vizsgálata
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	13.	Legkisebb megengedett telekméret
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	14.	Legnagyobb megengedett beépítettség
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	15.	Legnagyobb megengedett szintterületi mutató
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	16.	Legnagyobb megengedett építménymagasság
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	17.	Legkisebb zöldfelületi mérték
A KIALAKULT ÁLLAPOT BEMUTATÁSA A HATÁLYOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK TÜKRÉBEN			
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	18.	Hatályos övezeti paramétereknek való megfelelés – Legkisebb megengedett telekméret
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	19.	Hatályos övezeti paramétereknek való megfelelés – Legnagyobb megengedett beépítettség
<i>m</i> = 1:6 000	V-V	20.	Hatályos övezeti paramétereknek való megfelelés – Legnagyobb megengedett szintterületi mutató
ZÖLDFELÜLETI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI VIZSGÁLATOK TÉRKÉPEI			
<i>m</i> = 1:6 000	Z-V	1.	Zöldfelületek vizsgálata
KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK TÉRKÉPEI			
<i>m</i> = 1:6 000	K-V	2.	Meglévő közlekedési hálózat
<i>m</i> = 1:100	K-V	3.1.	Jellemző keresztszelvények
<i>m</i> = 1:100	K-V	3.2.	Jellemző keresztszelvények
<i>m</i> = 1:6 000	K-V	4.	Közösségi közlekedési hálózat
<i>m</i> = 1:6 000	K-V	5.	Meglévő parkolási felületek
KÖZMŰ VIZSGÁLATOK TÉRKÉPEI			
<i>m</i> = 1:6 000	KÖ-V	1.	Vízellátás
<i>m</i> = 1:6 000	KÖ-V	2.	Szennyvízelvezetés
<i>m</i> = 1:6 000	KÖ-V	3.	Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
<i>m</i> = 1:6 000	KÖ-V	4.	Villamosenergia ellátás
<i>m</i> = 1:6 000	KÖ-V	5.	Földgázellátás
<i>m</i> = 1:6 000	KÖ-V	6.	Távhőellátás
<i>m</i> = 1:6 000	KÖ-V	7.	Hírközlés
HELYZETÉRTÉKELÉS TÉRKÉPEI			
<i>m</i> = 1:6 000	K-P	1.	Komplex probléma térkép
<i>m</i> = 1:6 000	K-É	1.	Komplex érték térkép

# HELYZETELEMZÉS



# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



- lakó
- intézményi
- vegyes - lakó / intézményi
- gazdasági
- sport
- használaton kívüli
- garázs
- zöldfelületi
- erdő
- vegyes - lakó / erdő
- vegyes - erdő / zöldfelületi
- temető

településszerkezeti egység / vizsgált terület határa

<b>URBANSTÚDIÓ KFT.</b>		regisztrációs szám V - V - 1	lépték M = 1 : 6 . 0 0 0
1031. BUDAPEST, KADÓCSA U. 19-21. TEL: +361 242 2857, +361 242 2257			
<b>TÖMB FUNKCIÓ VIZSGÁLAT</b>			
Készült az állami alapadatok felhasználásával			datum
tervezési fázis			2018. 04. 10
<b>vizsgálat</b>			
vezető tervező	tervező	tervező	tervező
Liszky Krisztina	Vasárhelyi Kinga	Szczuka Levente	Fintha Mátys
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	TT 13-1481
			gyk Krébesz András











# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



	lakó
	egészségügy
	irodaház
	oktatás
	sport
	kereskedelem
	szolgáltatás
	szállás szolgáltatás
	telephely
	trafó
	üzemanyagtöltő
	temető
	zöldfelület
	erdő
	használaton kívül
	parkoló / garázs
	autóbusz végállomás
	vegyes - lakó / kereskedelem
	vegyes - lakó / szolgáltatás
	vegyes - irodaház / telephely
	vegyes - kereskedelem / szolgáltatás
	vegyes - egészségügy / kereskedelem
	vegyes - telephely / erdő
	vegyes - zöldfelület / szolgáltatás
	településszerkezeti egység / vizsgált terület határa

		rajtszám	lépték
1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257		V - V - 4	M = 1:6.000
<b>FUNKCIÓ VIZSGÁLAT</b>			
Készült az állami alapadatok felhasználásával tervezési fázis			datum
<b>vizsgálat</b>			2018. 04. 10
vezető tervező	tervező	tervező	tervező
Liszky Krisztina	Vasárhelyi Kinga	Szuczka Levente	Fintna Mátys
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	TT 13-1481
			igazgató
			Krébesz András



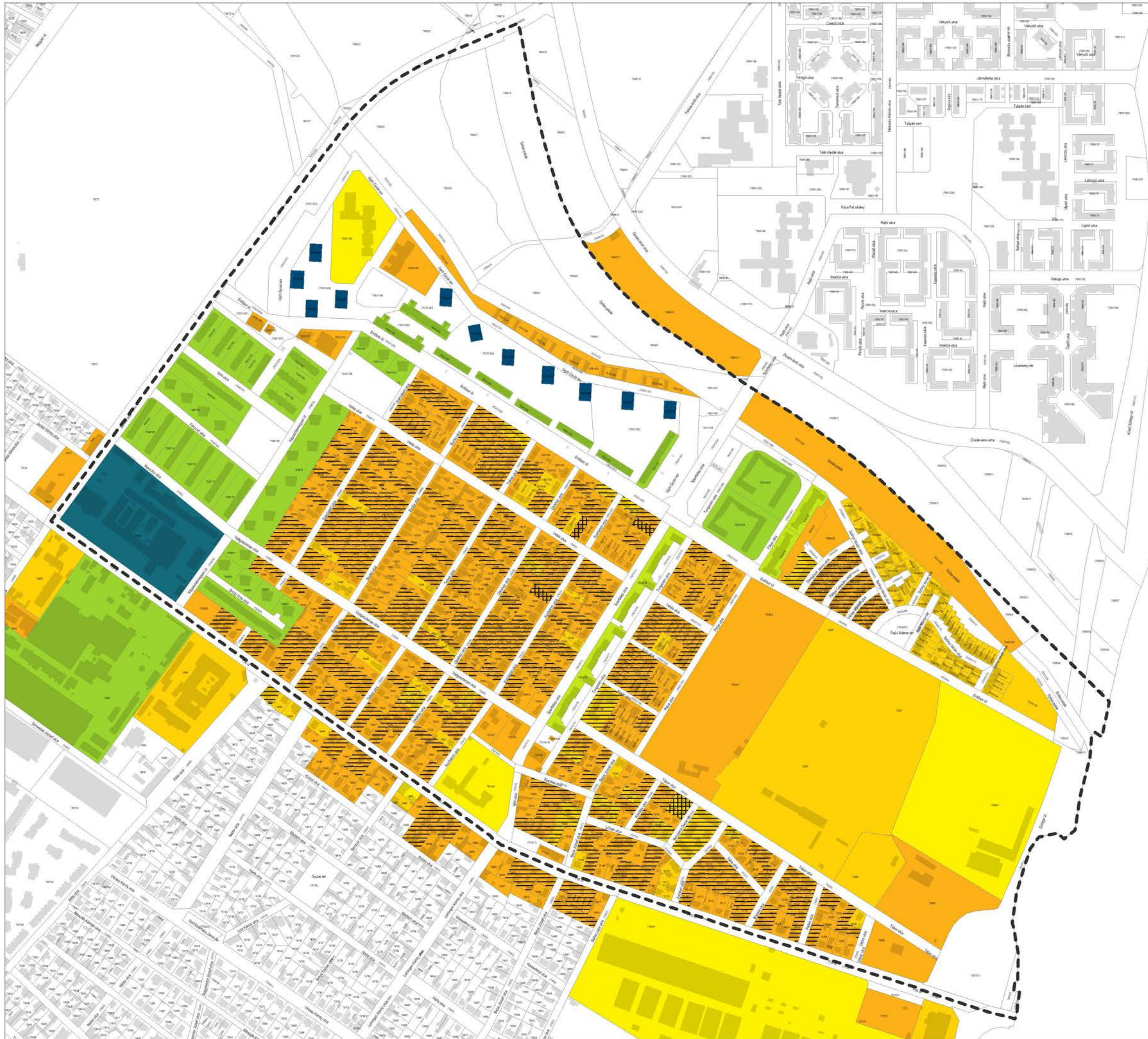








# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

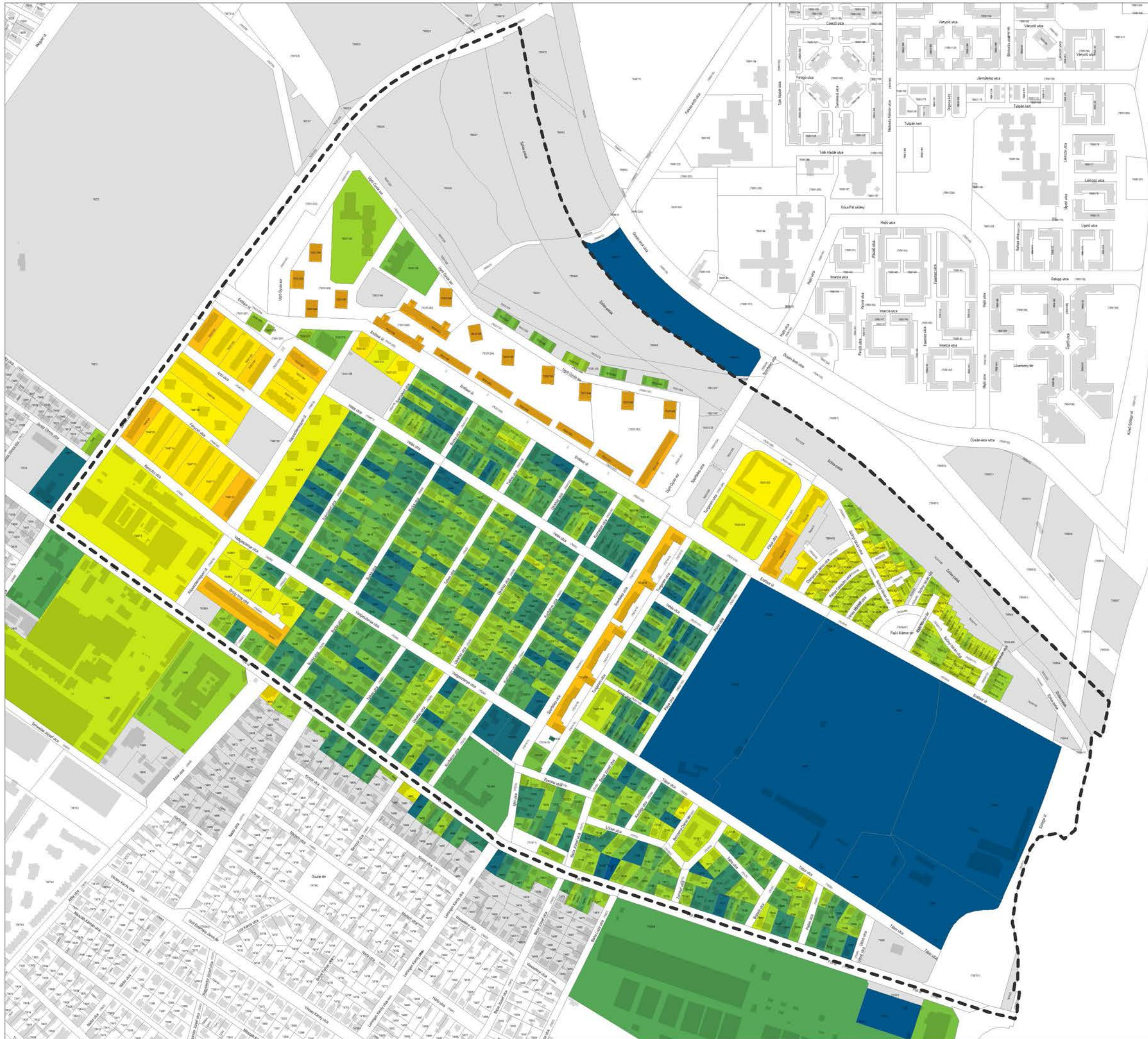


- F
- F+1
- F+2
- F+3
- F+4
- F+7
- F+8
- F+10
- tetőtér beépítve
- 2 szint tetőtér beépítve
- településszerkezeti egység / vizsgált terület határa

<b>URBANSTÚDIO KFT.</b>		regisztrációs szám <b>V - V - 7</b>	lépték <b>M = 1 : 6 . 0 0 0</b>
1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257			
<b>SZINTSZÁM VIZSGÁLAT</b>			
Készült az állami alapadatok felhasználásával			
tervezési fázis <b>vizsgálat</b>			datum <b>2018. 04. 10</b>
vezető tervező <b>Liszkay Krisztina</b> TT/1 01-1455	tervező <b>Vasárhelyi Kinga</b> TT 01-3723	tervező <b>Szuczka Levente</b> TT 01-6111	tervező <b>Fintha Mátyas</b> TT 13-1481
tervező <b>Tarr-Sipos Zsuzsa</b>		gyk <b>Krébesz András</b>	



# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



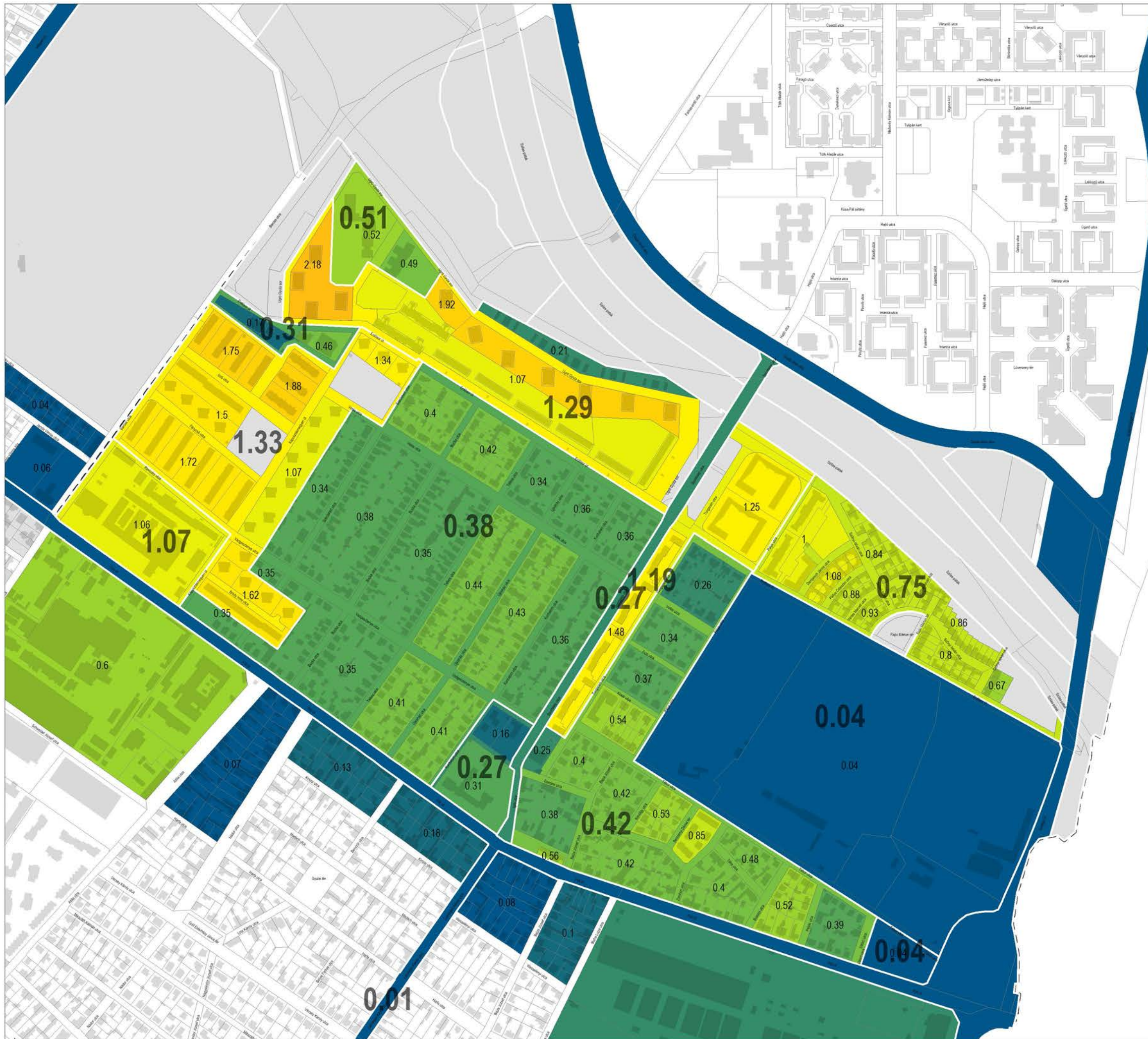
	0,1 alatt
	0,1 - 0,2
	0,2 - 0,3
	0,3 - 0,4
	0,4 - 0,5
	0,5 - 0,75
	0,75 - 1
	1 - 1,25
	1,25 - 1,5
	1,5 - 1,75
	1,75 - 2
	2 - 3
	3 felett

településszerkezeti egység / vizsgált terület határa

<b>URBANSTÚDIÓ KFT.</b> 1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2857, +361 242 2257		rajtszám V - V - 8	lépték M = 1 : 6 . 0 0 0	
<b>SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLAT</b>				
Készült az állami alapadatok felhasználásával tervezési fázis <b>vizsgálat</b>				dátum <b>2018. 04. 10</b>
vezető tervező Liszky Krisztina TT/1 01-1455	tervező Vasárhelyi Kinga TT 01-3723	tervező Szczuka Levente TT 01-6111	tervező Fintha Mátys TT 13-1481	tervező Tarr-Sipos Zsuzsa TT 13-1481



# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



A sűrűségi értékek a TSZT területfelhasználási egységeire, és az alapján származtatott tömbstruktúrára vonatkoznak

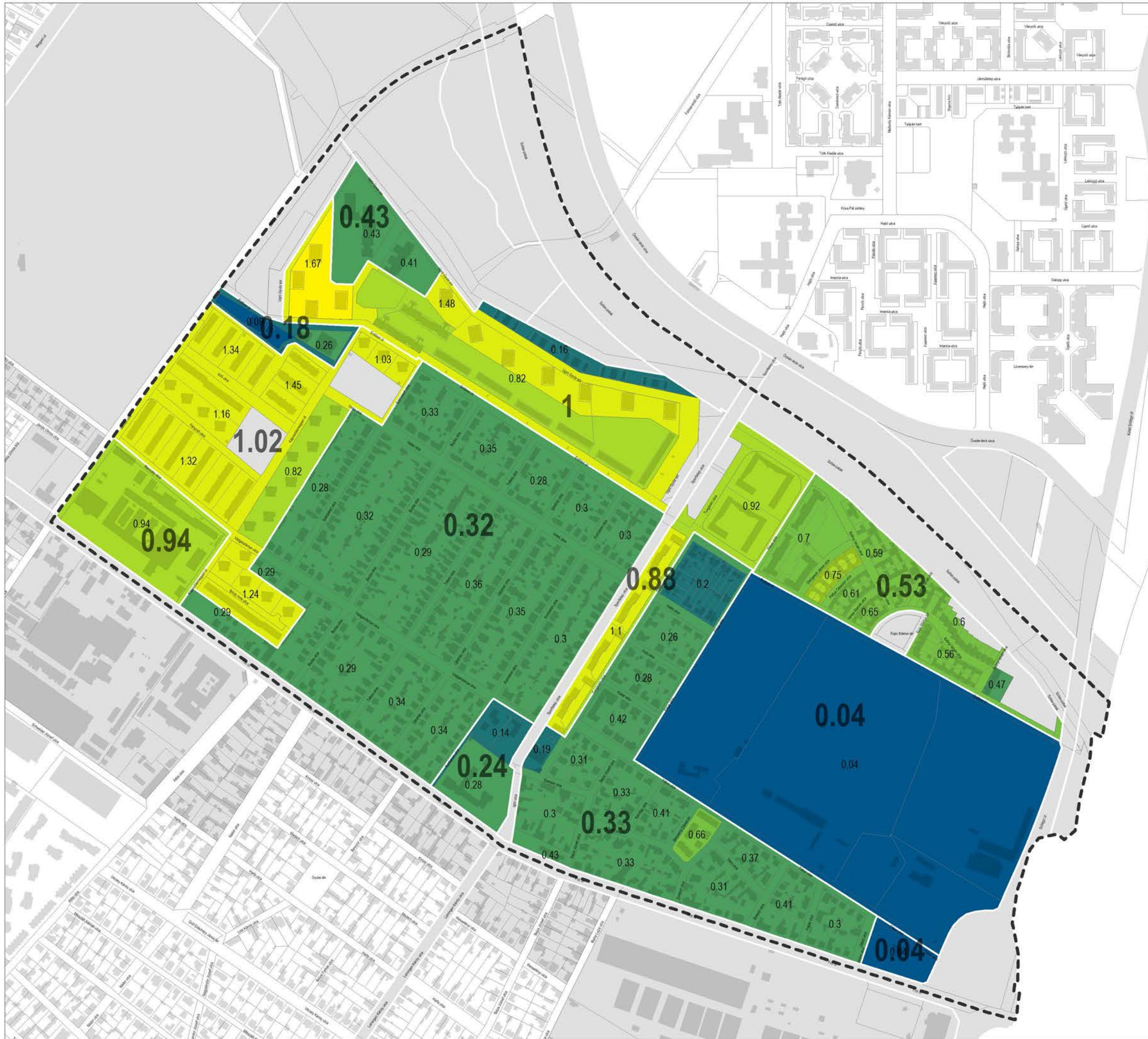
- 0,1 alatt
- 0,1 - 0,2
- 0,2 - 0,3
- 0,3 - 0,4
- 0,4 - 0,5
- 0,5 - 0,75
- 0,75 - 1
- 1 - 1,25
- 1,25 - 1,5
- 1,5 - 1,75
- 1,75 - 2
- 2 - 3
- 3 felett

- 2.00 Területfelhasználási egységre vonatkoztatott átlagos szinterületi mutató (pincével)
- 2.50 Tömbre vonatkoztatott átlagos szinterületi mutató (pincével)
- településszerkezeti egység / vizsgált terület határa

<b>URBANSTÚDIO KFT.</b>		rajtszám <b>V - V - 9</b>	lépték <b>M = 1 : 6 . 0 0 0</b>		
1031. BUDAPEST, KADÓCSA U. 19-21. TEL: +361 242 2857, +361 242 2257					
<b>A BEÉPÍTÉS SŰRŰSÉGÉNEK VIZSGÁLATA</b>					
<b>- átlagos szinterületi mutató pincével (ÁSZ) -</b>					
Készült az állami alapvető adatok felhasználásával			datum <b>2018. 04. 10</b>		
tervezési fázis <b>vizsgálat</b>					
vezető tervező <b>Liszkay Krisztina</b>	tervező <b>Vasárhelyi Kinga</b>	tervező <b>Szczuka Levente</b>	tervező <b>Fintha Mátyas</b>	tervező <b>Tarr-Sipos Zsuzsa</b>	igk <b>Krébesz András</b>
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111		TT 13-1481	



# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



A sűrűségi értékek a TSZT területfelhasználási egységeire, és az alapján származtatott tömbstruktúrára vonatkoznak

- 0,10 alatt
- 0,10 - 0,25
- 0,25 - 0,50
- 0,50 - 0,75
- 0,75 - 1,00
- 1,00 - 1,50
- 1,50 - 2,00

- 2.00 Területfelhasználási egységre vonatkoztatott beépítési sűrűség (pincével)
- 2.50 Tömbre vonatkoztatott beépítési sűrűség (pincével)
- településszerkezeti egység / vizsgált terület határa

**URBANSTÚDIO KFT.** regisztrált V - V - 10 lépték M = 1 : 6 . 0 0 0  
1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2857, +361 242 2257

**A BEÉPÍTÉS SŰRŰSÉGÉNEK VIZSGÁLATA**  
- beépítési sűrűség pincével (BS) -

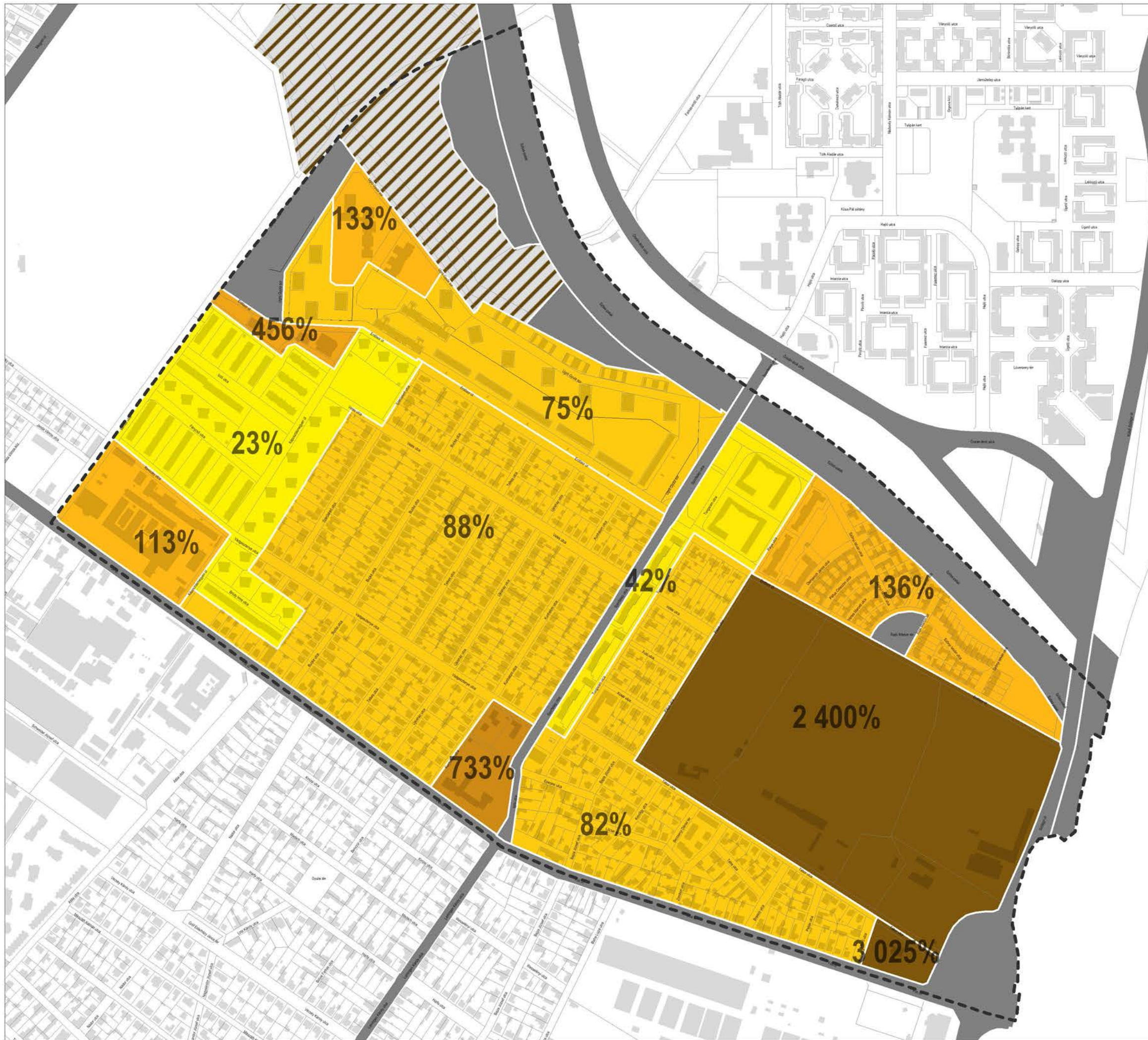
Készült az állami alapadatok felhasználásával

tervezési fázis vizsgálat datum 2018. 04. 10

<small>vizsgáló tervező</small>	<small>tervező</small>	<small>tervező</small>	<small>tervező</small>	<small>tervező</small>	<small>igp</small>
Liszkay Krisztina	Vasárhelyi Kinga	Szczuka Levente	Fintha Mátyas	Tarr-Sipos Zsuzsa	Krébesz András
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111		TT 13-1481	



# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



A sűrűségi értékek a TSZT területfelhasználási egységeire, és az alapján származtatott tömbstruktúrára vonatkoznak

	0 - 25 %
	25 - 50 %
	50 - 75 %
	75 - 100 %
	100 - 250 %
	250 - 500 %
	500 - 750 %
	750 % felett
	20 %
	Beépítési sűrűség maximális tartaléka (%) a jelenlegi beépítési sűrűséghez képest + tartalék az FRSZ-ben meghatározott BSA érték maximális kihasználásáig
	Jellemzően beépítetlen, az TSZT alapján beépítésre szánt terület
	Részben beépített / beépítetlen, az TSZT alapján beépítésre nem szánt terület
	településszerkezeti egység / vizsgált terület határa

**URBANSTÚDIO KFT.** regisztrált mérnöki iroda  
1031. BUDAPEST, KADÓCSA U. 19-21. TEL: +361 242 2857, +361 242 2257  
V-V-11 M=1:6.000

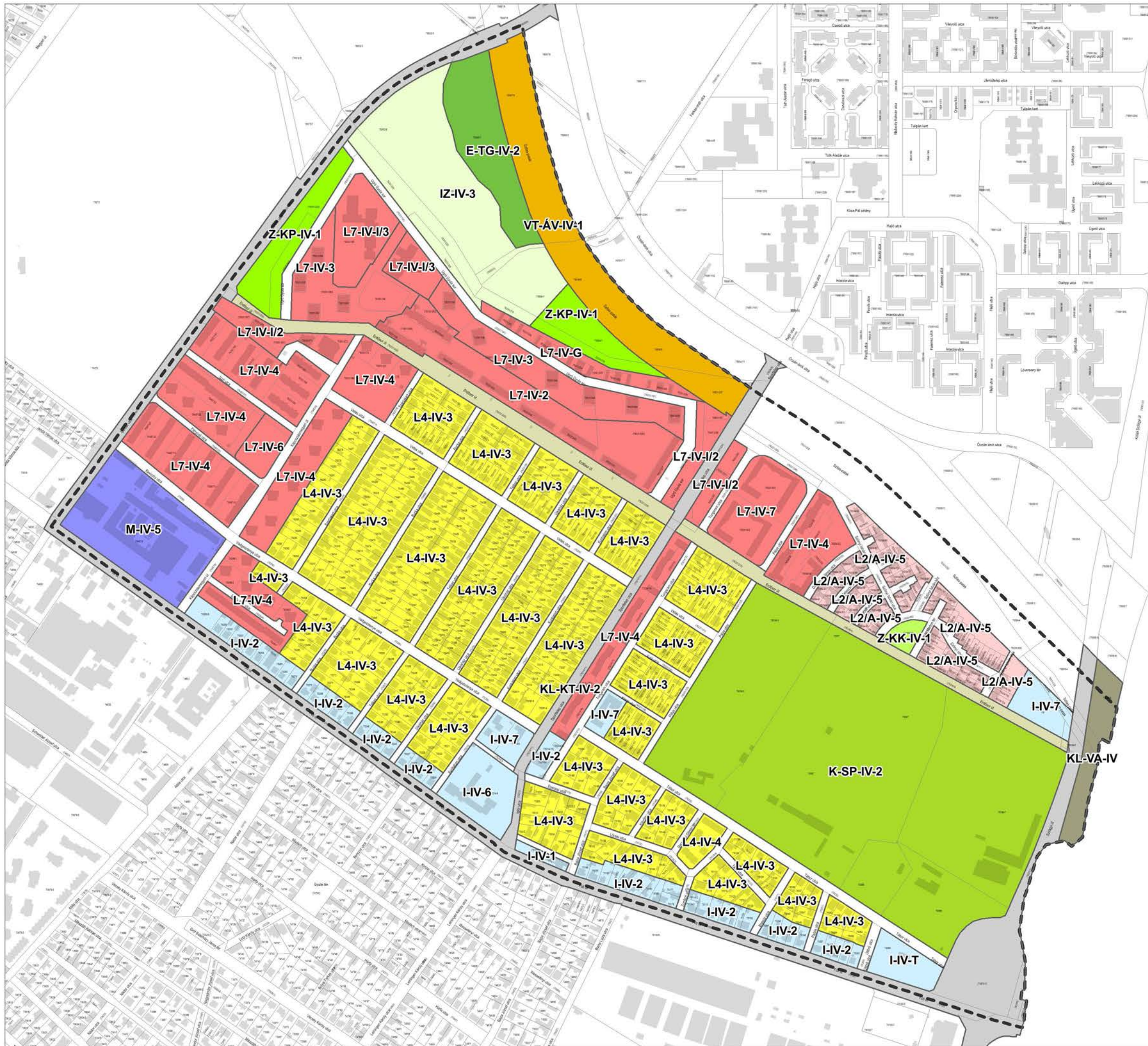
**BEÉPÍTÉSI SŪRŰSÉG MAXIMÁLIS TARTALÉKA AZ FRSZ-BEN MEGHATÁROZOTT BSA ÉRTÉK KIHASZNÁLÁSÁIG (BST)**

Készült az állami alapadatok felhasználásával  
tervezési fázis: vizsgálat dátum: 2018. 04. 10.

vezető tervező Liszky Krisztina TT/1 01-1455	tervező Vasárhelyi Kinga TT 01-3723	tervező Szczuka Levente TT 01-6111	tervező Fintha Mátyas TT 13-1481	tervező Tarr-Sipos Zsuzsa TT 13-1481	igazgató Krebesz András
--	---	--	--	--	----------------------------



# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



	kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
	telepszerű lakóterület
	intenzív kertvárosias lakóterület
	intézményterületek
	városi jelentőségű kiemelt sportterületek
	munkahelyi területek
	közpark / közkert
	turisztikai erdőterületek
	árvízvédelmi létesítmények területel
	közlekedési célú közterületek
	kerületi jelentőségű utak területei
	vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület
	településszerkezeti egység / vizsgált terület határa

**URBANSTÚDIO KFT.** 1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257

regisztrációs szám: V-V-12 mépték: M=1:6.000

tervezési fázis: vizsgálat dátum: 2018. 04. 10

Készült az állami alapadatok felhasználásával

vezető tervező: Liszky Krisztina	tervező: Vasárhelyi Kinga	tervező: Szcuka Levente	tervező: Fintha Mátys	tervező: Tarr-Sipos Zsuzsa	igk: Krébesz András
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111		TT 13-1481	











# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



	0,05
	0,1
	0,5
	0,7
	1
	1,2
	1,25
	1,4
	1,5
	2
	2,5
	településszerkezeti egység / vizsgált terület határa

**URBANSTÚDIO KFT.** 1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2857, +361 242 2257

regisztrációs szám: V-V-15      lapok: M=1:6.000

**HATÁLYOS ÖVEZETI PARAMÉTEREK BEMUTATÁSA  
LEGNAGYOBB MEGENGEDETT SZINTTERÜLETI MUTATÓ**

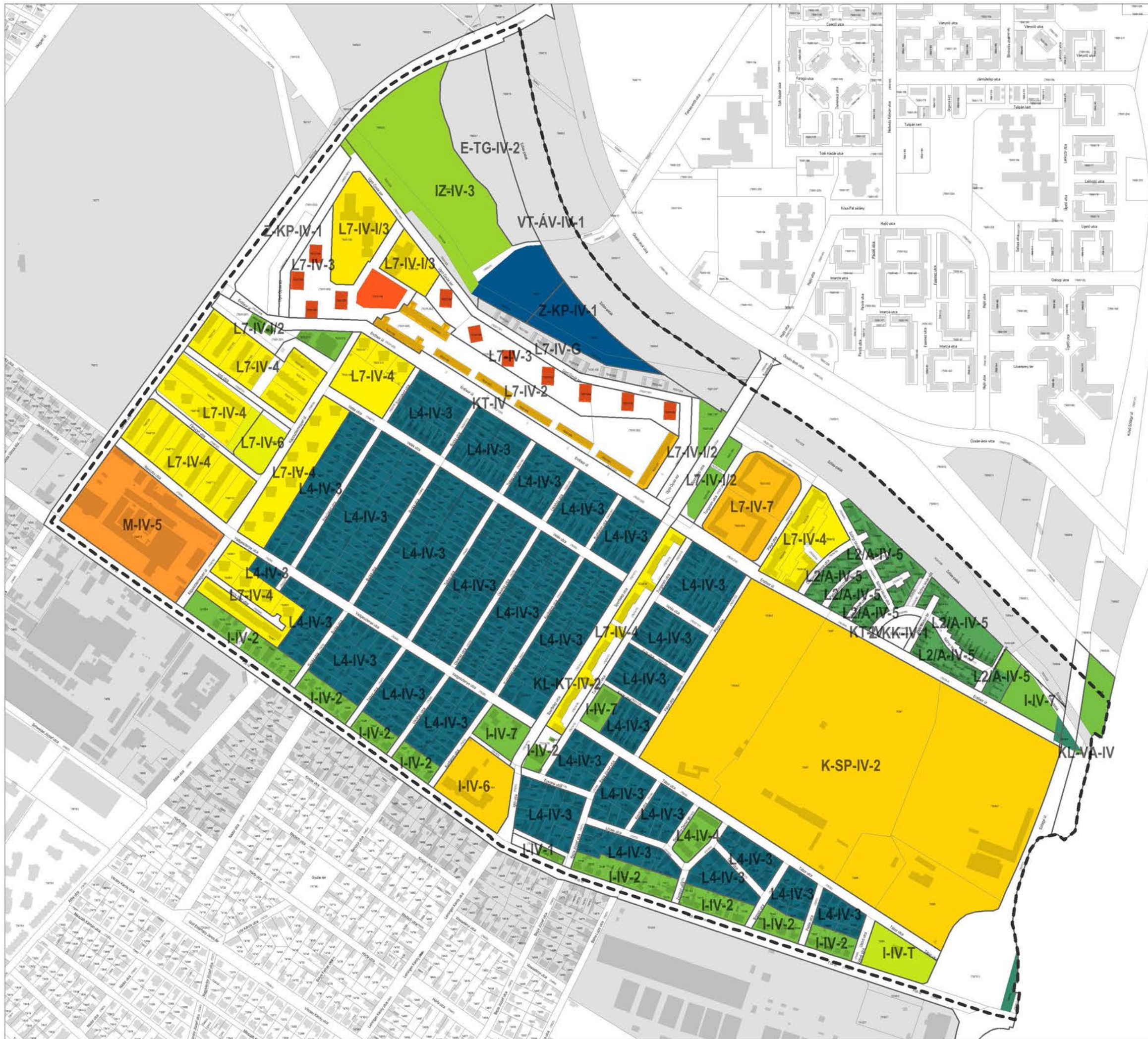
Készült az állami alapadatok felhasználásával

tervezési fázis: vizsgálat      dátum: 2018. 04. 10

vezető tervező Liszky Krisztina	tervező Vasárhelyi Kinga	tervező Szczuka Levente	tervező Fintha Mátys	tervező Tarr-Sipos Zsuzsa	igk Krebesz András
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111		TT 13-1481	



# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



	4,5 m
	5 m
	6 m
	6,5 m
	7,5 m
	10,5 m
	11 m
	12,5 m
	13 m
	13,5 m
	14,5 m
	17 m
	20 m
	33 m
	településszerkezeti egység / vizsgáit terület határa

**URBANSTÚDIO KFT.** 1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2857, +361 242 2257

szám: V-V-16 mépték: M=1:6.000

**HATÁLYOS ÖVEZETI PARAMÉTEREK BEMUTATÁSA  
LEGNAGYOBB MEGENGEDETT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG**

Készült az állami alapadatok felhasználásával  
tervezési fázis: vizsgálat dátum: 2018. 04. 10

vezető tervező Liszky Krisztina TT/1 01-1455	tervező Vasárhelyi Kinga TT 01-3723	tervező Szczuka Levente TT 01-6111	tervező Fintha Mátys	tervező Tarr-Sipos Zsuzsa TT 13-1481	igazgató Krebesz András
--	---	--	-------------------------	--	----------------------------







# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



megengedett legkisebb telekmérettől való eltérések

	50 m <sup>2</sup> alatt
	50 - 100 m <sup>2</sup>
	100 - 200 m <sup>2</sup>
	200 - 300 m <sup>2</sup>
	300 - 500 m <sup>2</sup>
	500 m <sup>2</sup> felett
	legkisebb beépíthető telekméretnek (300 m <sup>2</sup> ) nem megfelelő telek

településszerkezeti egység  
/ vizsgált terület határa

		regisztrációs szám <b>V-V-18</b>	mépték <b>M=1:6.000</b>
1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257			
<b>HATÁLYOS ÖVEZETI PARAMÉTEREKNEK VALÓ MEGFELELÉS LEGKISEBB MEGENGEDETT TELEKMÉRET</b>			
Készült az állami alapadatok felhasználásával			
tervezési fázis <b>vizsgálat</b>			dátum <b>2018. 04. 10</b>
vezető tervező Liszky Krisztina TT/1 01-1455	tervező Vasárhelyi Kinga TT 01-3723	tervező Szcuka Levente TT 01-6111	tervező Fintha Mátyas Tarr-Sipos Zsuzsa TT 13-1481
igazgató Krébesz András			



# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



megengedett legnagyobb beépítéstől való eltérések



településszerkezeti egység / vizsgált terület határa

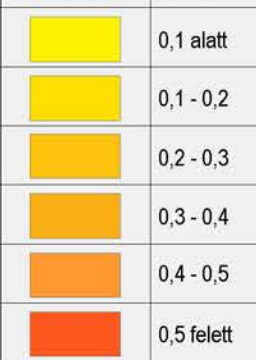
		szám	lapok
1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257		V-V-19	M=1:6.000
<b>HATÁLYOS ÖVEZETI PARAMÉTEREKNEK VALÓ MEGFELELÉS LEGNAGYOBB MEGENGEDETT BEÉPÍTETTSÉG</b>			
Készült az állami adatok felhasználásával tervezési fázis			datum
vizsgálat			2018. 04. 10
vezető tervező	tervező	tervező	tervező
Liszky Krisztina	Vasárhelyi Kinga	Szuczka Levente	Fintha Mátys
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	TT 13-1481
			tervező
			Tarr-Sipos Zsuzsa
			ipr
			Krébesz András



# BUDAPEST IV. KERÜLET ÉSZAKI KERTVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



megengedett legnagyobb szintterületi mutatótól való eltérések



településszerkezeti egység / vizsgált terület határa

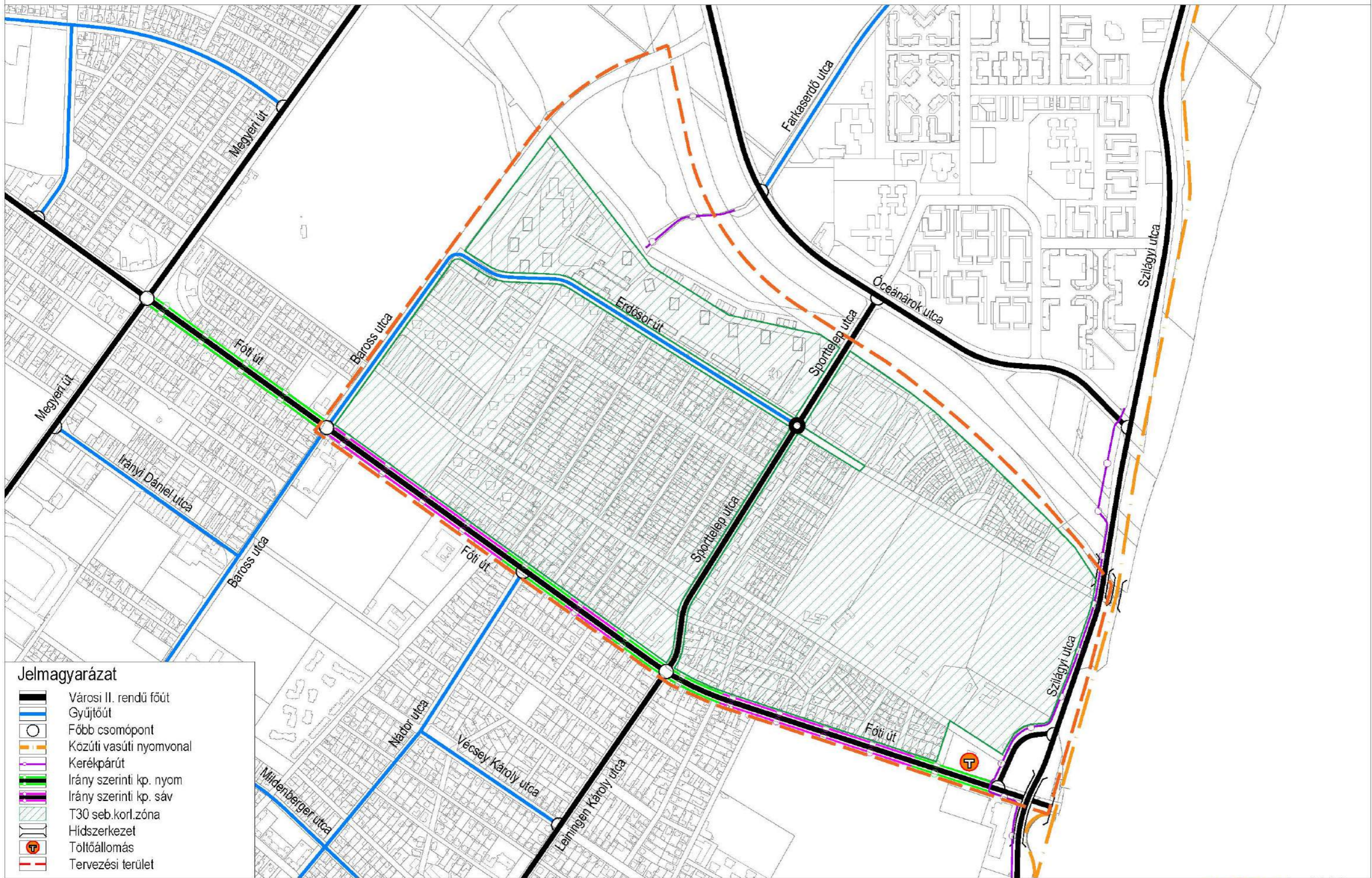
		regiszszám <b>V-V-20</b>	mépték <b>M=1:6.000</b>
1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257			
<b>HATÁLYOS ÖVEZETI PARAMÉTEREKNEK VALÓ MEGFELELÉS LEGNAGYOBB MEGENGEDETT SZINTTERÜLETI MUTATÓ</b>			
Készült az állami alapadatok felhasználásával			
tervezési fázis <b>vizsgálat</b>			dátum <b>2018. 04. 10</b>
vezető tervező Liszky Krisztina	tervező Vasárhelyi Kinga	tervező Szcuka Levente	tervező Fintha Mátys
tervező Tarr-Sipos Zsuzsa	igazgató Krébesz András		
TT/1 01-1455	TT 01-3723	TT 01-6111	TT 13-1481







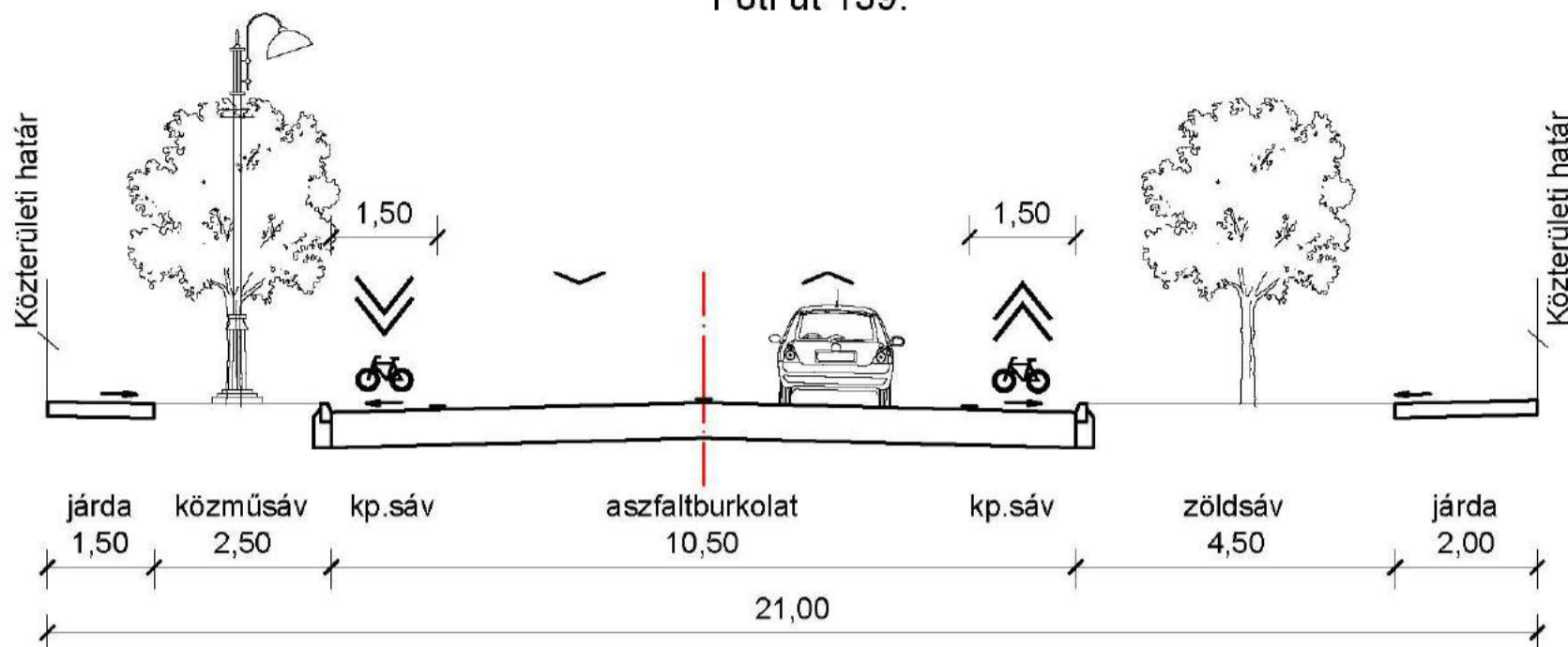
# BUDAPEST IV. KERÜLET, ÉSZAKI KERTVÁROS - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



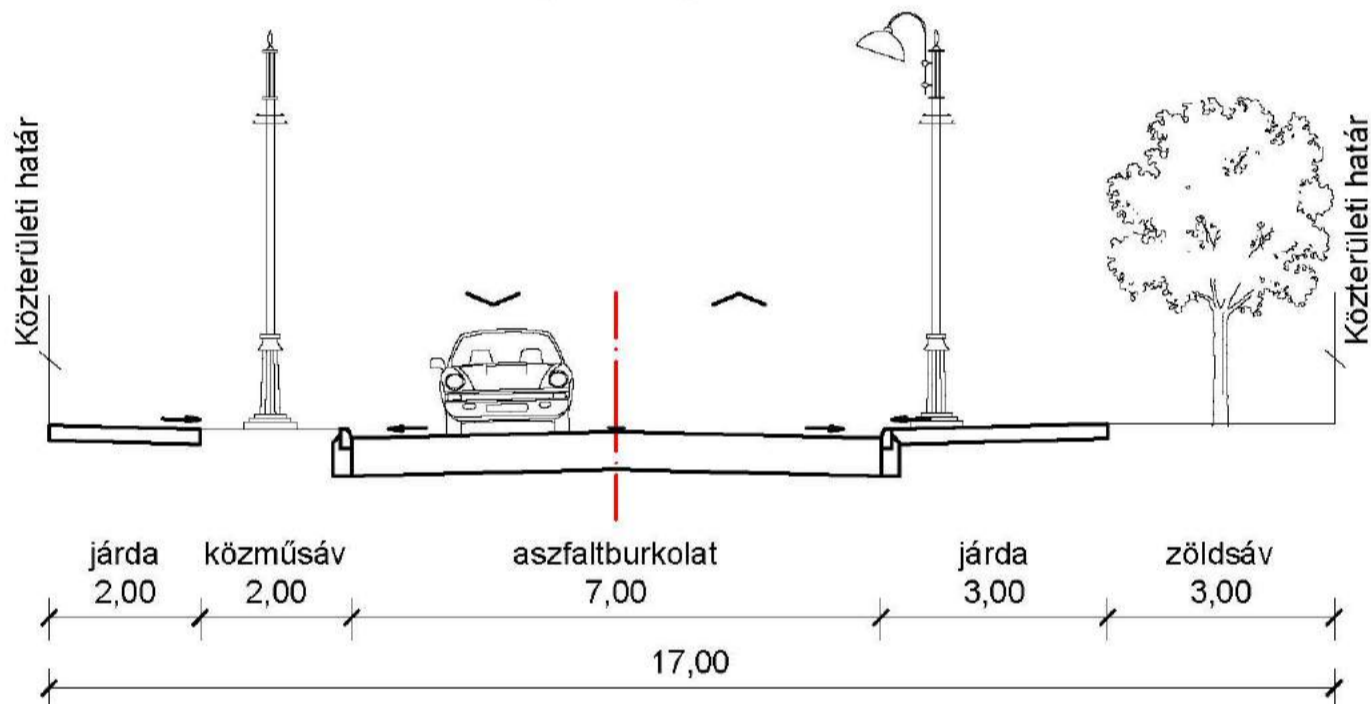
MEGLÉVŐ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT



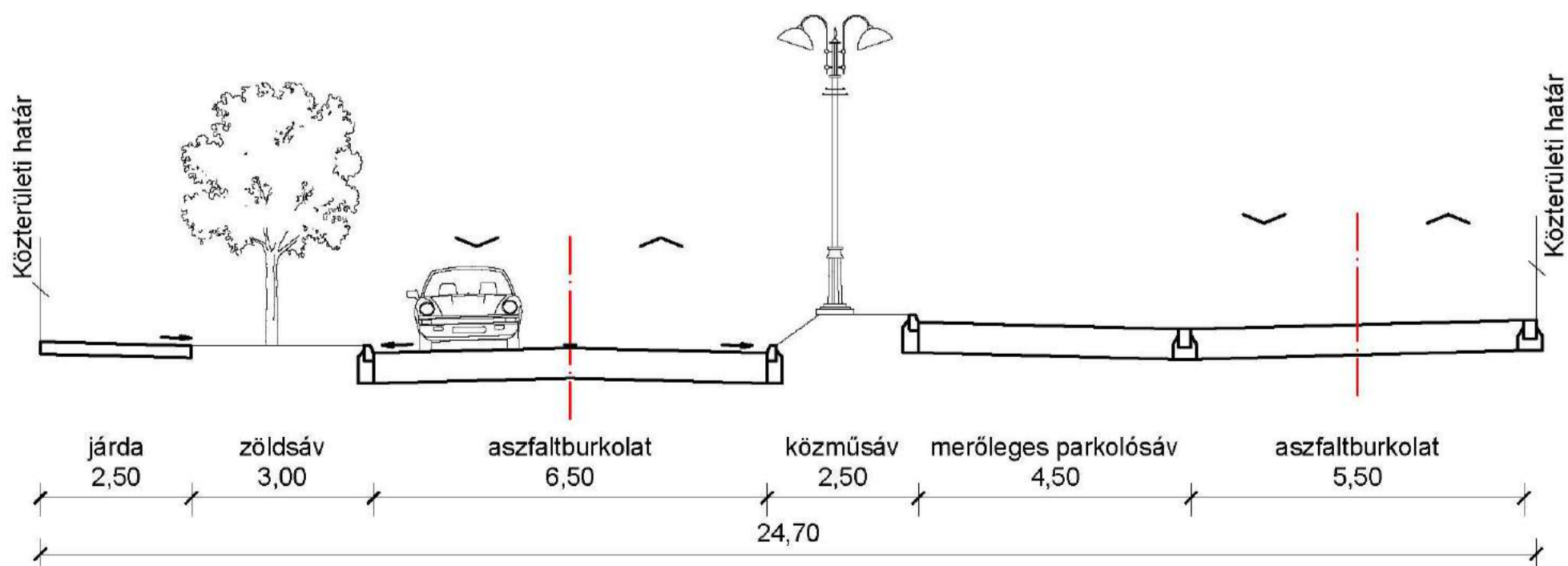
1-1  
Fóti út 139.



2-2  
Sporttelep utca 30.



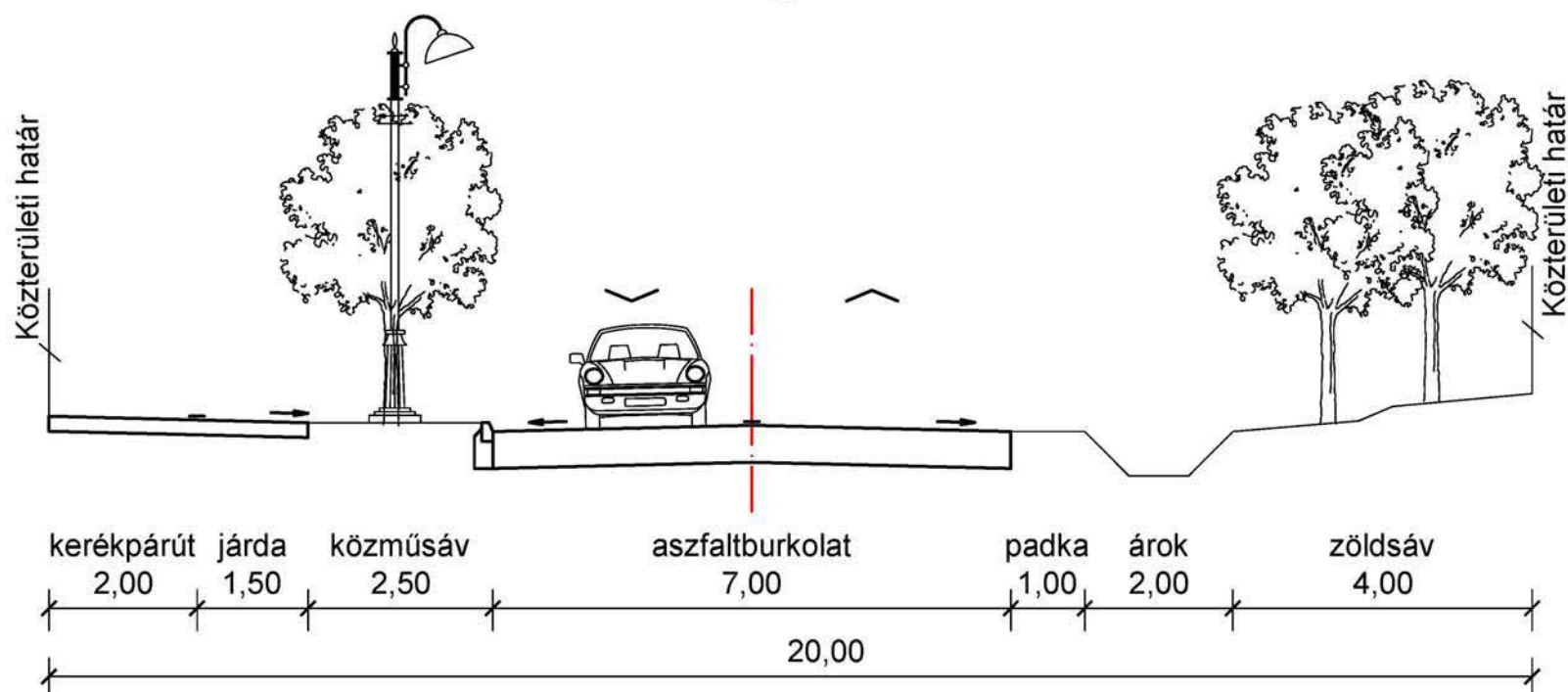
3-3  
Erdősor út 23.



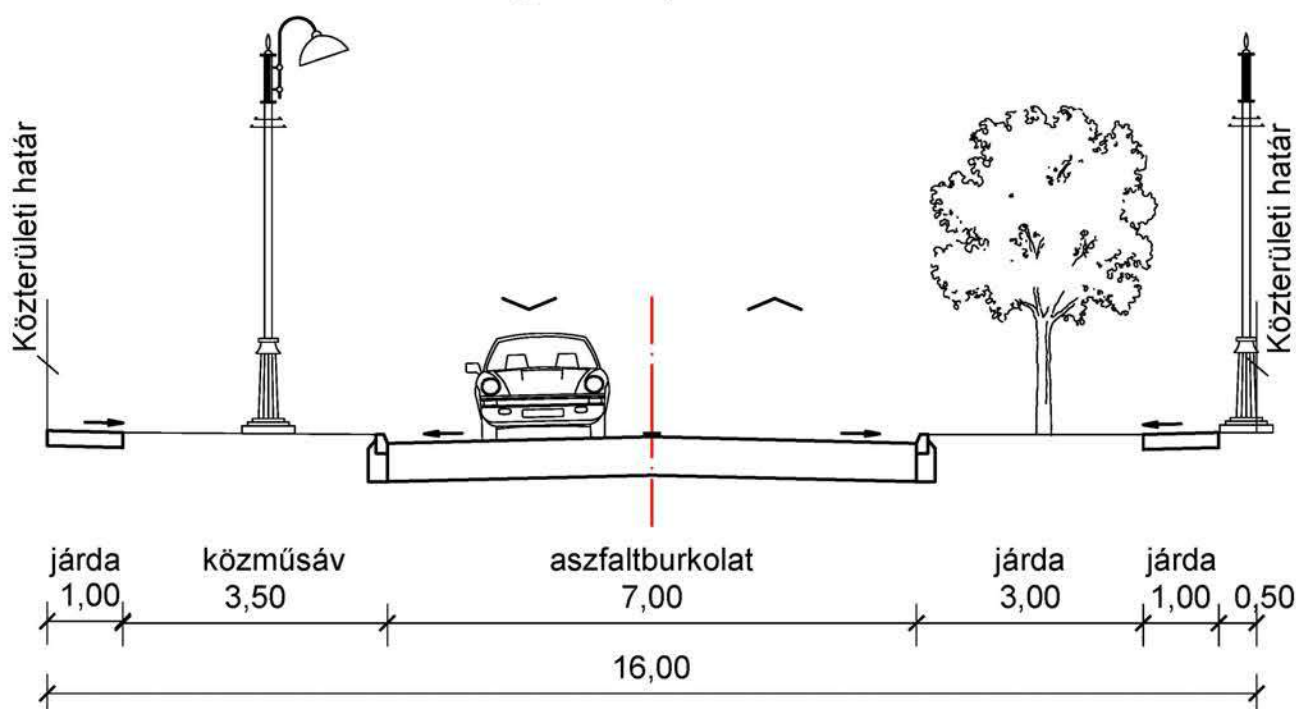
M=1:100



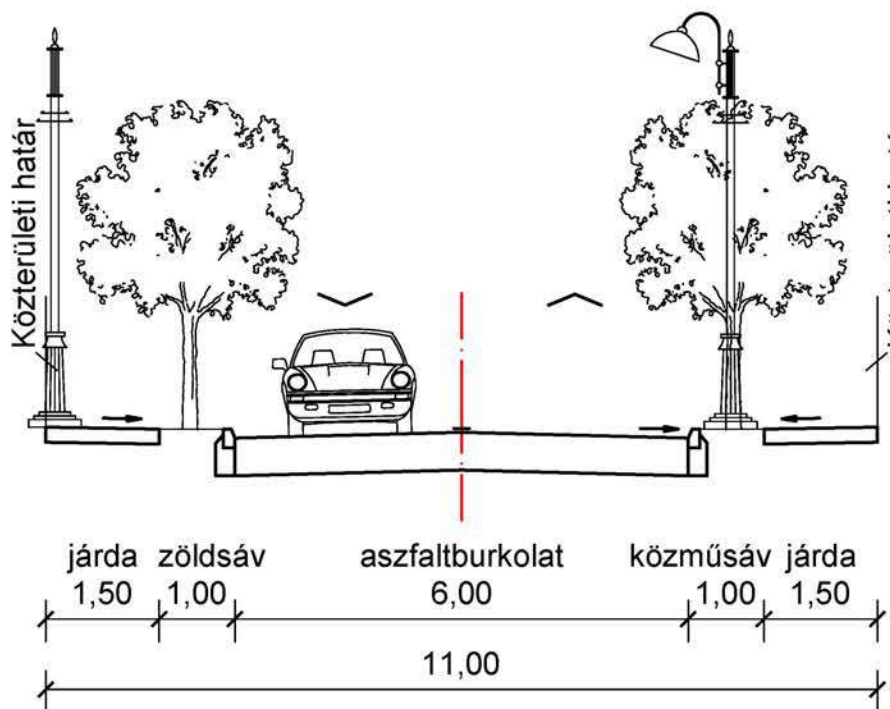
4-4  
Szilágyi utca 30.



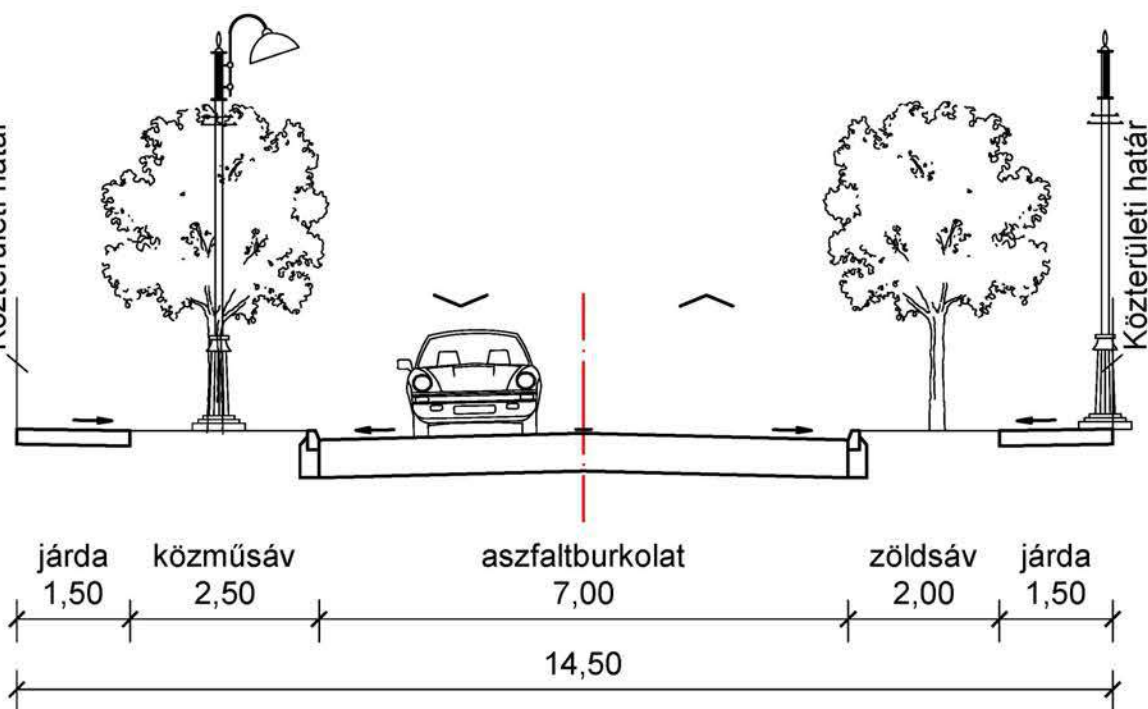
5-5  
Vadgesztenye utca 39.



6-6  
Szérűskert utca 23.

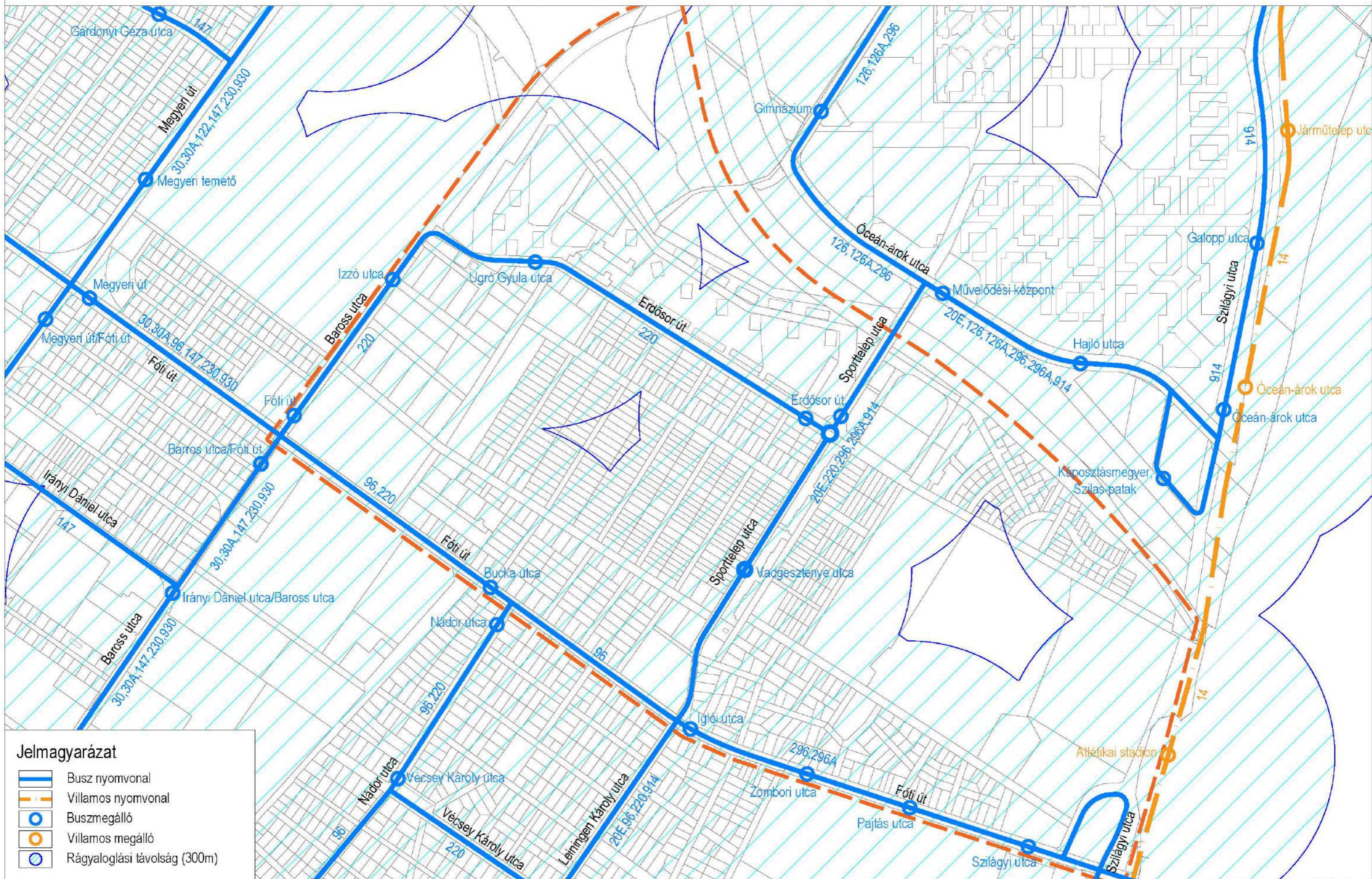


7-7  
Tábor utca 31.





# BUDAPEST IV. KERÜLET, ÉSZAKI KERTVÁROS - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



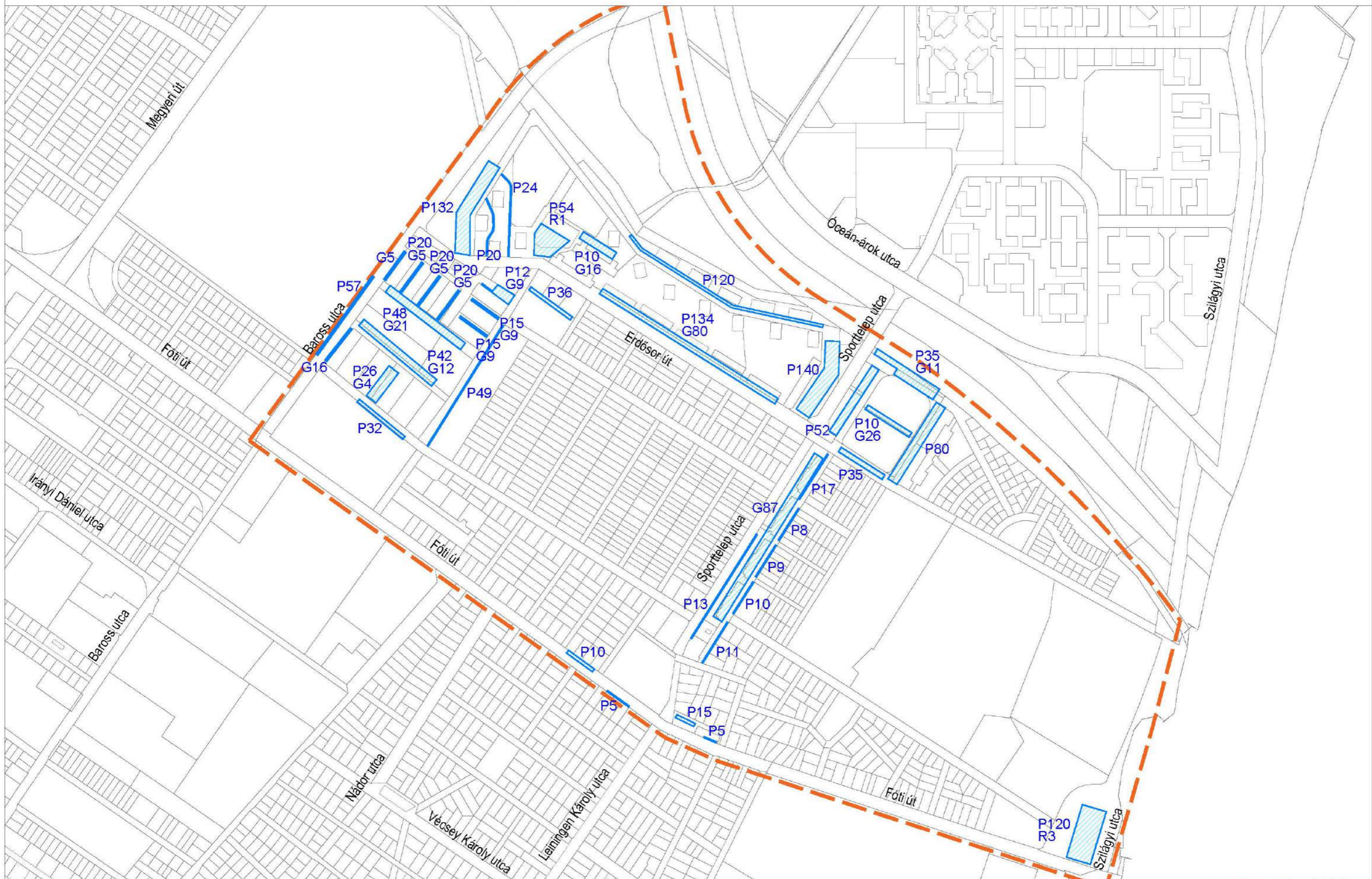
## Jelmagyarázat

- Busz nyomvonal
- Villamos nyomvonal
- Buszmegálló
- Villamos megálló
- Rágyaloglási távolság (300m)

## KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

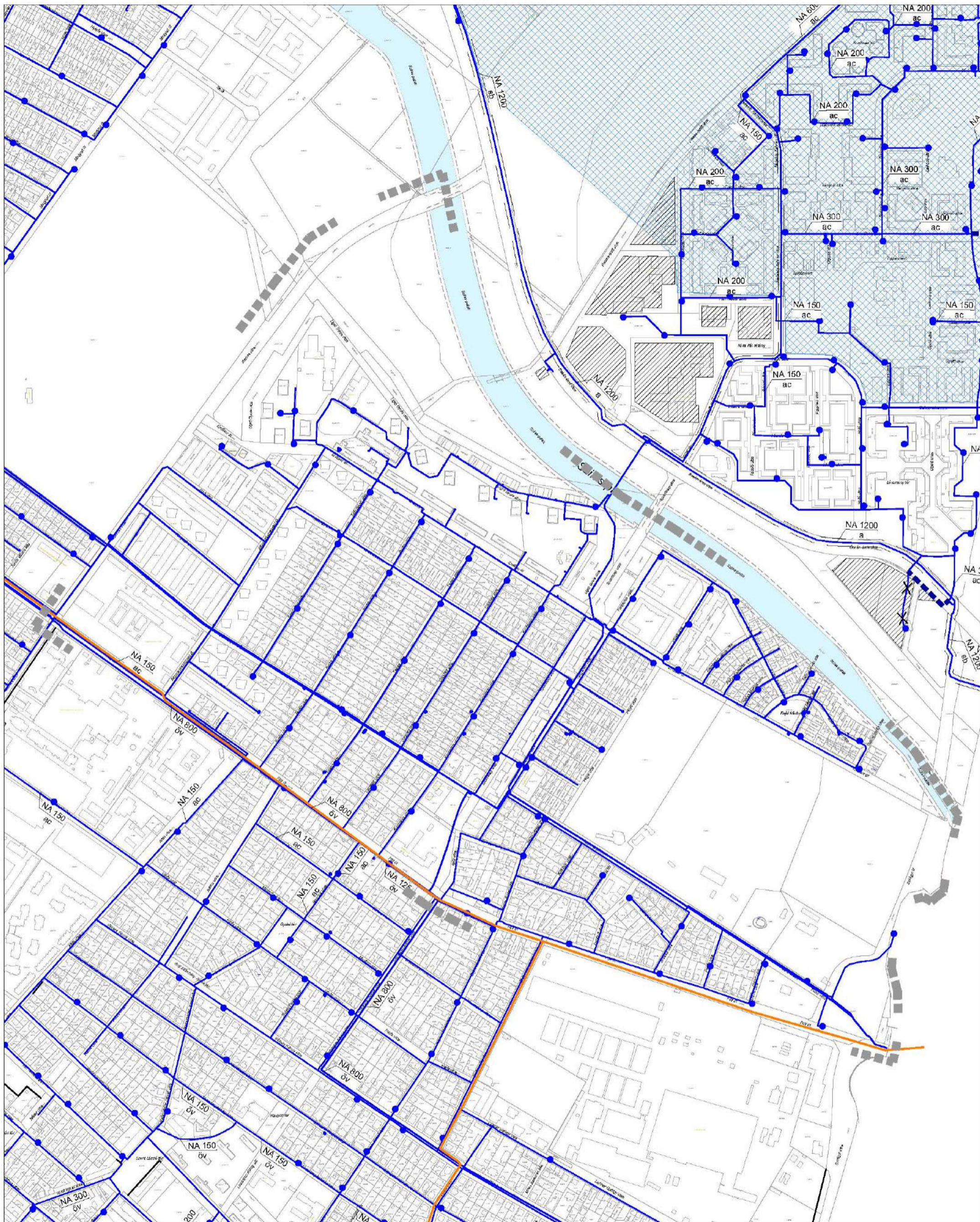


# BUDAPEST IV. KERÜLET, ÉSZAKI KERTVÁROS - KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



## KÖZTERÜLETI PARKOLÁS






**JELMAGYARÁZAT:**

 IVÓVÍZVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGGAL

 IPARIVÍZ VEZETÉK

 TŰZCSAP

 VÍZMŰKŰT "B" HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET

 TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA



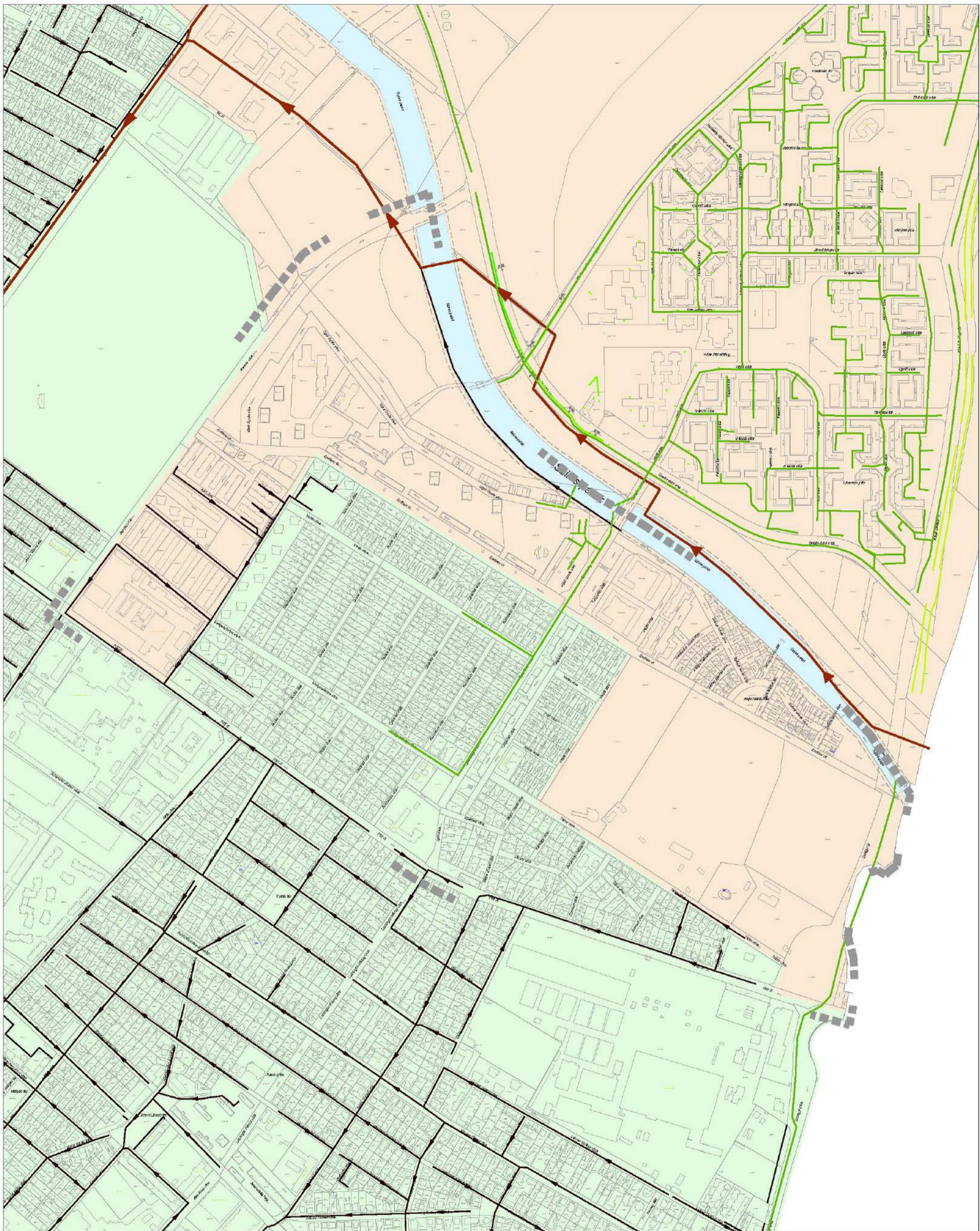


JELMAGYARÁZAT:

- EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐNYOMÓ VEZETÉK
- EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA
- ELVÁLASZTOTT RENDSZERŰ CSATORNA
- ORSZÁGOS FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA







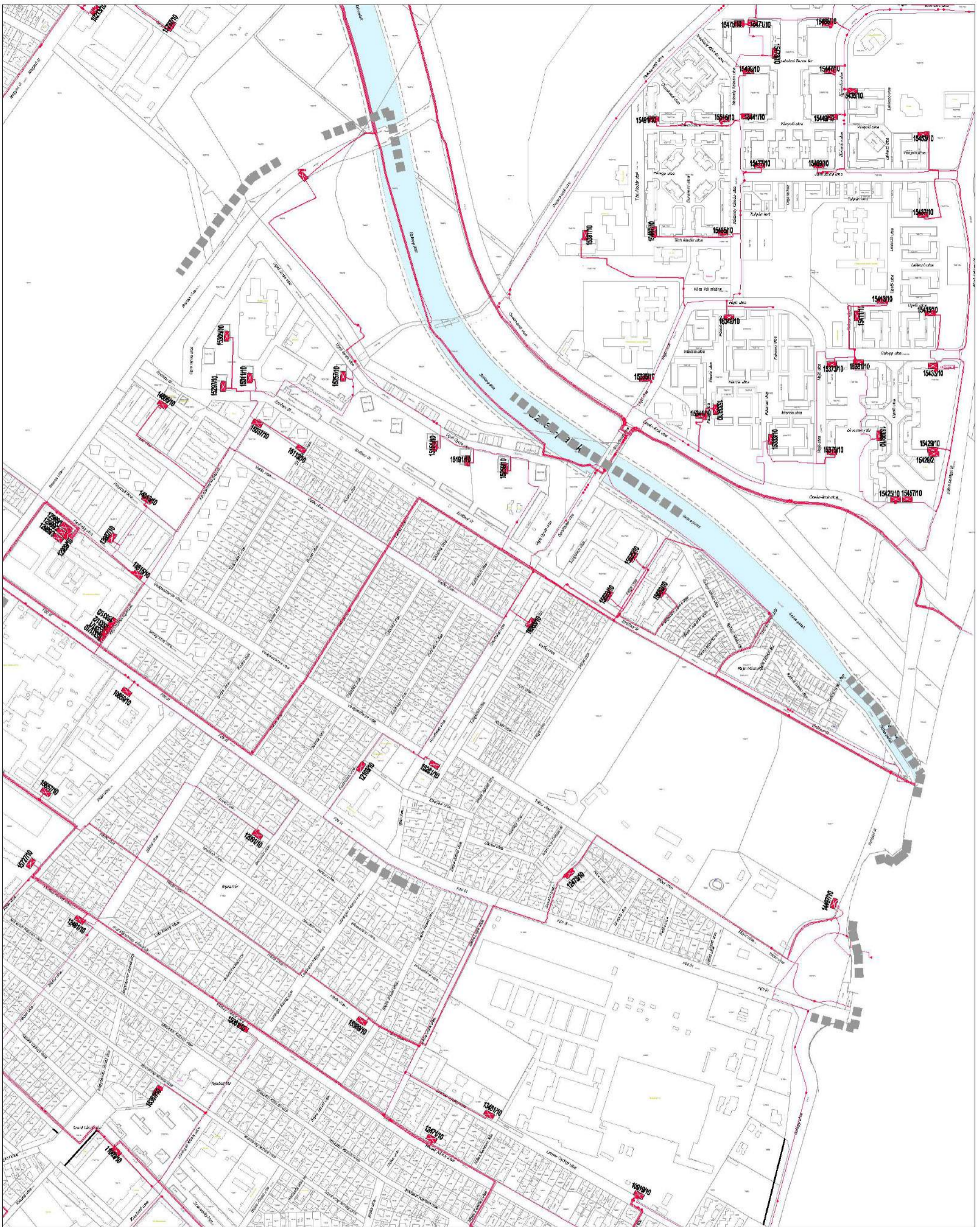
JELMAGYARÁZAT:

- |   |  |   |                                   |
|---|--|---|-----------------------------------|
|  | CSAPADÉKVÍZ CSATORNA                   |  | NYÍLT ÁROK                        |
|  | EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐ CSATORNA |  | RÁKOS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE  |
|  | EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA          |  | SZILAS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE |
|  | TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA               |   |                                   |



CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS





JELMAGYARÁZAT:

 10 KV-OS VILLAGOSENERGIA FÖLDKÁBEL

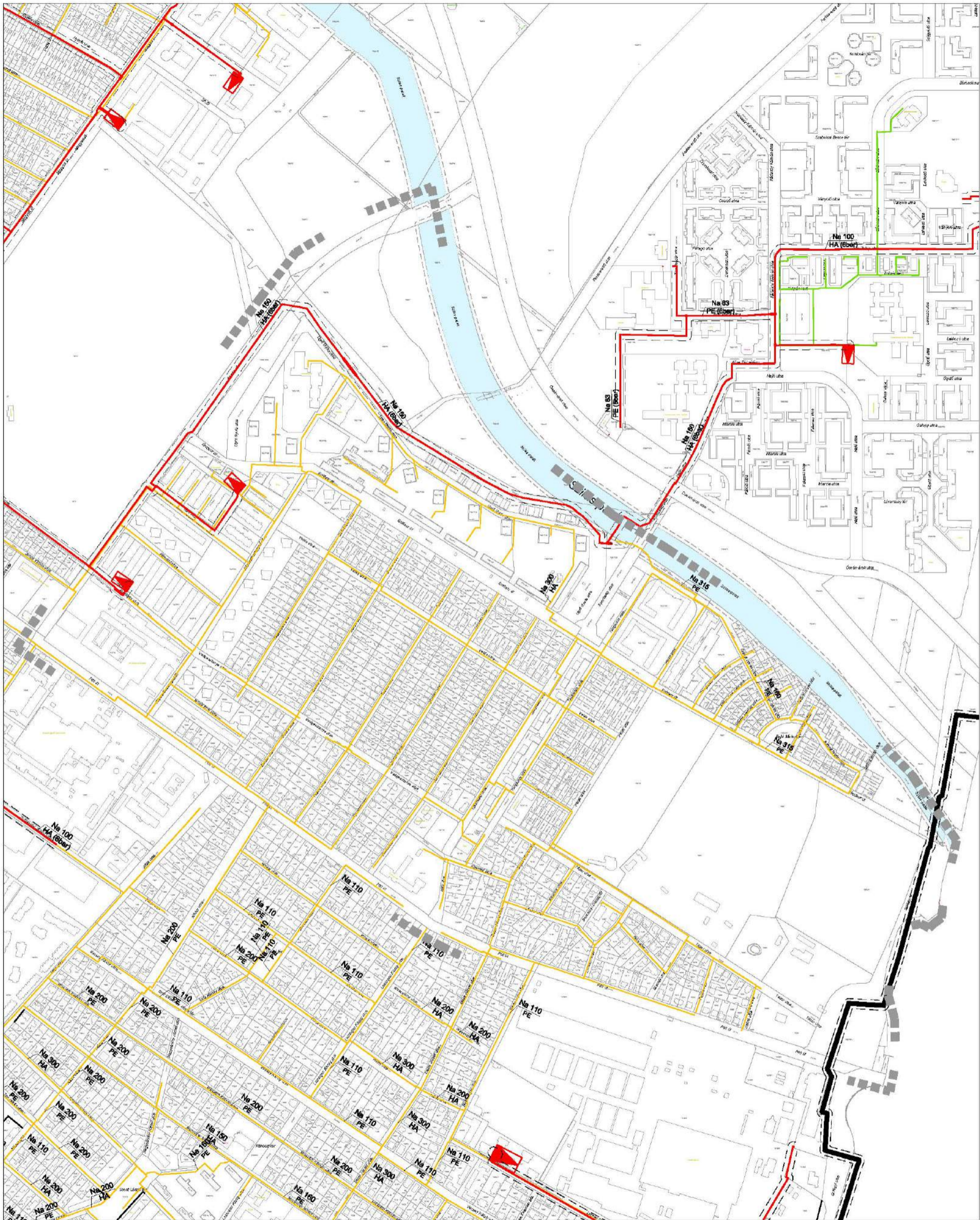
 10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR

 TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA









VILLAGOSENERGIA  
ELLÁTÁS





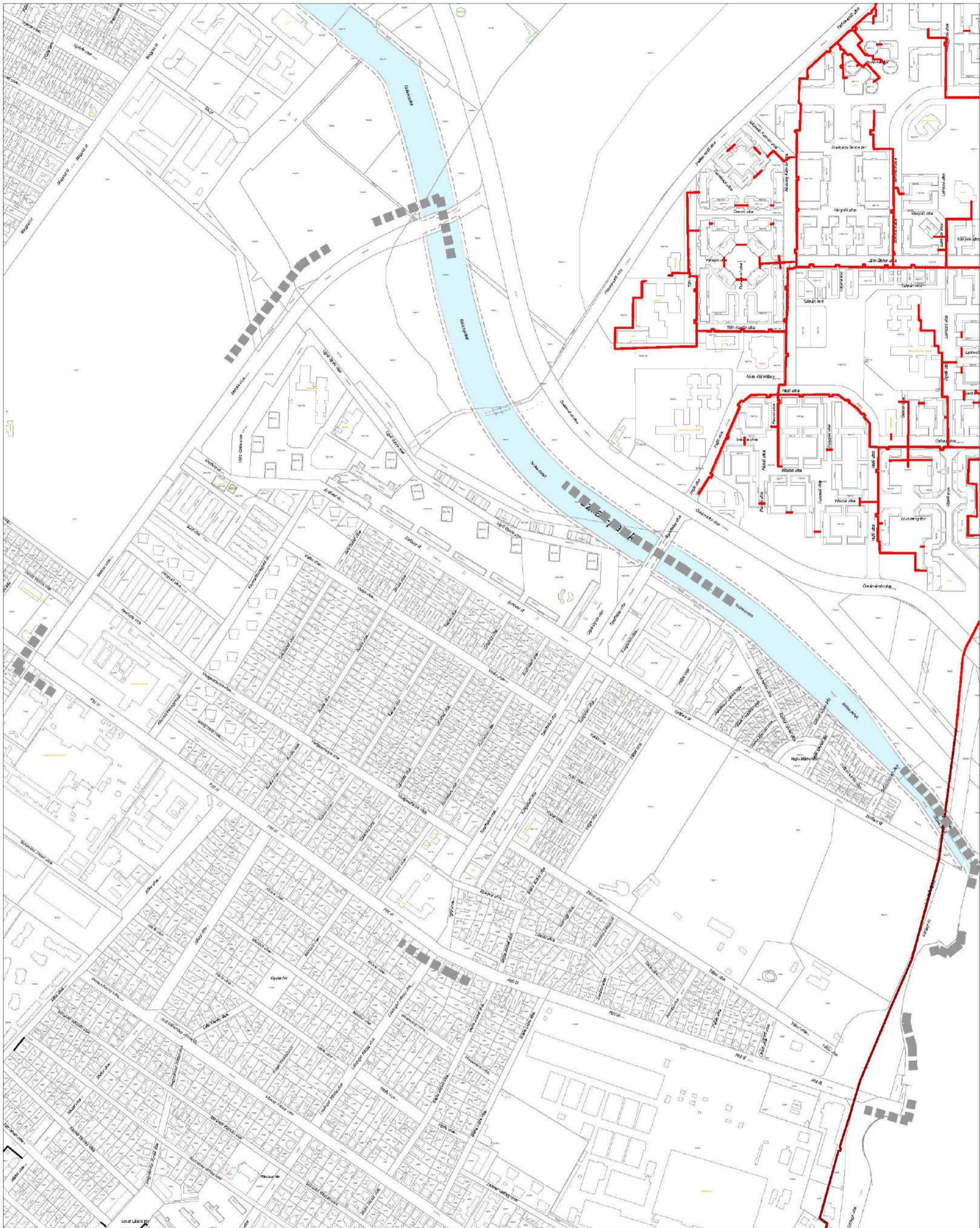
**JELMAGYARÁZAT:**

-  NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
-  NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
-  NÖVELT KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK
-  KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK
-  NYOMÁSSZABÁLYOZÓ
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA






**FÖLDGÁZELLÁTÁS**





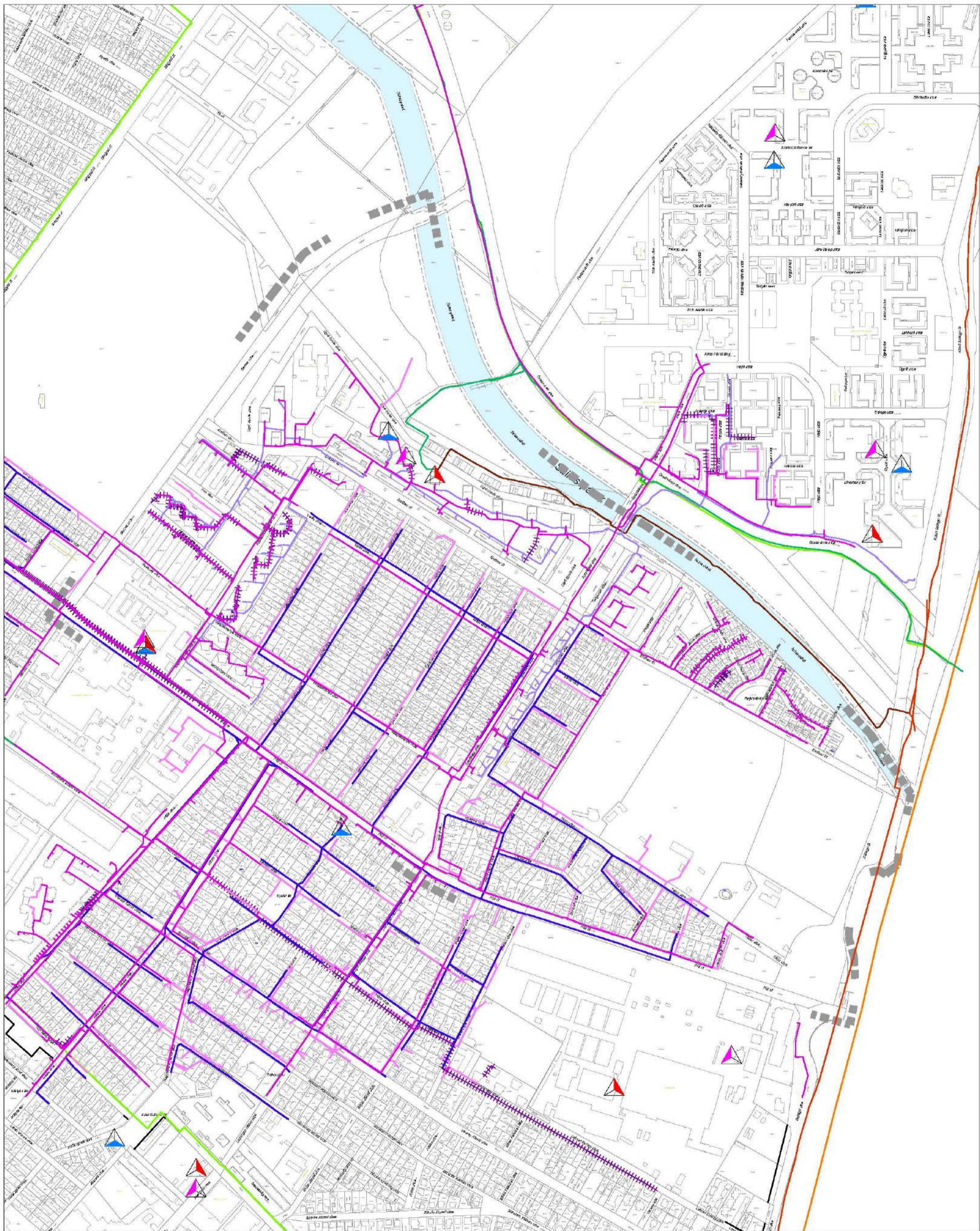
JELMAGYARÁZAT:

-  FÖLD ALATTI TÁVHŐVEZETÉK
-  FÖLD FELETTI TÁVHŐVEZETÉK
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
















TÁVHŐELLÁTÁS





JELMAGYARÁZAT:

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

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

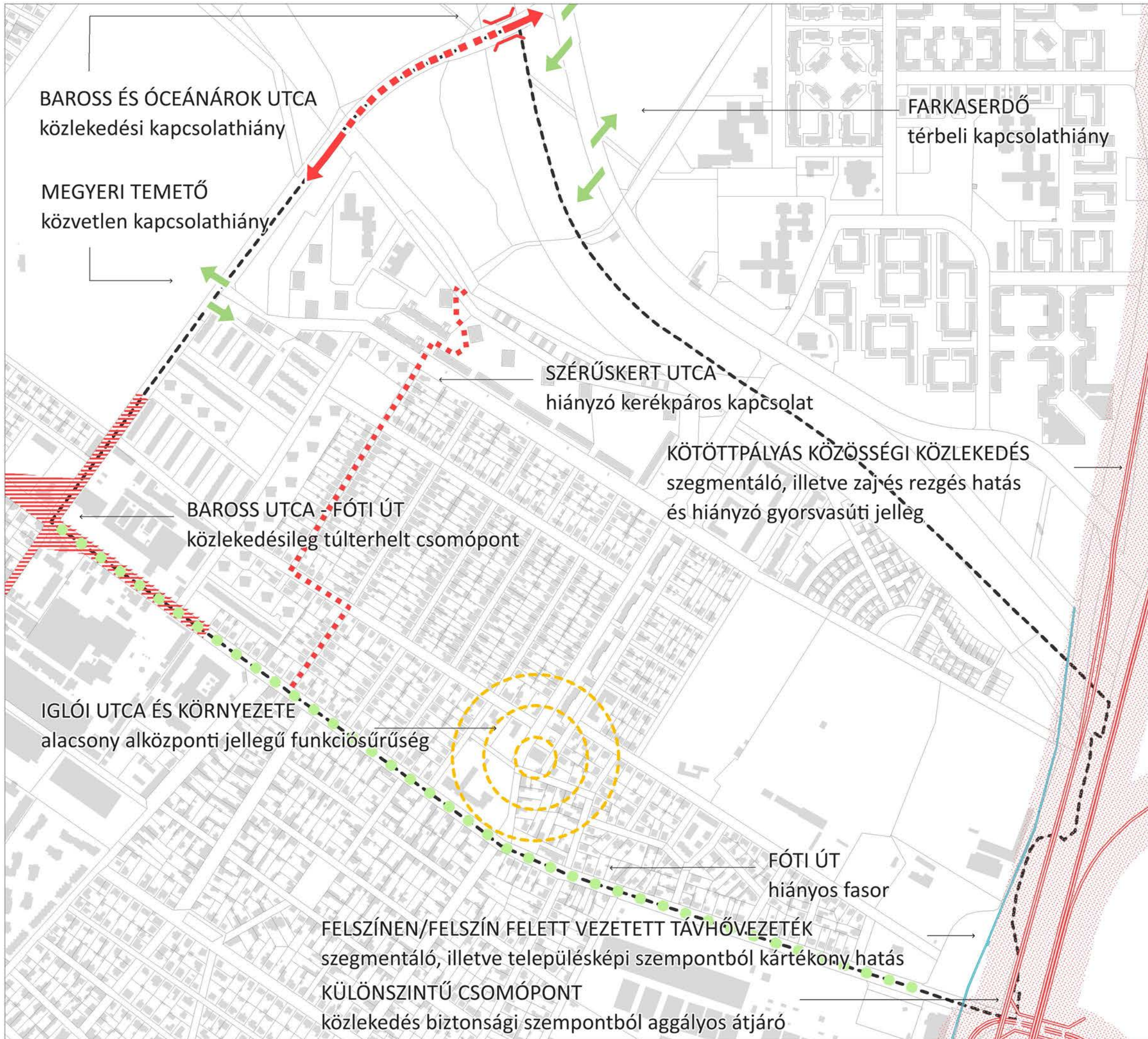
ELEKTRONIKUS  
HÍRKÖZLÉS



# HELYZETÉRTÉKELÉS



**BUDAPEST IV. KERÜLET  
ÉSZAKI KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK**



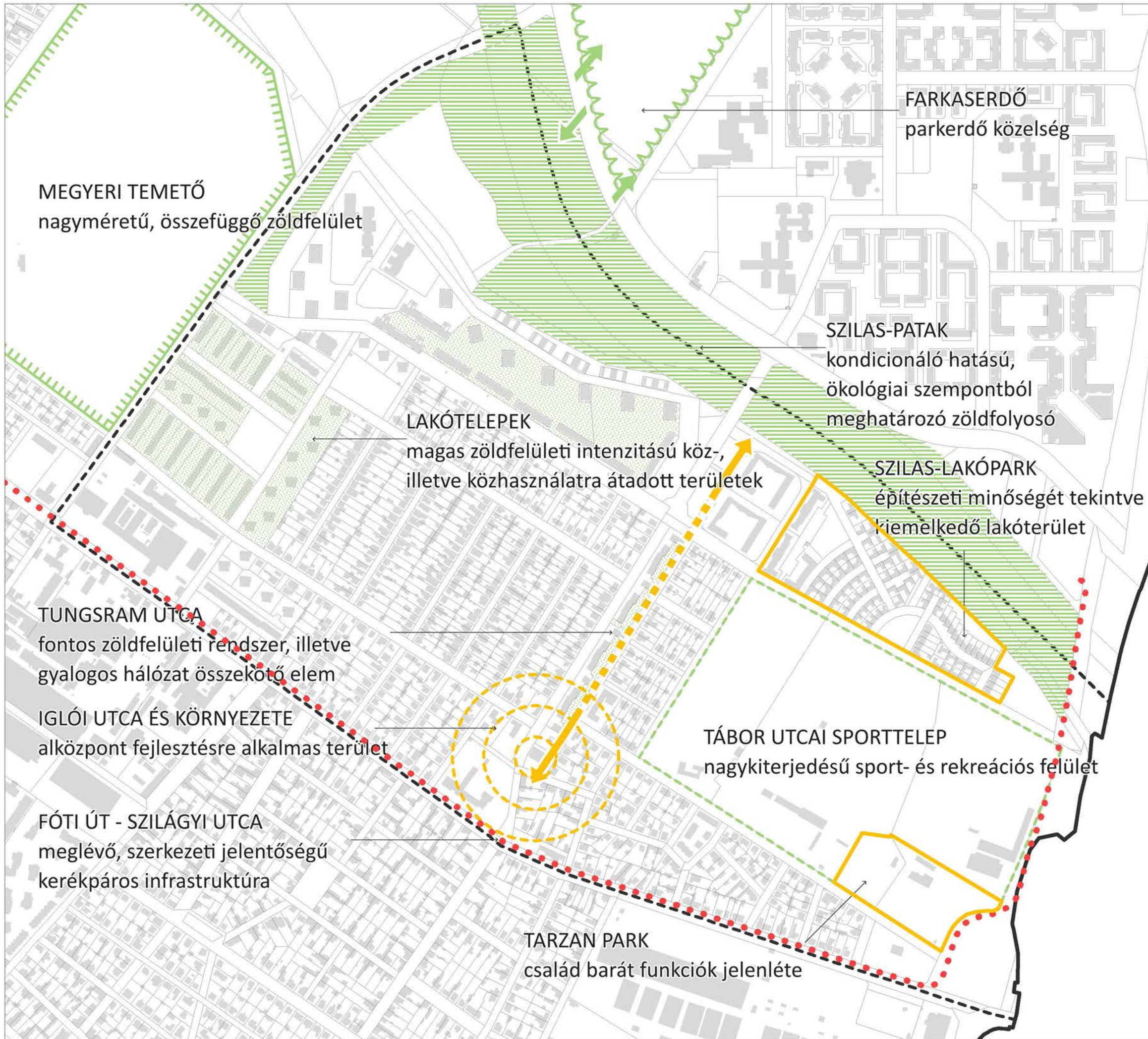
- városrendezési és városépítészeti szakági probléma
- közlekedési szakági probléma
- közművesítési szakági probléma
- környezetvédelem és zöldfelület szakági probléma

--- településszerkezeti egység / vizsgáit terület határa

<b>URBANSTÚDIO KFT.</b>		lapszám K-P-1	lépték M=1:6.000
<b>KOMPLEX PROBLÉMA TÉRKÉP</b>			
<small>Készült az állami adatok felhasználásával</small>			
<small>tervezési fázis</small>			<small>datum</small>
<b>vizsgálat</b>			<b>2018. 04. 13</b>
<small>vezető tervező</small> Liszky Krisztina	<small>tervező</small> Vasárhelyi Kinga	<small>tervező</small> Szczuka Levente	<small>tervező</small> Finha Mátyas
<small>tervező</small> Tarr-Sipos Zsuzsa	<small>tervező</small> Krébesz András		
<small>TT/1 01-1455</small>	<small>TT 01-3723</small>	<small>TT 01-6111</small>	<small>TT 13-1481</small>



**BUDAPEST IV. KERÜLET  
ÉSZAKI KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK**



	városrendezési és városépítészeti szakági érték
	közlekedési szakági érték
	közművesítési szakági érték
	környezetvédelem és zöldfelület szakági érték
	településszerkezeti egység / vizsgálat terület határa
1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2857, +361 242 2287 K-E-1 M=1:6.000 KOMPLEX ÉRTÉK TÉRKÉP dátum: 2018. 04. 13. Készült az állami alapadatok felhasználásával tervezési fázis: vizsgálat vezető tervező: Liszky Krisztina tervező: Vasárhelyi Kinga tervező: Szcuka Levente tervező: Finha Mátyas tervező: Tarr-Sipos Zsuzsa igazgató: Krébesz András TT/1 01-1455 TT 01-3723 TT 01-6111 TT 13-1481	