

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET  
ÚJPEST  
ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

I. KÖTET  
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ



2.

számú városzerkezeti  
egység

2018. június

BUDAPEST FŐVÁROS  
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.



2. számú városszerkezeti egység

ÚJPESTI LAKÓTELEP

Megalapozó munkarész

2018. június



Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Cím: 1061 Budapest, Andrássy út 10.

Tel: +36-1-317-5318

Fax: +36-1-317-3296

E-mail: bfv@bfvt.hu

Honlap: www.bfv.hu

**Településrendezés:** **Albrecht Ute**  
TT/1É 01-0517  
**Teremy Viktória**  
**Pesti Judit**  
**Közlekedés:** **Szilágyi Eszter**  
**Pető Zoltán**  
K1d-1 01-2321  
**Sztás Dániel**

*Albrecht Ute*  
*Teremy Viktória*  
*Pesti Judit*  
*Szilágyi Eszter*  
*Pető Zoltán*  
*Sztás Dániel*

**Közművek:**  
**Vízellátás-csatornázás:** **Szabó Krisztián**  
**Horváth Adrienn**  
TV 01-15130  
**Energiaellátás,**  
**elektronikus hírközlés:** **Orosz István**  
TE, TH 05-1585  
**Zöldfelület és**  
**környezetvédelem:** **Zétényi Dávid**  
TK 02-1473  
**Szőke Balázs**  
**Ügyvezető:** **Albrecht Ute**

*Szabó Krisztián*  
*Horváth Adrienn*  
*Orosz István*  
*Zétényi Dávid*  
*Szőke Balázs*  
*Albrecht Ute*



A megrendelő Újpest Önkormányzata, a szakmai egyeztetések felelősei:  
Szesztai György és Korodi Zsolt.



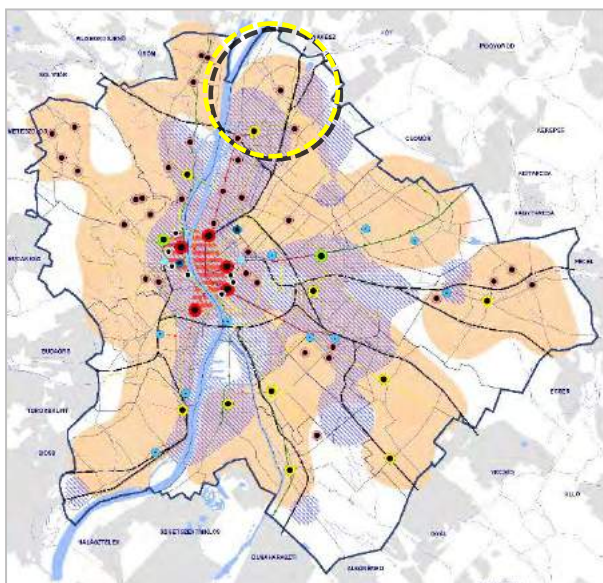
# Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ .....</b>	<b>2</b>
1.1.	TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VÁROSRESZ HELYE A KERÜLETBEN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK .....	2
1.2.	TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA ..	4
1.3.	SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK/KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK – AZ ADOTT TERÜLET FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI .....	6
1.4.	HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA .....	8
1.5.	A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA .....	12
1.6.	TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA .....	23
1.7.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA .....	25
1.8.	AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA .....	33
1.9.	KÖZLEKEDÉS .....	59
1.10.	KÖZMŰVESÍTÉS .....	64
1.11.	KÖRNYEZETVÉDELEM .....	77
1.12.	KATASZTRÓFAVÉDELEM ÉS KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI .....	81
1.13.	VÁROSI KLÍMA .....	84
<b>2.</b>	<b>HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ .....</b>	<b>86</b>
2.1.	A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS .....	86
2.2.	PROBLÉMATÉRKÉP ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP .....	90

## 1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

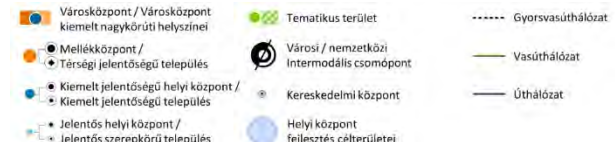
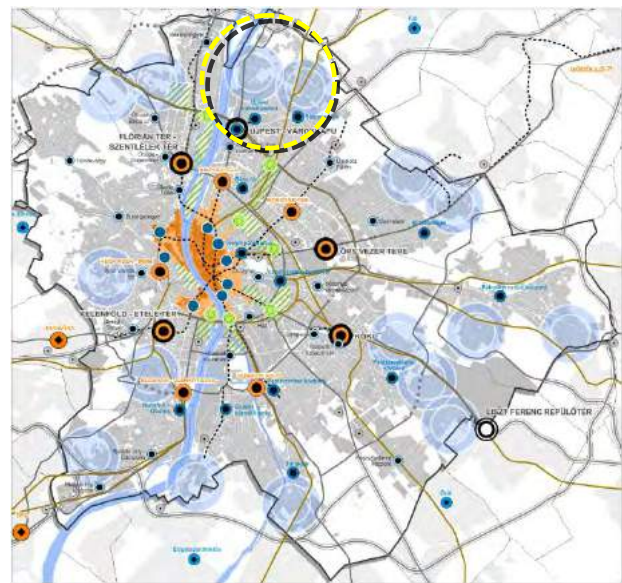
### 1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VÁROSRÉSZ HELYE A KERÜLETBEN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Újpest, az egykor önálló város, a sajátos földrajzi fekvésének köszönhetően ma Budapest észak-pesti kapuja. A térségben kiemelkedően szoros kapcsolatot biztosít az agglomeráció és Budapest belső területei között az országos jelentőségű közúti és vasúti elemei révén. A kerület jelentős ipari hagyományokkal rendelkezik, és ma is a fővárosi térség egyik gazdasági központja.



Központok értékelése a jelenlegi jelentőségük és szerepük szerint

*Forrás: Budapest 2030 - helyzetelemzés*



Tervezett központrendszer

*Forrás: Budapest 2030*

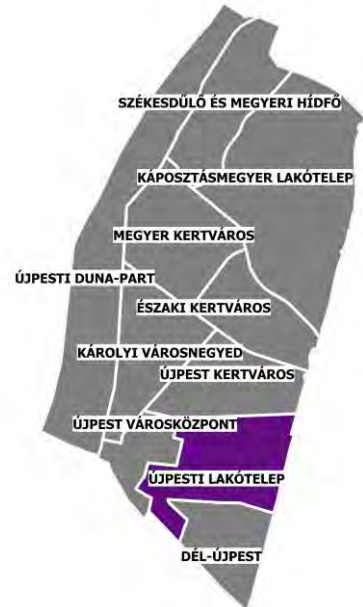
Újpest városrészeiben megtalálható kulturális, oktatási és sportlétesítmények közül számos – hazai mércével is – kiemelkedő és kimagasló értéket képvisel. A sporthoz kötődő és az oktatási intézmények közül olyanok képviseltetik magukat a kerületben, mint a Szusza Ferenc Stadion és a Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Kara. Ezen intézmények vonzereje messze túlmutat a kerülethatárokon, ám kerületen belüli hatásuk jelentősen elmarad a lehetőségektől, központteremtő, fejlődés-generáló erejük elégtelen.

Újpesti lakótelep Újpest déli részén, a Görgey Artúr utca – Budapest-Vác vasútvonal – Tél utca – Pozsonyi utca – Dugonics utca (Budapest-Esztergom vasútvonal) – Mártírok útja – Aradi utca – Árpád út – István utca által határolt területen helyezkedik el. A városszerkezeti egységet északi irányból Újpest Kertváros, dél felől Dél-Újpest, míg nyugati irányból Újpest városközpont kerületrész határolja. Keletről a XV. kerülettel, délről a XIII. kerülettel határos.

A kerületrész szerkezetét jelentős mértékben meghatározzák a hálós közlekedési elemek, melyek közül városszerkezeti szempontból az Árpád út, Rózsa utca és az István út, Pozsonyi út jelentős. Mind a négy másodrendű főút kapcsolatot biztosít a határos kerületekkel, közúti és közösségi közlekedés területén fontos szerepet töltenek be. A városszerkezeti egység úthálózatának gerincét a fenti másodrendű főutak alkotják, melyek további településszerkezeti gyűjtőúttal egészülnek ki, így a Tél és Görgey Artúr utcával, melyek a XV. kerület irányába biztosítanak kapcsolatot.

A városrész a '70-es évek nagy lakótelep építési lázában jött létre az Árpád úttól északra és délre. Területének legnagyobb részét úszótelkes paneles beépítés teszi ki, ugyanakkor az Árpád út és a vasút mentén a korábbi kis- és kertvárosias lakótömbök megmaradtak. Az épületszám tekintetében így a telepszerű beépítés mellett jelentős a kisvárosias beépítés, amelyek mellett egy kisebb kertvárosias zárvány is található a kerületrészben.

A városrész intézményekben gazdag, területén számos oktatási, szociális, egészségügyi és kulturális intézmény található, melyek a szomszédos városrészeket és részben a teljes kerületet is ellátják. Az Árpád út, mint központi funkciókat is felfűző tengely bizonyos mértékig szervezi a városrészt, azonban az intézmények jelentős része elszakad a városszerkezetet meghatározó tengelyektől. Kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás a főbb közlekedési útvonalak és csomópontok mentén található, amelyek elsősorban városrész ellátást szolgálnak. Zöldfelületi szempontból meghatározó szerkezeti elem a városrészben nem található.



Újpest városrészei

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

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

A területfejlesztést megalapozó egyik fejlesztési dokumentum a területfejlesztési koncepció, amely „az ország, illetve egy térség átfogó távlati fejlesztését megalapozó és befolyásoló tervdokumentum, ami meghatározza a térség hosszú távú, átfogó fejlesztési céljait, továbbá a fejlesztési programok kidolgozásához szükséges irányelveket, információkat biztosít az ágazati és a kapcsolódó területi tervezés és a területfejlesztés szereplői számára”.

Az országos, illetve térségi tervek a fővárost és Újpestet is értelemszerűen érintik, javaslatot tesznek a fejlesztési irányokra. A nagyobb területet érintő tervek céljaihoz illeszkednek az „alacsonyabb szintű” tervek. Budapest nehezen illeszthető a megyék terv-rendszerébe, hiszen a településfejlesztési és területfejlesztési koncepció is ugyanazon közigazgatási területre vonatkozóan készült (Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció, Budapest Területfejlesztési Koncepciója, Budapest Területfejlesztési Programja.)

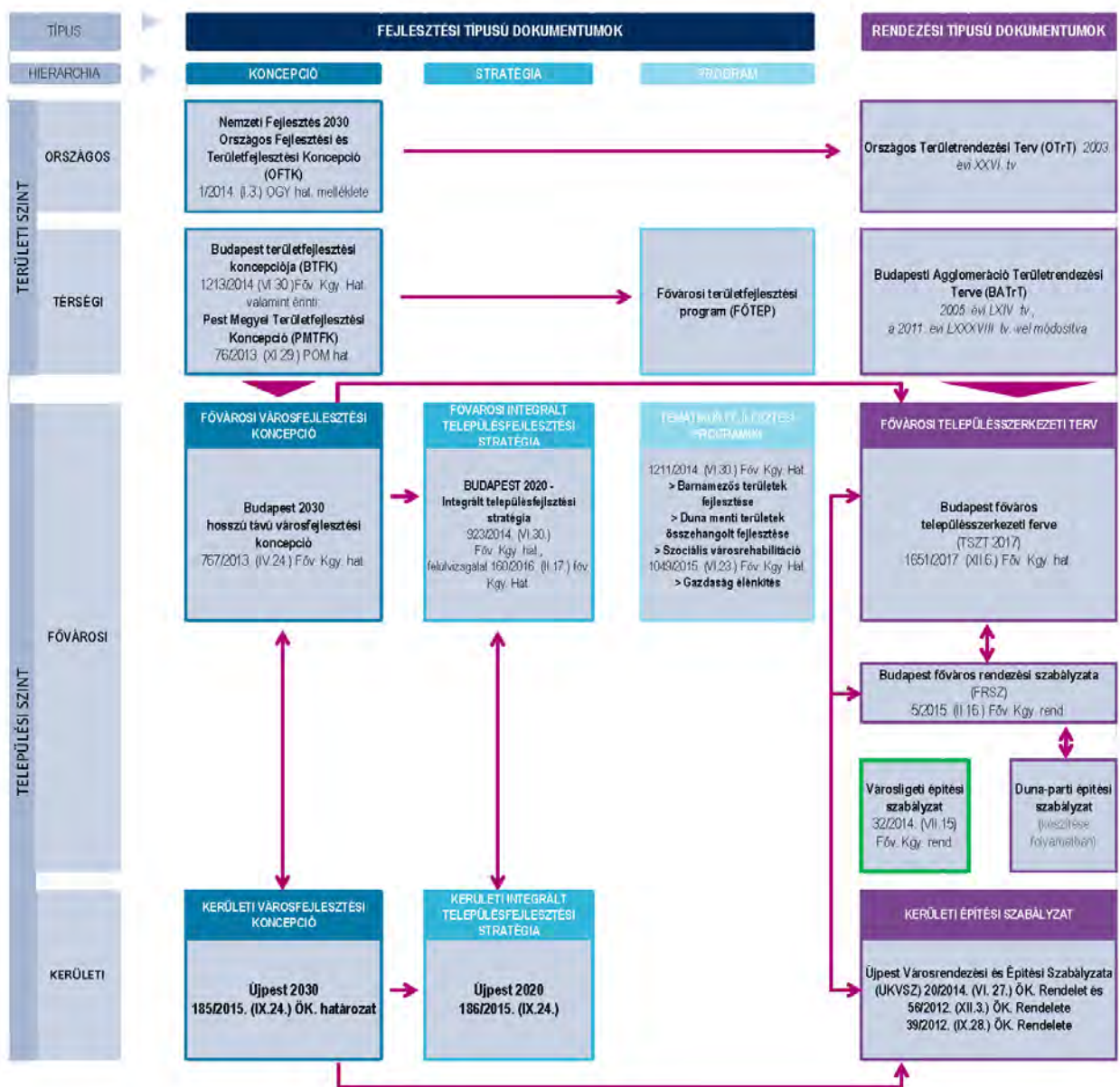
A területrendezést a területrendezési terv alapozza meg, mivel „az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését,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

A 1996. évi XXI. törvény szerint a területrendezés feladata különösen „a környezeti adottságok feltárása és értékelése; a környezet terhelését, terhelhetőségét és a fejlesztési célokat figyelembe vevő területfelhasználásnak, az infrastrukturális hálózatok területi szerkezetének, illetve elhelyezésének – az ágazati koncepciókkal összhangban történő – megállapítása, az országos és térségi, továbbá a területrendezéssel kapcsolatos településrendezési célok összehangolása.” Az egyes rendezési tervek nem lehetnek ellentétesek egymással, a releváns terület- és településrendezési terveknek be kell tartaniuk a „magasabb szintű” terv előírásait. Így a kerület településrendezési tervi eszköze, a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat módosításakor külön figyelemmel kell lenni az alábbi tervek előírásaira.

Budapestet – ennek megfelelően Újpestet is - érintő területrendezési tervek az Országos Területrendezési Terv (OTrT) és a Budapesti agglomerációra vonatkozó kiemelt térség területrendezési terve (BATrT).



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



Tervhierarchia

### 1.3. SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK/KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK – AZ ADOTT TERÜLET FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI





Újpest kerületszéleinek elhelyezkedését tekintve Újpesti lakótelep a külső városszerkezeti egységek közé tartozik. A kerületszél déli irányból a XIII. kerülettel, keleti irányból a XV. kerülettel szomszédos.

A városszerkezeti egység a XIII. kerülettel a Dugonics utca (Budapest - Esztergom vasútvonal) mentén, az Újpalotai út és a Béke utca közötti szakaszon határos. A TSZT 2017 ezen a területen közlekedési infrastruktúra fejlesztést határoz meg, így az Újpalotai út esetében külön szintű közúti-vasúti kereszteződés tervezett, míg a Dugonics utca I. rendű főútként jelölt. A XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 19/2016. (XI. 15.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el a kerület új építési szabályzatát (KÉSZ), amely a fenti elemek megvalósulásához szükséges szabályozásokról is rendelkezik.





#### JÖVÁHAGYANDÓ ELEMÉK




##### TERVEZETT

-  I. rendű főút
-  Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
-  Különszintű közúti – vasúti keresztezés
-  P+R rendszerű parkolási létesítmény minimális férőhely számmal, a meglévő elemek közé sorolva a már működő, de még jelentősen bővülő elemeket is

#### KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

-  építési övezet/övezet határa
-  építési övezet/övezet jele

#### MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEM

- FRSZ
-  javasolt P+R parkoló és minimális befogadó képessége
-  javasolt híd / közlekedési elem
-  külön szintű keresztezése

Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat  
Forrás: TSZT 2017

Szabályozási terv kivonat  
Forrás: XIII. kerület KÉSZ

A vizsgált terület a XV. kerülettel az Elem utca/Szerencs utca és a Görgey Artúr utca közötti szakaszon határos, ahol a két kerületet a Budapest - Vác vasútvonal választja el egymástól. A TSZT 2017 az Elem utca/Szerencs utca találkozásánál különszintű közúti-vasúti kereszteződést, valamint a vasút mentén jelentős kondicionáló közterületi zöldfelületet jelöl. További tervezett elem az Istvántelki úti kerékpárút folytatásaként kijelölt településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal, mely tovább erősíti a kapcsolatot Rákospalota jelentős változással érintett városközpontjának irányába.






A XV. kerület új kerületi építési szabályzatának (KÉSZ) kidolgozása jelenleg folyamatban van, azonban a kerületi önkormányzat 2016-ban fogadta el integrált településfejlesztési stratégiáját, amelyben kiemelt cél Rákospalota vonatkozásában a régóta megvalósításra váró városközpont kialakítása, jelentős egészségügyi, sportolási és kulturális intézményi fejlesztésekkel, valamint a hiányzó infrastrukturális létesítmények kiépítésével.



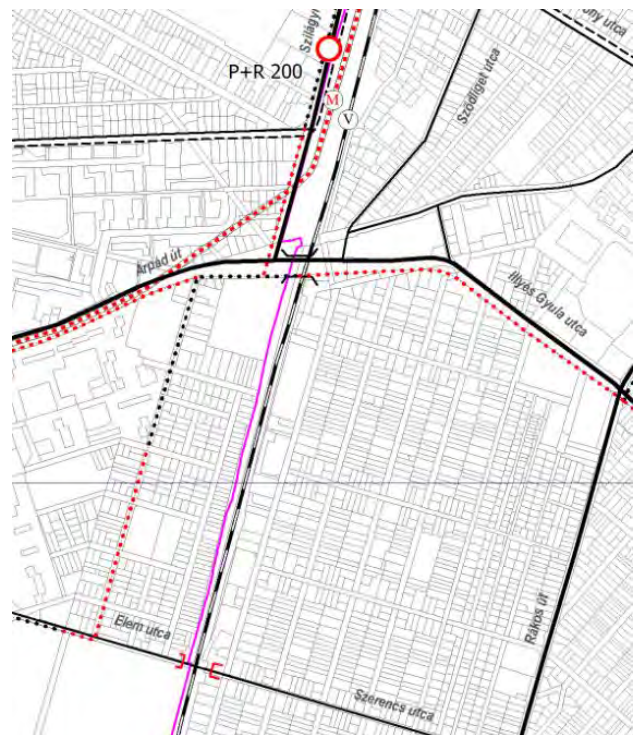
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**  
**VEGYES TERÜLETEK**

**VI-H** Kiemelt jelentőségű helyi központ területe

**EGYÉB ELEMEK**





-  Jelentős változással érintett terület
-  Kerületi tervszűkben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya
-  Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület
-  Tervezett gyorsvasúti vonal
-  Meglévő különszintű közúti-vasúti keresztezés

Területfelhasználás tervlap kivonat  
Forrás: TSZT 2017



**JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEK**

**TERVEZETT**

-  Gyorsvasúti vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
-  Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
-  Különszintű közúti – vasúti keresztezés
-  P+R rendszerű parkolási létesítmény minimális férőhely számmal, a meglévő elemek közé sorolva a már működő, de még jelentősen bővülő elemeket is

Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat  
Forrás: TSZT 2017

## 1.4.HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

### 1.4.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Budapest Főváros IV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 185/2015. (IX.24.) számú határozatával fogadta el a kerület Településfejlesztési Koncepcióját (továbbiakban: TFK). Újpest településfejlesztési koncepciója az önkormányzat fejlesztési szándékait foglalja rendszerbe, melynek keretében meghatározza a kerület jövőképét és javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására.

A koncepcióban megfogalmazott jövőkép elemei:

- Önálló, identitás – szolidáris, aktív összetartó közösség
- A környezetével hatékonyan együttműködő, összvárosi szerepkör
- Funkciógazdag kerületközpont, sokoldalú mellékközpont, kiváló külső közlekedési kapcsolatok
- Komfortos és kompakt város: helyben megtalálható színvonalas szolgáltatások, munkahelyek, lakóhelyek, jó minőségű, biztonságos és differenciált belső közlekedési kapcsolatok
- Tudásipar, innováció, kutatás otthona
- Fővárosi, országos viszonylatban is nagy vonzerővel bíró szabadidős és sportkínálat
- Minőségi, tiszta, zöldfelületekben gazdag környezet – kiváló életminőség
- Dunával együtt élő kerület

A TFK-ban megfogalmazott fejlesztési irányok és célok elérését a horizontális településfejlesztési elvek garantálják, amelyek az élıhetőség, a fenntarthatóság, az esélyegyenlıség, az értékmegőrzés és értékteremtés. A célrendszer részét képezik az átfogó célok, amelyek a kívánt jövő elérését szolgáló több ágazatot, tematikát is átfognak. Ezekhez az alábbi szabályozási feladatok társíthatók:

ÁTFOGÓ CÉLOK	SZABÁLYOZÁSI FELADATOK
Önálló identitást megtartó kerület.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Értékőrző/értékteremtő szabályozási környezet,</i></li> <li>• <i>az építési paraméterek meghatározása során a valós állapot figyelembe vétele,</i></li> <li>• <i>differenciált közterület-szabályozás (forgalomcsillapított v. gyalogos övezetek),</i></li> <li>• <i>épített és természeti értékek védelme.</i></li> </ul>
Kompakt város – helyben elérhető, minőségi szolgáltatások, munkahelyek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Differenciált építési paramétereket és funkciókat biztosító övezeti rendszer kialakítása,</i></li> <li>• <i>megfelelı, vegyes funkciók elhelyezhetőségét biztosító övezeti rendszer kialakítása,</i></li> <li>• <i>nagy kiterjedésű lakóterületek tagolása intézményi területek kijelölésével,</i></li> <li>• <i>alulhasznosított területeken a fejleszthetőség biztosítása megfelelő paraméterek meghatározásával,</i></li> <li>• <i>kisebbségi központok kijelölése.</i></li> </ul>
Versenycsapat gazdaság.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Befektetővonzó szabályozási környezet megteremtése,</i></li> <li>• <i>lakóterületekhez illeszkedő munkahelyek kialakítását biztosító funkciókör meghatározása.</i></li> </ul>
Színvonalas, bő kínálati paletta a sport és a szabadidő-eltöltés területén.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>alulhasznosított területeken a fejleszthetőség biztosítása megfelelő paraméterek meghatározásával,</i></li> <li>• <i>Szilas-patak menti területek rekreációs célú hasznosításának elősegítése</i></li> </ul>
Duna integrálása a kerület életébe.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>a Váci út menti alulhasznosított területek átjárhatóságának biztosítása</i></li> </ul>
Vonzó környezet – kiváló életminőség	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Eltérő lakástípusok elhelyezését biztosító övezeti rendszer,</i></li> <li>• <i>közterületi-zöldterületek arányának növelése,</i></li> <li>• <i>műszaki infrastruktúra fejlesztése.</i></li> </ul>

A településfejlesztési koncepció a hat átfogó cél mellett 14 részcélt határoz meg. Az átfogó célok együttes figyelembevételével azok a részcélok kerültek meghatározásra, amelyek megvalósítása eredményeként Újpest a jövőben alkalmassá válik a kitűzött jövőkép elérésére.

Részcélok:

1. Térségi szerepkör fejlesztése, támogatása
2. Hatékony városszerkezet, takarékos területhasználat
3. Differenciált központrendszer kialakítása, közösségi terek létrehozása
4. Erős, sokoldalú kerületközpont
5. Megújuló, minőségi barnamezős és gazdasági területek
6. Tudás-, készség és zöldalapú, innovatív gazdaságfejlesztés
7. Gazdasági húzóágazatok megtartása, megerősítése
8. Intelligens mobilitás, helyi közlekedési rendszer fejlesztése
9. Duna-part elérhetőségének, használhatóságának biztosítása
10. Rekreációs igényeket is kielégítő zöldfelületi rendszer
11. Tiszta környezet, minőségi lakókörülmények
12. Aktív, egészséges és sportos lakosság
13. Összetartó, szolidáris közösség
14. Színvonalas, közösséget megtartó szolgáltatások

A fenti horizontális, átfogó és részcélok alapján a TFK az egyes kerületrészek tekintetében fejlesztési feladatokat fogalmaz meg. **Újpesti lakótelep fejlesztési feladatai az alábbiak:**

Fontos városépítészeti feladat a lakótelep és a hagyományos városrészek közti találkozási pontok és a lakótelep épületeinek, illetve zöldfelületének és környezetének megújítása, a városkép és élhetőség javításának érdekében. A lakótelepen a legnagyobb kihívást a közterületek megújítása jelenti. A vonzó lakókörnyezet kialakítása érdekében az eltérő használatot jól kiszolgáló és differenciált funkciókínálatot biztosító, rendszeresen karbantartott zöldfelületi hálózat kialakítására, valamint a közlekedést érintő fejlesztésekre van szükség. Ez utóbbi a parkolási lehetőségek javítását, a gyalogosok előnyben részesítését, a forgalomcsillapítást, és a kerékpározás feltételeinek kialakítását jelenti, mely nem csak az életminőség és a környezeti állapotok javulását, hanem a helyi szolgáltatások, kereskedelem üzleti céljait is szolgálja.

A városrész további fejlesztési kihívásai az Árpád út – Rózsa utca csomópont térségének helyi központtá fejlesztése, valamint a meghatározó szerepkört betöltő Árpád út élhetőbbé tétele, melynek előfeltétele azonban a Körvasút menti körút kiépítése.

#### **1.4.2. Hatályos Integrált Településfejlesztési Stratégia vonatkozó megállapításai**

Budapest IV. kerület Újpest Önkormányzatának képviselő testülete a 186/2015. (IX.24.) képviselő-testületi határozattal fogadta el a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (továbbiakban: ITS). Az ITS célja a stratégiai tervezés eszközeivel az elkövetkező 6-8 év városfejlesztési tevékenységek eredményességének elősegítése, mely akkor tekinthető eredményesnek, ha hozzájárul ahhoz, hogy a kerületben folyó egyes fejlesztési tevékenységek egymással térben és időben összehangoltan valósulnak meg, erősítve ezzel az egyes fejlesztési célú beavatkozások hatását.

Az ITS a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célrendszerből kiindulva középtávon (2014-2020 között) **5 stratégiai célt** jelöl ki, valamint meghatározza ezek integrált megvalósításához szolgáló beavatkozások körét és a megvalósítás eszközeit.



Újpest hosszú távú és középtávú célrendszere

*Forrás: Integrált Településfejlesztési Stratégia*

Az egyes tematikus célokon belül fejlesztési programok kerültek meghatározásra. **Újpesti lakótelep az alábbi tematikus célokhoz kapcsolódik:**

## **2. Hatékony közösségi infrastruktúrák**

- 2.2. Kerületi közlekedési infrastruktúra fejlesztése
- 2.3. Energiahatékonysági beruházások és a megújuló energia szerepének növelése

## **3. Megújuló városi környezet**

- 3.1. Integrált városmegújítás
- 3.4. Kerületi zöldterületek és zöldfelületek hálózatának fejlesztése

## **4. Minőségi közösségi szolgáltatások**

- 4.1. Oktatásfejlesztés és ifjúsági politika
- 4.2. Hatékony egészségügyi rendszerek
- 4.3. Kulturális értékteremtés

## **5. Aktív társadalom, szolidáris kerület**

- 5.1. A lokálpatriotizmus erősítése, helyi közösségek és civil szervezetek támogatása
- 5.2. A szociális szolgáltatások hatékonyságnövelése
- 5.3. Lakhatási program
- 5.5. A közbiztonság erősítése

Az ITS, mint operatív jellegű stratégia a célok eléréséhez fejlesztési jellegű beavatkozásokat tartalmaz (akcióterületi projektek, kulcsprojektek, hálózatos projektek és egyéb projektek által), melyek nemcsak beruházási típusúak, hanem foglalkoztatási, képzési és szemléletformáló jellegűek is lehetnek.

Az ITS-ben kijelölt akcióterületek a legfontosabb középtávú célok területi leképezései, melyek nem csak térben, hanem időben is koncentrált, jellemzően komplex jellegű projektek. A településfejlesztési stratégiában lehatárolt akcióterületek közül Újpesti lakótelep területét **Újpest városközpont – Városkapu akcióterület, a Kerületközpont és Városkapu térségében befektetési területek előkészítése és a Kerületi könyvtári és helytörténeti infrastruktúra fejlesztése projekt** tekintetében érinti.

A városszerkezeti egységet a négy hálózatos projekt közül mindegyik érinti:

- 6. Gazdasági infrastruktúra fejlesztése
- 7. Városi zöldterületek fejlesztése
- 8. Közlekedési hálózat fejlesztése
- 9. Kulturális értékmegőrzés program



Újpesti lakótelep területét érintő akcióterületi és hálózatos projektek

Forrás: Integrált Településfejlesztési Stratégia

### 1.4.3. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések a területen

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

A városszerkezeti egység területén Újpest Önkormányzat adatszolgáltatása alapján **nincs érvényben lévő településrendezési szerződés.**

## 1.5. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

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

Az 1651/2017. (II. 6.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2017) és a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) a főváros teljes közigazgatási területére készült.

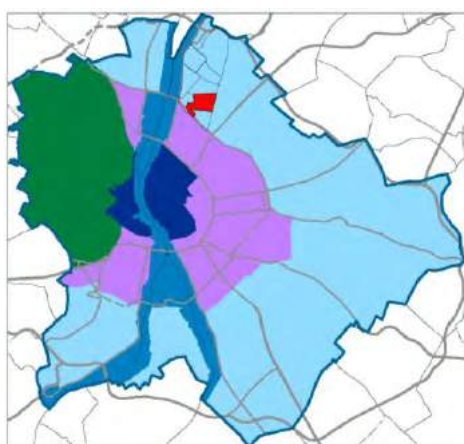
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény fogalom-meghatározása alapján a „településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv.” Ennek megfelelően a **TSZT 2017-ben meghatározásra kerültek:**

- az egyes területrészekre vonatkozó, differenciált területfelhasználási egységek,
- a koncepcióval összhangban a fejlesztésre kijelölt területek, egyrészt a város belső tartalékterületein, másrészt a jelenlegi külterületen, elsősorban az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területként,
- az összfővárosi jelentőségű műszaki infrastrukturális elemek.

A **Fővárosi rendezési szabályzat** (a továbbiakban: FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

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



A TSZT 2017 alapján a kerület három zónában helyezkedik el. Területének jelentős része az elővárosi zónához, déli részén a Dugonics utca – Új Palotai út – vasút által határolt terület az átmeneti zónához, míg a Váci úttól nyugatra eső területei a Duna menti zónához tartoznak. **Újpesti lakótelep** ezek közül az **elővárosi zónában** található.

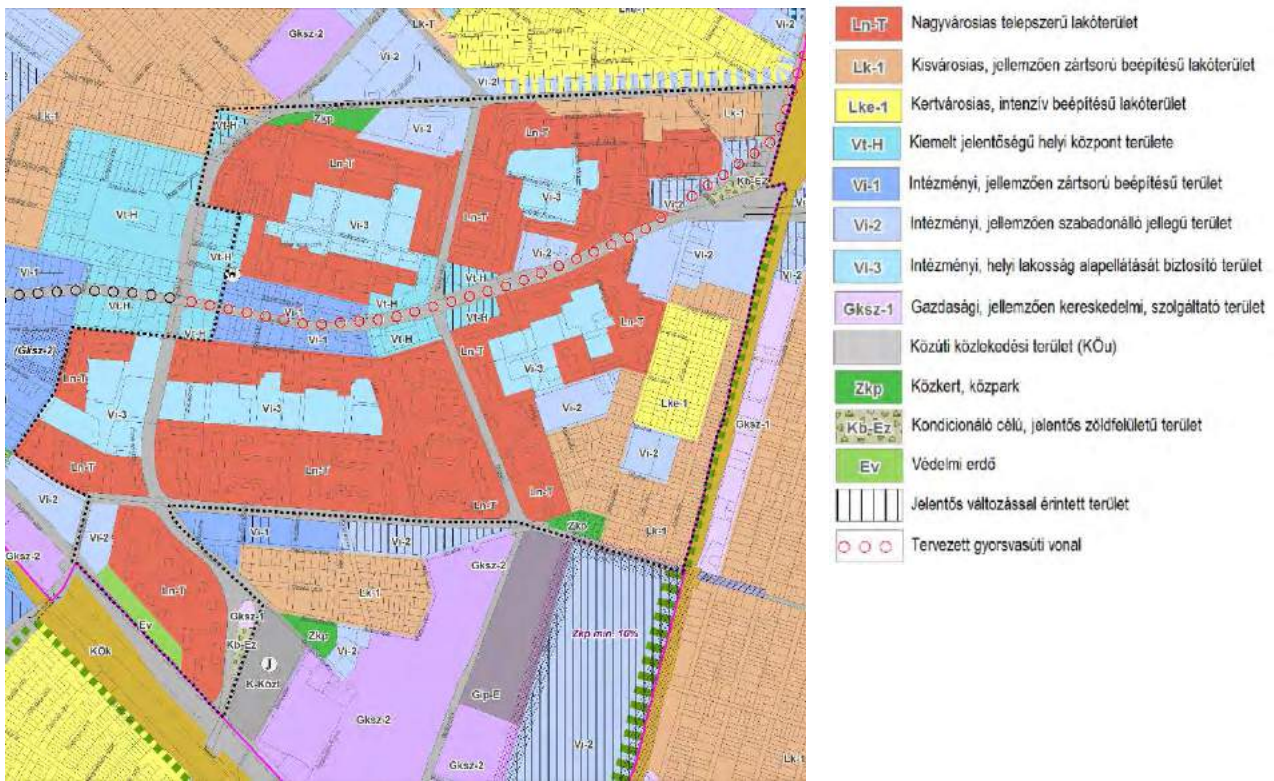
- Belső zóna
- Átmeneti zóna
- Elővárosi zóna
- Hegyvidéki zóna
- Duna menti zóna

Újpesti lakótelep Budapest zónarendszerében



## 1. Területfelhasználás

A tervezési terület a **beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeken** az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódik:



Területfelhasználási tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2017

### A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜLELFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK FŐBB JELLEMZŐI

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### **Ln-T Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)**

területfelhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek szintszáma általában 5 és 11 között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25. Ennek a szellős karakternek a megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűséget a 1,0 - 3,0 közötti értékben határozza meg annak érdekében, hogy szükség és igény esetén a parkolást épületen belül meg lehessen oldani. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a lakótelepi egységre vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

##### **Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)**

területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,75 közötti értékben határozza meg.

**Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)**

területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zártos, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,89 értékben került meghatározásra.

**Vt-H Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)**

területfelhasználási egységbe tartoznak azok a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott rövid utak városa célt is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a beépítési sűrűsége részben alacsonyabb, illeszkedik a helyi jellemzőkhöz. Többségük az eltérő intenzitású, jellemzően kis- és kertvárosias lakóterületek hagyományos központja. Beépítési sűrűségük ezért tágabb határok között mozog és zónánként is eltérő. A TSZT a településszerkezeti helyzettől függően – és az OTÉK-tól eltérően – a kiemelt jelentőségű helyi központ területek beépítési sűrűségi értékét 1,25 – 5,7515 közötti értékben határozza meg. A jelentős változással érintett területek esetében a terv 20% legkisebb zöldfelületi átlagértéket rögzít a területfelhasználási egység területére vonatkozóan a zöldfelületi intenzitás megfelelő értékének biztosítása érdekében.

**Vi-1 Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület (Vi-1)**

területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja. A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani. Bár nem jelentenek kiemelt központi helyszíneket, legnagyobb beépítési sűrűségük 3,0 – 5,75 közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan *10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.*

**Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)**

területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,2517 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

**Vi-3 Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)**

területfelhasználási egység funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a szűkebben értelmezett helyi lakosság (pl. városrész, lakótelepi egység) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátását szolgálják, vagy a helyi jelentőségű kulturális, hitéleti és sportfunkció számára nyújtanak területet. Helyet biztosíthatnak a komplexebb kis helyi központok kereskedelmi, szolgáltatási egységei számára is. E területek helybiztosítása a környező lakóterületek ellátása szempontjából fontos, ezért más célra való felhasználásuk csak kivételesen lehetséges. Az alapellátás ebben az esetben tágabb értelmezésű, nem csak az alapfokú ellátást jelenti. Mivel az intézmények elhelyezése esetében is kedvező a vegyes területhasználat, így pl. a középfokú oktatási- és nevelési-, vagy egészségügyi egységek, szakrendelők is ide kerülhetnek. A beépítési sűrűségük értéke 0,75 – 2,0 lehet. Az alapellátását biztosító intézményeknél is szükségesek a – lehetőleg közcélú – zöldfelületek, ennek érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 20% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

**Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)**

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

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

##### **KÖu Közúti közlekedési terület (KÖu)**

hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autóutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbussz végállomásai, a felszíni P+R parkolók, üzemi létesítmények (üzemanyagöltő állomások) alkotják. A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak foglalják magukba a teljes villamos-hálózatot (a gyalogos elsőbbségű terek kivételével), valamint az autóbussz és a trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalait, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek egy részét.

##### **Zkp Közkert, közpark (Zkp)**

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

##### **Ev Védelmi erdőterület (Ev)**

területfelhasználási egységbe tartoznak a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek. A területfelhasználási terv védelmi erdőterületként határozza meg azokat a védőerdőket (leginkább véderdősávokat), amelyek az egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket választják el. A gyorsforgalmi utak mentén az úttengelytől számított 100 méteren belül védelmi erdőterületek kerültek meghatározásra. Védelmi erdőterületként lettek feltüntetve azon erdők is, amelyek a természetvédelmi korlátozás miatt nem látogathatók (pl. Háros-sziget).

##### **Kb-Ez Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)**

területfelhasználási egységbe a közhasználatra nem szánt kondicionáló zöldfelületek tartoznak, amelyek környezeti okokból (pl. utak, közművek védőtávolsága) funkcionális zöldfelületként, vagy termőhelyi adottság, illetve kis kiterjedésük miatt erdőtelepítésre nem használhatók (pl. Újpalota-Parkváros és a lakótelep között húzódó közműsáv). Korábban ezek többsége a területfelhasználás vonatkozásában – az akkor hatályos országos rendelkezések alapján – erdőterületként volt számon tartva, azonban ez a budapesti erdőkről hamis képet adott, ezért szükségessé vált az átsorolásuk az OTÉK új eszközrendszerének alkalmazásával. A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 75% zöldfelületi átlagérték.

A TSZT 2017 Területfelhasználás c. tervlapján Újpesti lakótelep tekintetében egyéb elemek is feltüntetésre kerültek:

#### **Jelentős változással érintett terület**

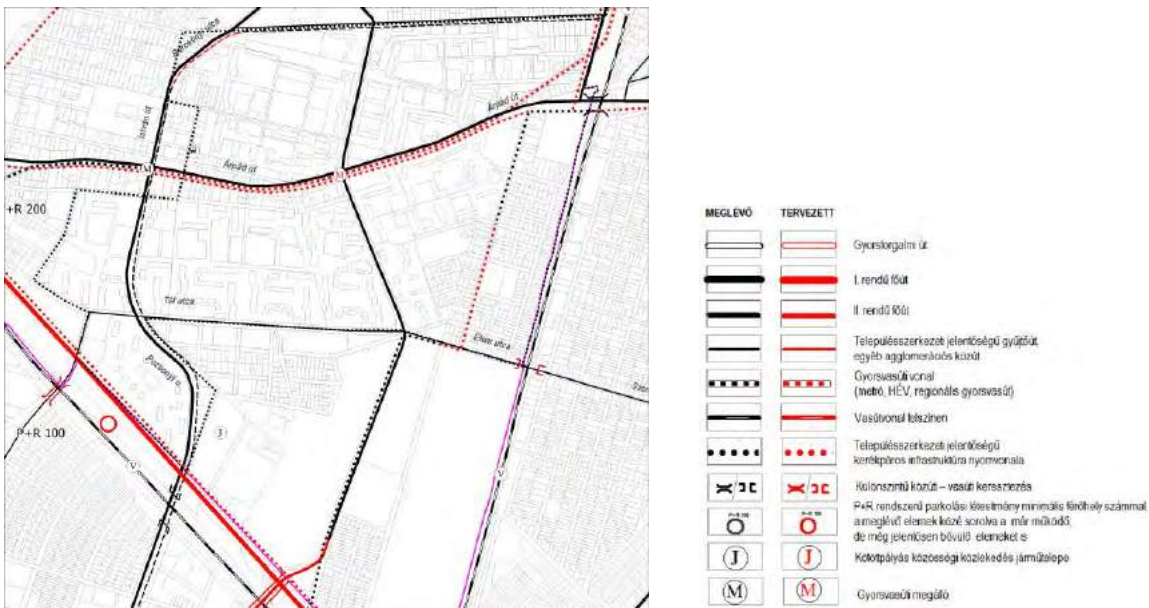
Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt.

## Tervezett erdőterületek és zöldterületek

A TSZT Területfelhasználás c. tervlapján jelölésre kerültek a tervezett erdő- és zöldterületek. A tervezett zöldterületek esetében azon területek lettek lehatárolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek), és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdonban van). A megfelelő zöldfelületi ellátottság és a rekreációs kínálat miatt célszerű ezeket a zöldterületeket is ütemezetten kialakítani, de a távlati funkció megvalósításáig lehetővé kell tenni a területek átmeneti hasznosítását (pl. közösségi kertek létesítésére).

## 2. Közlekedési infrastruktúra

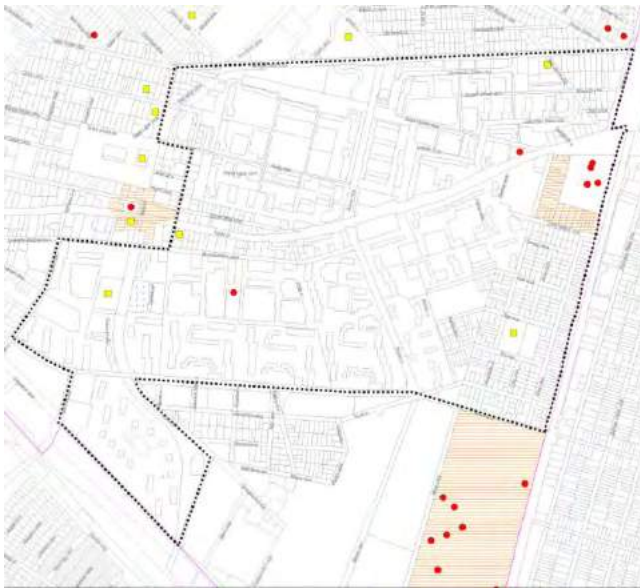
A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra című tervlapja a tervezési területen az Árpád út, Bercsényi utca, István út, Pozsonyi út és a Rózsa utca II. rendű főútként jelölt, melyek közül az István utat, Pozsonyi utat villamos vonala érinti. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak a Görgey Artúr utca, a Tél utca, Elem utca. A városszerkezeti egység területén meglévő településszerkezeti jelentőségű kerékpáros útvonal az Elem utca és az Istvántelki út, Árpád út egy részén kiépített. A kerületrész tekintetében tervezett elem az Árpád úton a gyorsvasúti vonal és településszerkezeti jelentőségű kerékpáros útvonal, a Bercsényi utcában a villamos, valamint az Elem utca, Istvántelki utca és a Szilágyi utca esetében településszerkezeti jelentőségű kerékpáros útvonal kiépítése.



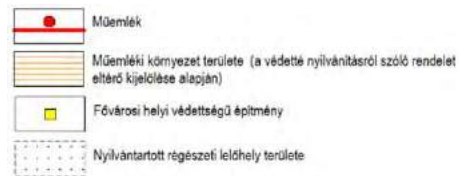
Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2017

### 3. Épített környezet értékeinek védelme



A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. a) Épített környezet értékeinek védelme című tervlapja szerint a városszerkezeti egység területén 6 műemlék és 4 fővárosi helyi védettségű építmény található, a Zichy Mihály utca és a Istvánbelki út menti ingatlanok műemléki környezet területe, míg a Tanoda téri 70678/2 hrsz.-ú ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhely.

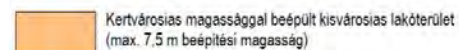


Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2017



A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása című tervlapja a Klára utca mentén kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületet jelöl, ahol indokolt a kisvárosias területfelhasználási kategória besorolás, de a beépítési magasságot az OTÉK 12,5 méteres határértékéhez képest 7,5 méterben szükséges korlátozni.





Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2017

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



A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlapja szerint a Görgey Artúr utca, Rózsa utca, Tél utca, Mártírok útja és az Árpád út keleti szakaszán meglévő elem a településképvédelmi jelentőségű fasor, melyek az Árpád utca és a Pozsonyi utca, István úton tervezetten kiegészülnek.

 Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor /  
 Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor




Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2017

#### 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek



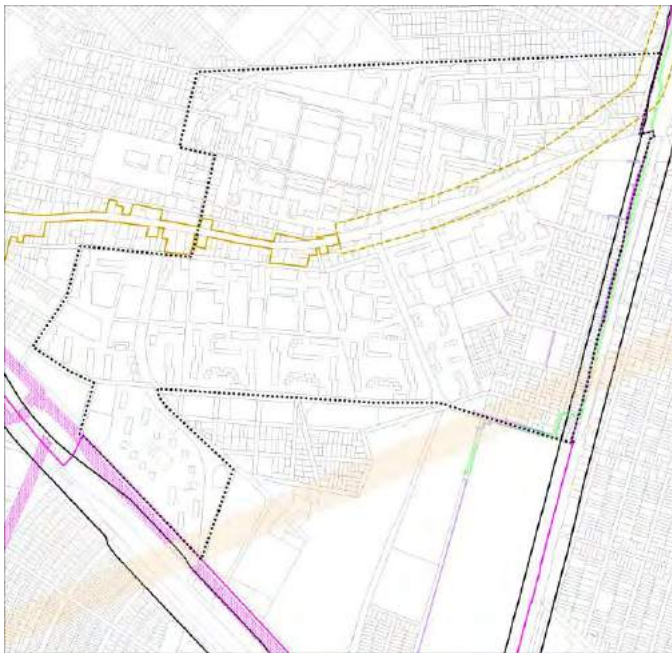
A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek című tervlapja szerint a kerületrész területének jelentős része szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület. A tervezési területet a délen határos veszélyes üzemek veszélyességi zónája érinti, az itt elhelyezkedő telkek potenciálisan talajszennyezett területek.

 Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása)  
 Veszélyes üzem (első/első kiűszobételező) és veszélyességi zónák (belső/kiűszobételező) (Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, kerületi önkormányzatok adatszolgáltatása)  
 Potenciálisan talajszennyezett terület

Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2017

## 6. Védelmi, korlátozási területek



A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek című tervlapja szerint a tervezési területet az Árpád út mentén gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája érinti. A városzerkezeti egység déli részén mikrohullámú összekötés magassági korlátozása, míg az Elem utca és a vasút mentén nagynyomású garvezeték és létesítményeinek biztonsági övezete jelölt, továbbá több telken térszín feletti távhő gerincvezeték jelenik meg.

Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2017

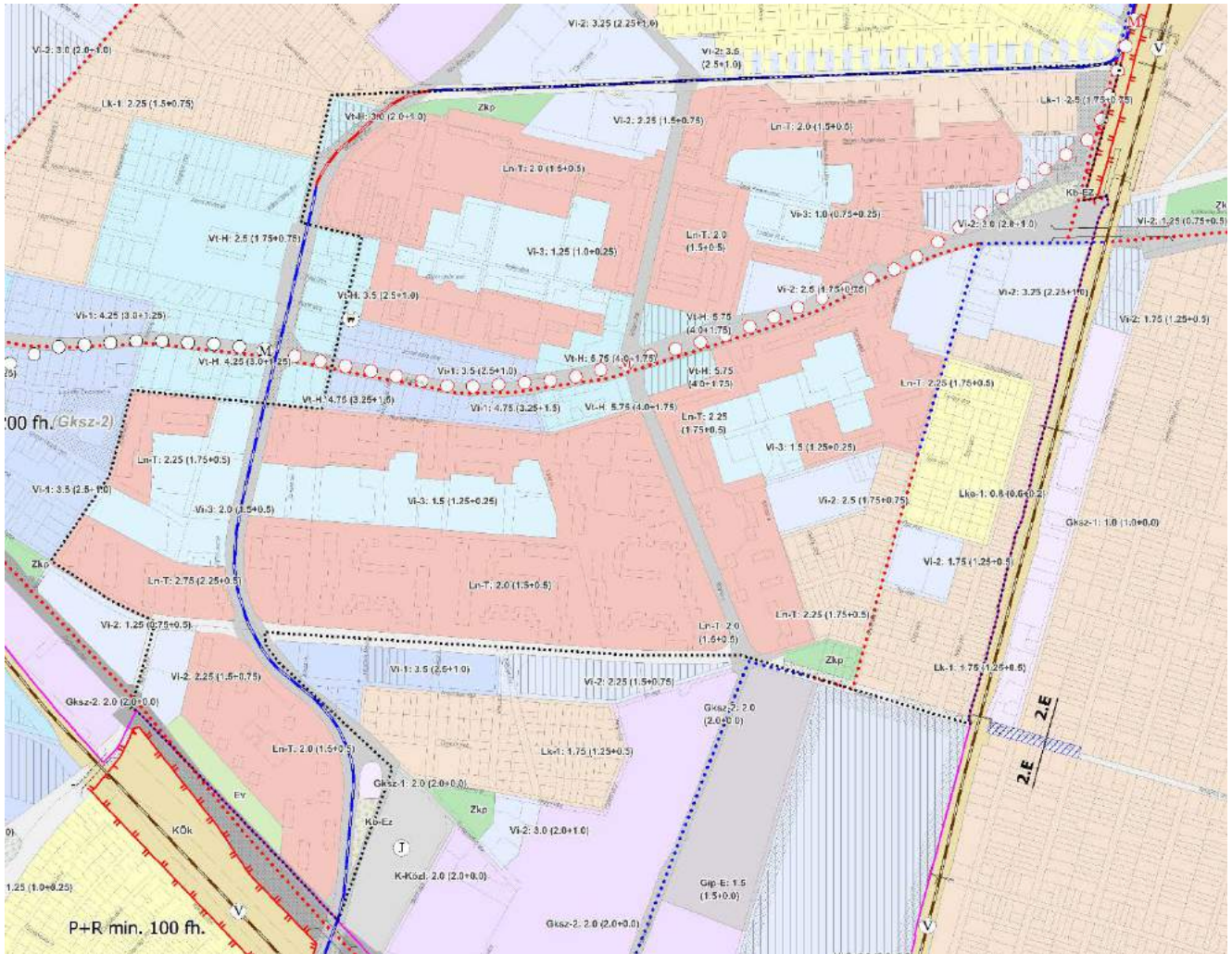
### 1.5.1.2 Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

A Fővárosi rendezési szabályzat a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a **területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet**, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

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

Az FRSZ által meghatározott, a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános beépítési sűrűség bsá értéke a kerületrészt lakóterületein 0,6 és 2,25, a településközpont területein 4,0, az intézményi területeken 0,75 és 2,5 közötti, a gazdasági területeken 2,0.

Az FRSZ felülvizsgálata kapcsán bsá érték változás egyes intézményi területeket érint, így az Árpád út menti Vi-1 jelű területfelhasználási egységben 3,0-ról 3,25-re, a Vi-2 jelű területfelhasználási egységben 0,75-ről 2,25-re, valamint az Ősz utca – Tél utca által határolt Vi-2 jelű területfelhasználási egység területén 1,0-ról 1,25-re emelkedik az általános sűrűségi érték.



**A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BÉÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE**

X-Y: 0.0 (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség

bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrű

meglévő tervezett

○ ○ ○ ○ Gyorsvasút nyomvonala felszín alatt

— — — — Közúti vasút (villamos) vonal felszínén

— — — — Vasút nyomvonala felszínén

— — — — Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap kivonat

Forrás: FRSZ

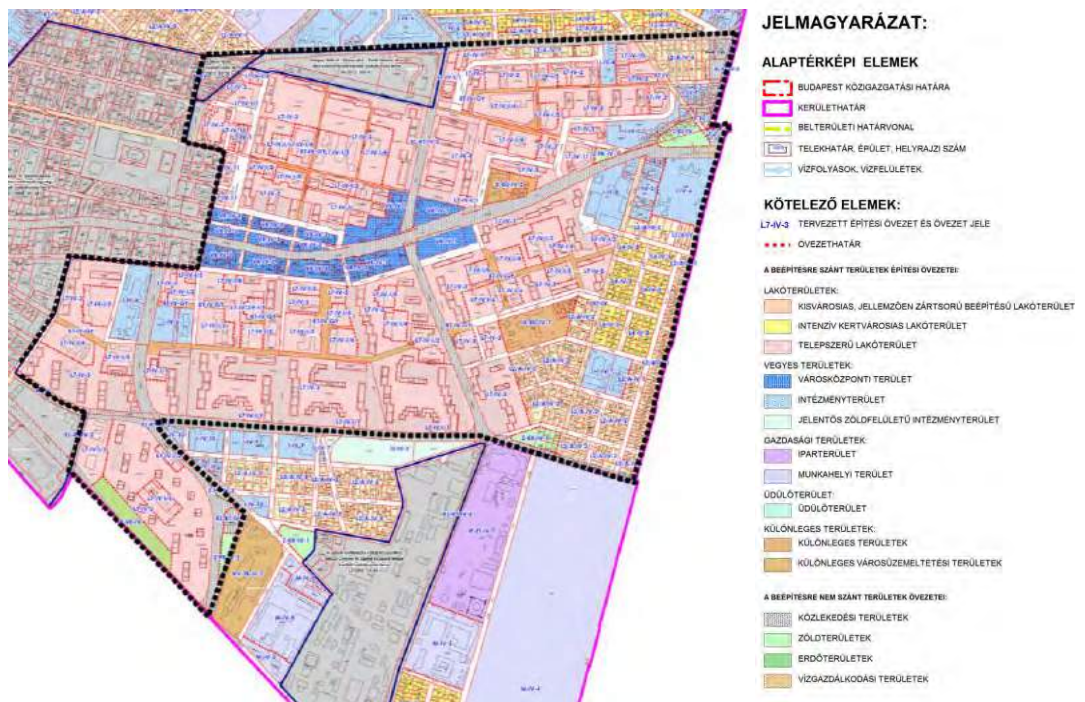


### 1.5.2 Újpest Városrendezési és Építési Szabályzata (ÚKVSZ)

Budapest Főváros IV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 20/2014. (VI. 27.) sz. rendeletével fogadta el Újpest Városrendezési és Építési Szabályzatát (továbbiakban: ÚKVSZ), mely Újpesti lakótelep területének jelentős részét lefedi, Görgy Artúr utca – Rózsa utca – Deák Ferenc utca által határolt terület és az István út – Görgy Artúr út – Bercsényi utca által határolt tömb kivételével.

Az ÚKVSZ a területen L7-IV-1, L7-IV-2, L7-IV-3, L7-IV-4, L7-IV-5, L7-IV-11, L7-IV-1/1, L7-IV-1/2, L7-IV-1/3, L7-IV-1/4, L7-IV-1/5, L7-IV-1/6, L2/A-IV-1, L2/A-IV-2, L2/A-IV-3, L4-IV/3, VK-IV/1, VK-IV/2, VK-IV/3, IZ-IV-2, I-IV-2, I-IV-4, I-IV-6, I-IV-7, I-IV-8, I-IV-9, I-IV-10, I-IV-F, M-IV-3, M-IV-5, K-EÜ-IV-1, K-EÜ-IV-2 jelű építési övezeteket és KL-KT-IV-2, KL-KT-IV-Ü, Z-KK-IV-1, Z-EZ-IV, Z-FK-IV-1, Z-FK-IV-2, E-VE-IV jelű övezeteket jelöl ki.

Az ÚKVSZ 5. mellékletében meghatározott FSZKT 3. sz. melléklete szerinti keretszabályozási vonalak, illetve KL-KT övezethatárok a Berda József utca-Pozsonyi utca-Dugonics utca által határolt tömböt érintik, amelyek végrehajtása nem történt meg. Az ÚKVSZ 5. mellékletében jelölt 2003. december 31. előtt hatályos szabályozási tervekben meghatározott szabályozási vonalak az Árpád úton kettő telket és a József Attila utcában egy telket érintenek, ezek végrehajtása megtörtént, azonban az Elem utcát érintő szabályozás végrehajtására nem került sor.



ÚKVSZ övezeti tervlap kivonat

Forrás: ÚKVSZ

A Görgy Artúr utca – Rózsa utca – Deák Ferenc utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervet a kerület képviselő-testülete az 56/2012. (XII. 3.) sz. rendelettel fogadta el. A KSZT a területet L7-IV-1/1, L7-IV-1/2, IZ-IV-1 jelű építési övezetekbe és KL-KT-IV-1, Z-KK-IV-1 jelű övezetekbe sorolja.

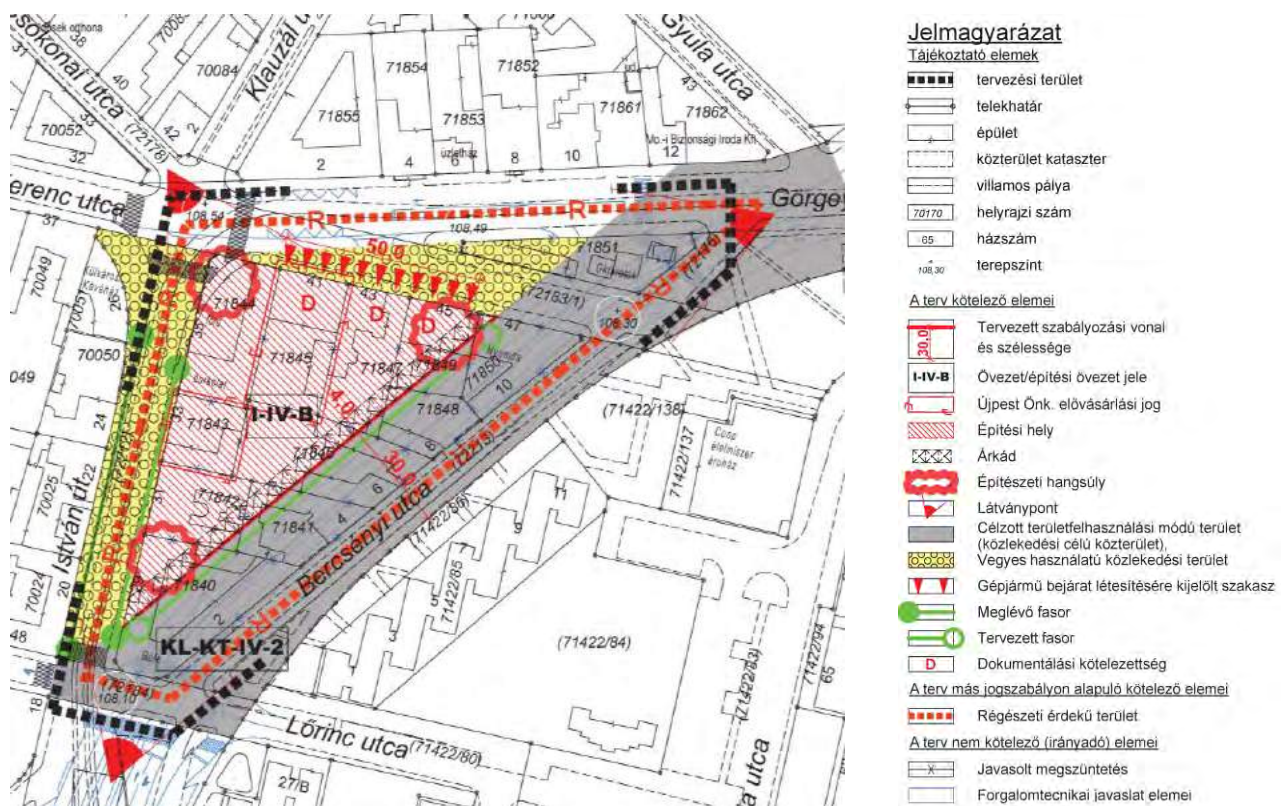
Vizsgált szempontok	igen	nem	részben	megjegyzés
Tartalmaz-e a KSZT közterület szabályozást	x			
A tervben szereplő közterület szabályozások megvalósultak-e?	x			
A tervezett fejlesztés megvalósult-e?			x	A telekalakítás megtörtént, Görgy Artúr utca mentén az épületeket elbontották.
A KSZT jóváhagyásától számított 7 év lejárt-e?		x		



KSZT övezeti tervlap kivonat

Forrás: Görgey Artúr utca – Rózsa utca – Deák Ferenc utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Terve

Az István út – Görgey Artúr út – Bercsényi utca által határolt tömbre vonatkozó szabályozási tervet a kerület képviselő-testülete a 39/2012. (IX.28.) sz. rendelettel fogadta el. A KSZT a területet I-IV-B jelű építési övezetbe és KL-KT-IV-2 jelű övezetekbe sorolja. A területen az érintett telkek esetében építési tilalom van elrendelve.



KSZT övezeti tervlap kivonat

Forrás: István út – Görgey Artúr út – Bercsényi utca Kerületi Szabályozási Terv

Vizgált szempontok	igen	nem	részben	megjegyzés
Tartalmaz-e a KSZT közterület szabályozást	x			
A tervben szereplő közterület szabályozások megvalósultak-e?		x		
A tervezett fejlesztés megvalósult-e?		x		
A KSZT jóváhagyásától számított 7 év lejárt-e?		x		

## 1.6. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

### 1.6.1. Természeti adottságok

Újpest a Duna bal partján, a Pesti hordalékkúp-síkságon helyezkedik el a Btf. 100-120 m szinten, gyakorlatilag sík felszínű területen. A hullámos síkságot a Duna bal parti mellékfolyóinak völgyei szabdalták szét Ny-K-i irányban. A kistáj mérsékelt meleg, száraz éghajlatú, évi középhőmérséklete 10,0-10,2 °C között mozog, évi csapadékösszege pedig 560-580 mm között, ugyanakkor a városi ökológia jelentősen befolyásolhatja az értékeket. Uralkodó szélirány az ÉNY-i.

A vizsgált terület tájtypusát tekintve települési (urbánus) táj, ahol az épített elemek dominálnak. A terület nagyrészt beépített, antropogén hatások által jelentősen átalakított. Természetes vegetáció nem található a területen, természeti értékeit a zöldfelületi rendszer fejezetében tárgyalt elemek növényzete alkotja, legfőképpen a lakótelepekhez kapcsolódó zöldfelületeken.

### 1.6.2. Tájhasználat, tájszerkezet

#### 1.6.2.1. Táj történeti vizsgálat

Újpest tájtörténetét a XVIII. század közepétől jól nyomon követhetjük korabeli térképek alapján. Az első katonai felmérés (1763-87) térképén látható, hogy a mai Újpest területe ekkor még lakatlan homokos pusztá volt, melyet egyedül a Vácra és Palotára vezető földutak metszették át.

A település újkori története az 1830-as években indult, amikor Gróf Károlyi István bérbe adta a területet szőlőművelőknek. Hamarosan hegyközség alakult ki, majd az iparosok, kereskedők betelepülésével 1840-ben már önálló községi szervezet működött itt. A második katonai felmérés (1819-69) térképe szerint a XIX. század közepén közvetlenül a városhatár mellett, a mai Váci út- Árpád út térségében már kis, négy utcás település létezett, melyet a térkép Neu Pest-ként jelöl. A beépített településmagtól északra húzódott a rétek közé ékelődő Szent István hegynek nevezett fásított domb és a Palotától nyugatra húzódó Palotai erdő. Ekkora már nagyjából kialakult a mai Árpád út nyomvonala.

A harmadik katonai felmérés (1869-87) adatai szerint jól látható, hogy a XIX. század közepétől a század végéig a jellemzően rurális, falusias táj erős urbanizálódásnak indult. A térképen Neupest-ként jelölt mai Újpest beépített területei ekkor már a mai Árpád út vonalán Palotáig (a mai Rákospalotáig) húzódtak. A mai Újpesti lakótelep struktúrája, utcahálózata nagyjából megfelelt a jelenlegi állapotoknak, de ekkor még alacsonyabb intenzitású beépítés jellemezte a területet.

Az 1941-es térkép alapján tovább sűrűsödött a mai lakótelep beépítettsége. A város terjeszkedése e térségben ekkorra már végérvényesen kiszorította a természeti elemeket, helyettük a magánkertek, parkok és intézménykertek mesterséges zöldfelületeinek kialakításával törekedtek a környezeti kondíciók javítására.



I. katonai felmérés



II. katonai felmérés



III. katonai felmérés



1941-es katonai felmérés

### 1.6.2.2. Tájhasználat értékelése

Az Újpesti lakótelepet jellemzően a nagyvárosias teleszerű lakóterületek alkotják, melyeket a kapcsolódó intézményi területek tagolnak. A lakótelepi zöldfelületek meghatározók, értékes, idős faállományukkal jelentősen javítják a terület élıhetőségét. A viszonylag szabadabb beépítési mód a nagyobb kiterjedésű zöldfelületek és közterek hálózatának kialakulását segítette elő.

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

A térség nem rendelkezik védett természeti értékekkel, településfejlődés következtében az urbánus szövet a jellemző, és a másodlagos, mesterségesen kialakított zöldfelületek. Az OTrT-ben kijelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a tervezési területet nem érinti.

## 1.7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

### 1.7.1. A zöldfelületi rendszer elemei

A zöldfelületi rendszer a település sajátos felépítésű, biológiai folyamatokkal és ökológiai törvényszerűségekkel jellemezhető alrendszere. A növényzettel borított zöldfelületeken túl biológiailag aktívnak számítanak a vízfelületek is. A településszerkezetet átszövő, tagoló városi szabadterek rendszere foglalja magába a területi és lineáris zöldfelületi elemeket. Ez a hálózat különböző jellegű és funkciójú, változatos zöldfelületi elemekből épül fel. A zöldfelületi elemek tipologizálhatók kiterjedésük, eltérő ökológiai jellemzőik, és rekreációs használatuk alapján.

Újpest lakótelep zöldfelületi rendszerének meghatározó területi elemeit a közhasználat előtt megnyitott, számos rekreációs funkcióknak is helyet biztosító és jelentős faállományú lakótelepi zöldfelületek jelentik, melyek a kerületrész túlnyomó többségét lefedik.

A városrész közparkjai, közkertjei kedvezően magas zöldfelületi borítottsággal rendelkeznek, ugyanakkor jellemző konfliktusok származnak a vandalizmusból, valamint az illegális hulladéklerakásból adódóan.

#### Zöldterületek

A kategóriába az önálló zöldterületként szabályozott nagyobb közkertek, közparkok tartoznak. A közelmúltban felújított Semsey Aladár park rendkívül funkciógazdag (játsszótér, sportpálya, kutyafuttató, kültéri fitness), jó állapotban lévő zöldterület. Az Elem utca és az Istvántelki út között található közkert jelenleg alulhasznosított, felújításra szorul, itt hajléktalanok életvitelszerű területhasználatából is konfliktusok keletkeznek. A mintegy 1 ha nagyságú, Görgy út melletti zöldterület távlatban szintén felújításra szorul. Az ÚVKSZ fásított köztéri övezetbe sorolja a Víztorony értékes faállománnyal bíró környezetét.

Jelentőségét tekintve említést érdemel a tervezési terület szomszédságában található, nemrég megújított Szent István tér, amely Újpest legjelentősebb fásított köztereként funkcionál.



### Lakótelepek zöldfelületei

A vizsgált kerületrész legnagyobb hányadát a telepszerű lakóterületek teszik ki. A lakótelepi zöldfelületek adottságait tekintve a magánkertek és a zöldterületek közé sorolhatók, a bennük kialakított rekreációs funkciók (játszóterek, sportpályák) és a közterületi besorolásuk miatt indokolt a közparkok, közkertekhez hasonló szabályozásuk. Meg kell jegyezni, hogy az Újpesti lakótelep zöldfelületeinek aránya alulméretezett sok fővárosi lakótelephez képest (30% körül alakul átlagosan). A zöldfelületek fennmaradását a kerületrészben fokozódó közterületi parkolási igények folyamatosan veszélyeztetik. Az átlagosnál nagyobb zöldfelületi aránnyal, intenzívebb zöldfelületekkel bírnak az Árpád úttól északra és a Rózsa utcától keletre eső, valamint a Pozsonyi utca mentén elhelyezkedő lakótelepi egységek (lásd. 1.7.3. fejezet). A közösségi rekreációs funkciók kedvező területi eloszlásban tagolják az egyes zöldfelületeket (lásd. 1.7.2. fejezet).



### Intézménykertek

A tervezési területen számos óvoda és bölcsőde található (Szent Anna Katolikus Óvoda, JMK Óvoda, Virág Óvoda, Nyár Óvoda, Aradi Óvoda, Ligeti Óvoda, Deák Óvoda, Viola Óvoda, Királykerti Tagóvoda, Pozsonyi Tagóvoda, 3. sz., 9. sz. és 12. sz. bölcsőde), amelyek jelentős faállományukkal meghatározó szerepet töltenek be a terület kondicionálásában, a környezetminőség javításában. Szintén számottevő zöldfelület található a Bársonyszív Idősek Klubja és a háziorsvosi rendelők telkén, továbbá kiemelkedő a Clarisseumhoz tartozó parkterület.



### Magánkertek

A kerületrész magántulajdonú lakótelkei az Istvántelki úttól keletre található nagy kiterjedésben. A kis- és kertvárosias lakókertek zöldfelületi borítottsága jellemzően nem éri el a 40%-ot, csupán a Zichy Mihály utcától északra és a Tavasz és Nyár utcák közötti tömböket jellemzi kedvezőbb zöldfelületi arány.



(Kép forrása: Google Earth)

### Jelentős kondicionáló zöldfelületek

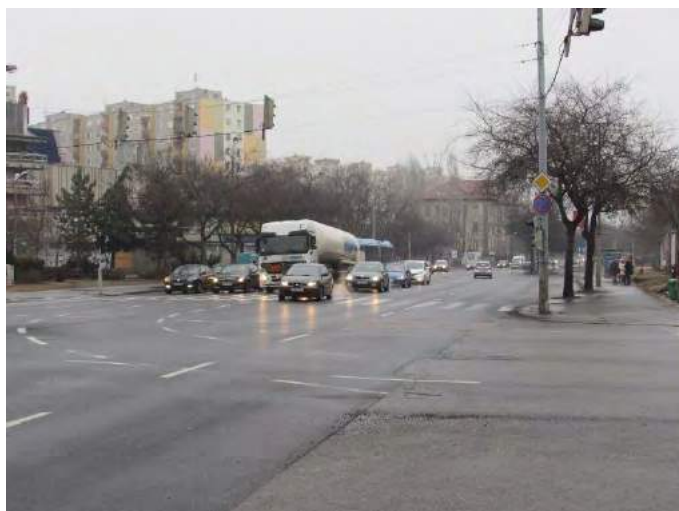
A Pozsonyi utcai lakótelepi egységet délről határoló jelentős faállományú zöldfelület (véderdő) a szomszédos vasúti területek felől biztosít megfelelő, a környezeti hatásokat mérséklő elhatárolást.

A Tél utca déli oldalán, a tervezési területen kívül fekszik egy távlatban fejlesztésre kijelölt terület, amely jelenleg a nagy kiterjedésű zöldfelületével kondicionáló szerepet tölt be.



### Fasorok

A közterületi fasorok a zöldfelületi rendszer szerves részét képezik. Különös jelentőséggel bírnak a sűrű beépítettségű területeken, ahol a közhasználatú zöldfelületek aránya alacsony. A tervezési tervet érintő, TSZT-ben kijelölt településképvédelmi jelentőségű fasorok jelentős része csak tervezett, számottevő útsorfa állomány csak a Görgey A. utca, a Rózsa utca, a Tél utca és az Árpád út keleti szakaszán található. A lakótelepeken a fasorok nem válnak el élesen a csatlakozó közhasználatú zöldfelületektől.





ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Zöldfelületi  
rendszer





### **1.7.2. Zöldterületi ellátottság**

A tervezési terület zöldterületi ellátottság tekintetében kedvező adottságú. A nagyszámú lakosság ellátását számos játszótér (41 db) és labdapálya (15 db) biztosítja, az önálló közterek, közparkok mellett jelentős a lakótelepeket övező, rekreációs funkciókkal is bíró zöldfelület. A zöldterületi ellátottságot bemutató tervlapon ezek a lakótelepi területek önálló kategóriaként kerültek feltüntetésre, mint a zöldterületi ellátottságot helyi szinten biztosító területek. A településrész peremén elhelyezkedő kis- és kertvárosias lakóterületek kevésbé ellátottak közösségi zöldfelületekkel.

### **1.7.3. Zöldfelület intenzitás**

A zöldfelület intenzitás a vegetáció jelenlétének és egészségi állapotának egyesített indikátora, mely százalékos értékeivel (0-100%-ig) mutatja meg milyen területi aránnyal és milyen vitalitással bír a növényzet egy adott területrészen. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával (pl. egy zárt lombkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken). A zöldfelület intenzitás térképen a teljes zöldfelületi fedettséget adó, valamint a zöldfelületben teljesen hiányos területek súlyozva jelennek meg.

Újpesti lakótelep zöldfelületi intenzitása átlagosan alig haladja meg a 30%-ot, ami sűrű beépítettségű, urbanus környezetnek köszönhető. A legkedvezőtlenebb értékek (20-30%) a Rózsa utcától nyugatra, az Árpád úttól délre eső lakótelepi egységeken mérhetők, a többi egységben kedvezőbb, helyenként 50% körüli zöldfelületi intenzitás értékek is mutatkoznak.

A zöldfelületek vegetációját vizsgálva a fás szárú vegetáció borítottsága meghatározó, bár a vizsgálat nem terjed ki a lombkorona alatti területekre. A koros faállomány igen magas értéket képvisel, hozzájárulva a terület ökoszisztéma szolgáltatásainak javításához.

### **1.7.4. Zöldfelületi arány**

Az építési övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány az OTÉK alapján a telek azon növényzettel borított területeiből számítandó, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a hatályos kerületi településrendezési eszközökben előírt paramétereknél a jelenlegi állapot szerint alacsonyabb zöldfelületi arány mutatkozik egyes intézményi (oktatási, egészségügyi, kereskedelmi funkciók), valamint a kis-és kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolt területek jelentős részén.

A TSZT 2017 egyes területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan legkisebb zöldfelületi átlagértéket (a továbbiakban: ZFÁ) határoz meg. A TSZT előírása alapján a ZFÁ biztosításától akkor lehet eltekinteni, ha egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség. Ebben az esetben a területfelhasználási egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető. Mivel a városrész nagyvárosias, telepszerű lakóterületbe (Ln-T) sorolt területeinek döntő hányadán a 35%-os ZFÁ nem teljesül, így a zöldfelületeik aránya tovább nem csökkenthető.

Az ÚKVSZ-ben az egyes övezetekre meghatározott zöldfelületi paraméterek a területfelhasználási egységekre vonatkozó ZFÁ-nak alapvetően megfelelnek, kivéve a TSZT 2017-ben jelentős változással érintett kiemelt jelentőségű helyi központ területbe (Vt-H) sorolt területeket, ahol az ÚKVSZ nem ír elő legkisebb zöldfelületi arányt, szemben a 20%-os ZFÁ-val.



- Zöldterület
  - Játszóter
  - Labdapálya
  - Telepszerű beépítés: megfelelő zöldfelületi ell.
- Közkertek, közparkok távolsága lakóterületektől (m)
- 0 - 150
  - 150 - 300
  - 300 - 500
  - 500 - 1000
  - 1000 - 2000
  - 2000 -
- Tervezési terület

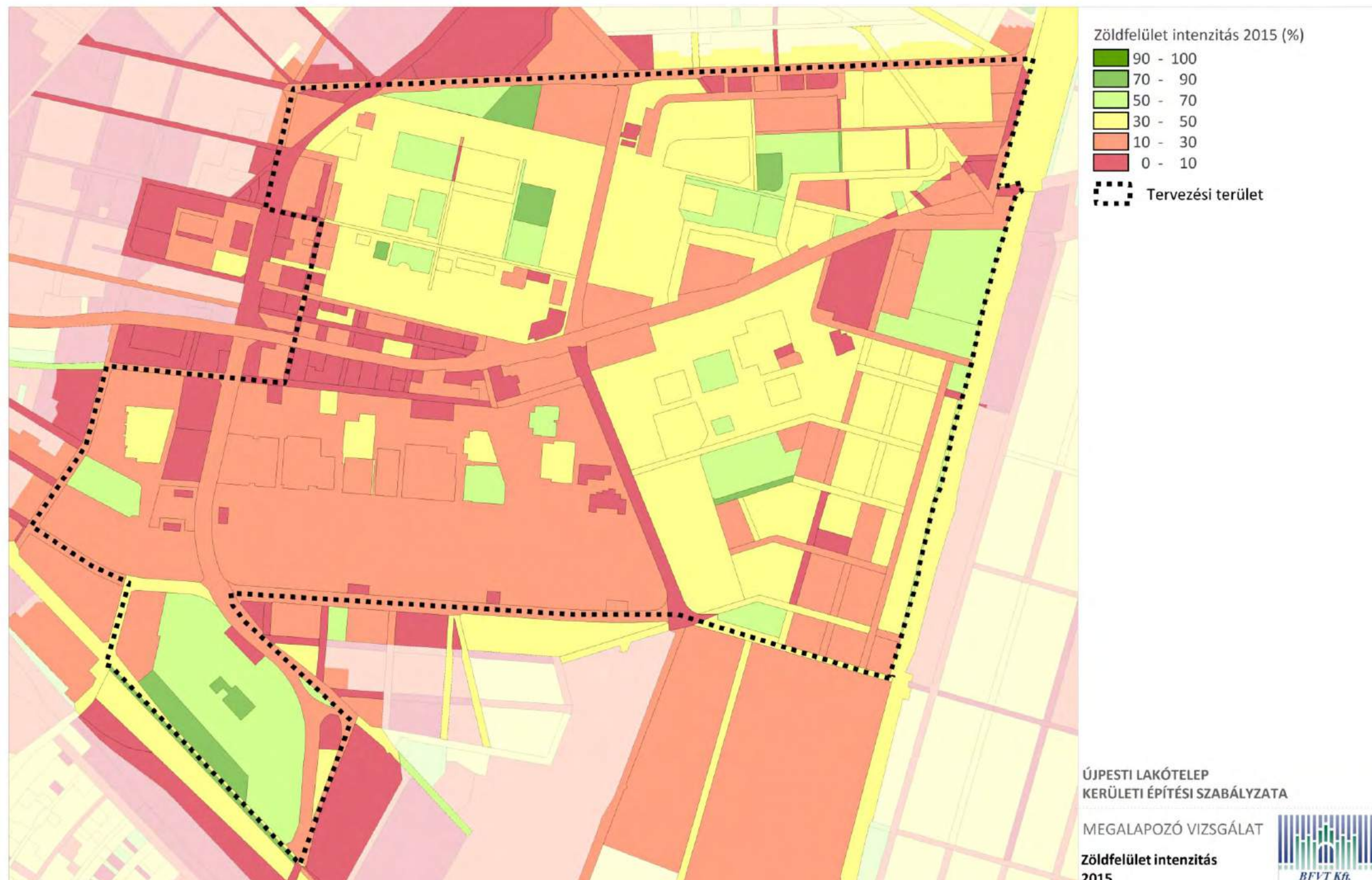
ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

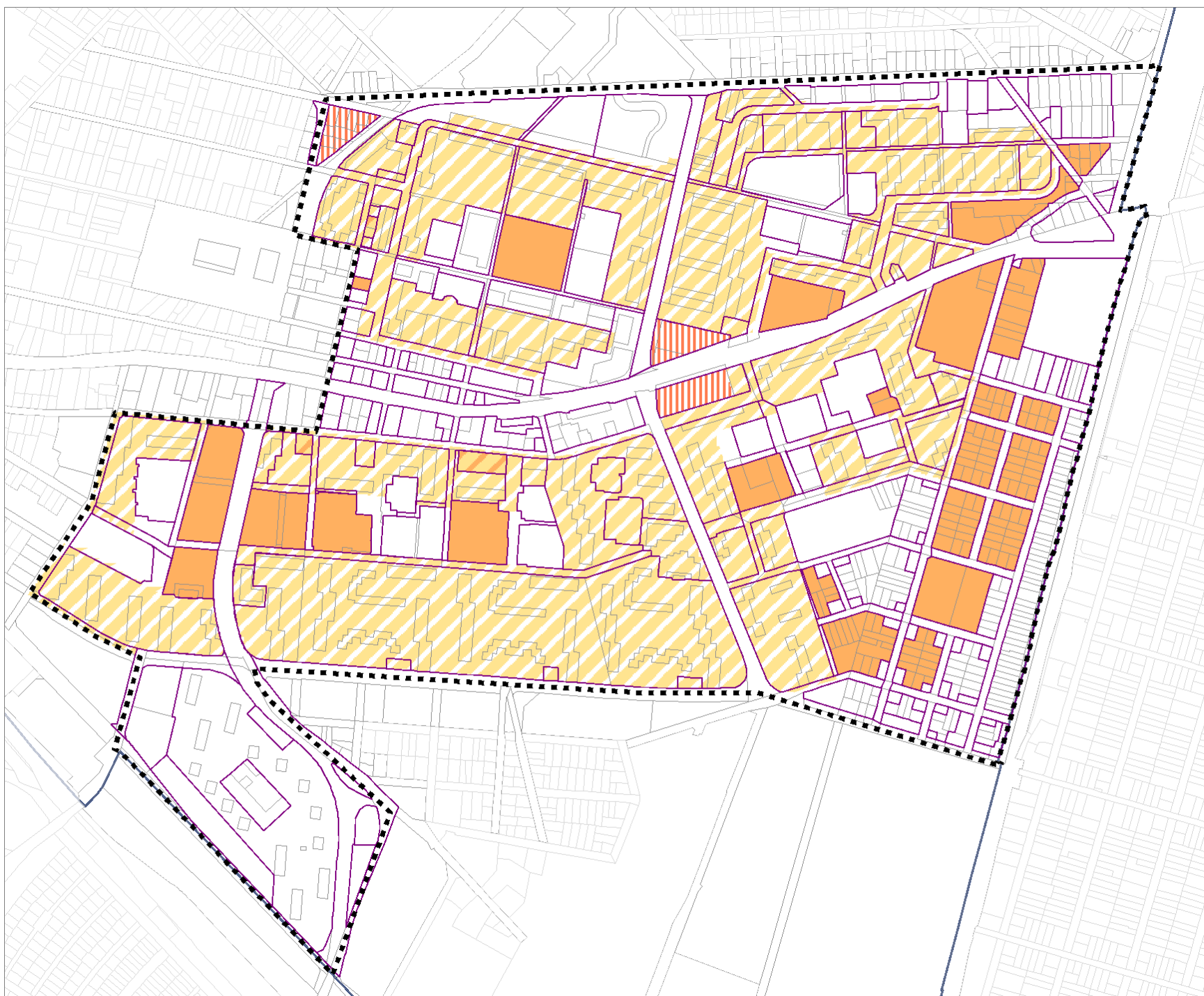
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Zöldterületi  
ellátottság


M=1:10.000  
Budapest, 2017









Kialakult állapot - hatályos kerületi  
rendezési tervek kapcsolata alapján


 alacsonyabb zöldfelületi arány  
mint az övezetben előírt paraméter.

Kialakult állapot - TSZT kapcsolata  
alapján

 a zöldfelületi átlagérték tovább  
nem csökkenthető.

Hatályos kerületi rendezési tervek  
- TSZT kapcsolata alapján

 magasabb zöldfelületi átlagérték  
mint az övezetben előírt paraméter.

 Tervezési terület

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Zöldfelület arány



## 1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 1.8.1. Területhasználat vizsgálata

#### 1.8.1.1. A városrész szerkezete, a helyi adottságok vizsgálata

A városszerkezeti egységet részben a városközponti zárt sorú beépítés, jelentős részt a nagyvárosias lakótelep és a keleti kerülethatár mentén fekvő kis- és kertvárosias lakóterületek alkotják, de városképi szempontból a nagyvárosias telepszerű beépítés a meghatározó. Újpesti lakótelep szerkezetét a kelet-nyugati irányú, átmenő forgalmat biztosító Árpád út és Tél utca határozza meg. Az Árpád út keleti szakasza a városközpont, míg a nyugati szakasza a XV. kerület irányába biztosít kapcsolatot, azonban a főutca ez utóbbi része, a Rákospalotára vezető felüljáró környezete minden szempontból rendezetlen, így kaputárság funkcióját nehezen tölti be. Kerületen belüli kapcsolatot biztosító szerkezeti elemek az észak-déli irányú Rózsa utca és Pozsonyi utca/István út, amelyek a közúti és a közösségi közlekedés területén fontos szerepet töltenek be. A kerületrész közlekedési ellátásában jelentős szerepe van az M3 metró közeli végállomásának, és az István út – Görgey Artúr út villamos vonalának. A lakótelep területén a beépítéshez igazodó kiszolgáló utak kiépültek, de a parkolók száma jelentősen elmarad a szükségéstől.

A városrész zöldfelületi borítottságának tekintetében megállapítható, hogy a zöldfelületek aránya más fővárosi lakótelepekhez képest alulméretezett, ugyanakkor a zöldterületek funkcionális kínálata, így a játszó- és sportpályák száma megfelelő.

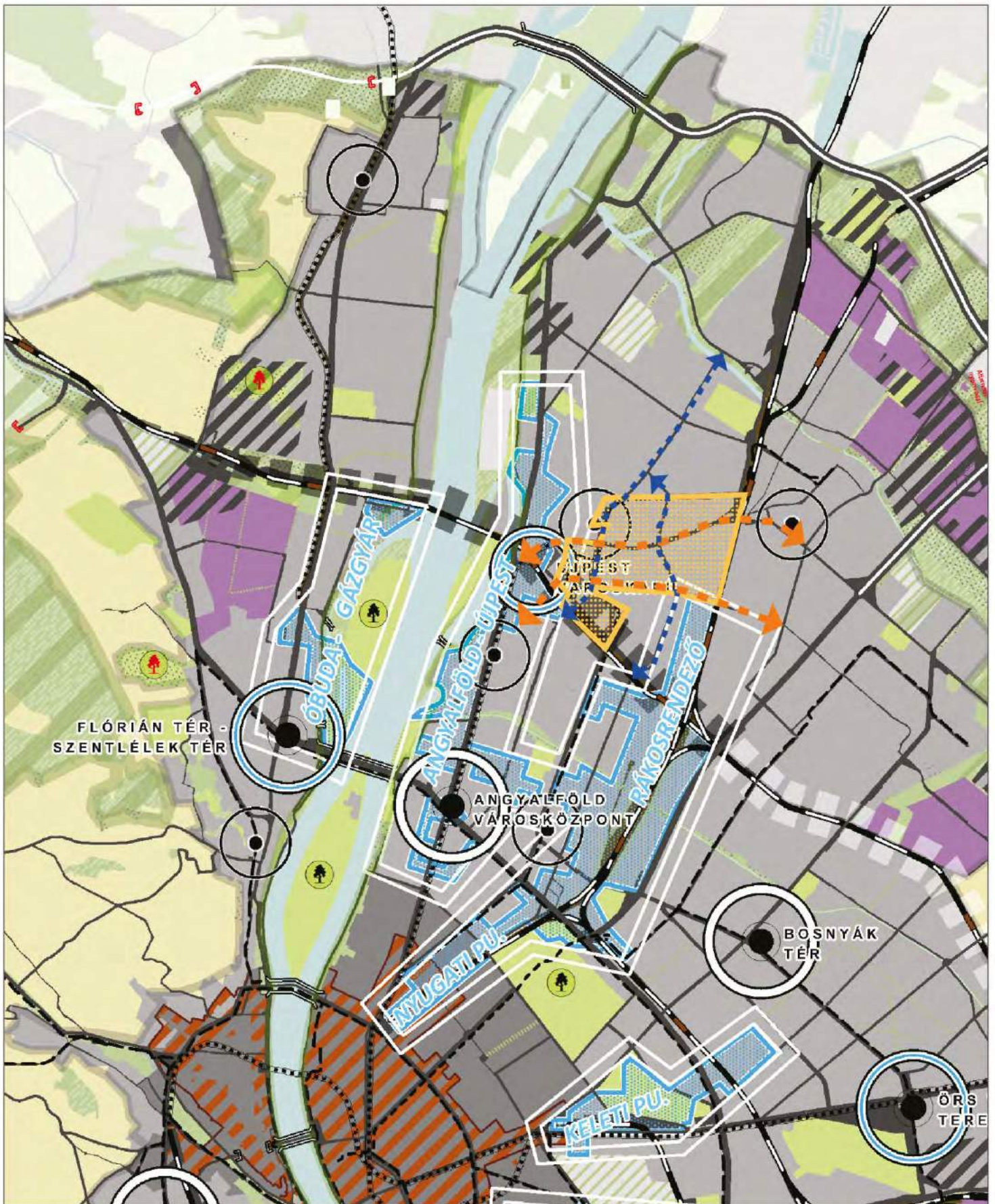
A tervezési területen az intézmények területi lefedettsége teljes mértékben biztosítja az ellátást. A központi, alközponti funkciók Újpesti lakótelepen túlmutatnak, az alapellátást biztosító nevelési, oktatási, szociális és egyéb intézmények száma magas. Itt található a kerület egyetlen felsőoktatási intézménye, a Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Kara, és a Károlyi Sándor Kórház telephelyei szintén ebben a városrészben találhatóak.

A városszerkezeti egység jellemzően lakóhely, ahol az intézmények mellett, kereskedelmi, illetve iroda és gazdasági rendeltetés is megjelenik.



Újpesti lakótelep területe
  Átmenő forgalmat biztosító szerkezeti elem
  Kerületen belüli kapcsolatot biztosító szerkezeti elem

Újpesti lakótelep madártávlatból



**Funkcionális szerkezeti struktúra**  
TSZT 2015 alapján

Újpesti lakótelep területe

Átmenő forgalmat biztosító szerkezeti elem

Kerületen belüli kapcsolatot biztosító szerkezeti elem

**SZERKEZETALKOTÓ TERÜLETI ELEMÉK**

- Vegyes használatú, intenzív városias terület
- Vegyes használatú, laza városias terület
- Egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági terület
- Zöldfelületi rendszer egyéb meghatározó elemei

Városi park, zöldfelületi rendszer meghatározó elemei

Kiemelten védendő karakterű, vegyes használatú terület

**VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK**

- Összefüggő, változással érintett terület – fejlesztési céltérsegen belül
- Összefüggő, változással érintett térség
- Fejlesztési céltérsegen

**KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA**

- Gyorsforgalmi út
- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Gyorsvasúti vonal és megállója
- Vasútvonal, megálló felszínen
- Duna-híd

**KÖZPONTRENDSZER**

- Városközpont - főközpont
- Intermodális melléközpont
- Intermodális központ
- Kiemelt jelentőségű helyi központ
- Kiemelt jelentőségű helyi központ

### 1.8.1.2. Jelenlegi területhasználat

Újpesti lakótelep területén a nagyvárosias teletszzerű beépítés dominál központi tengelyében fekvő alapellátási intézmények sorával. A Budapest-Vác vasútvonal közelében kisvárosias és kertvárosias területek jelennek meg, de a beépítésre szánt területeken ezeken kívül, gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató területek is megtalálhatóak. A tervezési területen a beépítésre nem szánt területek esetében is többféle területfelhasználási egységgel találkozunk, ilyenek a kerület szerkezetét meghatározó közlekedési területek, valamint zöldfelületek és természetközeli területek.

*Lakótelep és alapellátási intézményterületek*



*A lakótelep és az Árpád út menti városias terület*



*A lakótelep, a kisvárosias és a kertvárosias területek*



*Árpád út és Rózsa utca csomópont*

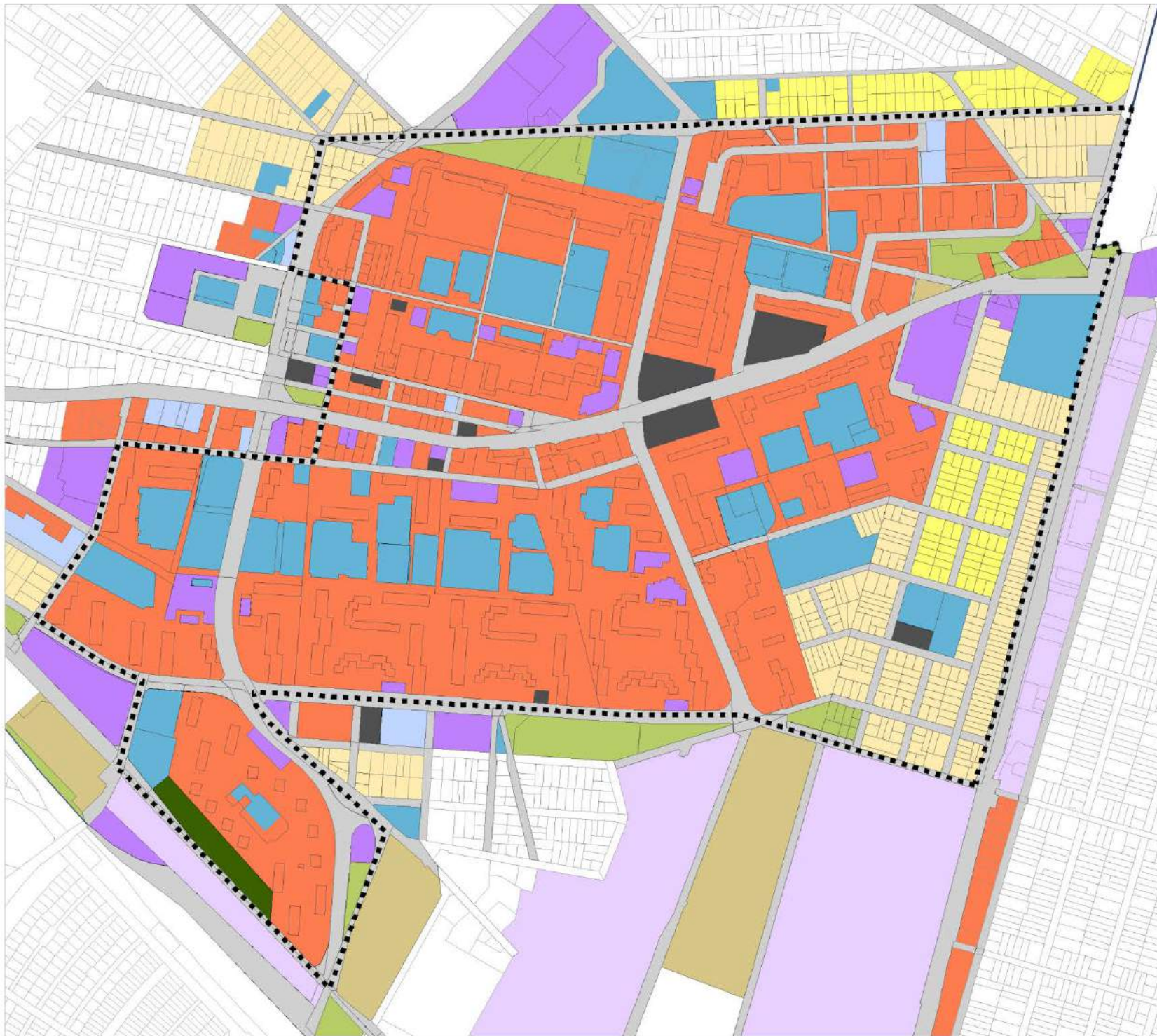


*A lakótelep és közterületei*



*A lakótelep intézményei*





- Nagyvárosias lakóterületek
- Kisvárosias lakóterületek
- Kertvárosias lakóterületek
- Közösségi célú területek
- Irodaterületek
- Kereskedelmi, szolgáltató területek
- Gazdasági területek
- Zöldfelületek területei
- Természetközeli területek
- Városüzemeltetési területek
- Használaton kívüli területek
- Közlekedési területek
- Tervezési terület

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelenlegi, tényleges  
területhasználat

M=1:10.000

Budapest, 2017





### 1.8.1.3. Funkcióvizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

Újpesti lakótelep 192,5 ha-os területének lakossága a 2011-es népszámlálás alapján 44.047 fő. A társadalmi folyamatok tekintetében a lakónépeség kismértékű csökkenése figyelhető meg (2001-ben 37.808 fő), a kor szerinti megoszlás tekintetében az aktív korúak aránya a legnagyobb, a gyermekek aránya pedig a legalacsonyabb.

Oktatási, nevelési intézmény tekintetében a tervezési területet és környezetét 11 óvoda és 5 általános iskola látja el, amelyek a kerületrész területén belül, főként a lakótelep belső területein helyezkednek el. Középfokú oktatási intézmények szintén jelentős számban találhatóak az Újpesti lakótelepen, ezek nagyrészt a kerületrész nyugati, városközponthoz eső részén helyezkednek el. A városrészben felsőfokú oktatási intézmény a Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Kara, amely a Viola utcában működik.

Újpesti lakótelepen fővárosi szempontból is kiemelkedő egészségügyi létesítménye a Károlyi Sándor Kórház, amely az észak-pesti régió jelentős egészségügyi központja. Felnőtt és gyermek járóbeteg szakrendelő térben elválik a kórháztól, az intézmény a Görgey Artúr utcában található. Szociális intézmény a tervezési területen az időskorúak ellátását biztosító „Bársonyszív” Idősek Klubja.

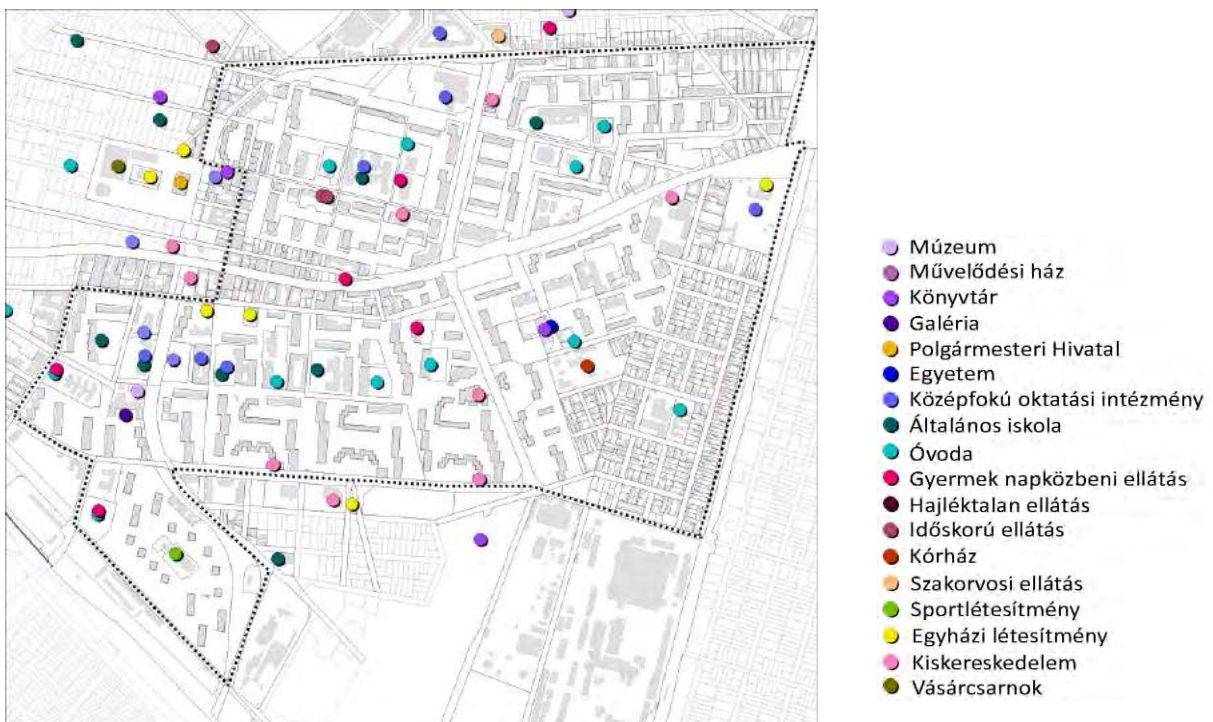
Kulturális feladatokat a 2012-ben alakult Újpesti Kulturális Központ végzi. Telephelyei, tagintézményei közül többek között az Ady Endre Művelődési Ház és az Újpesti Helytörténeti Gyűjtemény is a tervezési területen található, amelyek elsősorban a helyi közösségek számára nyújtanak kulturális és rendezvény helyszínt.

A városrészben a meglévő szabadidős és sportlétesítmény közül a Halassy Olivér Sportközpont működik, az Árpád úton álló Újpesti Gyógyfürdő és Uszoda bontás alatt lévő építmény.

A tervezési területen az egyházak intézményei, így az Újpesti Babilista gyülekezet imaháza, az Újpesti Evangélikus gyülekezet temploma, valamint a Clarisseum – Szent István Király plébániatemplom az Árpád út mentén helyezkednek el.

Kereskedelem és szolgáltatás tekintetében a gazdasági szereplők által működtetett létesítmények találhatóak a városrészben. Az Újpesti lakótelep területén több kiskereskedelmi áruházlánc képviselteti magát, ezek főként a lakótelep lakóépületei között állnak.

Újpest lakótelep területén az itt megtalálható intézmények és a humanizációra szoruló Árpád út menti kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések ellenére a városrészben jól működő helyi központ nem alakult ki.



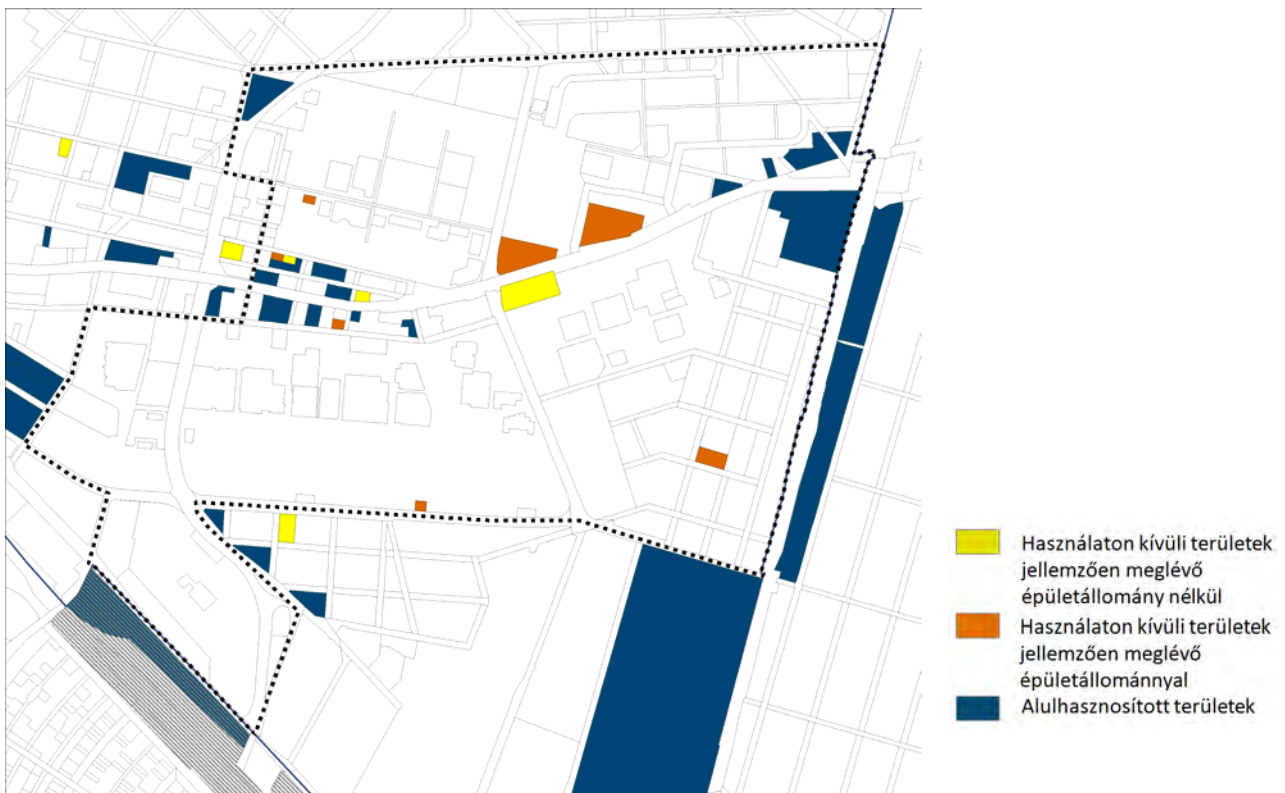
#### 1.8.1.4. Alulhasznosított barnamezős területek

Barnamezős területeknek nevezzük azon területeket – barnamező-fogalom egységes európai meghatározása CABERNET (Concernet Action on Brownfields and Economic Regeneration Network) szerint –, amelyekről elmondható, hogy hatással volt rájuk saját, valamint a közvetlen környezetük korábbi használata; felhagyottak, vagy alulhasznosítottak; vélt vagy valós környezeti szennyezettséggel terheltek; elsősorban fejlett városi térségben találhatóak; újra hasznossá tételük beavatkozást igényel.

Újpesti lakótelep kisebb léptékű városias, belső tartalékterületekkel rendelkezik. Ezek az alulhasznosított, valamint használaton kívüli telkek elsősorban az Árpád út mentén és közvetlen környezetében helyezkednek el. A használat alapján a következő kategóriák kerültek megkülönböztetésre:

- Használaton kívüli területek jellemzően meglévő épületállománnyal,
- Használaton kívüli területek jellemzően épületállomány nélkül,
- Alulhasznosított területek,

A városrészben számos olyan használaton kívüli terület van, amelyen a korábbi használat megszűnt, az értéktelen épületek elbontásra kerültek, vagy üresen állnak, állaguk folyamatosan romlik. Ezek a területeken a város számára szintén jelentős fejlesztési lehetőség kínálkozik beépítésre és szabadterületek fejlesztésére egyaránt. A városrész viszonylatában kiemelendő jelentős változással érintett terület, az Árpád út – Rózsa utca találkozásánál használaton kívüli Újpesti Gyógyfürdő és Uszoda bontás alatt lévő épülete és telke, és a szemközti parkolóként hasznosított ingatlan (összesen 1,4 ha), valamint a Tél utca – Istvántelki út találkozásánál elhelyezkedő Stephaneum, a kórház és a Chinoin gyógyszergyár üresen álló épülete. Újpest szimbolikus városképi eleme a jelenleg használaton kívüli, műemléki védelem alatt álló Újpesti Víztorony, amely az Árpád út mentén helyezkedik el. Közvetlen környezete alulhasznosított zöldterület. Alulhasznosított területek többek között a Clarisseum (2,6 ha), az István út – Görgey Artúr út – Bercsényi utca által határolt tömb területe és a városközpont környezetében számos ingatlan.

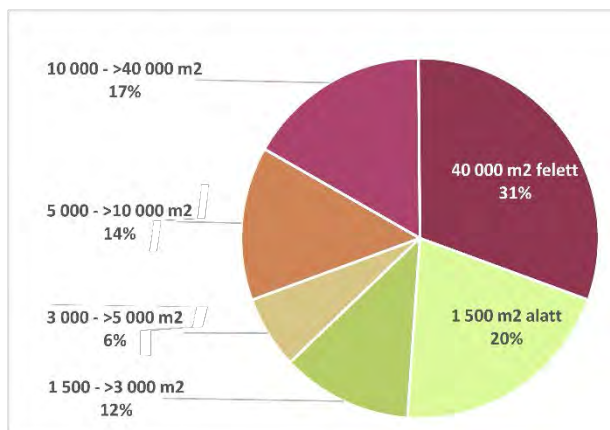


## 1.8.2. Telekstruktúra vizsgálata

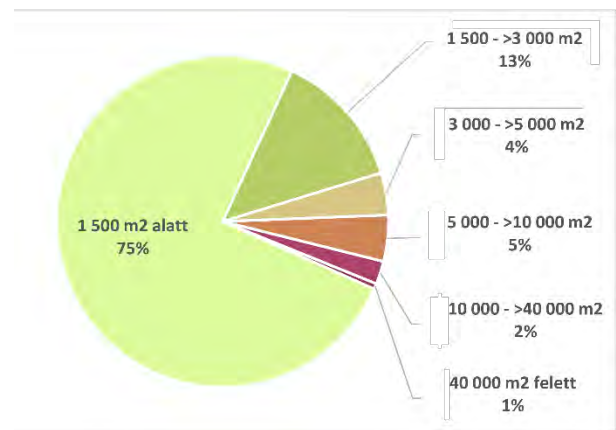
### 1.8.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálata

A telekszerkezet, a telkek morfológiája és a beépítés jellege szoros kölcsönhatásban vannak egymással. A telekstruktúra, a területi és szélességi-mélységi jellemzők meghatározzák a beépítés jellegét, vizsgálata ezért kulcsfontosságú.

Újpesti lakótelep telekstruktúrája igen változatos, területén egyszerre vannak jelen a hagyományos, két teleksorból álló kis- és kertvárosias tömbök, valamint a lakótelep úszótelkes rendszere is. A városrészben a telkek méretét tekintve többségében 1500 m<sup>2</sup> alattiak, ide tartozik a kis- és kertvárosias ingatlanok, valamint a lakótelep úszótelkeinek nagy része. A kisméretű telkek esetében eltérés a telekmorfológia tekintetében mutatkozik, a kis- és kertvárosias területek esetében a szabályos telekforma, az úszótelkeknél az épület kialakítását követő, szabálytalanabb morfológiával találkozhatunk. 1500-3000 m<sup>2</sup> méretű telekből már jóval kevesebb található a kerületrészben, főként az Árpád út menti vegyes területeken, illetve a lakótelepen fordulnak elő, ezekre a szabálytalan, amorf forma a jellemző. 3000-5000 m<sup>2</sup> és 5000-10.000 m<sup>2</sup> főként az intézmények telkeire jellemző, de a közterületek egy része is ide sorolható. Ezeknek a nagyobb méretű telkeknek a formája szintén változatos. 10.000–40.000 m<sup>2</sup> és ennél nagyobb méretű telkek a lakótelep úszótelkei között elhelyezkedő közterületek, valamint a közlekedési területek ingatlanjai.



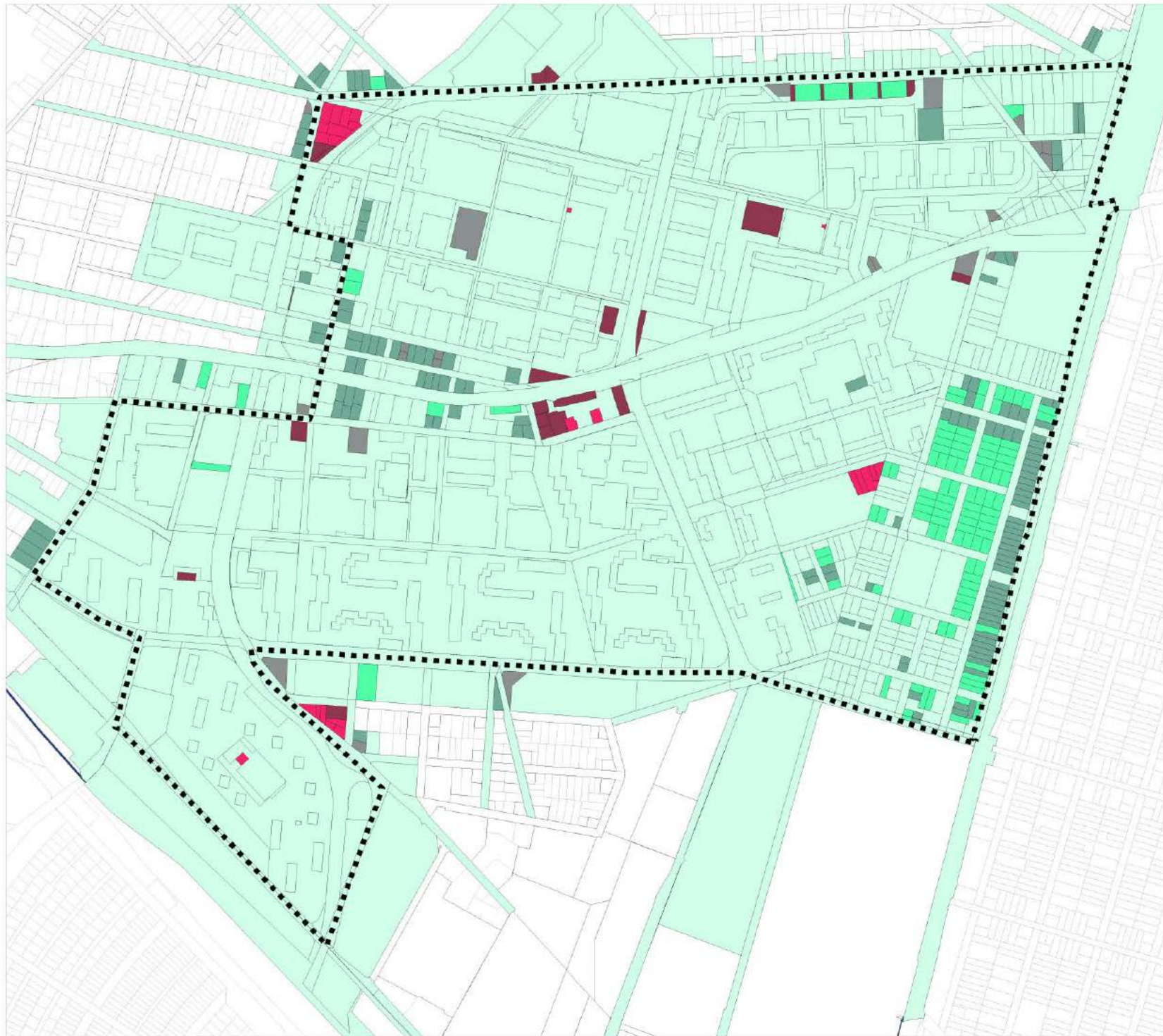
Telekterület megoszlása az összterület alapján – közterületek nélkül




Telekterület megoszlása a telkek db száma alapján – közterületek nélkül


A telekméret vizsgálatánál a jellemzők ismertetésén kívül fontos a hatályos szabályzatban meghatározott legkisebb telekmérettel való összevetés is, így azonosíthatóak azok a tömbök, ahol a szabályozás eltér a kialakult állapottól.


A hatályos kerületi rendezési tervekben foglaltakat összevetve a kialakult telekmérettel megállapítható, hogy az Újpesti lakótelep területén a telkek kialakult mérete jellemzően nagyobb az ÚKVSZ-ben meghatározott legkisebb telekméreténél. Ugyanakkor meg kell említeni, hogy a lakótelep esetében ez a megfelelés azt jelenti, hogy az ÚKVSZ nem határoz meg paramétert a telekméret tekintetében, hanem a kialakult állapotot veszi alapul. Kismértékű, 100 m<sup>2</sup> vagy ennél kisebb eltérés a vasút menti lakóterületek belső tömbjeiben és a Görgey Artúr utca menti kisvárosias lakóterületen jelentkezik. 100-500 m<sup>2</sup> közötti eltérés a Klára utcai telkeket érinti, valamint a József Attila utca mentén jellemző. 1000–2000 m<sup>2</sup> és e feletti, jelentősen eltérő méretű telkek csoportja az Árpád utca – Rózsa utca – Munkásotthon utca – Virág utca által határolt tömböt, az István út – Deák Ferenc utca – Bercsényi utca – Lőrinc utca, valamint a Nyár utca – István utca – Ősz utca által határolt területet érinti, illetve helyenként a lakótelepen is előfordulnak.




 Megfelel az ÚKVSZ paraméternek


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

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

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

 > 500 - 1000 m<sup>2</sup>

 > 1000 - 2000 m<sup>2</sup>

 2000 m<sup>2</sup> feletti eltérés

 Tervezési terület

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Telkek mérete  
ÚKVSZ - jelenlegi állapot  
összevetése

M=1:10.000

Budapest, 2017



### **1.8.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat**

A tulajdonjogi vizsgálat a kerületi önkormányzat által szolgáltatott ingatlan- nyilvántartási kataszter alapján készült. A 2017 februárjában átadott nyilvántartás a kerületi tulajdonnal érintett, valamint az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. kezelésében lévő ingatlanokat tartalmazza, így a vizsgálat is kizárólag ezekre terjed ki.

Újpesti lakótelep területének jelentős része 100%-os kerületi tulajdonban van. A nagy kiterjedésű kerületi tulajdonú ingatlanok jellemzően a lakótelep úszótelkeit övező közterületek, de a lakótelepen található intézmények ingatlanjai is nagyrészt ide tartoznak. Újpest Önkormányzat vegyes tulajdonú ingatlanjai elsősorban a lakótelepen álló lakóépületek, de a kis- és kertvárosias lakóterületen is található néhány kerületi tulajdonú telek, amely szintén nem közterület. Az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. kezelésében lévő ingatlanok koncentráltan jelennek meg a városrészben, így az Árpád út nyugati szakaszán és attól északra, a Görgey Artúr utca – Szilágyi utca – Kiss János utca által határolt területen és az Anonymus utcai tömbökben. Vegyes tulajdonú kerületi közterület a Görgey Artúr utca városrészt érintő szakasza.



- Újpest Önkormányzat, nem közterület
- Újpest Önkormányzat, közterület
- Újpest Önkormányzat vegyes, nem közterület
- Újpest Önkormányzat vegyes, közterület
- ÚV Zrt.
- ÚV Zrt. vegyes
- Tervezési terület

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Önkormányzati tulajdonú  
ingatlanok

M=1:10.000

Budapest, 2017



## 1.8.5. Az építmények vizsgálata

### 1.8.5.1 Funkció, kapacitás

A területhasználat vizsgálata bemutatja azokat a területeket, ahol funkcionálisan hasonló rendeltetésű épületek találhatóak, vagy az adott helyszín épületei különböző típusú gazdasági célt szolgálnak (kereskedelem, ipar). A homogénként jelölt lakó- vagy vegyes központi területeken azonban mozaikszerűen egyéb rendeltetések is megjelennek (pl. a lakosság ellátását szolgáló funkciók), befolyásolva így a városrész működését.

Az Újpesti lakótelep területén a lakó rendeltetés domináns, azonban a lakótelepen az intézményi funkció mellett a lakóépületek által közrefogva kereskedelem és szolgáltatás is megjelenik. A kis- és kertvárosias területek esetében a lakóépületek mellett a legtöbb telken melléképítményekkel is találkozunk, ezek elsősorban a fő rendeltetést egészítik ki, sok esetben gépkocsitárolásra szolgálnak. A tervezési területen helyenként irodafunkció, valamint üzemi, gazdasági rendeltetés is megjelenik, főként a kis- és kertvárosias lakóterületekbe ékelődve. A lakótelepen használaton kívüli építmények az Árpád út, Téli utca és a Király utca mentén helyezkednek el, ezek közül számos nagy alapterületű, többszintes építmény.

Eltérő földszinti funkció a városrészben az Árpád út menti, vegyes rendeltetésű épületeknél jellemző, valamint a lakótelepek esetében azoknál az épületeknél, ahol a földszinten a korábban garázként használt helyiségeket üzletké alakították át.



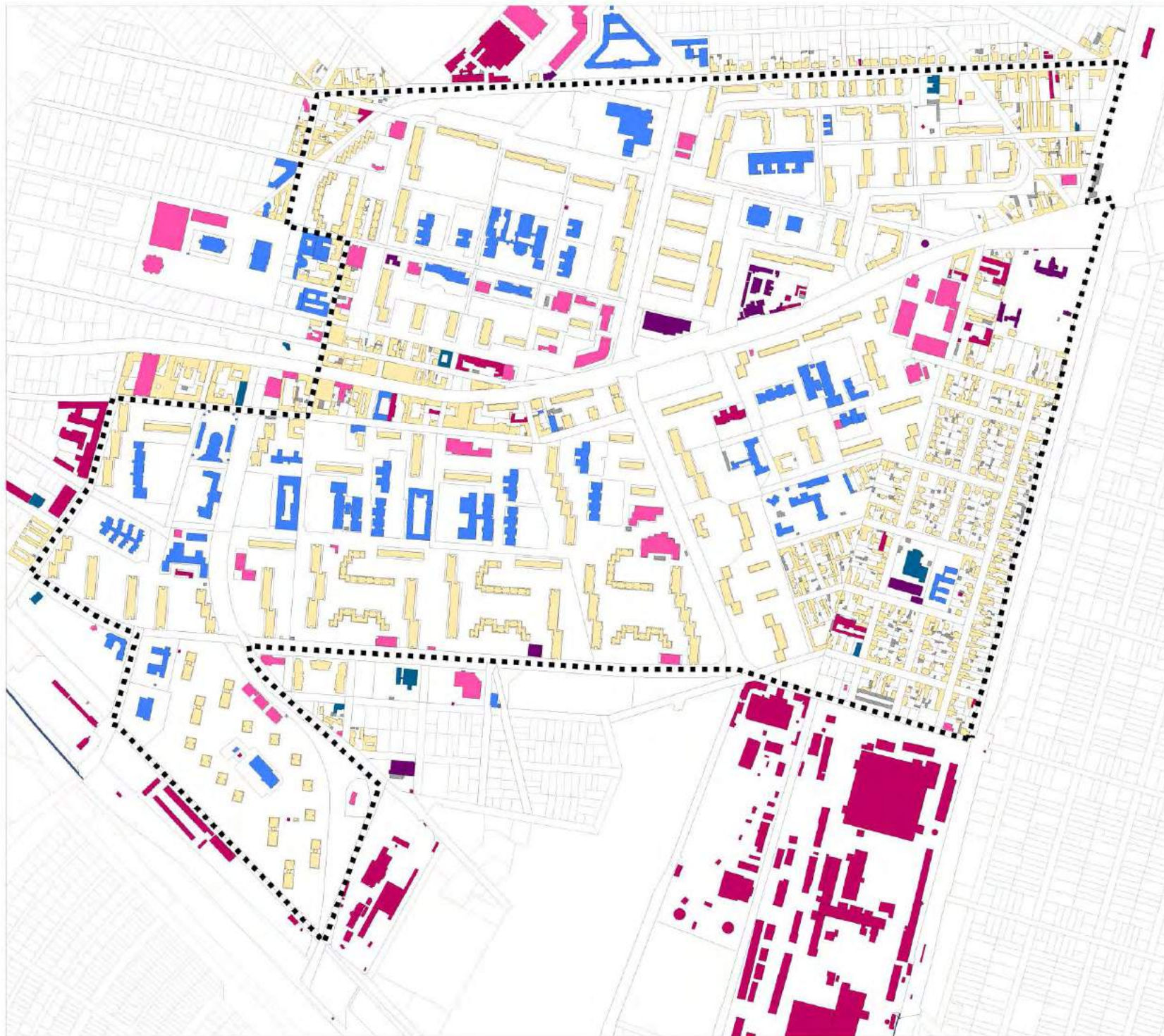
Lakótelepek



Jellemző kis- és kertvárosias beépítés



Városrészközpont jellemző történelmi beépítése



- Lakó
- Üzemi, gazdasági
- Iroda
- Kereskedelem, szolgáltatás
- Intézmény
- Használaton kívüli
- Melléképítmény
- Tervezési terület határa

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Domináns épület  
funkció

M=1:10.000

Budapest, 2017





### 1.8.5.2. Beépítési jellemzők (beépítési mód, mérték, szintterületi mutató)

#### Beépítési mód

A beépítési módok közül a tervezési területen telepszerű, zárt sorú és szabadonálló, valamint ikres beépítés került megkülönböztetésre. Ezek közül Újpesti lakótelep beépített területeinek legnagyobb részén, így a lakótelepen telepszerű, zárt sorú és szabadonálló beépítés dominál. Az Árpád út mentén és a Görgey utca nyugati szakaszán, valamint a vasút menti, Istvántelek esetében szintén a zárt sorú beépítés meghatározó, a belső tömbök telkeire főként a szabadonálló és az oldalhatáron álló beépítési mód a jellemző, helyenként ikres beépítési mód fordul elő. A beépítési mód tekintetében megállapítható, hogy a kialakult állapot a hatályos kerületi rendezési tervekben meghatározottnak legtöbb esetben megfelel, eltérések a kisvárosias, kertvárosias területeken helyenként előfordulnak.

#### Beépítési mérték, sűrűség

A beépítési mérték – az épülettel beépített terület és telek területének hányadosából adódó érték – jól jellemzi az egyes területeket. A tervezési területen a lakótelepek közterületeinek köszönhetően jelentős a beépítetlen telkek száma, illetve az 5% alatti beépítés. 5-10%-os beépítettség csak kevés telek esetében fordul elő, míg 20-30%-os beépítési mérték a kerületrész egészén, a lakótelepeken az intézmények telkein, illetve a kis-, és kertvárosias területeken egyaránt jellemző. A vizsgált telkek esetében jelentős azon telkek száma, amelyek beépítettsége 30-40% és 40-50% közötti, ez főként a vasút menti lakóterületeket jellemzi. 50-60%-os beépítettség elsősorban az Árpád út menti vegyes területen meghatározó, helyenként pedig a kertvárosias lakóterületeken is jelentkezik. A területen 60-80%-os beépítettség a lakótelepen és annak előterében az Árpád út mentén jellemző, de az istvántelki kis- és kertvárosias tömbökben is előfordul. 80% feletti beépítettség az Árpád út keleti felén, a városközpont irányában és a lakótelep egyes telkeinek esetében jelentkezik.

A hatályos kerületi rendezési tervekben foglaltakat összevetve a kialakult beépítéssel, megállapítható, hogy a városrész területén a 10% alatti tartalék a jellemző, amely elsősorban a lakótelep közterületein és úszótelkein jelentkezik (az ÚKVSZ a lakótelepek területén kialakult paramétert határoz meg), de a vasút menti lakóterületeken is sok helyen előfordul. 10-20%-os tartalékkal rendelkező telkek kisebb számban, a vegyes területfelhasználású területeken fordulnak elő, míg 20-30% és 30-40%-os tartalékkal az Árpád út mentén és a lakóteleptől nyugatra eső területeken találkozhatunk. 40% feletti tartalék kevés helyen, elsősorban koncentráltan jelenik meg az Árpád út átalakuló területein és a műemléki védelmet élvező telkeken, valamint délen az Elem utca mentén. A lakótelep belső részein elhelyezkedő intézményi telkeken jellemző, hogy a kialakult állapot legfeljebb 30%-kal magasabb értékkel rendelkezik, mint a szabályzatban megengedett paraméter. 30% feletti eltérés kevesebb telket érint, ezek az Árpád út nyugati részén, a Kis János utca és a Szilágyi utca mentén találhatóak.

Lakótelepek



Kis- és kertvárosias beépítés



Városközpont városias beépítése





-  Zárt sorú
-  Oldalhatáron álló
-  Ikres
-  Szabadon álló
-  Úszótelkes
-  Tervezési terület

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jellemző  
beépítési mód

M=1:10.000

Budapest, 2017





- Beépítetlen terület
- 5 % vagy az alatti beépítettség
- > 5 - 10 % beépítettség
- > 10 % - 20 % beépítettség
- > 20 % - 30 % beépítettség
- > 30 % - 40 % beépítettség
- > 40 % - 50 % beépítettség
- > 50 % - 60 % beépítettség
- > 60 % - 80 % beépítettség
- 80 % vagy a feletti beépítettség
- Tervezési terület

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Beépítettség mértéke

M=1:10.000

Budapest, 2017



### 1.8.5.3. Épületek magasság, szintszám, tetőidom vizsgálata

#### Magasság, szintszám

A városrész arculatát a nagyvárosias telepszerű lakóterületek többszintes épületei határozzák meg. Az épületek vizsgálata során megállapítható, hogy a lakótelepen többnyire 5-11 szintszámú lakóépületek a jellemzőek, amelyek alacsonyabb, 1-2 szintes intézményeket fognak közre. A lakótelephez képest alacsonyabb beépítést képviselnek az Árpád út mentén, az István út és Rózsa út között elhelyezkedő irodák, lakóépületek és használaton kívüli építmények, amelyek szintszám tekintetében szintén nem egységesek, 1-5 szintszám a jellemző. A vasút menti kis- és kertvárosias lakóterületeken az épületek F, F+1, F+T szintszámúak, melyek közül egyedül a Tél utcában álló használaton kívüli, hétszintes épület emelkedik ki. Az építmények magasságára vonatkozó adatszolgáltatás hiányában, az elvégzett szintszámvizsgálat alapján megállapítható, hogy Újpest lakótelep területén az építmények magassága jellemzően nem lépi túl a hatályos szabályozási eszközökben meghatározott paramétereket, azonban pontszerű eltérések adódhatnak.

#### Tetőidom

Újpesti lakótelep területén elhelyezkedő építmények tetőidom-vizsgálata során három típus került megkülönböztetésre, amelyek követik az OTÉK meghatározását és előírásait:

- **Magastető:** olyan tető, amelynek lejtése a 10%-ot meghaladja
- **Lapostető:** a tető hajlásszöge 10%, vagy annál kisebb,
- **Egyedi tetőformák:** azon tetőszerkezetek csoportja, amelyek formai kialakítása az épület karakterét egyedivé teszi. (pl. tornyok, kupolák).

A tervezési területen a lakótelepi telkek területi kiterjedésének ellenére az épületek darabszámának tekintetében a magastetős tetőidom dominál a lapostetős beépítéssel szemben. Az egyes tetőidomok elterjedésének esetében megállapítható, hogy mind a lakótelepen, mint a kis- és kertvárosias területeken egyaránt jellemző a magastetős és a lapostetős beépítés, de az egyes homogén tömbök között helyenként eltérő tetőidomú épületek jelennek meg. Egyedi tetőforma kettő helyen fordul elő, az egyik a víztorony, a másik az Újpesti Evangélikus templom épülete.

#### Szintterületi mutató

A szintterületi mutató – az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa – egy olyan képzetes érték, amely jól használható az egyes területek sűrűségének jellemzésére. A vizsgált területen az egyes területfelhasználási egységekben, és azon belül az egyes tömbökben is nagy eltérés figyelhető meg. A lakótelepeken az eltérő szintszámból adódóan a szintterületi mutató is igen változatos, így ez az érték a tömbszéleken 3,0 feletti, helyenként a 10-et is elérni, míg a tömbök belső részein 0,2-1,0 között változik. A lakótelepek előterében, az Árpád út mentén a terület átalakulásának köszönhetően szintén nem egységes a szintterületi mutató értéke, többségében 0,2-3,0 közötti, néhány esetben a 3,0-t is meghaladja. A tervezési terület értékeit vizsgálva megállapítható, hogy a kis-, és kertvárosias lakóterületek szintterületi mutatója alacsonyabb, 0-0,8, helyenként eléri az 1,0-t, néhány esetben azonban kiugró érték, >1,5-3,0 is megfigyelhető.

A kialakult értékeket a hatályos kerületi rendezési tervekben foglaltakkal összevetve megállapítható, hogy a tervezési terület nagy része rendelkezik tartalékkal, azonban az egyes területfelhasználási egységek egymástól jelentősen eltérnek. A lakótelepre általánosan 0,0–0,25 közötti tartalék jellemző (az ÚKVSZ a szintterületi mutató meghatározásánál is a kialakult paramétert szerepelteti), ennél magasabb érték (0,25–1,0) csak az intézmények esetében jelentkezik. A tervezési területen jelentős tartalékkal az Árpád út és a Görgey Artúr utca menti területek rendelkeznek (1,5-3,0), egyes telkek esetében ez az érték 3,0-t is eléri. A fenti utak mentén azonban a szabályzatban megengedett paramétereket meghaladó értékek is előfordulnak, ezek többnyire 0,25–1,0 közöttiek. A vasút menti városrész telkei vegyes képet mutatnak. A legtöbb telek tartaléka 0,25-1,0 helyenként 1,0-1,5, illetve 1,5-3,0, azonban néhány telek ezzel szemben kismértékben túllépi a szabályzatban megengedett paramétert (0,0-0,25).



Szintek száma

- 1 szintes
- 2 szintes
- 3 szintes
- 4 szintes
- 5 szintes
- 6 szint és felett

Tetőtér aránya

- az épület alapterületénél kisebb területű
- az épület alapterületével megegyező területű
- az épület alapterületénél több
- Tervezési terület

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jellemző  
szintszám

M=1:10.000

Budapest, 2017





-  Lapostető
-  Magastető
-  Egyedi tetőforma
-  Tervezési terület

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

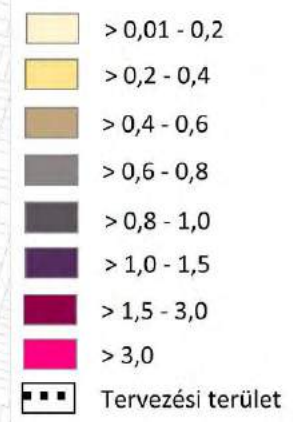
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jellemző  
tetőidomok

M=1:10.000

Budapest, 2017





ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelenlegi  
szintterületi mutató

M=1:10.000  
Budapest, 2017



**1.8.5.4. Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok**

A településkarakter és a helyi sajátosságok vizsgálatának célja, hogy feltárja a település beépített területeinek azon legjellemzőbb vonásait, amelyek meghatározzák az adott épített környezet arculatát, jellegét, hangulatát. Területi bontásban meghatározhatóak azok a közös jellemzők (karakterjegyek), amelyek egy-egy területen hasonlóak, ezért ezek típusként jól leírhatóak.

A tervezési terület arculatát elsősorban a lakótelepek határozzák meg, ahol az akár tízemeletes lakóépületek egy-, kétszintes intézményépületeket fognak közre. A karaktertípus sajátossága a magas beépítési intenzitás, az összefüggő városi szövet és a homogén építészeti megjelenés. Az Árpád út mentén, a lakótelepek közé jellemzően sűrű, vegyes kisvárosias karakter nyúlik be, amelyre a zárt sorú beépítés és a magas beépítési intenzitás a jellemző. A városrész nyugati részén, a vasúttal határosan „beszorult” kis/kertvárosias lakóterület karakter, míg észak-keleten jellemzően lakó, kertvárosias és átalakulás előtt álló vegyes karakter jelenik meg.

A városrész településkarakterét befolyásolják még az egyedi karakterű, meghatározó különleges építmények, így többek között az Árpád út mentén álló víztorony is.



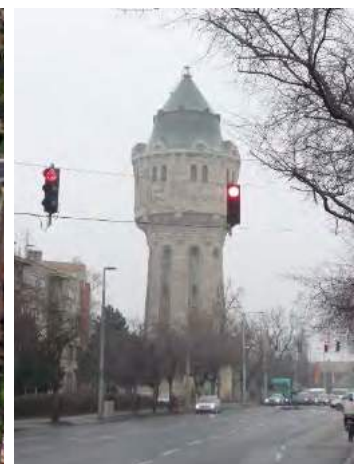
Újpesti lakótelep eltérő karakterű területei

Forrás: ITS



Újpesti Víztorony

Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps)



Újpesti Víztorony



### 1.8.5.5. Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

Városrészen belül eltérő karakterű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egységek



Árpád úti földszinti funkciók



Lakótelep kiszolgáló létesítményei

Városrészen belüli kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó területek



Árpád Üzletház



Árpád út – István út- Zichy Mihály utca által határolt

A lakótelep nagyszámú, de eltérő karakterű intézményi épületei



Intézményi karakter a lakótelepek belső területein



István utcai intézményi terület



Újpesti Gyógyfürdő és Uszoda üres épülete  
(archív - ma már bontás alatt van)



Árpád Kórház használaton kívüli épülete

Védett építészeti értékek, karakter



*Könyves Kálmán Gimnázium*



*Károlyi Sándor Kórház Rendelőintézet*



*Újpesti Víztorony*



*Szent István Király templom Clarisseum*

*Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság*



*Funkcionalista stílusú lakóépületek*



## 1.8.6. Az épített környezet értékei

### 1.8.6.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A pesti síkság északi, Duna menti része a Dunába torkolló vízfolyások (Gömöri-, Mogyoródi-, Rákos-, Szilas-patak) állandó mederváltozásai következtében későn vált emberi letelepedésre alkalmassá, de a magasabban fekvő dombhátakon a kései bronzkorból származó cserép régészeti leletek bizonyítják az emberi jelenlétet.

Gróf Károlyi István az 1838-as nagy pesti árvíz után, 1840-ben Új-Megyér néven megalapította a későbbi Újpest községet. A vizsgált terület ekkor még beépítetlen, a településmag, Neupest a Duna közvetlen közelében épült ki.

Újpest nagyütemű fejlődése az iparosodással kezdődött. 1846-ban a Pest-Vác közötti vasút megépülése jelentős átstrukturálást indított el a területen. A korábban elsősorban vízfolyások által meghatározott birtokstruktúrába belehasított a vasút észak-déli irányú zárt pályája, eredményezve ezzel a tőle keletre és nyugatra fekvő területek szerkezetfejlődésének, területhasznosításának szétválását.

A településmag és a vasút közötti terület beépült, így az Újpesti lakótelepen a tervezett fejlesztés eredményeként szabályos lakótömbök jelentek meg, a városrész fő tengelye, a mai Árpád út és a Görgey utca nyomvonala, mint a beépített területek északi határa is kiépült.

Az 1800-as évek végére a település már az ország legnagyobb lélekszámú nagyközsége lett. A gyors gazdasági, urbanisztikus és kommunális fejlődés következtében az 1900-as első évtizedeiben a vizsgált terület beépített területei tovább nőnek, de a mainál alacsonyabb intenzitású beépítés jellemzi ekkor.

1950-ben a fővároshoz való csatolás jelentős változást hozott a városrész életében. Az ipar fejlődött, de átalakult a városkép arculata, lakótelepek jöttek létre a régi temetők, szűk utcák és a földszintes házak helyén.

Az eredeti struktúrát megsemmisítő központi lakótelepi beépítés az 1970-80-as években eléri a városrészt is, területe ekkor nagyban átalakul. Az Árpád úttól először délre majd északra, a közel 15.000 lakás mellett megépülnek a lakótelepet kiszolgáló intézmények, óvodák, iskolák, orvosi rendelők és kereskedelmi, szolgáltató létesítmények is



II. katonai felmérés (1806-1869)  
Forrás: <http://mapire.eu/hu/map>



Újpest 1896-ban



Újpest az 1920-as évek végén



A Fővárosi Közmunkástanács 1938-as kataszteri térképe

Forrás: Újpest Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

### 1.8.6.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti értékű terület

Újpesti lakótelep területén védett régészeti érték és összefüggő országosan nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A városrész területét és környezetét kisebb, szórványos lelőhelyek azonban érintik, ezeket az alábbi táblázat tartalmazza:

## AZONOSÍTOTT NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Azonosító szám	Régészeti lelőhely	Korszak, jelleg
15662	Tanoda tér	középkori éremlelet
15664	Dessewffy utca 11., Újpest	badeni kultúra (késő rézkor) telepe

**1.8.6.3. Műemlék, műemlékegyüttes, műemléki terület**

A tervezési területen műemléki védelem alatt álló terület az Istvántelki utca és Zichy Mihály utca menti 23 telek. A városrészrel dél-keleten határos a MÁV Istvántelki Főműhely, nyugaton pedig az Állami Áruház műemléki környezete. A városrész és közvetlen környezete számos értékes műemlékkel is rendelkezik, ezek közül a tervezési terület épületei az Árpád út mentén és a Tavasz utcában állnak.

## MŰEMLEKI KÖRNYEZET

	HRSZ	Törzsszám	Azonosító	Leírás
TERVEZÉSI TERÜLET	72974, 72975, 72976, 72977, 72978, 72979, 72980, 72981, 72982, 72983, 72984, 72985, 72986, 72987, 72988, 72989, 72990, 72991, 72992, 72993, 72994, 72995, 72996	16297	18407	templom és gyermekmenhely, valamint melléképületeik, illetve kertje műemléki környezete
VIZSGÁLT TERÜLET	72701, 72702	16298	18408	MÁV Istvántelki Főműhely műemléki környezete
	70295, 70297, 70298, 70301, 70664/2, 70667, 70693/2, 71804, 71807/1, 72192, 72193, 72208, 72282	16299	18409	Állami Áruház műemléki környezete

## MŰEMLEK

## TERVEZÉSI TERÜLET

	HRSZ	Törzsszám	Azonosító	Utcanév házsám	Leírás
TERVEZÉSI TERÜLET	70707/19	16300	12143	Tavasz utca 21.	egykori járásbírószág
	72997	16297	18406	Árpád út 197-199.	kert
	72997		18405	Árpád út 197-199.	melléképületek
	72997		18461	Árpád út 197-199.	templom és gyermekmenhely, valamint melléképületeik, illetve kertje
	72997		17623	Árpád út 197-199.	gyermekmenhely
	72997		18403	Árpád út 197-199.	templom
	71420		16078	11318	Árpád út 144.
VIZSGÁLT TERÜLET	70138	15302	408	Illek Vince u. 14 .	Ház
	75084	15303	409	Vécsey Károly utca 120 ., Lahner György utca 37.	Kúria
	72701	16298	17656	Elem utca 5-7.	64, 65, 66. számú kovács-, esztergaműhely és öntöde
	72701		17659	Elem utca 5-7.	56. számú kócraktár
	72701		17645	Elem utca 5-7.	33. számú kocsijavitó műhely
	72701		17658	Elem utca 5-7.	54. számú olajraktár
	72701		17657	Elem utca 5-7.	30, 31, 32. számú anyagszertár
	72701		17661	Elem utca 5-7.	60, 108. számú műolaj- és rugóraktár
	72701		12059	Elem utca 5-7.	MÁV Istvántelki Főműhely
	72701		17655	Elem utca 5-7.	134. számú víztorony
	72701		17660	Elem utca 5-7.	57-58. számú anyag- és tűzoltóraktár
	72701		17654	Elem utca 5-7.	45. számú víztorony

	70300	16299	11671	István út 10.	Állami Áruház
			20889	Szilágyi utca 14-16.	Brunovszky-vendéglő

**1.8.6.4. Helyi védelem****Fővárosi helyi védelem**

A városrész területén fővárosi helyi védelem alatt 8 épület áll, a Budapest Főváros IV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testület 25/2010. (IX.16.) számú rendeletének értelmében a kerületi védett épületek száma 16. Az Újpesti lakótelepen további 7 építmény számít értékesnek, ezek jelenleg nem állnak védelem alatt.

## FŐVÁROSI HELYI VÉDETT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK

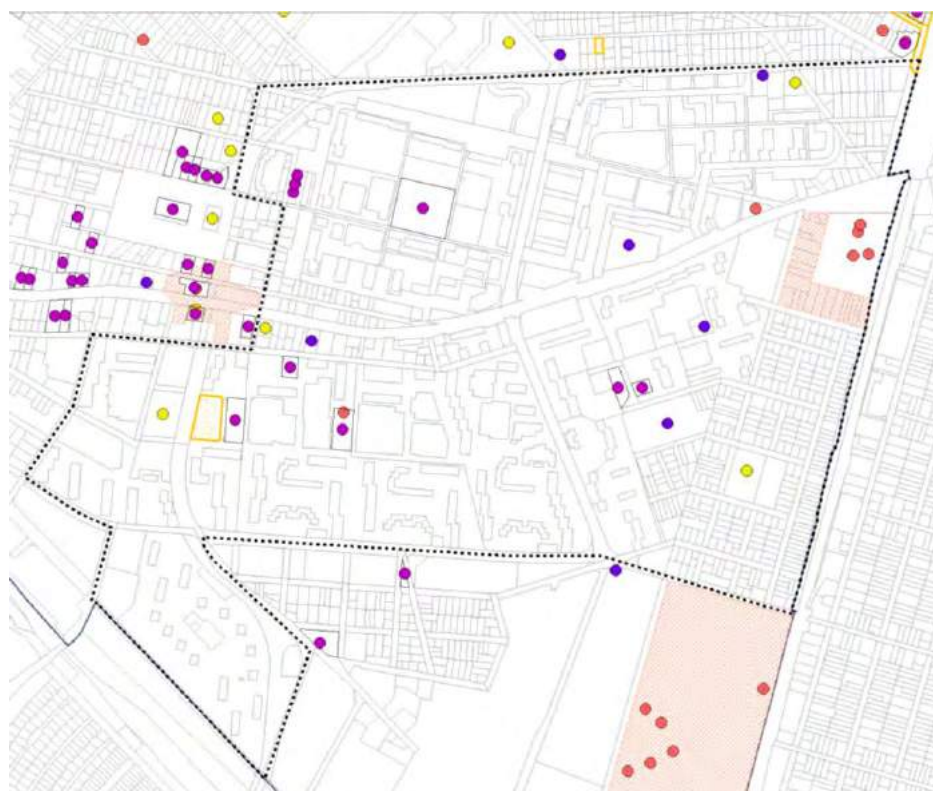
HRSZ	Utcanév házszám	Leírás
73310	Görgey Artúr út 26. (Corvin utca, Szent Imre utca 3.)	iskola
72084	Görgey Artúr út 77. (Kiss János utca 1.)	villa
70677	István út 1. (Tanoda tér 1.)	gimnázium
70003	István út 14.(Szent István tér)	városháza
70023	István út 18. (Lőrinc utca 45-47., Mády Lajos utca 6.)	posta
70697	Kassai utca 31/B (Árpád út 77.)	lakóépület és mozi
72836	Ősz utca 153. (Istvántelki út 19.)	"Stefánium", eredetileg majorsági épület
70667	Árpád út 67. (István út 8/A)	lakóépület

## KERÜLETI HELYI VÉDETT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK

HRSZ	Utcanév házszám	Leírás	Jellemzők
70001	Szent István tér	templom	épült 1881-1908 között neogótikus stílusban
70667	István út 8/a.	lakóépület (vegyes)	épült 1910 körül szecessziós stílusban
70004	Szent István tér 24.	templom	épült 1878-ban klasszicizáló stílusban
70679	Tanoda tér 6.	iskola	épült 1902-ben szecessziós stílusban
70695	Árpád út 75.	lakóépület (vegyes)	épült 1890 körül eklektikus stílusban
70706	Lebstück Mária u. 38.	templom	épült 1890 körül eklektikus stílusban
71770	Kassai u. 49.	lakóépület	épült 1933-ban funkcionalista stílusban
71769	Kassai u. 51.	lakóépület	épült 1933-ban funkcionalista stílusban
71768	Kassai u. 53.	lakóépület	épült 1933-ban funkcionalista stílusban
72392	Erzsébet u. 2-4.	irodaépület	épült 1900 körül eklektikus stílusban
70707/19	Tavaszi u. 21.	irodaépület (Bíróság)	épült 1908-ban szecessziós stílusban
71422/105	Erzsébet u. 69.	iskola	épült 1902-ben szecessziós stílusban
72433	Nap u. 17.	templom	épült 1936-ban modern stílusban
71329/21	Viola u. 3-5.	iskola (Károli Gáspár Református Egyetem)	épült 1910 körül szecessziós stílusban
71218	Viola u. 2-4.		épült 1911-ben szecessziós stílusban
75088	Szilágyi út 14.	vendéglő	épült 1900 körül eklektikus stílusban

## KERÜLETI HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK

HRSZ	Utcanév házszám	Leírás	Jellemzők
70303	Árpád út 64.	Lakóház üzletekkel	20. sz. eleje
70882	Árpád út 87.	Rendőrség	1960-as évek
72571	Elem u. 1. – Berliu u. 51. – Bécsi u. 60.	Újpesti Erőmű (korabeli Phöbus)	
73070	Görgey út 28-30. – Szent I. u. 22. – Dessewffy u. 1-5.	Szakorvosi Rendelőintézet	1949-1950.
71323	Nyár u. 87-103. – Ősz u. 116-120..	Károlyi kórház	1894-1895., 1912.
75071	Vécsey u. 108.	villa	1886.
72081	Görgey út 69-71.	korábbi Szülőotthon	1927-1928.
71329/19	Hajnal utca 13-15.	egykori pedagógusotthon	1920 körül
71445	Árpád út 124-126.	Árpád kórház	1926



- műemlék
- fővárosi védett épület
- kerületi védett épület
- kerületi védelemre javasolt épület
- műemléki környezet
- nyilvántartott régészeti lelőhely

*Újpesti lakótelep védett és védelemre javasolt értékei*

## 1.9. KÖZLEKEDÉS

### 1.9.1. Közúti közlekedés

A lakótelep 16.750 lakást magában foglaló területe közúti közlekedéssel megfelelően feltárt, észak-déli és kelet-nyugati irányban is a másodrendű főúthálózatba tartozó elemek keresztezik, amelyek a szomszédos kerületekkel biztosítanak közlekedési kapcsolatot. A vizsgált terület belső úthálózatát – az úszótelkes beépítéshez igazodó, a felszíni parkolókat felfűző – kiszolgáló utak jelentik.

A terület meghatározó közúthálózati eleme a jelentős átmenő forgalmat lebonyolító Árpád út. A szomszédos XV. kerület és Újpest között kapcsolatot teremtő II. rendű főút a keleti kerülethatáron végigfutó Budapest – Vác és Budapest – Veresegyház vasútvonalakat külön szinten keresztezi. Az Árpád út 2x2 forgalmi sávú keresztmetszetű, 41.000 E/nap/2 irány forgalommal rendelkező útvonal. A vizsgált területen az Árpád út és a keresztező útvonalak csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányításúak, melyek közül a kerület közlekedésében meghatározó szerepet töltenek be az István úttal és a Rózsa utcával alkotott csomópontok. Az Árpád út az átmenő forgalom következtében csúcsidőben túlterhelt, rendszeresen a torlódások. Az Újpesti lakótelep kerületi építési szabályzatával párhuzamosan készül az Árpád út humanizációs terveztetése.



Az Árpád út keresztmetszeti kialakítása



A Rózsa utca keresztmetszeti kialakítása

Az István út – Pozsonyi utca meghatározó jelentőségű észak-déli irányú útvonal, az Újpesti lakótelepet és a mögöttes kertvárosias területet kapcsolja össze a szomszédos Angyalfölddel. A kerület déli határán található Budapest – Esztergom vasútvonal keresztezése külön szinten biztosított. Az István út és Pozsonyi utca 2x2 forgalmi sávú kialakítású, középfekvésű villamospályával rendelkező II. rendű főútvonal, amelyet az Árpád úttól északra 25.000 E/nap/2 irány, délre pedig 36.000 E/nap/2 irány forgalom terhel. Az útvonal fontosabb fő- és gyűjtőút hálózati csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányítással rendelkeznek.

A Rózsa utca szintén észak-déli irányú útvonal, legnagyobb forgalomterhelése az Árpád úti csomópont környezetében 13.000 E/nap/2 irány. A vizsgált területen jellemzően 24 m széles építési területtel rendelkező közút 2x2 forgalmi sávú keresztmetszettel rendelkezik, meghatározó csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányítással rendelkeznek és a fő-, valamint a gyűjtőút hálózattal való kapcsolat biztosítják.

A vizsgált területet északról határoló Görgey Artúr utcán 2015-ben kezdődtek út- és vágányépítési munkák, a felújított útszakaszt 2016 februárjában adták át a forgalomnak. A településszerkezeti jelentőségű gyűjtőúton középfekvésű villamospálya található. A vágánymezőt a közúti forgalom és a kötöttpályás közlekedés közösen használja. A felújítás során kétoldali irányhelyes kerékpársávok és parkolósávok létesültek. A Görgey Artúr utca fontosabb csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányításúak.

Az Újpesti lakótelep déli határán található a Tél utca – Elem utca által alkotott útvonal, amely a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőúthálózat részét képezi. A Budapest – Vác és Budapest – Veresegyház vasútvonalakat szintben keresztezi, így a szomszédos Rákospalotával összeköttetést biztosító útvonal nem rendelkezik megfelelő kapacitással. Az Elem utca 2x1 forgalmi sávú kialakítású, 11.000 E/nap/ 2 irány

forgalommal rendelkező útvonal. A Rózsa utcai jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontot követően a gyűjtőút keresztmetszete 2x2 forgalmi sávossal kialakításúvá bővül, és tart egészen a Mártírok útjáig. A Tél utca 12.000 E/nap/2 irány forgalommal rendelkező gyűjtőút, amelynek a 2x2 sávossal keresztmetszeti kialakítása a megjelenő forgalomhoz képest túlzó, de a tervezett Elem utcai és Mártírok útjai különszintű vasúti keresztezés kiépítése után a várható többletforgalom miatt megtartása indokolt.

A vizsgált terület kiszolgáló utakkal megfelelően feltárt. A lakótelepen – a jelentős számú úszótelkes beépítés miatt – a parkolás közterületen jelenik meg. Az Elem utca – Istvántelki út – Zichy Mihály utca – vasútvonal által határolt tömb tartozik „tempo 30” övezetbe, a lakótelepen „tempo 30” és lakó-pihenő övezet nem került kijelölésre.

Újpesti lakótelep úthálózata esetében 12t-ás korlátozás van érvényben a gépjárművek összességére vonatkozóan.

### 1.9.2. Közösségi közlekedés

Az 1969-85 között épült lakótelep közlekedési kiszolgálását alapvetően közösségi közlekedés volt hivatva biztosítani, azonban az M3 metró csak 1990-ben érte el Újpest központját, a lakótelep súlyvonalában történő továbbvezetése azóta is várat magára. A vizsgált terület határán kívül eső Újpest-Központ metróvégállomás kulcsfontosságú szerepet tölt be a teljes kerület közlekedésében, jelentős mértékű az átszálló forgalom (metró, villamos, autóbusz). A metróvonal terhelése a végállomás környezetében 84.000 utas/nap, amelynek régóta tervezett felújítása a Lehel tér és Újpest-Központ állomások között 2017 novemberében elkezdődött.



Újpest központ helyi autóbusz-pályaudvara



A Görgey Artúr utcán közlekedő villamos

A felszíni kötőpályás közlekedés meghatározó eleme a Pozsonyi utca – István út – Görgey Artúr utca villamos-vonal. Terhelése az Angyalföldi kocsiszáznál 16.000 utas/nap, a Görgey Artúr utcában pedig 28.000 utas/nap. A Görgey Artúr utcai szakasz 2015-2016-ban került felújításra, amikor is bazaltbeton burkolatú villamospálya és az utasforgalom kényelme érdekében 26 cm szegélymagasságú peronok épültek. Az angyalföldi kocsiszín és Rákospalota között a 12-es, míg Lehel tér és Káposztásmegyer között a 14-es villamos teremt kötőpályás kapcsolatot, jelentős hosszban érintve a lakótelepet.

A vizsgált terület déli határán található a 2. sz. Budapest – Esztergom vasútvonal. A jelenleg átépítés alatt lévő Angyalföld vasútállomás 3700 utas/nap forgalmat bonyolít le. A IV. és XV. kerület határán elhelyezkedő Budapest – Vác és Budapest – Veresegyház vasútvonalak utasforgalma Rákospalota – Újpest vasútállomáson 32300 utas/nap.

A vizsgált terület összes fő és gyűjtő útján bonyolódik autóbuszos közösségi közlekedés a fővárosi tömegközlekedési rendszer részeként. Az Árpád út – István út csomópont több autóbusz viszonylat végállomásaként is szolgál. A végállomáson szegély mellett történik az autóbuszok tárolása, a környező Petőfi és Kassai utcában egyirányú forgalmi rend került bevezetésre a körbejárás biztosításának érdekében. Árpád út – István út autóbusz végállomásról kerületközi kapcsolatokat nyújtva a 25-ös járat a Mexikói útig közlekedik, a 120-as az Árpád hídig, a 170-es és 270-es járatok Rákospalota elérését biztosítják. A 147-es



(Fiumei utca térsége és a 220-as (Erdősor utcai lakótelep) járatok csak kerületen belüli kapcsolatokat nyújtanak.

Újpest központon áthaladó járatok közül az Árpád úton közlekedő 104, 104A, 204 járatok Rákospalotára, Békásmegyerrre és Dunakeszire továbbá a 196, 196A járatok a Fóti út térsége és a Rákospalota felé biztosítják az eljutást. Az Árpád út – István út útvonalon közlekedő 30, 30A járatok Káposztásmegyert és a belváros (Keleti pályaudvar) között teremtenek kapcsolatot.

A Rózsa utcán közlekedő 20E járat a lakótelepen keresztül Káposztásmegyert és a belváros (Keleti pályaudvar) között biztosít kapcsolatot. A Tél utcán közlekedő 121-es (Rákospalota vasútállomás) járatok csak kerületen belüli eljutást biztosítanak.

A járatok megállóinak 300 m-es sugarú körét tekintve a teljes városrész közösségi közlekedéssel ellátottnak tekinthető.

### 1.9.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A vizsgált területen belül több önálló gyalogosút is található. A közterületeken a gyalogosjárda hálózat lényegében teljesen kiépült. A főútvonalakon a biztonságos gyalogos átkelést a jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontok kijelölt gyalogos átkelőhelyei biztosítják.

A vizsgált területen a gyalogos közlekedés elsősorban a lakóhely, valamint az oktatási, szociális, egészségügyi és kulturális intézmények, illetve a közösségi közlekedési megállóhelyek között jelentkezik.



Elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút kialakítása az Istvántelki úton



Kerékpáros infrastruktúra átvezetése a Görgy Artúr - Rózsa utca csomópontban

A szomszédos kerületek felé irányuló érdemi gyalogos közlekedés az Árpád út vonalában jelentkezik, a szintbeni közúti-vasúti átjáró irányába.

A vizsgált területen elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárút az Istvántelki úton és a Berlini utcában került kialakításra.

A Görgy Artúr utca felújításakor irányhelyes kerékpársávok létesültek. A Rózsa utcán csak irányhelyes kerékpáros nyom található az Árpád út és a Berlini utca között. Az egyirányú Bercsényi utcában és a Klára utcában megengedett a kétirányú kerékpáros közlekedés.

A kerékpáros hálózat jelenleg nem alkot összefüggő rendszert, jelentős fejlesztésre szorul a kerékpározás közlekedési célú lehetőségének megteremtésére.

### 1.9.4. Parkolás

A vizsgált terület döntő részét úszótelkes beépítésű lakóterület alkotja, azonban kertvárosias beépítés és kisebb arányban kisvárosias zárvány is található a városrészben, melyek parkoló igénye jellemzően telken belül biztosított.

A lakótelep esetében – mint minden más lakótelepen – a parkolók száma jelentősen elmaradt az 1 lakás/1 parkoló ellátottsági szinttől az építéskor. A 16.750 lakáshoz eredetileg mintegy 5.850 parkoló létesült (35%-os ellátottság az építéskor), melyek száma 790 férőhellyel bővült az elmúlt évtizedek folyamán a zöldfelületek rovására. Az épületek és a parkolók megközelítését biztosító útpályák közlekedő felületeinek egy részét kényszerűen szintén parkolásra használják, ezáltal további mintegy 2.100 jármű várakozását biztosítva (52%-os ellátottság jelenleg). A lakótelep működéséhez épült tűzoltó utakon és széles gyalogos felületeken szintén megjelentek a várakozó autók, nappali időszakban is önkényesen mintegy 130-150 szabálytalan parkolót jelölve ki. Az esti órákban a szabálytalanul parkolók száma minden bizonnyal ennél lényegesen magasabb. Az Árpád úti zártosított területen a parkolóhely ellátottság még rosszabb arányú, mint a lakótelep esetében.

A parkolási probléma jelenleg még nem teszi lehetővé a lakótelepen történő közlekedést, amelyben szerepet játszik az is, hogy Újpest esetében a 2014 évi statisztikai adatok alapján csak 274 személygépjármű jut 1000 lakosra, ugyanakkor a budapesti átlag 332 szgk/1000 lakos.

A lakótelep jövőjére – a lakóterület minőségére, élhetőségére – az épületállomány felújítási lehetőségei és a kedvező kereskedelmi-intézményi ellátottság megtarthatósága mellett, a megfelelő parkolási lehetőség és a zöldfelületek színvonala gyakorol majd lényeges hatást. Kedvezőtlen módon a megfelelő parkolás és a színvonalas zöldfelület ugyanazon közterületek igénybevételével biztosítható, ugyanakkor a lakásszám csökkenése nem reális feltételezés.

Az életszínvonal emelkedésével növekvő személygépjármű ellátottság folyamatosan egyre nagyobb parkolási igényt generál, amelynek a biztosítására csak közterületen nyílik mód. A lakótelep közterületi parkolói már jelenleg is telítettek, az esti időszakban férőhelyhiány alakult ki. A lakótelepen a parkolási problémák kezelése – megelőzendő a szlömösödést – kiemelt feladat, melynek megoldása a különbszintű parkolási létesítmények építése lehet.

Újpesti lakótelep közterületei jelenleg nem tartoznak korlátozott várakozási rendszerbe (nincs bevezetve fizető parkolás). A metró végállomás környezetében így P+R rendszerű parkolás is megjelenik.



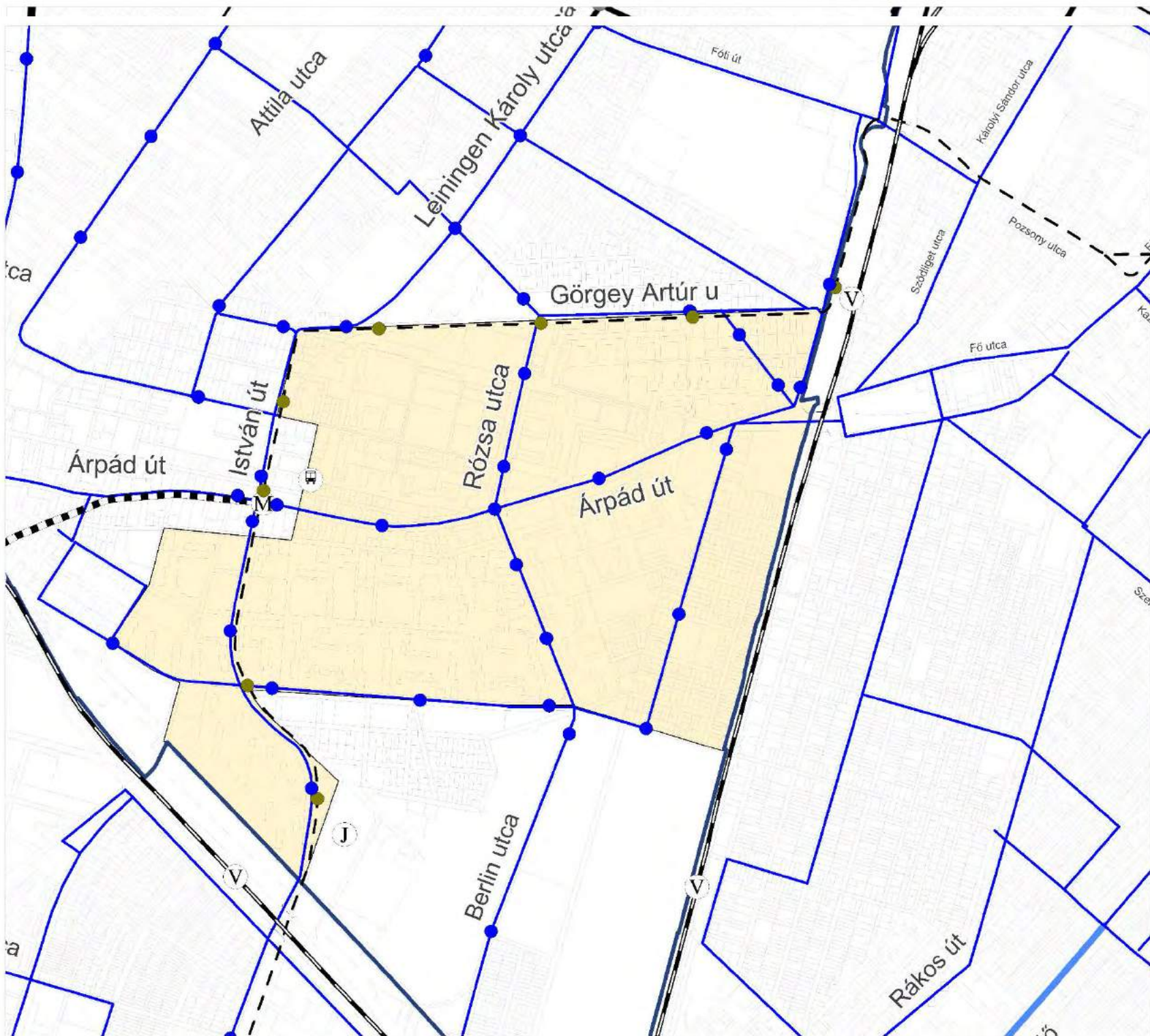
Közterületi parkolási helyzet a lakótelep Virág utcai részén





Közterületi parkolási helyzet az Újpesti Művelődési ház környezetében

Parkolás szempontjából a IV. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén a járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 13/2011. (II. 28.) rendelet van érvényben.

A rendelet a IV. kerület közigazgatási területét három zónára tagolja. A Déli zóna a legurbánusabban beépített Újpest Városkapu és Városközpont területét foglalja magába. A vizsgált terület érintett részén – a metró kijáratoktól mért 500 m-es légvonalban mért távolságban – 50%-os kedvezmény vehető igénybe az OTÉK normatívák alapján számított értékekhez képest.



-  Vasútvonal felszínen
-  Vasútállomás, vasúti megállóhely
-  Gyorsvasúti vonal
-  Gyorsvasúti megálló
-  Közúti vasút (villamos) vonal felszínen
-  Autóbusz útvonal
-  Különszintű közúti-vasúti keresztezés
-  Helyi autóbusz-pályaudvar
-  Autóbusz megálló
-  Közúti vasút (villamos) megálló
-  Kerülethatár
-  Tervezési terület

**ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Jelenlegi közösségi  
közlekedési hálózat**

**M=1:15.000**

Budapest, 2017



## 1.10. KÖZMŰVESÍTÉS

### 1.10.1. Víziközművek

#### Vízellátás

A vizsgált terület vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízhálózati nyomászóna és azok vezetékei biztosítják. A terület ivóvízellátása teljesen kiépült.

A terület ivóvízellátása egyrészt a 20. számú, Pesti alapzóna DN800-DN400 mm-es vezetékei, másrészt a 44. számú Újpest zóna DN700-DN300 mm-es vezetékei által történik. Az Újpesti zóna a Pesti alapzónára épül, az Újpesti fordulatszám szabályozott nyomásfokozó gépház által. A gépház a Berda József utcában található.



Berda József utcai gépház

A Pesti alapzóna területet érintő főnyomó-vezetékeinek anyagai igen változatos képet mutatnak. Találhatók öntött vas, gömbszövetes öntött vas (göv), PVC, eternit, illetve sentab nyomócsövek is. Az Újpesti zóna főnyomó-vezetékei is hasonlóan változatos anyagból készültek (eternit, öntött vas, göv, sentab, PVC). A főnyomó-vezetésekről ágaznak le a kisebb átmérőjű (DN250, DN200, DN150, DN100 és DN80) elosztóvezetékek.

A kerület érintett területén található az Árpád úton a több, mint 100 éve épült víztorony. A víztorony egy 1500 köbméteres, Itze-rendszerű vasmedencét foglal magában. A medence hengeres részének átmérője 15 méter, és teljesen megtöltve a vízszint 40 méter magasan áll. Alépítménye hengeres tömör téglafal, melynek külső átmérője a medence alatt 11,60 méter. A medencét védőfallal vették körül. A tornyot Újpest várostól, akkor már a főváros IV. kerületétől, a Fővárosi Vízművek az 1950-es években vette át üzemeltetésre. 2003 februárjáig a környékbeli gyárak ipari vízellátását biztosította, majd később a Vízművek használaton kívül helyezte. Ma már ipari műemlék, Újpest egyik jelképe.



Üzemen kívüli Árpád úti víztorony

A tűzoltáshoz szükséges oltóvíz biztosítása az ivóvízhálózatról történik. A vizsgált területen földalatti és földfeletti tűzcsapok találhatóak. A tűzcsapok 100 m-es ellátási körzeteit megvizsgálva kijelenthető, hogy a vizsgált terület teljesen lefedett.

### Csatornázás

A szenny- és csapadékvíz elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltett, nagy részben egyesített rendszerű csatornahálózat, kisebb részben elválasztott csatornahálózat gondoskodik.

Elválasztott rendszerű csatornahálózat a vizsgált terület északkeleti részén található. A csapadékcsatorna befogadója a Szilas-patak. Az elválasztott rendszerben működő szennyvízcsatorna befogadója minden esetben egyesített rendszerű csatornahálózat. A vizsgált területen szennyvízátelő nem található, az összegyűjtött szenny- és csapadékvíz gravitációs egyesített csatornahálózaton keresztül az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre kerül.

A főgyűjtő-vezetékek nagyon változatos anyagúak és átmérőjűek, behálózzák az érintett területet. A jelentősebb gyűjtő- és szállítóvezetékek a következők:

- Görgey Artúr utcában található 68/102 cm-es ÜPE csatornavezeték,
- Deák Ferenc utcában található 63/95 cm-es beton, Ø 118 cm-es vasbeton csatornavezeték,
- Árpád úton található Ø 100 cm-es beton, 60/90 cm-es beton, 70/105 cm-es beton, 80/120 cm-es beton csatornavezeték,
- Munkásotthon utca – Aradi utca – Csányi László utca vonalában húzódó Ø 120 cm-es vasbeton, 110/146 cm-es beton, 130/162 cm-es vasbeton csatornavezeték,
- Nyár utcában található Ø 100 cm-es beton, 100/150 cm-es beton, Ø 120 cm-es PVC csatornavezeték,
- Elem utca – Tél utca – Virág utca – Petőfi utca mentén elhelyezkedő Ø 176 cm-es vasbeton, Ø 210 cm-es vasbeton, Ø 225 cm-es vasbeton, Ø 235 cm-es vasbeton, Ø 255 cm-es vasbeton, Ø 280 cm-es vasbeton csatornavezeték,

- Tél utca – Mártírok útja – Bocskai utca nyomvonalon haladó  $\varnothing$  100 cm-es beton, 80/120 cm-es beton csatornavezeték.

Nagyobb átmérőjű vezetékek találhatóak még az Erzsébet utcában, a Rózsa utcában, az Aulich utcában és az Ősz utcában.

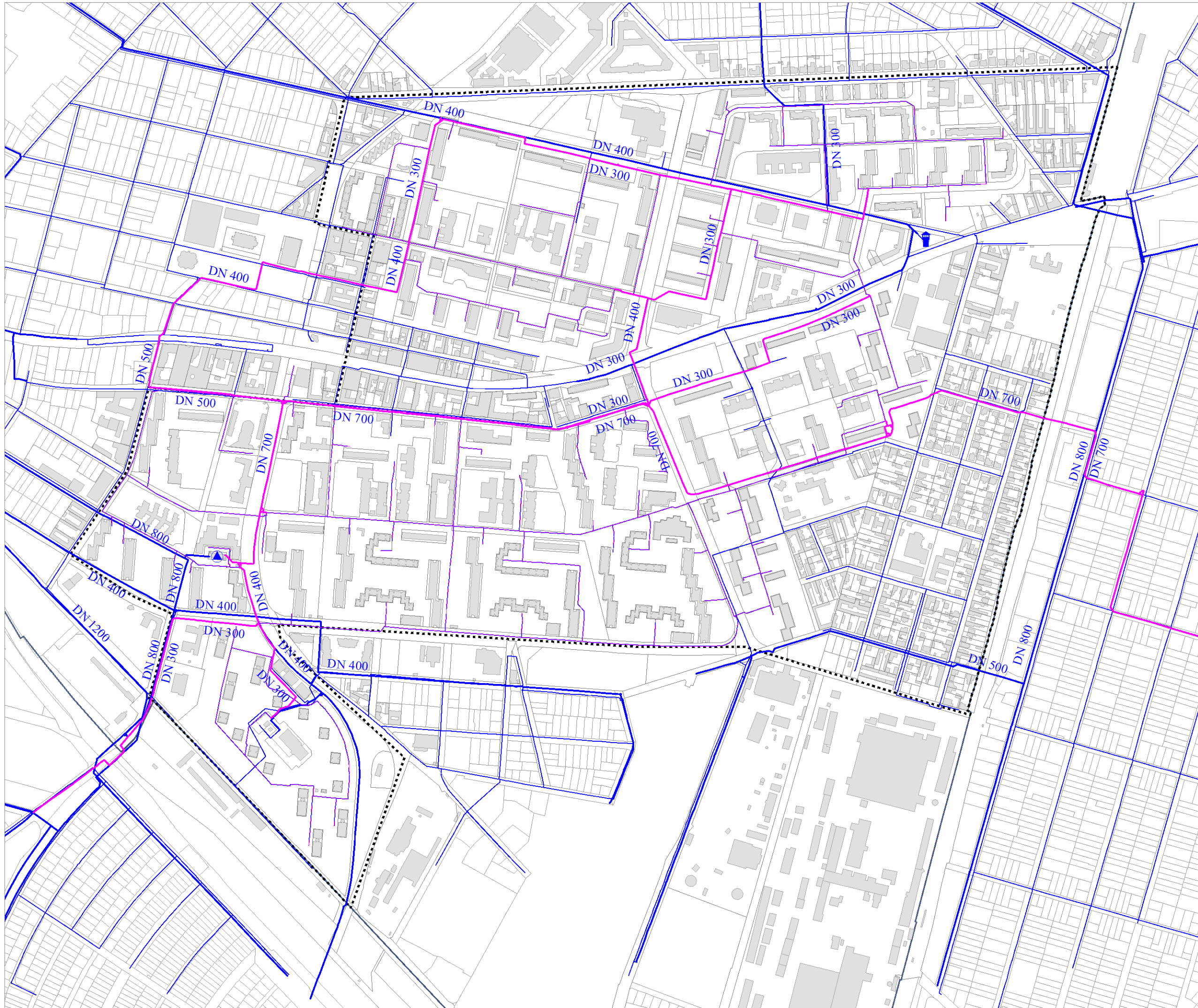
A területről a keletkező szennyvizek és csapadékvizek kisebb átmérőjű csatornahálózaton (DN < 300 mm) keresztül jutnak a nagyobb átmérőjű gyűjtő- és főgyűjtő-vezetékbe.









A vizsgált terület szennyvize és részben csapadékvize tehát a kerületben lévő Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre érkezik. A telep 1980-ban kezdett működni, amióta több bővítésen, felújításon és fejlesztésen esett át. 2010-ben pedig a tápanyag-eltávolítási fokozat is megépült.

### **Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés**

A csapadékvíz elvezetése a területen megoldott, nagy részben egyesített csatornahálózattal, elenyésző részben elválasztott rendszerben, külön csapadékvíz csatorna révén.

Elválasztott rendszerű csapadékvíz csatorna található a vizsgált terület északkeleti területén. Az így összegyűjtött csapadékvíz befogadója a Szilas-patak, amely a Dunába torkollik.



-  Ivóvíz főnyomóvezeték (DN  $\geq$  300 mm) (20. zóna)
-  Ivóvíz főnyomóvezeték (DN  $\geq$  300 mm) (44. zóna)
-  Ivóvíz nyomóvezeték (DN < 300 mm) (20. zóna)
-  Ivóvíz nyomóvezeték (DN < 300 mm) (44. zóna)
-  Gépház
-  Víztorony (üzemen kívül)
-  Kerülethatár
-  Tervezési terület

**ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
Közművizsgálat  
Vízellátás

M=1:7.000  
Budapest, 2017





- Egyesített rendszerű főgyűjtő
- Egyesített rendszerű csatorna
- Szennyvíz főgyűjtőcsatorna
- Szennyvízcsatorna
- Csapadék főgyűjtő
- Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
- Átemelő
- Kerülethatar
- Tervezési terület

**ÚJPESTI LAKÓTELEP**  
**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
**Közművizsgálat**  
**Csatornázás**  
**M=1:7.000**  
 Budapest, 2017





### 1.10.2. Energiaközművek

#### Villamosenergia-ellátás

Újpest villamosenergia-ellátására 10 kV-os közepfeszültségű földkábelhálózat létesült, amelynek táppontjai a Káposztásmegyer alállomás, az Újpest alállomás, valamint az Angyalföld alállomás. A vizsgálati terület DNY-i sarkának szomszédságában üzemel az Angyalföld 120/10 kV-os elosztóhálózati alállomás 3x40 MVA beépített teljesítménnyel. Az alállomás a nagyfeszültségű elosztóhálózatra 120 kV-os légvezetékkel kapcsolódik, amelynek nyomvonala a vizsgálati területet DNY-i oldalán, a Dugonics utca nyomvonalán halad.



120/10 kV-os Angyalföld alállomás, Dugonics utca



120 kV-os kapcsolóberendezések, Berliini utca

A térségben a légvezetéként létesült nagyfeszültségű hálózat beépítést korlátozó tényezőként van jelen. A terület szomszédságában üzemel továbbá a városi távhőellátásban is fontos szerepet betöltő Újpesti Erőmű, amely 120 kV-os földkábelhálózattal csatlakozik az Angyalföldi alállomáshoz két egymástól független nyomvonalon (Újpest Erőmű – Angyalföld I.-II. 120 kV-os kábel). Ez a nagyfeszültségű hálózat a vizsgálati területet egyrészt a Dugonics utcában, másrészt a Mártírok útja – Tél utca nyomvonalon érinti. A földkábeles hálózat üzemeltetője a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt.

A kerület energiaellátását biztosító alállomások éves átlagos kiterheltsége, valamint a kiépült hálózatok alapján, Újpesten a villamosenergia-hálózata jelentős tartalékkapacitásokkal bír, a területi lefedettség a jelenlegi igényeknek megfelelő.

Az alállomások táplálják meg a közcélú 10/0,4 kV-os transzformátorokat, amelyek a fogyasztói igényeket elégítik ki kisméretű feszültségen. A közcélú transzformátorok elhelyezésüket tekintve jellemzően társasházak épületében kapnak helyet, de megtalálhatóak a betonházas és épített házas kivitelű berendezések egyaránt.



3399 sz. épületben elhelyezett 10/0,4 kV-os transzformátor, Rózsa utca



5139 sz. betonházas 10/0,4 kV-os transzformátor, József Attila utca

A kiefeszültségű erőátviteli jellemzően földkábeles kivitelű, ugyanakkor helyenként megtalálhatóak csupasz légvezetékes és a korszerűbb szigetelt szabadvezetékes kialakítású hálózatok is.

Az Újpesti lakótelep területén a közvilágítás jellemzően földkábeles kialakítású. Közvilágítás terén az amortizált lámpatestek cseréjére kerülhet sor, egyéb beruházást információink szerint a BDK Kft. nem tervez.

### Gázellátás

A vizsgálati terület szomszédságában működő – földgáz üzemű – Újpesti Erőmű gázellátását a FŐGÁZ Zrt. nagyfeszültségű rendszere biztosítja. Az erőmű ellátása a Rákospalota gázátadó állomásból valósul meg, a vizsgálati területet a DN 300 méretű nagyfeszültségű hálózat annak keleti oldalán érinti egyrészt az Árpád út keresztezésénél, másrészt a vasúti területen déli irányba haladva a Tó utca – Klára utca – Elem utca – Bécsi utca nyomvonalon.

A térség többi gázfogyasztójának ellátása a FŐGÁZ nagyközfeszültségű gázvezeték-hálózatáról történik. Ez egyrészt a Rákospalota gázátadó állomásról érkező DN 700 gerincvezetékéről, másrészt az Óbudai Gázgyár területén üzemelő nagy/nagyközfeszültségű gáznyomásszabályzóból – a területre kelet felől a Bocskai utcán érkező DN 400 méretű – gerincvezetékéről valósul meg. A két rendszert a területet átszelő DN 150 nagyközfeszültségű gázvezeték köti össze, amelyről a körzeti nagyközfeszültség/kisfeszültségű gáznyomásszabályzók a területet átszövő kisfeszültségű hálózatot megtáplálják. Ilyen körzeti nyomásszabályzó üzemel a Pozsonyi utca Tél utca – Nyár utca közötti szakaszán, valamint a Viola utcánál földbesüllyesztett kivitelben.



Földbe süllyesztett körzeti gáznyomásszabályzó a Pozsonyi utca mellett



Földbe süllyesztett körzeti gáznyomásszabályzó a Viola utcánál

A Halassy Olivér Sportközpont (Pozsonyi u. 4/c) mellett szintén üzemel egy épületben elhelyezett körzeti gáznyomásszabályzó, amelynek megtáplálása a Dugonics utcai DN 200 vezetékről valósul meg. A Sportközpont ellátására ugyanakkor nagyközépnomású csatlakozóvezeték létesült.

### Távhőellátás

Újpesten a FŐTÁV Zrt. távhőhálózata üzemel, a hálózat hőközpontja az Újpesti Erőmű és a rákospalotai Hulladékhasznosító Mű.

A vizsgálati terület – a keleti oldali családiházás beépítés kivételével – fővárosi távhőszolgáltatással ellátott.

A vizsgálati terület szomszédságában üzemel az Újpesti Erőmű, amelyből nagytérű távhővezetékek létesültek a vizsgálati területet is érintően.



Fv 2 DN 600 magasvezetésű távhővezeték az Elem utcában

A hálózat egyik Fv 2 DN 600 gerinciránya magasvezetésben halad az Elem utcában, majd mélyvezetésben a Klára utca – Tó utca nyomvonalán, ezt követően ismét felszín felett halad a vasúttal párhuzamosan. A Tavasz utcát elérve mintegy 200 fm nyomvonalon térszín alatt üzemel, majd ismét magas vezetésben éri el az Árpád utat. Itt Fv 2 DN 600 mérettel térszín alatt tárja fel a vizsgálati területet, valamint Fv 2 DN 600 mérettel halad

tovább a Szilágyi utcával párhuzamosan a rákospalotai Hulladékhasznosító Mű felé. Az erőműből kiinduló másik vezetékrendszer az Elem utca – Rózsa utca nyomvonalon létesült. A hálózatrendszer az Újpesti lakótelep hőigényét teljes mértékben kiszolgálja.

A Fővárosi Önkormányzat és a FŐTÁV Zrt. tervei között szerepel a független távhőközvetek összekapcsolására hivatott kooperációs gerinchálózat hiányzó szakaszainak kiépítése, amely a kerületet egyrészt abból a szempontból érinti, hogy megvalósulásával a távhőhálózaton lévő megújuló energiaforrás-részarány tovább növekedhet, másrészt a távhő versenyképessége javul.

Az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések a távhőhálózat lefedettségének további bővítését teszik indokolttá Budapesten. A gázhálózatok kiterjedtsége a távhőszolgáltatási kör bővítését nehezítik, a párhuzamos infrastruktúrák üzemeltetése összességében költséges. A környezetbarát és megújuló energiaforrások energiaellátásba történő integrálásnak alapját adó távhő szolgáltatás versenyképességének javítása a hatályos jogi környezetben piacbővítéssel, valamint a független távhőközvetek összekapcsolásával mozdítható elő.

A távhővel történő hőellátás előnye, hogy a helyi szennyezőanyag-kibocsátás megszűnik, a terület légszennyezése csökken.

### **Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei**

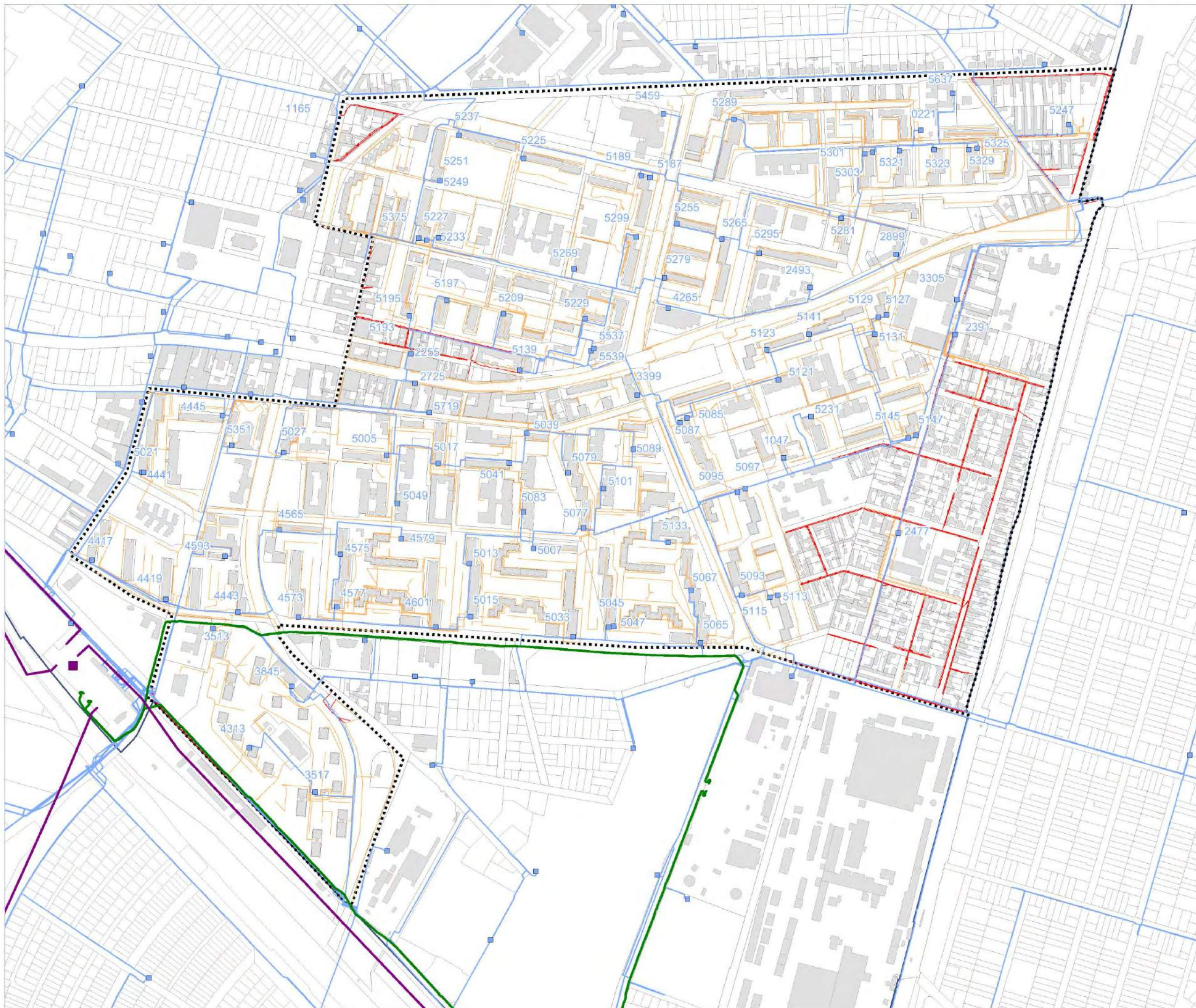
Újpesten a megújuló energiaforrások hasznosítása – a távhőhálózaton jelen lévő részben megújuló alapú távhőn kívül – napelemes rendszerekben, hőszivattyús geotermikus rendszerekben, valamint az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepen biogáz termeléssel valósul meg. A teljes fővárosi távhőhálózatot tekintve az értékesített hőmennyiség 5%-a gyakorlatilag kommunális hulladékból származik. A hálózat hidraulikailag független hőközvetek összekapcsolásával újabb megújuló energiaforrásokat hasznosító hőbázisok kerülhetnek a rendszerbe.

A Szent István tér fejlesztése kapcsán várhatóan 2017 őszén elkészülő új vásárcsarnok esetében szennyvízhő hasznosításával valósul meg a hőigény (fűtés, hűtés) kielégítése. A tér alatt üzemelő Ø280 átmérőjű szennyvízcsatorna hőenergiájának hasznosításával az épület hőigényének kielégítésén túl további önkormányzati épület hőigénye is kielégíthetővé válik a megújuló energiaforrással. Ennek a fenntartható és környezetbarát technológiának köszönhetően az üzemeltetési költség csökkenthető.

Káposztásmegyeren, az önkormányzati beruházásban megvalósult Halassy Olivér Városi Uszoda 2013. novemberében került átadásra, amelynek fűtését és melegvíz-ellátását geotermikus energiával biztosítják. Üzemeltetése a hagyományos fűtés mintegy felébe kerül. A gazdaságos hőellátást vízkutas hőszivattyús rendszer biztosítja.

A vizsgálati területen két helyen működik a villamos elosztóhálózatra tápláló napelemes rendszer. Egyik a Szent János Apostol Katolikus Általános Iskola, a másik a Lebstück Mária utca 50. szám alatti társasház.

A területen napelemek, napkollektorok elhelyezése további lehetőséget kínál a megújuló részarány növelésére. Fűtés és melegvíz-ellátás biztosítására lehetőségként vehető figyelembe a geotermikus energia hasznosítása, amely rendszerek üzemeltetése a hagyományos fűtéshez képest gazdaságosabb.



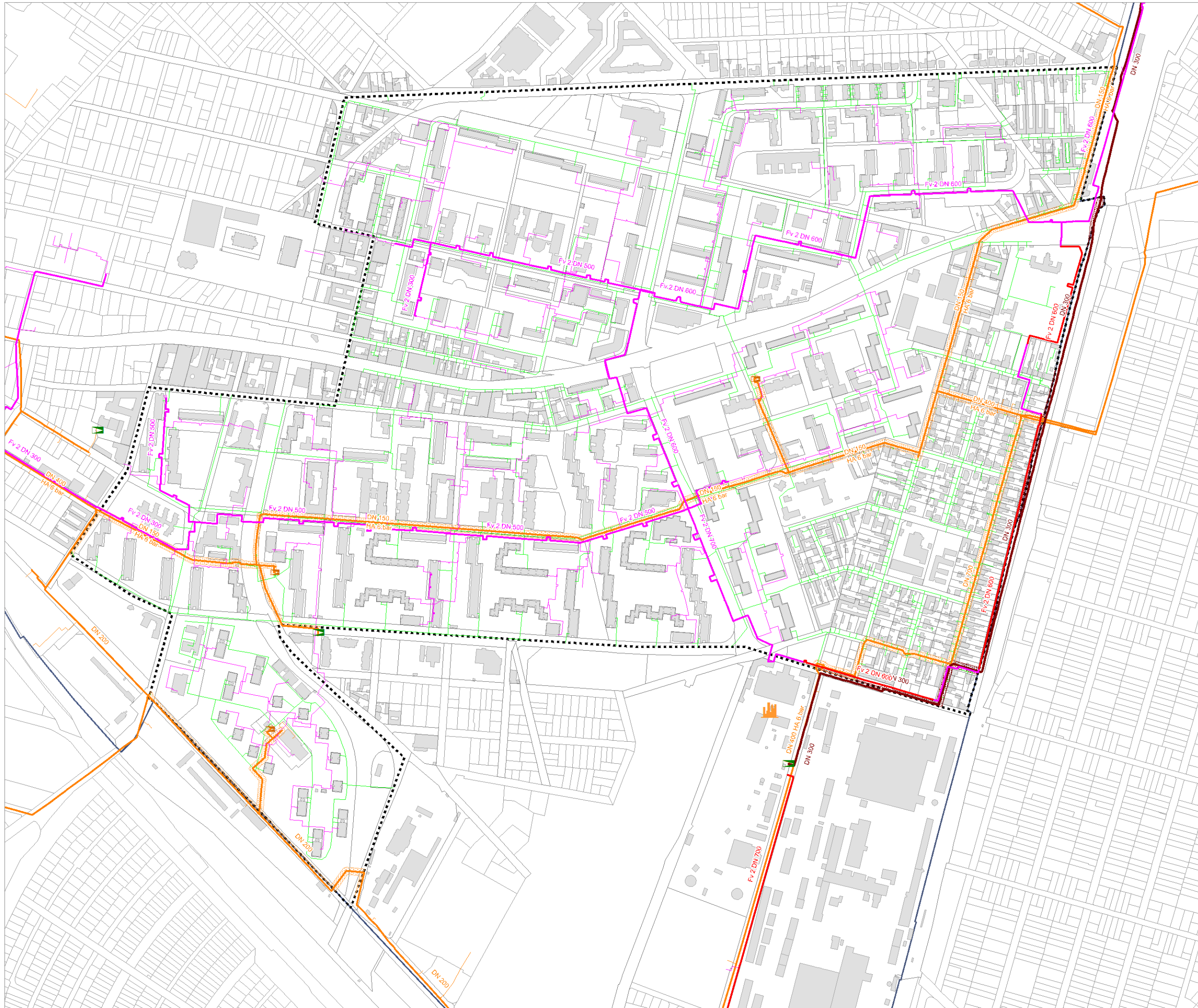
- 120 kV-os légvezeték (ELMŰ)
- 120 kV-os földkábel (MAVIR)
- 10 kV-os földkábel
- Kisfeszültségű légvezeték
- Kisfeszültségű földkábel
- 10/0,4 kV-os transzformátor
- Alállomás
- Kerülethatar
- Tervezési terület













**ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
Közművizsgálat  
Villamosenergia-ellátás



M=1:7.000  
Budapest, 2017



-  Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Nagyközépnomású gáz csatlakozóvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Távhő gerincvezeték (magasvezetésű)
-  Távhő gerincvezeték (mélyvezetésű)
-  Távhő elosztóvezeték
-  Fűtőerőmű
-  Körzeti gáznyomásszabályzó
-  Ipari gáznyomásszabályzó
-  Kerülethatár
-  Tervezési terület

**ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
Közművizsgálat  
Gáz- és távhőellátás



M=1:7.000  
Budapest, 2017

### **1.10.3. Elektronikus hírközlés**

#### **Vezetékes elektronikus hírközlés**

A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A terület felhasználóit az Újpest EWSD Host szolgálja ki kültéri nagyelosztós rendszerű, rézkábelrel kiépített hálózaton keresztül. A központ a terület szomszédságában, a Mády Lajos utca 4. alatt létesült. A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben, helyenként közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű, valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik.

A vizsgálati területen a Digi Kft. szolgáltatásai is elérhetőek. A kábeltelevízió, internet és telefonszolgáltatás területi lefedettsége, a fejállomások vételkörzete a terület nagy részét lefedi.

Az Invitech Megoldások Zrt. optikai hírközlési hálózata is megtalálható a területen, gerinciránya a Mártírok útja – Tél utca – Rózsa utca – Árpád út nyomvonalon létesült.

A Pozsonyi utca 1. alatt üzemel az NSN TraffiCom BÚR-telep központja. A Siemens Hicom 330 típusú központ csak a BKV hírközlési hálózatát szolgálja ki, nem közcélú. A központból kiinduló légvezetékes hálózat a BÚR-telep (mai Angyalföld kocsiszín) – Pozsonyi utca – István út – Görgey Artúr utca – Szilágyi utca nyomvonalon létesült.

Az ELMŰ hírközlési hálózata a Dugonics utcában, valamint az Erzsébet utca – Tél utca – Elem utca – Istvánteleki út – Árpád út – Kiss János utca – Görgey Artúr utca nyomvonalon érinti a vizsgálati területet.

Az Antenna Hungária Zrt. optikai hálózata a területet nem érinti.

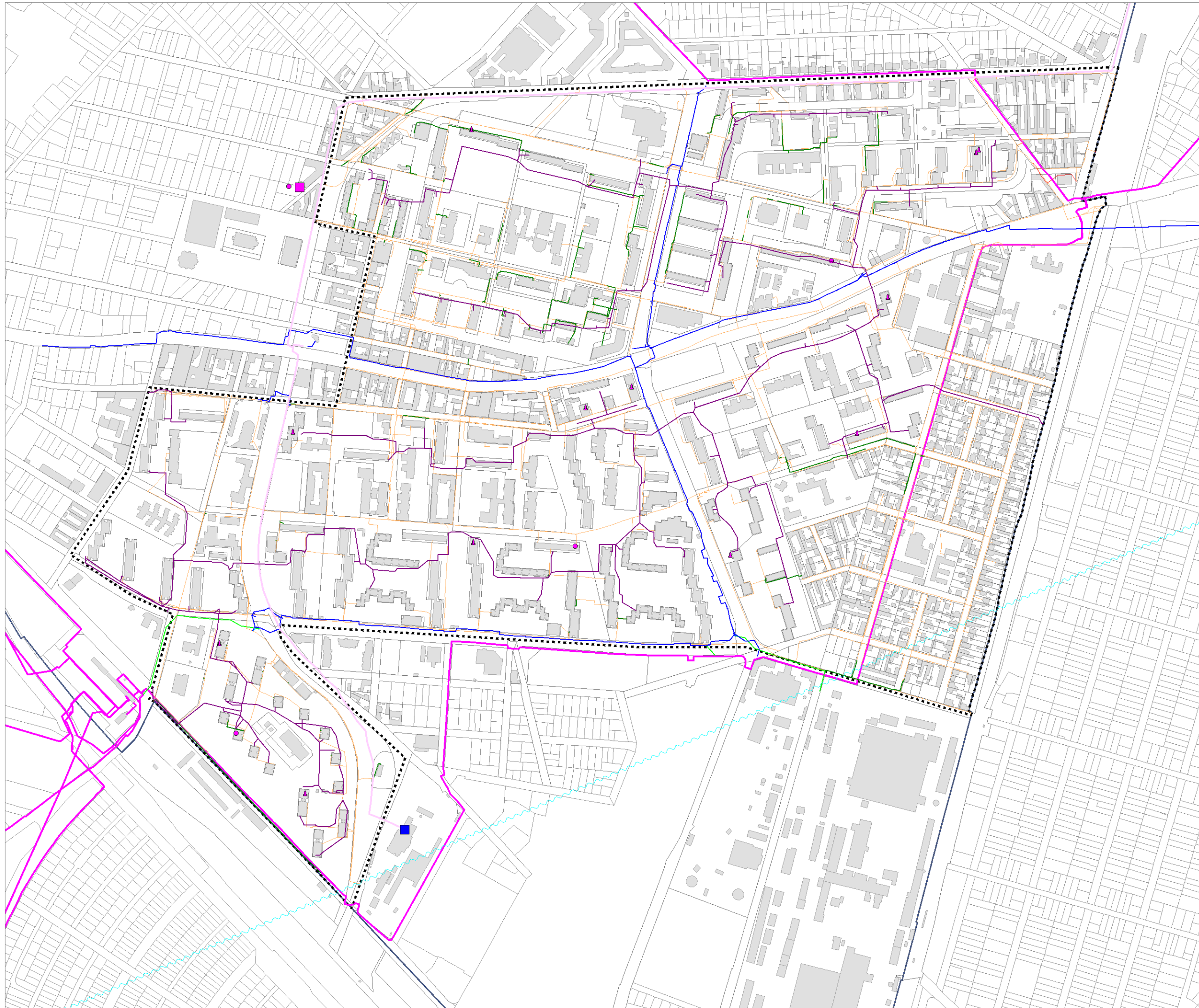
#### **Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

















A kerületben mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült.

A Telenor adatközlése szerint a területen 2G+3G+4G beltéri lefedettség biztosított. Hálózatbővítés csak meglévő állomásokon tervezett, új állomás építése jelenleg nem szükséges.

Hálózataik fejlesztését a szolgáltatók mind vezetékes, mind vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében az új igények megjelenésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából, saját beruházásban végzik.

A terület déli és délkeleti részét érinti a Magyar Telekom Nyrt.  $\pm 50$  m széles magassági korlátozása, amelyet a Gödöllő 9 – János-hegy 1 végpontok közötti mikrohullámú kapcsolat biztosítása érdekében szükséges fenntartani (azimut  $247,1^\circ$ ). A magassági korlátozás mértéke a vizsgálati terület érintett szakaszán 100 méter, így gyakorlati korlátozó hatást nem jelent a beépítésre.



-  Alépítmény (Magyar Telekom)
-  Földkábel (Magyar Telekom)
-  Légekábel (Magyar Telekom)
-  Légekábel (Invitech)
-  Alépítmény (Invitech)
-  Távközlési hálózat (Digi)
-  FKF hálózat (NSN TraffiCom)
-  Légekábel (NSN TraffiCom)
-  Hírközlési hálózat (ELMŰ)
-  Mikrohullámú antenna (MT)
-  Központ (Magyar Telekom)
-  Központ (NSN TraffiCom)
-  Mobil bázisállomás
-  Mikrohullámú összeköttetés
-  Kerülethatar
-  Tervezési terület

**ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
Közművizsgálat  
Elektronikus hírközlés

M=1:7.000  
Budapest, 2017

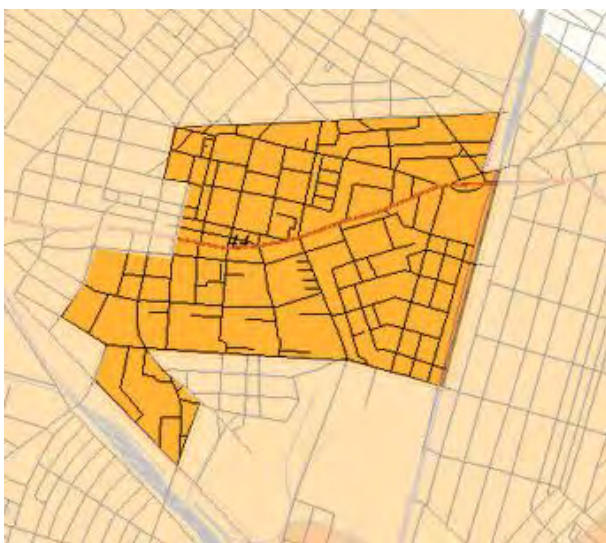




## 1.11. KÖRNYEZETVÉDELEM

### 1.11.1. Talaj

A tervezési terület geológiai alaphelyzetét a Duna közelsége, annak mederváltozásai és a holocén korban folyami hordalékokból képzett parti teraszrendszere határozta meg. Ezért a térség természetes talajait a vízparti homoktalajok különböző típusainak folszerű keveredése jellemzi. A tervezési terület agyagos alapkőzetén lepel és futóhomok rétegek alakultak ki. Az ember tájalakító tevékenysége révén a területen eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín nem található a térségben, jelentős a burkolt, beépített és mesterséges feltöltéssel érintett területek aránya. Mezőgazdasági hasznosítású, vagy egyéb értékes termőföld nincs a területen.



Fedetlen földtani térkép

44 – Kőzetlisztes agyag, foraminiferás agyagmárga



Felszíni földtani térkép

- lepelhomok
- futóhomok

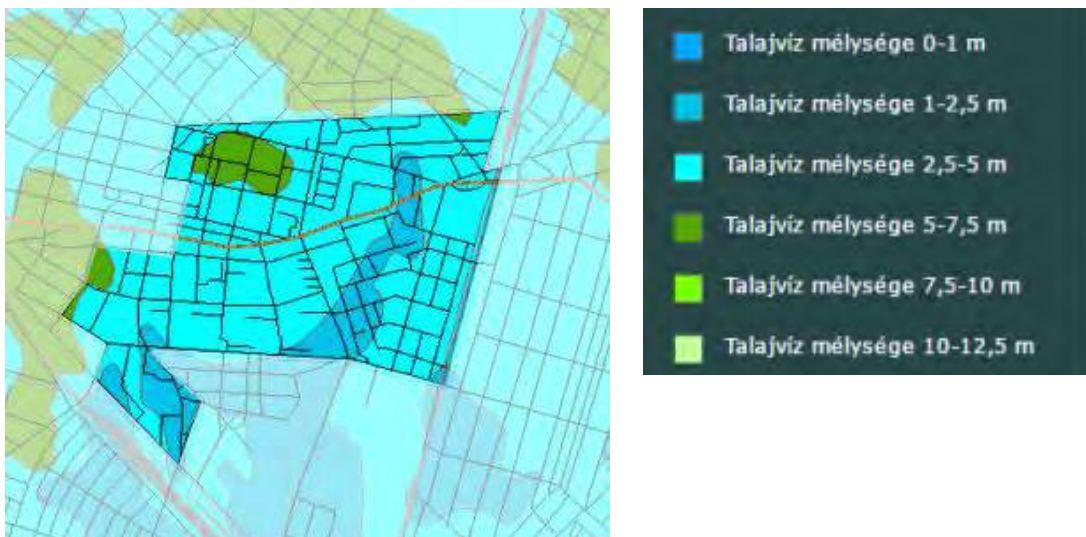
Forrás: [map.mfgi.hu/mernokgeologia](http://map.mfgi.hu/mernokgeologia)

A térség talajainak állapotára vonatkozó átfogó, aktuális felmérés nem áll rendelkezésre, a tervezési területen folyamatban lévő kármentesítés és egyéb, potenciálisan talajszennyezett terület nem ismert.

### 1.11.2. Felszíni és felszín alatti vizek

A területen élővízfolyás nem található, a csapadékvizek többnyire zárt csapadékcatorna rendszeren keresztül kerülnek elvezetésre.

A kerület felszínközeli földtani rétegződése viszonylag homogénnek tekinthető, a talajvíz átlagosan 2,5-5 m mélységben fekszik. A talajvíz a korábbi szennyeződések (fekália, kemikáliák, ipari üzemek) következtében szennyezett, ivóvíznek nem alkalmas. A területen mára a szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége biztosítja a szennyvizek szabályozott elvezetését és a felszín alatti vízrétegek védelmét. A szennyvíz elvezető hálózatra jellemzően minden ingatlan rákötött. A tervezési terület talajadottságainál fogva és a Duna és a Duna melletti vízbázisok közelsége miatt érzékenynek minősíthető terület. A 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet alapján Újpest egész területe a felszín alatti víz minősége szempontjából a kiemelten érzékeny kategóriába sorolt.



Talajvíz mélysége

(forrás: [map.mfgi.hu/mernokgeologia](http://map.mfgi.hu/mernokgeologia))

### 1.11.3. Levegőtisztaság és védelme

A tervezési terület légszennyezettségi állapotának jellemzése a terület határától kb. 1 km távolságban lévő, 2010-ben üzembe állított káposztásmegyeri automata mérőállomás adatai alapján lehetséges, megjegyezve, hogy a két terület levegőminőséget befolyásoló környezeti adottságait tekintve jelentősen eltér. A sok éves adatok alapján elmondható, hogy a térségben (ahogyan az egész fővárosban) az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO<sub>2</sub>) és a szálló por (PM<sub>10</sub>) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A többi – rendszeresen vizsgált és értékelt – légszennyezőanyag esetében nincs, vagy kisebb jelentőségű a probléma, többnyire teljesülnek a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértékek, illetve a nagyobb egészségügyi kockázatot hordozó kisméretű szálló por (PM<sub>2,5</sub>) koncentrációt a térségben nem mérik.

Az alábbi táblázatok e két szennyezőanyag tekintetében releváns, jogszabályban<sup>1</sup> meghatározott követelményekhez kapcsolódó adatokat mutatják, kiemelve a határértéket meghaladó értékeket.

Nitrogén-dioxid (NO<sub>2</sub>) átlagkoncentrációk alakulása, Káposztásmegyer:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Éves átlagkoncentráció (µg/m <sup>3</sup> ) (határérték 40 µg/m <sup>3</sup> )	n.a.	27	11	24	n.a.	n.a.
19. legszennyezettebb óra átlagkoncentrációja (µg/m <sup>3</sup> ) (határérték 100 µg/m <sup>3</sup> )	<b>122</b>	<b>125</b>	72	98	58	<b>105</b>

Szálló por (PM<sub>10</sub>) átlagkoncentrációk alakulása, Káposztásmegyer:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
2010						

<sup>1</sup> A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet, 1. melléklet 1.1.3.2. pontja

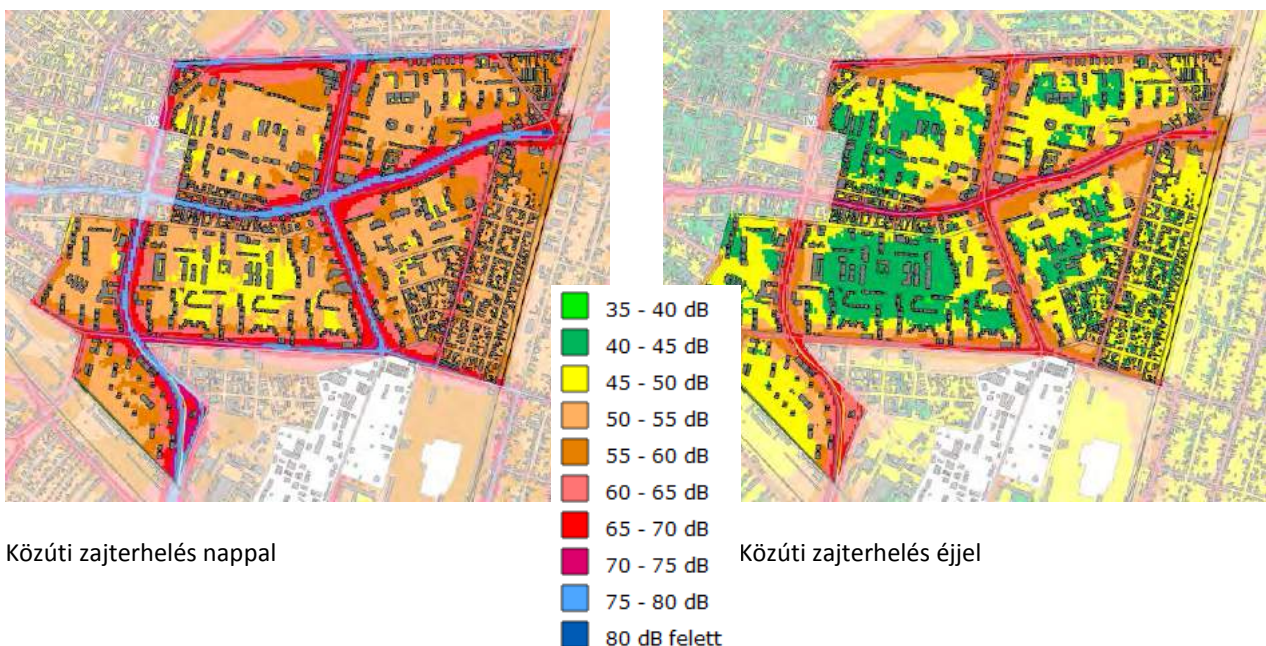
Éves átlagkoncentráció ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) (határérték $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ )	27	31	26	26	n.a.	n.a.
36. legszennyezettebb nap átlagkoncentrációja ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) (határérték $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ )	<b>50</b>	<b>58</b>	47	45	n.a.	n.a.

Meg kell említeni, hogy a levegőminőség mindenkori alakulását öszvárosi és regionális – esetenként határokon átnyúló – tényezők határozzák meg. A levegő tisztasága a különböző emissziók (szennyezőanyag kibocsátások) mellett nagyban függ a mindenkori meteorológiai és a terület átszellőzését befolyásoló beépítési, domborzati viszonyoktól is. A tervezési területen meghatározó légszennyezési forrásként a nagyobb forgalmú utak (István út, Árpád út, Görgey Artúr utca, Pozsonyi utca, Tél utca) értékelhetők, amelyek mentén a káposztásmegyereinél kedvezőtlenebb értékek valószínűsíthetők. Az OKIR adatbázisa alapján a térség jelentős pontforrásaként a tervezési területtől dél-keletre található Újpesti Erőmű és a Chinoín Zrt. Gyógyszergyár említendő meg.

#### 1.11.4. Zaj- és rezgésterhelés

A térség zajterhelésének vizsgálata a 2007-ben elkészült Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép adatai alapján lehetséges.

A jelentős konfliktustényezőként értékelhető zajterhelés a tervezési területen a gépjárműforgalomból ered alapvetően. A stratégiai zajtérkép szerint a területet átszelő Árpád út és Rózsa utca, valamint a határoló István út, Pozsonyi utca, Görgey Artúr utca és Tél utca mentén jelentkezik a határértékeket meghaladó zajszint nappal és az éjszakai időszakban egyaránt. A lakóterületekre vonatkozó nappali 65 dB határértéket a prognosztizált zajszintek 10-15 dB-el lépik túl a nagyobb forgalmú útszakaszok mentén. A zajkonfliktus különösen az Árpád út menti lakóterületeket nézve problematikus, bár megfigyelhető a kevésbé zajérzékeny kereskedelmi, intézményi funkciók megtelepedése – a terület döntő hányada a TSZT 2017-ben intézményi besorolású.





Vasúti zajterhelés nappal



Vasúti zajterhelés éjjel



Üzemi zajterhelés nappal



Üzemi zajterhelés éjjel

*Forrás: <https://geoportal.budapest.hu/Kornyezetvedelem/ZAJ/2007/Agglo/>*

A tervezési terület keleti határán húzódik a Vác-Szobi vasútvonal, amely az Árpád úttól délre fekvő családi házas negyed keleti peremét érinti határértéket meghaladó (65-70 dB) zajszinttel.

A fővárosi stratégiai zajtérképen szereplő, meghatározó üzemi zajterhelések forrásai a tervezési területen kívül helyezkednek el. A Chinoin gyógyszergyár, valamint az Újpesti Erőmű zajterhelése a tervezési terület déli részét éri a térkép alapján, ugyanakkor fontos kiemelni, hogy a zajtérképezési adatok hozzávetőleg tíz évesek, ami azok aktualitását bizonytalanná teszi.

### 1.11.5. Hulladékkezelés

A térség települési hulladékait a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatója, az FKF Zrt. szervezeten gyűjti és gondoskodik az ártalmatlanításukról illetve hasznosításukról. A tervezési területen a Zichy Mihály utcában működik kisebb lakossági hulladékudvar.

## 1.12. KATASZTRÓFAVÉDELEM ÉS KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet I-III. katasztrófavédelmi osztályba sorolja a településeket, Budapesten külön-külön a kerületeket is (az I. a legveszélyeztetettebb osztály).

Az egyes települések (kerületek) katasztrófavédelmi osztályba sorolása valamennyi veszélyeztető hatás alapján, azok bekövetkezési gyakoriságának (nagyon gyakori → ritka) és szintjének (nagyon súlyos → alacsony mértékű) figyelembevételével került meghatározásra, úgy, mint:

- elemi csapások, természeti eredetű veszélyek pl. árvíz, földtani veszélyforrások;
- ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszélyek (pl. üzemi létesítmények hatása, közlekedési útvonalak, csomópontok);
- egyéb eredetű veszélyek (pl. járványveszély, légszennyezettség);
- kritikus infrastruktúrával kapcsolatos kockázatok (pl. infrastruktúrák, közlekedés sérülékenysége).

Mindenképpen I. osztályba soroltak a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek által veszélyeztetett és külső védelmi terv készítésére kötelezett kerületek.

Újpest fentiek alapján a legveszélyeztetettebb I. osztályba került besorolásra.

### 1.12.1. Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások

#### 1.12.1.1. Vízellátás szolgáltatás

- a 44. számú Újpest zónához tartozó nyomásfokozó gépház;
- a városrészen áthaladó nagyobb DN800 – DN300 mm-es gerincvezetékek.

#### 1.12.1.2. Szenny- és csapadékvíz elvezetés

- az egyesített és elválasztott rendszerű csatornák és műtárgyai.

#### 1.12.1.3. Nagyvízi mederkezelési terv

- a tervezési terület nem érint vízfolyást.

#### 1.12.1.4. Energiaellátás

- nagynyomású földgáz elosztóvezeték és biztonsági övezete;
- nagyközepnyomású földgáz gerincvezeték és biztonsági övezete.

#### 1.12.1.5. Elektronikus hírközlés

- mikrohullámú pont-pont összeköttetés 30 méter feletti magassági korlátozása.

### **1.12.2. Tevékenységből adódó korlátozások**

A természeti katasztrófák mellett egyes üzemek működése jelentős környezeti kockázattal jár, elsősorban az üzemben használt anyagok veszélyes (mérgező, robbanó, tűzveszélyes stb.) tulajdonságai miatt, függetlenül attól, hogy az adott üzemben ipari, mezőgazdasági vagy egyéb (pl. raktározási) tevékenységet végeznek.

A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Kormányrendelet meghatározza a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek csoportosítását. E szerint megkülönböztetünk felső küszöbértékű és alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemeket, továbbá a jogszabály előírásokat tartalmaz a küszöbérték alatti üzemekre is. Az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatai alapján a tervezési területen veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem található. A tervezési terület szomszédságában ugyanakkor az alábbi veszélyes üzemek működnek:

- Sanofi-Aventis Zrt. gyógyszergyára, Tó utca 1-5. - felső küszöbértékű anyagokkal foglalkozó veszélyes üzem,
- Budapesti Erőmű Zrt. - Újpesti Erőmű, Tó u. 7. - alsó küszöbértékű anyagokkal foglalkozó veszélyes üzem.

A Sanofi-Aventis gyógyszergyár külső és középső veszélyességi zónája kismértékben érinti a tervezési területet.



-  Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (belső/középső/külső)
-  Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete
-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete
-  Mikrohullámú pont-pont összeköttetés (Magyar Telekom)
-  Tervezési terület

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Katasztrófavédelmi  
vizsgálat



M=1:10.000

Budapest, 2017

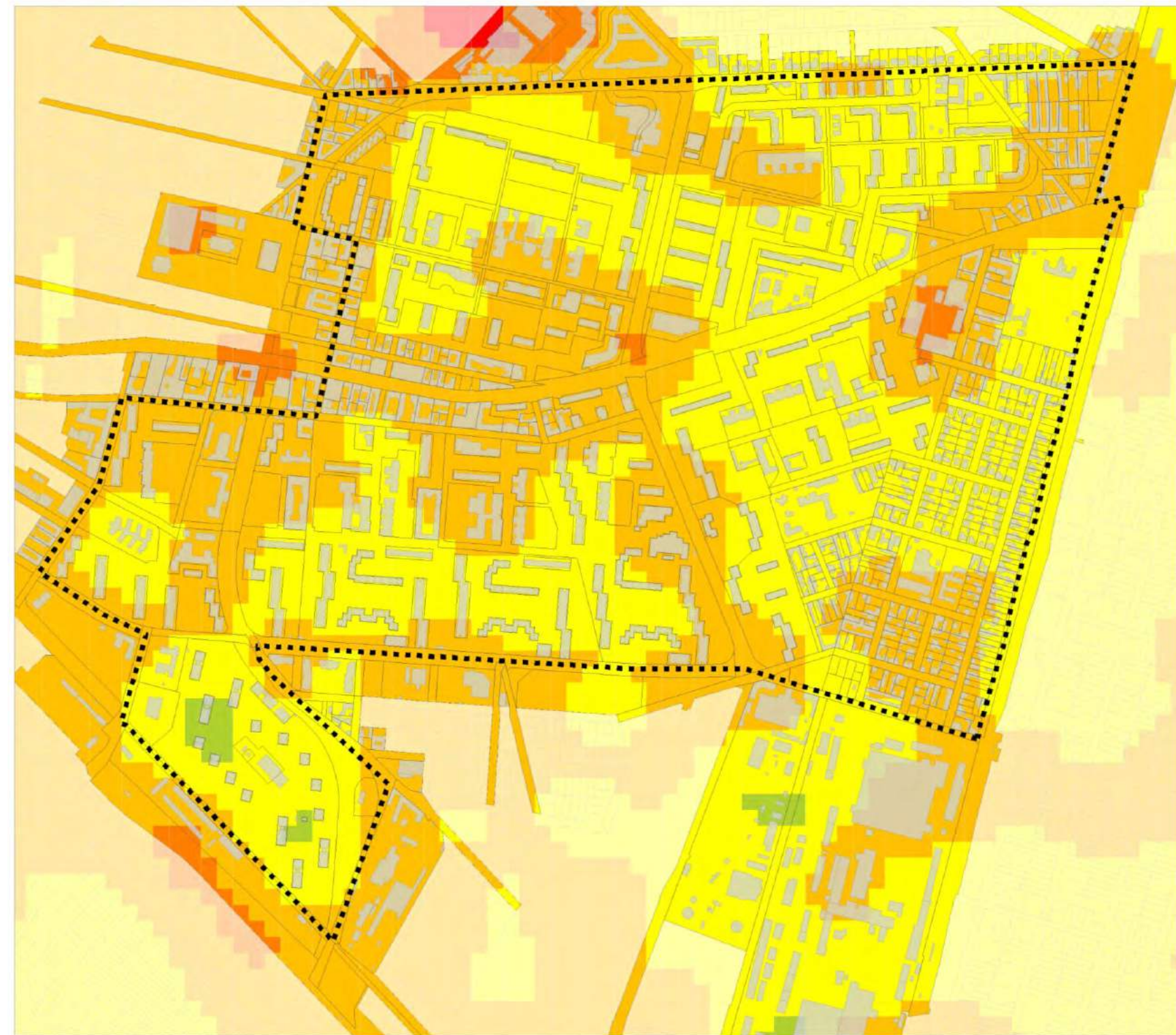
### 1.13. VÁROSI KLÍMA

A tervezési terület Budapest általános klimatikus tulajdonságait hordozza. Mérsékelt meleg, mérsékelt száraz klíma jellemzi, ahol a sűrű beépítettség, a burkolt területek magas aránya és az alacsony zöldfelületi borítottság miatt a nagyvárosi helyi klíma hátrányos jellemzői fokozottan jelentkeznek. Jelentkeznek a globális felmelegedés hatásai is (nyári hőségnapok magas száma, alacsony páratartalom stb.), melyeket a nagyvárosi környezet felerősít. A napfényes órák száma évente 1910-1940, melyből a nyári időszakra 770-780 óra jut. Az átlagos évi középhőmérséklet 10-10,2 C fok, mely a nyári hónapokban 30 C fok fölé emelkedik. A legmelegebb nyári napok hőmérsékletének emelkedő sokéves átlaga 34 C fok feletti, emelkedő a hőségnapok száma is. A fagymentes napok sokévi átlaga megközelíti a 210 napot. Az évi átlagos 550 mm csapadék eloszlása egyre egyenetlenebb, a nyári hónapokra jellemzően 300 mm jut. A havas napok száma erősen csökken, egyes években teljesen eltűnik. Az uralkodó szél iránya főként északi, észak-nyugati, ez a Duna relatív közelsége miatt kedvező.








A felszínhőmérséklet vizsgálatok rámutatnak a városok hősziget hatására, ennek településökológiai problémáira. A városi hősziget hatás az egyik legmeghatározóbb környezeti konfliktus napjainkban, melynek jelentős humánbiológiai hatása van, továbbá kedvezőtlen ökológiai szempontból is (pl. fenológiai fázisok eltolódása, invazív fajok megjelenése és elterjedése stb.).

A vizsgált kerületrész hőtérképe megmutatja, hogy adott időpontban (2016.08.31. 11:00-12:00) mennyi volt a felszín hőmérséklete, így következtethetünk a hősziget mértékére is. Az erősen urbanus szövet következtében a városi hősziget erőteljesen érezteti hatását a lakótelepen és környezetében. A vizsgált időszakban legmelegebb az Árpád út és Rózsa utca kereszteződése és a keleti bevásárlóközpont (Stop Shop) térsége volt. A Pozsonyi út melletti lakótelepi egység kedvezőbb felszínhőmérsékleti értékeket mutatott a magasabb zöldfelületi intenzitásnak köszönhetően.





Hőmérséklet (°C)

-  45 - 60
-  40 - 45
-  35 - 40
-  30 - 35
-  25 - 30
-  20 - 25
-  15 - 20

 Tervezési terület

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Hőterkép  
Állapot: 2016.08.31.

M=1:10.000  
Budapest, 2017



## 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### 2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

#### 2.1.1. Városrendezés

##### *Épített környezet*

A **kerületrész városszerkezete** jórészt kialakult, a beépítésre szánt területek zöme beépült, változással érintett az István út – Görgey Artúr út – Bercsényi utca által határolt tömb, az Árpád út – Rózsa utca csomópontjában lévő telkek és a Rákospalotára vezető felüljáró környezete. A területek átalakulásának feltétele a belső tagolás, a differenciált használatot szolgáló és a fejlesztést ösztönző szerkezeti kialakítás. A lakótelep szerkezete kialakult, de a közterületek használhatóságának és élhetőbbé tételének érdekében gondoskodni kell a különböző korosztályok igényeit kiszolgáló környezet kialakítására, így a zöldfelületek mennyiségi megtartása mellett a funkciókínálat bővítése és a parkolási problémák megoldása szükséges.

A **jelenlegi területhasználatban** területi kiterjedés alapján a lakófunkció dominál, ezen belül a teleszerű lakóterületek mellett a kis- és kertvárosias területek is meghatározóak. A lakóterületek jórészt beépültek, csak az Elem utca mentén található néhány üres telek. A Görgey Artúr utca – Rózsa utca – Deák Ferenc utca és az István út – Görgey Artúr út – Bercsényi utca által határolt tömbökre vonatkozó szabályozási tervekben meghatározott területhasználati változások nem történtek meg, így ezek esetében a fejlesztési irányok újragondolása és a megfelelő szabályozottságú kerületi építési szabályzat kidolgozása szükséges. Az alulhasznosított, használaton kívüli területek vonatkozásában az Árpád út – Rózsa utca csomópont, a Víztorony és a Rákospalotára vezető felüljáró környéke emelhető ki, melyek jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek, ezek funkcióval való megtöltését és a vegyes, kompakt használat biztosítását szintén a kerületi építési szabályzatban kell biztosítani. A jelenlegi területhasználatok a jövőbeni, tervezett területhasználatokat nem korlátozzák.

A kerületrész **humán infrastruktúra** ellátása, mind az oktatás, a nevelés, az egészségügy és kultúra tekintetében megfelelő, a tervezési területen azonban csak egy működő sportintézmény, a Halassy Olivér Sportközpont található, mely részben szolgálja ki a lakossági igényeket. Egyéb sportcélú területi fejlesztési lehetőséget a lakótelep környezetében szükséges biztosítani. Kereskedelem és szolgáltatás tekintetében a kerületrész ellátottsága jónak mondható. Az Árpád út esetében ezen rendeltetések megtartása és erősítése szükséges annak érdekében, hogy a főutca mentén jól működő helyi központ jöjjön létre.

##### *Szabályozási környezet*

A városszerkezeti egység területén a hatályos kerületi rendezési tervekben foglaltakat a TSZT 2017-tel összevetve **beépítési sűrűség** és **területfelhasználási** kategória változás jelentkezik. Az FRSZ bsá értéke a hatályos kerületi terv alapján számított bsá érték alatti az alapintézményi területek és a Rózsa utca – Árpád út találkozásánál lévő helyi központ céljára kijelölt telkek esetében. Az alapintézmények esetében koncepcionális célkitűzés a meglévő állapothoz való illeszkedés, a minimálisan szükséges területi fejlesztési tartalék megadásával. Az ÚKVSZ ezeken a területeken a kialakult állapothoz képest kétszeres vagy háromszoros fejlesztési potenciált határozott meg. A helyi központok esetében a TSZT 2017 4,0 értékben határozza meg a területfelhasználási egységek legmagasabb bsá értékét. Itt az ÚKVSZ jelenleg 5,0 körüli értéket határoz meg.

Területfelhasználási változás a Görgey Artúr utca mentén kettő, és a városrész nyugati részén egy helyen jelentkezik. A Görgey Artúr utca – Rózsa utca – Deák Ferenc utca – Corvin utca által határolt tömb esetében a teleszerű lakóterület (L7) intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területfelhasználási egységbe (Vi-2), a Görgey Artúr utca – Kiss János utca – Szigeti József utca – Závodszy Zoltán utca által határolt terület esetében a teleszerű lakóterület (L7) kisvárosias jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület területfelhasználási egységbe, míg a Király utca – Lebstüek Mária – Petőfi utca – Kassai utca által határolt

tömb esetében a telepszerű lakóterület (L7) kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H) területfelhasználási egységbe került átsorolásra. A kijelölt területfelhasználási változások célja a kialakult állapothoz történő illeszkedés.

A kerületrész ingatlanjaira vonatkozó építési paraméterek (ÚKVSZ, KSZT) vizsgálatából kiderül, hogy a kis- és kertvárosias területek, így az Árpád út keleti és nyugati része, valamint Istvántelek és a lakótelep intézményi telkeinek egy része alapterületben, tehát **beépítési mértékben** meghaladja a szabályzatban megengedett értékeket. Alacsony szintszámok miatt magasabb **szintterületi mutató érték** azonban csak kevés telek esetében jelentkezik. Az építési övezetekben megengedett legkisebb **telekméret** határértékei alatt jelentős számú építési telek található, de ez önmagában nem hordoz konfliktust.

A beépítésre szánt területek egy részén a **zöldfelületi arány** nem éri el a hatályos szabályozási eszközökben az OTÉK alapján meghatározott minimum értékeket. A probléma az istvántelki kertvárosias lakóterületek, valamint az intézményterületek egy részét érinti. A TSZT 2017 a nagyvárosias, telepszerű lakóterületek esetében 35%-os legkisebb **zöldfelületi átlagérték**et határoz meg. Tekintettel arra, hogy ez az érték a lakótelep jelentős hányadán ma sem biztosított, a területfelhasználási egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető.

### 2.1.2. Közlekedés

#### **Közúti közlekedés**

A városrész főúthálózata a városrész területi fejlődésével párhuzamosan véglegesen kialakult. A létrejött elemek a vizsgált terület határán, valamint tengelyében helyezkednek el, ezáltal biztosítva Újpesti lakótelep kedvező feltárását. A kiszolgáló úthálózat megfelelő sűrűséggel kialakult.

A városrészt határoló esztergomi és váci vasútvonalat keresztező külön szintű közúti kapcsolat az Árpád úton és a Pozsonyi utcán került kialakításra, így az említett útvonalakat jelentős átmenő forgalom terheli.

#### **Közösségi közlekedés**

A városrész közösségi közlekedésében meghatározó szerepet betöltő – de a vizsgált területnek részét nem képező – Árpád út-István út csomópontban található az M3 metróvonal Újpest Központ végállomása, valamint Újpesti lakótelepet és a kerület további részét feltáró autóbusz viszonylatok pályaudvara. A felszín alatti kötöttpályás kapcsolaton kívül a felszíni villamoshálózat is rendelkezik megállóval a csomópontban.

A vizsgált terület ellátását a fő- és gyűjtőutakon létrehozott autóbusz-hálózat biztosítja. A Pozsony utca-István út-Görgey Artúr utca villamospályák biztosítja a szomszédos Angyalfölddel és Rákospalotával a kötöttpályás közösségi közlekedési kapcsolatot.

A városrészt az országos közlekedési rendszer részét képező Budapest-Esztergom és Budapest-Vác vasútvonalak határolják. Az Árpád úton közlekednek az Újpest Városkapu végállomással rendelkező helyközi autóbuszok.

#### **Gyalogos és kerékpáros közlekedés**

A gyalogos közlekedés infrastruktúrája a városrész beépítésével együtt alakult ki, a mai követelményeknek megfelelő. A főúthálózat átjárhatóságát lehetővé tevő kijelölt gyalogos átkelőhelyek kiépültek.

A kerékpáros infrastruktúra az Istvántelki úton és a felújítás követően a Görgey Artúr utcában van kiépítve. A mellékúthálózat kerékpározhatósága – forgalomcsillapítás hiányában – nem biztosított a teljes városrészben.

#### **Parkolás**

A jelentős közterületi parkolás a vizsgált terület egészén jelentkező probléma. A korábban megépült panelházak esetében lakásonkénti 1 parkoló biztosítása nem volt szem előtt tartva, amelynek következtében napjainkban a lakótelepen a férőhelyhiány komoly gondot okoz.

### **2.1.3. Közművesítés**

#### ***Víziközművek***

Az ivóvízhálózat teljes körűen kiépült, a megfelelő ellátást a 20. számú, Pesti alapzóna és a 44. számú, Újpest zóna biztosítja. A tűzoltáshoz szükséges oltóvíz biztosítása az ivóvízhálózatról történik, a területen földalatti és földfeletti tűzcsapok találhatóak.

A csatornahálózat kiépített, többnyire egyesített rendszerű hálózat üzemel a vizsgált területen, kivételt képez ez alól a vizsgált terület északkeleti része. Az elválasztott rendszerrel érintett területről származó szennyvizet egyesített rendszerű csatornahálózatokba vezetik. Az egyesített rendszerrel összegyűjtött szenny- és csapadékvizek elvezetése gravitációs csatornahálózaton történik, befogadja az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep.

A vizsgált terület északkeleti részén a csapadékvizek elvezetése elválasztott rendszerrel történik, külön csapadékcsatorna hálózat révén, amelynek befogadja a Szilas-patak.

#### ***Energiaközművek***

Az energiaközmű ellátottság teljes körű, a jelenlegi igényeket a kiépült kapacitások ki tudják elégíteni, az energiarendszerek tartalékokkal rendelkeznek. A középvezetési földkábelhálózat állomási táppontjai biztosítani tudják a betáplálást a 10/0,4 kV-os transzformátorok számára. Az energiahálózatok rekonstrukcióját a hálózati engedélyesek folyamatosan végzik, a megjelenő új energiaigények kielégítéséhez a szükséges hálózatfejlesztések folyamatosak. A meglévő kisméretű erőátviteli és közvilágítási hálózatok jellemzően földkábeles kialakításúak, ugyanakkor a terület keleti részén a légvezetékes hálózatok dominálnak.

A terület távhővel ellátott, néhány szakaszon a távhő gerinchálózata magasvezetésben üzemel. A térség gázigényének kielégítése a FŐGÁZ nagyközépnomású gázvezeték-hálózatról történik. A fogyasztók gázellátása a területen jellemzően kisméretűen történik. A nagy-, nagyközép- és kisméretű gázvezetékek biztonsági övezete építési korlátozóként veendőek figyelembe.

#### ***Elektronikus hírközlés***

A vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások a területen az igényeknek megfelelően kiépültek, a hálózatokat és a szolgáltatásokat az elektronikus hírközlési szolgáltatók saját beruházásban folyamatosan fejlesztik.

#### ***Megújuló energiaforrások hasznosítása***

A területen számottevő megújuló energiaforrás-hasznosítás jelenleg nem valósul meg. A napenergia hasznosító panelek számának várható növekedése kapcsán szükségessé válik azok elhelyezésére vonatkozó szabályozás kialakítása, amelyet településképi rendeletben van mód rögzíteni.

### **2.1.4. Környezeti állapot**

#### ***Táj- és természetvédelem***

A kerület rész a XIX. - XX. században lezajlott fejlődésével fokozatos elvesztette természetes jellegét. Az ember jelentős tájalakító tevékenysége többek között magával vonta a talajviszonyok, a felszíni vizek lefolyásviszonyinak megváltozását és a természetes élővilág és növénytakaró pusztulását is. Természetes vegetáció nem található a területen, mesterséges zöldfelületei legfőképpen a lakótelepek környezetében kerültek kialakításra.

#### ***Zöldfelületi rendszer és ellátottság***

Újpesti lakótelep zöldfelületi rendszerének gerincét a közhasználat előtt megnyitott, számos rekreációs funkcióknak is helyet biztosító és jelentős faállományú lakótelepi zöldfelületek jelentik, melyek a kerület rész

túlnyomó többségét lefedik. A kerületrész közútjai csak részben fásítottak. A közlekedés és felszíni parkolás területi igényének növekedése a zöldfelületeket és egyúttal a közterületi faállomány életterét veszélyezteti.

Bár a lakótelep zöldfelületi aránya alulméretezett sok fővárosi lakótelephez képest, a zöldterületi ellátottság kedvezőnek mondható: a nagyszámú lakosság ellátását számos játszótér és labdapálya biztosítja, az önálló köztertek, közparkok mellett jelentős a lakótelepeket övező rekreációs funkciókkal is bíró zöldfelület. Külön említést érdemel a funkciógazdag, jó állapotban lévő Semsey Aladár park.

A zöldfelületek nagyságát és állapotát kifejező mutató zöldfelületi intenzitás (a továbbiakban: ZFI) alacsony, átlagosan alig haladja meg a 30%-ot, ami sűrű beépítettségű, urbánus környezetnek köszönhető. Az 1992-ben és 2015 közötti időszakra vonatkozó ZFI különbségeket figyelembe véve az alábbi megállapítások tehetők:

- a lakótelepi egységek ZFI értéke (véltetően a faállomány fejlődésének hatására) inkább növekedett;
- Istvántelek kis-és kertvárosias lakóterületek ZFI értékét tekintve romló tendencia figyelhető meg.

Az alacsony zöldfelületi intenzitású területek fokozottan kitéttek a klímaváltozás hatására felerősödő városi hősziget hatásnak.

### **Környezetvédelem**

A térség legjelentősebb környezeti problémája a fokozódó motorizáció és az ebből fakadó zajterhelés. A stratégiai zajtérkép szerint az Árpád út és Rózsa utca, valamint a határoló István út, Pozsonyi utca, Görgey Artúr utca és Tél utca környezetében is határértékeket meghaladó zajszintek mérhetőek, és nem mutatkozik számottevő lehetőség a magas zajterhelés mérséklésére. A zajkonfliktus különösen az Árpád út menti lakóterületeket nézve problematikus, bár megfigyelhető a kevésbé zajérzékeny kereskedelmi funkciók megtelepedése. A tervezési terület keleti határán húzódik a Vác-Szobi vasútvonal, amely az Árpád úttól délre fekvő családi házas negyed keleti peremét érinti határértéket meghaladó zajszinttel.

A területen élővízfolyás nem található, a csapadékvizek többnyire zárt csapadékcatorna rendszeren keresztül kerülnek elvezetésre. A szennyeződés érzékeny területen mára a szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége biztosítja a szennyvizek szabályozott elvezetését és a felszín alatti vízrétegek védelmét.

A vizsgált térség levegőminősége átlagosnak mondható, jellemzően az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO<sub>2</sub>) és a szálló por (PM<sub>10</sub>) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A tervezési területen meghatározó légszennyezési forrásként a nagyobb forgalmú utak értékelhetőek, továbbá a tervezési területtől szomszédságában található üzemek említendőek meg.

A kommunális hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatója szervezetteren végzi, a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtési rendszer kiépült a kerületben.

## **2.2. PROBLÉMATÉRKÉP ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP**

### **2.1.1. Értékek**

#### **Városrendezés**

- A városrészben számos műemlék, fővárosi és kerületi védett és kerületi védelemre javasolt építmény található, melyek közül az Újpesti Víztorony vagy a Clarisseum épületei, nemcsak az Újpesti lakótelep, hanem a kerület tekintetében is meghatározóak.
- Az tervezési terület városközponttal is szoros kapcsolatot biztosító, szerkezeti jelentőségű főutcája az Árpád út Kassai utca és Rózsa utca közötti szakasza, ahol a lakó és iroda rendeltetésű épületek mellett a földszinten kereskedelem és szolgáltatás is jellemző.
- A városszerkezeti egységben fejlesztési potenciállal rendelkező területek a jelenleg alulhasznosított, valamint használaton kívüli Árpád út és Rózsa utca találkozásánál elhelyezkedő ingatlanok, valamint a Rákospalota felé vezető felüljáró és környezete.

#### **Közlekedés**

- A közúti közlekedésben jelentős értéket képviselnek – a szomszédos kerületekkel összeköttetést biztosító és a kerülethatáron végigfutó vasútvonalakat keresztező – Árpád úti és Pozsonyi utcai külön szintű kapcsolatok.
- A városrész közösségi közlekedésében fontos szerepet tölt be a kötöttpályás közlekedés. A Pozsonyi utca-István út-Görgey Artúr utca-Szilágyi utca útvonalon közlekedő 14-es villamos Angyalfölddel, a 12-es villamos Rákospalotával teremt kötöttpályás közlekedési kapcsolatot.

#### **Közművesítés**

- A terület közműellátottsága az igényeknek megfelelő, a hálózatok tartalékokkal rendelkeznek.

#### **Környezeti állapot**

- A városrész nagyszámú lakossága számára a meglévő zöldterületek és a lakótelepeket övező, játszó és sportpályákban gazdag közterületek megfelelő ellátást biztosítanak.

### **2.1.2. Problémák**

#### **Városrendezés**

- Újpesti lakótelepen több használaton kívüli és alulhasznosított terület található, így az Árpád út – Rózsa utca találkozásánál lévő Újpesti Gyógyfürdő és Uszoda és a szemközti parkolóként hasznosított ingatlan, a kórház Árpád út menti ingatlanjai, az István út-Görgey Artúr utca-Bercsényi utca által határolt tömb, az Újpesti Víztorony építménye, valamint a Tél utca menti üresen álló irodaépület és több kisebb telek az kerületrész nyugati részén. Az ingatlanok épületállománya üresen áll, használaton kívüli, melyek a megfelelő befektetői tőke és hasznosíthatatlanság miatt így avulásnak indultak.
- A vasút mentén elhelyezkedő Istvántelepek területén a meglévő épületállomány vegyes képet mutat, az építmények állaga jellemzően leromlott. Különösen problémás területrészek a lakótelep és a kertvárosias területek közti találkozási pontok.
- A Rákospalotára vezető felüljáró és környezete, beleértve az Újpesti Víztorony és a Clarisseum területét is alulhasznosított, rendezetlen, így a kaputárság funkcióját nehezen látja el.

- Az Árpád út főútca rendeltetését a jelentős átmenő forgalom, az út két oldala közötti gyalogos kapcsolati és a kerékpáros infrastruktúra hiánya miatt, valamint az alulméretezett, rendezetlen gyalogos felületek következtében nehezen látja el.

#### **Közlekedés**

- Az Árpád út az átmenő forgalom következtében csúcsidőben túlterhelt, rendszeresen a torlódások.
- A közúti közlekedésben hiányzik – az Elem utcán keresztül – a szomszédos kerülettel kapcsolatot biztosító külön szintű vasúti keresztezés.
- A kötöttpályás közösségi közlekedésben hiányzó elem a Káposztásmegyerig meghosszabbítandó M3 metróvonal városrészt is érintő szakasza.
- Az Árpád úton, az István úton, a Pozsonyi utcán, a Szilágyi utcán és a Rózsa utcán nincsen kiépített vagy kijelölt kerékpáros infrastruktúra.
- A vizsgált városrészben a telken belüli parkolási lehetőségek elmaradnak a szükséges mennyiségektől, így a közterületi parkolók fontos szerepet töltenek be. A megjelenő többlet igények miatt a közterületek parkolással túlterheltek.

#### **Közművesítés**





- A fővárosi távhőhálózat egyik Fv 2 DN 600 gerinciránya magasvezetésben halad az Elem utcában mintegy 270 nyvfm hosszon, a vasúttal párhuzamosan 520 nyvfm hosszon a Tavasz utcáig, és a Clarisseum térségében 330 nyvfm hosszon. A hálózat az érintett telkek hasznosítását korlátozza.

#### **Környezeti állapot**




- A városrész jelentős átmenő gépjárműforgalmat lebonyolító útjain (Árpád, Rózsa utca, István út, Pozsonyi utca, Görgey Artúr utca és Tél utca) fokozott környezetterhelés jelentkezik (zajterhelés, légszennyezés), a szomszédos lakóterületeket határérték feletti zajszintek érik.
- A lakótelep zöldfelületi aránya alulméretezett sok fővárosi lakótelephez képest. A sűrű beépítettség miatt a zöldfelületi intenzitás alacsony, átlagosan alig haladja meg a 30%-ot, így a városrész fokozottan kitett a klímaváltozás hatására felerősödő városi hősziget hatásnak.



Kialakult állapot - hatályos kerületi  
rendezési tervek kapcsolata alapján

-  kialakult telekméret kisebb,
-  beépítettség mértéke magasabb,
-  szintterületi mutató magasabb,
-  zöldfelületi arány alacsonyabb  
mint az övezetben előírt paraméter

TSZT - hatályos kerületi rendezési  
tervek kapcsolata alapján

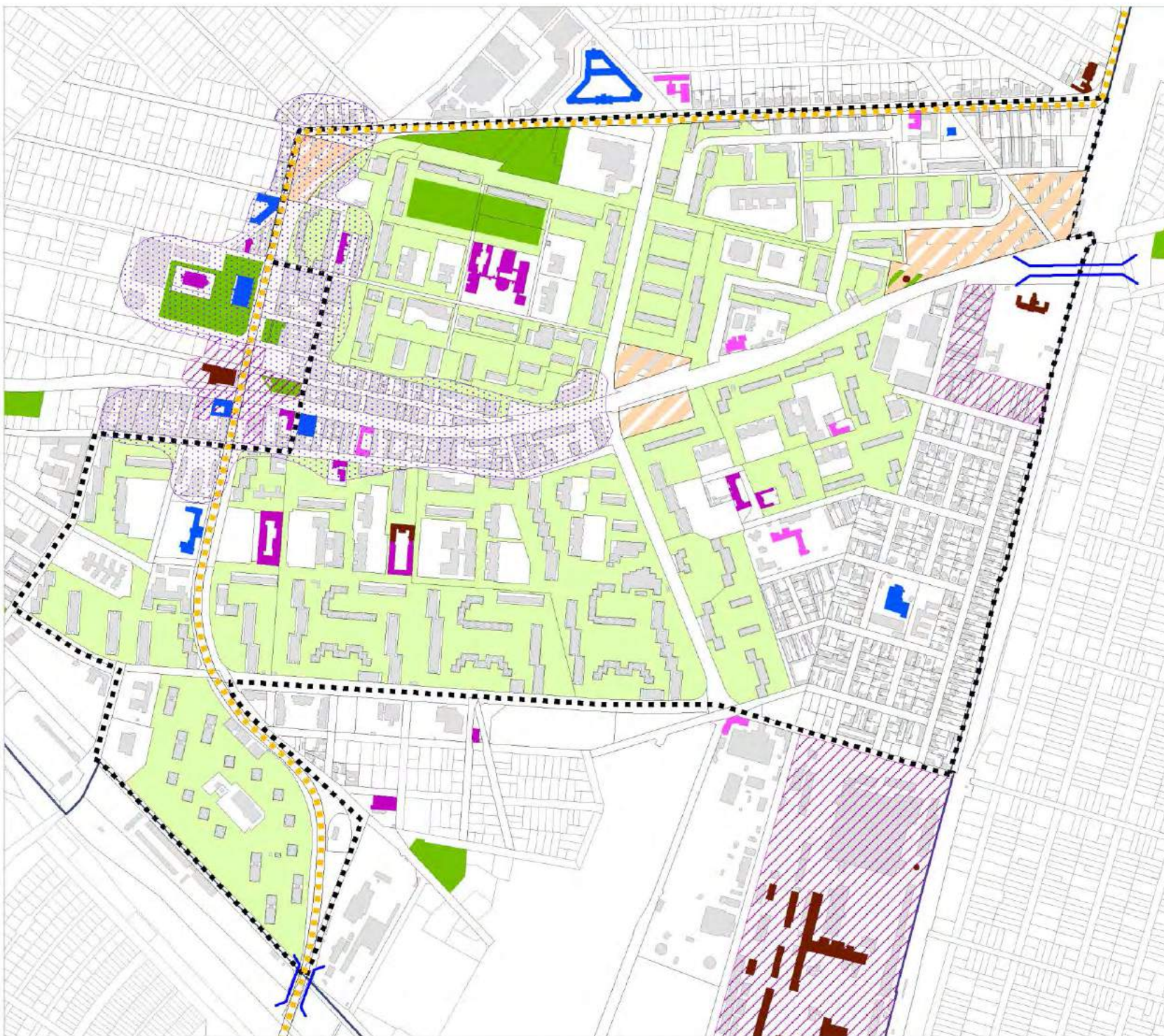
-  területfelhasználás változás
-  FRSZ bsá értéke a hatályos  
kerületi tervekben alapján  
számított bsá érték alatti
-  Tervezési terület

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
HELYZETÉRTÉKELÉS  
Hatályos rendezési tervek  
összevetése  
M=1:7.000  
Budapest, 2017







-  Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező terület
-  Szerkezeti jelentőségű főútca, földszinti kereskedelmi-, szolgáltató funkciókkal
-  Műemlék
-  Fővárosi védett épület
-  Kerületi védett épület
-  Kerületi védelemre javasolt épület
-  Műemléki környezet
-  Köttötpályás közösségi közlekedési kapcsolat
-  Meglévő külön szintű kapcsolat
-  Zöldterület, fásított köztér
-  Zöldterületi ellátást biztosító lakótelepi közterület
-  Tervezési terület

**ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

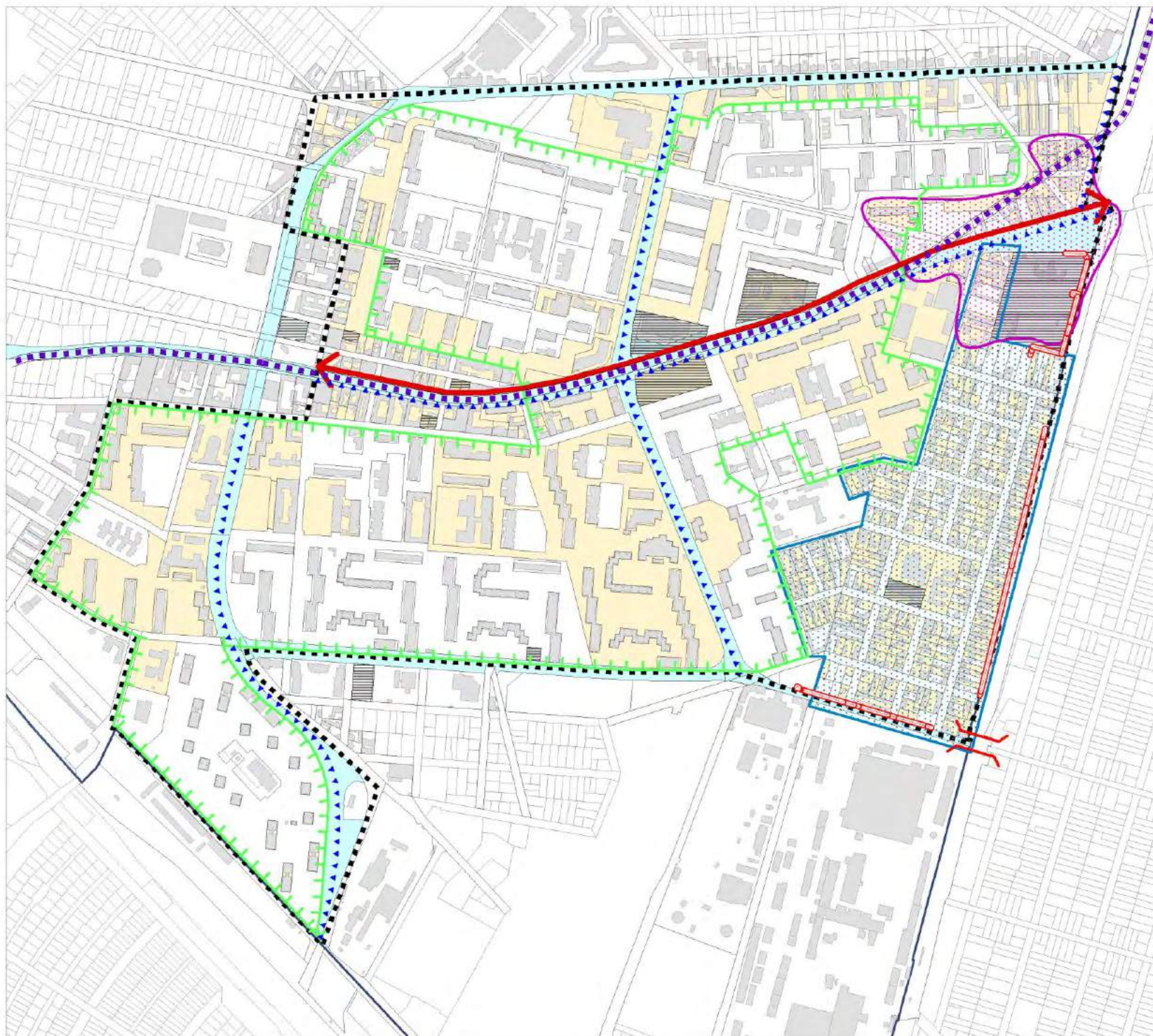
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT













Komplex értéktérkép

M=1:10.000

Budapest, 2017





-  Használton kívüli és jellemzően alulhasznosított területek
-  Rendezetlen kaputárság
-  Leromlott állagú lakóterület
-  Alacsony zöldfelületi intenzitású terület (<30%)
-  Távhővezeték magasvezetésben
-  Jelentős átmenő forgalommal terhelt útvonal
-  Hiányzó különszintű kapcsolat
-  Metróvonal hiányzó meghosszabbítása
-  Kerékpáros infrastruktúra hiánya
-  Nagy forgalommal terhelt út
-  Közterületi parkolással túlterhelt terület
-  Tervezési terület

ÚJPESTI LAKÓTELEP  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Komplex problématerkép**

**M=1:10.000**

Budapest, 2017

