



## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2014. augusztus 15-i rendkívüli ülésére

**Tárgy:** az újpesti Duna-part közösségi célú hasznosításával összefüggő kerületi építési szabályzat (KÉSZ) és szabályozási terv (KSZT) tervezési programjának meghatározására

### I. ELŐZMÉNYEK

Újpest története hagyományosan szoros szálakkal kötődik a folyóparthoz, hiszen a Károlyi uradalomhoz tartozó Duna-part már a XIX. század derekán a pestiek kedvelt kiránduló- és pihenőhelye volt. A „történelmi” időköt idéző térképeken jól látható, hogy az Újpesti sziget (ma Népsziget) az 1880-as években is szárazföldi összeköttetésben volt Újpesttel (ekként a hajógyártás és javítás mellett keleti öble alkalmas volt a ma is létező téli kikötő funkciójára), ugyanakkor a Palotai-sziget még jóval a Budapesttel történt 1950-es városeyesítést követően is valódi szigetként körbehajózható volt. A Váci út menti ipari telepek ugyan a „városi” oldaltól eltérő tömbstruktúrát hoztak létre, de a Duna-part több helyen is megközelíthető volt.



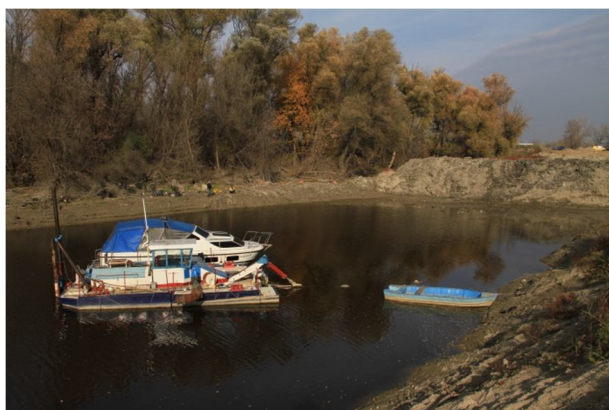
Budapest és környéke az 1880-Újpest 1905  
as években

III. katonai felmérés térképe  
(kiegészítve 1920-ig)

A múlt század '60-as, '70-es éveiben megindult folyamat eredményeként a Palotai-sziget keleti (belső) ága fokozatosan feliszapolódott, így idővel a víz átfolyása teljesen megszűnt. A folyamatot az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep építése tette visszafordíthatatlanná, amennyiben a Palotai-sziget területének közel felét elfoglaló létesítmény közötti kiszolgálására a Timár u. meghosszabbított vonalában (telekkönyvileg mindmáig rendezetlen) közúti- és közmű-kapcsolat létesült.

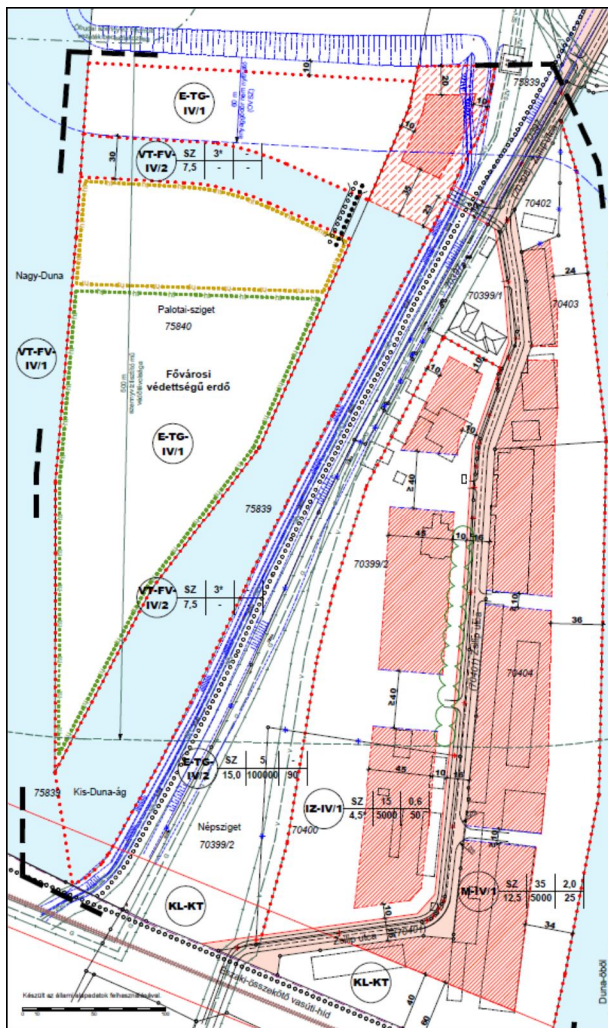
Az azóta már hatályát veszített fővárosi általános rendezési terv (ÁRT) az előzőekkel összhangban már nem is tartalmazza a Palotai-szigetet határoló keleti Duna-ágot, mindössze a Palotai-sziget és a Népsziget újpesti oldala között lévő szakaszon, valamint a Palotai-sziget északi részének keleti oldalánál ábrázol egy-egy kisebb vízfelületet.

Az Újpesti Önkormányzat 21/1993. (XII. 8.) számú rendeletével elfogadott – az Építész Stúdió Kft. (vezető tervező: Pálffy Sándor) gondozásában készült – „8. számú városszerkezeti egység” (a Váci út, a Szilas-patak, a Duna folyam és az északi összekötő vasúti híd által határolt terület) részletes rendezési terve (RRT) az ÁRT tartalmával összhangban a Palotai-sziget feltöltődött Duna-ágát „Zöld folyam” elnevezéssel 71-es övezetbe sorolta és a további részletek tisztázása céljából tanulmányterv készítésének kötelezettségét írta elő. Az ÁRT-ben és az arra épülő RRT-ben szereplő déli öblözet megvalósítása érdekében – az illetékes vízügyi hatóság által kiadott vízjogi létesítési engedély birtokában – az elmúlt évtizedben revitalizációs kotrásra került sor, melynek eredményeként az érintett szakaszon még alacsony vízállás mellett is vízfelület látható, ezzel együtt (elsősorban a kotrásból származó anyag felhasználásával) a Szennyvíztisztító Telep árvízvédelmi töltésével azonos magasságban az egykori folyómeder területén magaspárt létesült, mintegy lezárva a kotrás során kialakult öblözetet.



Az ÁRT-t „leváltó” – a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott – fővárosi szabályozási keretterv (FSZKT) már csak a Palotai-sziget és a Népsziget közötti (déli) öblözetet tartalmazza. Az ezredfordulót követő évtizedben a kérdéses területre – részben az egykori Duna-meder területét érintve – két, jelenleg is hatályban lévő szabályozási terv készült.

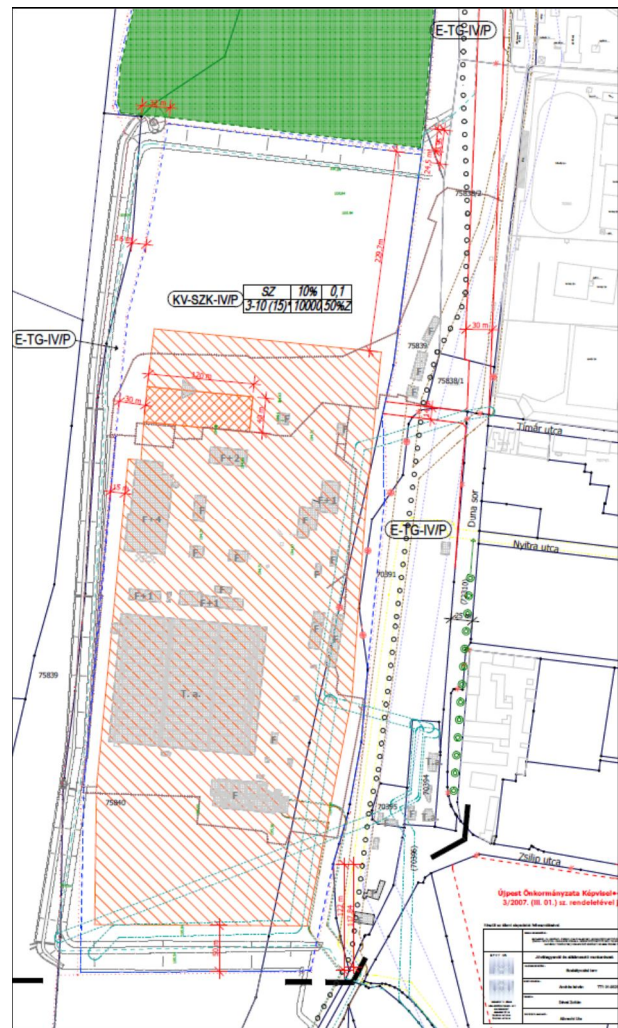




„a Palotai-sziget déli része, a Népsziget északi része és a két sziget közé eső terület” – KSZT (részlet)

**34/2008. (XII. 22.) Ök. rendelet** (Schömer Urbanconsult Kft.)

- ➔ A **3/2007. (III. 1.)** Ök. rendelettel jóváhagyott – *Palotai-sziget, Észak-pesti Szennyvíztisztító és környéke* – KSZT az FSZKT tartalmával összhangban a Palotai-szigetet határoló keleti Duna-ág területét már „szárazföldként” kezelte és ennek megfelelő (E-TG-IV/P) övezetbe sorolta, egyben javaslatot adott a Tímár u. meghosszabbított vonalában – a fizikai valóságában már meglévő – közút kiszabályozására, valamint a folyómeder megszüntével összhangban történő telekkönyvi rendezésre.
- ➔ a **34/2008. (XII. 22.)** Ök. rendelettel jóváhagyott – *a Palotai-sziget déli része, a Népsziget északi része és a két sziget közé eső terület* – KSZT („településrendezési szerződés” keretében) részletes javaslatot adott a „kis-Duna-ág” környezetének rendezésére, ennek részeként egy kishajó-kikötő létesítményeinek elhelyezésére. Fontos kiemelni, hogy a Palotai-sziget (fővárosi természetvédelmi területté nyilvánított) déli csúcsának értékes faunája védelme érdekében a terv – kifejezetten a természetvédelmi szakhatóság javaslatára – az öböl és a nagy-Duna között, a szigetcsúcs „átmetszésével” egy kihajózó ág létesítését írja elő, mely azonban – részben az erdészeti hatóság ellenállása miatt – egyelőre nem valósult meg.



„Palotai-sziget, Észak-pesti Szennyvíztisztító és környéke” – KSZT (részlet)

**3/2007. (III. 1.) Ök. rendelet** (BFVT Kft.)





Sajnálatos tény, hogy az elmúlt két évtizedben a „Zöld folyam” kialakítására vonatkozó elképzelés nem vált valóra, így az egyébként igen értékes terület mindmáig rendezetlen. A fenti légifelvételen látható, hogy a szennyvíztisztító teleppel párhuzamos területsáv döntően elhanyagolt, fás növényzettel alig borított, összességében alulhasznosított maradt. Tény továbbá, hogy – miként azt az alábbi, a 18/2014. (VI. 27.) sz. rendelettel elfogadott KSZT releváns részletét ábrázoló kivonat is mutatja – a Duna sor keleti oldalán, az egykori ipartelepek átalakulásával megindult az a fejlesztési folyamat, melynek eredményeként a Duna sor mentén is (elő)városias beépítés jöhet létre.



„Duna folyam – Városhatár – 2.sz. főközlekedési út – Váci út – Újpesti vasúti híd – Újpesti-öböl – Duna sor – Rév utca – 75842 hrsz-ú ingatlan déli telekhatára által határolt terület” – KSZT (részlet)

18/2014. (VI. 27.) Ök. rendelet (TeamPannon Kft.)

## II. TERVEZÉSI KONCEPCIÓ

Újpest sajnálatos adottsága, hogy a mintegy 6 km-nyi Duna-partjának alig van érintkezési felülete a város beépített (lakó)területeivel. Ezt mérséklendő a településrendezési terveinkben rendre keressük annak lehetőségét, hogy hol és miként lehet a Főváros településfejlesztési koncepciójában is kitűzött célt, vagyis a folyópart és a város kapcsolatát – a területi adottságokhoz igazodva, differenciált eszközökkel – megteremteni. E célt szolgálja a távlatokban megvalósítandó „Dunapark”, valamint a jelen tervezési feladattal összefüggő „Zöld folyam” projekt is. A Palotai-sziget és a Népsziget közötti Duna-öbölhöz kapcsolódó, továbbá a Palotai-sziget és a Duna sor közötti

(a feltöltődött Duna-medret is magába foglaló) terület-sáv egy részén – a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-vel, valamint az UTE-val együttműködve – kifejezetten sport- és rekreációs célú, a jóváhagyás előtt álló TSZT tervezetében K-Rek területfelhasználási egységre vonatkozó előírásoknak megfelelő hasznosítás keretében **részben szabadtéri, részben fedett sportlétesítmények** elhelyezésére nyílik lehetőség.

A fejlesztés koncepcionális megalapozása érdekében vázlattevé készült, mely a létesítmények hozzávetőleges elrendezését és területigényét hivatott bemutatni. Az alábbi ábrán látható elrendezésben a Népszigettel határos öbölhöz kapcsolódva egy kajak-kenu vízisporttelepet, míg a Duna sor mentén fedett sportlétesítményeket, valamint a kettő között egy egész évben használható, „fűtött” műfüves labdarúgó pályát lehetne létesíteni. A projektben aktív szerepet vállalna a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. is, mivel a beruházás energiaellátását részben a szennyvíztisztító telep szennyvíz-hulladék-hőjének felhasználásával lehetséges biztosítani. Egyebek között éppen ez indokolja a fejlesztésre szánt helyszín kiválasztását. A terület sport-célú hasznosítása mellett szól továbbá, hogy a fedett sportlétesítmények egyedi megformálású épületei méltó városképi elemként jelenhetnek meg a Garam u. és a Nyitra utca tengelyében, továbbá hogy a funkcióból adódó alkalmankénti nagyobb látogató-forgalom nem terheli a „városi” úthálózatot, és a területhasználat egyáltalán nem zavarja viszonylag távol lévő lakóterületeket.

A vízisporttelep kialakítására értelemszerűen csak a Népszigettel határos öböl vehető számításba, míg a fedett sportlétesítmények elhelyezésére a Duna sorra kifutó utcák ritmusához igazodva kerülhetne sor, a terület intenzív zöldfelületi fedettségét pedig a létesítmények közötti, változatos használatot biztosító közpark-, valamint az azok nyugati oldalán kialakítandó, parkerdő-jellegű zöldterület biztosítaná.

### III. A SZABÁLYOZÁS MÓDSZERTANA ÉS TERVEZÉSI PROGRAMJA

Az építésügyi jogszabályok közelmúltban végrehajtott komplex felülvizsgálata és átfogó módosítása jelentősen megváltoztatta a fővárosi településrendezési tervekhez vonatkozó szabályokat is. Az FSZKT és a BVKSZ helyébe a főváros új településszerkezeti terve (TSZT) és a fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) lép, a 2014. június 30. előtt elfogadott kerületi rendezési tervek módosítása helyett pedig új – a TSZT és az FRSZ tartalmával és előírásával összhangban lévő – tervet kell készíteni, vagyis a korábbi szabályok szerint készített hatályos tervek „FSZKT-BVKSZ alapú” módosítására már nincs lehetőség. Ez praktikusán azt jelenti, hogy az előzőekben említett két KSZT helyett – azokat „kiváltva” – egyetlen új kerületi építési szabályzat (KÉSZ) és annak mellékleteként szabályozási terv (KSZT) készítendő. A két korábbi terv által szabályozott terület egészét lefedő új terv a Duna sor (szabályozott) vonalán közvetlenül kapcsolódik a közelmúltban elfogadott „8. számú városszerkezeti egység” KSZT-hez, így annak városépítészeti megoldásait, illetve az abban szereplő településszerkezeti kapcsolatokat az új terv készítése során figyelembe kell venni. Mindezek alapján a KÉSZ-KSZT keretében az alábbi kérdésekre kell választ adni, illetve a közvetkező részletekre kell megoldást javasolni.

1. Fel kell tárnai a tervezési terület és környezete közlekedési- és közmű-kapcsolatait, az utóbbiak adottságai ismeretében javaslatot kell adni a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükséges beavatkozásokra (elsősorban a közmű-kiváltásokra).
2. A vízisportteleppel kapcsolatban
  - \* javaslatot kell adni a kajak-kenu sporttelep<sup>1</sup> létesítményeinek elhelyezésére, valamint az öböl partjainak kialakítására,

<sup>1</sup> A vízisporttelep sport-szakmai programját az UTE kajak-kenu szakosztályának közreműködésével tervezzük összeállítani és a tervező rendelkezésére bocsátani.

- \* a megváltozott használat sajátosságai figyelembe vételével felül kell vizsgálni a hatályos szabályozási tervben szereplő kihajózó ág szükségességét.
3. A tervben javaslatot kell adni egy szabvány méretű műfüves labdarúgó edzőpálya és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló létesítmények elhelyezésére.
  4. Ugyancsak javaslatot kell adni a Duna sor mentén létesítendő, önálló fedett sportlétesítmények<sup>2</sup> elhelyezésére, a területfelhasználási és városképi szempontból kedvező építési helyek kijelölésével és a beépítési paraméterek meghatározásával.
  5. A tervben javaslatot kell adni a tervezési területen belüli közlekedési kapcsolatok kialakítására, a kapacitás-adatokhoz igazodó befogadó-képességű parkolók<sup>3</sup> elhelyezésére, valamint a fővárosi hálózat részeként, illetve az „EuroVelo 6” projekt keretében megvalósítandó kerékpárút nyomvonalára és esetleges kapcsolódó létesítményeinek elhelyezésére.
  6. Végül javaslatot kell adni a tervezési terület zöldfelületeinek – differenciált eszközökkel történő – kialakítására. Ennek során gondoskodni kell az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep többszintes növényállománnyal történő „takarásáról”, valamint az egyes sportlétesítmények közvetlen környezetében változatos, a különböző korosztályok számára publikus használatot biztosító pihenő- és rekreációs felületek kialakításáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tervezéssel kapcsolatos tájékoztatót, valamint a terv koncepcióját és tervezési programját szíveskedjen megvitatni és elfogadni az alábbi határozati javaslatot.

### **Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület elfogadja a az újpesti Duna-part közösségi célú hasznosításával összefüggő projekttel kapcsolatos kerületi építési szabályzat (KÉSZ) és szabályozási terv (KSZT) készítésével kapcsolatos tájékoztatót, valamint a terv koncepcióját és tervezési programját. Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az előterjesztés III/1-6. pontjaiban foglaltaknak a tervezési szerződésbe történő beépítéséről.

Újpest, 2014. augusztus 11.

Wintermantel Zsolt  
polgármester

Az előterjesztést Berényi András főépítész készítette.

<sup>2</sup> Az egyes sportlétesítmények sport-szakmai programját és jellemző kapacitás-adatait szintén az UTE illetékes vezetőinek közreműködésével kell meghatározni.

<sup>3</sup> A parkolással kapcsolatos szabályok meghatározása során figyelembe kell venni a járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 13/2011. (II. 28.) számú Ök. rendelet előírásait.