

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET  
ÚJPEST  
MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

I. KÖTET  
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ



7.

számú városzerkezeti  
egység

2017. április

BUDAPEST FŐVÁROS  
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.



7. számú városszerkezeti egység

MEGYER KERVÁROS

Megalapozó munkarész

2017. április



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

<b>Településrendezés:</b>	<b>Albrecht Ute</b> .....
	TT/1É 01-0517
	<b>Teremy Viktória</b> .....
	<b>Pesti Judit</b> .....
	<b>Szilágyi Eszter</b> .....
<b>Közlekedés:</b>	<b>Pető Zoltán</b> .....
	K1d-1 01-2321
	<b>Sztás Dániel</b> .....
<b>Közművek:</b>	.....
<b>Vízellátás- csatornázás:</b>	<b>Szabó Krisztián</b> .....
	<b>Horváth Adrienn</b> .....
	TV 01-15130
<b>Energiaellátás, elektronikus hírközlés:</b>	<b>Orosz István</b> .....
	TE, TH 05-1585
<b>Zöldfelület és környezetvédelem:</b>	<b>Zétényi Dávid</b> .....
	TK 02-1473
	<b>Szőke Balázs</b> .....
<b>Ügyvezető:</b>	<b>Albrecht Ute</b> .....



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



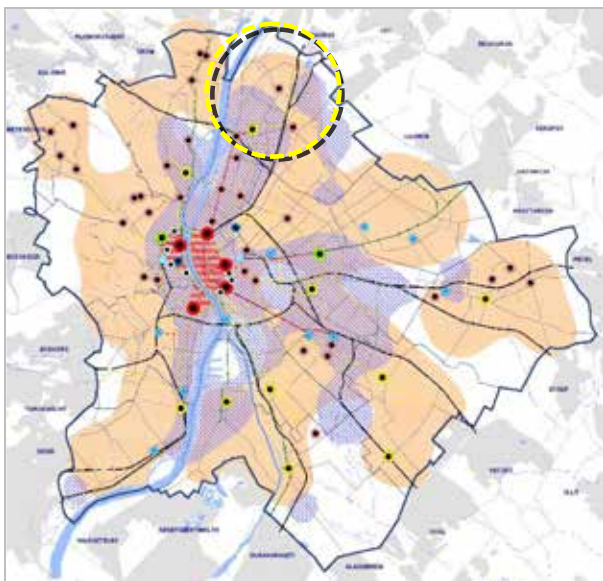
## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ.....</b>	<b>2</b>
1.1.	TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VÁROSRÉSZ 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 .....	5
1.4.	HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA .....	6
1.5.	A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA .....	10
1.6.	TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA .....	20
1.7.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA .....	23
1.8.	AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA .....	32
1.9.	KÖZLEKEDÉS .....	59
1.10.	KÖZMŰVESÍTÉS.....	64
1.11.	KÖRNYEZETVÉDELEM .....	75
1.12.	KATASZTRÓFAVÉDELEM .....	79
1.13.	VÁROSI KLÍMA .....	82
<b>2.</b>	<b>HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ.....</b>	<b>83</b>
2.1.	A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS .....	84
2.2.	PROBLÉMATÉRKÉP/ÉRTÉKTÉRKÉP .....	88

## 1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

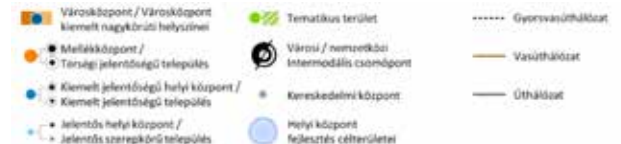
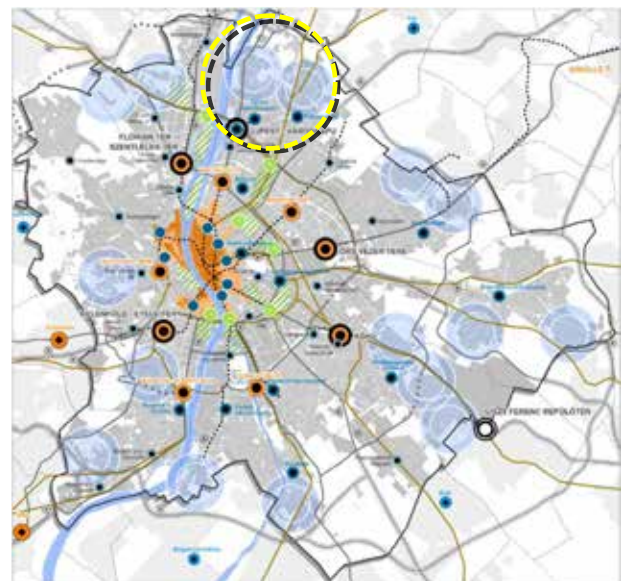
### 1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VÁROSRÉSZ HELYE A KERÜLETBEN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

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.



Megyer kertváros Újpest közepső részén, a Szilas-patak – Baross utca – Fóti út – Váci út által határoltan helyezkedik el. A városszerkezeti egységet északi irányból Székesdűlő és Megyeri hídfő, valamint Káposztásmegyer lakótelep, keletről Északi kertváros, dél felől Károlyi városnegyed, míg nyugati irányból Újpesti Duna-part kerületrész határolja.

A kerületrész szerkezetét jelentős mértékben meghatározzák a sugárirányú közlekedési elemek. A tervezési területet a Váci út és a Megyeri út, mint városszerkezeti szempontból jelentős úthálózati elemek érintik. Mindkét főút közúti és közösségi közlekedés területén fontos szerepet tölt be:

- a Váci út, mint fővárosi és agglomerációs hálózati kapcsolatokat biztosító elsőrendű főút, elsősorban átmenő forgalmat bonyolít le,
- a Megyeri út, a kerületen belüli kapcsolatokat biztosító másodrendű főút, mely elsősorban a kerületrészek közötti forgalmat bonyolítja le.



Újpest városrészei

A városszerkezeti egység úthálózatának gerincét a fenti első és másodrendű főút alkotja, melyek kiegészülnek a kelet-nyugati irányú közlekedési elemekkel. Ezek közül meghatározó a Fóti út, mely a XV. kerület irányába biztosít kapcsolatot.

A kerületben a területi növekedés nyomai jól követhetőek. Az 1930-as évektől a városias beépítés északi irányban fokozatosan fellazult, így a közel 115 ha nagyságú tervezési terület is jellemzően szabadonállóan beépített kert- és kisvárosias lakóterület, melyet a Megyeri temető, a Váci út és a Megyeri út mentén fekvő gazdasági területek, valamint az egykori laktanyák területei, és új beépítésre szánt intézményi területek határolnak.

Fentiekből adódóan Megyer kertváros területén központi, alközponti funkciók nem jellemzőek. Kerületi szempontból meghatározó sportlétesítmény a Fiumei út mentén elhelyezkedő Bánka Kristóf Sportközpont, mely az UTE Labdarúgó Akadémia intézménye. A városszerkezeti egység területén oktatási, nevelési és szociális intézmény megtalálható, ugyanakkor egészségügyi és kulturális intézmény nincs a városrészben. Kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás főként a Megyeri út mentén található, ezek elsősorban a kerületrész ellátását szolgálják.

Területi, funkcionális és zöldfelületi szempontból meghatározó szerkezeti elem a Megyeri út mentén elhelyezkedő Megyeri temető. A 27 ha kiterjedésű köztemető területileg és a használat vonatkozásában Budapest negyedik legnagyobb temetője, így nem csak a kerület, hanem a főváros tekintetében is jelentős szereppel bír. Városszerkezeti szempontból további kiemelendő elem a kerületrészt teljes egészében érintő Szilas-patak és az e mentén húzódó zöldfolyosó, mely a Dunával való kapcsolatot teremti meg.

## 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.)

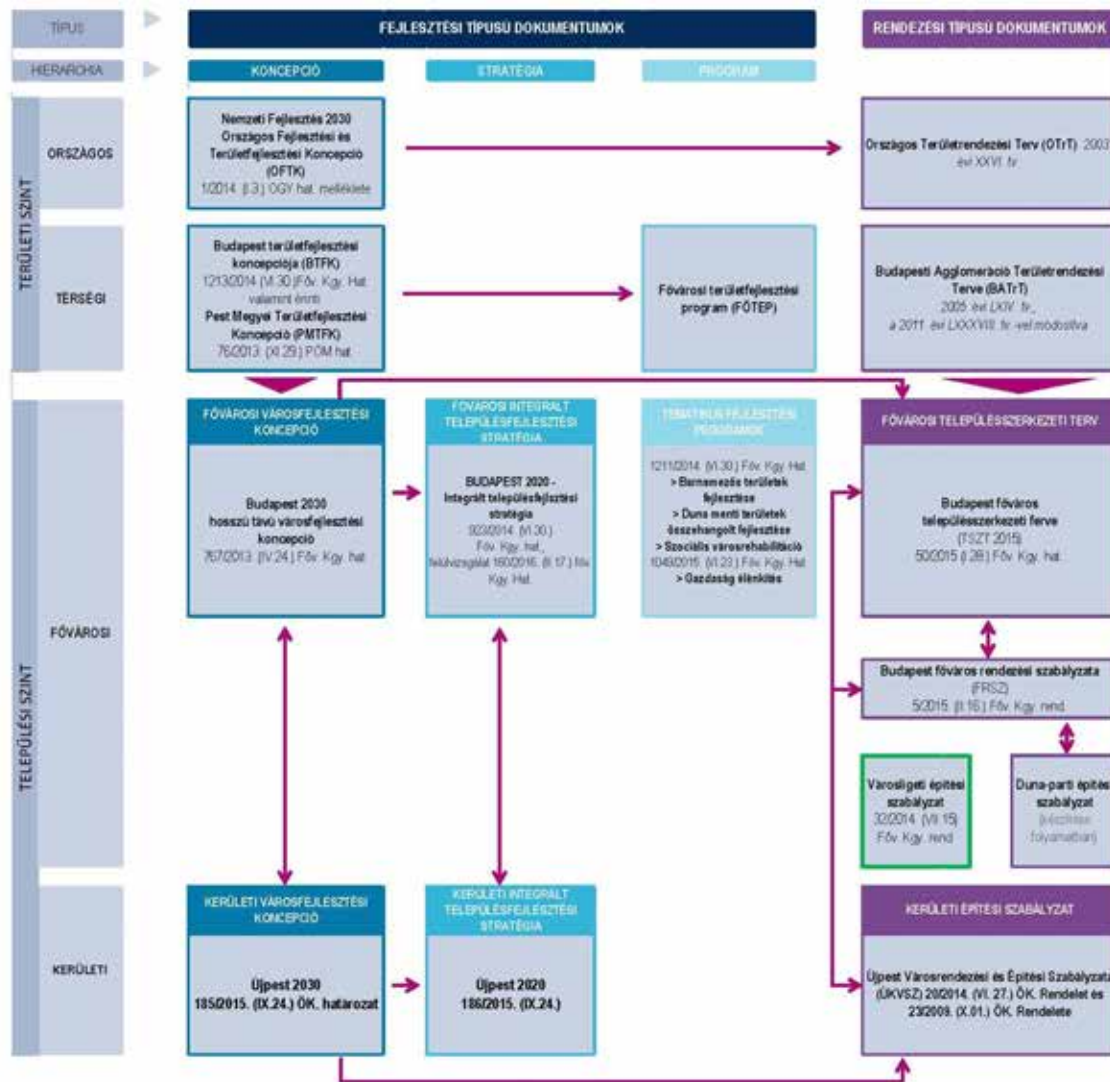
A területrendezést a területrendezési terv alapozza meg, mivel „az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, 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 Koncepció 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 kerületrészeinek elhelyezkedését tekintve Megyer kertváros a belső városszerkezeti egységek közé tartozik. A kerületrészt északi irányból Székesdűlő és Megyeri hídfő, valamint Káposztásmegyer lakótelep, keleti oldalról Északi kertváros, déli irányból Károlyi városnegyed, míg nyugat felől az Újpesti Duna-part kerületrész határolja, így a más kerülettel, illetve településsel nem szomszédos.

## 1.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

### 1.4.1 A hatályos fejlesztési koncepció 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>megfelelő, 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>kiseb helyi központok kijelölése.</i></li> </ul>
Versenyképes 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. **Megyer kertváros fejlesztési feladatai az alábbiak:**

A városszerkezeti egység jelentős része kialakultnak tekinthető, területének jelentős részét lakóterületek alkotják, ahol kisebb, közterületi beavatkozások és a központi funkciók bővítése jelent feladatot. Ennek érdekében a lakóterületeken a kedvezőbb környezeti állapot biztosításához forgalomcsillapítás és a kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása szükséges, valamint a szolgáltató, intézményi, kiskereskedelmi funkciók bővülése támogatandó.

A kerületrész esetében további feladat a barnamezős területek hasznosítása, így az egykori laktanyák funkcióváltása és az esetleges szennyeződések felszámolása. A Hunyadi-Petőfi laktanyák jelentős fejlesztési potenciált képvisel, ahol feladat a terület hasznosításának előkészítése és támogatása, valamint az esetleges szennyeződések felszámolása.

A városrész fejlesztési kihívását a Szilas-patak menti terület rehabilitációja, a természetvédelem és a gazdasági, rekreációs hasznosítás szempontjainak összeegyeztetése, valamint a patak vízminőségének javítása jelenti. A patak menti gazdasági területek esetében fokozottan figyelni kell a szennyeződések megelőzésére, továbbá a működő gazdasági területek lakóterületeket érintő környezeti terhelését, zavaró hatását is figyelemmel kell kísérni.

#### **1.4.2. A 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 célokban belül fejlesztési programok kerültek meghatározásra. **Megyer kertváros az alábbi tematikus célokhoz kapcsolódik:**

### 1. Versenyképes helyi gazdaság és üzleti környezet

- 1.1. Befektetés-ösztönzési és városmarketing tevékenység erősítése
- 1.2. Gazdasági területek fejlesztése
- 1.3. Modern ipari ágazatok szerepének erősítése
- 1.6. Helyi kiskereskedelem pozíciójának javítása
- 1.7. Vállalkozásfejlesztés és a vállalkozási kultúra erősítése

### 2. Hatékony közösségi infrastruktúrák

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

### 3. Megújuló városi környezet

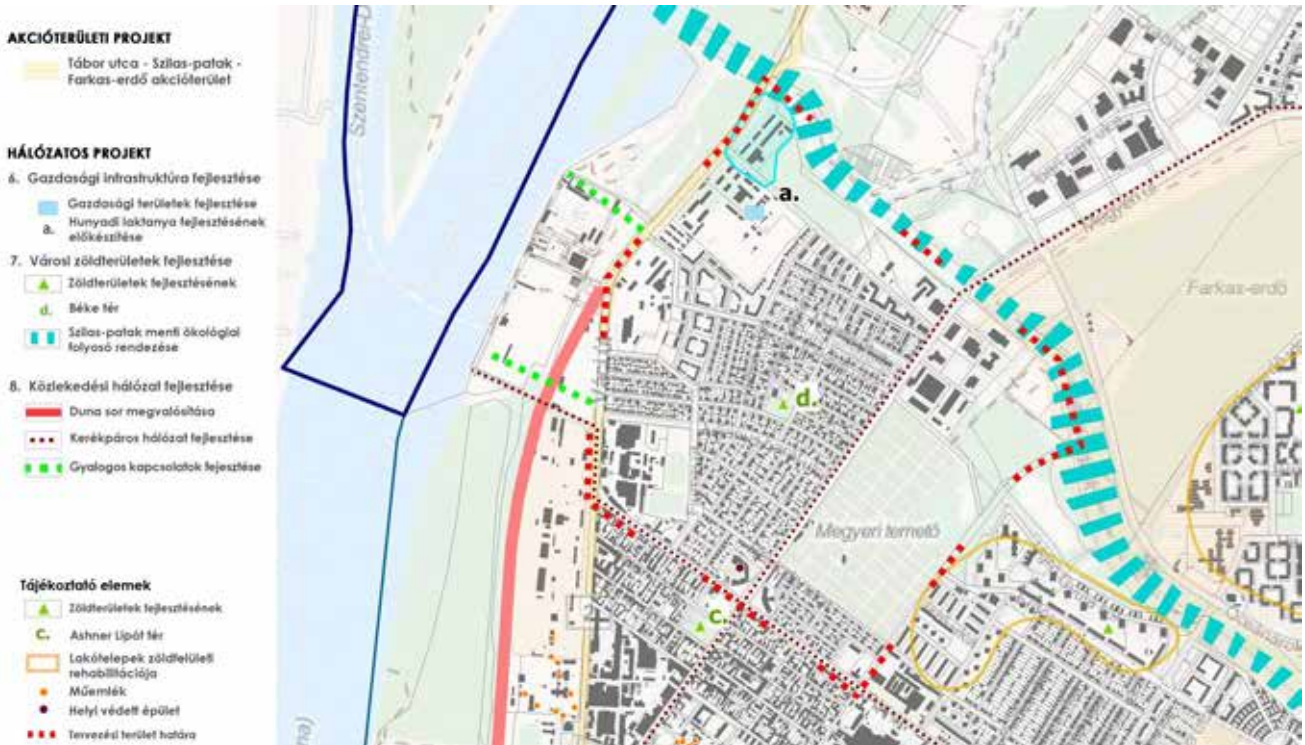
- 3.1. Integrált városmegújítás
- 3.3. Sport- és aktív szabadidős fejlesztések
- 3.4. Kerületi zöldterületek és zöldfelületek hálózatának fejlesztése

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 4 akcióterület közül Megyer kertváros területét a **Tábor utca – Szilas-patak – Farkas-erdő akcióterület, Szilas-patak menti sáv rekreációs fejlesztése projekt** tekintetében érinti.

A városzerkezeti egységet a négy hálózatos projekt közül három érinti:

- 6. Gazdasági infrastruktúra fejlesztése
- 7. Városi zöldterületek fejlesztése
- 8. Közlekedési hálózat fejlesztése



Megyeri kertváros 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 városzerkezeti egység területén, Újpest Önkormányzatának adatszolgáltatása alapján, **nincs érvényben lévő településrendezési szerződés.**



## 1.5. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

### 1.5.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) és Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

Az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) 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 2015-ben meghatározásra kerültek:**

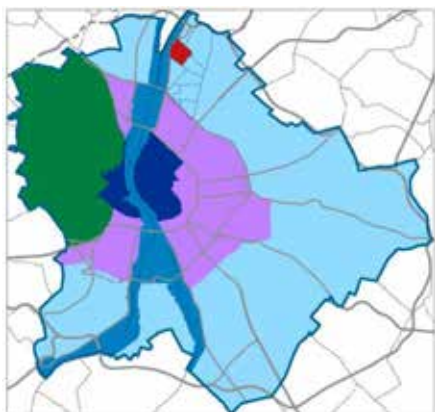
- az egyes területrészekre vonatkozó, differenciált területfelhasználási egységek,
- a koncepcióval összhangban a fejlesztésre kijelölt területek, egyrészt a város belső tartalékterületein, másrészt a jelenlegi külterületen, elsősorban az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással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

A TSZT, FRSZ felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, a felülvizsgálattal kapcsolatos véleményezés lezárult. Az alábbiakban a felülvizsgálat véleményezési anyagát figyelembe véve ismertetjük a fővárosi terveszközök megállapításait. A felülvizsgálat során a TSZT 1. Területfelhasználás című tervlapja és az FRSZ 1. melléklete változott.

#### **Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015)**



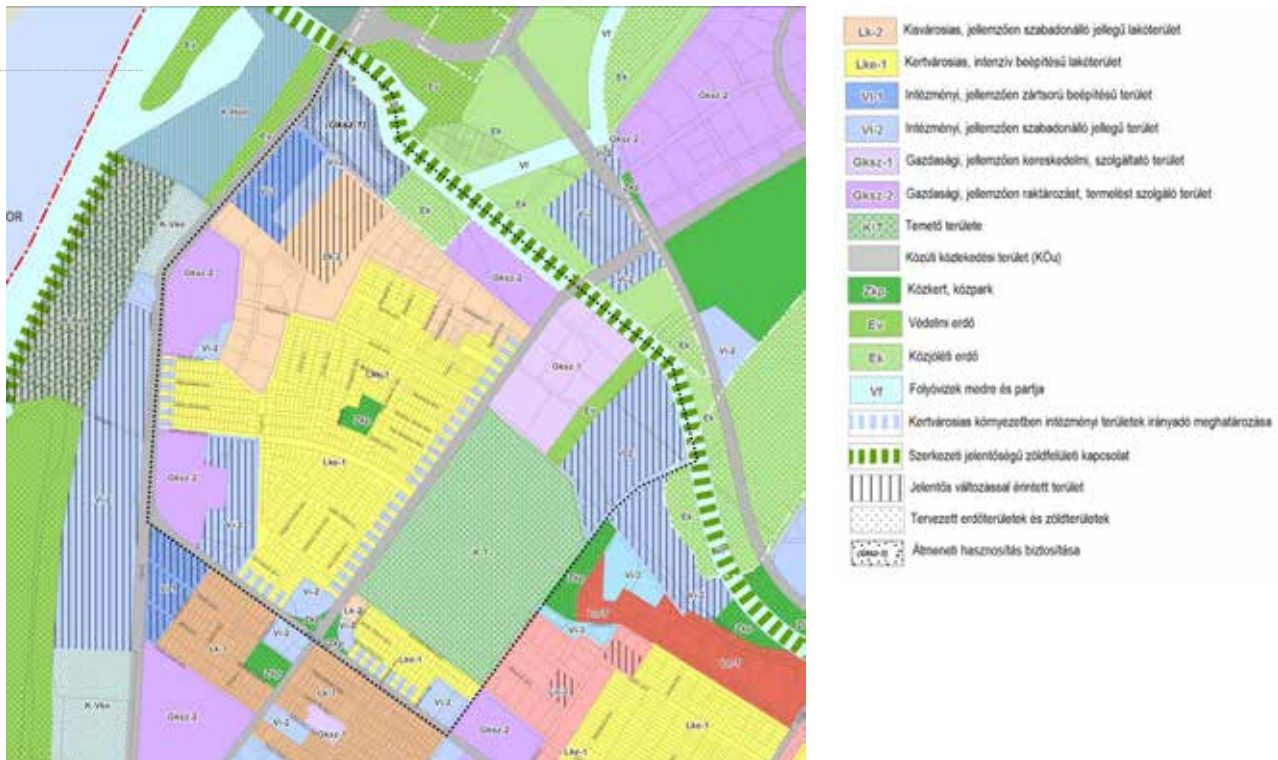
A TSZT 2015 alapján a kerület három zónában helyezkedik el. Területének jelentős része az elővárosi zónához, déli részén a Dugonics utca – Új Palotai út – vasút által határolt terület az átmeneti zónához, míg a Váci úttól nyugatra eső területei a Duna menti zónához tartoznak. **Megyer kertváros** ezek közül az **elővárosi zónában** található.

Megyer kertváros Budapest zónarendszerében



## 1. Területfelhasználás

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



Területfelhasználási tervlap kivonat  
 Forrás: TSZT véleményezési dokumentáció

### A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜLELFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK FŐBB JELLEMZŐI

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### **Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)**

területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 – 2,256 közötti értékben határozza meg. A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

##### **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 zártkörű, 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.

##### **Vi-1 Intézményi, jellemzően zártkörű 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.

**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 mellettiek) 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 funkcióváltozásának elsődleges irányát határozza meg. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet (kutatás-fejlesztés) célú rendeltetések, környezetbarát termelői funkció is létesíthető a környező

**Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)**

területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos alállomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.

**K-T Temető területe (K-T)**

területfelhasználási egység kategóriába tartoznak a város működő temetői, valamint azok fejlesztési területei, a köztemetők és a felekezeti temetők megkülönböztetése nélkül. A temetők, temetőrészek a város zöldfelületi rendszerének is részét képezik.

**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 (üzemanyagtöltő 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.

<b>Zkp</b>	<b>Közkert, közpark (Zkp)</b> területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak. Idetartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetiileg meghatározó zöldfelületek. A meglévő közparkokon kívül azon zöldterületek is lehetnek 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.
<b>Ek</b>	<b>Közjóléti erdőterület (Ek)</b> területfelhasználási egységbe kerültek a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek. Mivel a lakosság a budapesti erdők nagy részét közjóléti funkciója miatt látogatja (pl. Budai Tájvédelmi Körzet), így a körzeti erdőtervben az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdők célszerűen – a használatnak megfelelően – közjóléti erdőterületként lettek meghatározva a szerkezeti tervben. Ugyanakkor ez nem érinti az erdők elsődleges rendeltetését.
<b>Ev</b>	<b>Védelmi erdőterület (Ev)</b> 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 erdőterületekként lettek feltüntetve azon erdők is, amelyek a természetvédelmi korlátozás miatt nem látogathatók (pl. Háros-sziget).
<b>Vf</b>	<b>Folyóvizek medre és partja (Vf)</b> magában foglalja az ár- és hullámterek, partvédő művek és árvízvédelmi létesítmények területét is. Az élővíz kategóriába tartoznak a vízkönyvi nyilvántartásba vett vízfolyások. A térképi ábrázolás megkülönbözteti a teljes hosszában nyílt vízfelületeket (Duna, Rákospatak, Hosszúréti-patak stb.) és a befedett szakaszokat (pl. Ördög-árok, Szépvölgyi-árok). A területegységre vonatkozó, általános érvényű előírásokon túl (árterek, hullámterek, védművek előírásai) a Duna esetében a használatot a hajózásra, illetve a nemzetközi hajózóútra érvényes előírások is szabályozzák.

A TSZT 2015 Területfelhasználás c. tervlapján Megyer kertváros 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.

#### **Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása**

A főúttal határos kertvárosias területek esetében a TSZT 2015 szimbolikusan jelöli lineárisan azt a területsávot, ahol a zártabb és intenzívebb beépítés megvalósítása érdekében intézményterület a kerületi építési szabályzatban meghatározható a környező beépítés figyelembevételével. Az intézményterületek paramétereinek meghatározásánál figyelemmel kell lenni a környező lakóterületekre, a beépítési sűrűség nem haladhatja meg az 1,5 értéket. Magasság szempontjából a beépítési magasság a szomszédos beépítéshez képest egy szinttel nagyobb lehet.

#### **Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat**

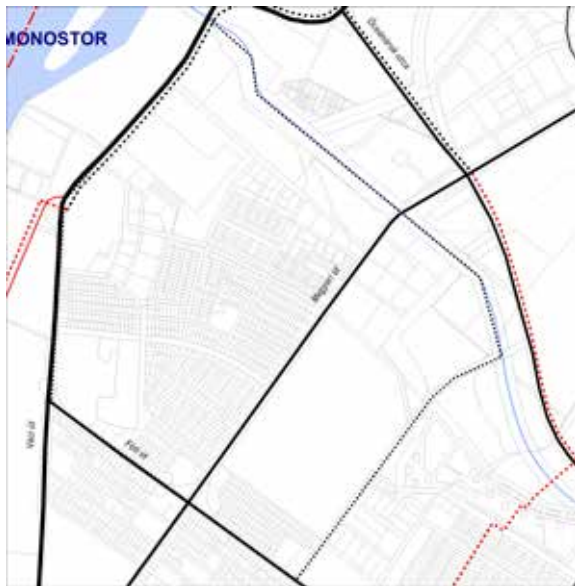
A zöldfelületi rendszer elemei közötti kapcsolat biztosítása érdekében a jelölt lineáris elemek mentén kondicionáló zöldfelületeket kell létrehozni. Ezen kívül a területhasználat figyelembevételével (annak ellehetlenítése nélkül), megfelelő zöldfelületi ellátottságot biztosító, közcélú rekreációs zöldfelületek létesítése szükséges azokon a szakaszokon, ahol ehhez az adottságok biztosítottak (megfelelő térmérték, közterületi kapcsolat). Jellemzően a kisvízfolyások parti sávjai, a lakóterületek meghatározó zöldfelületi tengelyei illetve a vasúti területek melletti zöldfelületek tartoznak ide.

### Tervezett erdőterületek és zöldterületek

A TSZT 2015 Területfelhasználás c. tervlapján jelölt tervezett erdőterületek esetében azon területek szerepelnek, amelyeken jelenleg még nem történt meg az erdőtelepítés, a körzeti erdőterv még nem érinti a területet (az Országos Erdőállomány Adattárban még nem szerepel). A tervezett erdőterületeken a kerületi tervezőkben a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett, de a távlati állapotot ellehetlenítő épület elhelyezése nélkül.

A TSZT 2015 felülvizsgálata kapcsán változás a Hunyadi laktanyát érinti, területén intézményi területfelhasználás, átmenetileg alkalmazható Gksz-1 jelöléssel került meghatározásra.

### 2. Közlekedési infrastruktúra



A TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra című tervlapja a tervezési területet határoló Váci utat I. rendű főútként, míg a Megyeri utat és a Fóti utat II. rendű főútként jelöli. A Váci úton további meglévő elemként településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala jelenik meg. A városszerkezeti egység területét tervezett hálózati elem nem érinti, nyugati határán a Váci úthoz kapcsolódóan tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőtűt és kerékpáros infrastruktúra nyomvonala jelenik meg.

Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2015

### 3. Épített környezet értékeinek védelme



A TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 3. a) Épített környezet értékeinek védelme című tervlapja szerint a városszerkezeti egység teljes egésze nyilvántartott régészeti lelőhely.

Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2015





A TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása című tervlapja Megyer kertváros területén több, egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területet jelöl ki, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés a kerületi szabályozás során kerül meghatározásra (III. párkánymagassági kategória).

Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2015

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



A TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlapja szerint a tervezési területen meglévő elem a Megyeri és a Fóti út menti településképvédelmi jelentőségű fasorok. A Szilas-patak az országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezetének része. A tervlap értelmében a Megyeri temető karakterében megőrzendő terület, a Szilas-patak revitalizációt igénylő vízfolyás, valamint további tervezett elem a Váci út mentén kijelölt településképvédelmi jelentőségű fasor.

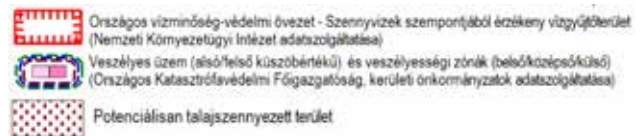
Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2015

## 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek



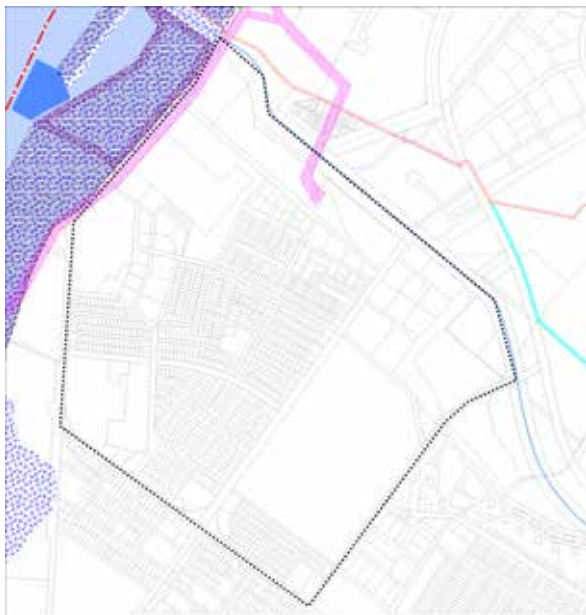
A TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek című tervlapja szerint Megyer kertváros beépítésre szánt területeinek jelentős része szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület, a Messer Hungarogáz Kft. alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, továbbá a Petőf és-Hunyadi laktanyák és a Coats Magyarország Kft. telkei potenciálisan talajszennyezett területként vannak nyilvántartva.



Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2015

## 6. Védelmi, korlátozási területek



A TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek című tervlapja szerint a tervezési terület északi részét, így a Váci utat és a Szilas-patak mentét részben 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete érinti.



Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat

Forrás: TSZT 2015

### 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 kiszolgálásához 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 értékebe 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 kerületrészlakóterületein 0,6 és 1,25, az intézményi területeken 1,0 és 2,25 közötti, a gazdasági területeken 2,0.

Az FRSZ felülvizsgálata kapcsán bsá érték változás egyes intézményi területeket érint, így a laktanyák területén és a Fóti út-Baross utca találkozásánál lévő Vi-2 jelű területfelhasználási egységben 2,0-ról 2,25-re, valamint Fiumei út menti Vi-2 jelű területfelhasználási egységben 1,5-ről 1,75-re emelkedik az általános sűrűségi érték.



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

x.y (z.0+0.0) Területfelhasználási egység jele, bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerinti elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség

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

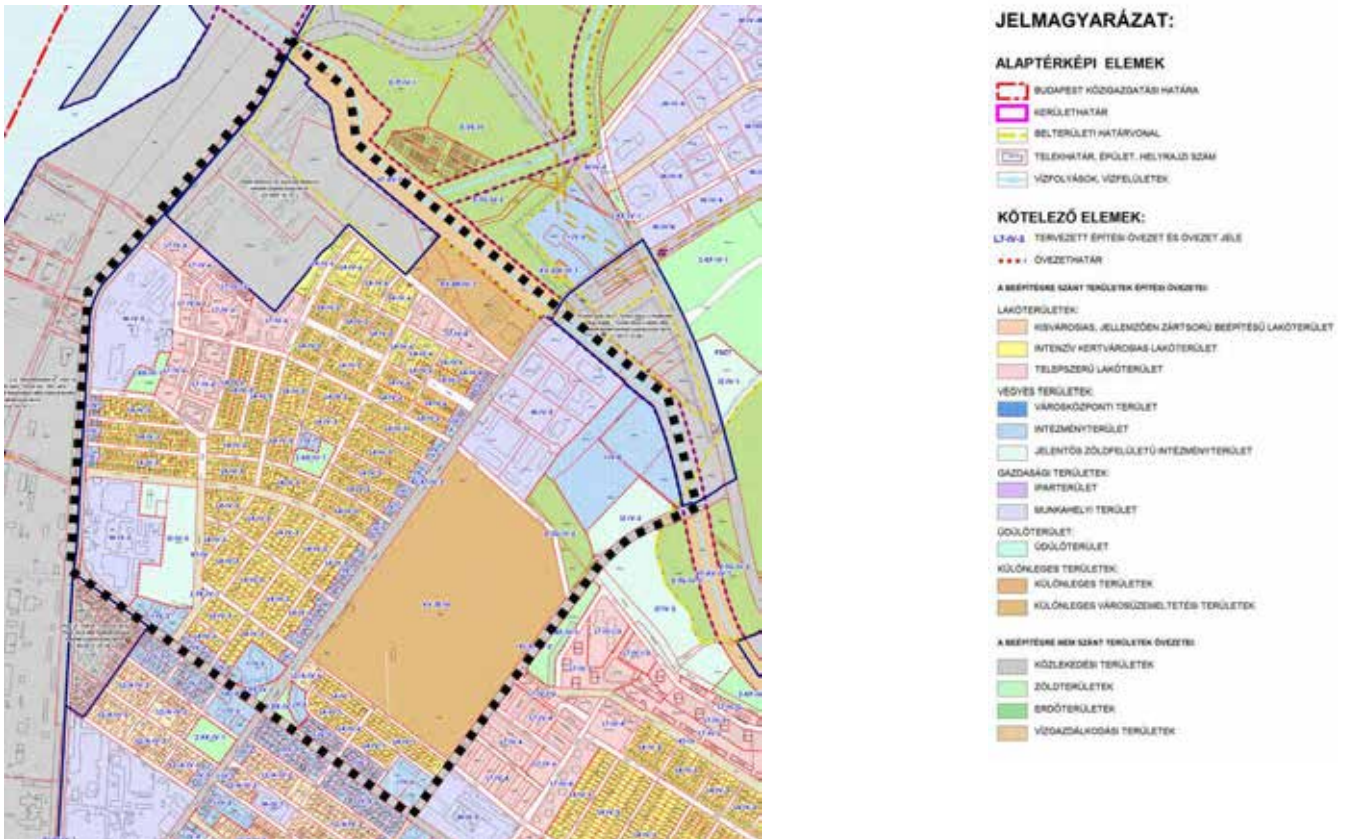
FRSZ 1. melléklet, A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek kivonat

*Forrás: FRSZ véleményezési dokumentáció*

### 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 Megyer kertváros területének nagy részét lefedi, a Petőfi és Hunyadi laktanyák telkeinek és a Szilas-patak Megyeri úttól keletre eső szakaszának kivételével.

Az ÚKVSZ a területen L2/A-IV-6, L4-IV-1, L4-IV-2, L4-IV-3, L4-IV-6, L7-IV-6, L7-IV-8, L7-IV-12, I-IV-1, I-IV-2, I-IV-6, I-IV-8, IZ-IV-3, M-IV-5, KV-EN-IV-1, KV-TE-IV jelű építési övezeteket és KL-KT-IV-2, Z-KK-IV-1, E-TG-IV-2, VT-ÁV-IV-1 jelű övezeteket jelöl ki.



ÚKVSZ övezeti tervlap kivonat

Forrás: ÚKVSZ

A laktanyák területére vonatkozó szabályozási tervet a kerület képviselő-testülete a 23/2009. (X.01.) sz. Petőfi laktanya és Hunyadi laktanya kerületi szabályozási tervéről és a hozzá tartozó építési szabályzatról szóló rendelettel fogadta el. A rendelet 40. §-a értelmében a Fővárosi Szabályozási Keretterv módosításának hiányában a szabályozási terv nem lépett hatályba.

A KSZT a területet L2-IV-1, L2-IV-2, L2/A-IV-9, I-IV-15, I-IV-16, M-IV-10, M-IV-11 jelű építési övezetekbe és KL-KT-IV-1, Z-KK-IV-1, E-TG-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 tervezett fejlesztéshez szükséges előkészítő munkák elindultak.
A KSZT jóváhagyásától számított 7 év lejárt-e?	x			





- Jelmagyarázat**
- Alaptérképi jelek:
- Tervezési terület határa
  - Meglévő telekhatár
  - Meglévő épület
- Célzott területfelhasználási módú területek (keretövezetek):
- Városias, jellemzően zártosori beépítési lakóterületek (L.2)
  - Kisvárosias, jellemzően zártosori lakóterületek (L.2.A)
  - Intézményi területek (I)
  - Munkahelyi területek (M)
  - Közlekedési célú közterületek (KI-KT)
  - Turisztikai erdő (E-TG)
  - Közkeri (Z-KK)
  - Építési övezet jele
  - Övezethatár

KSZT övezeti tervlap kivonat

*Forrás: Petőfi laktanya, Hunyadi laktanya és környéke Kerületi Szabályozási Terv*

A Szilas-patak Megyeri úttól keletre eső szakaszára vonatkozó szabályozási tervet a kerület képviselő-testülete a 11/2012. (II. 28.) sz. Óceánárok u. – Megyeri út kereszteződés környezete építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló rendelettel fogadta el.

A KSZT a tervezési terület tekintetében a Szilas-patakot és közvetlen környezetét E-TG-IV jelű övezetekbe sorolja.

Vizsgált szempontok	igen	nem	részben	megjegyzés
Tartalmaz-e a KSZT a tervezési területet érintő 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		



- Kötelező szabályozási elemek:**
- Szabályozási vonal a Főv. Kgy. 42/2005. (VII.20.) rendelete alapján
  - Megszüntetés
  - Építési övezet, övezet határa
  - Építési hely
  - Építési telek nem beépíthető része
  - R1 Földmunkavégzés során megelőző régészeti feltárást szükséges végteni
  - R2 Földmunkavégzés során régészeti megfigyelés szükséges
  - Telepítendő fásce
  - Előfásítás területe
  - Tervezési terület határa
- Tájékoztató elemek:**
- Meglévő épület
  - Meglévő telekhatár
  - Javasolt telekhatár
  - Javasolt megszüntetés
  - FőszKT-ben meghatározott belferületi határvonal
  - Főv. jelentőségű vízbázis védőterülete (K.DV/ VIZIG 2009.)
  - Kiemelt szabályozást igénylő ösványos érdektel terület
  - Védelemmel ellátott szennyvíztisztítási telep védőtávolsággal
  - Meglévő tervezett kerékpárút
  - Patak, patakmeder
  - Gázvezeték védőtávolsága
  - Hid. műtárgy
  - Nemzeti ökológiai hálózat - ökológiai folyóv

KSZT szabályozási tervlap kivonat

*Forrás: Óceánárok u. – Megyeri út kereszteződés környezete Kerületi Szabályozási Terv*

## 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 szabdalják 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. Az antropogén hatások által jelentősen átalakított térségben természetes vegetáció csak nyomokban található, természeti értékeit a zöldfelületi rendszer fejezetében tárgyalt elemek növényzete alkotja.

A területet határoló Szilas-patak szabályozott mederviszonyai és intenzíven fenntartott parti sávja ellenére is meghatározó ökológiai kapcsolatot képez a Duna és a külső pesti szabadterületek között. Értéket képvisel a Megyeri temető idős, fás szárú növényállománya. Jelentősek a tervezési terület közvetlen szomszédságában északon, valamint keleten található üzemtervezett erdők foltjai.

### 1.6.2. Tájhasználat, tájszerkezet

#### 1.6.2.1. Táj történeti vizsgálat

Újpest táj történetét 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 főbb utak (Váci út, a Megyeri út és Fóti 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. Ekkor már megépült a Pest- Vác vasútvonal is. A külterületeken már kirajzolódtak a mai utcahálózat alapját adó földutak. A mai Károlyi István utca vonalától északra fekvő területet, így a Megyer kertváros térségét is még alacsony beépítettségű kertek, gyümölcsösök jellemezték ekkor. A Szilas-patak (a térképen „Palotai-patak”) ekkor még jóval szabályozatlanabb, kanyargós mederben vezette a térség vizeit a Dunába. A Fóti út északi oldalán volt a XIX. század közepén a város egyik legjelentősebb versenyló idomító telepe („Trainir Anstalt”), ahol nyilvános lóversenyeket is rendeztek a pesti előkelőségek részére.



I. katonai felmérés



II. katonai felmérés



III. katonai felmérés



1941-es katonai felmérés

A XX. század elejétől fokozatosan kialakult a mai vegyes (lakó, gazdasági és intézményi) területhasználat és településszerkezet. Az 1941-es térkép alapján a Megyer kertváros beépítési struktúrája közelítette a mai állapotot. A város terjeszkedése kiszorította a még megmaradt természeti elemeket, helyettük a magánkertek, kis parkok és intézménykertek mesterséges zöldfelületeinek kialakításával törekedtek a környezeti kondíciók javítására.

#### 1.6.2.2. Tájhasználat értékelése

Megyer kertvárost jellemzően sűrűn beépített kertvárosias lakóterületek alkotják, de a kisvárosias beépítés is jelentős arányban megtalálható az északi területrészen. Az ipari-gazdasági tájhasználat a Váci út és a Megyeri út északi szakasza mentén jelentkezik nagyobb egységekben. A terület nagy hányadát kitevő Megyeri temető jelentős szerepet játszik Megyer és Északi kertváros városrészek lakóterületeinek izolálásában. A nagyobb gépjárműforgalmat bonyolító Megyeri út és Fóti út mentén megfigyelhető a lakóterületek intézményi, kereskedelmi célú hasznosítása. A felhagyott, egykori laktanyák nagy fejlesztési potenciált hordoznak magukban.

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





A tervezési terület természeti értékben szegénynek mondható, természetközeli állapotok csak az északi, beépítetlen területrészeket jellemzik.

Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének részét képezi a Szilas-patak és annak beépítetlen parti sávja, változóan néhány tíz méter szélességben. A tervezési területtel szomszédos Duna menti területek, ligeterdők jelentős része is az ökológiai hálózat részeként nyilvántartott.

A Szilas-pataktól északra fekszik az Újpesti homoktövis helyi jelentőségű természetvédelmi terület, Budapest egyik legjelentősebb természeti értéke, az úgynevezett „Rákosok” pusztáinak egyik utolsó maradványa. Értékét a futóhomokos területén fellelhető őshonos homoki vegetáció és hozzá kapcsolódó őshonos állatvilág adja. A legfontosabb megőrzendő élőhelyek és élőhelytípusok: évelő homokpusztagyeppek, egynyári homoki gyeppek, valamint a kocsányos tölgyes és fehér nyaras foltok. A terület legnagyobb botanikai értékét a közel kétszáz tövet számláló homoktövis (*Hippophaë rhamnoides*) állomány adja. További természeti értékek a vizsgált terület közvetlen szomszédságában található erdészeti nyilvántartásban is szereplő, üzemtervezett erdők és a temető értékes, idős faállománya. Az OTrT-ben kijelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a tervezési területet nem érinti, az övezet a Duna mentén került kijelölésre.





-  Üzemtervezett erdő
-  Ökológiai hálózat
-  Helyi jelentőségű védett természeti terület
-  Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Védett, védendő táji,  
természeti értékek, területek

M=1:10.000

Budapest, 2017



## 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.

Megyer kertváros zöldfelületi rendszerének területi elemeit a zöldterületek, a magas zöldfelületi borítottsággal rendelkező intézmények (temető) és kertvárosias lakóterületek, míg lineáris elemeit a közterületi fasorok, zöldsávok és a Szilas-patak menti zöldfolyosó adják.

A kerületrész zöldterületei általánosságban beavatkozást, fejlesztést igényelnek. A városrész közkertjei kedvezően magas zöldfelületi borítottsággal rendelkeznek, ugyanakkor jellemző konfliktusok származnak a vandalizmusból, valamint az illegális hulladéklerakásból adódóan. Néhol a hajléktalanok életvitelszerű parkhasználata is problémákat szül.

#### Zöldterületek

A sportpályával, játszótérrel és kutyafuttatóval rendelkező Béke tér állapota átlagos, de távlatban felújításra szorul. Jellemző konfliktusnak számít a vandalizmus és az illegális hulladéklerakás.

Az átlagos állapotban lévő Kilián György tér zöldfelületi kondicionáló szerepet töltenek be, rekreációs funkciókkal nem rendelkeznek. Konfliktust jelent a hajléktalanok életvitelszerű parkhasználata.

A hatályos kerületi szabályozási tervben közkertként kijelölt terület az Ungvári utcai zöldfelület, valamint a felhagyott laktanyák egy része, de e területek jelenleg kerítéssel elzárta, nem megközelíthetők, közösségi zöldterületként nem funkcionálnak.

A közepes állapotban lévő, elkerített Fiumei úti játszótér övezeti besorolása a hatályos szabályozási terv szerinti fásított köztér. Kisebb játszótér került kialakításra a Frangepán utca végénél az erdőterületen és a Nyárfa utca telkén is.

A vizsgált terület közvetlen szomszédságában jelentős kiterjedésű és jó állapotú zöldterület az Ugró Gyula sor melletti zöldterület, melyen megtalálható az „Ebkavalkád” kutyafuttató.





### Munkahelyi területek zöldfelületei

Jelentős faállomány él a Messer Hungarogáz Kft. területén, kedvezően befolyásolva a kerületrészt zöldfelületi karakterét. Ezzel szemben a Coats Magyarország Kft. területe és a Megyeri út mellett fekvő ipari park zöldfelületi borítottsága igen alacsony, jellemzően a burkolt felületek dominálnak.



### Intézménykertek

Jelentős idős, értékes faállománnyal rendelkezik a Megyeri Temető. A magas zöldfelülettel bíró intézménykertek közül említést érdemel továbbá a Bánka Kristóf Sportközpont és a terület déli részén fekvő rendőrségi központi szálló fél hektáros kertje.



(Kép forrása: Google Earth)

### Magánkertek

A terület zöldfelületi karakterét nagymértékben befolyásolja a magánkertek vegyes növényállománya. Általános probléma, hogy a telkek beépítettsége magas, kevés mozgásteret adva új zöldfelületek kialakítására. A lakóterületek átlagos zöldfelületi intenzitása 37%, ami a kis- és kertvárosias karaktert tekintve kedvezőtlen, de számottevő a 40%-os zöldfelületi intenzitást meghaladó lakótömbök aránya.

A teletszerű lakóterületek többsége a lakóközösség számára igénybe vehető, rekreációs lehetőséget biztosító zöldfelületekkel rendelkezik, ami a térség zöldterületi ellátottságát javítja.



### Erdőterületek

Újpest a pesti kerületekhez viszonyítva jelentős erdősültséggel bír, de a vizsgált területen belül erdőterületek csak a közvetlen környezetében találhatóak: a Szilas-patak mentén és a Váci út túloldalán, továbbá említést érdemelnek az Újpesti Homoktövis TT erdőterületei. A hatályos kerületi településrendezési eszközök a Petőfi- és Hunyadi laktanya délkeleti területén, valamint a temetőtől északkeletre jelölnék ki tervezett turisztikai erdőket.



### Jelentős kondicionáló zöldfelületek

Jelentős kondicionáló szerepet töltenek be a használaton kívüli Petőfi- és Hunyadi laktanya zöldfelületekben gazdag területei és a Megyeri temető – Szilas-patak közötti található zöldfelületek, mindezekre ugyanakkor ruderalis, spontán fejlődött növénytársulások jellemzők.



(Kép forrása: Google Earth)

### Zöldfolyosók

A kisvízfolyások Újpest zöldfelületi rendszerének meghatározó strukturáló, lineáris elemei, jelentős rekreációs és ökológiai potenciállal bírnak. A vizsgált terület északi határán húzódó Szilas-patak széles zöldsávval bír.



(Kép forrása: Google Earth)

### Fasorok










A közterületi fasorok a zöldfelületi rendszer szerves részét képezik. Különös jelentőséggel bírnak a sűrű beépítettségű területeken, ahol a közhasználatú zöldfelületek aránya alacsony. A TSZT 2015 a Megyeri, Váci és a Fóti úton jelöli a településképvédelmi jelentőségű fasorokat. Helyi jelentőséggel bírnak a kisebb utcákban elhelyezkedő, fajösszetételüket, illetve korukat tekintve változatos fasorok. Többségük hiányos, vagy csak szakaszosan telepített, így pótlásra, kiegészítésre szorulnak.



(Kép forrása: Google Earth)





- |  |                                 |   |               |
|--|---------------------------------|---|---------------|
|  | Zöldterület                     |  | Kiemelt fasor |
|  | Erdő                            |  | Fasor         |
|  | Jelentős intézményi zöldfelület |   |               |
|  | Jelentős magánkert (ZFI>40)     |   |               |
|  | Kondicionáló zöldfelület        |   |               |
|  | Zöldfolyosó                     |   |               |
|  | Tervezési terület               |   |               |

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Zöldfelületi  
rendszer**

**M=1:10.000**

Budapest, 2017



### **1.7.2. Zöldterületi ellátottság**

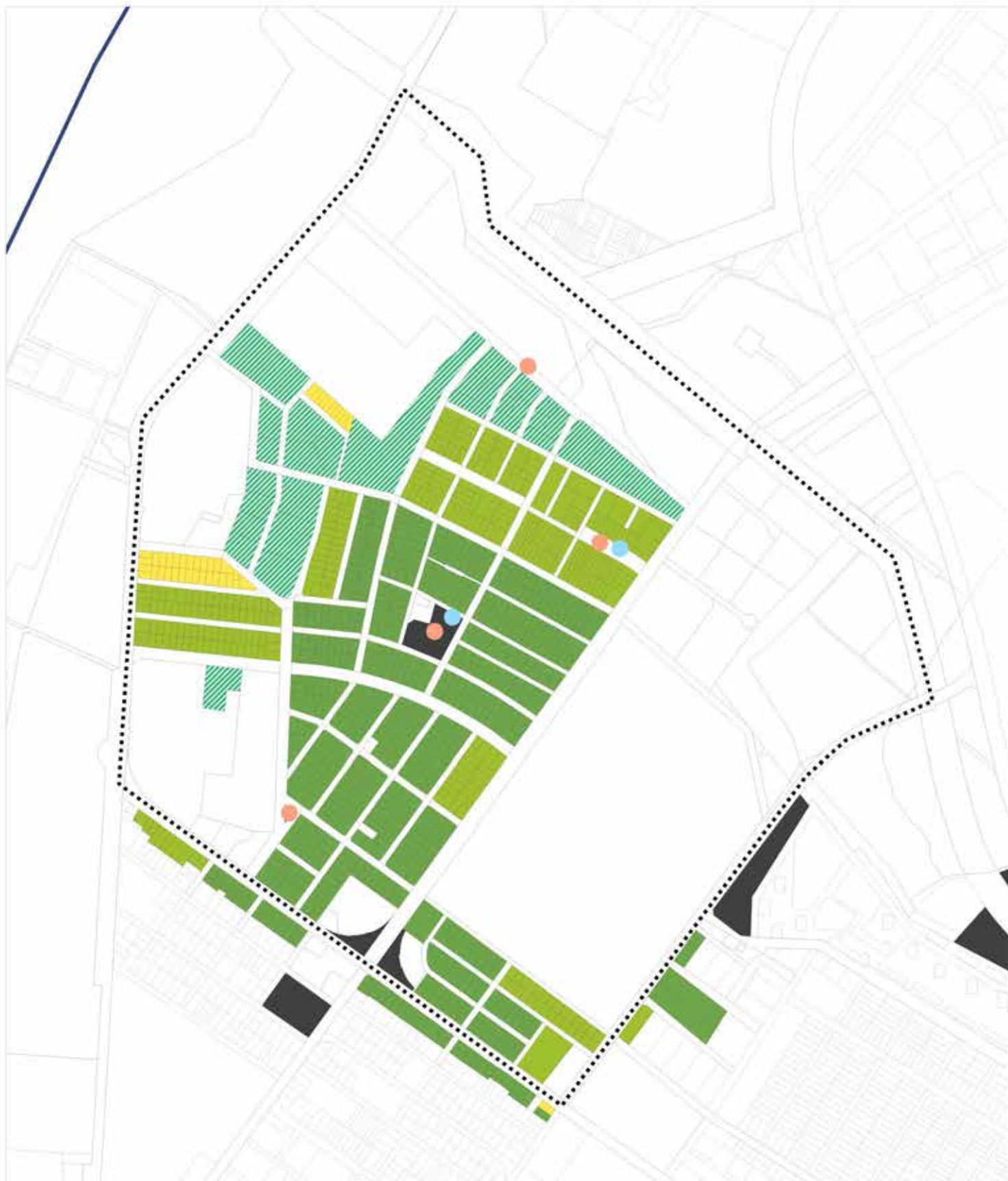
Megyer kertváros területén a lakóterületek kiterjedését figyelembe véve kevés játszótér (4 db) és közhasználatú labdapálya (2 db) kap helyet. A külső, északi lakóterületek zöldterületekben hiányosak, a kerület rész belsőbb részén fekszik a Béke tér, amely az egyetlen jelentősebb közkert a tervezési területen. Hasonló adottságú közkert a tervezési területen kívül, a Fóti úttól délre fekvő Aschner Lipót tér. A közösségi játszótérek alapvetően jó területi eloszlásban kerültek kialakításra. A telepszerű lakóterületek a többnyire megfelelő méretű rekreációs zöldfelülettel kerültek kialakításra, a lakóközösség ellátását biztosítva. A hatályos szabályozási tervekben kijelölt új zöldterületek, valamint a Szilas-patak menti zöldfolyosó jelentős fejlesztési potenciállal bírnak a rekreációs területekkel való ellátottság javítására.

### **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 területén. 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.

Megyer kertváros zöldfelületi intenzitása igen heterogén a különböző területhasználatok következtében. A természetközeli, vagy használaton kívüli területek magas értékkel rendelkeznek (Szilas-patak menti területek, temető, volt laktanyák), míg a lakó- és munkahelyi területek kevésbé. A kertvárosias lakóterületek zöldfelületi intenzitása igen alacsony, ahhoz képest, hogy – az övezeti szabályozást figyelembe véve – itt a zöldfelületeknek ugyanakkora arányban kéne jelen lenniük, mint a burkolt és/vagy beépített területeknek. A Megyeri út menti ipari park zöldfelületi intenzitása kiugróan alacsony.

A zöldfelületek vegetációját vizsgálva a fás szárú vegetáció borítottsága meghatározó, bár a vizsgálat nem terjed ki a lombkorona alatti területekre. Az ökoszisztéma szolgáltatásokhoz sokkal erőteljesebben járul hozzá a fás szárú vegetáció, mint a nem fás, így a faállomány megőrzése és növelése a cél.



■ Zöldterület

● Játszótér

● Labdapálya

▨ Telepszerű beépítés;  
megfelelő zöldfelületi ell.

⋯ Tervezési terület

Közterület, közparkok távolsága lakót

■ 0 - 150

■ 150 - 300

■ 300 - 500

■ 500 - 1000

■ 1000 - 2000

■ 2000 -

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Zöldterületi  
ellátottság

M=1:10.000

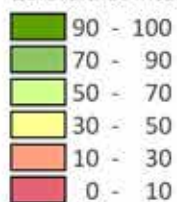
Budapest, 2017








Zöldfelület intenzitás 2015 (%)



 Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Zöldfelület intenzitás  
2015




M=1:10.000

Budapest, 2017







-  Fás vegetáció
-  Nem fás vegetáció
-  Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Vegetáció  
vizsgálat**

**M=1:10.000**

Budapest, 2017





## 1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 1.8.1. Területhasználat vizsgálata

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

Újpest egyik értékes, lakó-domináns városrésze a Fóti út – Baross utca – Szilas-patak – Váci út által határolt Megyer kertváros, szerkezetét jelentős mértékben meghatározzák a sugárirányú közlekedési elemek. A tervezési területen átmenő forgalmat biztosító szerkezeti elem a Váci út, mely elsősorban fővárosi és agglomerációs kapcsolatot jelent. Kerületen belüli kapcsolatot biztosító szerkezeti elemek a Megyeri út és a Fóti út, amelyek a közúti és a közösségi közlekedés területén fontos szerepet töltenek be.

Megyer kertváros lakóterületei elsősorban a tervezési terület belső részein, jól körülhatárolhatóan helyezkednek el. A városszövet kialakultnak tekinthető, az ingatlanok jellemzően a tulajdonosok egyéni lehetőségeitől függően újulnak meg. A lakóterületek újabb beépítései a városrész északi és északnyugati peremén a 2000-es évek elején létesültek, ekkor épült a Nagyváradi-liget és a Megyer lakópark. A városrész területén problémás lakóterületnek számít a Megyeri úttal közvetlenül határos kertvárosi sáv, amely a Káposztásmegyer felé jelentős forgalmat lebonyolító Megyeri út és Fóti út környezeti terhelésének van kitéve.

A városrész gazdasági területei hagyományosan a Váci út mentén találhatóak, a jelentős telephellyel rendelkező vállalkozások (Coats Magyarország Kft., Messer Hungarogáz Kft.) jelenleg is jól működnek. Megyer kertváros újonnan létesült modern gazdasági zónája a Szilas-patak mentén alakult ki. Potenciális gazdasági fejlesztési területek a jelenleg alulhasznosított egykori laktanyák ingatlanjai és a tervezési terület nyugati részén a Szilas-patak menti intézményi területek.

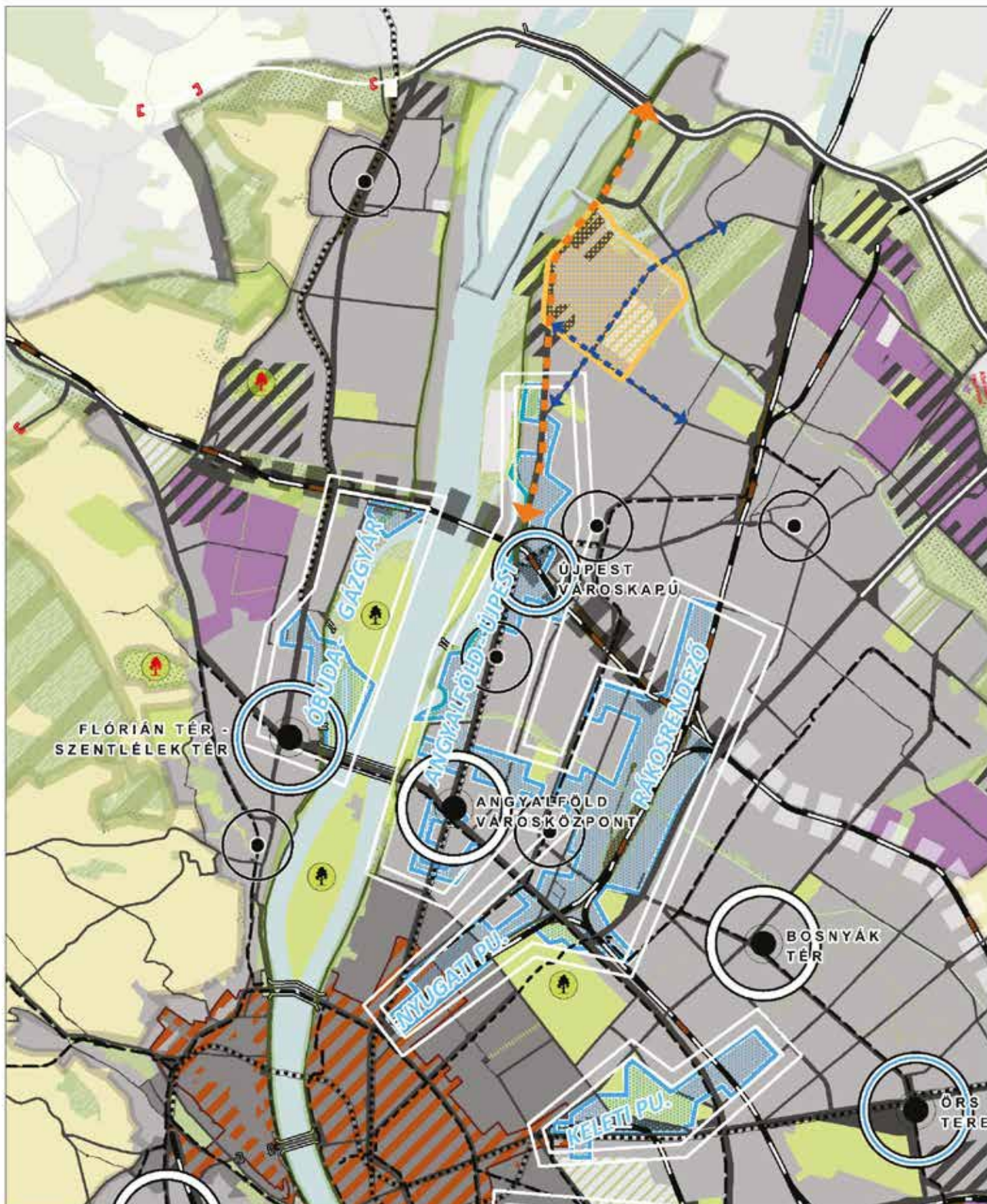
A városrész zöldfelületi borítottsága a Szilas-patak menti zöldfolyosó, a temető és a felhagyott Petőfi és Hunyadi laktanyáknak köszönhetően magas, ugyanakkor közösségi zöldterületekben a vizsgált terület szegény. A városrésznek a Dunával való közterületi kapcsolata biztosított, a Duna menti rekreáció lehetősége újpesti viszonylatban a legjobb, a Tungsram strand és vízi sporttelep felértékelése a városrész vonzerejét nagymértékben segítheti.

A városrészre központi, alközponti funkciók nem jellemzőek, a meglévő intézmények, a kereskedelem és szolgáltatás elsősorban a kerület rész ellátását szolgálja.



Megyer kertváros madártávlatból





### Funkcionális szerkezeti struktúra TSZT 2015 alapján

Megyer kertváros területe

Átmenő forgalmat biztosító szerkezeti elem

Kerületen belüli kapcsolatot biztosító szerkezeti elem

#### SZERKEZETALKOTÓ TERÜLETI ELEMEK

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 célterületen belül

Összefüggő, változással érintett térség

Fejlesztési célterület

#### KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

Gyorsforgalmi út

I. rendű út

II. rendű út

Gyorsvasúti vonal és megállója

Vasútvonal, megálló felszínen

Duna-híd

#### KÖZPONTRENDSZER

Városközpont - főközpont

Intermodális mellékközpont

Intermodális központ

Kiemelt jelentőségű helyi központ

Kiemelt jelentőségű helyi központ



### 1.8.1.2. Jelenlegi területhasználat

Megyer kertváros területhasználata változatos. A beépítésre szánt területeken belül a lakóterületek dominánsak, de emellett gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató, illetve különleges és városüzemeltetési területek is megtalálhatóak. A vizsgált területen a beépítésre nem szánt területek esetében is több területfelhasználási egységgel találkozhatunk, melyek közül kiemelendők a kerület szerkezetét is meghatározó közlekedési területek, valamint a Szilas-patak mentén elhelyezkedő, jórészt összefüggő egységet alkotó véd- és közjóléti erdők.

Megyer kertváros területét a telepszerű, a kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű és a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek jellemzik. Ezek körül elszórtan, zárványként beékelődő gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató területek helyezkednek el, főként a Váci út és a Megyeri út mentén, valamint északon a Szilas-patakkal határosan. A területhasználat szempontjából meghatározóak még a városüzemeltetési területek (Megyeri temető, ELMŰ állomás), valamint a Váci út menti egykori honvédségi területek (Petőfi és Hunyadi laktanyák). A kertváros területén elszórtan rekreációs, közösségi célú területekkel is találkozhatunk, amelyek kereskedelmi, szolgáltató és lakóterületek által határoltan helyezkednek el.

*Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek*



*Szilas-patak és az ELMŰ állomás*



*Telepszerű, kisvárosias lakóterületek*



*Beékelődő gazdasági terület a Váci út mentén*



*Megyeri temető*



*Egykori honvédségi területek*







- Telepszerű, 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

**MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Jelenlegi, tényleges  
területhasználat**

**M=1:10.000**

Budapest, 2017



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

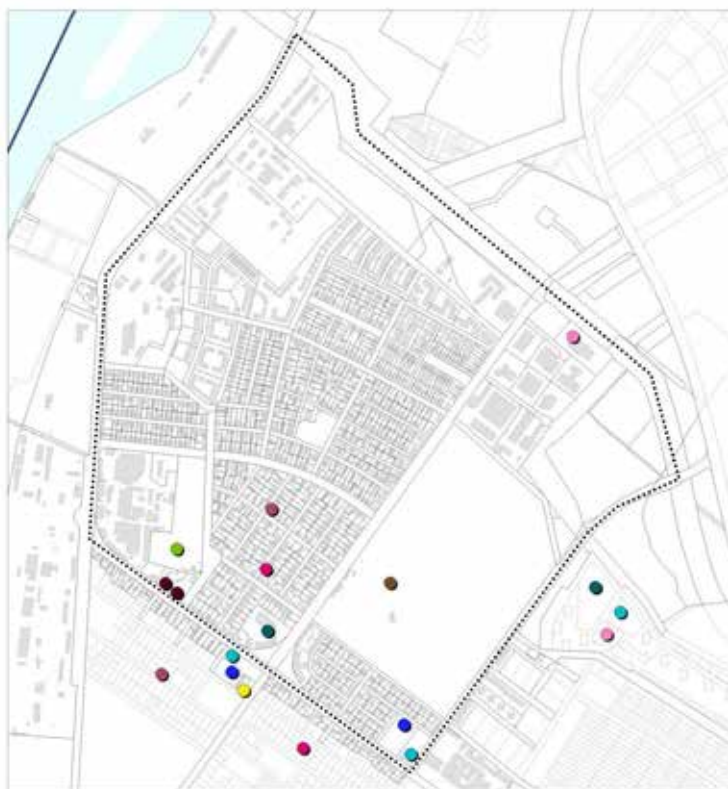
Megyer kertváros 172,7 ha-os területének lakossága a 2011-es népszámlálás alapján 4868 fő. A társadalmi folyamatok tekintetében a lakónépesség kismértékű növekedése figyelhető meg (2001-ben 4728 fő), azonban a kor szerinti megoszlás tekintetében a gyermekek arányának csökkenése és az idősek arányának növekedése jellemző.

A meglévő intézményrendszer elsősorban a városrész lakosságát szolgálja ki, Megyer kertvároson túlmutató központi, alközponti funkciók nem jellemzőek.

Oktatási, nevelési intézmény tekintetében a tervezési területet a Megyeri Úti Általános Iskola és az Aranyalma Óvoda látja el. További oktatási, nevelési intézmények a szomszédos kerületek területén, így a Fóti út mentén és az Izzó lakótelepen találhatóak, melyek szintén részt vesznek a tervezési terület ellátásában. Az egészségügyi alapellátás a határos kerületekben történik, a tervezési területen szociális intézmény a Gárdonyi Géza utcában lévő családi napközi, az időskorúak ellátását biztosító „Őszkacsintó” Idősek Klubja, az átmeneti elhelyezést nyújtó Fóti úti Átmeneti Szálló, valamint egyéb szociális szálláshely a rendőrfőkapitányság központi szállója. A tervezési területen egyházi és kulturális létesítmény nem található, sportintézmény az UTE Labdarúgó Akadémia által működtetett Bánka Kristóf Sportközpont. További meghatározó intézmény a Megyeri temető, mely nem csak Újpest, hanem a főváros tekintetében is jelentős szereppel bír.

Kereskedelem és szolgáltatás tekintetében Megyer kertvárost a Béke téri élelmiszerüzlet bezárását követően a Megyeri úti Lidl áruház látja el. Kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű közterületi pavilonok a Megyeri temető mentén és a Baross utca Fóti út és Reviczky utca közötti szakaszán fordulnak elő. A temető menti pavilonok főként virágüzletek, míg a Baross utcában lévők a helyi lakosság és a határos munkahelyi területek ellátását szolgálják.

A vizsgált területen a Fóti út és a Baross utca mentén általános iskola, óvoda, gyermekek napközbeni ellátását biztosító intézmény mellett, egyházi létesítmény, egyéb szociális szálláshely és idősek otthona is megtalálható.



Megyer kertváros intézményei



Megyeri úti általános iskola

- Általános iskola
- Óvoda
- Gyermekek napközbeni ellátás
- Hajléktalan ellátás
- Időskorú ellátás
- Egyéb szociális szálláshely
- Sportlétesítmény
- Temető
- Egyházi létesítmény
- Kiskereskedelem



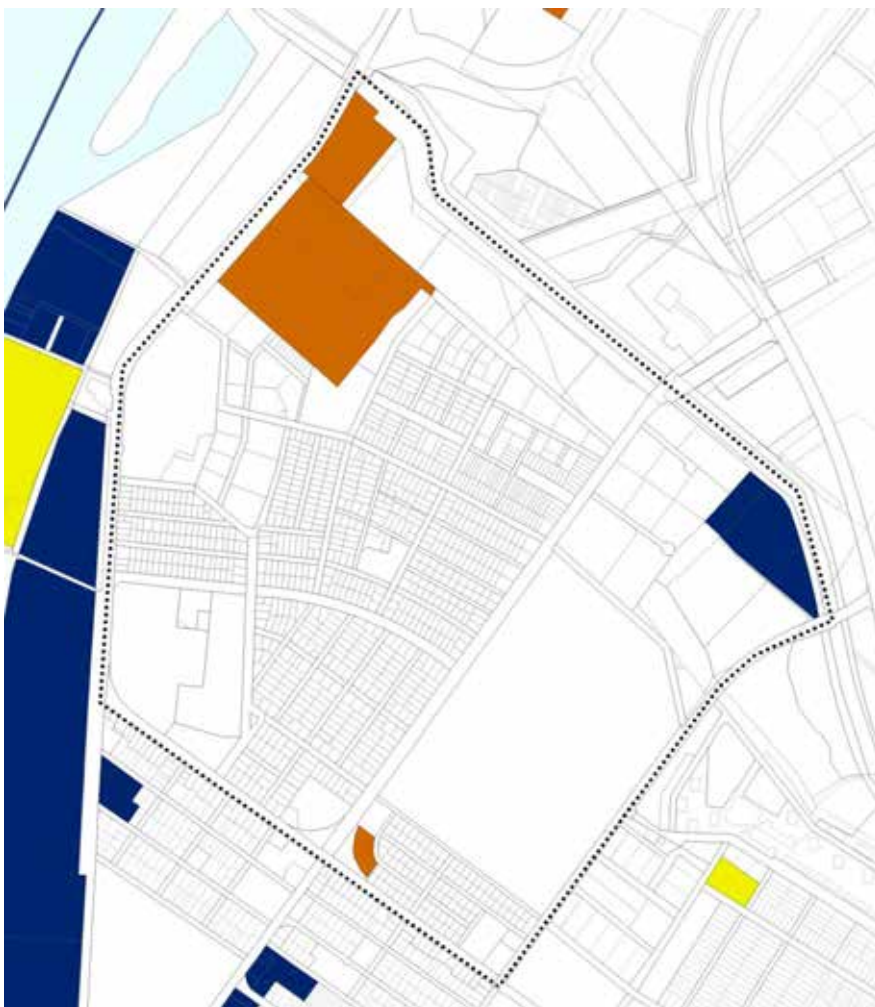
#### 1.8.1.4. Alulhasznosított barnamezős területek

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.

Fentiek alapján Újpesten a számos kisebb léptékű városias, belső tartalékterületek mellett, nagy alapterületű barnamezős területekkel is találkozhatunk, amelyek a kerület és Megyer kertváros életében is meghatározó fejlesztések alapját képezhetik. A használat alapján a következő kategóriák kerültek megkülönböztetésre:

- Használaton kívüli területek jellemzően meglévő épületállománnyal,
- Használaton kívüli területek jellemzően épületállomány nélkül,
- Alulhasznosított területek,
- Fejlesztésre alkalmas vasúti területek.

A vizsgált területen „klasszikus” barnamezős területek a Petőfi és Hunyadi laktanyák (12,08 ha) és a Szilas-patak menti egykori gazdasági területek (4,34 ha), amelyek részben alulhasznosítottak, részben meglévő épületállománnyal rendelkező, de használaton kívüli területek. Használaton kívüli épület a Megyeri út Fóti út kereszteződésében álló iskolaépület.



Megyer kertváros alulhasznosított barnamezős területei



Használaton kívüli iskolaépület

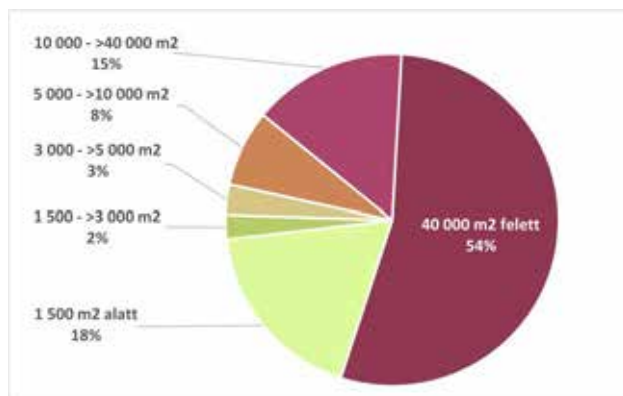
- Használaton kívüli területek jellemzően meglévő épületállomány nélkül
- Használaton kívüli területek jellemzően meglévő épületállománnyal
- Alulhasznosított területek

## 1.8.2. Telekstruktúra vizsgálata

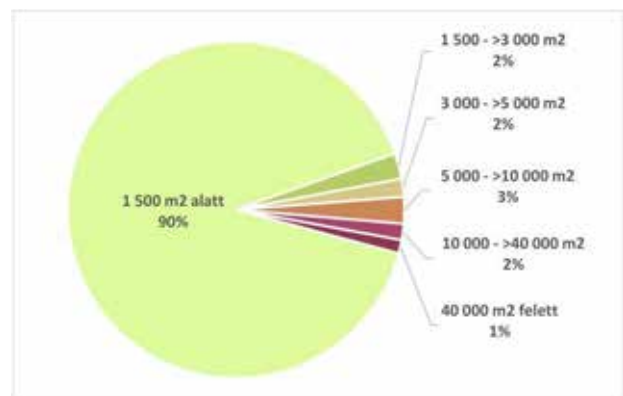
### 1.8.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálata

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.

Megyer kertvárosban a telekstruktúra a lakóterületek esetében tervezett fejlődést mutat. Területén a hagyományos, két teleksorból álló, kertvárosias tömbök jellemzőek. A 2000-es évek beruházásainak esetében a telekosztás szintén tudatos tervezés eredménye, az ekkor épült lakóépületek telkei is főként szabályos formát mutatnak. A kertvárosias lakóterületek ingatlanjainak mérete minden esetben 1500 m<sup>2</sup> alatti, ezzel szemben a kisvárosias területek már vegyesebb képet mutatnak, a telkek mérete igen változatos, helyenként az 5000 m<sup>2</sup>-t is eléri. A hagyományos telekosztás körül elhelyezkedő nagyobb méretű, 10.000-40.000 m<sup>2</sup> közötti, illetve e feletti gazdasági, intézményi és zöldterületek telkeinek szélessége, mélysége igen változatos, sokszor formájuk sem szabályos.



Telekterület megoszlása az összterület alapján – közterületek nélkül

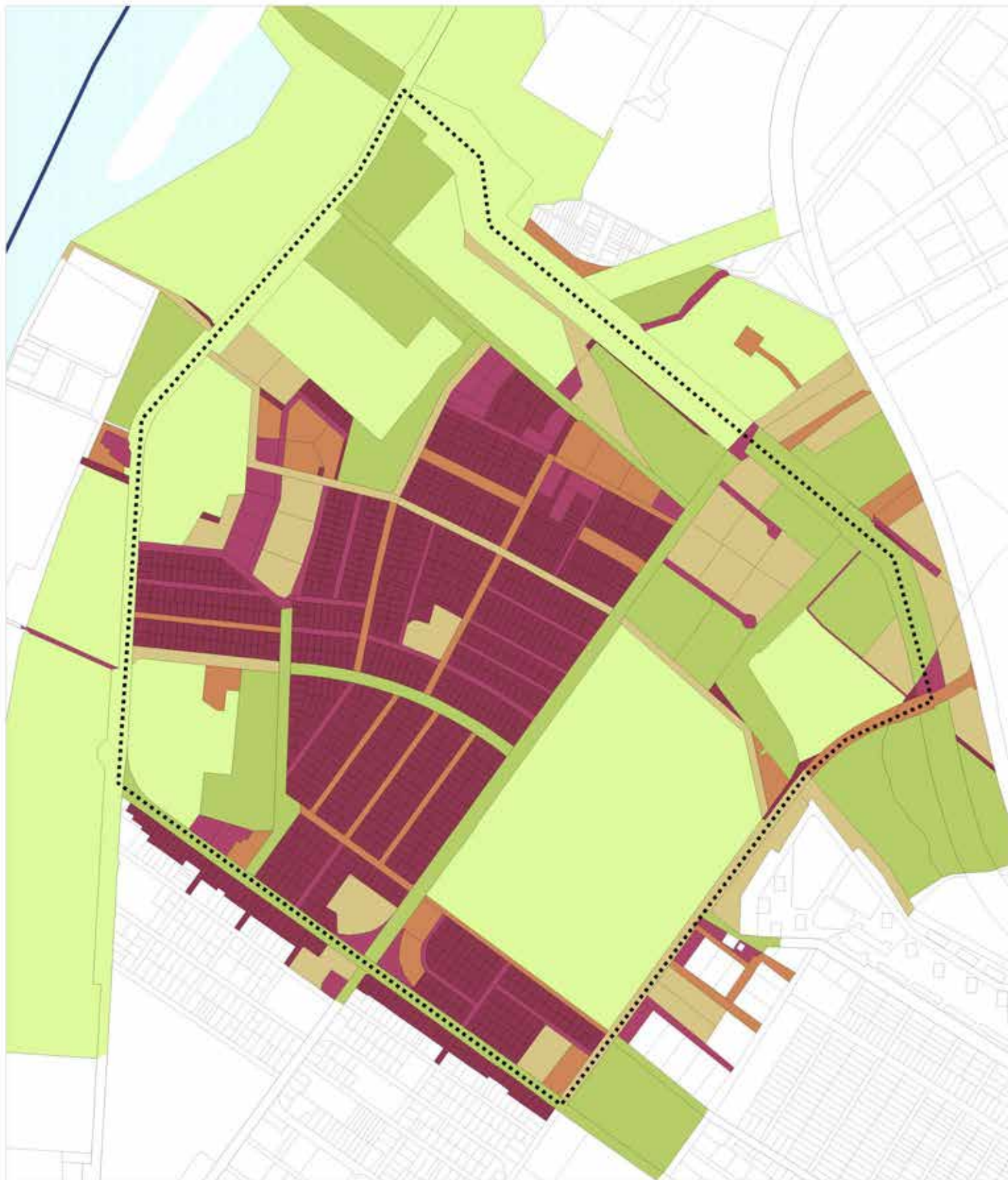


Telekterület megoszlása a telkek db száma alapján – közterületek nélkül

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 kapcsolatban megállapítható, hogy Megyer kertváros területén a gazdasági és alulhasznosított területek, valamint a Szondi utcától északra és a Julianus utcától délre fekvő kis- és kertvárosias lakóterületek telkeinek kialakult mérete jellemzően nagyobb az ÚKVSZ-ben meghatározott legkisebb telekméretnél, illetve attól csak kismértékben, max. 100 m<sup>2</sup> -rel tér el. Ettől nagyobb, 100-500 m<sup>2</sup> közötti eltéréssel a Szondi utca és a Julianus barát között elhelyezkedő kertvárosias lakóterületeken találkozhatunk, ahol azonban a kisebb méretű telkek száma jelentős. 500-1000 m<sup>2</sup> közötti és 1000 m<sup>2</sup> feletti eltérés csak helyenként fordul elő, az előbbi a kertvárosias lakóterületek Megyeri út menti tömbjeiben, míg az utóbbi a kisvárosias lakóterületeken figyelhető meg. 2000 m<sup>2</sup> feletti eltérés a Szilas-patak menti gazdasági területeken fordul elő.





- 1 500 m<sup>2</sup> alatt
- 1 500 - >3 000 m<sup>2</sup>
- 3 000 - >5 000 m<sup>2</sup>
- 5 000 - >10 000 m<sup>2</sup>
- 10 000 - >40 000 m<sup>2</sup>
- 40 000 m<sup>2</sup> felett
- Tervezési terület

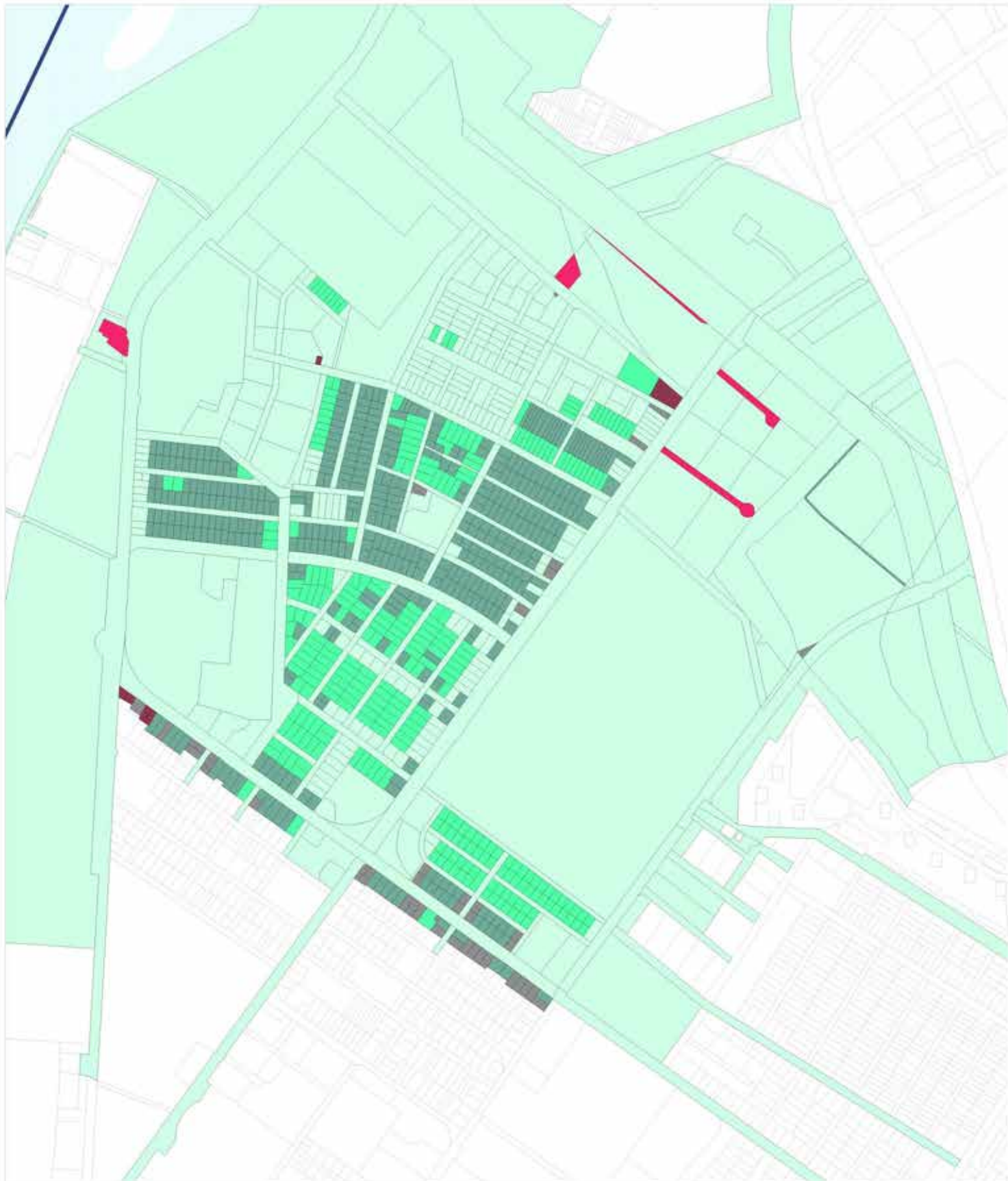
**MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Telekmorfológia  
és telekméret vizsgálat**

**M=1:10.000**  
Budapest, 2017





A kialakult telek mérete kisebb mint az ÚKVSZ-ben meghatározott legkisebb telek 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

Megfelel az ÚKVSZ paraméternek

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Telkek mérete  
ÚKVSZ - jelenlegi állapot  
összevetése  
M=1:10.000

Budapest, 2017

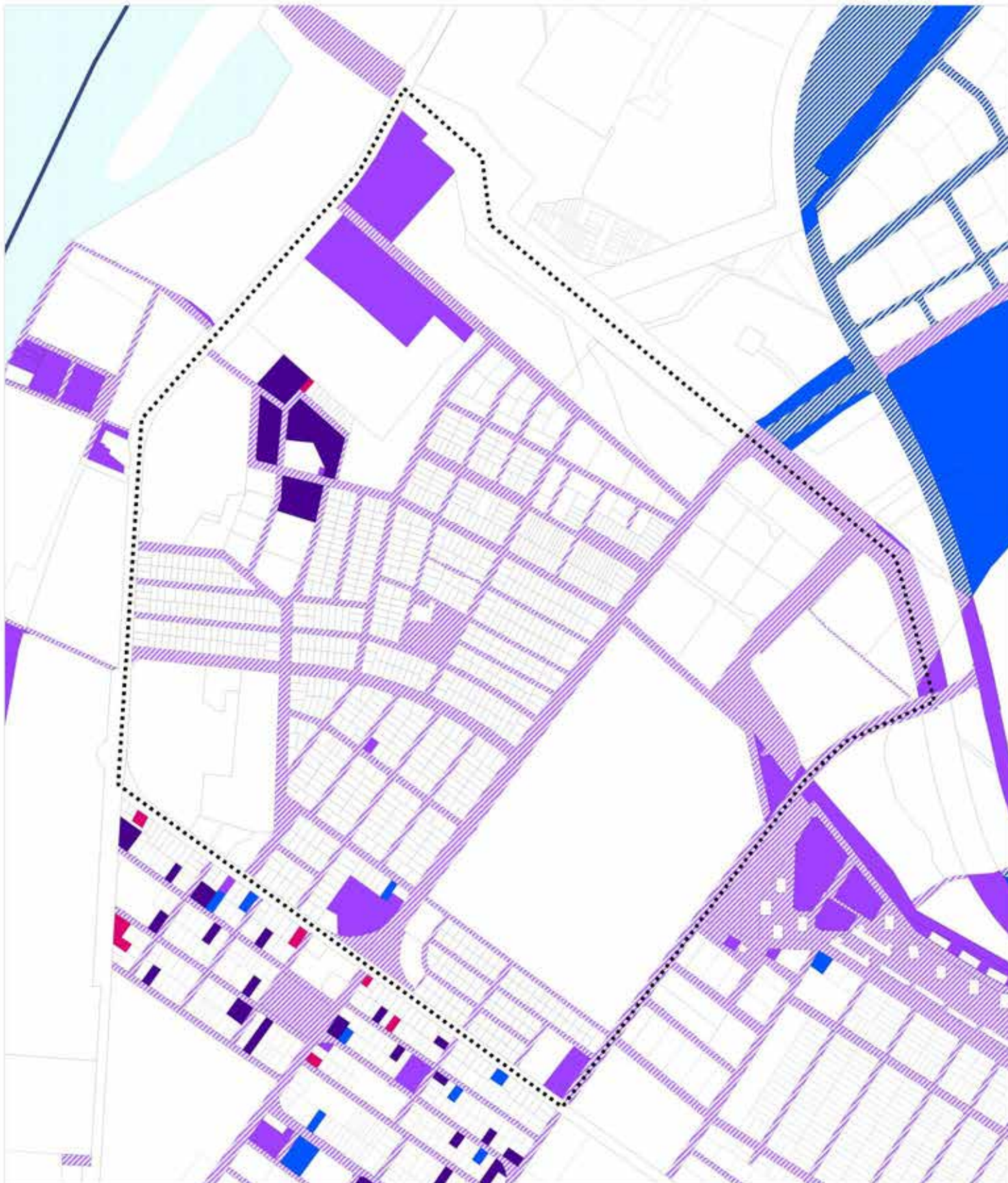


### **1.8.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat**

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.

Megyer kertváros területének jelentős része magántulajdonban van. 100%-os kerületi tulajdonú ingatlanok legnagyobb részt a közterületek, így a Váci út és a Fóti út kivételével az összes közút, a Béke tér és a Szilaspatak keleti szakasza. A kerület kizárólagos tulajdonában álló nem közterületi ingatlanok a tervezési területen csak kis számban fordulnak elő, ilyen többek között a Petőfi és Hunyadi laktanyák egy része, valamint a Megyeri úti Általános Iskola telke. Az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. kezelésében lévő egyes tulajdonú ingatlanok koncentráltan, a Bagaria utca – Gyertyaláng utca mentén (Nagyváradi-liget lakópark) helyezkednek el.





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

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Önkormányzati tulajdonú  
ingatlanok

M=1:10.000

Budapest, 2017





### 1.8.3. Az építmények vizsgálata

#### 1.8.3.1. Funkció, kapacitás vizsgálata

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.

Megyer kertváros területén a lakó rendeltetés domináns. A lakóépületek között elvétve, a Béke téren és a Megyeri út mentén azonban a területek ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás rendeltetés is megjelenik, amelyek a jelentkező igényeket csak részben tudják kiszolgálni. A kis- és kertvárosias lakóterületek esetében jelentős számban melléképítményekkel is találkozhatunk, ezek elsősorban a fő rendeltetést egészítik ki, legtöbb esetben gépkocsitárolásra szolgálnak.

Az üzemi, gazdasági rendeltetés a lakófunkcióhoz hasonlóan jellemzően jól körülhatárolhatóan helyezkedik el a területen, így a Váci úti klasszikus gazdasági és Szilas-patak menti telephelyeken, de a Megyeri út mentén, illetve a belső lakótömbökben is helyenként előfordul. Iroda funkció két helyen jelenik meg, a Messer Hungarogáz Kft. területén és a Fóti út - Fiumei út találkozásánál. Az előbbi esetében a rendeltetés az üzemi tevékenységhez köthető, az utóbbi tekintetében pedig nem klasszikus irodafunkcióról beszélhetünk, mivel a rendeltetés a lakófunkció mellett kap helyet az épületekben. A vizsgált területen elszórtan jelenik meg intézményi rendeltetés is, így a Fóti út mentén a Megyeri úti Általános Iskola (75607/1 hrsz.) és az Aranyalma óvoda, de a temető területén lévő építmények többsége is ide sorolható. Használaton kívüli építmények a volt általános iskola (75604 hrsz.) kivételével, mindegyik a Petőfi és Hunyadi laktanyák telkein található. Eltérő földszinti funkció nem jellemző a városrész épületeinek esetében, a Megyeri út, Váci út mentén helyenként fordul csak elő.



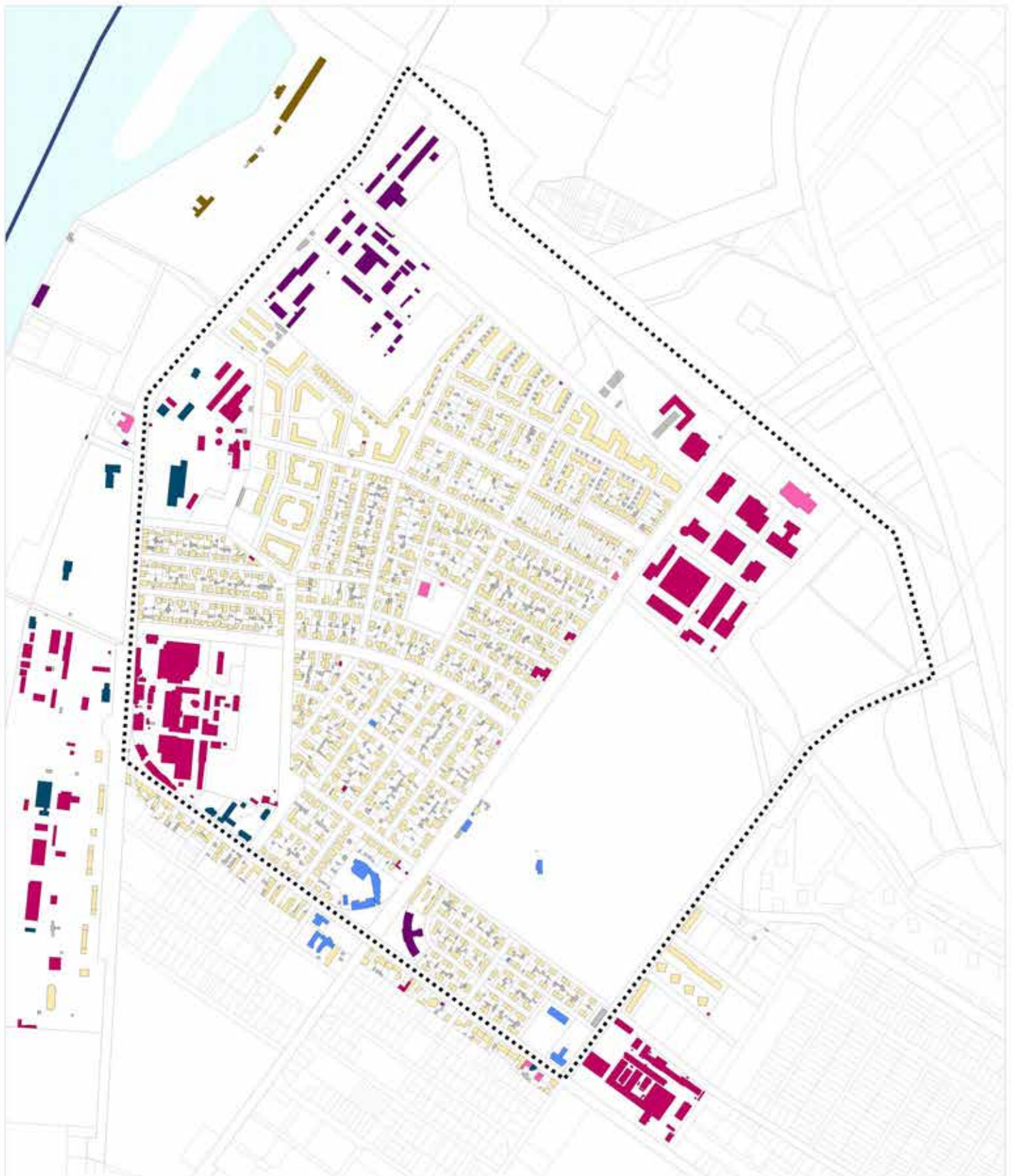
Jellemző kertvárosias beépítés



Jellemző kertvárosias utcakép



Jellemző kisvárosias beépítés



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

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**Jellemző épület  
funkció**

**M=1:10.000**

Budapest, 2017





### 1.8.3.2. Beépítési jellemzők vizsgálata (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

#### Beépítési mód

A beépítési módok közül a tervezési területen zárt sorú, oldalhatáron álló, ikres és szabadonálló beépítés van jelen, Megyer kertváros beépített területeinek legnagyobb részén szabadonálló és ikres beépítés dominál. A lakóterületek esetében változatos beépítés figyelhető meg, így a kertvárosias terület telkeinek többsége ikres beépítésű, de jelentős a szabadonálló beépítési mód is, helyenként pedig oldalhatáron álló, valamint zárt sorú beépítés figyelhető meg. A kertvárosias lakóterületeken néhány telek esetében a meglévő építmények részben, vagy teljes egészében építési helyen kívül állnak. A gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és alulhasznosított területek beépítése kivétel nélkül szabadonálló, az épületállománnyal rendelkező intézményi területek beépítési módja zárt sorú, illetve szabadonálló.

#### Beépítési mérték, sűrűség

A beépítési mérték – az épülettel beépített terület és telek területének hányadosából adódó érték – jól jellemzi az egyes területeket. Megyer kertváros területén a beépítésre szánt területek esetében a Szilas-patak és az Ungvári utca menti intézményi területek, a beépítésre nem szánt területek tekintetében pedig a patak melletti közjóléti erdőterületek és közlekedési területek jelentős része beépítetlen. 5% vagy ez alatti, valamint 5-10%-os beépítettség kis számban fordul elő a tervezési területen, az előbbi főként a Béke tér és a temető, az utóbbi a volt laktanyák területén, valamint a kertvárosias lakóterületek néhány telkén jellemző. 10-20 %-os beépítési mérték már nagyobb arányban fordul elő Megyer kertvárosban, ez szintén a kertvárosias lakóterületek tömbjeiben elszórtan, a volt laktanyák telkein, valamint a gazdasági területek egy részén jelenik meg. Legnagyobb arányban a 20-30%-os, valamint 30-40%-os beépítési mérték jellemző a tervezési területén, mely elsősorban a telepszerű, kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken jelentkezik elszórtan, de a gazdasági területeken is megfigyelhető. Ez utóbbi területfelhasználási egységekben a 40-50 %-os beépítettségű telkek száma mondható még jelentősnek, míg az 50-60%-os, illetve 60-80%-os beépítési mérték csak kis számban fordul elő a kis- és kertvárosias területek egy-egy tömbjében.

A hatályos kerületi rendezési tervekben foglaltakat összevetve a kialakult beépítéssel, megállapítható, hogy a városrész területén többségében a tartalékkal rendelkező telkek vannak jelen, ezek főként a beépítetlen, illetve alulhasznosított ingatlanok. Legnagyobb, 30-40%-os és 40% feletti tartalékkal az intézményi területek, és a Megyeri út és Fóti út menti TSZT 2015-ben kertvárosias környezetben intézményi területeknek kijelölt telkek rendelkeznek. Kisebb mértékű, így 10-20%-os és 20-30%-os tartalékkal a gazdasági területek és a kertvárosias lakóterületek telkeinek egy része rendelkezik, melyek az egyes tömbökben elszórtan helyezkednek el. A vizsgált telkek esetében a legtöbb 10% alatti tartalékkal rendelkezik, ide tartozik a telepszerű, kis- és kertvárosias lakóterület nagy része, valamint több telek a gazdasági területeken. A tervezési terület kis- és kertvárosi területein jellemző, hogy a kialakult állapot legfeljebb 10%-kal magasabb értékkel rendelkezik, mint a szabályzatban megengedett paraméter. A 10-30% közötti eltérés kevesebb telket érint.

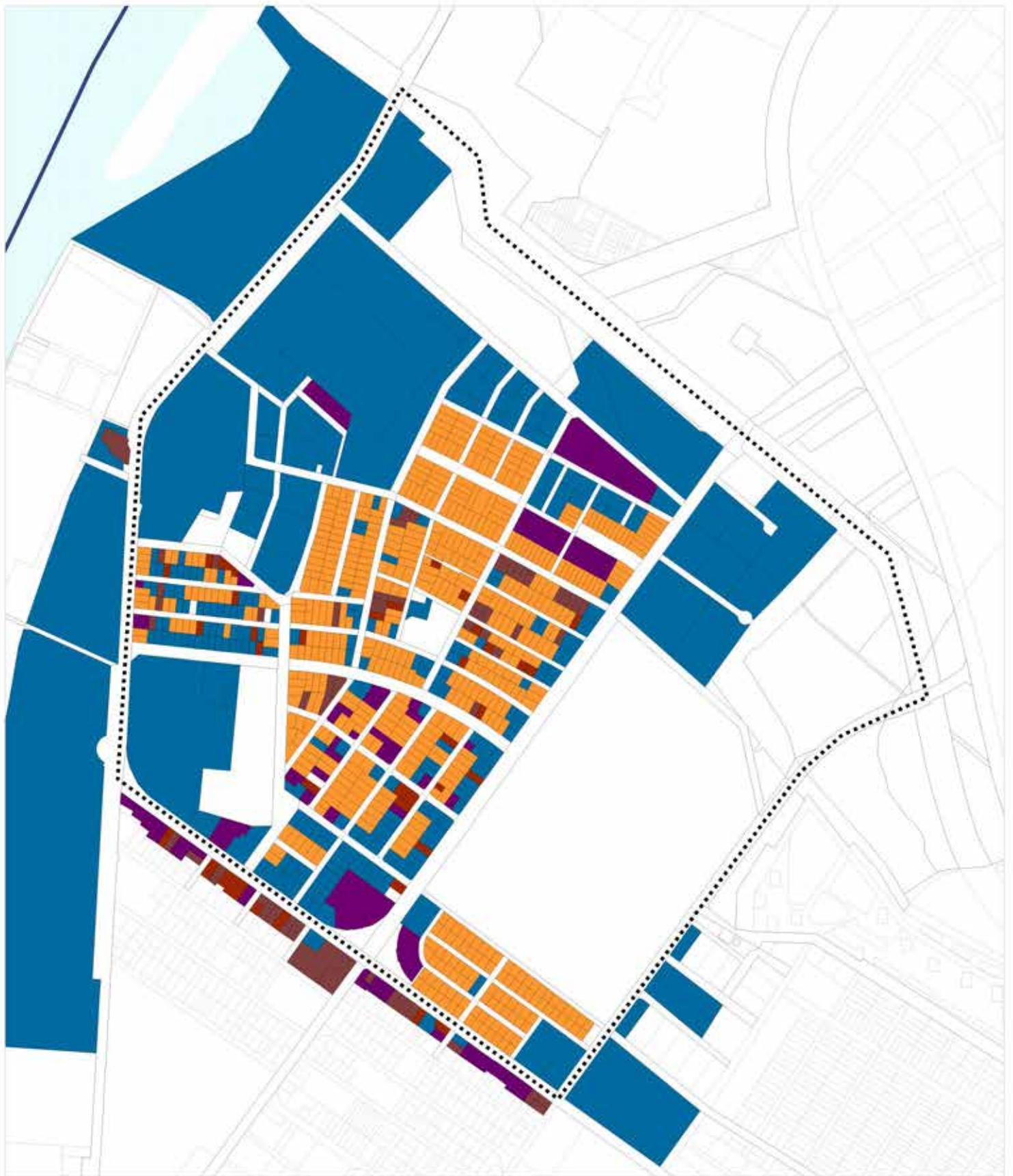
Kis- és kertvárosias beépítés



Gazdasági területek beépítése







-  Zártsorú jellegű
-  Oldalhatáron álló
-  Ikres
-  Szabadon álló
-  Hátra húzott
-  Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

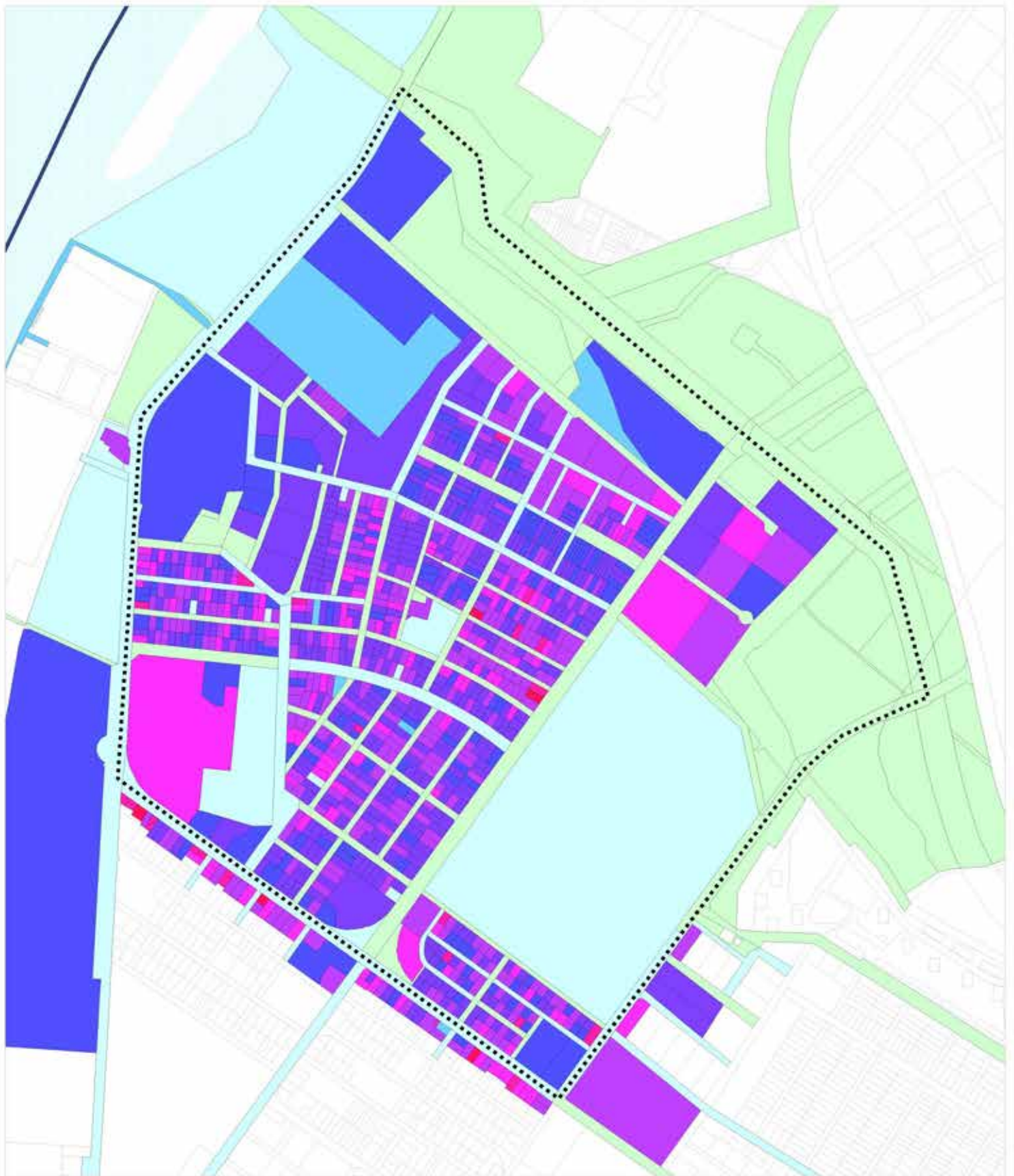
Jellemző  
beépítési mód

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
- Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

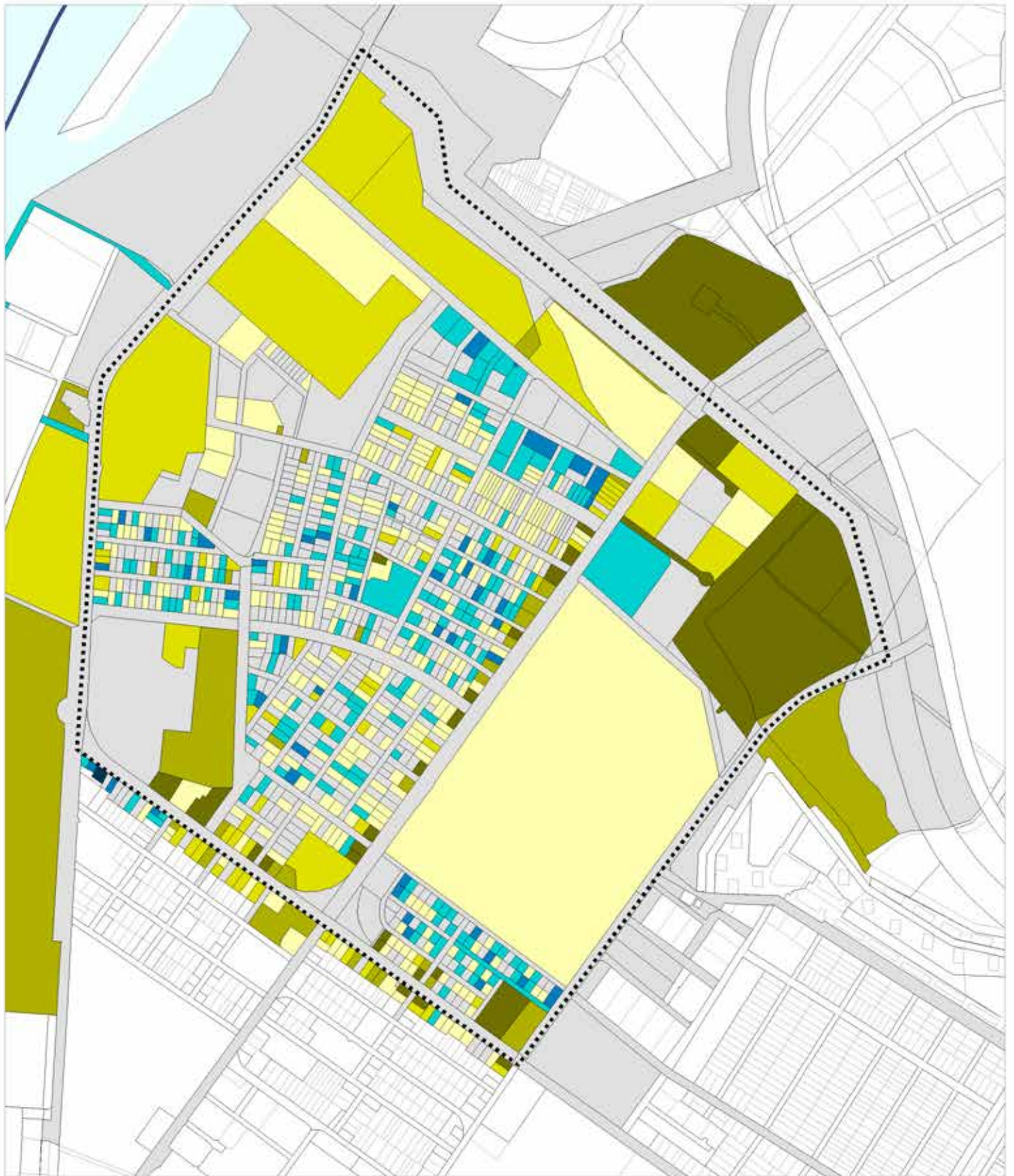
Beépítettség mértéke

M=1:10.000

Budapest, 2017







A hatályos kerületi tervekben megengedett legnagyobb beépíttség mértékéhez képest



MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Beépíttség mértéke  
ÚKVSZ - jelenlegi állapot  
összevetése  
M=1:10.000

Budapest, 2017





### 1.8.3.3. Épületek magasság-, szintszám és tetőidom vizsgálata

#### Magasság, szintszám

Az épületek vizsgálata során megállapítható, hogy Megyer kertváros területén főként 1 szintes és tetőtérbeépítéssel rendelkező földszintes épületek, illetve 2 szintes építmények jelennek meg. Ennél magasabb, nagyobb szintszámú épületekkel csak helyenként találkozhatunk.

A kertvárosias lakóterületek zömében F, F+T szintes építményekkel épültek be, F+1 szint csak szórványosan fordul elő. Ezzel szemben a kisvárosias lakóterületek már vegyesebb képet mutatnak, a tömbökben F+1 és F+2 szintes épületek is megtalálhatóak. A Váci út mentén elhelyezkedő gazdasági területek jellemzően földszintes beépítésűek, de helyenként F+1 szintes építmények is megjelennek. A Váci út mentén elhelyezkedő Petőfi és Hunyadi laktanyák szintén változatosabb képet mutatnak, a földszintes és F+2 szintes épületek mellett F+1 szintes építmények is épültek a területeken. A Megyeri út és Szilas-patak menti gazdasági területek beépítése üzemi és kereskedelmi, szolgáltató jellegű, így főként F+1 szintes épületek jellemzőek a telkeken. A tervezési területen szintszám tekintetében három épület emelkedik ki a környezetéből, mindhárom lakóépület F+4 szintes.

Az építmények magasságára vonatkozó adatszolgáltatás nem áll rendelkezésre, az elvégzett szintszámvizsgálat alapján megállapítható, hogy Megyer kertváros területén az építmények magassága jellemzően nem lépi túl a hatályos szabályozási eszközökben meghatározott paramétereket, azonban pontszerű eltérések adódhatnak.

#### Tetőidom

A vizsgált területen elhelyezkedő építmények tetőidom-vizsgálata során három típus került megkülönböztetésre, melyek 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 tematikus térképről jól leolvasható, hogy Megyer kertváros nagy részén, így a lakóterületeken a magastetős beépítés jellemző, kivételt képeznek a Váci út és a Szilas-patak sor menti lapostetős épületek. A gazdasági és intézményi területek vegyes képet mutatnak, magas- és lapostetős beépítés egyaránt jellemző. Egyedi tetőformával a tervezési területen belül egy helyen, a Coats Magyarország Kft. területén találkozhatunk.

#### 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 kertvárosias lakóterületen az egyes tömbökön belül nagy eltérések mutatkoznak, a szintterületi mutató értéke ezeken a telkeken 0-1,0 közötti, egyes ingatlanok esetében pedig 1,0-t is meghaladja. A telepszerű és kisvárosias lakóterületeken a szintterületi mutató értéke 0,4 és 1,5 közötti, de a kertvárosias lakóterületekkel szemben az egyes tömbök már egységesebb képet mutatnak. A tervezési terület legmagasabb, 1,0-1,5 közötti, illetve 1,5 feletti értékei is a telepszerű lakóterületeken jelennek meg, köszönhetően az itt megépült F+2 és F+3 szintes lakóépületeknek. A Váci úti gazdasági területeken a szintterületi mutató értéke 0-0,6 közötti, míg a Megyeri út és Szilas-patak menti ingatlanokon ez az érték magasabb, helyeként az 1,0-t is eléri.

A kialakult értékeket a hatályos kerületi rendezési tervekben foglaltakkal összevetve megállapítható, hogy összességében a tervezési terület jelentős tartalékkal rendelkezik. Ez főként a gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató, valamint az alulhasznosított területeken jelentkezik, ahol ez a tartalék a beépítetlen, és az épületállománnyal rendelkező telkek esetében egyaránt magas (>1,0 - 1,5, >1,5). A lakóterületek tekintetében megállapítható, hogy a legtöbb telek kisebb mértékű tartalékkal (>0,25 – 1,0), vagy tartalékkal alig bír, illetve nem rendelkezik (>0,0 – 0,25). A szabályzatban előírt szintterületi mutató paraméterekhez képest magasabb értékek (>0,0 – 1,0) a kertvárosias lakóterületeken, az egyes tömbökön belül elszórtan figyelhetőek meg.



Szintek száma

- 1 szintes
- 2 szintes
- 3 szintes
- 4 szintes
- 5 szint és felett
- Tervezési terület

Tetőtér aránya

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

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

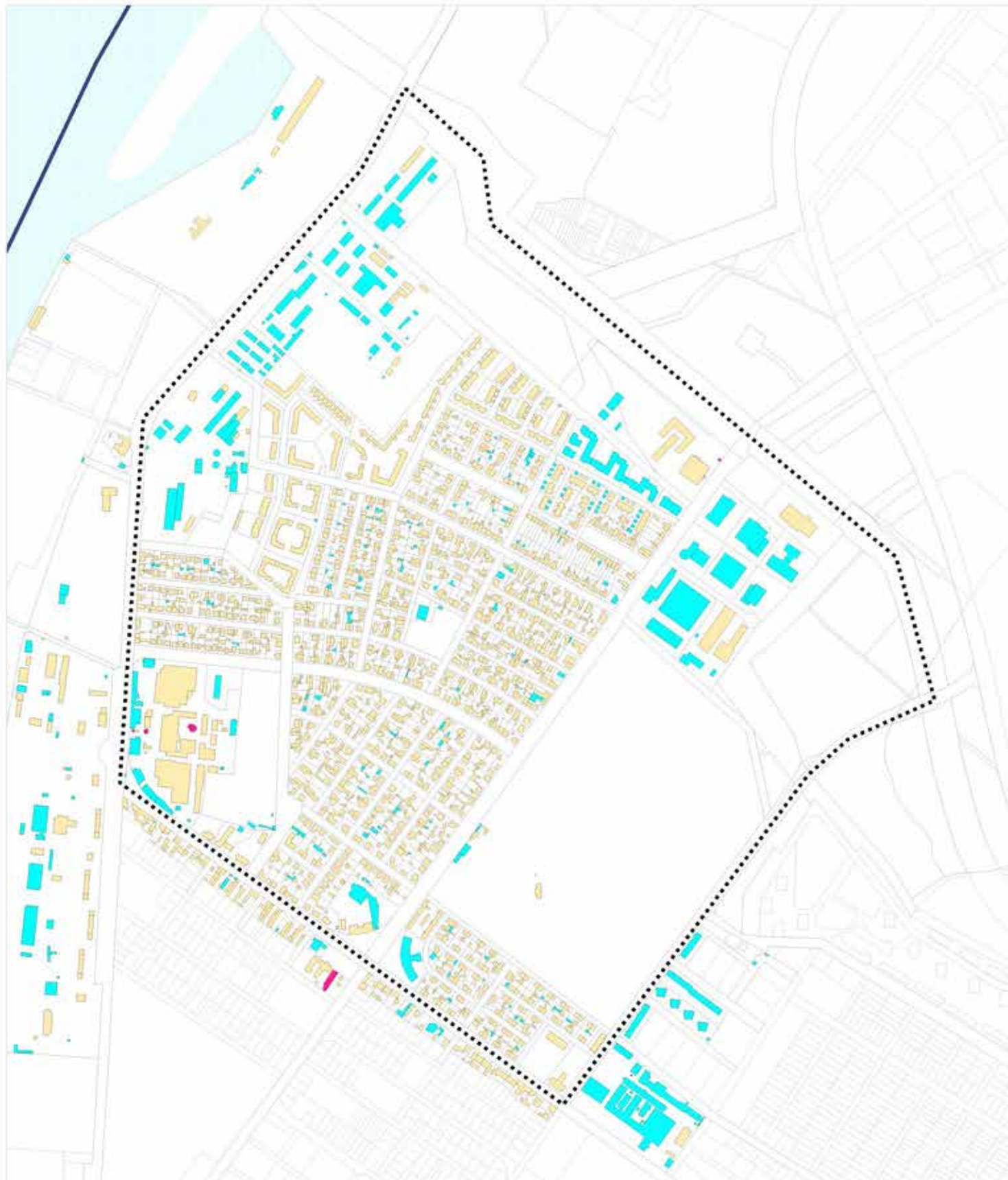
Jellemző  
szintszám

M=1:10.000

Budapest, 2017







-  Lapostető
-  Magastető
-  Egyedi tetőforma
-  Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

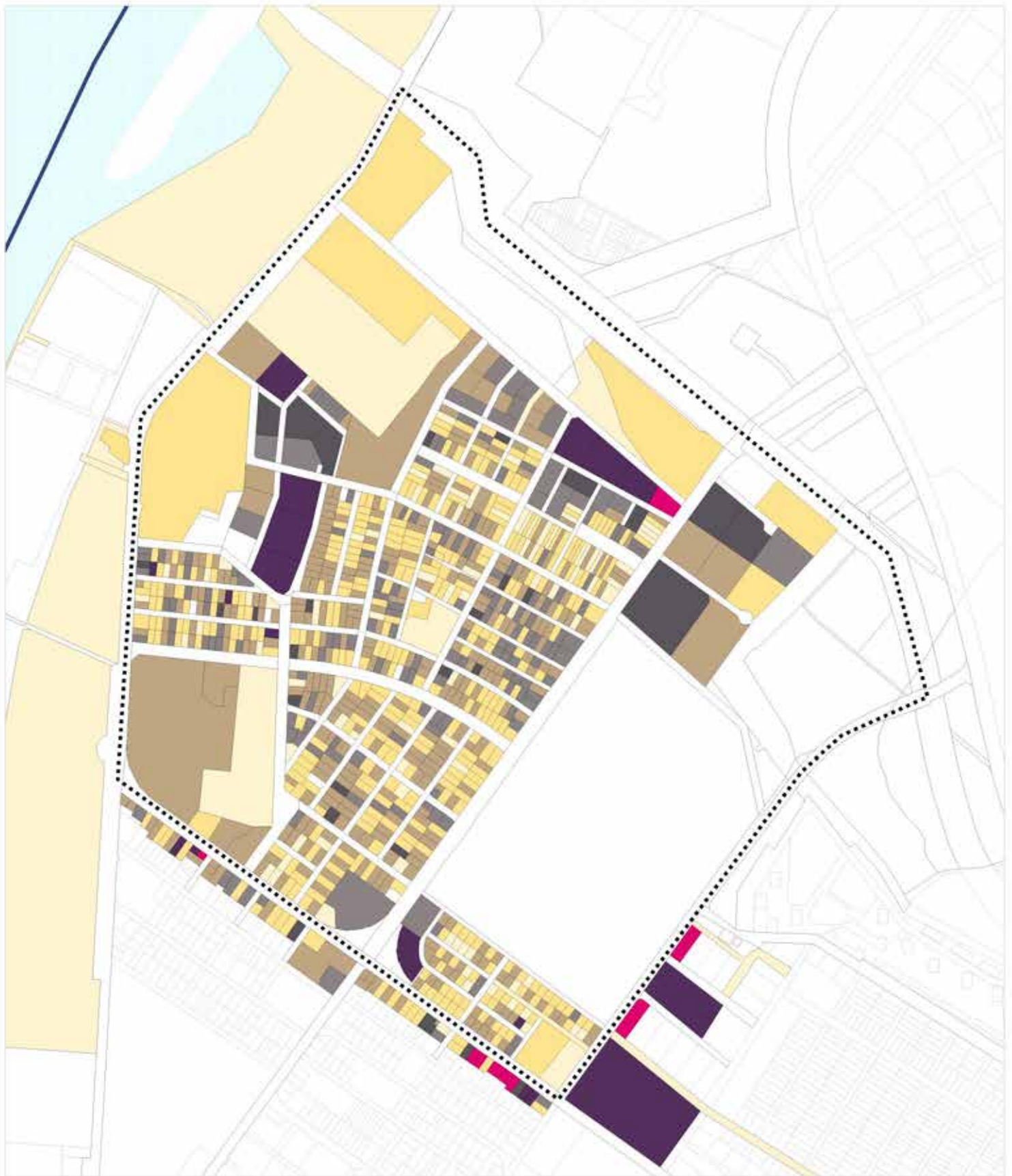
Jellemző  
tetőidomok

M=1:10.000

Budapest, 2017







- > 0,01 - 0,2
- > 0,2 - 0,4
- > 0,4 - 0,6
- > 0,6 - 0,8
- > 0,8 - 1,0
- > 1,0 - 1,5
- > 1,5
- Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

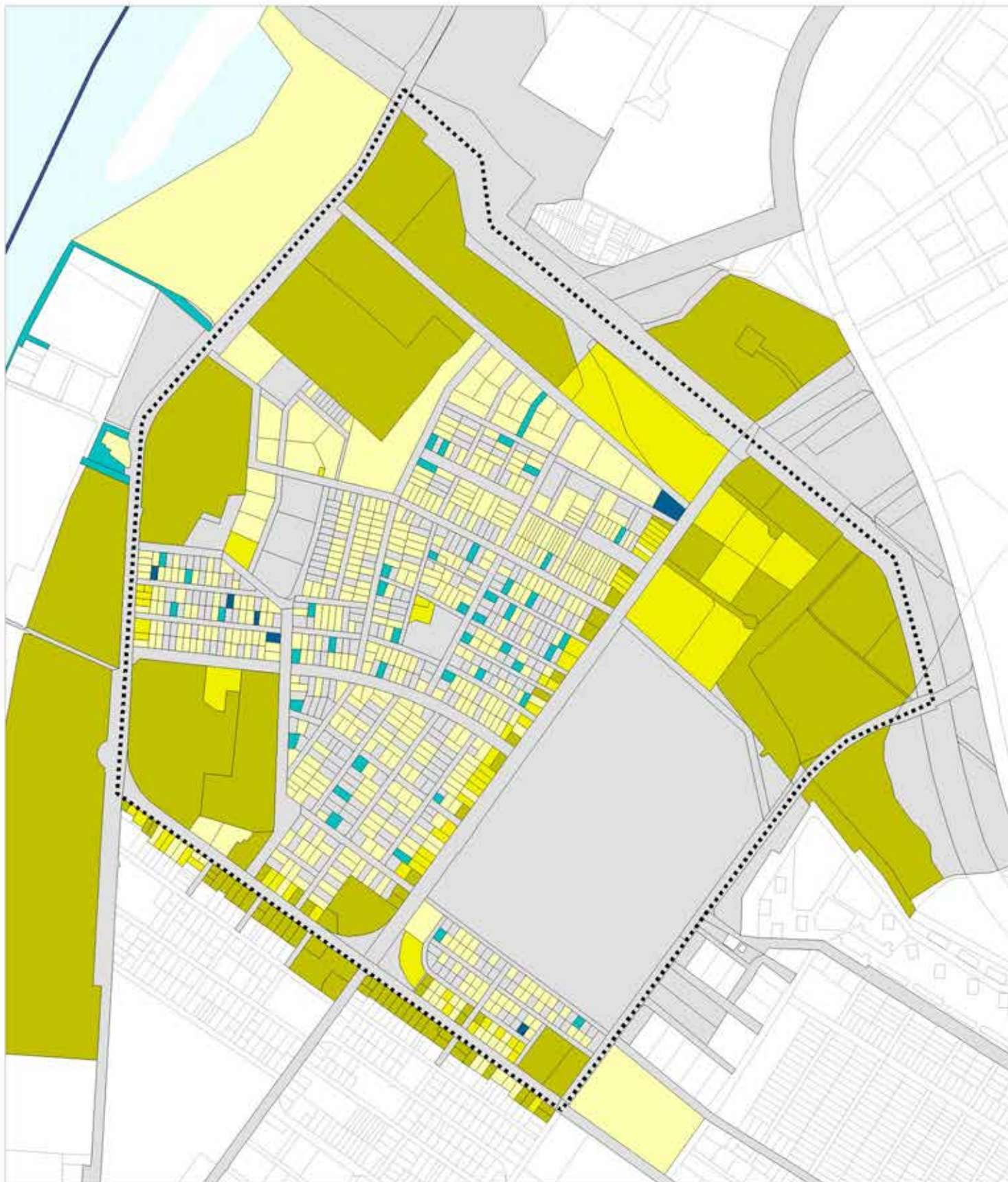
Jelenlegi  
szintterületi mutató

M=1:10.000

Budapest, 2017







A hatályos kerületi tervekben megengedett legnagyobb szintterületi mutatóhoz képest

1,5 feletti tartalék

>1,0 - 1,5

> 0,25 - 1,0

> 0,0 - 0,25

tartalékkal rendelkező telek

Tervezési terület

A hatályos kerületi tervekben megengedett legnagyobb szintterületi mutatóhoz képest

> 0,0 - 0,25

> 0,25 - 1

értékkel túlépített telek.

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Szintterületi mutató  
ÚKVSZ - jelenlegi állapot  
összevetése  
M=1:10.000

Budapest, 2017



#### 1.8.3.4. Településkarakter, helyi sajátosságok vizsgálata (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.

Megyer kertváros városszövetébe változatos, több karaktertípus vegyül. A kerület domborzati adottságai jellemzően nem befolyásolják az arculatot, mivel sík területen fekszik. A városrész képét elsősorban a kertvárosias, intenzív beépítésű tömbök határozzák meg. A karaktertípus sajátossága a kialakult városszövet, a magas beépítési intenzitás és a szabadonálló és ikres beépítési mód. A jellemzően lakó, kisvárosias karakter a kertvárosias tömbök határán helyezkedik el, a karakter sajátossága a szabadonálló beépítési mód, a zölddel tagolt hosszú térfalak és a magas beépítési intenzitás. A városrész nyugati részén klasszikus gazdasági terület, míg a Szilas-patak és a temető között ipari park, telephely karakter jelenik meg.



- átalakulás előtt álló, vegyes
- egyedi
- ipari park, telephely jellegű terület
- jellemzően lakó, kertvárosias karakter
- jellemzően lakó, kisvárosias karakter
- jellemzően sűrű, vegyes kisvárosias karakter
- jellemzően zöldfelület
- klasszikus gazdasági jellegű terület
- lakótelep

Megyer kertváros eltérő karakterű területei

Forrás: ITS

A városrész településkarakterét befolyásolják még a kerület egészén elszórtan fekvő klasszikus gazdasági területek, így a Coats Magyarország Kft. és Messer Hungarogáz Kft. telephelyei, valamint az egyedi karakterű, nagy kiterjedésű Megyeri temető, és a Coats Magyarország Kft. területén álló kémények és víztorony.



Megyeri temető

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



Coats Magyarország Kft.



**1.8.3.5. Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők**

Váci út menti klasszikus gazdasági területek



Coats Magyarország Kft.



Messer Hungarogáz Kft.



Coats Magyarország Kft.  
Használaton kívüli építmények



Volt általános iskola  
Szilas-patak menti telephelyek



Hunyadi laktanya



ELMŰ épülete



MACRO Medical Center épülete

Tervezési területen megjelenő intézményi rendeltetés



Aranyalma Óvoda  
Jellemző utcakép



Megyeri Általános Iskola



A területek ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás





## 1.8.4. Az épített környezet értékei

### 1.8.4.1. Településszerkezet történeti kialakulása

A pesti síkság északi, Duna menti része a Dunába torkolló vízfolyások (Gömöri-, Mogyoródi-, Rákos-, Szilas-patak) állandó mederváltozásai következtében későn vált emberi letelepedésre alkalmassá. A rómaiak a védővonalaik kiépítése során már a folyó mindkét oldalán alakítottak ki védőrendszert, így épült meg a megyeri ellenerőd (un. burgus) a mai Váci út mentén, ami a Megyeri csárda helyén állt.

Gróf Károlyi István a 1838-as nagy pesti árvíz után, 1840-ben Új-Megyer néven megalapította a későbbi Újpest községet, ekkor a vizsgált terület még beépítetlen.

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 belső településmag és Megyer kertváros közötti településrész fokozatosan beépült, mely 1926-ra elérte a Fóti út vonalát. A kertváros területének jelentős részét ekkor a téglagyár, a Megyeri majorság és temető foglalta el.

A rohamos fejlődésnek köszönhetően az 1920-as évek végére vizsgált terület beépítése is elindult, a Fóti út - Megyeri út – Váci út – Szondi utca által határolt terület jelentős része kiépül, a téglagyár és a cérnagyár mellett megjelentek a lakóépületek.

Az 1940-es évekre a lakóterületek tovább bővült, a téglagyár és a Fiumei út közötti tömbök is beépülnek, a Fóti út mentén az 1934-ben épült elemi iskola is működik.

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

1990-es évektől a kerületrész északi és északnyugati peremén új beépítések jelentek meg, így a 2000-es évek végére a Váci út és a Megyeri út közötti lakóterületek szinte teljes egészében és a Szilas-patak menti gazdasági területek is nagyrészt beépülnek.



II. katonai felmérés (1806-1869)

Forrás: <http://mapire.eu/hu/map>



Újpest 1926-ban



Újpest az 1920-as évek végén



A Fővárosi Közmunkástanács 1938-as kataszteri térképe

Forrás: Újpest Önkormányzat adatszolgáltatása alapján



**1.8.4.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület**

Megyer kertváros területén védett régészeti érték nem található. A városrészt, több összefüggő országosan nyilvántartott régészeti lelőhely is érinti. A Messer Hungarogáz Kft. területén található római erőd jelenleg nem védett, régészeti feltárást követően nyilvántartásba vétele kérhető.

## AZONOSÍTOTT NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Azonosító szám	Régészeti lelőhely	Korszak, jelleg
15666	Káposztásmegyer, Farkaserdő	badeni kultúra (középső rézkor) telepe, bronzkori telep
15668	Káposztásmegyer	avar telep
15699	Váci út - Fóti út sarok, Cérnagyár	római kori szóránylelet
66162	Váci út-Megyeri-út-Szilas-patak-Külső Szilágyi út-Budapest k	őskori telep, római kori út
66164	Megyeri út-Reviczky utca-Erdősor-út-Pálya utca-Bajza u-Fóti	őskori telep

**1.8.4.3. Műemlék, műemléki környezet**

A tervezési területen műemléki védelem alatt álló terület és épület nem található. A vizsgált területet Káposztásmegyeri vízműtelep műemléki környezete érinti.

**1.8.4.4. Helyi védelem**

A városrész területén fővárosi helyi védelem alatt álló építmény nem áll, Budapest Főváros IV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testület 25/2010. (IX.16.) számú rendeletének értelmében kerületi védett épület a Fóti út 20. szám alatti iskola épülete. Kerületi védelemre több helyi érték is javasolt.

## KERÜLETI HELYI VÉDETT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK

HRSZ	Utcanév házszám	Rendeltetés	Megjegyzés
75607/1	Fóti út 20.	iskola	épült 1934-ben funkcionalista stílusban

## KERÜLETI HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK, TERÜLETEK

HRSZ	Utcanév házszám	Rendeltetés	Megjegyzés
75518	Fóti út 54.	óvoda	épült 1930 körül funkcionalista stílusban
75660	Luther Márton utca 4.	villaépület	épült 1930 körül Bauhaus stílusban
75831	Váci út 91.	volt cérnagyár főépülete, kémény és tornyok	épült 1926-ban ipari stílusban
76727	Megyeri út 49.	Megyeri temető	



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

## 1.9. KÖZLEKEDÉS

### 1.9.1. Közúti közlekedés

Megyer kertváros területének közúti helyzete kedvező, a városrészt több sugár-, illetve körirányú főútvonal is határolja. A belső úthálózat pedig a területhasználatnak megfelelő sűrűséggel rendelkezik.

A főúthálózat meghatározó kapcsolatrendszerrel bíró eleme a Külső Váci út, amely Budapest egyik fontos I. rendű főútként térségi és országos kapcsolatokat jelent az agglomeráció Duna kanyarban lévő településeivel, valamint Észak-Magyarország felé. A városhatár környezetében döntő mértékben átmenő forgalommal terhelt főútvonal mintegy 26.000 E/nap terhelésű. A Megyeri híd építésekor a Váci út 2x2 sáv keresztmetszetre bővült, meghatározó csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányítást kaptak. A Külső Váci út vizsgált területre eső négy csomópontjából a Megyeri úti a főúthálózzal biztosít kapcsolatot, a Julianus barát utcai és a Bagaria utcai csomópontok pedig a városrész belső úthálózzal való összeköttetést szolgálják. Önálló csomópont biztosítja a Messner telephely működését, ugyanakkor az egykori Petőfi és Hunyadi laktanyák területe jelenleg nem rendelkezik kiépített csomóponttal.

A Megyeri út Újpest meghatározó jelentőségű sugárirányú útvonala. A II. rendű főútvonal forgalomterhelése a vizsgált területen 15.000 E/nap. A jellemzően 30 m széles építési területtel rendelkező közút 2x2 forgalmi sávós keresztmetszettel rendelkezik, meghatározó csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányítással rendelkeznek. Vizsgált területre eső három csomópontjából a Fóti úti a főúthálózzal biztosítandó kapcsolatrendszer, a Szondi utcai a városrész belső úthálózzal való kapcsolatokat szolgálja. Önálló csomópont biztosítja a Megyeri temető főbejáratának gyalogos megközelítését.

A Fóti út Újpest egyik körirányú útvonalaként XV. kerületi kapcsolatot biztosít. A II. rendű főútvonal



Fóti út

forgalomterhelése 6.000 E/nap. A vizsgált területen jellemzően 23 m széles építési területtel rendelkező közút 2x2 forgalmi sávós keresztmetszettel rendelkezik, meghatározó csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányításúak és a fő-, valamint a gyűjtőút hálózattal való kapcsolatokat biztosítják. A közúti keresztmetszetben a 3 m széles burkolt elválasztó sáv a balesetveszélyes parkoláson kívül érdemi funkciót nem tölt be, felszámolása elősegíthetné más közlekedési elemek megvalósítását, vagy a közterületi zöldfelületek növelését.

A vizsgált területen kívül, a Szilas-pataktól északra helyezkedik el az Óceánárok utca. Funkcionálisan ez határolja Megyer kertvárost északi irányból, bár közvetlen forgalmi kapcsolat nem biztosított a városrész belső úthálózzal. A 2x2 forgalmi sávós keresztmetszettel rendelkező II. rendű főútvonal forgalomterhelése 6-8.000 E/nap.

Újpest gyűjtőúthálózatának egyik meghatározó eleme a Baross utca, amely Megyer kertváros keleti határát jelenti. Azonban a városrész közlekedésében nem tölt be érdemi szerepet, mert a Megyeri temető nagy kiterjedésű területe elválasztja tőle. A Baross utca Óceánárok utcáig történő meghosszabbítása tervezett. A városrész belső úthálózatának gyűjtőúti elemei – nagyobbbrészt tömegközlekedési útvonalak – a Julianus barát utca, és a Fiamei út ettől délre eső szakasza.

Megyer kertváros úthálózata esetében 12t-ás korlátozás van érvényben a gépjárművek össztömegére vonatkozóan, amely alól a főútvonalak kivételként jelentenek, ezeket a célforgalom igénybe veheti. Így biztosított a Külső Váci út mellett a Cérnagyár (COATS Magyarország Kft.) és a Messer telephelye

működése, a Megyeri út mellett többek között az Elzett és egyéb kereskedelmi-szolgáltató létesítmények (Macro Medical, Lidl) üzemelnek.

A kiszolgáló úthálózat igen változatos, 8-30 m közötti építési terület szélességgel rendelkező elemek alkotják. Speciális elemnek tekinthető a Nyárfa utca, amelynek 30 m széles Megyeri út – Fűzfa utca közötti szakasza egy játszótérnek is helyet biztosít.

A Fóti út – Megyeri út – Reviczky utca – Baross utca által határolt különálló lakóterület tempó 30-as zónába sorolt belső úthálózattal rendelkezik.



Fiumei út, lakó-pihenő övezet

A 11-12 m széles Gyertyaláng és a Fiumei út – az általuk közrefogott 4-5 szintes keretes beépítés a városrész legintenzívebben beépített lakóterülete – lakó pihenő övezetként került kijelölésre. Azonban a közterületek kiépítése nincs összhangban a forgalomtechnikai helyzettel, mivel az eredetileg megvalósított közúti keresztmetszetet – önálló járdák és gépjármű forgalomra szolgáló útpálya – változtatás nélkül megtartásra került.

A Petőfi és Hunyadi laktanyák egykori területén a tervezett mellékúthálózat – tényleges ingatlanfejlesztés hiányában – még nem valósult meg.

### 1.9.2. Közösségi közlekedés

Az alacsony intenzitású beépítéssel és laksűrűséggel rendelkező, Budapest közigazgatási határához közeli városrész közösségi közlekedési ellátását kizárólagosan autóbusz-közlekedés biztosítja. A vizsgált terület összes fő- és gyűjtőútján bonyolódik közösségi közlekedés a fővárosi rendszer részeként.

A Külső Váci úton közlekedő 104, 104A, 204 járatok Rákospalotára, Békásmegyerre és Dunakeszire biztosítanak eljutást.

A Megyeri úton közlekedő 30, 30A járatok Újpest központján keresztül a belvárossal (Keleti pályaudvar), a Fóti úton közlekedő 96, 196 járatok szintén Újpest központján keresztül Rákospalotával biztosítanak kapcsolatot.

A Fiumei utat érintő 147-es, a Baross utcai 220-as (Erdősor utcai lakótelep), a Megyeri úton közlekedő 122-es (Káposztásmegyeri lakótelep) járatok csak kerületen belüli eljutást biztosítanak, az egyes lakóterületeket Újpest központi területeihez és a metró megállókhöz kapcsolják.

Az autóbusz-járatok megállóinak 300 m-es sugarú körét tekintve ellátottnak nevezhető a terület, a városrészen belül csak a Flotilla utcai lakóterületek kiszolgálása marad el ettől a kívánatos értéktől.

Budapest és a Dunakanyar települései közötti térségi személyszállítás keretén belül a Volán autóbuszvonalak Újpest-városkapu autóbusz-állomáshoz kapcsolódnak. A Külső Váci úton közlekedő járatok a Cérnagyárnál forgalmas megállóval rendelkeznek.

### 1.9.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A vizsgált területen belül önálló gyalogosút nem található. A főútvonalakon a biztonságos gyalogos átkelést a jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontok kijelölt gyalogos átkelőhelyei biztosítják. A Fóti úton és a Megyeri út északi szakaszán azonban további átkelőhelyek kialakítása lenne indokolt, figyelembe véve a közút két oldalán meglévő területhasználatot. A beépült területek mellékút hálózatán a gyalogosjárda hálózat döntő részben kiépült, csak rövidebb szakaszok hiányoznak (Gyertyaláng utca, Ungvári utca).



A gyalogos forgalom szempontjából – a közösségi közlekedés megállóin túl – a Fóti út melletti iskola és óvoda, a temető, és a kiskereskedelmi létesítmények tekinthetőek jelentősebb forgalomvonzó létesítményeknek.

A vizsgált területen önálló kerékpáros infrastruktúra csak a Külső Váci út mentén – annak keleti oldalán – került kialakításra önálló kerékpárútként, tekintettel a főút forgalmára és a megengedett sebesség határára, a többi főúthálózati elemen azonban hiányzik.

A Fóti út – Megyeri út – Reviczky utca – Baross utca által határolt terület tempó 30-as zónába sorolt útjai kerékpáros infrastruktúra kiépítését vagy kijelölését – tekintettel a megengedett sebességre – szükségtelenné teszik. A mellékúthálózat többi része a Gyertyaláng és a Fiumei út lakó-pihenő övezetét kivéve azonban nincsen forgalomcsillapítva.

#### 1.9.4. Parkolás

Újpest esetében a 2014 évi statisztikai adatok alapján 274 személygépjármű jut 1000 lakosra (a budapesti átlag ugyanakkor 332 szgk/1000 lakos volt), azonban az ellátottsági szint további emelkedése várható még fővárosi érték tekintetében is a Nyugat-Európai tapasztalatok alapján.

Megyer kertváros közterületei nem tartoznak korlátozott várakozási övezetbe (nincs bevezetve fizető parkolási rendszer).

Újpesten a járművek rendeltetésszerű használatát a 13/2011 (II.28.) önkormányzati rendelet szabályozza, amely szerint a városrész az ún. Középső zóna része, azon belül kisvárosias és kertvárosias, valamint vegyes rendeltetésű területekbe sorolódik. A normatív szabályozás a lakó funkciók esetén az OTÉK szerinti parkoló mennyiséget, a többi funkcióknál sok esetben az OTÉK szerinti mennyiségnél 25%-al kevesebbet követel meg.

A vizsgált terület nagyobb részét kertvárosias és kisvárosias lakóterület alkotja, utóbbi esetében helyenként telepszerű beépítéssel. A lakóterületek közterületein mindenütt megjelenik ugyan a közterületi parkolás, de elsősorban kényelmi okokból. Alapvetően a szükséges parkoló férőhelyek telken belül rendelkezésre állnak.

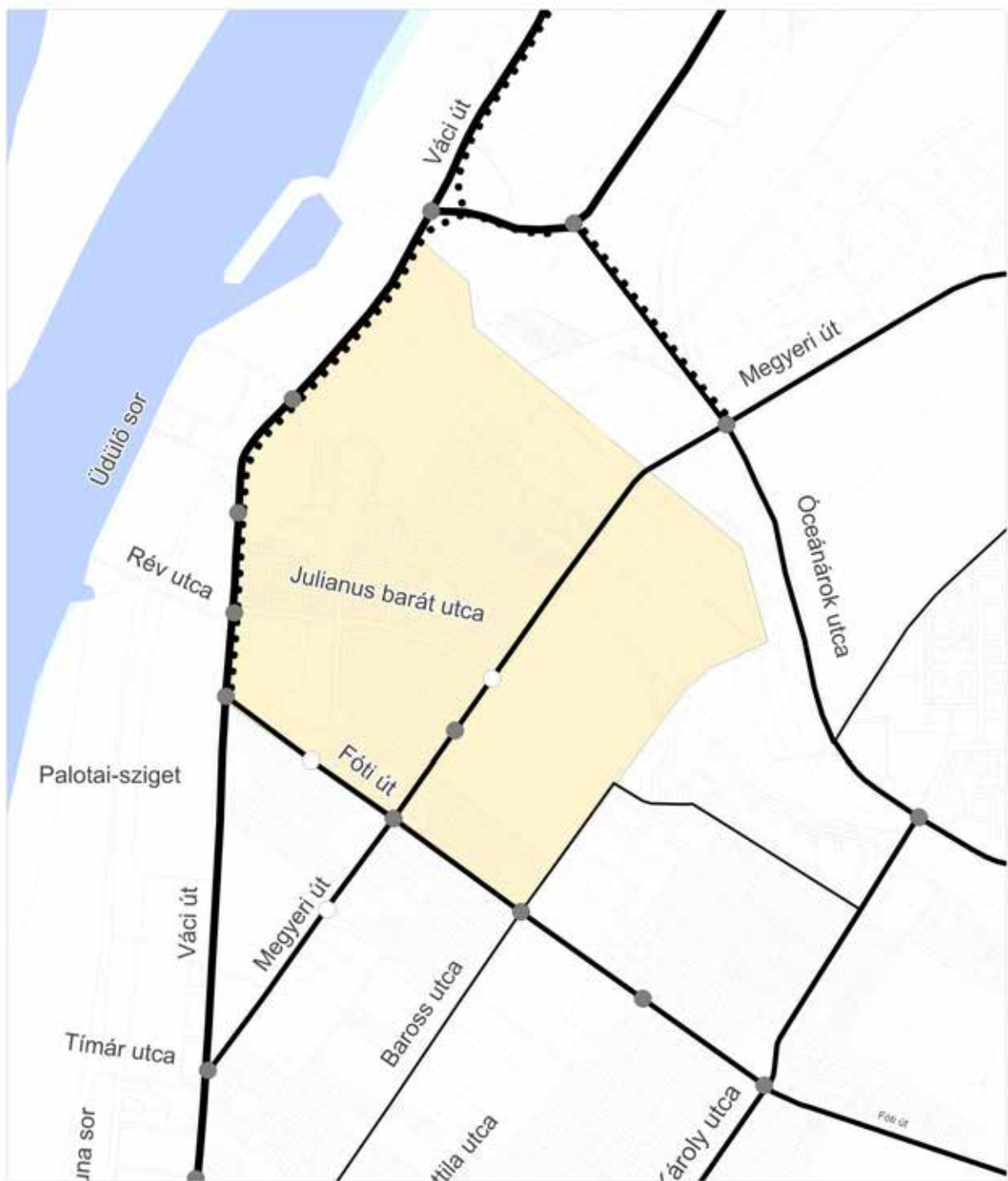
A vizsgált területen a Külső Váci út (Messer telephely, Cérnagyár) és Megyeri út (Elmű telephely, Lidl áruház, Elzett,...) mellett lévő gazdasági és kereskedelmi-szolgáltató területek esetében a rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók telken belül biztosítottak. A Fóti út mellett lévő iskola és óvoda esetében csak közterületi parkolók állnak rendelkezésre.

A több mint 25 ha-os Megyeri temető (OTÉK szerinti elméleti parkolási igény 500 várakozóhely) látogató forgalmának parkolási igényét csak a Megyeri úti főbejárat melletti a főútvonal közlekedési infrastruktúra számára fel nem használt szabad területe, valamint a temető északi oldalán lévő kiépítetlen közterület szolgálja jelenleg. A temető területére a behajtás – fizetés ellenében – megengedett, azonban erre a célra kialakított parkoló nem áll rendelkezésre. A temető jelenlegi parkolási rendszere kedvezőtlen.



Baross utcai pavilonsor

A Baross utcai, mintegy 100 m hosszúságú pavilonsor esetében – amely a közeli Erdősor utcai lakótelep és a szomszédos munkahelyi terület igényeinek kiszolgálására jött létre a buszmegálló környezetében – érdemi parkolási igény nem jelentkezik a létesítmények célirányos telepítése következtében, azonban megoldatlan a létesítmények forgalmat nem zavaró módon történő árufeltöltése.



**Jelmagyarázat**

- |   |   |
|---|---|
|  I. rendű főút   |  Jelzőlámpás csomópont         |
|  II. rendű főút  |  Fontosabb szintbeni csomópont |
|  Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút                            |  Kerülethatár                  |
|  Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúrányomvonala |  Tervezési terület             |

**MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

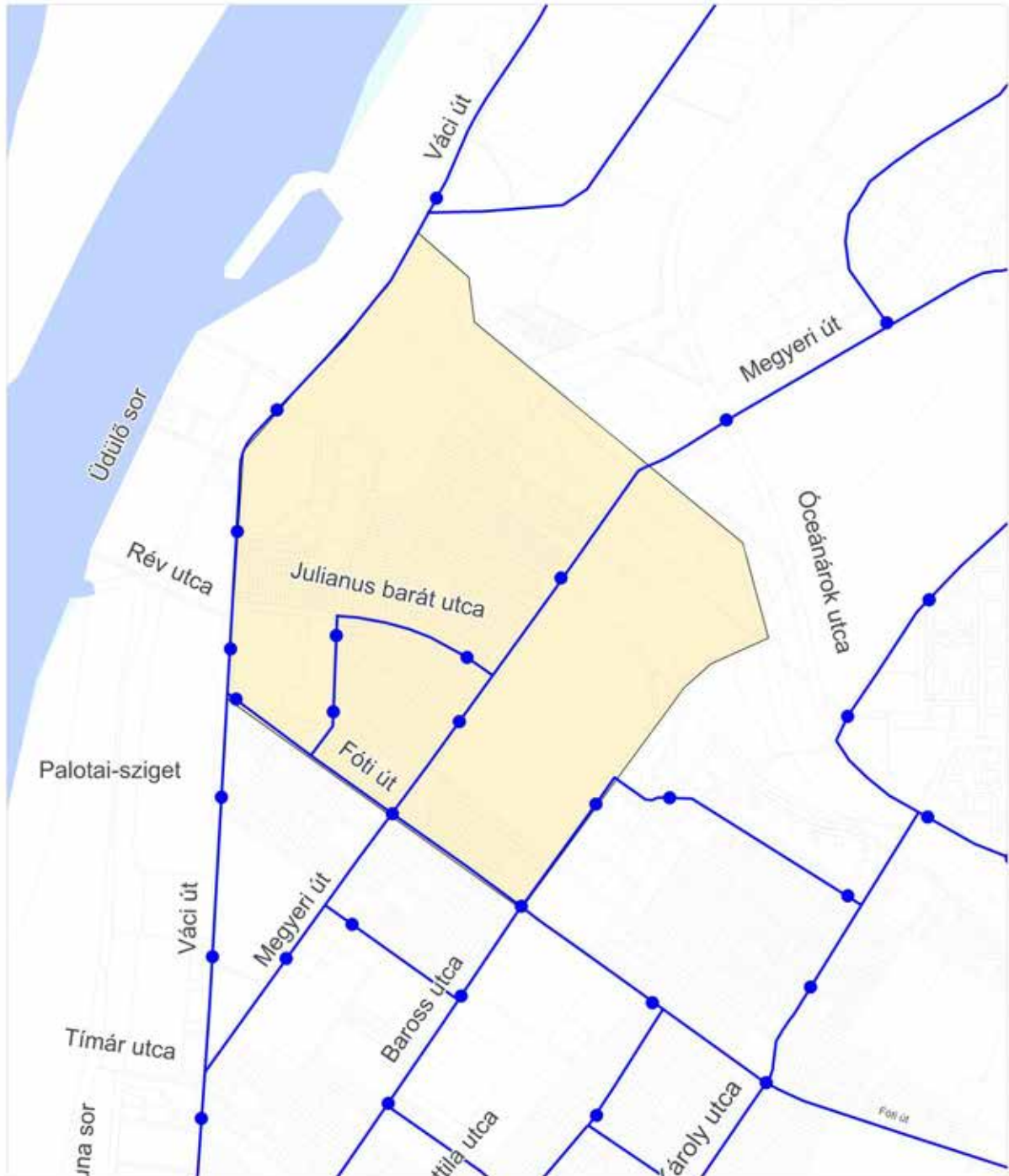
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT






Jelenlegi úthálózat

M=1:15.000

Budapest, 2017





-  Autóbusz útvonal
-  Autóbusz megálló
-  Közúti vasút (villamos) megálló
-  Kerülethatár
-  Tervezési terület

**MEGYER KERTVÁROS  
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 vízellátását a 20. számú, Pesti alapzóna, Váci út mentén található DN2000-DN1200 mm-es vezetékei biztosítják. A 20. számú zóna betápláló gépháza a Váci úton található Káposztásmegyeri gépház.



Káposztásmegyeri vízműtelep I. és II. gépháza

A Káposztásmegyeri gépházból kiinduló DN 1200 mm-es acél főnyomócsőről a Julianus barát utcánál leágazó DN 1000 mm-es sentab főnyomócső biztosítja közvetlenül a vizsgált terület vízellátását. Erről a gerincvezetékéről ágaznak le a kisebb átmérőjű (DN 200, DN 150, DN 110, DN 100 és DN 80) elosztóvezetékek.

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 részben egyesített rendszerű csatornahálózat, részben elválasztott csatornahálózat gondoskodik.

Elválasztott rendszerű csatornahálózat a vizsgált terület északi és északkeleti részén található. A csapadékcsatorna befogadója a Szilas-patak. Az elválasztott rendszerben működő szennyvízcsatorna befogadója minden esetben egyesített rendszerű csatornahálózat. A területen egy darab szennyvízátemelő található a Bagaria utca 9. szám melletti területen (hrs. 76485/128), amely az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat része. A szennyvízátemelő névleges kapacitása 55 l/s.



#### Bagaria utcai átemelő

A területről a keletkező szennyvizek kisebb átmérőjű csatornahálózaton (DN < 300 mm) keresztül jutnak nagyobb átmérőjű gyűjtő- és főgyűjtővezetékekbe. Az összegyűjtött szennyvizek (egyesített és elválasztott rendszer esetében is) befogadója az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep.

A terület nyugati részéről a Váci úton található 60/90 cm-es ÜPE, valamint Ø 80 cm-es, Ø 100 cm-es és Ø 120 cm-es vasbeton, gravitációs, egyesített rendszerű főgyűjtővezetéken keresztül jut el a gyűjtővezetékek által összegyűjtött szenny- és csapadékvíz a szennyvíztisztító telepre. A vizsgált terület keleti részén az összegyűjtött szenny- és csapadékvíz a Megyeri úton található Ø 80 cm-es acél, valamint Ø 100 cm-es, Ø 200 cm-es, Ø 210 cm-es és Ø 220 cm-es vasbeton vezetéken keresztül éri el a szennyvíztisztító telepet. Ezen főgyűjtővezeték jellemzőbb (nagyobb méretű) gyűjtőcsatornái:

- a Szilaspatak sorral átellenben érkező, Ø 174 cm-es vasbeton gyűjtőcsatorna
- a Fadrusz János utcából érkező Ø 80 cm-es beton gyűjtőcsatorna
- a Luther Márton utcából érkező Ø 80 cm-es beton gyűjtőcsatorna
- valamint a Fóti útról keletről és nyugatról csatlakozó 60/90 cm-es beton gyűjtőcsatorna.

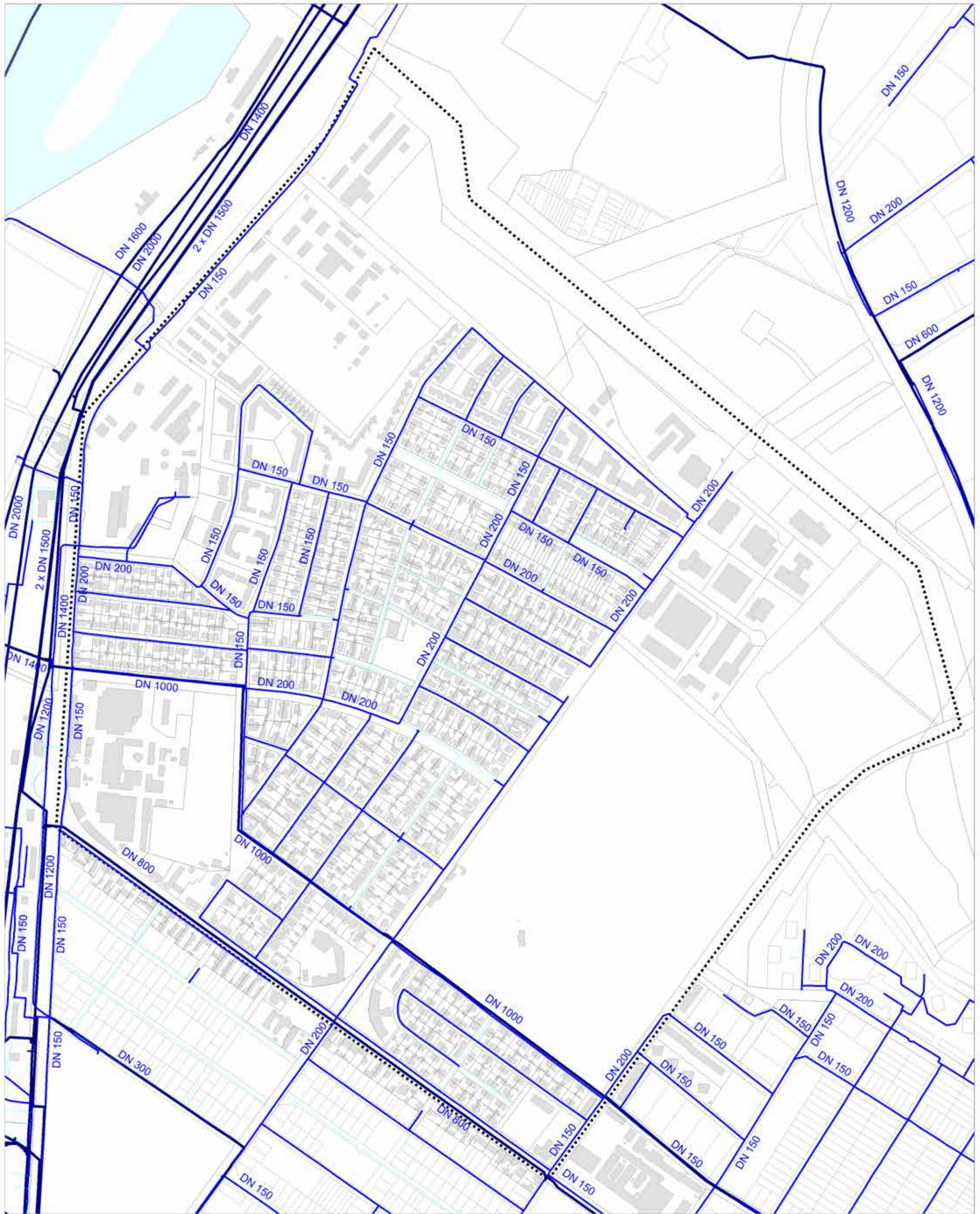
A vizsgált terület szennyvize és részben csapadékvize tehát a kerületben lévő Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre érkezik. A telep 1980-ban kezdett működni, azóta több bővítésen, felújításon és fejlesztésen esett át. 2010-ben pedig a tápanyag-eltávolítási fokozat is megépült.



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

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

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





-  Ivóvíz főnyomóvezeték (DN  $\geq$  300 mm)
-  Ivóvíz nyomóvezeték (100  $\leq$  DN < 300 mm)
-  Ivóvíz nyomóvezeték (DN < 100)
-  Tervezési terület

MÉGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Közművizsgálat  
Vízellátás

M=1:6.000

Budapest, 2017







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

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Közművizsgálat  
Csatornázás

M=1:6.000

Budapest, 2017





### 1.10.2. Energiaközművek

#### Villamosenergia-ellátás

Újpest villamosenergia-ellátására 10 kV-os középfeszültségű földkábelhálózat létesült, amelynek táppontjai a Káposztásmegyer alállomás, az Újpest alállomás, valamint az Angyalföld alállomás. A vizsgálati terület északi részén üzemel a Káposztásmegyer 120/10 kV-os elosztóhálózati alállomás 2x63 MVA beépített teljesítménnyel. Az alállomás a nagyfeszültségű elosztóhálózatra 120 kV-os légvezetékkel kapcsolódik, amelynek nyomvonala a vizsgálati területet északi oldalán a Szilas-patakot keresztezve, keleti oldalon a Váci úttal párhuzamosan halad.



Káposztásmegyer 120/10 kV-os alállomás

A térségben a légvezetéként létesült nagyfeszültségű hálózat a beépítés korlátozó tényezőjeként van jelen.

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 KöF/0,4 kV-os transzformátorokat, amelyek a fogyasztói igényeket elégítik ki kifizetésen.



3607 sz. betonházas 10/0,4 kV-os transzformátor,  
Szabolcska M. u.



5099 sz. lemez házas 10/0,4 kV-os transzformátor, Béke  
tér

A kiefeszültségű hálózat vegyes képet mutat, megtalálhatóak légvezetékes kialakítású és földkábeles hálózatok egyaránt.

Megyer kertváros területén a közvilágítás jellemzően légvezetékes kialakítású, a kiefeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott. A földkábeles közvilágítási hálózat – kandalábereken elhelyezett lámpatestek alkalmazásával – a főbb közterületeken fordul elő. Közvilágítás terén az amortizált lámpatestek cseréjére kerülhet sor, egyéb beruházást információink szerint a BDK Kft. nem tervez.

### Gázellátás

Az térség gázfogyasztóinak ellátása a FŐGÁZ nagyközépnomású gázvezeték-hálózatáról történik. Ennek DN 400 HA gerinciránya a Megyeri úton található, a rendszernek a Nyárfa utcában DN 100, a Calvin János utcában DN 110, a Reviczky Ádám utca – Fiumei út – Julianus barát utcában DN 100 leágazása van. A vizsgálati területen a fogyasztók gázellátása jellemzően kiefeszültségűen történik, a hálózat egyik lényeges táppontja a Béke téren lemezházban elhelyezett körzeti nagyközépnomású/kiefeszültségű gáznyomásszabályzó.



Lemezházas körzeti gáznyomásszabályzó a Béke téren

A Megyeri úti Általános Iskola gázellátására külön gáznyomásszabályzó létesült a 75608/5 hrsz.-ú ingatlanon, amelyről a DN 100 HA kiefeszültségű bekötésekkel valósul meg az ellátás.

Nagyközépnomású gázvezeték és gáznyomásszabályzó üzemel továbbá a Bánka Kristóf Sportközpont telkén, amelyből az ingatlantól délre található Fóti út 10. sz. alatti épület ellátása is megvalósul.

A 75831/1 hrsz.-ú telken elhelyezett lemezházas gáznyomásszabályzó betáplálása a 75831/6 hrsz.-ú ingatlan telkét átszelő nagyközépnomású gázvezetékéről valósul meg, amely így korlátozóként van jelen a sportterületen.

A Bagaria utca melletti kétszintes lakóingatlanok kiefeszültségű gázellátását a Flottilla utca – Anód utca körbekerített lakópark részen elhelyezett nagyközépnomású/kiefeszültségű gáznyomásszabályzó biztosítja.

A Julianus barát utca Váci út és Fiumei út közötti szakaszán, a Nyárfa utca Flottilla utca – Fűzfa utca közötti szakaszán, valamint a Reviczky Ádám utcában a közterületen üzemelő nagyközépnomású gázvezetékéről a fogyasztók egyedi gáznyomásszabályzókon keresztül vételeznek.



Az ELMŰ Megyeri úti irodaépületének gázellátására nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzó létesült. A Megyeri út másik oldalán a Szilas patak és a temető között a gázigényének fedezésére több gáznyomásszabályzó létesült, amelyek szintén a Megyeri úti nagyközépnomású gerincről kapják a betáplálást.

A Petőfi Sándor laktanya fővárosi gázhálózattal nem ellátott.

### **Távhőellátás**

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

A vizsgálati területen távhőellátás nem elérhető, a legközelebbi távhővel lefedett terület a Farkas-erdő területétől északra és DNY-i irányban található. A rendszer gerinciránya a Külső Szilágyi út – Homoktövis utca nyomvonalon létesült.

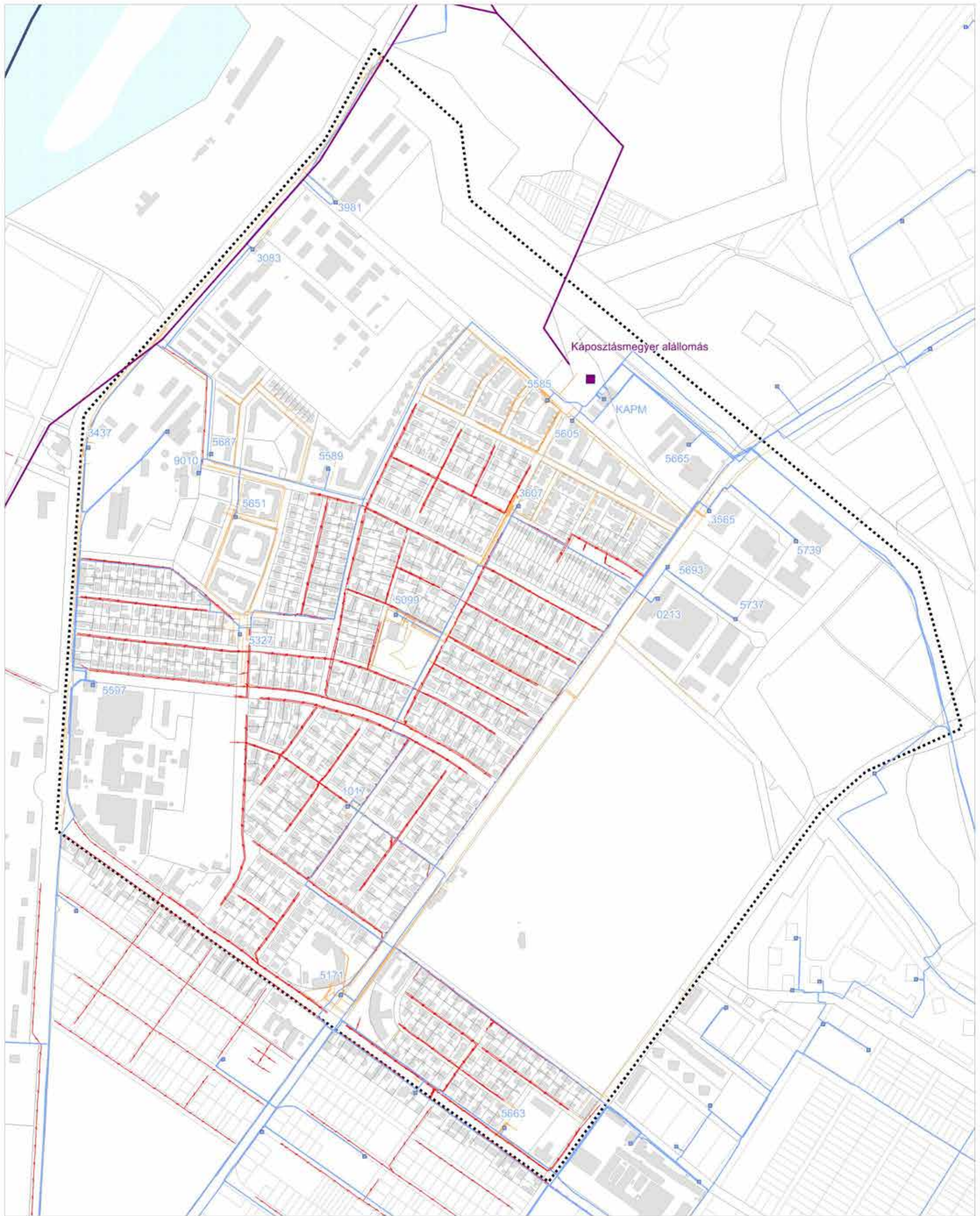
### **Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei**







Újpesten a megújuló energiaforrások hasznosítása napelemes rendszerekben, hőszivattyús geotermikus rendszerekben, valamint az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepen biogáz termeléssel valósul meg.

A villamosenergia-elosztóhálózatra tíz háztartási méretű kiserőmű csatlakozik, amelyek jellemzően tetőszerkezetre telepített napelemek, hőszivattyúk.

A vizsgálati területen napelemek, napkollektorok elhelyezése és a geotermikus energia hasznosítása kínál lehetőséget a megújuló részarány növelésére. A terület szomszédságában, 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.





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

 Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

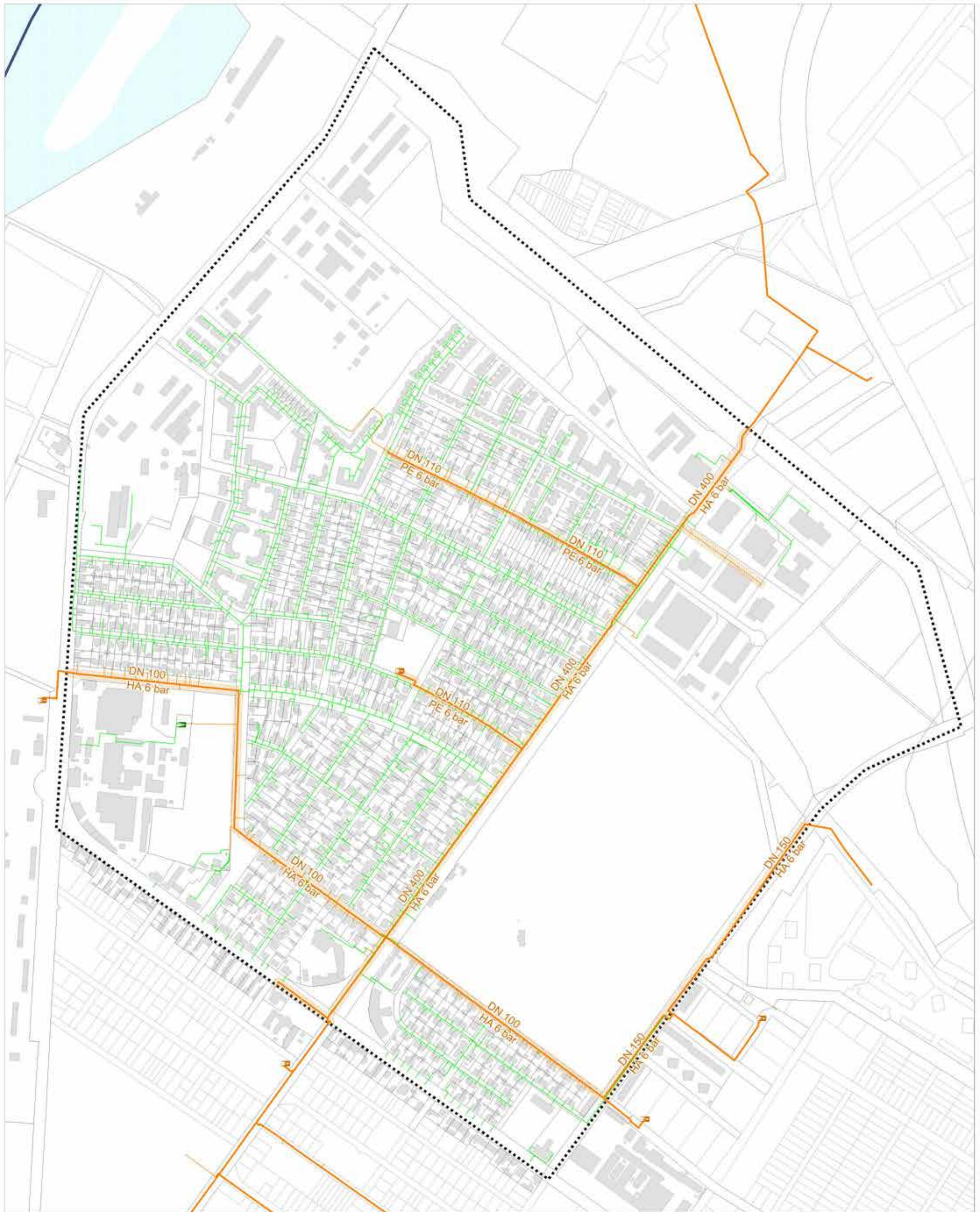
Közművizsgálat  
Villamosenergia-ellátás







M=1:6.000

Budapest, 2017







-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Nagyközépnomású csatlakozóvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Körzeti gáznyomásszabályzó
-  Ipari gáznyomásszabályzó
-  Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Közművizsgálat  
Gázellátás

M=1:6.000

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 a Káposztásmegyer RSS szolgálja ki, kültéri nagyelosztós rendszerű, rézkábelrel kiépített hálózaton keresztül. A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben, helyenként közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű és valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik.

A Digi Kft. esetében a kábeltelevízió, internet és telefonszolgáltatás területi lefedettsége, a fejállomások vételkörzete a Baross utcáig terjed, a vizsgálati területen a szolgáltatás jelenleg nem elérhető.

Az Invitech Megoldások Zrt. optikai hírközlési hálózata a Váci út mentén, valamint a Káposztásmegyer állomás térségében érinti a vizsgálati területet.

Az ELMŰ hírközlési hálózata szintén a Váci út mentén, és a Káposztásmegyer állomás térségében létesült, valamint a Megyeri út mentén is megtalálható.

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

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

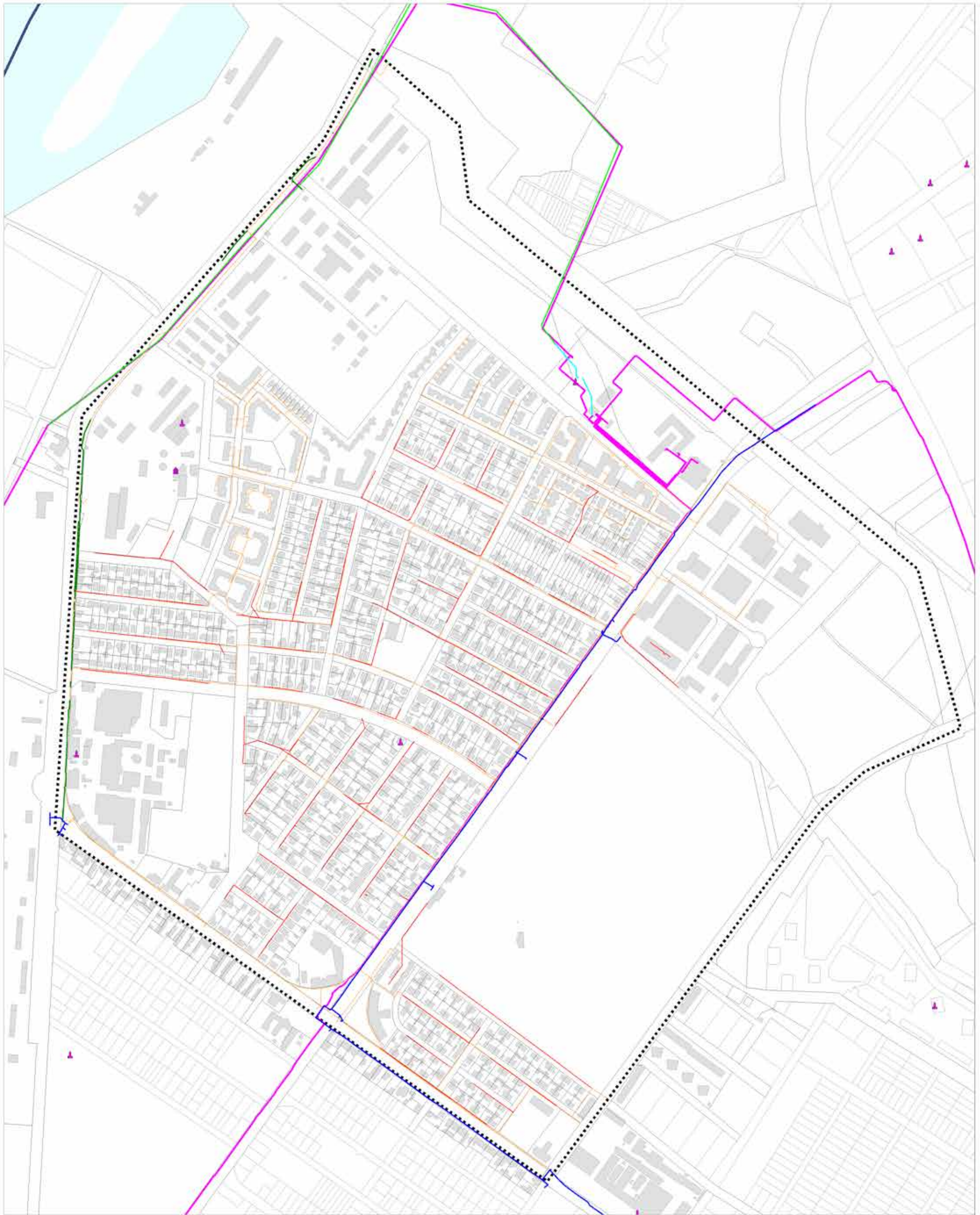
A kerületben mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült.

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 vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében az új igények megjelenésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából, saját beruházásban végzik.

Magassági korlátozást jelentő mikrohullámú pont-pont összeköttetés a területen nem található.





- |  |   |
|--|---|
|  Alépitmény (Magyar Telekom) |  Mikrohullámú antenna (MT) |
|  Földkábel (Magyar Telekom)  |  Mobil bázisállomás        |
|  Légekábel (Magyar Telekom)  |  Tervezési terület         |
|  Légekábel (Invitech)        |   |
|  Alépitmény (Invitech)       |   |
|  FKF hálózat (NSN TraffiCom) |   |
|  Hírközlési hálózat (ELMŰ)   |   |

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Közművizsgálat  
Elektronikus hírközlés

M=1:6.000

Budapest, 2017

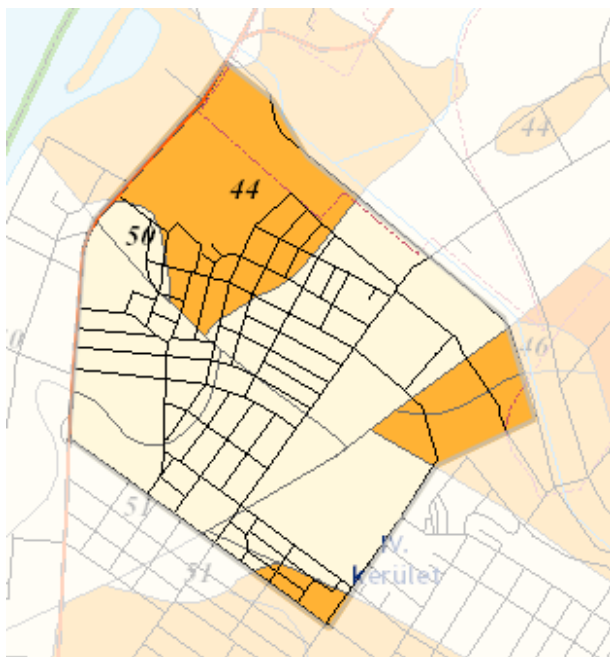




## 1.11. KÖRNYEZETVÉDELEM

### 1.11.1. Talaj

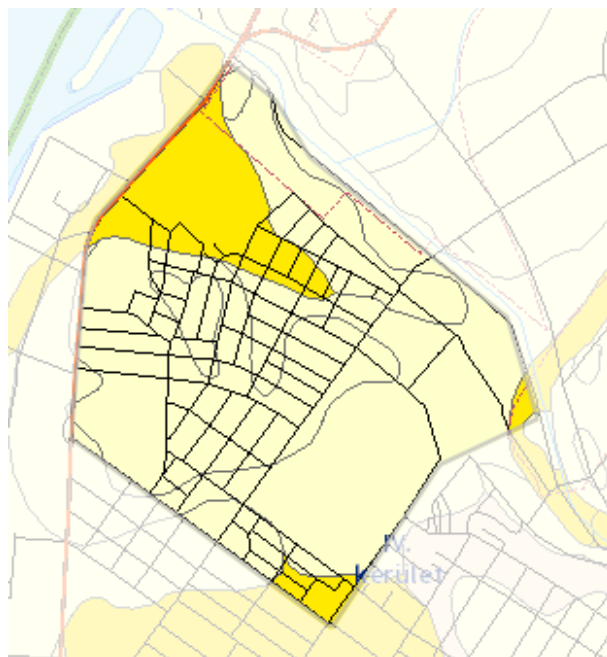
A tervezési terület geológiai alaphelyzetét a Duna közelsége, annak mederváltozásai és a holocén korban folyami hordalékokból képzett parti teraszrendszere határozta meg. Ezért a tervezési terület természetes talajait a vízparti homoktalajok különböző típusainak foltszerű keveredése jellemzi. Az ember tájalakító tevékenysége révén a területen eredetinek mondható, bolygatatlan talajfelszín gyakorlatilag 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
- 50 – Kavicsos homok, kőzetlisztes homok, homokkő
- 51 - homok, homokos agyag, agyag

*Forrás: map.mfgy.hu/mernokgeologia*



Felszíni földtani térkép

- homokos kavics, homok (sötétsárga)
- lepelhomok (észak és nyugat)
- kőzetlisztes homok, kőzetlisztes agyag (kelet)

A térség talajainak állapotára vonatkozó átfogó, aktuális felmérés nem áll rendelkezésre. Az egykori ipari és honvédelmi területeken a múltban folytatott tevékenységek számos helyszínen vezethettek a felszín alatti víz, illetve a földtani közeg szennyezettségéhez, illetve jellemző a talajfelszín roncsolása, pusztulása. Potenciális talajszennyezettséggel veszélyeztetett területek: a volt Cérnagyár, és az egykori Hunyadi és Petőfi Sándor Laktanyák területe.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a tervezési terület több ingatlanja is funkcionált egykor hulladéklerakóként. A 76550/5 és 76550/6 hrsz-ú ingatlanokon korábban építési-bontási hulladék lerakása zajlott, a területen jelenleg építőipari telephely (betonüzem) működik, ami jelentős környezeti konfliktus tényező a Szilas-patak szomszédságában.

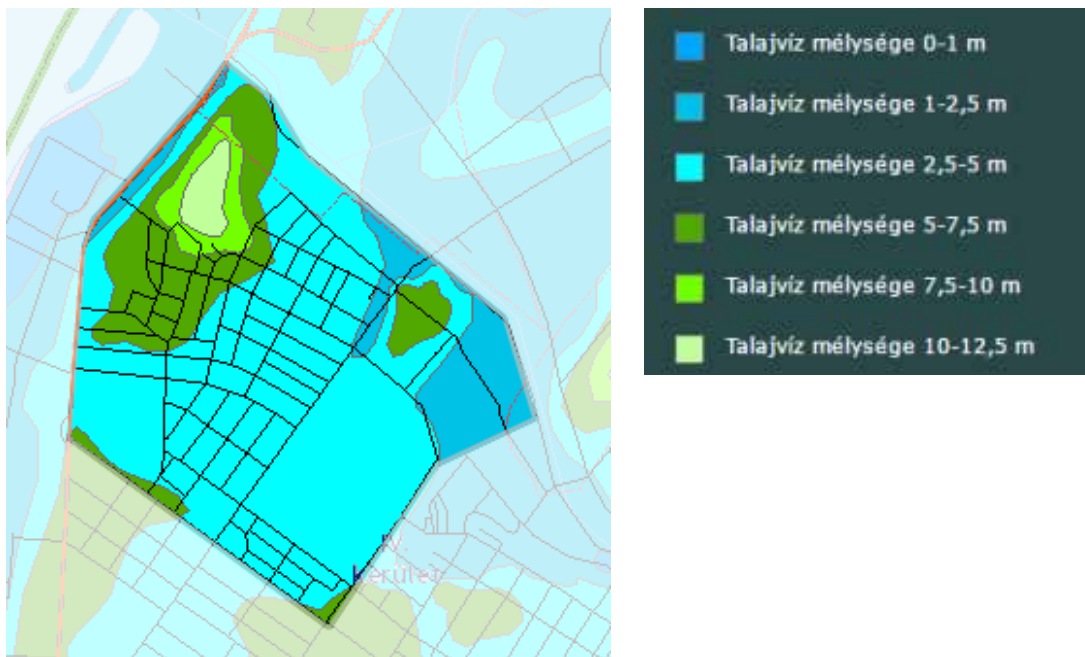


A volt Petőfi laktanyához tartozó 76485/103 hrsz-ú ingatlanon szintén hulladéklerakási tevékenység folyt az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján. A korábbi térképi felmérések alapján valószínűsíthető, hogy az erdőterületbe sorolt telekrész egykori anyagnyerőhelye érintett hulladék feltöltéssel. A betöltött anyag összetételéről nem áll rendelkezésre információ.

### 1.11.2. Felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési területet észak-keletről határoló Szilas-patak a drasztikus emberi beavatkozások hatására elvesztette természetes állapotát. A patak vízminőségi paraméterei kevés kivételtől eltekintve nem felelnek meg a vonatkozó határértékeknek. Jellemzően már szennyezetten érkezik a városba, vízminősége a fővárosi szakaszon – feltehetőleg az illegális szennyvízbevezetések következtében – tovább romlik, és több paraméter alapján is az „erősen szennyezett” osztálynak megfelelő minőségben éri el a Dunát.

A kerület felszínközeli földtani rétegződése viszonylag homogénnek tekinthető, a talajvíz átlagosan 2,5-5 m mélységben fekszik – a Szilas-patak térségében ennél magasabb, míg az egykori laktanyák térségében ennél jóval mélyebb szinten található a talajvíz nyugalmi szintje. 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 szennyvízelvezető 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. 2 km távolságban lévő, 2010-ben üzembe állított káposztásmegyeri automata mérőállomás adatai alapján lehetséges. 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
Éves átlagkoncentráció (µg/m <sup>3</sup> ) (határérték 40 µg/m <sup>3</sup> )	27	31	26	26	n.a.	n.a.
36. legszennyezettebb nap átlagkoncentrációja (µg/m <sup>3</sup> ) (határérték 50 µg/m <sup>3</sup> )	<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 viszonyoktól is. A tervezési területen meghatározó légszennyezési forrásként a nagy forgalmú utak (Váci út, Megyeri út, Fóti út) értékelhetők, amelyek mentén a káposztásmegyerinéél kedvezőtlenebb értékek valószínűsíthetők. Az OKIR adatbázisa alapján a terület jelentős pontforrásként a Váci út mellett elhelyezkedő COATS cérnagyár és a MESSER gázkészítő üzemegységei (nitrogén-oxidok, szén-monoxid kibocsátás), valamint a Megyeri Úti Logisztikai Központ említhetők meg.

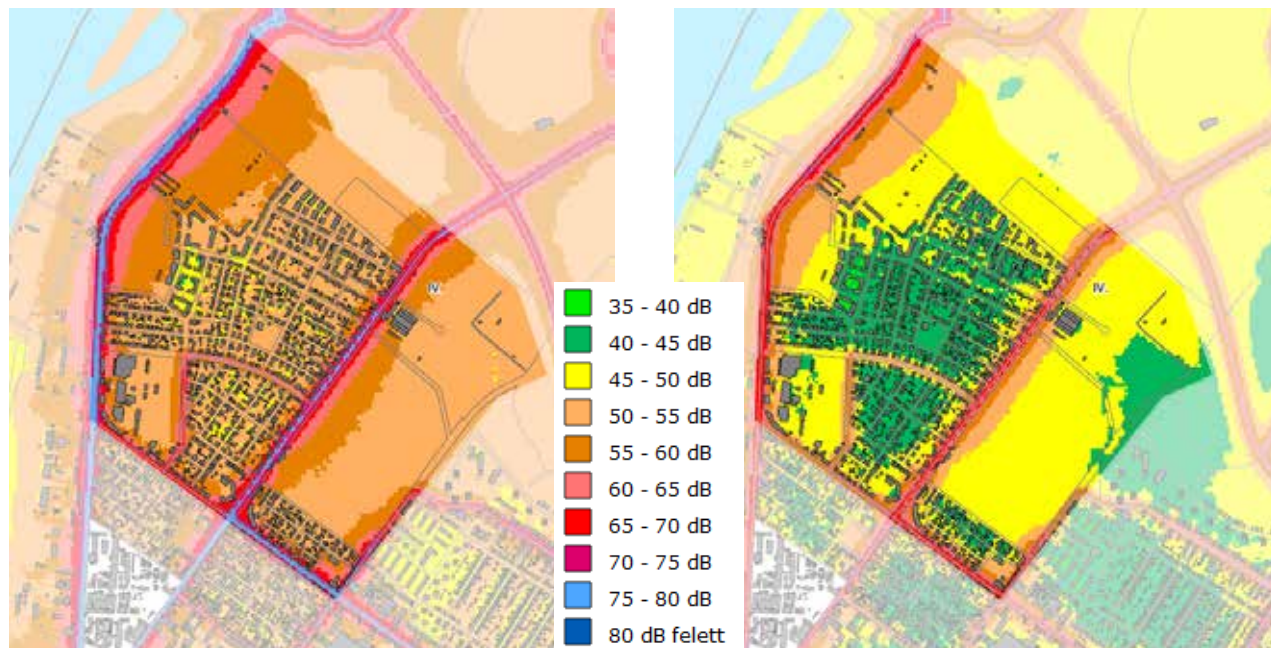
#### 1.11.4. Zaj- és rezgésterhelés

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

<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



A jelentős konfliktustényezőként értékelhető zajterhelés a tervezési területen a gépjárműforgalomból ered alapvetően. A stratégiai zajtérkép szerint a Váci út, a Megyeri út és Fóti út 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. Kedvező módon a Váci út mentén kevés a zajtól védendő objektum, a Megyeri út mentén – bár valamivel kisebb zajszinttel érintett – jelentősebb az érzékeny lakóházak száma. A kertvárosias lakóterületek kedvező helyzetükből adódóan alacsony zajszinttel érintettek, különösen az éjjeli időszakot figyelembe véve.



Egész napi közúti zajterhelés ( $L_{den}$ )

Közúti zajterhelés éjjel ( $L_{éjje}$ )

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

### 1.11.5. Hulladékkezelés

A térség települési hulladékait a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatója, az FKF Zrt. szervezetten gyűjti és gondoskodik az ártalmatlanításukról illetve hasznosításukról. A tervezési terület szomszédságában, az Ugró Gyula sor 1-3. szám alatt működik lakossági hulladékudvar. Jelentős probléma az illegális hulladéklerakás, különösen a periférikusabb elhelyezkedésű területeken (temető mellett, Szilas-patak mentén). A tervezési területen, az ingatlan-nyilvántartás alapján több volt hulladéklerakó is található (bővebben lásd 1.11.1. Talaj).

## 1.12. KATASZTRÓFAVÉDELEM

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 Építésföldtani korlátok

A tervezési területet alábányászott, illetve jelentősebb alápincézett területek, továbbá kedvezőtlen morfológiai adottságú, csúszásveszélyes terület nem érinti.

### 1.12.2. Vízirajzi veszélyeztetettség

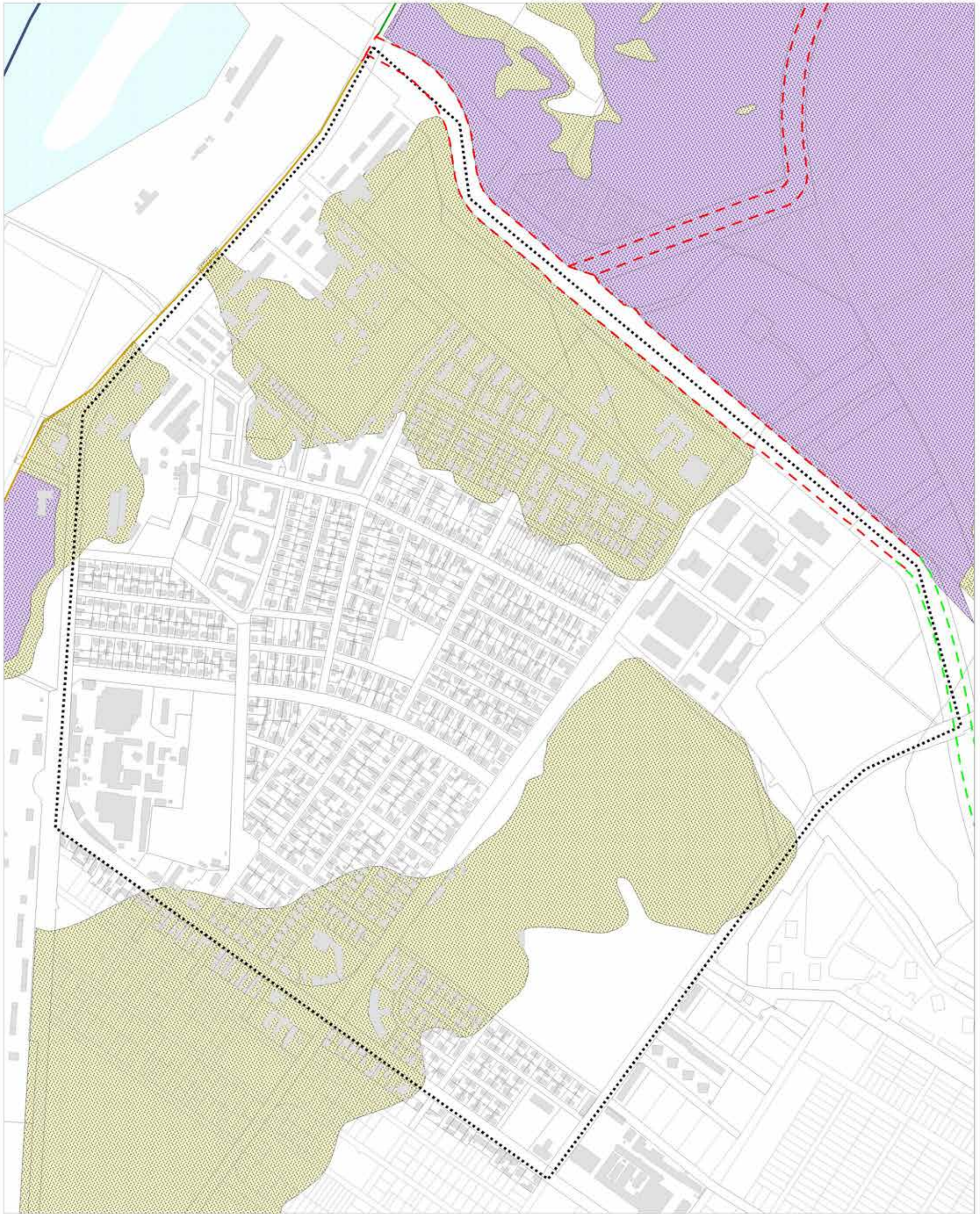
A tervezési terület északi részén húzódik a Szilas-patak, amelynek befogadója a Duna. A vizsgált terület északnyugati részén a Szilas-patakba folyik a Mogyoródi-patak.









A Szilas-patak mentén kb. 1,3 km hosszon töltés épült ki, amire a Duna visszaduzzasztó hatása miatt van szükség. A védvonal magassága a hatályos, 74/2014. (XII.23.) BM rendeletben meghatározott mértékadó árvízszint (MÁSZ) + 1,3 méteres biztonsági magasságnak nem felel meg. A magassághiány mértéke 0,1-1,0 méter közötti.

A terület nyugati oldalán a Váci út tölti be a Duna árvízi fővédvonalának szerepét. A védvonal magassága, mivel ezen a szakaszon a korábban említett rendelettel jelentős mértékben megemelték a MÁSZ-et, nem felel meg a hatályos előírásoknak. A Szilas-patak torkolatától délre, kb. 1,3 km hosszon MÁSZ szint feletti a védvonal magassága, azonban az előírt plusz 1,3 m-es biztonsági magasságot már nem éri el. A védvonal további szakasza déli irányba a MÁSZ szintet sem éri el. A Szilas-patak torkolatától északra egy rövid szakaszon azonban megfelel a hatályos magasági előírásoknak.

A vizsgált terület főként északi és déli-délkeleti része 1‰-es (1000 éves gyakoriságú árvíz) potenciális elöntési terület (korábbi MÁSZ alapján).





-  1%-os potenciális elöntési terület (korábbi MÁSZ alapján)
-  1%-es potenciális elöntési terület (korábbi MÁSZ alapján)
-  MÁSZ + 1,3 méternek megfelelő fővédvonal
-  MÁSZ-nak megfelelő, de MÁSZ + 1,3 méternek nem megfelelő fővédvonal
-  MÁSZ-nak nem megfelelő fővédvonal
-  Töltés
-  Tervezett visszatöltés
-  Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Közművizsgálat  
Árvízvédelem

M=1:6.000

Budapest, 2017





### 1.12.3. Egyéb

#### 1.12.3.1. *Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások*

1. Vízellátás szolgáltatás

- a városrészen áthaladó nagyobb DN1000 mm-es gerincvezetékek.

2. Szenny- és csapadékvíz elvezetés

- elválasztott és egyesített rendszerű csatornák és műtárgyai, a Bagarai utcai átemelő környezete
- élővizek medre és azok karbantartási parti sávja (Szilas-patak).

3. Nagyvízi mederkezelési terv

- a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben meghatározottak figyelembevétele
- a 74/2014. (XII.23.) BM rendelet a folyók mértékadó árvízszintjéről

4. Energiaellátás

- 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete.
- nagyközépnomású földgáz gerincvezeték és biztonsági övezete.

5. Elektronikus hírközlés

- nincs bejegyzett magassági korlátozás.

#### 1.12.3.2. *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 **alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem a Messer Hungarogáz Kft. Váci út 117. alatt működő gázipari üzemegysége.** Az üzem körül veszélyességi zóna nem került kijelölésre.

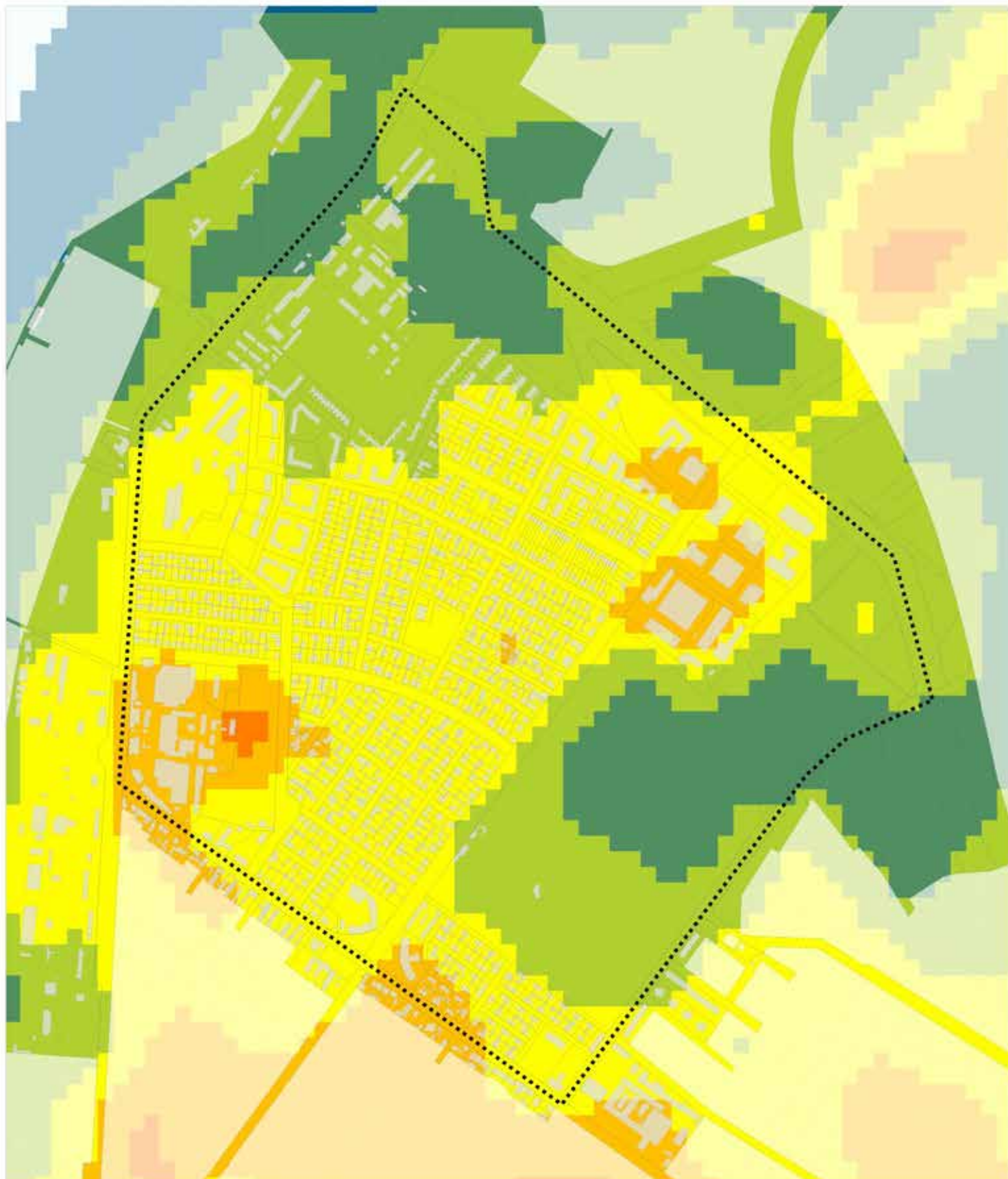


## 1.13. VÁROSI KLÍMA

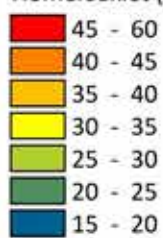
A tervezési terület Budapest általános klimatikus tulajdonságait hordozza. Mérsékelt meleg, mérsékelt száraz klíma jellemzi, ahol a sűrű beépítettség, a burkolt területek magas aránya és az alacsony zöldfelületi borítottság miatt a nagyvárosi helyi klíma hátrányos jellemzői fokozottan jelentkeznek. Jelentkeznek 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. Jól látható, hogy az alacsony zöldfelületi borítottsággal rendelkező területek hőmérséklete magasabb, míg a sűrű, magas zöldfelületi borítottságot adó területek hidegebb klímát eredményeznek. Kedvezően alakul a jelentős zöldfelülettel rendelkező laktanyák, valamint a temető felszínhőmérséklete. A lakóterületek klímája nagyon hasonlóan alakul, a mért időpontban általában 30°C és 35°C közé esett a felszínhőmérséklet. A kisebb közkertek klímajavító hatása a térkép alapján nem számottevő a méretük és burkolt felületek magas arányának következtében. Az alacsony zöldfelületi borítottságú ipari-gazdasági területeken jelentős hősziget hatás mutatkozik.



Hőmérséklet (°C)



 Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Hőterkép  
Állapot: 2016.08.31.

M=1:10.000  
Budapest, 2017





## 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉS Z

---

### 2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

#### 2.1.1. Városerőndezés

##### *Épített környezet*

A **kerületrész városszerkezete** jórészt kialakult, a lakóterületek zöme beépült, a még be nem épített tömbök a városszerkezeti egység északi, észak-nyugati részein helyezkednek el, területükön az úthálózat és a telkek még nem alakultak ki. A gazdasági területek tekintetében megállapítható, hogy mind a történetiséget hordozó, Váci út menti telephelyek, mind a Megyeri út, Szilas-patak menti beépült területek kialakultak, jól hasznosítottak, nagymértékű változás nem várható a területükön. A városszerkezeti egység peremén, a Szilas-patak mentén elhelyezkedő alulhasznosított, használaton kívüli területek esetében a belső tagolás, a differenciált használatot szolgáló, a fejlesztést ösztönző szerkezeti kialakítás még nem alakult ki, ami a terület átalakulásához azonban elengedhetetlen feltétel.

A **jelenlegi területhasználatban** területi kiterjedés alapján a lakófunkció dominál. A Szilaspatak sor - Megyeri út – Fóti út – Fiumei út- Julianus barát – Váci út – Ungvári út – Gyertyaláng utca - Bagaria utca és a Reviczky utca –Baross utca – Fóti út – Megyer út által határolt kis- és kertvárosias tömbök nagyrészt beépültek, egyedül a laktanyák területén kijelölt tömbök beépítetlenek. A lakóterületek körül, a fő közlekedési utak mentén helyezkednek el a lakófunkciót nélkülöző egyéb területhasználatok, így a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, a temető, valamint a természetközeli területek. A lakó-, a gazdasági területek és a temető területhasználatában nem várható változás, átalakulás. A természetközeli területek, így a Szilas-patak és közvetlen környezetének szabadidős használata jelenleg is megfigyelhető, a továbbtervezésnél így fontos feladat a természeti értékek védelme mellett a rekreációs használat további lehetőségeinek biztosítása. Az alulhasznosított, használaton kívüli területek vonatkozásában elsősorban a volt Petőfi és Hunyadi laktanyák emelhetők ki, amelyek fejlesztésre kijelölt, jelentős potenciállal rendelkező területek. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. A jelenlegi területhasználatok a jövőbeni, tervezett területhasználatokat nem korlátozzák.

A tervezési területen és a szomszédos kerületrészekben megtalálható **humán infrastruktúra** a helyi lakosságot jórészt ellátja, de egészségügyi alapintézmény - háziorvosi rendelő - hiányzik a kertvárosból, így a fejlesztés lehetőségét a meglévő, és a várható lakosság szám növekedés miatt, a kerületi építési szabályzatban meg kell teremteni. Kereskedelem és szolgáltatás tekintetében a kerületrész ellátottsága szintén alacsony, már a jelenlegi lakosság igényeit sem tudja kiszolgálni. Emiatt és a tervezett fejlesztések megvalósulásához a fenti rendeltetések körének bővítése szükséges, a Megyeri út, Baross utca és a fejlesztési potenciállal érintett területeken.

##### *Szabályozási környezet*

A városszerkezeti egység területén a hatályos kerületi rendezési tervekben foglaltakat a TSZT 2015 dokumentumával összevetve megállapítható, hogy egyes területrészek **területfelhasználási** besorolása megváltozott. A Hunyadi és Petőfi laktanyák esetében a munkahelyi területek (M) intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területfelhasználási egységbe (Vi-2), míg a Szilas-patak menti területek esetében az intézményi területek védelmi erdőterület (Ev) és intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területfelhasználási egységbe (Vi-2), a turisztikai erdők (E-TG) pedig intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területfelhasználási egységbe (Vi-2) kerültek besorolásba. A kijelölt területfelhasználási változások célja a jelenleg alulhasznosított, használaton kívüli területek fejlesztésének elősegítése. A Messer Hungarogáz Kft. tömbjében a beépítetlen telek területére a TSZT intézményi hasznosítást tesz lehetővé, a

korábbi közpark területén. Amennyiben ezt a fejlesztési lehetőséget a készülő építési szabályzat használni kívánja, a megszűnő zöldterületet pótolni szükséges azonos területi kiterjedésben.

A kerületrész ingatlanjaira vonatkozó meghatározott építési paraméterek (ÚKVSZ, KSZT) vizsgálatából kiderül, hogy a kis- és kertvárosias lakóterületek jelentős része alapterületben, tehát **beépítési mértékben** meghaladja a szabályzatban megengedett értékeket, az alacsony szintszámok miatt azonban magasabb **szintterületi mutató érték** 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 gazdasági területeken a **beépítési mérték, szintterületi mutató** megfelel a hatályos előírásoknak, csak egy telek beépítettsége magasabb, valamint a belső telkek megközelítését biztosító ingatlanok mérete kisebb a vonatkozó építési paramétereknél, így összességében a beépített gazdasági területeken jelentős konfliktus nem tapasztalható.

A beépítésre szánt területek jelentős hányadán (elsősorban a kertvárosias lakóterületeken) a **zöldfelületi arány** nem éri el a hatályos szabályozási eszközökben az OTÉK alapján meghatározott minimum értékeket.

### 2.1.2. Közlekedés

#### **Közúti közlekedés**

A főutak hálózata a város területi fejlődésével párhuzamosan már véglegesen kialakult, elemei kedvező módon nagyobb részben a városrész határán helyezkednek el. A főúthálózat kiépítettsége, keresztmetszeti kialakítása azonban folyamatosan változik, a jövőben a kerékpáros infrastruktúra térnyerése várható.

A mellékutak hálózata is kialakult – Petőfi-Hunyadi laktanyák esetében még csak szabályozás szintjén – a többségében lakó funkciójú területfelhasználásnak megfelelő sűrűséggel. A kiépítettsége, kialakítása tekintetében a forgalomcsillapítás kiterjesztése várható.

#### **Közösségi közlekedés**

A vizsgált terület ellátását a fő- és gyűjtőutakon létrehozott autóbusz-hálózat biztosítja, melynek hálózatát, teljesítőképességét a terület mindenkorai igénye és helyzete határozza meg. Az egykor katonai területként működő része funkcióváltás alatt áll, a Flotilla utca környezetének ellátottsága elmarad a fővárosi átlagtól, ezek következtében az autóbusz-hálózat bővülése indokolt.

Az országos közlekedési rendszer részét képező vasúti (MÁV) és közúti (Volán) közlekedés a vizsgált terület közlekedésében csekély szerepet tölt be.

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

A gyalogos közlekedés infrastruktúrája a városrész beépítésével együtt alakult ki, a mai követelményeinek megfelelő. A főúthálózat átjárhatósága azonban még fejlesztést igényel.

A főúthálózat esetében kerékpáros infrastruktúra jelenleg csupán a Váci úton van kiépítve, a mellékúthálózat kerékpározhatóságát nagymértékben elősegítő forgalomcsillapítás pedig csak kis területre terjed ki. A közterületek kerékpározási célú fejlesztése még csak megkezdődött, kellő térnyerésének elősegítéséhez jelentős feladatokat kell megoldani a jövőben.

#### **Parkolás**

A lakó és gazdasági területfelhasználás a jelenkor telken belüli parkolási igényeit biztosítja. A személygépjármű ellátottság folyamatos növekedése várható a következő évtizedekben, aminek következtében a lakóterületeken a közterületi parkolás iránti igény is növekedni fog.

A Megyeri temető parkolását fejleszteni szükséges.



### **2.1.3. Közművesítés**

#### ***Víziközművek***

Az ivóvízhálózat teljes körűen kiépült, a megfelelő ellátást a 20. számú, Pesti alapzóna 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 Bagaria utcai szennyvízáttemelő ellátási körzete. A szennyvízáttemelő ellátási területéről származó szennyvizek és az egyesített rendszerrel ellátott területen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetése gravitációs csatornahálózaton történik, befogadja az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep.

A csapadékvizeket elválasztott rendszerrel ellátott területeken csapadékcsatornák segítségével vezetik el a Szilas-patakba.

#### ***Energiaközművek***

Az energiaközmű ellátottság teljes körű, a jelenlegi igényeket a kiépült kapacitások ki tudják elégíteni, az energiarendszerek tartalékokkal rendelkeznek. A középfeszültségű 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 kiefeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózatok jellemzően légvezetékes kialakításúak.

A területen távhőellátó rendszer nem épült ki, a térség gázigényének kielégítése a FŐGÁZ nagyközépnomású gázvezeték-hálózatáról történik. A fogyasztók gázellátása a területen jellemzően kisnyomáson történik. A nagyközép- és kisnyomású gázvezetékek biztonsági övezete építési korlátozásként veendőek figyelembe.

#### ***Elektronikus hírközlés***

A vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások a területen az igényeknek megfelelően kiépültek, a hálózatokat és a szolgáltatások körét 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 kerületrészt nagyrészt a XX. században lezajlott rohamos fejlődésével fokozatosan 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 visszaszorulását is. A térségben természetvédelmi oltalmat igénylő terület vagy érték nem maradt fenn, de – a mesterséges mederkialakítása ellenére – a Szilas-patak menti sáv az ökológiai hálózat részeként biztosítja az ökológiai kapcsolatokat a Duna és a külső szabadterületek között.

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

Megyer kertváros zöldfelületi rendszerének meghatározó elemei a fent említett Szilas-patak menti zöldsáv, az értékes faállománnyal bíró Megyeri temető, továbbá a nagy területi kiterjedésű magán és intézménykertek. A kerületrészt közterületei többnyire fásítottak, de jellemző a fasorok hiányos, szakaszos

telepítése. A közlekedés területi igényének növekedése folyamatosan szűkíti a közterületi faállomány életterét.

A lakóterületek zöldterületi ellátottsága kedvezőtlen, kevés játszótér és közhasználatú labdapálya került kiépítésre, a Béke tér az egyetlen jelentősebb közkert a tervezési területen. A hatályos szabályozási tervekben kijelölt új zöldterületek, valamint a Szilas-patak menti zöldfolyosó jelentős fejlesztési potenciállal bírnak a rekreációs területekkel való ellátottság javítására.

A zöldfelületek nagyságát és állapotát kifejező mutató zöldfelületi intenzitás (a továbbiakban: ZFI) a kerületrészben igen heterogén a különböző területhasználatok következtében. A természetközeli, vagy használaton kívüli területek magas ZFI-vel rendelkeznek, míg a lakó- és munkahelyi területeken inkább kedvezőtlen, az előírt zöldfelületi arányokat figyelembe véve alacsony ZFI jellemző. Az 1992-ben és 2015 közötti időszakra vonatkozó ZFI különbségeket figyelembe véve az alábbi megállapítások tehetők:

- a ZFI jelentősen nőtt a használaton kívüli és egyéb alulhasznosított területeken;
- a ZFI mérsékelten növekedett a temető területén és az északi elhelyezkedésű kis-és kertvárosias lakóterületeken;
- a kerületrész beállt gazdasági és lakóterületein stagnáló, illetve kismértékben romló tendencia figyelhető meg;
- jelentős intenzitás csökkenés az elmúlt 20-25 évben megvalósult beruházások területén figyelhető meg.

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

### **Környezetvédelem**

A térség legjelentősebb környezeti problémája a fokozódó motorizáció és az ebből fakadó zajterhelés, ami különösen a területet határoló, hagyományosan a térség átmenő forgalmát bonyolító Váci út mentén jelentkezik. A stratégiai zajtérkép szerint a Megyeri út és Fóti út környezetében is határértékeket meghaladó zajszintek mérhetők. Kedvező módon a Váci út mentén kevés a zajtól védendő objektum, a Megyeri út mentén ugyanakkor számottevő az érzékeny lakóházak száma és nem mutatkozik érdemi lehetőség a magas zajterhelés mérséklésére. A lakóterületeket feltáró belső úthálózat közlekedési terhelése kevésbé jelentős.

Az egykori környezetterhelő tevékenységek révén potenciális talajszennyezettséggel veszélyeztetett területek: a volt Cérnagyár, és az egykori Hunyadi és Petőfi Sándor Laktanyák területe. Rendszeres és érdemben nem javuló jelenség az illegális hulladéklerakás a külterületi, elhagyatott területeken. 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 nagy forgalmú utak értékelhetők, valamint az ipari-gazdasági üzemek említhetők meg.

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



## 2.2. PROBLÉMATÉRKÉP/ÉRTÉKTÉRKÉP

### 2.2.1 Értékek

#### **Városrendezés**

- Megyer kertvárosban kerületi védett épület a Fóti út 20. szám alatti általános iskola, ami egyedüli a városrészben, így a kerületrész szempontjából meghatározó építmény. További helyi védelemre javasolt a Fóti út 54. szám alatti óvoda épülete, a Luther Márton utca 4. szám alatti villaépület, a Váci út 91. szám alatti Coats Magyarország Kft. (cérnagyár) főépülete, a mellette álló kémény és tornyok, valamint a Megyeri temető területe.
- Helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemző a kertvárosias karakter, amely a kerületrész belső területeire, különösen a Béke térre és a környező utcákra jellemző, ahol az ikres beépítési mód és a kedvező légtérarány jellegzetes karaktert kölcsönöz a városszerkezeti egységnek.
- Egységes karakterű beépítések Megyer kertváros északi részén, a Szilaspatak sor és a Flottila utca – Bagaria utca – Fiumei út mentén jellemzőek. Ezekben a tömbökben rendezett a városkép.
- A tervezési területen fejlesztési potenciállal rendelkező területek a jelenleg alulhasznosított, illetve használaton kívüli Petőfi-Hunyadi laktanya, a Baross utca menti intézményi területek.

#### **Közlekedés**

- A vizsgált területen szabad kapacitással rendelkező főúthálózati elemek találhatóak, ezek a Fóti út, a Megyeri út és a közeli Óceánárok utca.

#### **Közművesítés**

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

#### **Környezeti állapot**

- A Szilas-patak mentén fennmaradt zöldfolyosó ökológiai kapcsolatokat biztosít a Duna és a külső szabadterületek között.
- A gyenge zöldterületi ellátottsággal bíró városrészben a meglévő zöldterületek (kisebb közparkok, közkertek) kiemelt jelentőséggel bíró, megőrzendő értékek.
- A magas zöldfelületi aránnyal bíró intézménykertek (temető, sporttelep) javítják a térség környezeti kondíciót.

### 2.2.2. Problémák

#### **Városrendezés**

- Megyer kertvárosban a kis- és kertvárosias lakóterületek egy része alapintézmény-hiányos. Jellemzően a Béke tértől északra nem alakult ki olyan központ, ahol a lakosság alapellátását biztosító háziorvosi rendelő, illetve a mindennapos életvitelt kiszolgáló kereskedelem és szolgáltatás megjelenne.
- A városrészben épületállománnyal rendelkező használaton kívüli ingatlanok a Petőfi-Hunyadi laktanyák, a Béke téren álló áruház épülete és a Megyeri út – Fóti út kereszteződésében álló iskolaépület. A területek épületállománya üresen áll, használaton kívüli, melyek a megfelelő befektetői tőke és hasznosíthatlanság miatt így avulásnak indultak.
- A Megyeri temető és a Baross utca mentén elhelyezkedő rendezetlen közterületi pavilonok a gyalogos forgalom számára kijelölt felületből jelentős területet foglalnak el, korlátozva így a biztonságos közlekedést és a közterület használatát.

**Közlekedés**

- Az egykori Petőfi-Hunyadi laktanyák átalakuló területének megközelítése számára hiányzik a Váci úton a megfelelően kiépített csomópont.
- A Fóti út középső elválasztó sávja a mai burkolt formájában felesleges, a területet más célra kívánatos igénybe venni a közterület felújításakor (közterület újra felosztása).
- Hiányzik a Baross utca északi irányú meghosszabbítása az Óceánárok utcáig.
- A Flotilla utca térsége az autóbusz-hálózat megállóinak 300 m sugarú körén kívül helyezkedik el, ennek következtében a tömegközlekedési ellátottság elmarad a fővárosi átlagtól.
- A Fóti és Megyeri utakon a gyalogosátkelők nagy távolsága kedvezőtlen a gyalogosan közlekedők szempontjából.
- A Megyeri és Fóti utakon nincsen kiépített vagy kijelölt kerékpáros infrastruktúra.
- A Megyeri temető nem rendelkezik a területén belül a látogatóforgalom számára kiépített parkolóval.

**Közművesítés**

- A Káposztásmegyer alállomás a nagyfeszültségű elosztóhálózatra 120 kV-os légvezetékekkel kapcsolódik, amelynek nyomvonala a területet északi oldalán a Szilas-patakot keresztezve, keleti oldalon a Váci úttal párhuzamosan halad. Biztonsági övezete építési korlátozást jelent.

**Környezeti állapot**

- A városrész kevés korlátlanul közhasználatú rekreációs zöldterülettel rendelkezik, a városrész peremén fekvő kertvárosias lakóterületek zöldterülettel ellátatlanok.
- A városrész jelentős átmenő gépjárműforgalmat lebonyolító útjain (Váci út, Fóti út, Megyeri út) fokozott környezetterhelés jelentkezik (zajterhelés, légszennyezés), a szomszédos lakóterületeket határérték feletti zajszintek érik.
- Az egykori ipari-gazdasági és honvédelmi területeken, továbbá a volt hulladéklerakók környezetében (volt Petőfi laktanya és betonüzem ingatlanján) potenciális talajszennyezettséggel kell számolni.









TSZT - hatályos kerületi rendezési tervek kapcsolata alapján

 területfelhasználás változás

 Tervezési terület

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

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

**HELYZETÉRTÉKELÉS**  
 Hatályos rendezési tervek  
 összevetése

M=1:6.000


Budapest, 2017


MEGYER KERTVÁROS  
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA








 Fejlesztési potenciállal rendelkező terület


 Kerületi védett épület

 Kerületi védelemre javasolt értékek


 Egységes karakterű beépítés


 Értékes kertvárosias karakter

 Zöldfolyosó

 Zöldterület

 Jelentős intézményi zöldfelület

 Szabad kapacitással rendelkező főútvonal

 Tervezési terület

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

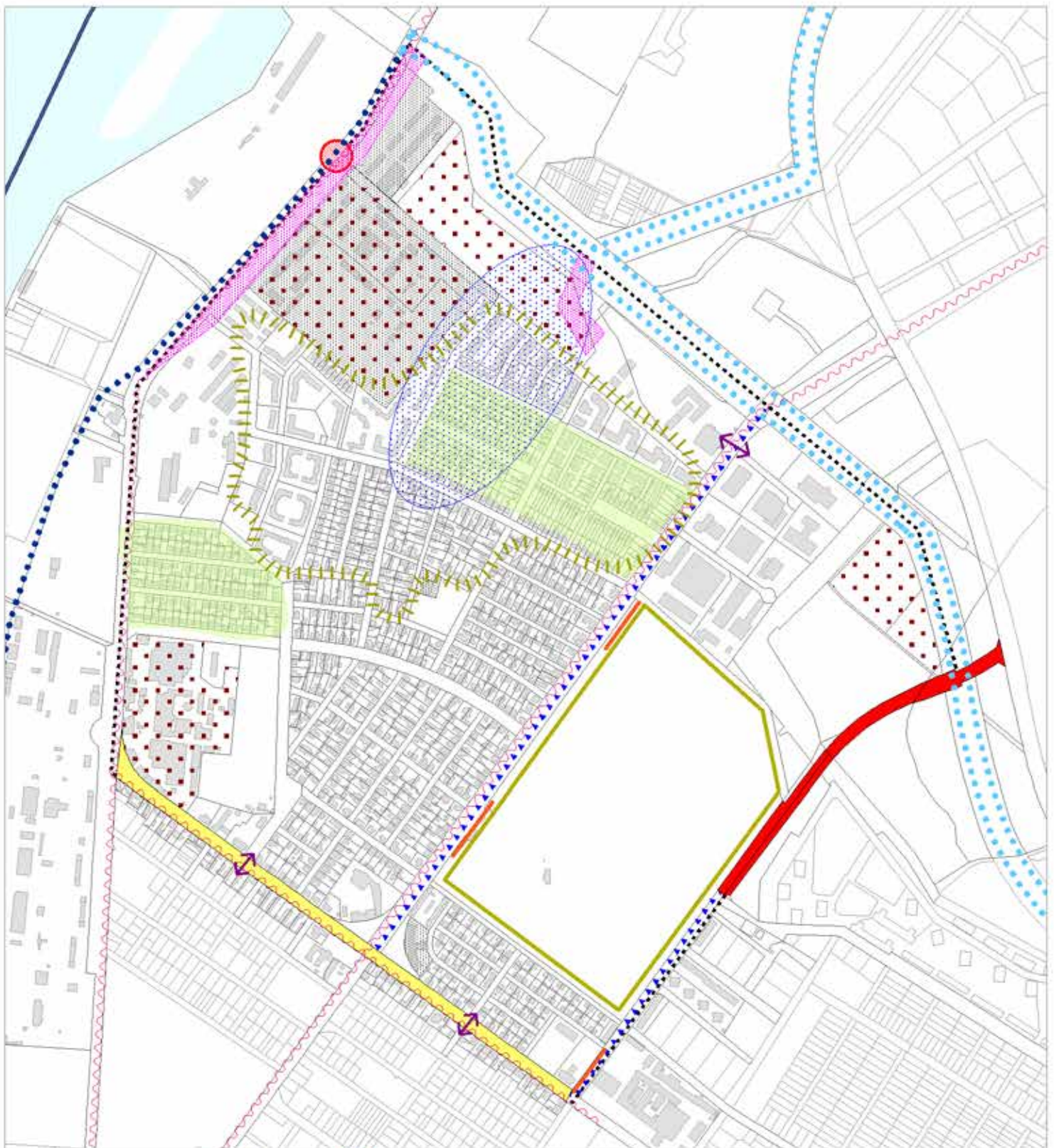
Komplex értéktérkép

M=1:10.000

Budapest, 2017







- |  |   |   |                                       |
|--|---|---|---------------------------------------|
|  | Használaton kívüli területek jellemzően meglévő épületállománnyal |  | Hiányzó közúti csomópont              |
|  | Alapintézmény-hiányos terület                                     |  | Átalakítandó közúti keresztmetszet    |
|  | Rendezetlen közterületi pavilonok                                 |  | Tömegközlekedéssel ellátatlan terület |
|  | Nagyfeszültségű távvezeték biztonsági övezete                     |  | Baross utca hiányzó folytatása        |
|  | Magassághiányos töltés  |  | Hiányzó gyalogos keresztezés          |
|  | Magassághiányos fővédvonal  |  | Kerékpáros infrastruktúra hiánya      |
|  | Zöldterülettel gyengén ellátott lakóterület                       |  | Parkolóval ellátatlan terület         |
|  | Nagy forgalommal terhelt út                                       |  | Tervezési terület                     |
|  | Potenciális talajszennyezettség                                   |   |                                       |

MEGYER KERTVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Komplex problématerkép



M=1:10.000

Budapest, 2017