

**ÖSSZEFOGLALÓ**  
**Újpest Károlyi városnegyed és Városközpont városrész munkaközi KÉSZ tervezetek**  
**ismertetése partnerségi tárgyalásról**

**Idője:** 2017. február 27. (hétfő) 17.00 órától  
**Helye:** Újpest Önkormányzat P. H. 3. em. tárgyaló terem  
1041 Budapest, István út 15.  
**Jelen voltak:** mellékelt jelenléti ív szerint

Szesztai György főépítész köszöntötte a jelenlévőket és megnyitotta az ülést. Elmondta, hogy a fejlesztési koncepció szerint Újpest 10 városrésze van felosztva és erre a 10 városrésze fog önálló rendelet készülni. Az Újpest Kertváros városrésze és a Városkapu fejlesztési területére vonatkozóan volt már lakossági bemutató. Most a két leggyorsabban fejlődő településrész: a Károlyi városnegyed és az Újpest Városközpont készülő terveinek ismertetésére kerül sor. A Városkapu kapcsán már döntött korábban a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság és a Képviselő-testület is és támogatták a kiválasztott alternatívát. A tervezők az új településfejlesztési koncepciót és ITS-t, mint kiindulópontot használták, amit 2015-ben fogadott el az Önkormányzat, illetve a főváros magasabb rendű tervei a Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat is fontos kiindulópontja a tervezésnek. A meghívót kiküldtük mind a partnereknek, mind tervtanácsi tagoknak és a honlapra is felkerült a nyilvánosság biztosítása céljából. A megbeszéléstről emlékeztető fog készülni.

Ezt követően Aczél Gábor tervező részletesen ismertette a két javaslatot, azok városépítészeti, közlekedési, közmű, zöldfelületi vonatkozásait, valamint a tervezési területek jelen állapotát, a hatályos KSZT-eket és a tervezés előzményeit. A tervező külön kitért a tervezett teleméret és övezet alapú lakásszám korlátozásra és a kisvárosias területek szabályozási javaslatára. A tervező a Károlyi városrész kapcsán külön kitért az UTE sportközpont és környezetének fejlesztési javaslataira, a Metrodom Panoráma Lakópark beruházás területére valamint a volt Duna Cipőgyár területének fejlesztési lehetőségeire. A tervező kiemelten fontosnak tartja a Váci út szabályozását, aminek kapcsán TSZT módosítás folyik, 2x3 sáv tervezett hosszútávon. Ezzel és a Baross utca, Perényi utca és néhány kisebb beavatkozás szabályozásaival a terv számol. Tervező bemutatta a terv úthálózati modelljét.

Tervező Újpest Városközpont városrész jelentősebb fejlesztési területei közül a Városkapu térségének fejlesztésével kapcsolatosan elmondta, hogy a metróalagút feletti üres területet sétányként alakítanák ki a javaslat szerint és az gyalogos sétányként kapcsolódna az Árpád úthoz és a városközponthoz. Beépítési javaslataikkal a már kialakult beépítéshez alkalmazkodnak. Felmerült, hogy valamilyen városépítészeti hangsúly is megjelenjen a „város-kaput” szimbolizálva. A magassági korlát 45 m-ben lenne a tervben maximalizálva két ponton. A terv külön figyel az értékes épületek megtartására. Emellett a nagyobb társasházak, a Szabadság parki torony, Bocskai és Temesvári utcákban 1-1 társasház fennmaradásával számolna a terv. A Metró-tér és környéke ügyében a Petőfi utca két oldalán lévő tömb kapcsán a városközponti fejlesztési lehetőségeket vizsgálták, ami a térfalat is kiegészítve funkcionálisan is többletet ad a város központjához. A József Attila u. 70. fennmaradását javasolták. A Lépték-Terv Tájéépitész Iroda külön előtervet készít a megmaradó tér hasznosítására. A már épülő új piac terveit adottságként kezelték.

A bemutatott prezentáció a Főépítési Iroda honlapján az alábbi linken megtekinthető:

[http://www.ujpest.hu/galeria/File/foepiteszi\\_iroda/folyamatban\\_levo\\_telepulesrendezesi\\_eszkozok\\_20170215.pdf](http://www.ujpest.hu/galeria/File/foepiteszi_iroda/folyamatban_levo_telepulesrendezesi_eszkozok_20170215.pdf)

Ezután a jelenlévők kérdéseket, illetve észrevételeket tehetnek.

Elhangzott kérdések, hozzászólások, észrevételek, vélemények, válaszok:

A kérdések 3-as csoportokban hangzottak el.

**Pajor Tibor, képviselő:**



Kérdése, hogy a felvázolt tervek projektjei mennyi m<sup>2</sup>. új beépítést jelentenek, hány lakás, üzlet, iroda létesítése várható, ezek kiszolgálása milyen közlekedésfejlesztést igényel, illetve történik-e közpark-fejlesztés.

**Nyári Zsolt, VVB tag:**

Kérdése az új lakások szociális kiszolgálására vonatkozik. Terveztek-e új óvodát, iskolát, egészségügyi létesítményt, illetve vizsgálták-e, hogy a meglévő szociális infrastruktúra elegendő-e. Az új épületek kapcsán megkérdezte, hogy fontos-e a magastetős kialakítás vagy lehetséges-e lapostetős, aminél elő lehetne írni akár zöldtetős kialakítását.

**Berkecz József, lakó, Tervtanács tag:**

Vizsgálták-e, hogy a bemutatott fejlesztéseket a meglévő közműhálózat bírja-e vagy szükséges azok fejlesztése.

Tervezői és főépítési válasz:

**Aczél Gábor** elmondta, hogy a szabályozási terv olyan számot nem tartalmaz, hogy milyen funkcióból összesen hány m<sup>2</sup> épüljön meg, a szabályozási terv korlátokat állapít meg arra vonatkozóan, hogy hol, mit és mennyit lehet építeni távlatban. A fejlesztési szándékokat nem a szabályozási terv rögzíti, hanem a fejlesztési tervek (TFK, ITS) határozza meg. A KSZT feladata a meghatározott fejlesztési szándékok lehetséges elrendezése a térben. A koncentrált fejlesztési területekre (pl. Városkapu térségére) készült részletes kimutatás, ami megmutatja, hogy ott hány m<sup>2</sup> iroda, lakás és egyéb funkció valósulhat meg (testületi döntések közt elérhető). A meglévő lakóterületek fokozatosan alakulnak át a tulajdonosi szándékok függvényében, ezért ott ilyen kimutatás nem készíthető. Ezek a területeken vannak olyan építési jogok, amit az ott élők korábban már megszereztek, ezeket korlátozni csak kártalanítással lehet.

Közlekedésfejlesztési és közműfejlesztési szakági munkarész is készült a tervezés során, ezekből derül ki, hogy a meglévő infrastruktúra elegendő-e vagy fejleszteni szükséges.

Közparkokkal kapcsolatosan Aczél Gábor elmondta, hogy új zöldterület kijelölése beépítésre szánt területen nagyon költséges, mert ebben az esetben a telek tulajdonjoga is megszerzendő. A fővárosi tervek kötelezően előírják közparkokat, ezek szerepelnek a tervben. Ezen túlmenően is kijelöltek kisebb zöldfelületeket a tervben, ahol arra lehetőség nyílt.

A szociális ellátással kapcsolatosan elmondta, hogy a tervezés során az önkormányzat megadta az igényeket, mégpedig a TFK (hosszútávú településfejlesztési koncepció) és az ITS (integrált településfejlesztési stratégia) alapján. A fejlesztések időbeli lefutásának becslése nehezíti az intézményfejlesztés pontos ütemezését, de számos vegyes besorolású terület van, ami ilyen funkciókra felhasználható a terv szerint.

Lapos-magastető kérdésében az új településképi arculati kézikönyv lesz az irányadó. A lapostetős kialakítás nem kizárt, azt településképi eljárással lehet szabályozni. Egyetért azzal, hogy döntően magastetős területen egységesen majd fenn kell tartani a magastetős jelleget.

Közműfejlesztési igényt a tervezők elemzik, és ha szükséges javaslatokat tesznek.

**Szesztai György** a hatályban lévő tervek, rendeletek fontosságára hívta fel a figyelmet. Az azokban szereplő szintterületi mutatókhoz képest növekedés jellemzően nem tervezett, sok esetben beépült területen a magasság kisebb csökkentése is cél volt a jobb illeszkedés miatt. Ezek a fejlesztési projektek a hatályos városrendezési tervekben is szerepelnek mind a Városkapu, mind a Metrodom területére, csak más építészeti vízióban, de léptékében ugyanilyen méretben. Ezekről a korábbi KSZT-kről már döntött a Képviselő-testület is, mellyel építési jogokat szereztek a tulajdonosok.

Közlekedéssel kapcsolatosan elmondta, hogy a metró felújítása várható, a távlati tervekben szerepel annak meghosszabbítása is. A Váci út 2x3 sávós lesz a jövőben, illetve tervezett egy új Duna-híd és a hozzá tartozó Körvasútsori körút kialakítása. Mindezek együtt fogják távlatban kiszolgálni a területet. A lakások kapcsán elmondta, hogy a rendeletben lakásszám korlátozás várható, aminek célja, hogy racionális méretű, élhető lakások alakuljanak ki, illetve a parkolásszám se lépje túl azt az igényt, ami zavarhatja a környezetét.

Szociális ellátottsággal kapcsolatban a TFK és az ITS azt mutatta ki, hogy az iskolai férőhely-ellátottság kifejezetten jó, óvoda, bölcsőde esetében a folyamatok nem előre láthatóak. Két óvoda esetleges bővítése esetében elővásárlási jog biztosítására tesz javaslatot a terv a szomszédos telkekre. A szabályozás lehetőséget ad majd új intézmények építésére is, ha igény lesz rá. A rendeletben a tervezők ezt külön vizsgálták.

**Bubla Gyuláné, lakó:**

Megkérdezte, hogy lakossági felmérés készült-e, hogy van-e igény ilyen fejlesztésekre, illetve hogy a terv milyen időtávra szól.

**Gyöngyi Zsuzsanna, közös képviselő:**

Helyi védett épületekkel kapcsolatosan kérdezte, hogy a fejlesztések mennyiben érintik az ilyen épületekben lakókat, esetlegesen a fejlesztés során lehetőségük lesz-e az új épületekben lakáshoz jutni. Vagy a helyi védett épületekhez egyáltalán nem lehet változtatni?

**Pongrácz Tamás, Metrodom:**

Kérdése a Liszt Ferenc utca gyalogos tengellyé való kijelölésével kapcsolatos. Tervezi-e az önkormányzat az utcát gyalogosutcává tenni gépjárműforgalom nélkül. Megkérdezte, hogy a magasság- és lakásszám-korlátozás mennyiben érinti a Metrodom ingatlanjait.

Tervezői és főépítési válasz:

**Szesztai György** elmondta, hogy készül egy koncepció az Árpád út humanizálására, illetve a Városkapunál is tervezett egy gyalogos sétány és a tervező által bemutatott terv alapkonceptiója, hogy a belső udvarokon kötelező zöldfelületek alakuljanak ki. A Metró tér is egy zöldfelülettel ellátott díszter lenne a javaslat szerint. A tervezők véleménye szerint mindent megtettek, hogy megmaradjanak a zöldfelületek, illetve ahol mód van rá, ott bővítést is javasoltak. A tervek azzal számolnak, hogy Újpesten alapvetően a Szilas-patak menti rekreációs folyosó, a Duna part a Népszigettel együtt, és a Farkaserdő azok a területek, amelyek elsődlegesen a jelentős közcélú zöldterületeket biztosítják.

A KSZT egy jogi dokumentum, ami nem tartalmaz és nem is tartalmazhat időbeli ütemezést. Ez egy vízió, városépítészeti keret, ami alapján a közcélú és magán fejlesztések megvalósulhatnak. A reális ütemezés lehet 10-20 év vagy akár 50 év is, erősen függ a gazdasági és demográfiai folyamatoktól. A tervek monitorozása szükséges feladat lesz, aminek alapján 5-10 évente felülvizsgálat indokolt. Fontos, hogy a KSZT fejlesztési irányokat/kereteket jelöl ki, és építési jogokat ad a tulajdonosoknak, de alapvetően nem kötelezi őket határidővel a fejlesztésre saját ingatlanon. Erről a magántulajdonosok önállóan hozhatnak döntést és 1-2 speciális közérdekű eset (pl. szabályozás, kisajátítás) kivételével akár a meglévő épületek változtatás nélküli használatát is választhatják.

Helyi védettséggel kapcsolatban elmondta, hogy van egy részletes anyag a vizsgálati munkarészben (örökségvédelmi hatástanulmány) az összes védett és védelemre javasolt épületről. 2017. Október 1-ig külön településképi rendelet fog készülni ezek vonatkozásában. A védettség az épületre vonatkozik, így ezeket a telkeket (kertjüket) le lehet szabályozni. A védett épületeket is át lehet alakítani, kiegészíteni, csak szakszerűen kell mindezt megtervezni és az épületek védett értékeit meg kell tartani. Műemlékvédelmi tervező javasolt.

A gyalogos tengely kapcsán Szesztai György elmondta, hogy a Liszt Ferenc utcában sok sorgarázs található sok parkolóhellyel, és ez nehezíti egy tisztán gyalogos utca kialakítását. Ennek ellenére egy „gyalogos-barát” kiépítés megvalósítható. Akár a csak célforgalmi megoldás (poller) is vizsgálható.

A magassági korlátozásban a Panoráma tornyok esetében a terv célja a hatályos KSZT szerinti 55 m legmagasabb pont biztosítása, ezt nem kívánja önkormányzat korlátozni. A lakásszám korlátozás a Metrodom tömbje esetében az eddig tervtanács által javasolt lakásszámmal adottságként számolnának.

**Aczél Gábor:** a lakásszám korlátozás elsősorban a kisvárosias lakótömböket érinti.

**Ertl Mária, építész:**

Szükségszerűnek tartja a bemutatott fejlesztéseket, de mégsem ért egyet vele. Úgy gondolja, hogy menni kell a fővárossal, fejleszteni kell, de ezzel ökológiai aggálya vannak.

Tervezői és főépítési válasz:

**Aczél Gábor:**

Ma a „kompakt városra” való törekvést tekintjük alapvető urbanisztikai elvnek, ami azt jelenti, hogy inkább a városok belső területein kell a beépítés intenzitását növelni, és nem a város környéki szabad területekre terjeszkedni. Ez azzal jár, hogy a városok központja valóban sűrűbbé válik, de ennek az árában meg lehet menteni a külső szabad területeket.

**Szesztai György:**



A Városkapu esetében a meglévő közterületi állapot nem fenntartható, kedvezőtlen kialakítású. Egy színvonalas projekt sétányokkal, épületekkel, üzletekkel, irodákkal, lakásokkal, munkahelyekkel, stb. egy metróállomás mellett – ami a legideálisabb hely egy fejlesztésre – sokkal jobb állapotot eredményezhet a mostaninál. A Városkapu egy évtizedek óta kijelölt fejlesztési céltérség. A főváros térségében az agglomeráció és a külső kerületek fejlesztései összefüggnek, a túlzott korlátozás Budapesten a fejlesztéseket az agglomerációba terelheti, amivel tovább nőne a ma is túlzott sugárirányú forgalom annak összes hatásával együtt. Újpesten emellett az is megállapítható, hogy jelentős az elavult műszaki állapotú, nem értékes épületek mennyisége.

**Pajor Tibor:**

A fejlesztésekkel kialakuló rengeteg lakás, iroda és üzlet a gépjárművek számának növekedésével jár, az így megnövekedett forgalom pedig – véleménye szerint – túlterheli a meglévő régi úthálózatot. Az épületek magasságának növekedésével (tornyok megjelenése) sem ért egyet. Aggályát fejt ki az állami lakástámogatási és egyéb hitelezési rendszerekkel.

**Pirityi András:**

Az Árpád út és a Liszt Ferenc utca forgalomcsillapításával kapcsolatosan tett fel kérdést. Nem lehet-e tartani attól, hogy a környező József Attila, Munkásotthon, illetve Lórántffy utcára terhelődik át a forgalom.

Tervezői és főépítési válasz:

**Szesztai György:**

Az Árpád út humanizálása jelenleg nem forgalomcsillapítást jelent, a 2x2 sáv várhatóan fennmarad. A sáv szélesség csökkenne, és nőne a gyalogátkelők száma, járdák szélessége. Ezzel sebességcsökkentést is el lehetne érni. Az áteresztő kapacitás nem csökkenne, nem terhelne át szomszédos utakra forgalmat.

**Aczél Gábor:**

Az terület lakóinak érdekét nem az szolgálja, ha semmi fejlesztés nincs. A tervezés során fontos alapelv volt, hogy a meglévő beépített területekre a korábbi KSZT-hez képest semmiféle intenzitásnövekedés ne történjen. A lepusztult, üres területek fejlesztését a tervezők is javasolják, az átalakulás indokolt.

**Nyári Zsolt:**

Megkérdezte, hogy az 55 m-es épületek tetejére engedélyeznek-e még antennát tenni.

Főépítési válasz:

**Szesztai György:**

Vizsgálendő, hogy szabályozhatja-e az önkormányzat saját hatáskörben az antennák elhelyezhetőségét. Ez a változó magasabb rendű jogszabályoktól függ, de felkérte a tervezőket, hogy nézzenek utána. A kérdés egyébként komplex, mert nagy a társadalmi igény a távközlés, digitális szolgáltatások fejlesztésére, és ehhez infrastruktúra szükséges. A kérdés vizsgálatot igényel.

Szesztai György főépítész megköszöni a meghívottak/helyi lakosság nagyszámú jelenlétét, és bezárja a partnerségi tárgyalást. Tájékoztat arról, hogy a testületi döntést követően a közbenső egyeztetésre a dokumentációt a regisztrált partnereknek kiküldik, akik észrevételt tehetnek.



- k. m. f. -

Készítette: Szesztai György főépítész

2017.03.02.