



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK



MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

GENERÁLTERVEZŐ: CDC-ACZÉL KONZORCIUM

ÉPÍTÉSZET, VÁROSÉPÍTÉSZET: C.D.C. KFT.; ACZÉL VÁROSÉPÍTÉSZ BT.

Aczél Gábor (TT1/É1 01-0057)

Kerekes György (TT1/É1 01-2777)

Márton Melinda

Verebély-Papp Tibor

Schild Dorottya

KÖZMŰVEK: KÉSZ TERVEZŐ KFT.

Hanczár Zsoltné (TE/TH/TV 01-2418)

Ördög-Beke Ágnes

Csima-Takács Judit

ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM: VÁR-KERT KFT.

Nemes Zoltán (K1 01-5053)

Dobos Ivett (TK 01-5255)

KÖZLEKEDÉS: KÖZLEKEDÉS KFT.

Rhorer Ádám (Tkö 01-3157)

ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

dr. Haris Andrea (21-0060)

Adorjánné dr. Gyuricza Anna (B5COGJ)

BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉSI ANYAG.

2016. június 21.

TARTALOM

A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK	7
A területrendezés tervezési gyakorlatának megváltozása, a felülvizsgálat indoklása	7
Újpest új fejlesztési dokumentumainak elfogadása.....	8
A tervezési terület lehatárolása, a tervkészítés célja	10
1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ.....	12
1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VÁROSRESZ HELYE A KERÜLETBEN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK	12
1.1.1. Újpest szerepe a településhálózatban, a kerület funkcionális és területi kapcsolatai.....	12
1.1.2. A Károlyi városnegyed szerepe a kerületben, a városrész funkcionális és területi kapcsolatai	14
1.2. 1.3. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA.....	16
1.4. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK/KERÜLETEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK – AZ ADOTT TERÜLET FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI	18
1.5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA.....	18
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai.....	18
1.5.2. A hatályos Integrált Településfejlesztési Stratégia vonatkozó megállapításai.....	21
1.5.3. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések a területen.....	25
1.6. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA	27
1.6.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) 27	
1.6.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT).....	28
1.6.1.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	37
1.6.2. Újpest Városrendezési és Építési Szabályzata (ÚKVSZ).....	39
1.6.3. A kialakult, tényleges állapot vizsgálata a kerületi szabályozási terv előírásainak függvényében.....	46
1.6.4. Az ÚKVSZ és a TSZT/FRSZ kapcsolata	51
1.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA	56
1.12.1. Természeti adottságok	56
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet	56
1.12.2.1. Táj történeti vizsgálat.....	56
1.12.2.2. Tájhasználat értékelése	58

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékei, területek.....	58
1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	58
1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék.....	58
1.12.3.3. Ökológiai hálózat.....	58
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	58
1.13. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA	59
1.13.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei	59
1.13.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek.....	59
1.13.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése.....	59
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	60
1.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	62
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	62
1.14.1.1. A városrész szerkezete, a helyi adottságok vizsgálata	62
1.14.1.2. Jelenlegi, tényleges területfelhasználás a városrész területén	62
1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	65
1.14.2. Telekstruktúra vizsgálata.....	67
1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálata.....	67
1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat	67
1.14.5. Az építmények vizsgálata	71
1.14.5.1. Beépítési jellemzők (beépítési mérték, szintterületi mutató).....	71
1.14.5.2. Épületek szintszám vizsgálata	74
1.14.5.3. Épületek állagvizsgálata.....	74
1.14.6. Az épített környezet értékei.....	74
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái	74
1.15. KÖZLEKEDÉS	77
1.15.1. Közúti közlekedés	77
1.15.2. Közösségi közlekedés	77
1.15.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	78
1.15.4. Parkolás	78
1.16. KÖZMŰVESÍTÉS.....	81
1.16.1. Víziközművek.....	81
1.16.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termásvíz hasznosítás) ..	81

1.16.1.2. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés	83
1.16.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	84
1.16.2. Energiaközművek	85
1.16.2.1 Energiagazdálkodás, energiaellátási rendszerek.....	85
1.16.2.2. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	87
1.16.2.3. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése.....	92
1.16.3. Elektronikus hírközlés.....	93
1.16.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés	93
1.16.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	93
1.16.3.3. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben	93
1.17. KÖRNYEZETVÉDELEM	105
1.17.1. Talaj	105
1.17.2. Felszín alatti vizek.....	106
1.17.3. Levegőtisztaság és védelme	107
1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés	110
1.17.5. Sugárzás védelme.....	112
1.17.6. Hulladékkezelés.....	113
1.17.7. Vizuális környezetterhelés	113
1.17.8. Árvízvédelem.....	113
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok és problémák.....	114
1.18. KATASZTRÓFAVÉDELEM	115
1.18.1. Építésföldtani korlátok	115
1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei.....	115
1.18.2. Vízirajzi veszélyeztetettség.....	115
1.18.2.1. Árvízveszélyes területek.....	115
1.18.2.2. Belvízveszélyes területek.....	115
1.18.2.3. Mély fekvésű területek.....	116
1.18.2.4. Árvíz- és belvízvédelem	116
1.18.3. Egyéb	116
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások.....	116
1.20. VÁROSI KLÍMA	117

2. HELYZETÉRTÉKELÉS	118
2.1. A HELYZETFELTÁRÁS ÉS ELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE.....	118
2.1.1. Városrendezés	118
2.1.2. Közlekedés.....	121
2.1.3. Táji adottságok és zöldterületek	121
2.1.4. Környezeti hatások.....	122
2.1.5. Közművesítés.....	123
2.1.6. Fenntarthatóság (klímaváltozásra való felkészülés, megújuló energiák hasznosítása)	124
2.1.7. Értékvédelem	125
2.2. PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP	125
MELLÉKLETEK	130
1. melléklet: A hatályos kerületi szabályozási terv és az új fővárosi tervek közötti összhang vizsgálata	
2. melléklet: Előzetes vélemények összefoglalása	
3. melléklet: Örökségvédelmi hatástanulmány	

A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata, mint Megrendelő, a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. 122/A. § szerinti közbeszerzési eljárást folytatott le a „**Budapest Főváros IV. kerület Újpest egyes kerületi építési szabályzatainak elkészítése 2015. évi négy terület vonatkozásában**” melynek nyertese a C.D.C - Aczél Konzorcium lett. A tervezési szerződést a felek 2015 decemberében írták alá.

A területrendezés tervezési gyakorlatának megváltozása, a felülvizsgálat indoklása

A Kormány 2012-ben megalkotta a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletet „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” (továbbiakban Kormányrendelet).

A Kormányrendelet megalkotásával a településtervezésre vonatkozó előírások helye és tartalma megváltozott:

- Korábban az „1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről” (továbbiakban Étv.) határozta meg mind a településfejlesztési dokumentumok, mind a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. E szabályok átkerültek a Kormányrendeletbe (VI. fejezet).
- Korábban a „253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről” (OTÉK) tartalmazta a településrendezési eszközök jelmagyarázatát, amely a Kormányrendelet 6. mellékletébe került.

A Kormányrendelet – jelen dokumentáció készítésének időpontjában hatályos – átmeneti rendelkezései alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök – melyek az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos (továbbiakban: régi OTÉK) településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készültek – 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Azonban a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök a régi OTÉK szerint csak 2016. december 31-ig módosíthatóak a Kormányrendelet VI. fejezetének eljárási szabályai szerint. 2017. január 1-től a régi OTÉK szerint készült tervek módosítása már csak a Kormányrendelet tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

A közelmúltban megváltozott jogszabályi háttér szükségessé tette Budapest új településszerkezeti tervének (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) elkészítését is a főváros teljes közigazgatási területére. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 60. § (7) bekezdése szerint „A főváros településszerkezeti tervét és a főváros rendezési szabályzatát 2014. június 30-ig el kell fogadni”, másrészt biztosítandó az összhang a fővárosi településrendezési tervek és a vonatkozó területrendezési tervek között:

- 2011. szeptember 1-jén hatályba léptek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban BATrT) módosított rendelkezései.

- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTrT) vonatkozó előírásait és szabályait is alkalmazni kellett. Az új fővárosi tervek ennek megfelelően a 2014. január 1. óta hatályban lévő, módosított OTrT-vel összhangban készültek.

A TSZT és a z FRSZ az Étv.-ben rögzített követelmények és a főváros 2013 áprilisában elfogadott új hosszú távú városfejlesztési koncepciójában (Budapest 2030) lefektetett célok teljesítése érdekében határoz meg egyes jellemzőket és paramétereket, amelyeket a kerületi szabályozás során figyelembe kell venni.

Az 50/2015. (I.28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott új TSZT ennek megfelelően a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését határozza meg.

Az FRSZ a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az OTÉK, valamint a TSZT-nek 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 TSZT által megfogalmazottakat általános, jellemzően szerkezeti típusú és a területfelhasználással összefüggő témakörökben a TSZT leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket az FRSZ közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához.

A három fővárosi rendezési eszköz (TSZT – FRSZ – KÉSZ) közötti összhang megteremtését – az Étv. előírásaink figyelembevételével – az FRSZ rendeleti szinten biztosítja (5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. renelet).

A TSZT számos, a kerületi tervszközben rugalmasan kezelhető elemet is tartalmaz a Szerkezeti terv tervlapjain és leírásában, amelyek részben a területfelhasználás leírásának figyelembevétele során érvényesülnek, részben maga az FRSZ tartalmaz ezekre vonatkozó rendelkezéseket, paramétereket.

Újpest új fejlesztési dokumentumainak elfogadása

2015-ben a Kormányrendeletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő elkészült és hatályba lépett a kerület új *Településfejlesztési Koncepciója (Újpest2030 TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (Újpest ITS 2020)*. A Kormányrendeletnek megfelelően a két fejlesztési dokumentum alátámasztására önálló kötetben Megalapozó vizsgálat is készült. A teljes tervcsomag a Budapest Főváros Városrendezési Tervező Kft. és az Ecorys Magyarország Kft. közös munkája.

A Kormányrendelet 1. melléklete – különbséget nem téve a dokumentumfajták között – tartalmazza a településfejlesztési- és településrendezési eszközökhöz készítendő megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit. A Kormányrendelet megalkotásakor a szakmai célkitűzés az volt, hogy az elkészült komplex megalapozó vizsgálat megfelelő alapot képezzen mind a fejlesztési, mind pedig a rendezési típusú tervek elkészítéséhez. Ennek az egységesen megfogalmazott tartalmi követelménynek a gyakorlati alkalmazhatósága azonban már a fejlesztési dokumentumok készítésekor is több problémát felvetett. A tapasztalatok alapján a gyakorlatban nem lehetett megoldani a fejlesztési és rendezési típusú dokumentumok készítését egyaránt megalapozó komplex vizsgálati anyag elkészítését. A fejlesztési dokumentumok készítésénél – az integrált szemléletmódjunktól adódóan – a

környezeti elemek vizsgálata mellett nagy hangsúlyt kell fektetni a társadalmi és a gazdasági folyamatok vizsgálatára is. Ezzel szemben a város térbeli rendjét és az építés feltételeit meghatározó településrendezési terveknel a fejlesztési tervekhez szükséges környezeti vizsgálatnál részletesebb vizsgálatok szükségesek.

A Kormányrendelet 5. § (3) bekezdése ugyanakkor – elvben – nagyfokú rugalmasságot biztosít a tartalmi elemek tekintetében: „Az 1. és a 2. mellékletben meghatározott tartalom elemei összevonhatók, átcsoportosíthatók, indokolt esetben egyes elemei elhagyhatók, illetve azokat a település méretének, sajátosságainak, a településhálózatban betöltött szerepének, valamint az adott témakörnek megfelelő részletezettséggel kell kidolgozni.”

Újpest fejlesztési dokumentumaihoz készített vizsgálat igen nagy részletességgel készült, megfelelő alapot biztosított a fejlesztési dokumentumok elkészítéséhez. Ugyanakkor a már fent ismertetett okok miatt a készítőik éltek a Kormányrendelet tartalmi egyszerűsítésre vonatkozó megengedő rendelkezésével. Ezért az elkészült *megalapozó vizsgálat kiegészítése szükséges* a kerület rendezési tervének felülvizsgálatához. Ahol nem szükséges a kiegészítés, ott a rendezési terv alátámasztó munkarészeibe a megalapozó vizsgálat leíró részei, megállapításai kerültek átvezetésre.

A helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarészek jelen esetben is – csakúgy, mint az ITS-hez készült vizsgálatban – összevonásra kerültek, tehát a vizsgálati fejezet tényrögzítései mellett az adott témakör elemzése is megtörtént, ezzel is segítve a dokumentum könnyebb értelmezhetőségét/kezelhetőségét. A Helyzetértékelő munkarészben a helyzetfeltáró és elemző munkarészek összefoglalásaként a legfontosabb megállapítások és azok értékelése, a továbbtervezésénél figyelembe veendő tényezők kerültek rögzítésre.

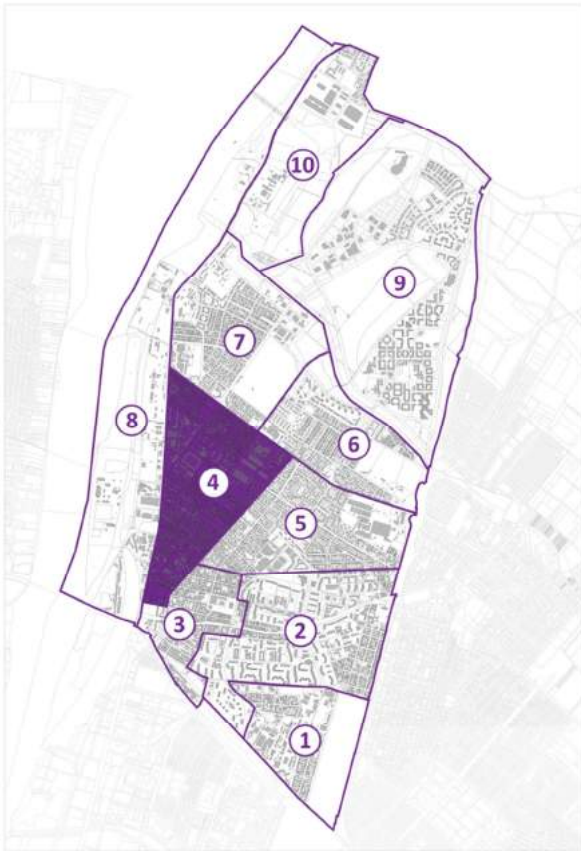
A vizsgálat alá vont területen az alábbi pontok más fejezetekben kerültek kifejtésre:

- 1.14.1.4. Funkció vizsgálat: lásd 1.14.1.2. Jelenlegi, tényleges területfelhasználás és funkciók a városrész területén
- 1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek: lásd: 1.14.1.1. és 1.14.1.2. fejezetek
- 1.14.1.6. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott terület): a városrész területén nem volt kimutatható ilyen terület.
- 1.14.6. Az épített környezet értékei: jelen munka keretében a szabályozási tervhez örökségvédelmi hatástanulmány is készül, amely részletesebben tartalmazza a tartalmi követelményben előírt fejezeteket, annak megisméltése indokolatlan.
- 1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése; 1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái; 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai és problémái; 1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok és problémák: a II. Helyzetértékelő munkarészben kerültek kifejtésre.

A vizsgálat alapját az Újpest Önkormányzata által 2016 januárjában adatszolgáltatásként átadott földhivatali alaptérkép jelentette. Az állami földmérési adatok felhasználásával, helyszínbemjárást, valamint – szintén adatszolgáltatásként kapott – ortofotóval történő összevetést követően került véglegesítésre (reambulálásra) a vizsgálat alapjául szolgáló térkép a munka kezdetén.

A papír alapú dokumentációban a vizsgálati térképek tájékoztató jelleggel szerepelnek. A dokumentáció részét képező digitális (CD) példány a vizsgálati térképeket nagyfelbontásban, olvasható léptékben tartalmazza.

A tervezési terület lehatárolása, a tervekészítés célja



A fent leírt jogszabályi környezet és tartalmi követelmények változása miatt, továbbá az új fővárosi tervekkel való összhang megteremtése, valamint az esetleg felmerülő/szükséges fejlesztési szándékok/kötelezettségek érvényre juttatása érdekében tehát a kerület elindította a saját (helyi) rendezési eszközeinek felülvizsgálatát.

Újpest fejlesztési dokumentumai a kerületet 10 városszerkezeti egységre tagolták:

1. Dél-Újpest
2. Újpesti lakótelep
3. **Újpest városközpont**
4. **Károlyi városnegyed**
5. **Újpest kertváros**
6. Északi kertváros
7. Megyer kertváros
8. Újpesti Duna-part
9. **Káposztásmegyeri lakótelep**
10. Székesdűlő és Megyeri hídfő

A Városvezetés úgy határozott, hogy az egyes városszerkezeti egységekre önálló kerületi építési szabályzatokat (KÉSZ) készítet. A 10 városszerkezeti egységből az Újpesti Duna-part területére a fővárossal közösen, egységes szabályzatot készítet (Duna-parti építési szabályzat).

A kerület – a Kormányrendeletben meghatározott szűkös határidőt is figyelembe véve – 2015-ben 4 városszerkezeti egység vonatkozásában (Újpest városközpont, Károlyi városnegyed, Újpest kertváros, Káposztásmegyeri lakótelep) indított felülvizsgálatot, melynek eredményekén 4 - önálló rendelettel jóváhagyásra kerülő - KÉSZ kerül kidolgozásra.

Jelen tervdokumentáció az Újpest 2030 TFK szerinti 4. számú **KÁROLYI VÁROSNEGYED** városszerkezeti egységre készül.

A tervezési terület határai a megbízás szerint:

A Váci út – Fóti út – Attila utca – József Attila utca által határolt, összességében közel 150 ha nagyságú, átalakuló, lakóval vegyes munkahelyi, intézményi területei.



1. ábra: A tervezési terület lehatárolása légifotón

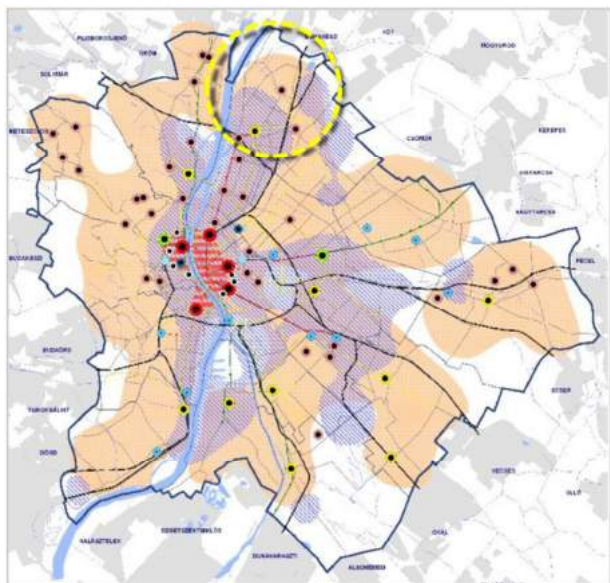
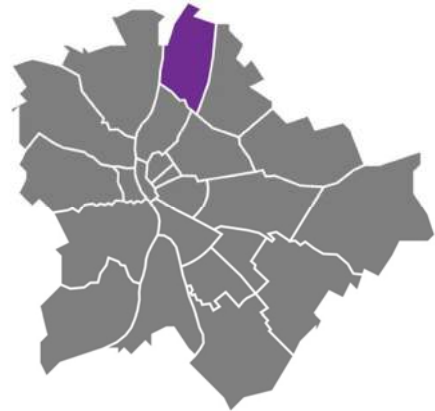
1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VÁROSRESZ HELYE A KERÜLETBEN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

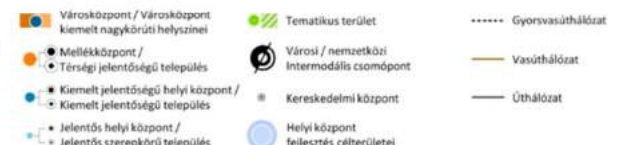
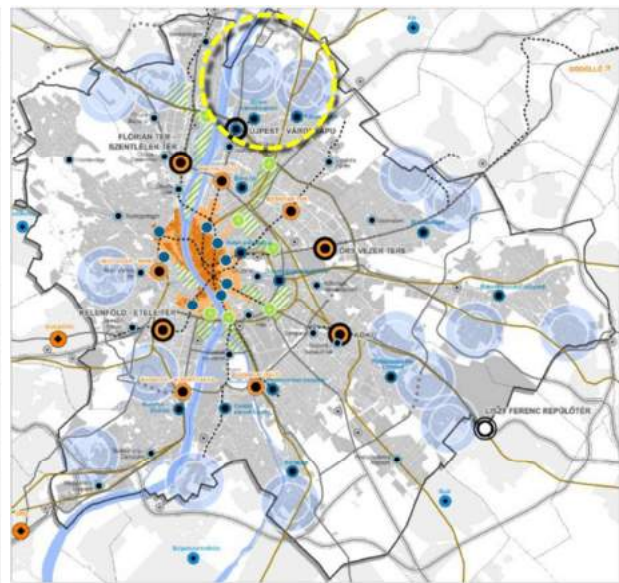
1.1.1. Újpest szerepe a településhálózatban, a kerület funkcionális és területi kapcsolatai

Újpest szerepét mind nemzetközi, mint térségi vonatkozásban alapvetően meghatározza a kerület Budapesten belüli, az agglomerációval szoros kapcsolatban lévő helyzete. A kerület a külső kerületekhez tartozik, több országos jelentőségű közúti és vasúti elem is érinti, továbbá vannak öszvárosi szintű gyorsvasúti és közúti elemei is.

Újpest a fővárosi térség egyik gazdasági központja. A kerület elsősorban az ipar, a kereskedelem, a közösségi és üzleti szolgáltatások terén játszik jelentős szerepet. Újpest komoly ipari hagyományokkal rendelkezik, és fejlődőképes ipari és infrastrukturális potenciáljának köszönhetően jelentős szerepét meg tudta őrizni. Az egy lakosra jutó bruttó hozzáadott érték tekintetében a kerület – a kisméretű belső kerületeket nem számítva – a negyedik legmagasabb értékkel rendelkezik a fővárosi kerületek között.



2. ábra: Központok értékelése a jelenlegi jelentőségük és szerepük szerint (Budapest 2030 – helyzetelemzés)



3. ábra: Tervezett központrendszer (Forrás: Budapest 2030)

Újpest jelentős szerepet tölt be a főváros és a környező területek vízi-közmű szolgáltatásában, ugyanis itt található a Káposztásmegyeri Vízmű és az északi vízbázis kútjainak egy része.

Újpest helyzetéből és funkcionális szerkezetéből adódóan „tengelykapcsoló-jellegű” szerepet tölt be a főváros belső, túlterhelt főközpontja és az agglomerációs települések között. Jelentős vonzása van a kerületnek az északi agglomerációs települések felé – úgy a munkahelyek, mint az intézmények vonatkozásában –, illetve átszállási (járműváltási) lehetőséget biztosít ezen település lakóinak Budapest belvárosának irányába.

Újpest számos kulturális, oktatási és sportlétesítménye országos szinten is kiemelkedő jelentőségű. Ilyenek például a Károlyi Gáspár Református Egyetem Állam – és Jogtudományi Kara, vagy a Szusza Ferenc Stadion. Ezen intézmények vonzereje messze túlmutat a kerülethatárokon, ám kerületen belüli hatásuk jelentősen elmarad a lehetőségektől, központteremtő, fejlődés-generáló erejük elégtelen.” *(Forrás: ITS Megalapozó vizsgálat 1.12. fejezet)*

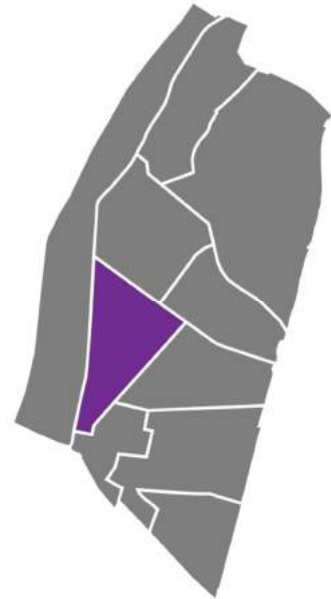
Újpest az elővárosi zóna részeként Pest megyével – Dunakeszi és Szigetmonostor településekkel – szomszédos. Közigazgatási szempontból szomszédos a III., XIII., XIV. és XV. kerületekkel. A tényleges térbeni kapcsolat Szigetmonostorral és a III. kerülettel csekély, ebben az irányban inkább a Duna elválasztó hatása érvényesül. Az összeköttetést a Duna hídjai biztosítják. A városrészt érintő legjelentősebb fővárosi szintű tervezett közúti elem a Körvasút menti körút a hozzá kapcsolódó új Duna-híddal: a Városkapu térségének alközponttá fejlesztését az Újpest-Aquincum Duna-híd építése – a jelenlegi területfelhasználást jelentős mértékben átalakítva – a jövőben nagymértékben elősegítheti.

A település zöldfelületi rendszerének gerincét a többnyire az ökológiai hálózat részét képező természetközeli területek: a Duna medre és parti sávja (a vízbázis terület ligeterdeivel együtt), a Népsziget, a Farkas-erdő, valamint a Mogyoródi-patak és a Szilas-patak menti természet-közeli területek alkotják. Ugyan Újpest Duna-menti kerület, mégis jelenleg a vízpartokban rejlő lehetőségei kevésbé kihasználtak, és az adottságokat – a Váci út és a Duna közötti egykori ipari zárványterületeket – figyelembe véve korlátozottak is. A Farkas-erdő és a Szilas-patak menti zöldfolyosó jelenleg rekreációs szempontból szintén alulhasznosított, azonban ezek fejleszthetősége kedvezőbb. (A Szilas-patak a Dunával való zöldfelületi-rekreációs kapcsolatot erősítheti). A kerület területein – a nagyfokú beépítettség miatt – kiemelt jelentőségük van a fennmaradt zöldterületeknek és a nagy zöldfelületű intézményterületeknek.

1.1.2. A Károlyi városnegyed szerepe a kerületben, a városrész funkcionális és területi kapcsolatai

A Károlyi városnegyed a kerületközponttól észak-nyugati irányban, a Váci út mentén helyezkedik el. Keleti határoló utcája az Attila utca, amely mentén két városrészrel – Újpest városközpont és Újpest kertváros – is határos. Északi szomszédja Megyer kertváros városrész, amelytől a Fóti út választja el.

A városszerkezeti egység Újpest legösszetettebb, legtöbb problémát hordozó, rendkívül vegyes területfelhasználású része. Az egykori iparvárosi városrész lakóinak száma 7768 fő, lakónépségének sűrűsége 43,9 fő/ha. A lakóterületek beépítése nagyrészt kisvárosias jellegű, jellemzően földszintes épületekkel. Több helyen régi munkáslakások (telepek) is találhatóak a területen. A lakások mellett számos jelentős ipari telephely is található a városrészben, amelyek egy része túlélte a rendszerváltást. Az egykori üzemi területek más részén viszont mára kusza tulajdonjogi viszonyok és rendezetlen területhasználat alakult ki.



A Váci út két oldalán merőben különböző léptékű, használatú és dinamikájú városi szövet alakult ki. A Váci út és a Duna közötti tagolatlan ipari zóna helyenként átfolyik a Váci út keleti oldalára, megszakítva a cizellált, kisvárosias-kertvárosias szövetet. A városrészt határoló és keresztező főutak (Váci út, Fóti út, Megyeri út) mentén leromlott lakóterületek és – részben – alulhasznosított gazdasági területek keverednek. Ez a kialakult területhasználat kedvezőtlen, ugyanakkor jelentős fejlesztési lehetőségek is adódnak, amelyek következtében várható ezen területek átalakulása.

A városrész közösségi közlekedéssel jól feltárt, Újpest központjával való kapcsolata jó, úthálózatának anomáliáit az új közlekedési rendszerterv kezeli. Ugyanakkor a sűrű, kevert kisvárosias és ipari szövetben a parkolás megoldatlan, hiányoznak a közösségi zöldfelületek.

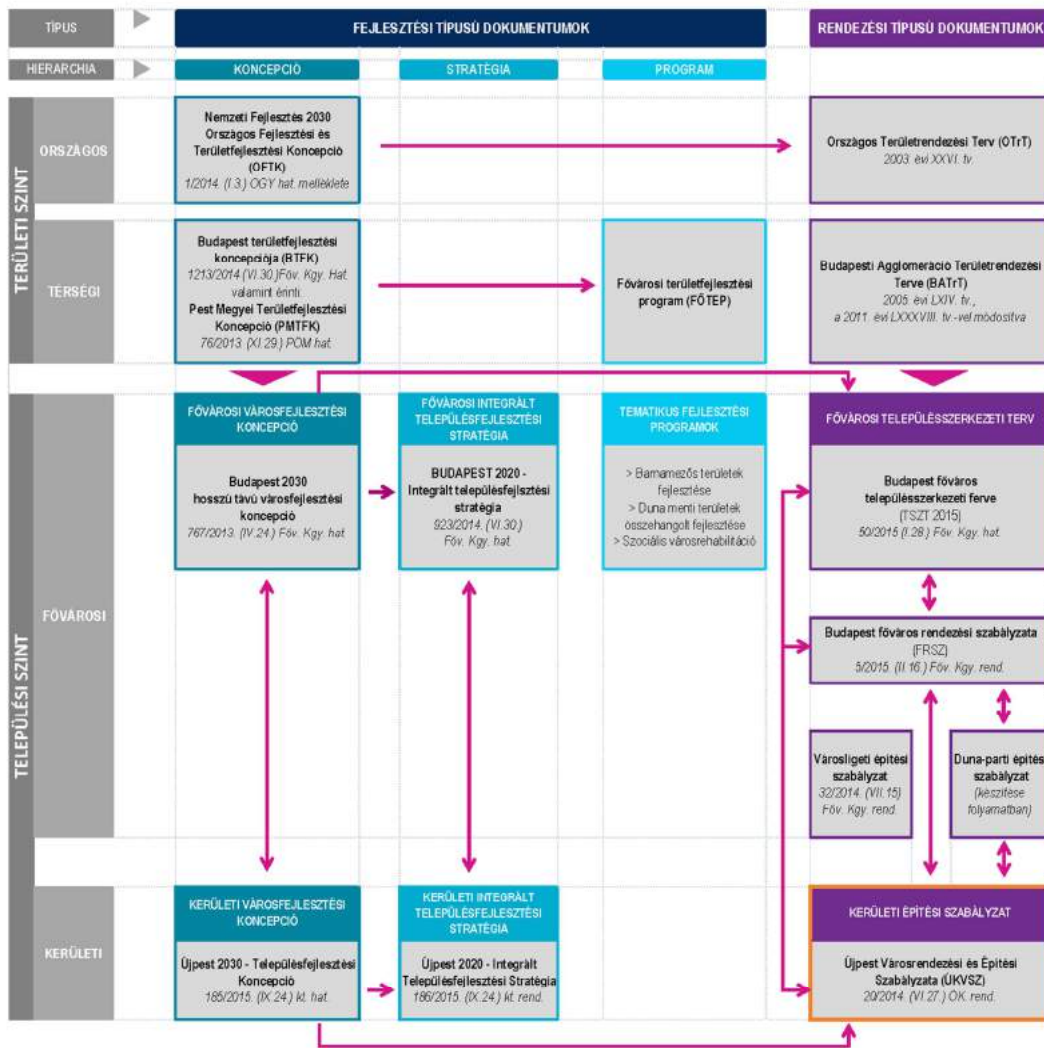
A városrész déli, a kerületközponthoz legközelebb eső részén – az egykori Wolfner Bőrgyár területén – nagyléptékű átalakulás kezdődött meg, amely – az eredeti elképzelésekhez képest – igen korai fázisban abbamaradt. Az egykori bőrgyár tömbje városszerkezeti és városképi szempontból egyaránt kiemelt helyszín, hiszen ez a tömb a legalkalmasabb a történeti városközpont nyugati irányba, a Duna felé történő kiterjesztésére. (Ebből a helyzetből adódóan ténylegesen inkább a központi városszerkezeti egységhez tartozik). A közeljövőben várható a terület hatályos tervek szerinti fejlesztésének újraindítása.

A városrészben központi funkciót betöltő terület jelenleg nincs, a bőrgyár tömbjétől kiinduló, északkelet felé a Megyeri temetőhöz vezető Baross utca hordoz bizonyos „főutca” jellegű funkciókat, főként az ipari tömbök út menti határvonalán kialakult kereskedelmi és szolgáltató egységek sűrűsödése következtében. A lakóterületek közötti kisebb gazdasági területeken ugyanakkor új innovatív, részben kutatásra is épülő, környezetet nem szennyező tevékenységet folytató kisvállalkozások telepedtek meg, ami a lakó és munkahelyi funkció szerves együttélésének fennmaradásához kedvező alapot biztosít.

A városrész különleges jelentőségű területének tekinthető az ország egyik legjelentősebb, legrégebbi múltra visszatekintő sportegyesületének a stadionja, és annak környéke. Az UTE Szusza Ferenc Stadionja igen szűkös, beszorított helyzetben van, közelében parkolóhely alig található. A stadion környezete jelenleg meglehetősen elhanyagolt állapotban van, a terület nagy része alulhasznosított. Külön is kiemelhető a stadion közvetlen szomszédságában található egykori Vágóhid terület, amelyen műemlékileg is védett, értékes – és más funkciók befogadására is alkalmas - épületek találhatók (igen rossz állapotban). A stadion és a környező területek együttes, összehangolt fejlesztése a városrész nagy lehetősége, amely a kerületen is túlnyúló jelentőségű (sport)központ kialakulását is magában hordozza.

1.2. | 1.3. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A településrendezési és településfejlesztési típusú tervek különböző szintjeit és hierarchiáját, egymással való kapcsolatait, 4. ábra mutatja be. Minden alacsonyabb szintű terv – legyen az fejlesztési vagy rendezési típusú – a felette álló – magasabb szintű – terv megállapításait és elhatározásait figyelembe véve, azokhoz igazítva készül, így az alacsonyabb szintű tervek egyre részletesebben dolgozzák ki a kitűzött célokhoz vezető konkrét megoldásokat, javaslatokat, és egyre részletesebb előírásokat tartalmaznak.



4. ábra: Tervhierarchia – saját készítésű ábra

Mind a TSZT/FRSZ alátámasztó munkarészei, mind pedig a Megalapozó vizsgálat részletesen bemutatja a magasabb szintű terveket, amelyek a jogszabályi előírásoknak megfelelően, azokhoz igazodva készültek el. Így jelen munka keretében csak a közvetlenül a kerületi szint felett álló és a kerületi dokumentumokat ismertetjük a későbbiekben, a vonatkozó fejezetekben (1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása, 1.6. A városszerkezeti egység településrendezési tervi előzményinek vizsgálata), és kizárólag a tervezés alá vont városszerkezeti egység vonatkozásában.

A TSZT/FRSZ vonatkozó fejezetei:

I. kötet: Helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő munkarész:

- ⇒ 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (országos területfejlesztési koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata:
 - Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK)
 - Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció (PMTFK)
 - Budapest Területfejlesztési Koncepciója (BTFK)

- ⇒ 1.3. A területrendezési tervekkel és kiemelt beruházásokra vonatkozó kormányrendeletekkel való összefüggések vizsgálata:
 - Országos Területrendezési Terve (OTrT)
 - Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)
 - Kiemelt beruházásokra vonatkozó kormányhatározatok és rendeletek

Újpest TFK és ITS Megalapozó vizsgálat vonatkozó fejezetei:

- ⇒ 1.2.1 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:
 - Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK)
 - Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció (PMTFK)
 - Budapest Területfejlesztési Koncepciója (BTFK)
 - Fővárosi Területfejlesztési Program (FŐTEP)

- ⇒ 1.2.2. A fővárosi településfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:
 - Budapest 2030
 - BP ITS 2020
 - Tematikus Fejlesztési Programok (TFP)

- ⇒ 1.2.4. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
 - Országos Területrendezési Terve (OTrT)
 - Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)
 - Kiemelt beruházásokra vonatkozó kormányhatározatok és rendeletek

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

A Károlyi városnegyed városszerkezeti egység „úszik” a kerületben, tehát nem szomszédos más budapesti kerületekkel. A Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) Főv.Kgy. határozatával elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) hatályos a főváros teljes közigazgatási területére. A tervezési területet nem lehet – és nem is indokolt – ebből a rendszerből kiragadva vizsgálni. (Az Újpestet és egy, vagy több szomszédos kerületét is érintő tervezett közlekedési elemeket az 1.6. A városszerkezeti egység településrendezési tervi előzményinek vizsgálata c. fejezet ismerteti.)

1.5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

Újpest képviselő testülete a 185/2015. (IX.24.) képviselő-testületi határozattal fogadta el a kerület településfejlesztési koncepcióját (továbbiakban TFK). A településfejlesztési koncepció hosszú távra (15-20 évre) határozza meg egy város, illetve kerület fejlesztésének főbb irányait, a gazdasági, társadalmi és környezeti célkitűzések rögzítése és összehangolása alapján.

A TFK a területfejlesztési tervekkel összhangban, az országos településfejlesztési és településrendezési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá azok elkészítéséről szóló, az Étv. végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint készült.

A Kormányrendelet kimondja, hogy „A kerületi településfejlesztési koncepció a fővárosi településfejlesztési koncepcióval összhangban készül”. Újpest koncepciója ennek megfelelően a főváros hosszú távú fejlesztési koncepciójában (Budapest 2030) meghatározott célkitűzések figyelembevételével készült, vagyis a kerület jövőképe és célkitűzései a budapesti fejlesztési rendszerbe illeszkednek.

Újpest jövőképeinek elemei:

- Önálló, identitást megtartó kerület – szolidáris, aktív összetartó közösség
- A Fővárossal, a szomszédos kerületekkel és az északi agglomerációval együttműködve megerősödő összárosi szerepkör.
- A Főváros szerves része – erős kerületközpont, új mellékközpont, kiváló külső közlekedési kapcsolatok
- 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

Az Európai Unió támogatásait az elérendő célokhoz és a meghatározott prioritásokhoz köti, ezekhez igazodva hirdet meg különböző programokat, pályázatokat. Az Unió átfogó és specifikus céljait

bizonyos horizontális alapelvek (*esélyegyenlőség és környezeti fenntarthatóság*) egészítik ki, melyeket minden egyes cél megvalósulásánál érvényesíteni kell.

Ezért (is) a fejlesztési irányok és célok meghatározásakor szükséges olyan településfejlesztés elveket rögzíteni, amelyek minden fejlesztés alapjául szolgálnak, és „átszövik” a célrendszer minden egyes elemét, és garantálják a település fejlődésének megfelelő irányát.

Újpest horizontális településfejlesztési elvei:

- élıhetőség
- fenntarthatóság
- esélyegyenlıőség
- értékmegőrzés, értékteremtés

Átfogó célok és a megvalósításukat szolgáló szabályozási feladatok:

ÁTFOGÓ CÉLOK	RÖVID TARTALOM	SZABÁLYOZÁSI FELADATOK/LEHETŐSÉGEK
Önálló identitást megtartó kerület.	<ul style="list-style-type: none"> • Újpest hagyományos városkarakterének megőrzése, épített örökségének, emblemikus épületeinek és létesítményeinek ápolása, funkcióval való ellátása, hasznosítása, természeti értékek védelme. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Értékőrző/értékteremtő szabályozási környezet az építési paraméterek gondos megválasztásával</i> • <i>városrehabilitációs szabályozási rendszer,</i> • <i>differenciált közterület-szabályozás (forgalomcsillapított v. gyalogos övezetek),</i> • <i>közterületek zöldfelületi-arányának növelése.</i>
Kompakt város – helyben elérhető, minőségi szolgáltatások, munkahelyek.	<ul style="list-style-type: none"> • Helyben biztosított szolgáltatások, intézmények, munkahelyek és lakóhelyek széles választéka. • Hatékony és harmonikus városszerkezet, kis távolságok, jó minőségű, biztonságos és differenciált közlekedési kapcsolatok. • Kifejlett szerepkörű központok, összetett területhasználat. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Megfelelő területhasználat (övezetek) megválasztása,</i> • <i>a beépítésre nem szánt területek megőrzése, a belső területi tartalékok kihasználása,</i> • <i>a lakóterületek közé ékelődött gazdasági területek funkcióváltásának elősegítése (az egymást zavaró területhasználatok kiküszöbölése),</i> • <i>az igényeknek megfelelő közlekedési infrastrukturális elemek bővítése</i> • <i>a helyi alközpontok (policentrumok) fejlesztésének elősegítése szabályozási eszközökkel.</i>
Versenyképes gazdaság.	<p>Gazdasági telephely körülmények javítása, a jelenlegi barnamezős területek fejlesztésével (egykori ipar, honvédségi, vasúti területek), alulhasznosított ingatlanok gazdasági életbe való integrálásával => a Városkapu térsége kiemelkedő befektetési helyszín.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>a barnamezős és alulhasznosított területek funkcióváltásának elősegítése szabályozási eszközökkel,</i> • <i>befektetővonzó szabályozási környezet megteremtése (terület-előkészítés, infrastrukturális fejlesztések),</i> • <i>működőképes struktúra/szerkezet kialakítása, (fontos: a környezeti értékek szem előtt tartása – nagyarányú zöldfelületek kijelölése)</i>

ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

<p>Színvonalas, bő kínálati paletta a sport és a szabadidő-eltöltés területén.</p>	<p>A sport- és szabadidő eltöltésére szolgáló helyszínek fejlesztése => meglévők korszerűsítése, infrastrukturális fejlesztése, igényeknek megfelelően újjak építése/kialakítása.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • helybiztosítás (a szabályozási paraméterek fejlesztési igényeknek megfelelően), • igény szerint új területek kijelölése (a zöldfelületi fejlesztésekkel és a Duna-parttal rendszerben gondolkodva)
<p>Duna integrálása a kerület életébe.</p>	<p>Sport és rekreációs hasznosítás, jelentős méretű erdőszült és egyéb zöldfelületek => kiemelt szerep a zöldfelületi hálózatban.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • a kerület (ill. az egyes kerületrészek) és a Duna közötti kapcsolat kialakítása (a Duna-parti építési szabályzattal összhangban) • a Duna-part elérését biztosító közlekedési elemek kijelölése/helybiztosítása (kapcsolódási pontok feltárása)
<p>Vonzó környezet – kiváló életminőség.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • adottságok jobb kihasználása (értékes vízparti területek, erdők, épített örökség) • egészséges, vonzó, minőségi, tiszta és zöldfelületekben gazdag települési környezet megteremtése, értékek megőrzése • differenciált, eltérő használatokat lehetővé tevő zöldfelületi hálózat 	<ul style="list-style-type: none"> • zöldfelületi rendszer fejlesztése szabályozási eszközökkel (helybiztosítás, megfelelő övezeti paraméterek megválasztása, közterületi-zöldterületek arányának növelése, kapcsolati-infrastruktúra fejlesztése)

Az átfogó célok együttes figyelembevételével **RÉSZCÉLOK** kerültek meghatározásra, amelyek megvalósítása eredményeként Újpest a jövőben alkalmassá válik a kitűzött jövőkép elérésére (vastagon szedve a városszám területén erőteljesebben érvényesíthető célok jelöltek):

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**

Károlyi városnegyed fejlesztési feladatai:

„A Károlyi városnegyed esetében egyrészt a Váci út térségének fejlesztése, a gazdasági területek rendezése, funkcióváltása, másrészt a lakóterületek élhetőbbé tétele, egyes területeinek forgalomcsillapítása, a lakásállomány minőségének javítása, a zöldfelületi arány növelése, közösségi terek, játszóterek kialakítása a legfőbb feladat. A Károlyi központ félbemaradt fejlesztését folytatni és befejezni kell.

A Váci út menti területen a fizikai környezet megújításra szorul, az építészeti arculat rendezetlen, azonban elhelyezkedésénél fogva jelentős potenciált hordoz, ezért ösztönözni kell a befektetéseket, a gazdasági fejlesztéseket. Ezek során törekedni kell arra, hogy a Váci út térfalai a mai funkcióknál városiasabb, vonzóbb fejlesztéseket fogadjanak. A lakóterületekkel szomszédos területeken a vegyes területhasználatba illeszthető munkahelyek megtelepedése kívánatos. A korábban intenzíven hasznosított iparterületeken a beavatkozások részeként kell gondoskodni az esetleges szennyezettségek feltárásáról és felszámolásáról.

Az új fejlesztésekkel párhuzamosan a meglévő értékek megóvásáról, hasznosításáról is gondoskodni szükséges, az épített örökség elemeinek újrahazsnosítása emelheti a terület értékét, erősítheti az identitást. A Lőrinc utcai iskola értékes épületének megújításához az épülethez illő funkciót kell találni. A MEO épületegyüttesének további hasznosításáról is gondoskodni kell, hogy annak értékei megóvhatóak, az ingatlan fenntartható legyen. Az Aschner Lipót tér városi térként való jó használata kiemelt cél. A Károlyi központ félbemaradt fejlesztése konfliktusforrások veszélyét hordozza, ezért támogatni kell az átalakulás folytatását aktív kerületi kezdeményezéssel.

A lakóterületek zöldfelületi ellátottságát a lehetőségekhez mérten növelni kell, és a fenntartásról folyamatosan gondoskodni szükséges. Új játszóterek kialakítására, a közösségi terek fejlesztésére van szükség.

Az élhetőséget szolgálhatja a lakóterületeken a forgalomcsillapítás és a kerékpározás feltételeinek javítása, kialakítása.

A városrészben a kerületi átlagnál nagyobb arányban jellemzőek a társadalmi problémák, ezért fokozott figyelemmel kell lenni a lakosság szociális támogatására és a közösségi összetartozás erősítésére.

A városnegyed fontos eleme a Szusza Ferenc stadion, aminek fejlesztése jelenleg is folyik. A stadion környezete szintén központképző elem, különösen igaz ez a Megyeri út ma alulhasznosított Váci úti torkolatára.” *(Forrás: Településfejlesztési koncepció 3.5. fejezet)*

1.5.2. A hatályos Integrált Településfejlesztési Stratégia vonatkozó megállapításai

Újpest képviselő testülete a 186/2015. (IX.24.) képviselő-testületi határozattal fogadta el a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (továbbiakban ITS). Az ITS középtávra (a 2015-2020 közötti időszakra) határozza meg a kerület fejlesztésének főbb irányait és konkrét lépéseit az önkormányzat által jóváhagyott **hosszú távú településfejlesztési koncepció alapján**. Eszerint az ITS-ben rögzített városfejlesztési elképzelések egyes elemei illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített hosszú távú célokhoz, és a kijelölt fejlesztési irányokhoz.

Az ITS középtávon (2014-2020 között) jelöli ki az elérendő fejlesztési célokat, valamint az azok integrált megvalósítását szolgáló beavatkozások körét és a megvalósítás eszközeit.

Az ITS célja, hogy a stratégiai tervezés eszközeivel, és integrált szemléletmódjával elősegítse az elkövetkező 6-8 év városfejlesztési tevékenységeinek eredményességét. A városfejlesztés sikeressége a legnagyobb mértékben az **integrált szemléletmód megfelelő érvényesítésétől függ**. Vagyis attól, hogy a döntéshozók, beruházók és tervezők képesek-e saját céljaikon, érdekeiken túllépve megteremteni a projekt sikerességéhez szükséges integrált fizikai, gazdasági és társadalmi környezetet, vagyis az integrált városfejlesztés optimális feltételeit.

A tervezés során rendkívüli jelentőséggel bír a helyi társadalom és a gazdaság szereplőinek folyamatos tájékoztatása, az Önkormányzat és a partnerek közötti intenzív kommunikáció, és a résztvevők aktív, támogató közreműködése. A megfelelő kommunikáció (partnerség) hozzájárul ahhoz, hogy a kerületben folyó egyes fejlesztési tevékenységek – függetlenül azok finanszírozóitól illetve tulajdonosaitól - egymással térben és időben összehangoltan valósuljanak meg, erősítve ezzel az egyes fejlesztési célú beavatkozások hatását.

A Újpest 2020 ITS 5 stratégiai célt határoz meg, amelyekhez különböző fejlesztési programokat társít.

Stratégiai célok és fejlesztési programok:

(A városrészhez az ITS alapján kapcsolódó célok és programok vastagon, a szabályozási eszközökkel segíthetők pedig lila színnel jelöltek)

1. Versenyképest 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

1.4. Foglalkoztatás bővítése

1.5. Térségi turisztikai vonzerő növelése

1.6. Helyi kiskereskedelem pozíciójának javítása

1.7. Vállalkozásfejlesztés és a vállalkozási kultúra erősítése

2. Hatékony közösségi infrastruktúrák

2.1. Térségi elérhetőség fejlesztésének támogatása

2.2. Kerületi közlekedési infrastruktúra fejlesztése

2.3. Energiahatékonysági beruházások és a megújuló energia szerepének növelése

2.4. Korszerű közmű szolgáltatási és árvízvédelmi rendszerek

2.5. Köztisztaság javítása és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás fejlesztése

3. Megújuló városi környezet

3.1. Integrált városmegújítás

3.2. Újpesti Duna-part déli szakaszának fejlesztése

3.3. Sport- és aktív szabadidős fejlesztések

3.4. Kerületi zöldterületek és zöldfelületek hálózatának fejlesztése

4. Minőségi közösségi szolgáltatások

4.1. Oktatásfejlesztés és ifjúsági politika

4.2. Hatékony egészségügyi rendszerek

4.3. Kulturális értékteremtés

4.4. Polgárbarát hatékony önkormányzati hivatal

5. Aktív társadalom, szolidáris kerület

5.1. A lokálpatriotizmus erősítése, helyi közösségek és civil szervezetek támogatása

5.2. A szociális szolgáltatások hatékonyságnövelése

5.3. Lakhatási program

5.4. A szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek kezelése

5.5. A közbiztonság erősítése

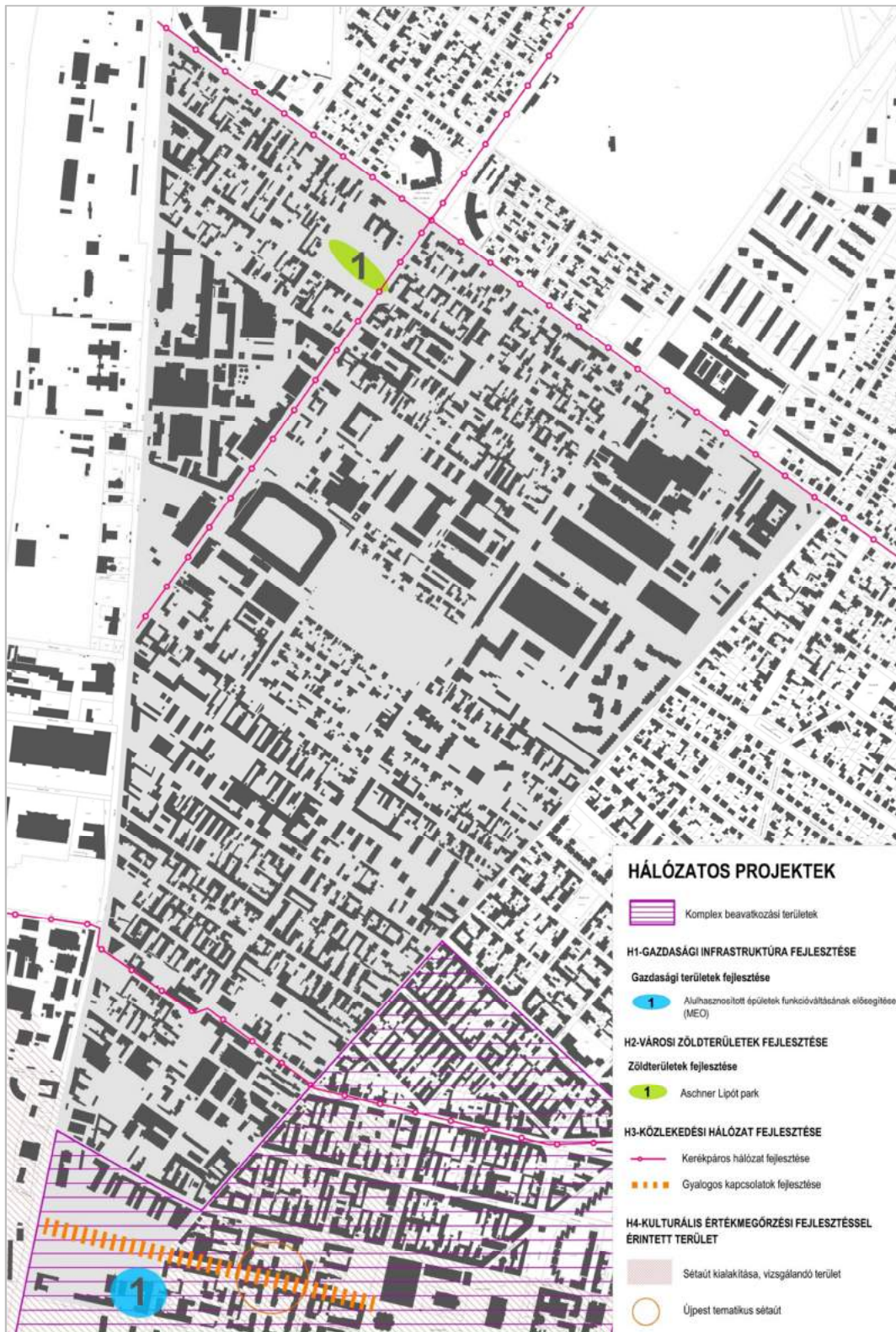
A városszerkezeti egység Váci út – Károlyi István utca – Attila utca – József Attila utca által határolt tömbjét, vagyis a korábban tervezett Károlyi István Városcsopont területe az ITS Újpest városcsopont elnevezésű **akcióterületének** a része, és **komplex, összehangolt fejlesztést igényel**. Az akcióterületen belül önálló projekt jellegű beavatkozás nem tervezett.

Városrészi fejlesztési célok:

- Félbe maradt ingatlanfejlesztések befejezése,
- Gazdasági területek funkcióváltásának elősegítése,
- Modern gazdasági funkciók és kutatás-fejlesztés megerősítése
- Lakóterületek élhetőbbé tétele, a lakásállomány minőségi javításának elősegítése,
- Váci út térségének gazdasági/irodai fejlesztése,
- Zöldfelületi arány növelése, Dunával való kapcsolat javítása
- Közösségi terek (játszóterek) létesítése,
- Helyi kerékpáros közlekedés feltételeinek megteremtése,
- Szegregációval veszélyeztetett területek kezelése.

4 HÁLÓZATOS PROJEKT tekintetében érintett a terület:

- Gazdasági területek fejlesztése – Alulhasznosított épületek funkcióváltásának elősegítése (MEO)
- Zöldterületek fejlesztése – Aschner Lipót park
- Közlekedési hálózat fejlesztése
 - Kerékpáros hálózat fejlesztése (Fóti út, Megyeri út, Görgey utca-Deák F. utca – Zsilip utca)
 - Gyalogos kapcsolatok fejlesztése (börgyári tömbön keresztül)
- Kulturális értékmegőrzés programja – Sétaút kialakítása, vizsgálandó terület



5. ábra: A városrész területét érintő hálózatos projektek (forrás: saját készítésű ábra)

1.5.3. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések a területen

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

A városszerkezeti egység területén az önkormányzat az alábbi partnerekkel kötött **településrendezési szerződést**:

► **Labdarúgó Immobílien Ingatlanforgalmazó Kft.**

A 2008. július 9.-én aláírt szerződés tárgya az Irányi Dániel utca – Baross utca – Fülel utca – Labdarúgó utca által határolt tömb területére vonatkozó KSZT elkészítése volt. A KSZT-ben a Labdarúgó utca 19. számú (74261 hrsz-ú) telek (MEVA telephelye) hasznosítására a felek által meghatározott tervezési program 227 lakás felépítését írta elő. A KSZT-t az Urbanitás Kft. elkészítette, és azt az önkormányzat a 3/2010. (II. 1.) számú rendeletével jóváhagyta. A tervi elképzelés egyelőre nem valósult meg, az ingatlan jelenleg is üzemi terület, melynek (funkcióváltás nélküli) fejlesztését az érvényes KSZT korlátozza.

► **Nova Park 83 Ingatlanforgalmazó KFT.**

A 2009. október 30.-án aláírt szerződés tárgya a Váci út – Fóti út – Pintér József utca által határolt tömbök területére vonatkozó KSZT elkészítése volt. A szerződésben a felek által meghatározott tervezési program 50%-ban korlátozta a lakófunkciójú létesítmények elhelyezését. A KSZT-t a Mű-Hely Kft. elkészítette és azt az önkormányzat a 40/2012. (IX.28.) számú rendeletével hagyta jóvá. A tervi elképzelés nem valósult meg, elsősorban az érintett tömbök telek- és tulajdoni viszonyai miatt.

A fentiekén túlmenően érdemes azonban megemlíteni, hogy az Önkormányzat 2005-ben településrendezési szerződést kötött az akkori az Önkormányzat mellett többségi tulajdont szerzett „**Fejlesztő**” céggel, a **Károlyi városközpont** (az egykori Wolfner – majd Táncsics – Bórgyár tömbjére vonatkozó) szabályozási terv elkészítésére. A terv jóváhagyását követően az együttműködés folytatódott, és újabb megállapodás született az elfogadott terv megvalósítása érdekében (telekmegosztás végrehajtása, fejlesztések ütemezésének elkészítése, várható költségek viselése, fejlesztés feltételeinek megteremtése). Az megállapodásnak megfelelően megtörténtek a bontások, a terület-tisztítás, majd I. ütemben a Károlyi István utca mentén, négy különálló telken megépült a közel 280 lakást magába foglaló lakóházor.

A Felek megállapodtak továbbá, hogy a fejlesztő saját költségen a II. és a III. ütem területére gondoskodik az építészeti tervpályázat kiírásáról és lebonyolításáról (ez szintén megtörtént), továbbá a használatbavételi engedély(ek) kiadásának feltételül szabták az egyes ütemekkel egy időben átépítendő határoló közlekedési létesítmények fejlesztését (Károlyi István utca, József Attila utca, Attila utca). A fejlesztőnek gondoskodnia kellett továbbá a közmű-hálózat megfelelő kiépítéséről, illetve az utak menti közösségi használatú területek, zöldfelületek kialakításáról is.

A fejlesztés 2009-ben, a gazdasági válság miatt abbamaradt - a területet **új fejlesztő** vásárolta meg -, azonban a korábban kötött megállapodásban foglaltak jó alapot jelenthetnek az újabb elképzelések megvalósításához is.

► Jelen szabályozási terv készítése kapcsán az **Alukönigstahl** megbeszélést kezdeményezett az önkormányzatnál telephelyének bővítésére vonatkozóan. A bővítésre vonatkozóan a cég megbízásából telepítési tanulmányterv készült.

1.6. A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

A közelmúltban megváltozott jogszabályi háttér szükségessé tette Budapest új településszerkezeti tervének (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) elkészítését a főváros teljes közigazgatási területére. Budapest esetében az új TSZT (a rendezési szabályzattal együtt) nem csak a korábban hatályos TSZT-t váltotta fel, hanem az egységes fővárosi szabályozást biztosító FSZKT-t és a BVKSZ-t is.

„A településszerkezeti terv: a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv.

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.” (Étv. fogalom meghatározás)

Budapest fővárosi kétszintű önkormányzati rendszerű (fővárosi és kerületi szint). A kerületi önkormányzatok – így Újpest – feladata, hogy a településrendezési szabályokat a fővárosi településrendezési terv(ek) alapján elkészítse.

Tehát Újpest kerületi építési szabályzata (KÉSZ) a „fővárosi kerületben az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet” (314-es Kormányrendelet – értelmező rendelkezések), amely a TSZT és az FRSZ alapján készül.

1.6.1. Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

„Budapest új településszerkezeti terve (a rendezési szabályzattal együtt) a főváros teljes közigazgatási területére készült. A TSZT 2015 az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal, az FRSZ az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra. A településszerkezeti terv hosszú távra szóló terv, 10 évet meghaladó időtávlatra készült.

Az általános - jellemzően szerkezeti típusú, és a területfelhasználással összefüggő – témaköröket a TSZT leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket a Fővárosi Rendezési Szabályzat közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához.

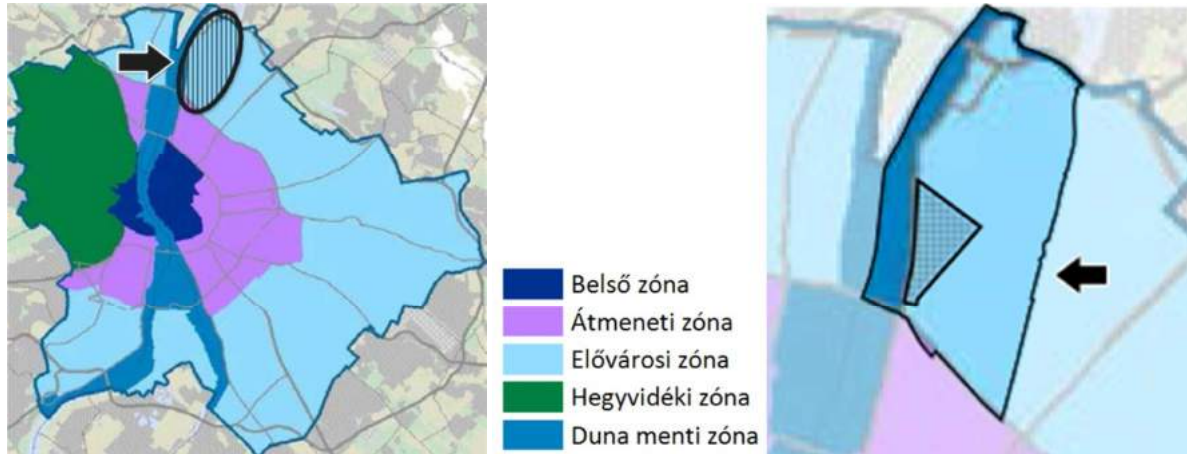
A TSZT számos, a kerületi terveszközben rugalmasan kezelhető elemet is tartalmaz - ilyen például az átmeneti területfelhasználás lehetősége -, melyekre vonatkozó részletesebb rendelkezéseket az FRSZ írja elő.



1.6.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)

Budapest zónarendszere

Újpest Budapest zónarendszerében három zóna tekintetében érintett. A kerület jelentős része az *elővárosi zónában* helyezkedik el, a kerület déli részén a Dugonics utca – Új Palotai út (Mártírok útja folytatása) – vasútvonal (kerülethatár) által határolt terület már az *átmeneti zónába* tartozik a Váci úttól nyugatra eső területei pedig a Duna menti zónához tartoznak.

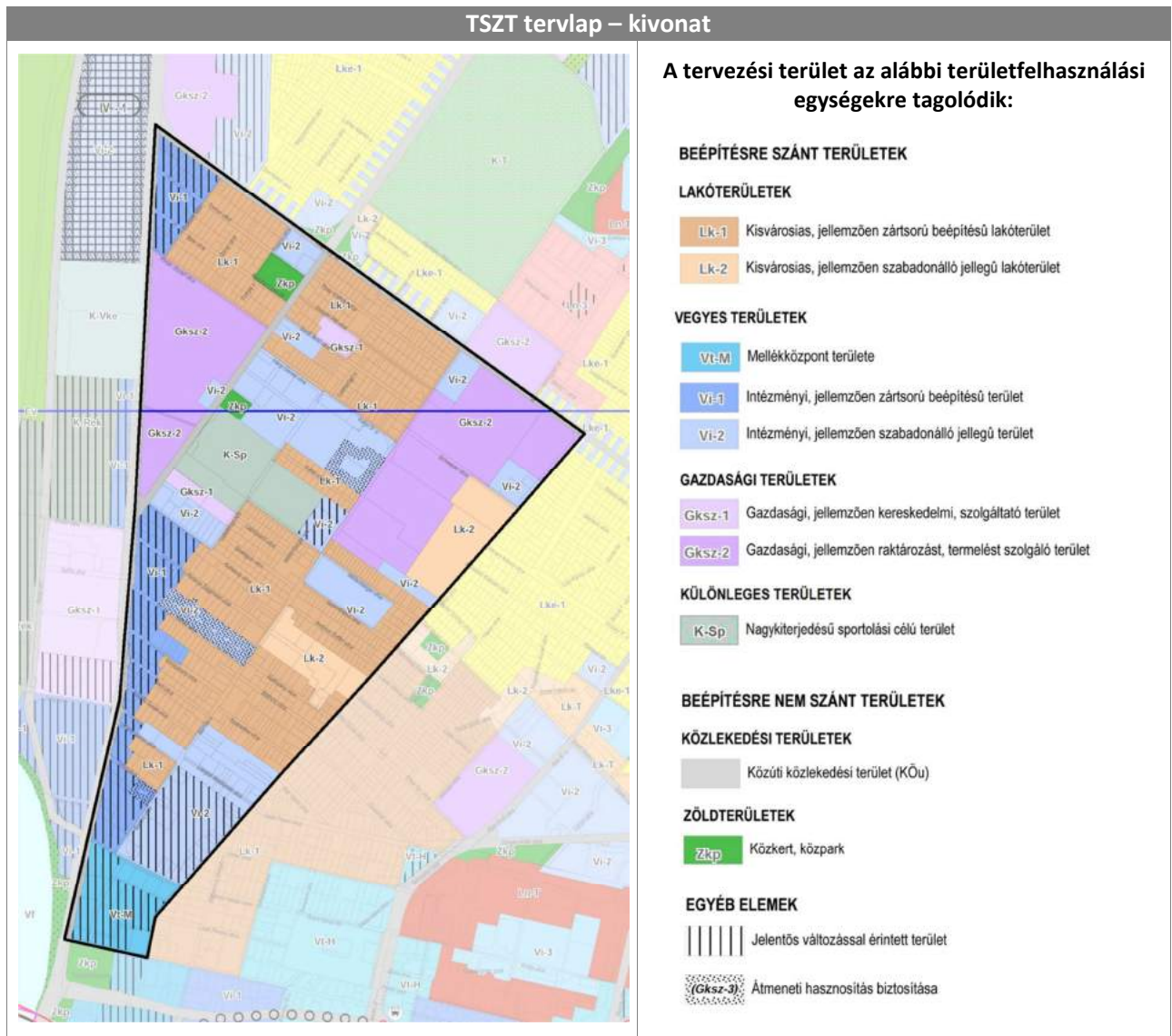


6. ábra: Budapest zónarendszere
(Forrás: TSZT – saját készítésű ábra)

A tervezési terület az elővárosi zónában helyezkedik el.

„Az **elővárosi zónát** a Budapesthez csatolt, korábban önálló települések gyűrűje alkotja.” (Forrás: TSZT leírás)

1. Területfelhasználás



A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK FŐBB JELLEMZŐI (TSZT kivonat)

Lk-1	Sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,75 közötti értékben határozza meg.
Lk-2	A 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

	<p>0,75 – 2,25 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.</p>
Vt-M	<p>A területfelhasználási egységbe soroltak a Budapest 2030 koncepció céljai között szereplő differenciált központrendszernek – jellemzően az átmeneti zónában tervezett – elemei, amelyek ma még nem érték el azt a sűrűséget és minőséget, amely alapján kivehetnék részüket a főközpont tehermentesítésében. Ilyen térségek a tervezett intermodális szerepkörrel rendelkező központok (Újpest városkapu). Sűrűségük a belső főközponti intézményi sűrűséghez hasonló. A megfelelő funkcionális kínálat biztosítása érdekében, valamint a szerkezeti elhelyezkedésből fakadó környezeti terhelésük miatt a meghatározó intézményi területhasználat itt is érvényesül. Ezek a területek a zárt sorú és a szabadonálló beépítési karakter egyaránt kialakítható a KÉSZ-ben meghatározott módon és magassággal. A beépítési sűrűség legmagasabb értéke 3,0 – 7,0 közötti a terv szerint. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 15% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.</p>
Vi-1	<p>Az Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület 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.</p> <p>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.</p>
Vi-2	<p>Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület 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 – 4,25 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.</p>
Gksz-1	<p>A gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület 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</p>

	irodafunkció, K+F (kutatás-fejlesztés) célú rendeltetések, környezetbarát termelői funkció is létesíthető a környező beépítés zavarása nélkül. A TSZT e területek funkcióváltásának elsődleges irányát határozza meg. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.
Gksz-2	A 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-Sp	Nagykiterjedésű sportolási célú terület területfelhasználási egységbe azok a területek tartoznak, amelyek időszakosan egy időben nagy forgalmat vonzanak. A sportfunkció mellett az azokat kiszolgáló funkciójú épületek (pl. szállás-szolgáltatás) is elhelyezhetők. A IV. kerületben kizárólag a Szusza Ferenc Stadion (UTE) területe került K-Sp területfelhasználási egységbe (Lásd TSZT leírás 7. táblázat)
Zkp	A területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak. Idetartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek. A meglévő közparkokon kívül azon zöldterületek is lettek határolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek) és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.

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. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel a TSZT pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi terveszközben történhet.

Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alakváltozása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.

Átmeneti hasznosítás biztosítása:

Annak érdekében, hogy a településszerkezeti terv figyelembe vételével készülő új kerületi terveszközök és a TSZT között az összhang biztosítható legyen, egyes területek vonatkozásában az

átmenetileg alkalmazható területfelhasználási kategória is meghatározásra került. Így bár kívánatos pl. a lakóterületek közé ékelődő gazdasági területek egy részén a funkcióváltás intézményi terület irányába, ennek időszerűségét a helyi önkormányzat tudja meghatározni.

2. Közlekedési infrastruktúra



3. Az épített környezet értékeinek védelme

3.a) „A településszerkezeti terv a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és védelmének a területfelhasználással összefüggő módját.

A terv 3. Épített környezet értékeinek védelme **a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek szerkezeti tervlap** tájékoztató értékű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.”

TSZT tervlap – kivonat



A tervezési területet érintő más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek:

Műemlékek:

- Iskola (Attila utca 8-10, József Attila utca 12. – 70351/1.)
- Kerítés (Attila utca 8-10 – 70350/31)
- Megyeri út 15. – 74327 hrsz:
 - kapuépítmény
 - sertés- és marhavágóhíd épülete
 - Újpesti vágóhíd együttese
 - irodaépület
 - alkalmazott lakóház


Nyilvántartott régészeti lelőhely:

Váci út-Fóti út – Megyeri út által határolt tömb területe

3.b) „Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi öszkép- és város sziluett-alakító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi öszkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslatok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.

A terv vonatkozó rajzi elemeit a 3. Az épített környezet értékeinek védelme, **b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása** című szerkezeti tervlap tartalmazza.

A TSZT-ben meghatározott, szabályozást igénylő területekre vonatkozó részletesebb rendelkezéseket az FRSZ tartalmazza. (A TSZT a változással érintett területek köréből külön kiemeli a történeti városrészeken kívül eső azon területeket, amelyeken jellemzően nagyvárosias karakterű, új beépítés várható. Az egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területeken is – ha zártosurú beépítési mód, vagy nagyvárosias jellegű beépítési magasság kerül alkalmazásra – érvényesülnie kell a megfelelő légtéraránynak, ezért a további tervezés során hasonló elvű, de magassági vonatkozásban eltérő szabályozás alkalmazása indokolt.)”

TSZT tervlap – kivonat	
	<p>A tervezési területet érintő épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások:</p> <p><i>Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek:</i></p> <p><i>Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória): a József Attila utca egy kis szakasza (MEO előtt)</i></p> <p>Magasépítmény számára igénybe vehető területek:</p> <p><i>Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m: A Károlyi István Városközpont fejlesztési területének a Baross utca meghosszabbítása és az Attila utca közé eső területrésze.</i></p>

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A tervlap **tájékoztató elemként** tartalmazza a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületeket vagy értékeket. A tervezési területet egyik kategória sem érinti.

A tervlap a tájékoztató elemek mellett a zöldfelületi rendszer megőrzése és fejlesztése érdekében **tervi elemeket** is tartalmaz.

TSZT tervlap – kivonat



A tervezési területet érintő zöldfelületi tervi elemek:

Településképvédelmi jelentőségű fasor tervezett az alábbi utak mentén:

- Váci út
- Fóti út
- Megyeri út
- Lőrinc utca (a központ irányából a Baross utcáig)

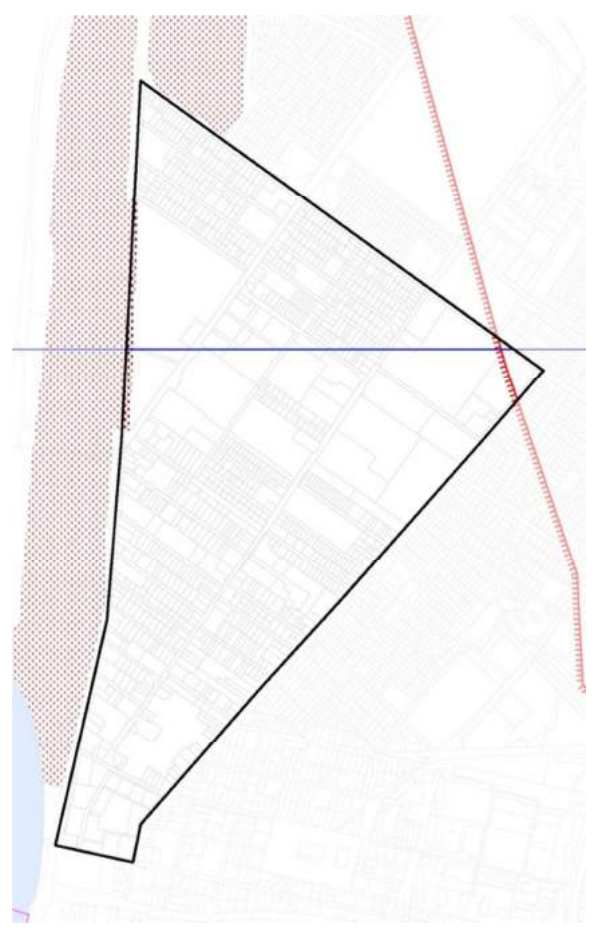
E kategóriába tartoznak azok a szerkezeti jelentőségű, településképi szempontból megtartásra és fejlesztésre érdemes egy- vagy kétoldali fasorok, illetve azok a fásítandó utak, útszakaszok, amelyek a települési zöldhálózat szerves részeként értékelhetők.

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

A TSZT tervlapja az alábbiakat foglalja magában:

- a veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre),
- a védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok,
- a település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelése, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei.

A tervlapon megkülönböztetésre kerültek a más jogszabállyal érvényesülő – külön adatszolgáltatás alapján lehatárolt – elemek, valamint a TSZT által korlátozásra kerülő területek (tervi elemek).

TSZT tervlap - kivonat	
	<p>A tervezési területet érintő zöldfelületi tervi elemek:</p> <p>Más jogszabállyal érvényesülő elemek: A városrész szinte teljes területe a szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterületen (országos vízminőség-védelmi övezet) helyezkedik el. (Észak-Pesti szennyvíztisztító telep)</p> <p>Tervi elemek: Korlátozással érintett területek – Potenciális talajszennyezett terület a Váci út Pintér József utcai és Megyeri úti csomópontok közé eső szakasza (a Váci úti GE Hungary Kft. telephelye mentén).</p>

6. Védelmi, korlátozási területek

A tervezési területet a TSZT vonatkozó tervlapjának kategóriái nem érintik.

1.6.1.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Az FRSZ elsődleges feladata a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása.

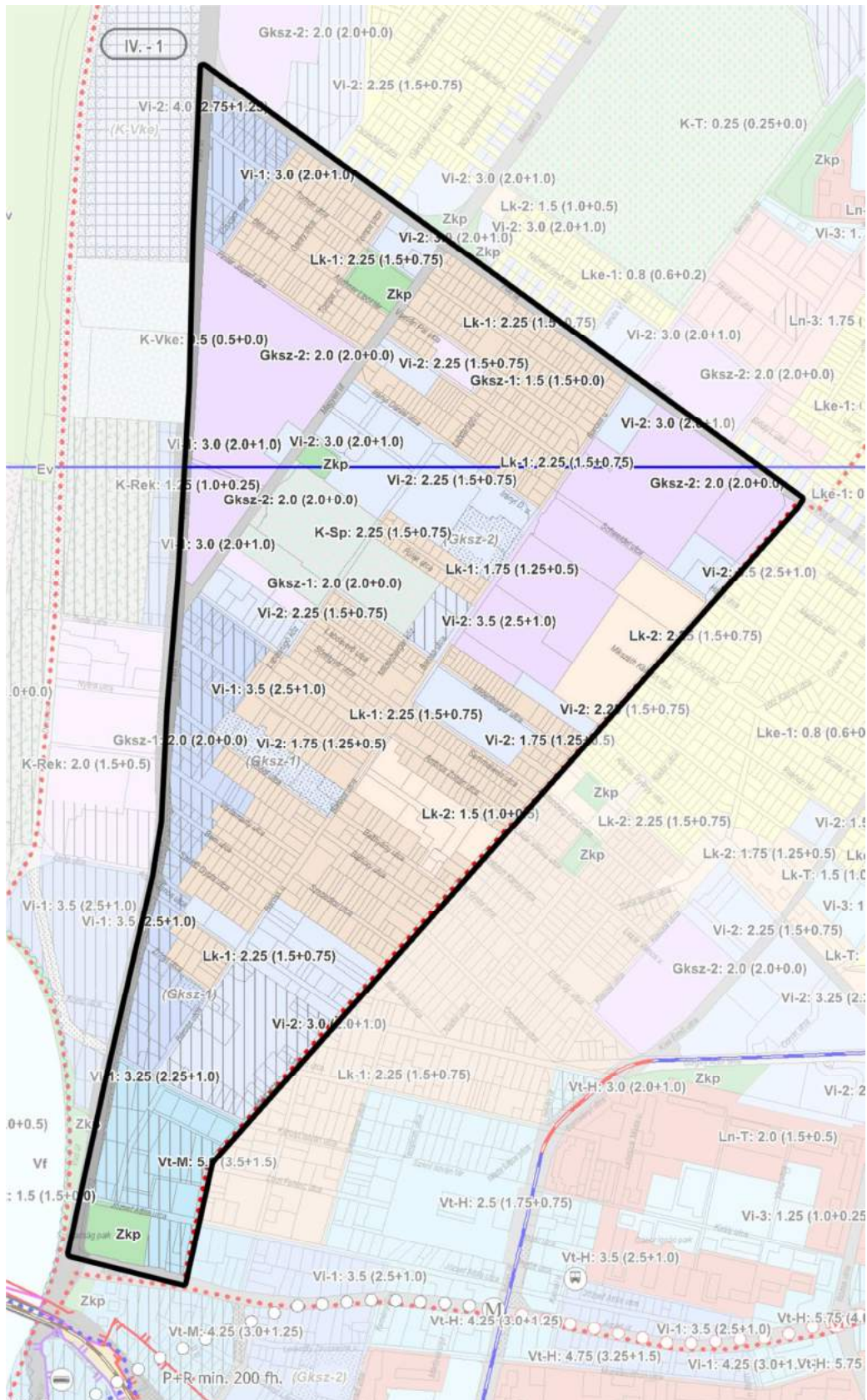
„Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.” (OTÉK)

Az OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget **minden építményszintet** számításba véve kell meghatározni, vagyis a BVKSZ szabályaitól eltérően a lakossági tárolók és a garázsszintek is figyelembe veendőek. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (**bsá**) érték és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (**bsp**) terület érték

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.



7. ábra: FRSZ – kivonat

1.6.2. Újpest Városrendezési és Építési Szabályzata (ÚKVSZ)

Újpest Városrendezési és Építési Szabályzatát (ÚKVSZ) a képviselő-testület **20/2014. (VI.27.) számú ök. rendelettel** hagyta jóvá, a szabályzathoz egy Övezeti tervlap (3.melléklet), Védelmek és korlátozások c. tervlap (4.melléklet), továbbá az FSZKT-ban és a korábbi kerületi szabályozási tervekben meghatározott szabályozási vonalakat tartalmazó tervlap (5.melléklet) is tartozik. Az „egységes” szabályzaton kívül a kerületben 19 db, a KVSZ-t megelőzően jóváhagyott egyedi – részletes – szabályozási terv (a hozzájuk tartozó szabályzattal) van hatályban (továbbiakban KSZT-k).

A városszerkezeti egység területén az alábbi 3 db KSZT van érvényben:

- 1) Az egykori Wolfner, majd *Táncsics Bőrgyár tömbjére* (Váci út – József Attila utca – Attila utca – Károlyi István utca által határolt terület) a **23/2005 (X.7.) számú rendelettel** jóváhagyott szabályozási terv.
- 2) *A Labdarúgó utca – Irányi Dániel utca – Baross utca – Fülel utca által határolt területre* (MEVA Kft.) a **3/2010. (II.1.) számú rendelettel** jóváhagyott szabályozási terv.
- 3) *A Váci út – Fóti út – Czuczor u. – Pintér J. u. által határolt területre* (Nova Papír telephelye) a **40/2012. (IX.28.) ök. rendelettel** jóváhagyott szabályozási terv.

A három részletes szabályozási tervből a *Táncsics Bőrgyár tömbjére*, vagyis a **Károlyi István Városmegközpont** területére készült szabályozási tervet érdemesebb kicsit részletesebben vizsgálni:

A részletes szabályozási terv készítésének célja az volt, hogy a terület kiemelkedően értékes városszerkezeti és városképi adottságainak megfelelően annak méltó átalakulása munkahelyi, termelő ipari területből városközponti intézménnyel vegyes lakóterületté, városrészközpont kialakulásával biztosított legyen. Az egykori bőrgyár területének egységes szellemiségű, magas szakmai színvonalú, a határoló közterületek jelentősen eltérő közlekedés-forgalmi szerepét figyelembe vevő, differenciált funkciójú és intenzitású hasznosíthatósága mellett meg kellett oldani a terület – illetve az előirányzott fejlesztések – környező városszövetbe való illesztését is. A terv a terület beépítését vegyes rendeltetést feltételezve – a városközponti keretövezeti előírásoknak megfelelően – határozta meg (a Váci út menti területsávban elsősorban többfunkciós kereskedelmi létesítmények; a gyalogos prioritású tömbbelsőben a többszintes lakó-, ill. intézmény-épületek földszintjein kisebb kereskedelmi- illetve vendéglátó létesítmények; a tömb „peremterületein” elsősorban lakóépületek elhelyezésére nyílik lehetőség). A tömb közlekedési feltárása, a tervezett létesítmények kiszolgálhatósága érdekében a Váci úti intézmény-sor keleti oldalán egy új É-D-i közlekedési terület megnyitásával biztosított. A beépítés magassága



8. ábra: A nyertes pályamű látványterve

tekintetében szintén differenciált megoldásokat alkalmaz: a határoló utcák mentén a környező beépítéshez városépítészeti illeszkedő beépítésre törekszik, a tömbbelsőben a beépíthetőség magasságát azonban jelentősen megemeli (45-55 m).

A Magyar Építész Kamara lebonyolítói közreműködése mellett és az Önkormányzat részvételével 2008. januárjában – nagy nemzetközi érdeklődés mellett – nyílt, titkos építészeti ötletpályázatot írt ki a Károlyi István Városcsopont meghatározó épületegyüttesének és környezetének kialakítására.

A tervpályázat célja a Károlyi István Városcsopont multifunkcionális épület-együttesére vonatkozó városépítészeti ötletek, javaslatok beszerzése volt, melyek felhasználásával kiegészíthető és véglegesíthető volt a fejlesztés tervezési programja. A pályaművekben szereplő megoldások egyértelműen igazolták a Kiíró fejlesztési koncepciójának helyességét, sőt számos új javaslattal gazdagították a majdani végleges tervezési programot, ezért a Bíráló Bizottság a pályázatot eredményesnek és sikeresnek minősítette (I. díjban Ásztai Bálint, Bakó Attila, Niczki Tamás, Trummer Tamás tervezők által készített pályázat részesült).

A városrész többi területére az ÚKVSZ övezeti tervlapjának megfelelő előírások érvényesek.

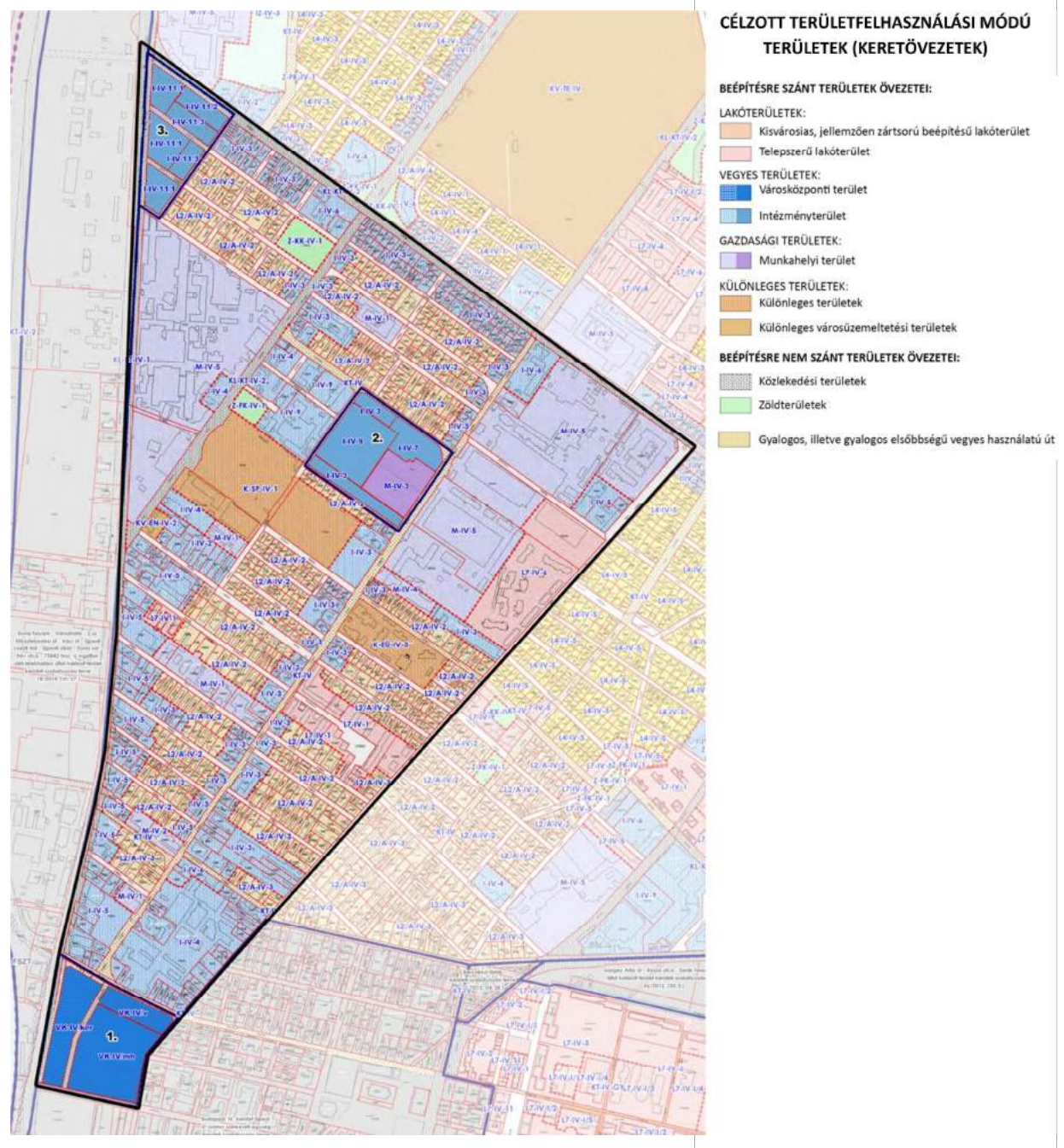
AZ ÚKVSZ VÁROSRÉSZRE VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAINAK RÖVID ISMERTETÉSE:

Az ÚKVSZ készítőinek feladata a 2003-ban hatályukat veszített részletes rendezési tervek (RRT) és az ezt követően készült Kerületi Szabályozási Tervekre alapozott Szabályzat és Övezeti terv kidolgozása volt.

A városrész szerkezetét tekintve a forgalmasabb utak mentén (Váci út, Fóti út, Megyeri út, Baross utca) logikusan intézményterületeket jelölt ki a terv. A Váci út mellett intenzívebb, a Baross utca, Megyeri út és a Fóti út mentén jellemzően alacsonyabb intenzitású beépítés engedett. Az intézményterületek „mögött”, a tömbök belső, védettebb részei alacsony intenzitású kisvárosias lakóterületként szabályozottak. A Szusza Ferenc Stadion városi jelentőségű kiemelt sportterület, a Baross utcai városi kórház jelentős egészségügyi létesítmények övezetbe sorolt (megj: az új TSZT a kórház területét kivette a különleges övezetből, jelenleg terület-felhasználásilag Vi-2 egységbe sorolt). A városrész egyetlen közparkja az Ascher Lipót park, a Stadion parkolója fásított köztérként szabályozott. A területen található és működő gazdasági telephelyeket a terv munkahelyi övezetben tartotta.

A fentiek mellett a szabályzat törekedett a városrész vegyes (lakó és munkahelyi) jellegének megtartására, ugyanakkor a várható fejlesztések és kívánatos funkcióváltások elősegítésére is. Az ÚKVSZ célja volt tehát a meglévő – és a jövőben is megmaradó – ipari telephelyek lehetséges fejlesztését elősegítő szabályok kidolgozása. Ugyanakkor emellett más – munkahelyi (keret)övezetbe sorolt – működő telephelyek funkcióváltását elősegítendő, lehetőséget kívánt biztosítani a lakóterületek, illetve lakó-domináns vegyes területfelhasználású épület-együttesek létesítésére is. A jelenlegi helyzet azonban azt mutatja, hogy ez a szabályozás a szóban forgó nagyobb telephelyek (Alukönigstahl, Tunggram, stb.) átalakulását/fejlesztését jelentősen akadályozta. Úgy tűnik, hogy az ÚKVSZ a szintterületi mutató „maximalizálásában” látta a városrész átalakulásának a kulcsát, azonban nem igazán számolt a meglévő beépítettséggel, vagyis sok esetben olyan beépítési mértéket írt elő az övezetekben, ami alacsonyabb a kialakult, tényleges állapotnál. (bővebben lásd: 1.6.3. fejezet).

Az ÚKVSZ övezeti tervlapja
(kiegészítve a 23/2005 (X.7.) [1.], a 3/2010. (II.1.) [2.] és a 40/2012. (IX.28.) [3.] ök. rendelettel elfogadott szabályozási tervek övezeteivel)



ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Az ÚKVSZ a BVKSZ-re épül (többek között a keretövezetben meghatározott funkciók, paraméterek tekintetében), ezért értelmezéséhez jelenleg még használni kell a hatályát veszített fővárosi szabályzatot.

A TERÜLETEN ÉRVÉNYBEN LÉVŐ CÉLZOTT TERÜLETHASZNÁLATÚ TERÜLETEK (KERETÖVEZETEK) FŐBB JELLEMZŐI (BVKSZ kivonat)	
L2/A	Az L2/A keretövezet területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 3 lakószintes és tetőtér-beépítéses lakóépületek elhelyezésére szolgál.
L7	Az L7 keretövezet területe a telepszerűen kialakított lakóterületek, lakóparkok többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.
VK	A vegyes területek elsősorban intézmények, közintézmények elhelyezésére szolgálnak, amelyek terhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területekre vonatkozó –, jogszabályban rögzített, előírt – határértéket.
I	Az I keretövezet területe több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület elhelyezésére szolgál.
M	A keretövezet területe elsősorban a védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.
K-SP	Városi jelentőségű kiemelt sportterületek különleges övezete, amely sportlétesítmények elhelyezésére szolgál. Meglévő beépítés esetén a KSZT határozza meg a szabályozási határértékeket, új létesítmény kialakítása esetén a beépítettség nem lehet nagyobb 35%-nál, a legkisebb zöldfelület mértéke pedig nem lehet kevesebb 20%-nál. A területen sportépítmények, azok kiszolgáló létesítményei, szálláshely-szolgáltató építmények, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építményei, szolgálati lakás, a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények helyezhetők el. A területen nem helyezhető el a sportolási tevékenységet zavaró egyéb funkció, különösen kereskedelmi vagy ipari építmény.
K-EÜ	A jelentős egészségügyi létesítmények területei az egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál, melyen a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el. A kialakult állapot esetében a szabályozási határértékeket KSZT határozza meg. A telkek további osztása, illetve a telken további beépítés csak az alaprendeltetés és az azt kiegészítő vagy kiszolgáló, illetőleg ahhoz kapcsolódó funkciók elhelyezése érdekében engedhető meg. Új létesítmény kialakítása esetén a beépítettség nem lehet nagyobb 35%-nál, a szintterületi mutató 2,5-nél, a legkisebb zöldfelületi mértéke pedig nem lehet kevesebb 40%-nál.
KV-EN	Az építési övezetek területei kizárólag az energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.
Z-FK	A területbe tartoznak a szilárd vagy szilárdított burkolattal ellátott, közlekedési, séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi közterek, ahol a fásítottság mértéke eléri az 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/200 m ² (25%-os lombkorona-borítottság) értéket.
Z-KK	A területbe tartoznak az általában 1 ha-nál kisebb zöldfelületi létesítmények.
KL-KT	A terület kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.

A VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG TERÜLETÉN ÉRVÉNYES KSZT-K RÖVID BEMUTATÁSA:

1) Váci út – József Attila utca – Attila utca – Károlyi István utca által határolt terület – Az egykori Wolfner, majd Táncsics Bórgyár tömbje KSZT

A KSZT-t a Schömer Urbanconsult Kft. készítette, és az önkormányzat a 23/2005 (X.7.) számú rendeletével hagyta jóvá. A KSZT a területen VK-IV/ker jelű „multifunkcionális, magas intenzitású, zárt sorú beépítésű városközponti területek” építési övezetet (30 m-es megengedett építménymagassággal); VK-IV/mh jelű „magasházás, vegyes beépítésű városközponti terület” építési övezetet (45 m-es megengedett épületmagassággal); valamint VK-IV/v jelű „városias, zárt sorú beépítésű városközponti terület” építési övezetet (17,5 m-es megengedett épületmagassággal) határoz meg. A területen ezen kívül KL-KT-IV jelű közlekedési célú közterület övezet jelölt.

A terv városépítészeti koncepcióját a Liszt Ferenc utca meghosszabbításaként tervezett gyalogos tengely határozza meg, amely kivezetést biztosít a Duna-partra. A gyalogos tengely a Duna felé tölcse szerűen kiszélesedik, megnyitva a rálátást a folyóra. A területet egy észak-déli irányú feltáró út osztja ketté, ettől keletre és nyugatra is a teljes terület építési helyként van kijelölve. (A meglévő József Attila utcai beépítés és az újonnan beépülő területek között még egy magánút jelölt.) A magasházás beépítésű terület a nyugati rész súlypontjában helyezkedik el, a fő gyalogos útvonalra fűzve.

A szabályozási terv alátámasztására készült (nem kötelezően betartandó) környezet alakítási javaslat a József Attila utca – Attila utca – Károlyi István utca – észak-déli irányú feltáró út közötti területet egyetlen tömbnek fogta fel, amelyet keretesen körülépített. A Liszt Ferenc utca meghosszabbításában tervezett gyalogút tehát nem követi annak zárt sorú beépítését, hanem a tömbbelsőben halad át, szigetszerűen felfűzve a magasházás épületegyüttest. (Valójában kötelezően leszabályozott gyalogútról sem beszélhetünk, csupán a gyalogos átvezetés biztosítása előírt.)

A magasházak megengedett magassága 45 m, de ez – a terv készítésének időpontjában érvényes „építménymagasságot” jelenti, vagyis – lehetőséget ad arra, hogy ennél magasabb épületrészek is épülhessenek. Ennek korlátozására a terv a maximális épületmagasságot a Balti szinthez viszonyítva is megadja, eszerint kb. 55 m-es magasság számítható. Ez viszont ma már ellentmondásban van az új fővárosi TSZT által meghatározott szabállyal, amely ebben az övezetben az épület legmagasabb pontját 45 m-ben maximálta.

A városközpont és a Duna közti kapcsolat megteremtése valamennyi kerületi fejlesztési tervben kiemelt célként szerepel. A szabályozási tervben ugyanakkor a Liszt Ferenc utca folytatása nem kiszabályozott közterület, hanem egy magántulajdonban lévő területen keresztül biztosított „átvezetés”, amelynek a terv szerint sem a pontos helye, sem a mérete nincs meghatározva. Ezért az építészeti tervezés során különös figyelmet kell fordítani az említett kapcsolat színvonalas megteremtésére. Az önkormányzatnak ugyanakkor nemcsak a tervezett műszaki megoldást kell ellenőriznie, hanem a közcélra átadott terület korlátlan használhatóságának biztosítását is.

2) Labdarúgó utca – Irányi Dániel utca – Baross utca – Fülel utca által határolt terület KSZT

A KSZT-t az Urbanitás Kft. készítette, és az önkormányzat a 3/2010. (II. 1.) számú rendeletével hagyta jóvá. A terv a KSZT címében megnevezett utcák által határolt tömbben I-IV jelű intézményterület

építési övezetet és M-IV jelű munkahelyi építési övezetet határozott meg. A legjelentősebb változtatás a jelenlegi állapothoz képest a MEVA Rt. és kisebb cégek telephelyének (Labdarúgó utca 19.) javasolt funkcióváltása, vagyis munkahelyi övezetből intézményterület övezetbe való átsorolása. Hasonló átsorolás történik a Fülel utca 14-18. szám alatti ingatlan esetében, amely jelenleg a Gáz Hungária Zrt. telephelye.

A tömbben ugyanakkor megmarad a General Electric Zrt. és a Par-Ker Kft. telephelye, a Baross utcában. Megmaradnak az Irányi Dániel utcai lakóépületek is, valamint korszerűsítés és bővítés javasolt az idősek otthona számára. A tervezett beavatkozásokkal összességében a tömb funkciója az üzemi területektől a lakóterületek felé tolódik el.

Figyelemre méltó, hogy a Baross utca – Fülel utca sarkán lévő telek régészeti lelőhely, és ehhez kapcsolódóan a Baross utca és a Fülel utca több telke régészeti érdekű területként nyilvántartott. A tömbbelsőben a megmaradó üzemi területek déli és nyugati határán kötelező fásítást, illetve beültetési kötelezettséget ír elő a KSZT.

A tervi elképzelés egyelőre nem valósult meg, az ingatlan jelenleg is üzemi terület, melynek (funkcióváltás nélküli) fejlesztését az érvényes KSZT korlátozza.

3) Váci út – Fóti út – Czuczor u. – Pintér J. u. által határolt terület KSZT

A KSZT-t a Mű-Hely Zrt. készítette, és az önkormányzat a 40/2012. (IX.28.) számú rendeletével hagyta jóvá. A KSZT a tervezési terület 3 tömbjét intézményterület építési övezetbe sorolta, zártosított beépítéssel. A középső tömb területének nagyobb – Váci út felé eső – részén egykor papírgyár működött (NOVA), itt ma kisebb cégek tevékenykednek, de összességében a terület alulhasznosított.

A KSZT tulajdonképpen a teljes terület átépítésével számol, lakó és irodai funkciókkal. A beépítés tervezett intenzitása a Váci út mellett a legmagasabb, a szintszámok fokozatosan csökkennek a Czuczor utca felé, ahol már alacsony (2-3 szintes) épületek képezik az átmenetet a kisvárosias/kertvárosias beépítés felé. A Váci út és a Fóti út sarkán egy 10-szintes épület képez építészeti hangsúlyt (jó helyen).

A projekt megvalósítása igen nagy volumenű beavatkozást kíván, alighanem csak egy nagy beruházó tudja/tudná végigvinni. A volt papírgyári területen kívül nagyon sok magántulajdonú ingatlan megvételére is szükség van, a fejlesztés megvalósításának realitása – véleményünk szerint – meglehetősen kétséges.

A városrész területén a készülő új KVSZ kapcsán két érintett telephely jelezte fejlesztési szándékát, amit a hatályos kerületi szabályzat és KSZT alapján nem tud véghezvinni:

ALUKÖNIGSTAHL telephelye:

A telephely jelenleg a Bp. IV. Baross u. 91-95. szám alatti két telken (73679/1 és 73679/4 hrsz.) működik (a fejlesztés kapcsán telekegyesítés tervezett). A telephely területén már a jelenleg kialakult állapot sem felel meg az ÚKVSZ-ben előírtaknak, a meglévő beépítési mérték (legnagyobb beépítettség) és zöldfelületi mutató vonatkozásában, így a terület fejlesztése, bővítése (darupályalefedése), a hatályos előírásokkal nem tud megvalósulni.

Volt Nova-papírgyár – Conflex Kft.

A Váci út 83. alatt található (74409 hrsz) volt papírgyár területén a már meglévő épületeket szeretnék a szükséges mértékben felújítani és akár építési engedélyhez kötött átalakításokat is elvégezni. Az ingatlan egészen lakossági igényeket kielégítő raktározási és tárolási tevékenységet kívánnak megvalósítani, igény esetén kereskedelmi, szolgáltató funkcióval bővíteni. A hatályos KSZT az ingatlan „hátsó” részén közhasználatra átadható – a tulajdonosok által kötelező útlejegyzésként értelmezett – területsávot jelöl, ez azonban nem kötelező eleme a szabályozásnak. Tehát ebben az esetben értelmezésbeli problémáról van csupán szó, ugyanakkor célszerű a területre vonatkozó KSZT ilyen és ehhez hasonló merev megállapításait felülvizsgálni.



9. ábra: NOVAPAPÍR KSZT – Szabályozási terv kivonat

1.6.3. A kialakult, tényleges állapot vizsgálata a kerületi szabályozási terv előírásainak függvényében

A jelenlegi telekkihhasználtság és a hatályos ÚKVSZ-ben és KSZT-kben előírt paraméterek összevetésére két vizsgálati tervlap készült: a V9-es számú, szintterületi mutatókat vizsgáló, valamint a V10-es számú, beépítettséget vizsgáló térkép. (A számítások alapját a földhivatali alaptérkép jelentette.) A tervlapokról tisztán leolvasható, hogy mely területek rendelkeznek jelentősebb, melyek pedig minimális tartalék beépíthetőséggel. Azokban az esetekben, ahol a KVSZ nem határoz meg előírást, az összehasonlítás nem végezhető el. Ezeknél az eseteknél az FRSZ szerinti mutatószámok lesznek a mérvadóak a tervezésnél (lásd. 1.6.4. fejezet).

A városrész a kerület egyik legdinamikusabban átalakuló városrésze. A hatályos terv a városrész területén szinte minden telek esetén biztosít valamennyi fejlesztési lehetőséget a szintterületi mutató tekintetében. Jelentősebb tartalékokkal az erőteljesebben átépítendő Váci út menti telkek, illetve a gazdasági/munkahelyi területek (MEVA, GE Váci úti telephelye, Baross irodaház, Alukönigstahl, NOVA, Károlyi városnegyed fejlesztési területe, stb.) rendelkeznek, de 2,0-2,5 közötti szintterületi tartalékkal rendelkeznek pl. a Fóti úti Nagyboldogasszony-templom telke is. Minimális (0-0,5 közötti) túlépítettség csak három Baross utca menti kisebb telek esetében áll fenn. Ezzel szemben a telkek kialakult beépítettsége sok esetben meghaladja a megengedett mértéket, ezzel akadályozva a szintterületi tartalékok kihasználhatóságát, így a terület átalakulása jelentősen korlátozottá válik. (A fent felsorolt gazdasági területek közül érintett többek között az Alukönigstahl, a GE, Budapesti Újpesti Textilművek Rt.).

A kerületi szabályzatban meghatározott telekméretek és a tényleges állapotok összehasonlítását a V12-es vizsgálati tervlap mutatja be. A városrész telkeinek egy – minimálisnak tekinthető – része kisebb, mint a szabályzatban előírt legkisebb telekméret. (Ezek közül érdemes kiemelni a Fóti út menti telkeket). A beépített területek esetében a telekméretek módosítása nem feltétlenül szükséges, hiszen a szabályozás a jövőben alakítandó telkek területére vonatkozik, a telekméret nem korlátozza a fejleszthetőséget. A cél azonban az, hogy új telekosztás esetén – amire a városrész esetében az érintett területeken nem sok lehetőség kínálkozik – a minimális telekméret biztosított legyen.

Az önkormányzati tulajdonú és intézményterületek jelenlegi telekkihhasználtságát és építési (fejlesztési) lehetőségeit az 1. táblázat tartalmazza.



**A JELENLEGI ÁLLAPOT ÉS AZ ÚKVSZ PARAMÉTEREINEK ÖSSZELETÉSE - SZINTTERÜLETI MUTATÓ -
MEGFELEL AZ ÚKVSZNEK (TARTALÉK)**

2,5 felett
 $2 < a \leq 2,5$
 $1,5 < a \leq 2$
 $1 < a \leq 1,5$
 $0,5 < a \leq 1$
 $0 < a \leq 0,5$

0 / Nincs ÚKVSZ előírás

NEM FELEL MEG AZ ÚKVSZNEK (TÖBBLET)

$0 < a \leq 0,5$
 $0,5 < a \leq 1$
 $1 < a \leq 1,5$
 $1,5 < a \leq 2,5$

Tervezési terület határa

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
KÁROLYI VÁROSNEGYED
városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
Szabályozási Terve

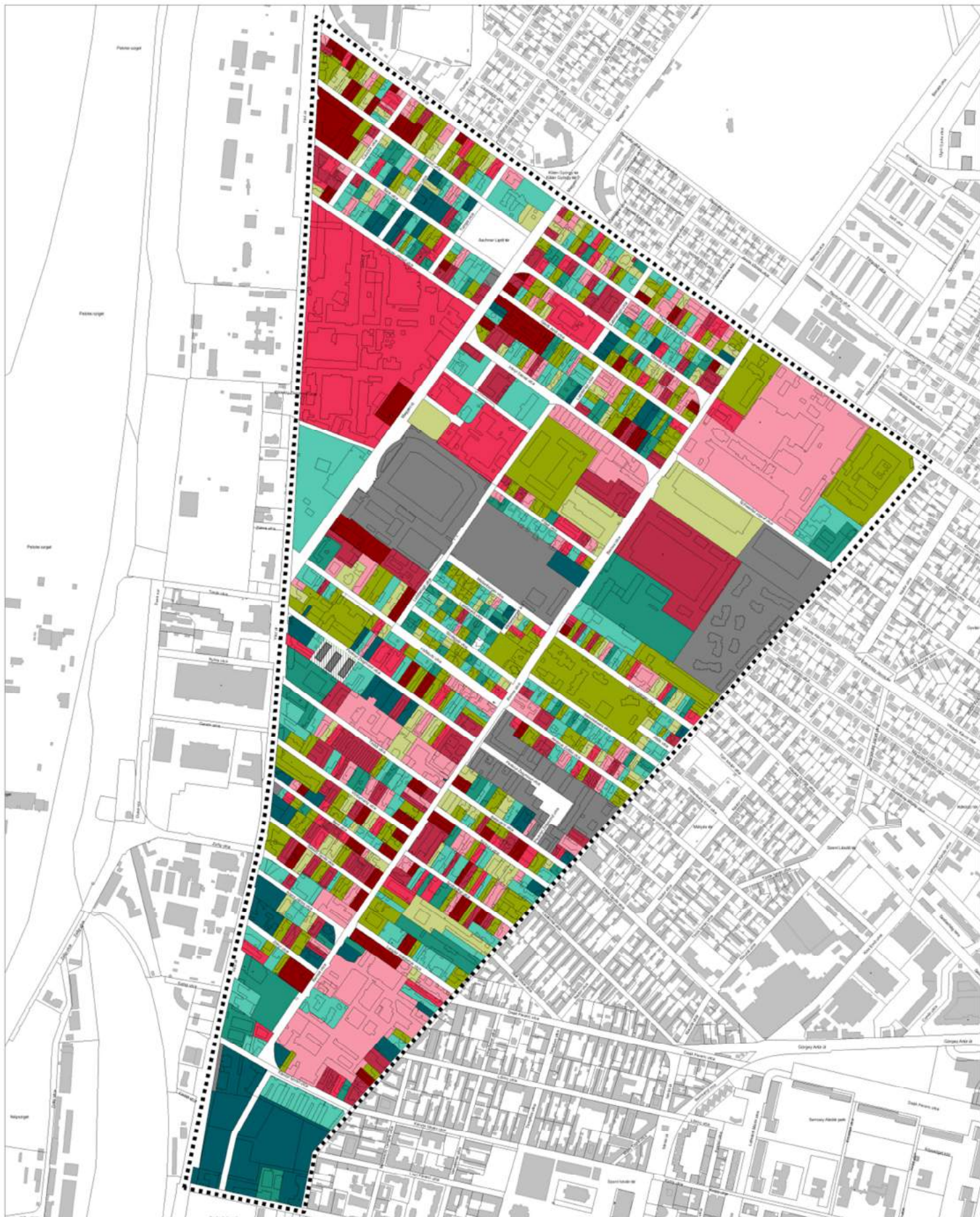
VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT



Rajzsám:

V9

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



A JELENLEGI ÁLLAPOT ÉS AZ ÚKVSZ PARAMÉTEREINEK ÖSSZELETÉSE - BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE
MEGFELEL AZ ÚKVSZNEK (TARTALÉK)

35 felett
 25 $a \leq 35$
 15 $a \leq 25$
 5 $a \leq 15$
 0 $a \leq 5$

0 / Nincs ÚKVSZ előírás

NEM FELEL MEG AZ ÚKVSZNEK (TÖBBLET)

0 $a \leq 5$
 5 $a \leq 10$
 10 $a \leq 20$
 20 felett

Tervezési terület határa

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
KÁROLYI VÁROSNEGYED
városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
Szabályozási Terve

VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT



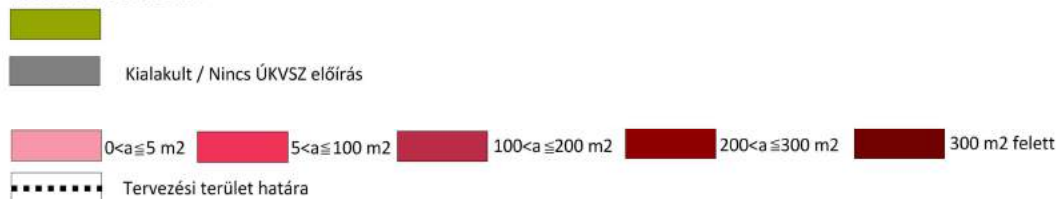
Rajzsám:

V10

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



A JELENLEGI ÁLLAPOT ÉS AZ ÚKVSZ PARAMÉTEREINEK ÖSSZEVEZÉSE - TELEKMÉRET
MEGFELEL AZ ÚKVSZNEK



Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
KÁROLYI VÁROSNEGYED
városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
Szabályozási Terve

VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT



Rajzsám:

V11

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

1. táblázat: A városrész területén található önkormányzati tulajdonú intézmények jelenlegi telekkihasználtsága és építési lehetősége:

KÁROLYI VÁROSNEGYED									
HRSZ	INTÉZMÉNY	ÖVEZET	Telekméret	Jelenlegi beépítettség (%)	Jelenlegi szintterületi mutató (m ² /m ²)	Beépítési százalék tartaléka	Szintterületi mutató tartaléka	Még beépíthető alapterület (m ²)	Még építhető szintterület (m ²)
70351	Bródy Imre Gimnázium	VK-IV/mh	3009,24	36,22	0,72	43,78	3,28	1317,45	9870,31
73899	Langlet Waldemár Általános Iskola	I-IV-6	2673,45	59,07	1,18	-24,07	1,32	-	3528,95
73869	Bay Zoltán Szakközépiskola Tanműhelye	L2/A-IV-3	1139,37	73,16	0,73	-23,16	0,77	-	877,31
73844	Bőrfeldolgozó Szakközép és Szakmunkásképző Iskola	I-IV-3	3299,42	52,91	1,58	-12,91	-0,08	-	-
74174	Berzeviczy Gergely Két Tanítási Nyelvű Közgazdasági Szakközépiskola	I-IV-3	3598,42	25,93	0,79	14,07	0,71	506,3	2554,88
74504/2	Déri Miksa Középiskola Diákotthona	I-IV-6	5933,27	16,07	0,33	18,93	2,17	1123,17	12875,2
74049/1	Vörösmarty Tagóvoda	I-IV-3	801,82	43,40	0,87	-3,4	0,63	-	505,15
7449/2			732,97	5,91	0,12	34,09	1,38	249,87	1011,50
73889	Csillagberek Waldorf Óvoda	I-IV-3	1667,47	23,27	0,23	16,73	1,27	278,97	2117,69
74504/1	Don Bosco Otthon	I-IV-6	1110,06	37,53	0,38	-2,53	2,12	-	2353,33
74430	Fővárosi Önkormányzat Idősek Otthona	L2/A-IV-2	1564,98	22,4	0,32	42,6	1,68	666,68	2629,17
74505	Nagyboldogasszony Templom	I-IV-6	1693,60	33,04	0,61	1,96	1,89	33,19	3200,9
74173	Jézus Szíve Templom	I-IV-3	683,03	28,8	0,29	11,2	1,21	76,5	826,47
73713	Újpest-Újvárosi református templom	L2/A-IV-2	464,90	80,32	1,2	-15,32	0,8	-	371,92
73708	Károlyi Sándor Kórház és Rendelőintézet	K-EÜ-IV-3	20205,24	24,02	0,4	10,98	1,2	2218,54	24246,29

A jelzett telkek esetében a jelenleg kialakult beépítési mérték meghaladja a kerületi szabályzatban az övezetben megengedett mértéket, ezáltal a szintterületi tartalék nem használható ki, továbbá a teleken építési engedélyhez kötött tevékenységet nem lehet folytatni.

A jelzett telek esetében a kialakult állapot mind a beépítési mérték, mind a szintterületi mutató megengedett értékét túllépi, tartalékkal nem rendelkezik, a teleken építési engedélyhez kötött tevékenységet nem lehet folytatni.

1.6.4. Az ÚKVSZ és a TSZT/FRSZ kapcsolata

A két terv közötti kapcsolat vizsgálata azért szükséges, hogy megállapítsuk, az új fővárosi terv milyen változtatásokat eredményezhet a tervezésnél, illetve a jogharmonizációnál.



10. ábra: A hatályos ÚKVSZ szerinti övezetek sorszáma - áttekintő térkép

A keretövezetek és a területfelhasználási egységek kapcsolata

A TSZT kiemelt célnak tekintette a vegyes területhasználat biztosítását, oly módon, hogy az egymást zavaró funkciók konfliktushelyzetet újonnan ne teremtsenek, a jelenlegiek pedig feloldódjanak. A nagyvárosias és kisvárosias területeken belül a sűrűségi paraméterek lehetővé teszik a helyi központok, intézményterületek kialakítását is (a városrész esetében elsősorban a Fóti út, Megyeri út,

ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

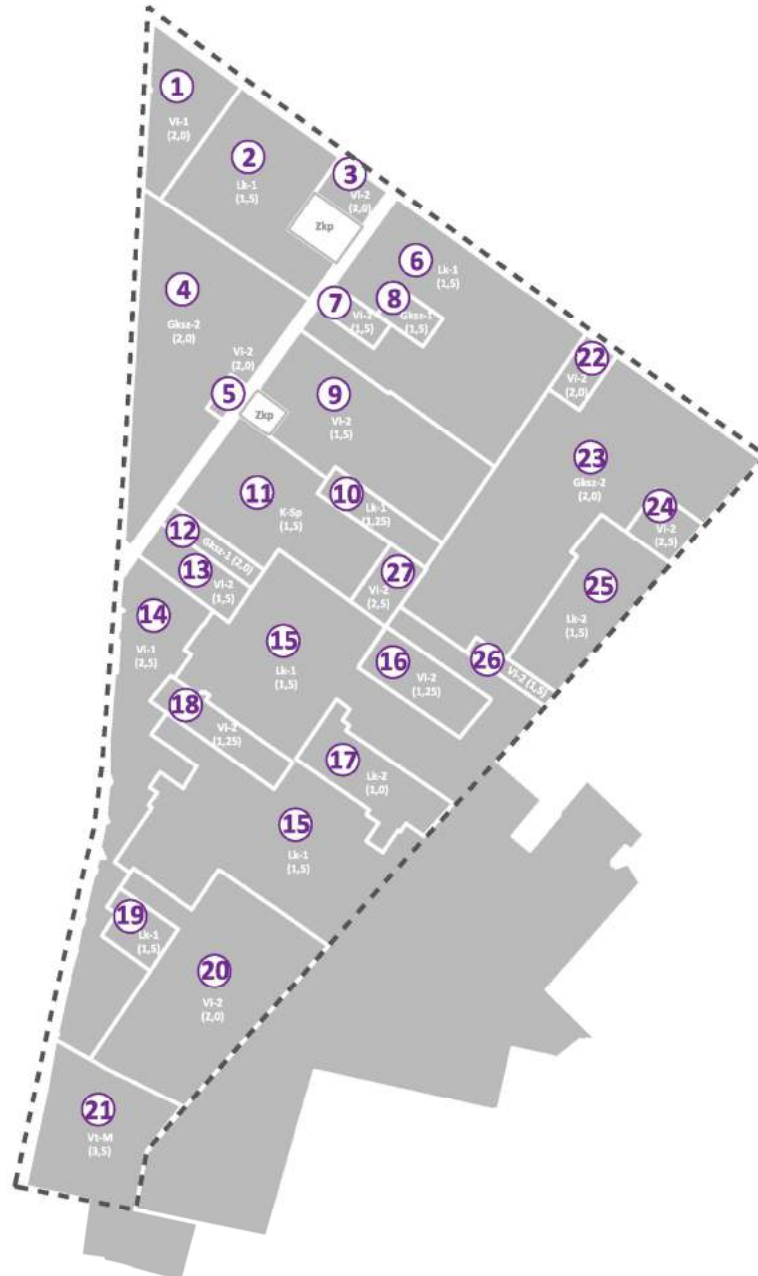
Baross utca menti területek esetén beszélhetünk intézményi területhasználatról), természetesen az adott területfelhasználási kategórián belül. Összességében azonban megállapítható, hogy a TSZT a jelenleg hatályos keretövezeteknek és használatnak megfelelően határolta le a területfelhasználási egységeket.

Az alábbi táblázat az új területfelhasználási egységek jelrendszerének megfelelően tartalmazza az ÚKVSZ hatályos övezeteit (dőlt betűvel a részletes szabályozási tervek övezetei jelöltek).

Srsz.	Övezet jele	Keretövezet jele	Srsz.	Övezet jele	Keretövezet jele	Srsz.	Övezet jele	Keretövezet jele
1	<i>I-IV-11/1</i>	Vi-1	39	I-IV-4	Gksz-1	77	M-IV-2	Vi-2
2	<i>I-IV-11/2</i>	Vi-1	40	M-IV-1	Gksz-1	78	I-IV-5	Vi-1
3	<i>I-IV-11/3</i>	Vi-1	41	KV-EN-IV-2	Vi-2	79	L2/A-IV-3	Lk-1
4	<i>I-IV-11/1</i>	Vi-1	42	I-IV-2	Vi-2	80	M-IV-1	Vi-1
5	<i>I-IV-11/3</i>	Vi-1	43	L2/A-IV-2	Lk-1	81	I-IV-5	Vi-1
6	<i>I-IV-11/1</i>	Vi-1	44	I-IV-3	Vi-2	82	<i>VK-IV/ker</i>	Vt-M
7	I-IV-3	Lk-1	45	<i>I-IV-3</i>	Vi-2	83	<i>VK-IV/v</i>	Vt-M
8	I-IV-3	Lk-1	46	<i>I-IV-7</i>	Vi-2	84	<i>VK-IV/mh</i>	Vt-M
9	I-IV-6	Vi-2	47	<i>I-IV-9</i>	Vi-2	85	I-IV-4	Vi-2
10	L2/A-IV-2	Lk-1	48	<i>M-IV-3</i>	Vi-2	86	I-IV-6	Vi-2
11	L2/A-IV-2	Lk-1	49	<i>I-IV-3</i>	Lk-1	87	L2/A-IV-3	Vi-2
12	Z-KK-IV-1	Zkp	50	L2/A-IV-2	Lk-1	88	I-IV-3	Lk-1/Vi-2
13	L2/A-IV-2	Lk-1	51	L2/A-IV-2	Lk-1	89	L2/A-IV-3	Lk-1
14	L2/A-IV-2	Lk-1	52	I-IV-3	Lk-1	90	I-IV-3	Lk-1
15	L2/A-IV-2	Lk-1	53	L2/A-IV-2	Lk-1	91	L2/A-IV-2	Lk-1
16	I-IV-3	Lk-1	54	I-IV-3	Lk-1	92	I-IV-3	Lk-1
17	M-IV-5	Gksz-2	55	I-IV-5	Vi-1	93	L2/A-IV-2	Lk-1
18	I-IV-4	Vi-2	56	L2/A-IV-2	Lk-1	94	I-IV-3	Lk-1
19	I-IV-3	Lk-1	57	I-IV-3	Lk-1	95	L2/A-IV-2	Lk-1
20	I-IV-3	Lk-1	58	I-IV-5	Vi-1	96	L7-IV-1	Lk-1/Lk-2
21	I-IV-3	Lk-1	59	L7-IV-1	Vi-1	97	L2/A-IV-3	Lk-1
22	L2/A-IV-2	Lk-1	60	L2/A-IV-2	Lk-1	98	L7-IV-1	Lk-2
23	L2/A-IV-2	Lk-1	61	I-IV-3	Lk-1	99	L2/A-IV-2	Lk-1
24	I-IV-3	Lk-1	62	M-IV-1	Vi-2	100	I-IV-3	Lk-1
25	I-IV-3	Lk-1	63	I-IV-5	Vi-1	101	L2/A-IV-2	Lk-1
26	L2/A-IV-2	Lk-1	64	I-IV-3	Vi-1	102	K-EÜ-IV-3	Vi-2
27	M-IV-1	Gksz-1	65	L2/A-IV-2	Lk-1	103	L2/A-IV-2	Lk-1
28	L2/A-IV-2	Lk-1	66	I-IV-3	Lk-1	104	L2/A-IV-2	Lk-1
29	I-IV-3	Lk-1	67	I-IV-5	Vi-1	105	I-IV-3	Lk-1
30	I-IV-3	Lk-1/Vi-2	68	L2/A-IV-2	Lk-1	106	L2/A-IV-2	Lk-1
31	L2/A-IV-2	Lk-1	69	I-IV-3	Lk-1	107	M-IV-4	Gksz-2
32	L2/A-IV-2	Lk-1	70	I-IV-5	Vi-1	108	I-IV-3	Vi-2
33	I-IV-3	Lk-1	71	L2/A-IV-2	Lk-1	109	M-IV-5	Gksz-2
34	I-IV-4	Vi-2	72	I-IV-3	Lk-1	110	L7-IV-6	Lk-2
35	I-IV-9	Vi-2	73	I-IV-5	Vi-1	111	I-IV-5	Vi-2
36	I-IV-9	Vi-2	74	L2/A-IV-2	Lk-1	112	M-IV-5	Gksz-2
37	Z-FK-IV-1	Zkp	75	I-IV-3	Lk-1	113	I-IV-6	Vi-2
38	K-SP-IV-1	K-Sp	76	I-IV-5	Vi-1			

A beépítési sűrűség változása

A összehasonlítás alapját az FRSZ egyes területfelhasználási egységeire meghatározott **általános beépítési sűrűség érték** (bsá) jelenti. Míg a területfelhasználási egységek a tömbök közötti közterületeket is tartalmazzák, addig a kerületi szabályozás szintjén a „sűrűséget” az egyes övezetekre (közterületek nélkül) a szintterületi mutató (sztm) határozza meg. Szükséges volt tehát az FRSZ területfelhasználási egységeinek megfelelő területek sűrűség-számítását is elvégezni a hatályos ÚKVSZ paramétereire alapján. (A területfelhasználási egységek lehatárolása nem követi a városrészi lehatárolásokat, így néhány esetben „tágabb” környezetre kellett kitékinteni.)



11. ábra: Területfelhasználási egységek sorszáma és bsá értéke

ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A tárgyi tervmódosítás tervezési területének lehatárolása a 15. sorszámú Lk-1 jelű lakóterületi és a 21. sorszámú Vt-M területfelhasználási egységet megosztja. Az építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál a területfelhasználási egységek tervezési területen kívüli részét is – a hatályos paraméterekkel – figyelembe kell venni úgy, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

A beépítési sűrűség azonban önmagában nem alkalmas a területfelhasználási egység jellemzésére (ugyanazon érték más-más szerkezetet/intenzitást alkot). Budapest számára fontos célkitűzés a zöldfelületi intenzitás növelése, ennek érdekében a TSZT az egyes területfelhasználási kategóriákra (a közterületekkel csökkentett területre vonatkozóan) legkisebb zöldfelületi átlagértéket is meghatároz (elsősorban ott ahol az OTÉK a főváros viszonylatában jelentősen alacsonyabb értéket ír elő az építési telekre vonatkozóan). Az egyes övezetekben belül a legkisebb zöldfelületi értékek – az OTÉK előírásait betartva – természetesen differenciáltan állapíthatók meg.

Az alábbi táblázat összefoglalja az eredményeket. A területfelhasználási egységekre készült részletes számításokat az 1. melléklet tartalmazza.

Sorszám	FRSZ			Reláció	ÚKVSZ		TSZT		ÚKVSZ	
	Terület-felhasználási egység jele	Általános beépítési sűrűség (bsá) értéke	Építhető (általános) szintterület (m ²)		Építhető szintterület (m ²)	Megfelelés	Zöldfelületi átlagérték (%)	Reláció	Min. előírt zöldfelületi átlagérték (%)	Megfelelés
1	Vi-1	2,0	68 816	>	49 739	✓	10	<	25	✓
2	Lk-1	1,5	110 241	>	79 903	✓	–	–	–	–
3	Vi-2	2,0	19 692	<	21 898	X	25	<	35	✓
4	Gksz-2	2,0	234 654	>	230 436	✓	–	–	–	–
5	Vi-2	2,0	6 282	>	4 711,5	✓	25	=	25	✓
6	Lk-1	1,5	194 625	>	146 775,7	✓	–	–	–	–
7	Vi-2	1,5	11 634	>	10 501,5	✓	25	<	30	✓
8	Gksz-1	1,5	11 824	>	7887,8	✓	–	–	–	–
9	Vi-2	1,5	127 333,5	<	137 980,15	X	25	<	32 (34)	✓
10	Lk-1	1,25	19 247,5	>	17 166,3	✓	–	–	–	–
11	K-Sp	1,5	104 722,5	>	100 048	✓	–	–	–	–
12	Gksz-1	2,0	18 673	>	15 295,5	✓	–	–	–	–
13	Vi-2	1,5	25 741,5	>	20 745,9	✓	25	<	27	✓
14	Vi-1	2,5	239 415	>	198 709	✓	10	<	20	✓
15	Lk-1	1,5	944 227,5	>	731 633	✓	–	–	–	–
16	Vi-2	1,25	29 631,25	<	36 544	X	25	<	40	✓
17*	Lk-2	1,0	33 307	<	33 452,75	X	–	–	–	–
18	Vi-2	1,25	23 691,25	>	21 267,25	✓	25	=	25	✓
19	Lk-1	1,5	18 310,5	>	15 358,3	✓	–	–	–	–
20	Vi-2	2,0	213 404	>	181 079,2	✓	25	>	23	X
21	Vt-M	3,5	292 253,5	>	260 976,6	✓	15	>	4 (12)**	X
22	Vi-2	2,0	18 676	<	21 348	X	25	<	35	✓

ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

23	Gksz-2	2,0	339 736	>	317 761,7	✓	–	–	–	–
24	Vi-2	2,5	27 307,5	>	23 169,5	✓	25	>	20	X
25	Lk-2	1,5	72 153	>	54 113,7	✓	–	–	–	–
26	Vi-2	1,5	9 892,5	>	9 605,4	✓	25	<	30	✓
27	Vi-2	2,5	29005	>	14 825	✓	25	<	30	✓

*Az övezet területén „kialakult” állapotnak megfelelő szabályozás van érvényben. A jelenlegi – kialakult – szintterület meghatározásakor a pinceszintek is figyelembe vételre kerültek.

** A területfelhasználási egység területén belül az egykori bőrgyár tömbjére (tervezett Károlyi István Városközpont fejlesztési terület) az ÚKVSZ nem határoz meg legkisebb zöldfelületet, a legnagyobb beépítés mértéke 80%. Optimista becsléssel, maximum 10% zöldfelület kialakításával számolva ezen övezetek területén a területfelhasználási egység zöldfelületi átlagértéke kb. 12% lehet.

Az FRSZ az ÚKVSZ szerinti beépítési sűrűséghez képest a legtöbb esetben magasabb értéket határoz meg. A jelenlegi beépítési sűrűség lehetséges növekménye a területek fejlesztési potenciálját jelenti. Az FRSZ a kialakult, karakterükben megőrzendő területeken is biztosít fejlesztési lehetőséget, de sokkal mérsékeltebben, mint az átalakuló, jelentős változással érintett területeken.

Az 3, 9, 16, 17 és 22. számú területfelhasználási egység esetében az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűség érték kisebb építhető össz-szinterületet enged, mint a hatályos szabályozási terv. Ebben az esetben a kerületi szabályozás övezeti paramétereit – előre láthatóan – módosítani (csökkenteni) kell, vagy az FRSZ felülvizsgálata során kezelni szükséges.

Az új TSZT a Perényi Zsigmond utcai kialakult, tömbtelkes, P+F+3 emeletes lakótelepet (17. számú területfelhasználási egység) a korábbi nagyvárosias övezet helyett (L7) kisvárosias lakóterületbe sorolta át. Az összevethetőség céljából a jelenlegi – kialakult – szintterület úgy került meghatározásra, hogy a pinceszintek is figyelembe vételre kerültek (az új OTÉK szerinti követelményeknek megfelelően). A terület ugyan kialakultnak tekinthető, azonban a lakóépületeket kiszolgáló földszintes „lepényépületek” jövőbeni fejlesztésére még lehet számítani – hacsak nem a végleges bontás a cél –, ezt azonban a jelenlegi fővárosi tervek nem teszik lehetővé. (Érdemes itt megjegyezni, hogy a kerület területén kialakult lakótelepek jellege és paramétereit (szintszám, elrendezés, tömbtelek mérete, stb.) jelentős eltéréseket mutat. Ezeket a különbségeket a szabályozási terv és a szabályzat kidolgozásakor célszerű figyelembe venni, és az előírásokat az eltérő jellemzőkkel rendelkező területekre differenciáltan alkalmazni.)

Településrendezéssel összefüggő kártalanítás

Az Étv. 30.§ (3) bekezdése alapján, ha az ingatlanhoz fűződő építési jogok keletkezésétől számított **7 éven belül** kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti.

A Károlyi István Városközpont tömbjére érvényes, a 23/2005. (X.7.) ök. rendelettel elfogadott részletes szabályozási terv bármilyen jellegű módosítása esetén az építési jogok keletkeztetéséből származó **kártalanítással az Önkormányzatnak a terv hatálya alá tartozó területen nem kell számolnia.**

A városszerkezeti egység többi, szinte teljes területén érvényben lévő szabályozás – mind a részletes, mind pedig az egységes ÚKVSZ – 7 éven belül lépett hatályba, így a hatálya alá tartozó területeken az építési jogok – és a használat tekintetében is – bármilyen jellegű megszorító szabályozás esetén **a tulajdonosok kártalanítással élhetnek az Önkormányzattal szemben.**

1.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

1.12.1. Természeti adottságok

A tervezési terület a kerület Váci út melletti, beépített, városias, természetes eredeti növényzetét és állatvilágát a településfejlődés során már elvesztett, urbanizált része. Természeti értékeit a városi zöldfelületek vizsgálatát tartalmazó munkarészben részletesen tárgyalt közkertek, közparkok és lakókertek növényzete alkotja. A területen sem országos, sem helyi védelem alatt álló természeti érték nem található.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. Táj történeti vizsgálat

Újpest tájtörténetét a XVIII. század közepétől jól nyomon követhetjük.

Az első katonai felmérés (1763-87) térképén jól látható, hogy a mai Újpest területe ekkor még lakatlan homokos puszta volt, melyet településfejlesztési beavatkozásként egyedül a Vácra és Palotára vezető földutak metszették át.

A terület a mai kistáj kataszter besorolása szerint a Duna menti síkság Vác- Pesti Duna völgy részébe tartozik, így az ekkor eredetinek tekinthető növényzete még feltehetően erdős sztyepp jellegű volt. A térképen látható, a homokbuckák között feltűnő mocsaras területek a homokbuckák között átfolyó, a Dunába torkolló patakok változó morfológiájú medrei közötti lápos vizenyős területeket jelölik.



12. ábra: 1. katonai felmérés – részlet

A második katonai felmérés (1819-69) térképi adatai szerint követhető, hogy a XIX. század közepén a pesti városhatáron kívül, de közvetlenül a városhatár mellett, a mai Váci út – Árpád út térségében már kis, falusias, 4 utcás település létezett, melyet a térkép Neu Pest-ként jelöl. Ez a mai Újpest magja, melyet jellemzően mezőgazdasági területek vettek körül. A mai Árpád út nyomvonala már

megjelenik, mint Neu Pestet és Palotát összekötő földút. A beépített településmagtól északra húzódott a rétek közé ékelődő Szent István hegynek nevezett fásított domb és a Palotától nyugatra húzódó Palotai erdő.



13. ábra: II. katonai felmérés – részlet

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.



14. ábra: III. katonai felmérés – részlet

A térképen Neupest-ként jelölt mai Újpest beépített területei ekkor már a mai Árpád út vonalán Palotáig (a mai Rákospalotáig) húzódtak. A mai Deák Ferenc utca és a Görgey utca nyomvonala, mint a beépített területek északi határa már ekkor kialakult. A beépített, jellemzően falusias lakóterületeken kívül mezőgazdasági területek voltak, Palotától nyugatra húzódott a Palotai erdő. Ekkor már megépült a Pest- Vác vasútvonal is. A mai Újpest déli határán vasúti iparvágány haladt az

angyalföldi ipartelepek felé. A mai Istvánteleg még teljes egészében mezőgazdasági művelés alatt állt, hasonlóan a Görgey utcától északra lévő területrészekhez.

A külterületeken már kirajzolódott a mai utcahálózat alapját adó földutak. Érintetlen eredeti táj csak Káposztásmegyér egy részén maradt fenn. A beépítések a Váci út vonalát még csak a mai Károlyi István utca vonaláig foglalták el, a XIX. század végén a Váci út mellett még jellemzően kertek voltak.

A XX. század elejétől a maradék természetközeli táj is rohamos tempóban számolódott fel. Kialakult a mai területhasználatra jellemző, sűrűn beépített, utcákkal tagolt, vegyes lakó-üzemi és intézményi területhasználat, mely a vizsgált térségből csaknem teljesen kiszorította a még megmaradt természeti elemeket. Helyettük a magánkertek, kis parkok és intézménykertek mesterséges zöldfelületei jöttek létre, némileg csökkentve a beépített és burkolt területek okozta kellemetlen városképet és környezeti kondíciókat.

1.12.2.2. Tájhasználat értékelése

A tervezési terület teljes egészében városias, beépített, eredeti táji adottságait már elvesztett terület. Urbanizált városi tájhasználatát jellemzi, hogy nagy forgalmú főútvonalakkal átszelt illetve körbevett, vegyes intézményi és lakóterületek intenzíven beépített együttese.

A nagyon kis telkes, sűrűn beépített, kevés zöldfelülettel, kevés növényzettel rendelkező lakóterületek közé terjedelmes ipari-üzemi területek ékelődnek. Ezek intenzíven beépítettek, telkeik csaknem teljes egészében burkoltak, táji értelemben értéktelenek.

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékeke, területek

A tervezési terület teljesen beépített, eredeti táji értékeit elvesztette. Ezért ebben a városrészben nem található védendő táji értékek, tájvédelmi területek.

1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A tervezési területen tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek nincsenek.

1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

A tervezési területen nincs nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre tervezett természetvédelmi érték.

1.12.3.3. Ökológiai hálózat

A tervezési területen nem található országos ökológiai hálózatba tartozó terület.

A fejezethez tartozó rajzi információkat a Z-1 vizsgálati tervlap tartalmazza.

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

Lásd II. Helyzetértékelő munkarész.

1.13. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

1.13.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei

1.13.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

A tervezési terület Újpestnek a Váci út, a Fóti út, az Attila utca és a József Attila utca által határolt városrésze. A terület egyike a kerület zöldfelületekben legszegényebb részeinek. Az általános területhasználatot jellemzi, hogy nagyon kicsi telekméretű lakóterületek és kiterjedt, összefüggő ipari-üzemi területek együttese, melyek közé nagy területű zöldfelületi jellegű intézményterületek (sportcentrum, kórház) is beékelődnek.

A parkosítottság mértéke nagyon alacsony. A nagy felületű, csarnok jellegű épületekkel beépített, burkolt udvarú ipari tömbök zöldfelületi borítottsága elenyésző. A kis lakóteleken épült, sűrűn elhelyezkedő, viszonylag nagyméretű lakóházak mellett csak szórványos fásítás tudott létre jönni, ezért a telkes lakóterületek növényborítottsága is alacsony.

1.13.1.2. Zöldfelületi ellátottság értékelése

A Károlyi városnegyed a kerületi átlaghoz viszonyítva Újpest egyik zöldfelületekben legszegényebb városrésze.

Közparkok

A kerületrész értékes, intenzíven fásított közparkja az Aschner Lipót tér, mely a Megyeri út és a Vasvári Pál utca találkozásánál, négy utcaszakasz által határolva, a kertes lakóterületekbe ágyazódva helyezkedik el. Közvetlenül mellette a Nagyboldogasszony templom kertje található

Zöldfelületi jellegű intézmények, sportterületek

Jelentős faállományú az Újpesti Kórház Mildenerger utca és Semmelweis utca közötti épületegyüttesét körülvevő kórházkert. Fásított kertje van a Fóti út melletti Diákotthon intézményének is.

Jelentős kiterjedésű füves labdarúgó pályák találhatóak a Szusza Ferenc Stadion létesítmény együttesének területén. A labdarúgó pályák együttesen közel 1,0 ha-os területe jelenti a városrész legnagyobb összefüggő zöldfelületeit, melyek természetesen csupán egy szintes zöldfelületek és nem számítanak teljes értékűnek.

Lakótelepi zöldfelületek

A városrész intenzíven fásított telepszerű lakóterülete az Attila utca melletti Juharliget lakópark. Szabadon álló lakóházak közötti zöldfelület található a Baross utca és az Attila utca közötti Perényi úti lakótelepen is.

Extenzív zöldfelületek

A kerületrész egyik nagy kiterjedésű extenzív zöldfelülete a Váci út és József Attila utca melletti – a Károlyi Városközpont fejlesztésére előkészített – mintegy 2,52 ha területű külterjes gyepes-fás terület.

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

Az zöldfelületi rendszerre vonatkozó helyzetfeltáró fejezet alpontjai tartalmazzák a konfliktusos és problémás elemeket. (Lásd még II. Helyzetértékelő munkarész.)



- | | | | |
|---|--------------------------|---|-------------|
|  | Tervezési terület határa |  | Sétáló utca |
|  | Park, fásított közter. |  | Parkoló |
|  | Lakótelepi zöldfelület |  | Fasor |
|  | Intézménykert |  | Fásítás |
|  | Extenzív zöldfelület | | |



Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városzerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA



Rajzszerző:
Z-1

Észlelt az állami alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzendő!

1.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. A városrész szerkezete, a helyi adottságok vizsgálata

A Károlyi városnegyed kiépülése a XIX. század végén kezdődött meg, az egykori megyeri szőlők területének igénybe vételével. A városrész szerkezetét a már akkor is létező dűlőút, a mai Baross utca határozta meg. A kiépülő utcákat erre az útra merőlegesen alakították ki, ezek futottak ki a Váci útig, illetve az Attila utcáig. A Megyeri út is merőlegesen keresztezi ezeket a – többnyire igen keskeny – utcákat, vonalvezetése párhuzamos a Baross utcáival.

A városrész területfelhasználása rendkívül heterogén, kisméretű telkeken elhelyezkedő lakóépületek és telephelyek, nagyméretű telkeken terpeszkedő iparterületek váltják egymást. Talán ennek a mozaikszerű elrendezésnek is köszönhetően funkcionális központ ebben a városrészben nem alakult ki.

A városrész sajátosságát jelentik viszont az UTE stadionja és egyéb sportlétesítményei, amelyek azonban – területük abszolút nagysága ellenére – meglehetősen beszorított, szűk helyzetben vannak. A városrész súlyosan „közpark-hiányos”, csak az északi részen, a Fóti úthoz közel fekvő Aschner Lipót tér említhető, a sűrű beépítésű lakóterületeken még egy kisebb játszótér sem található.

Összességében a városrész történelmileg kialakult városszerkezetének alapjait nem lehet – de nem is kell – megváltoztatni, kisebb-nagyobb korrekciókat, rehabilitációs jellegű beavatkozásokat azonban célszerű előre vetíteni.

1.14.1.2. Jelenlegi, tényleges területfelhasználás a városrész területén

V1- Területhasználat vizsgálata c. tervlap

A városrész területfelhasználása rendkívül heterogén, a lakóterületek és üzemi területek – sok esetben békésnek egyáltalán nem mondható – együttélése a meghatározó.

A lakóterületek két tömbben helyezkednek el: a városrész déli, háromszög alakú részén – nagyjából a Szusza Ferenc Stadion vonalától délre -; illetve az északi részen, a Fóti úttól délre. A déli terület a régebbi kiépítésű, jellemzői a kis telekméret, a szűk utcák, a lakóterületbe beékelődő kisméretű (egy, vagy néhány telket elfoglaló) telephelyek. Összességében kisvárosiasnak tekinthető a beépítés, de jellegét tekintve inkább külvárosinak nevezhető. Az északi rész későbbi építésű; itt a telekméret, az utcák szélessége valamivel kedvezőbb, beékelődő telephely is kevesebb van, ezért ez a terület kedvezőbb életfeltételeket kínál.

Néhány helyen megjelentek nagyvárosias jellegű épületek, kisebb lakótelepszerű beépítések. A legjelentősebbek a Baross utca – Ambrus Zoltán utca – Attila utca – Batthyány utca által határolt tömbbelsőben kialakított „klasszikus” tömbtelkes lakótelep, és az újabb építésű „Juharliget lakópark” az Attila út mentén. A legújabb fejlesztés a volt Wolfner (Táncsics) Bőrgyár területének északi részén – a Károlyi István utca mentén - megépített lakóház-együttes.

Az intézményterületek a városrészben elszórtan helyezkednek el, kifejezett központi hely nem igazán jelölhető meg. Leginkább a Baross utca emelhető ki, ahol több intézmény is található, illetve speciális

funkciójú „központi helyként” értelmezhető az UTE Szusza Ferenc stadionja. Számos intézmény (üzlet, vendéglátó létesítmény, szolgáltatás, stb.) helyezkedik el lakóépületek földszintjén, elsősorban a nagyobb forgalmú, határoló utak mentén (Váci út, Fóti út, Attila utca). Önálló intézményterületként lehet meghatározni az alábbiakat:

- Újpesti Bródy Imre Gimnázium (Langlet Waldemár utca 3.), jelenleg használaton kívül
- Volt iskolaépület, jelenleg üresen áll (Baross utca 39-43.)
- Jézus Szíve templom (Baross utca 70.)
- Berzeviczy Gergely Közgazdasági és Kéttannyelvű Külkereskedelmi Szakközépiskola és Gimnázium (Baross utca 72.)
- Városi kórház (Baross utca 69.)
- Óvoda (Labdarúgó utca 24.)
- Nagyboldogasszony templom, Don Bosco (Aschner Lipót tér 9-10.)
- Idősek otthona (Garay utca 5.)
- Vörösmarty Tagóvoda (Vörösmarty utca 14.)
- Ambrus óvoda (Ambrus Zoltán utca 2.)
- Hotel Viktória, Penny Market (Váci út 27.)
- Irodaház (Váci út 19.)

Az UTE Szusza Ferenc stadionja különleges szerepet tölt be nemcsak a városrész, hanem egész Újpest életében. Az egyik legkiemelkedőbb, legrégebbi múltra visszatekintő magyar sportegyesület stadionja és edzőpályái jelentős területet foglalnak el ugyan a városrészben, ugyanakkor környezetük mégis szűkösnek, más területfelhasználási elemek közé beszorultnak tűnik. A stadionnak szűkös az előtere, parkolási lehetőség szinte alig van a közelben. A szomszédos, alulhasznosított területek - például a volt Vágóhid telke – viszont potenciális lehetőséget biztosít a fejlesztéshez.

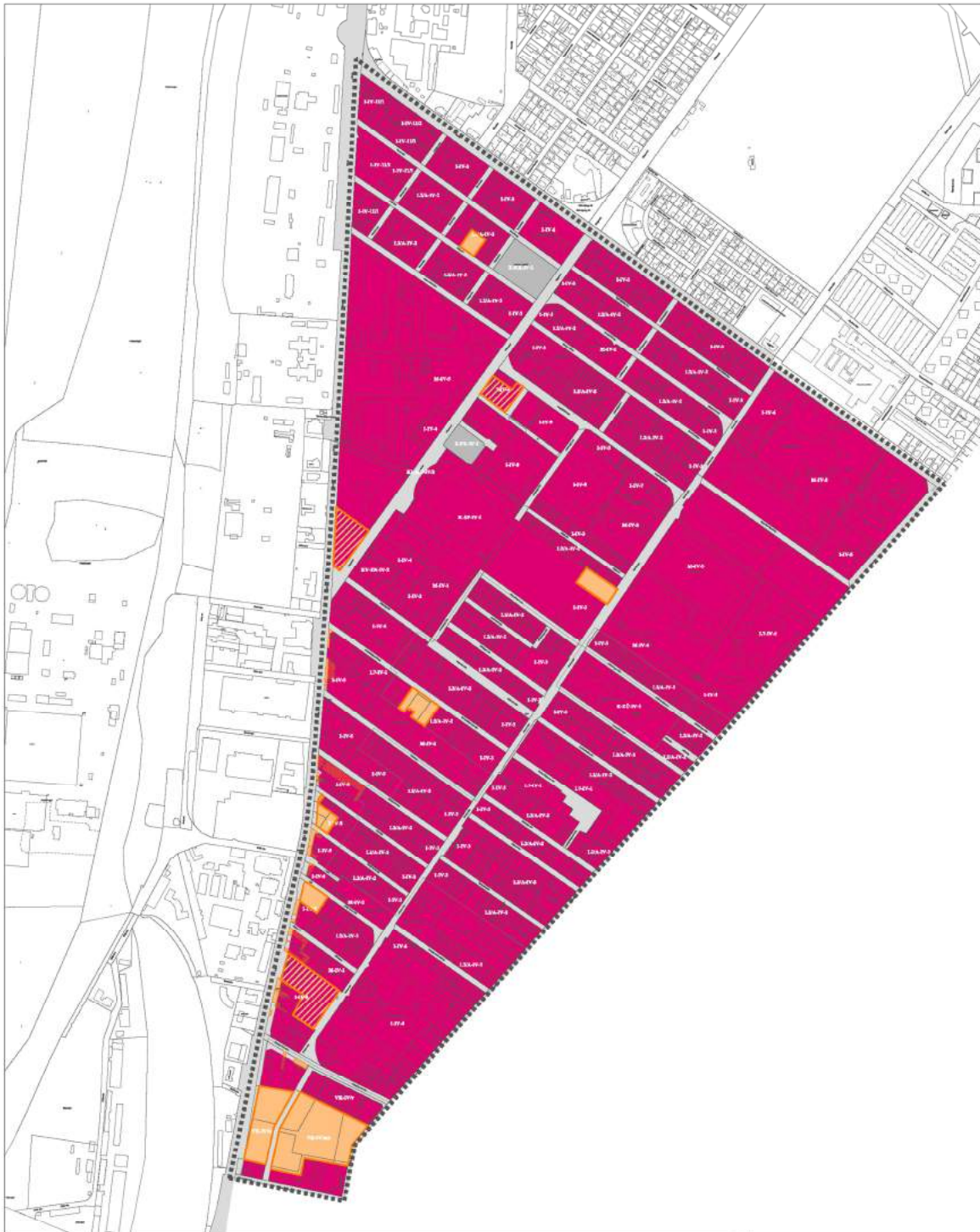
A városrészben néhány nagyobb, és több kisebb ipari üzem, telephely helyezkedik el. A legnagyobb és legjelentősebb telephelyek a városrész északi felében találhatók, köztük a GE Hungary Kft. (volt Tungram Egyesült Izzó) nagy múltra visszatekintő gyártelepe (Váci út 77.). Hasonlóan nagy tradíciókkal rendelkezik – és ez a megmaradt, de erősen leromlott állapotú értékes ipari épületállományban is megmutatkozik - az egykori Vágóhid ma már nem működő üzeme (Megyeri út 15.).

A MEVA telephelyét érintően (a Labdarúgó utca – Irányi Dániel utca – Baross utca – Fülel utca által határolt tömbben) 2008-ban készült szabályozási terv van érvényben. A KSZT az üzemi terület funkcióváltásával számolt, lakások építését tervezte. A terv nem valósult meg, viszont jelenleg korlátozza a telephely (üzemi funkciójú) fejlesztését. A NOVA papírgyár területét (a Váci út – Tomori utca – Czuczor utca – Béla utca által határolt tömbben) szintén érinti egy 2009-ben készült KSZT, amely szintén funkcióváltással számolt (irodai és lakás funkciókkal). Ez a terv sem valósult meg, megvalósulását erősen akadályozza, hogy a KSZT nemcsak a volt papírgyár területére, hanem a szomszédos tömbökre is túlságosan nagyvonalú, összefüggő városépítészeti koncepciót vizionált, ami az elaprózott (magántulajdonú) telekviszonyok miatt nehezen kivitelezhető.

Az Alukönigstahl Kft. (a Baross utca – Schweidel József utca – Attila utca – Mildemberger utca által határolt tömbben) jelen tervezési folyamatban jelezte, hogy bővítést kíván végrehajtani a területén. A bővítés feltétele az OTÉK-ban előírt minimális zöldfelületi mérték alóli felmentés engedélyezése. (Az erre vonatkozó alátámasztó tanulmány készítése folyamatban van.) További jelentős üzemi területek az egykori cipőgyár (a Baross utca – Attila utca – Károlyi István utca – Langlet Waldemár utca által határolt tömbben) és az egykori patyolat (a Baross utca – Fóti út – Attila utca – Schweidel József utca által határolt tömbben) területei, amelyeken ma több cég is tevékenykedik. (Esetleges fejlesztési szándékokról nincs tudomásunk.)

A városrészben egyetlen kiépített közpark van, a Fóti úthoz közel fekvő Aschner Lipót tér, amely az északi lakóterület kiszolgálására alkalmas. (Az egykori vágóhíd előtt kijelölt park területén ma parkoló üzemel.) Ezzel szemben a sűrűn beépített déli részen semmiféle rekreációra alkalmas terület nem található.

1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK VIZSGÁLATA

- Beépítésre szánt, beépített terület
- Beépítésre nem szánt közlekedési célú közterület
- Beépítésre nem szánt - nem közlekedési célú terület (zöldterület, vasúti terület, stb.)
- Beépítésre szánt, beépítetlen terület
- Jelentősen alulhasznosított terület
- Szabályozás (útlejegyzés) miatt bontandó épület/épületrész

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
KÁROLYI VÁROSNEGYED
városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
Szabályozási Terve

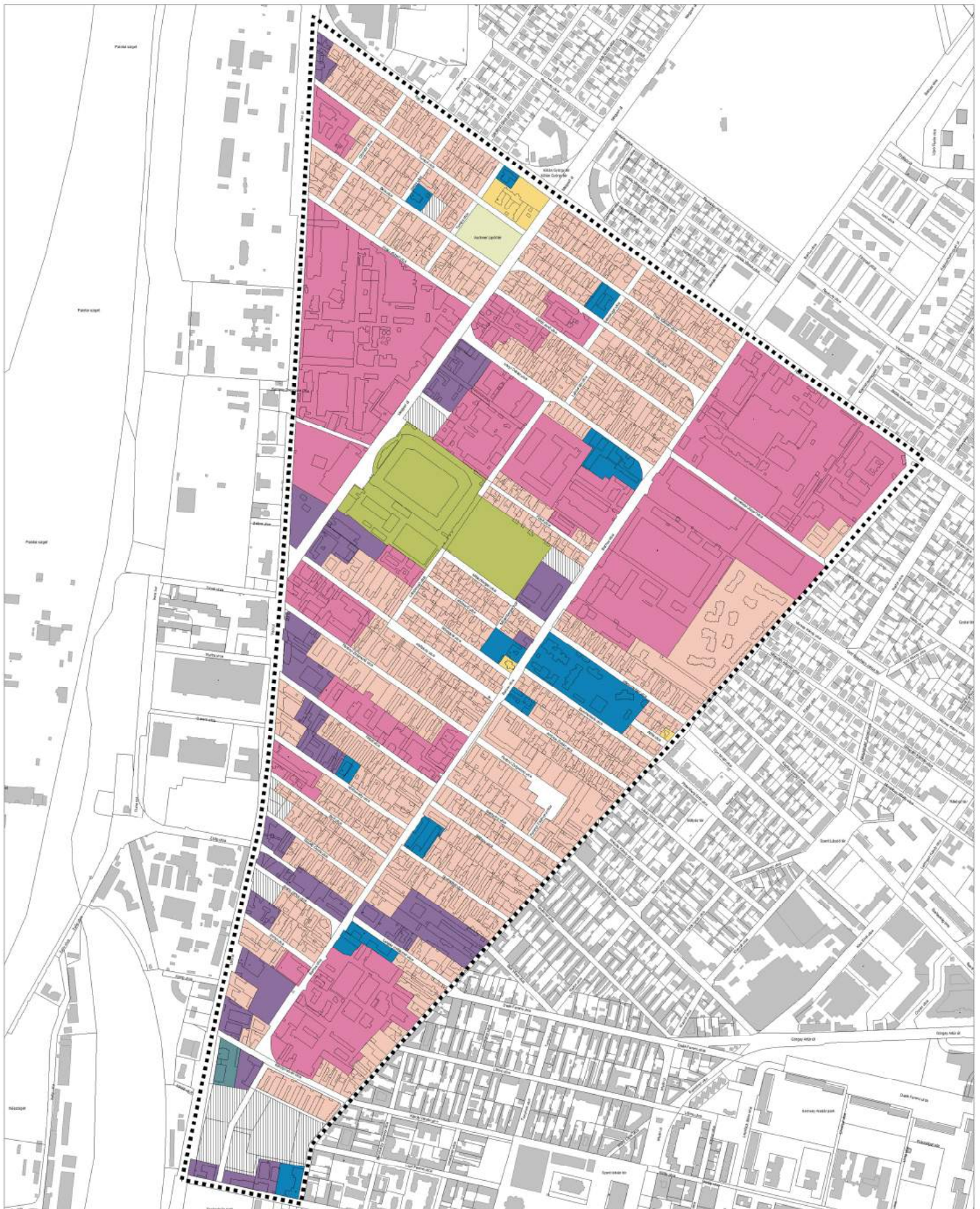
VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT





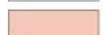







fejlesztés:

V12

Készült az előírt eljárásrendnek megfelelően. A méretarány a helyszíni felmérés alapján.



TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

	Tervezési terület határa		Kereskedelmi-szolgáltató terület
	Lakóterület		Gazdasági terület
	Intézményterület		Rekreációs, sportterület
	Egyházi terület		Jelentős zöldfelület
	Irodaterület		Üres telek

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városzerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT



Rajzszám:

V1

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

1.14.2. Telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálata

V2 – Telekméretek vizsgálata c. tervlap

V8 – Utcák jelenlegi (kialakult) szélességének vizsgálata

A városrész telkei a Baross utca koordináta-rendszerében helyezkednek el. Érdekeség, hogy alig van olyan – a Baross utcára merőleges - lakóutca, amelynek a Baross utca túlsó oldalán folytatódna. Ez, valamint az utcák szűk keresztmetszete különös, a szabályossága ellenére nehezen átlátható utcahálózatot eredményez.

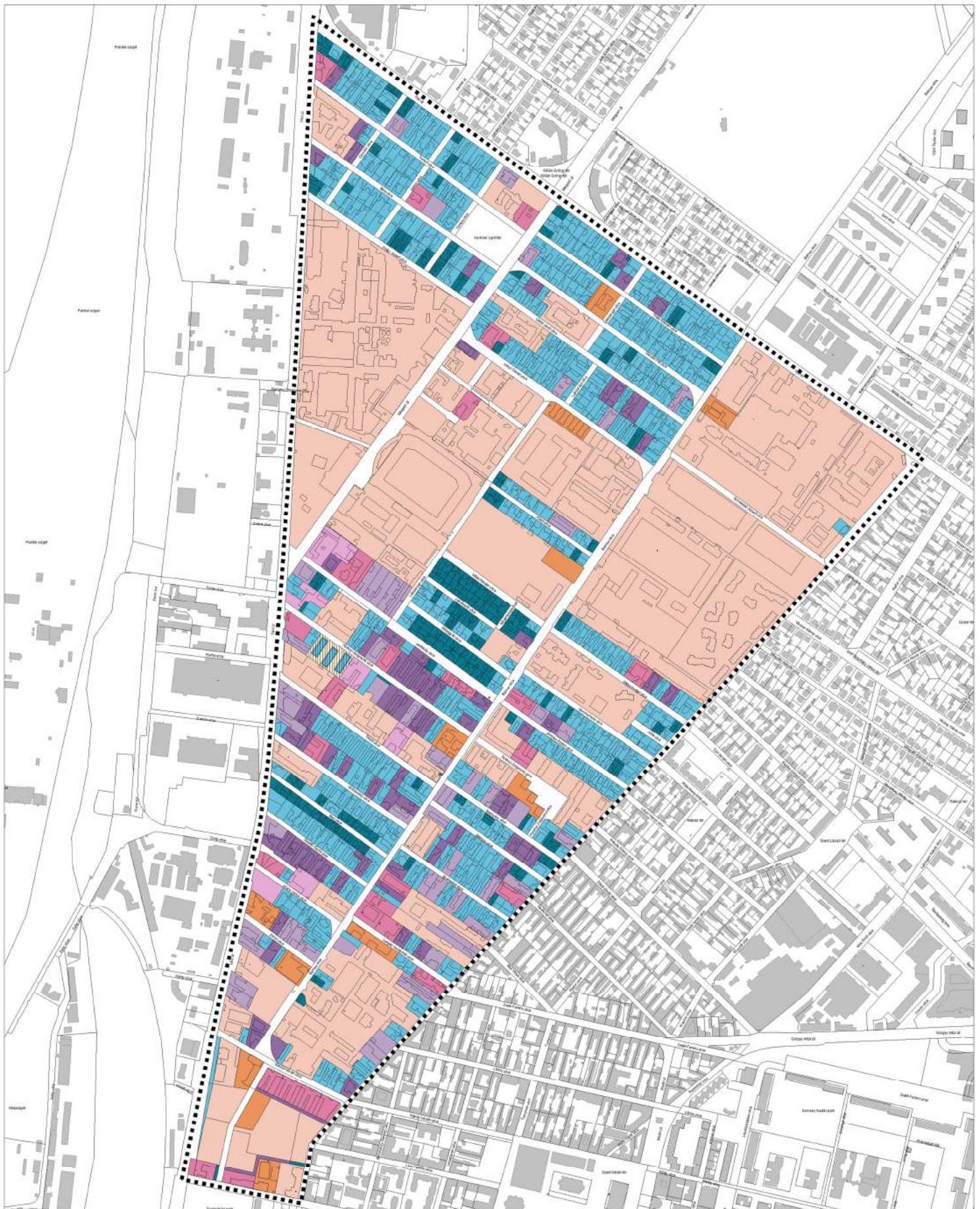
A városrész területén a telkek mérete a két szélsőséget mutatja. A terület kb. 50%-át nagy- méretű, 3000 m²-t meghaladó – esetenként ennél is sokkal nagyobb, tömbméretű - telkek foglalják el. Ezek nagy részén üzemi területek vannak, de ide sorolhatók az UTE Szusza Ferenc stadionja, a Városi Kórház területe, és egykori iparterületek funkcióváltásával létrejött tömbtelkes, telepszerű beépítésű lakóterületek is. A nagyméretű ingatlanok többsége a városrész északi felén található, közülük is a legjelentősebb a GE – az egykori Tungsram Egyesült Izzó – telephelye.

A nem tömbtelkes lakóterületeket a fentiekkel szemben a telkek igen kis mérete jellemzi. A jellemző telekméret 400-800 m² között van, de nem ritka a 400 m² alatti ingatlan sem. A kisméretű telkek elsősorban a városrész észak-nyugati részén és az UTE stadion mögötti tömbökben sűrűsödnek. A kis telekméret, valamint a keskeny utcák a kialakult lakóterületek átépítésének, fejlesztésének – intenzívebb beépítés megvalósításának - komoly akadályát jelentik.










1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

V3 –Tulajdonviszonyok vizsgálata c. tervlap (az önkormányzati tulajdonkataszter alapján készült)

A városrész telkeinek nagy többsége – ide sorolva a nagyméretű üzemi területeket is – magántulajdonban van. Ennek ellenére nem elhanyagolható az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok száma sem. Utóbbiak nagyobb része a Kerület, kisebb része a Főváros tulajdonát képezi. Közülük is a kisebb részt képviselik a 100%-os tulajdonban lévő telkek, a nagyobb részt a vegyes tulajdonok jelentik. Az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. (UV Zrt.) is tulajdonosa (résztulajdonosa) számos ingatlanok. Az önkormányzati tulajdonok viszonylag magas aránya – például a Váci út mentén - kedvező helyzetet teremthet a fejlesztések megvalósításához. (Bővebben lásd 1.14.3. pont)



TELEKMÉRETEK VIZSGÁLATA

	Tervezési terület határa		$1500 \text{ m}^2 \leq T < 2000 \text{ m}^2$
	$T < 400 \text{ m}^2$		$2000 \text{ m}^2 \leq T < 2500 \text{ m}^2$
	$400 \text{ m}^2 \leq T < 800 \text{ m}^2$		$2500 \text{ m}^2 \leq T < 3000 \text{ m}^2$
	$800 \text{ m}^2 \leq T < 1000 \text{ m}^2$		$T \geq 3000 \text{ m}^2$
	$1000 \text{ m}^2 \leq T < 1500 \text{ m}^2$		Telepszerű úszotelkes beépítés

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

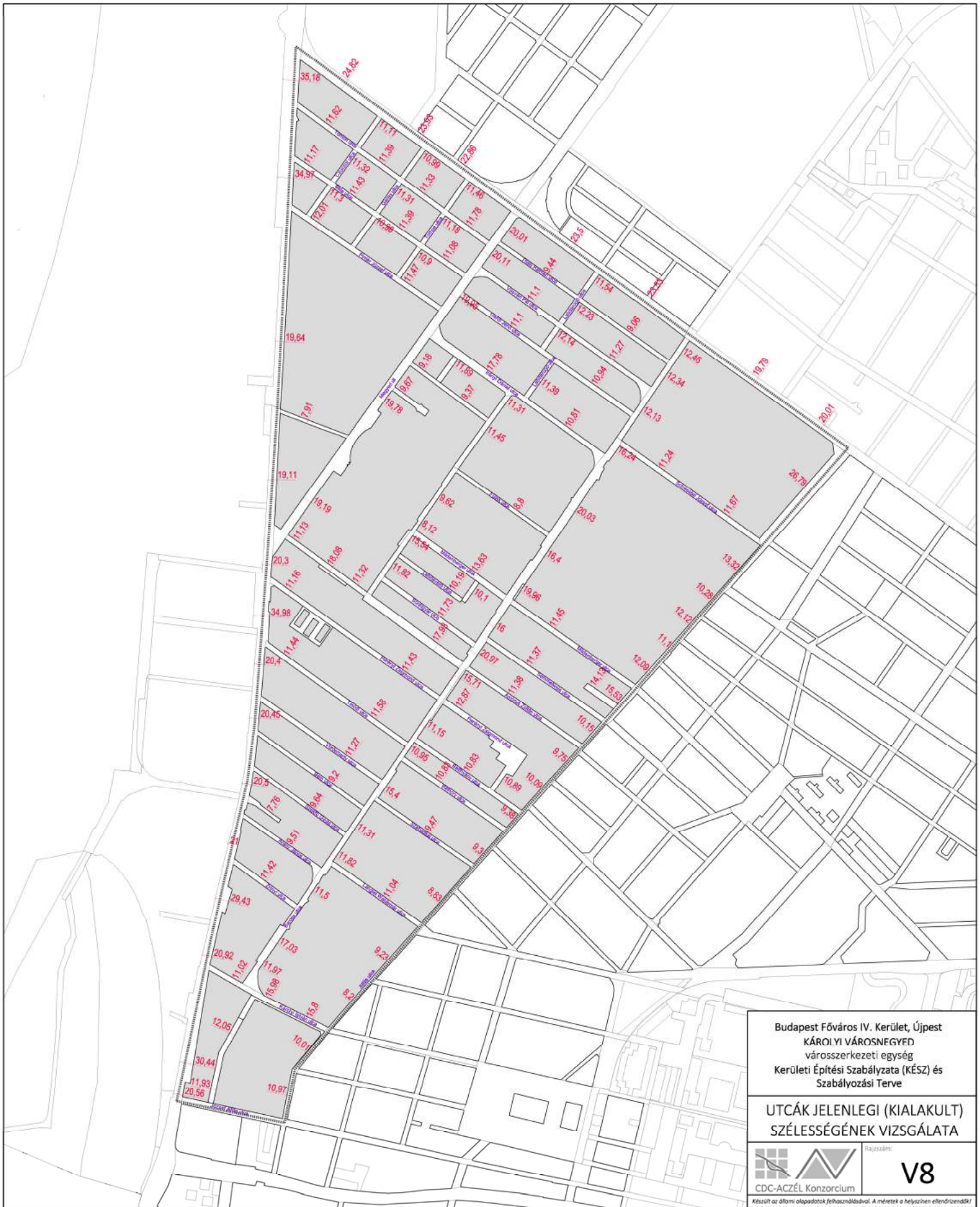
VÁRORENDEZÉSI VIZSGÁLAT



Rajzszám:

V2

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA

- | | | | |
|--|--------------------------------|---|---------------|
|  | Tervezési terület határa |  | ÚVRT |
|  | Újpest Önkormányzata |  | Vegyes (úvrt) |
|  | Fővárosi önkormányzat | | |
|  | Vegyes (Fővárosi önkormányzat) | | |
|  | Vegyes (Újpest Önkormányzata) | | |

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT



Rajzszám:

V3

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. Beépítési jellemzők (beépítési mérték, szintterületi mutató)

V4 – Beépítési mérték vizsgálata c. tervlap

V5 – Szintterületi mutató vizsgálata c. tervlap

A városrészt a lakó és a munkahelyi funkciók nagyfokú keveredése jellemzi. A lakóterületek hagyományos, kisvárosias jellegű beépítését leginkább zártisorúnak lehet tekinteni azzal, hogy ott egyéb beépítési módok (pl. oldalhatáron álló) is sűrűn előfordulnak. A lakótelkek közé ékelődő kisebb telephelyek beépítése is vegyes képet mutat, jelentős részük azért alkalmazkodik a környező zártisorú beépítési módhoz.

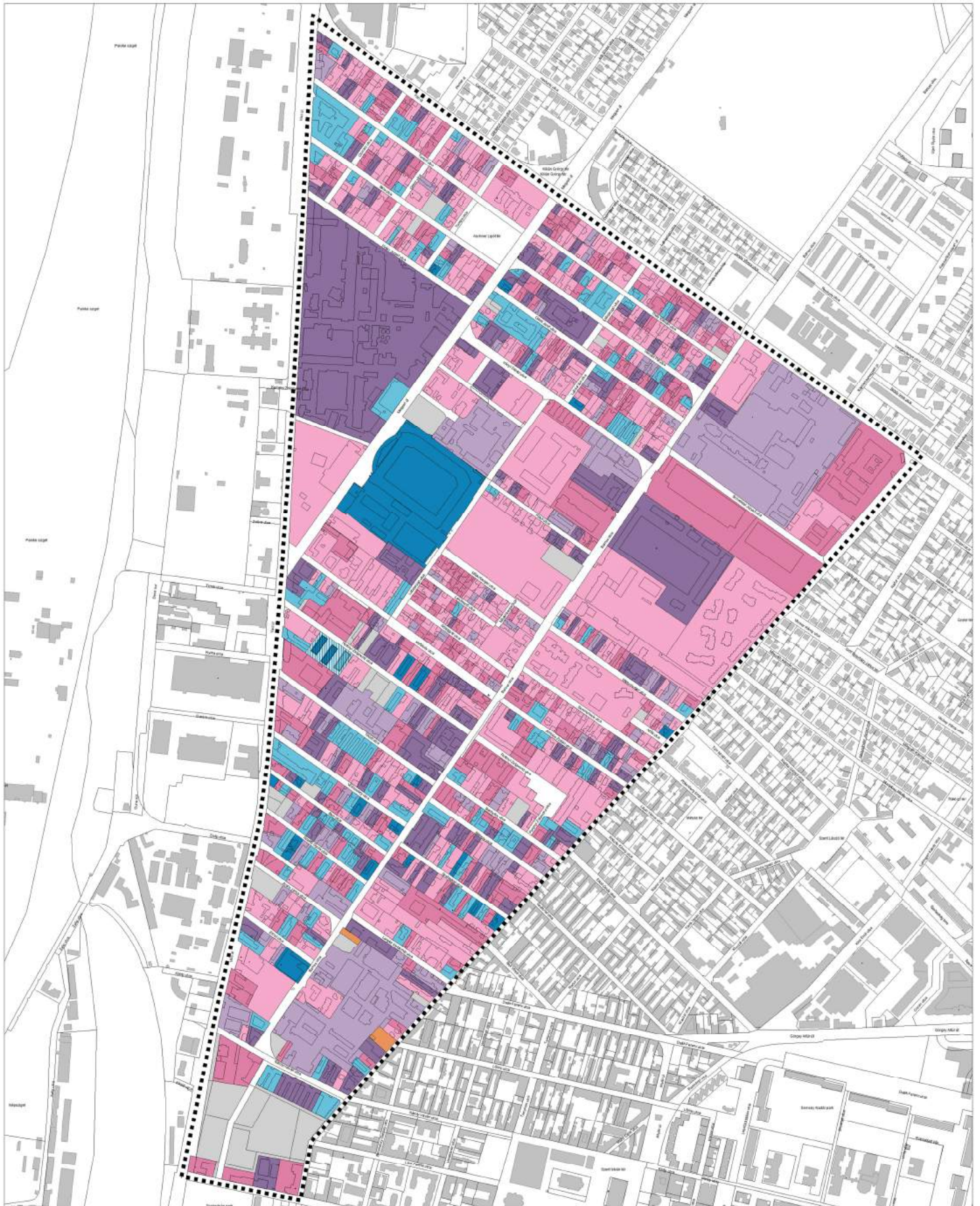
A lakóterületek kisebb része telepszerű beépítéssel valósult meg, ahol a kialakított tömbtelken az egyes épületek szabadonálló módon helyezkednek el. A nagyobb üzemi területeken az egyes épületek, csarnokok elhelyezését elsősorban a gyártási technológia határozta meg, ennek következtében az egyes épületek a telken belül általában itt is szabadonállóan helyezkednek el. Ahol a beépítés a helyszűke miatt besűrűsödött - például a GE telephelyén – ott az utca felé a beépítés zártisorúvá nőtt össze.

A beépítési mértéket vizsgálva általánosságban kijelenthető, hogy a városrész sűrűn beépített, még akkor is, ha vannak nagyobb, szellősebben beépült területek (pl. a tömbtelkes lakóterületek, egyes üzemi területek). Az ingatlanok nagy részét kitevő kisvárosias jellegű lakóterületeken a jellemző sűrűség azonban 35 és 75 % között van, helyenként még azt is meghaladja. Néhány nagyobb üzemi terület sűrűsége is magas, köztük a GE telephelyé, amely meghaladja a 60%-ot.


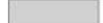


Érdekes - és lehetetlenül beszorított helyzetét jól jellemzi -, hogy az UTE Szusza Ferenc stadionjának beépítési mértéke meghaladja a 75 %-ot, miközben egy ilyen sportlétesítménynek tágas szabad területtel kellene rendelkeznie. A stadion és az edzőpályák „zártkörű” használatának biztosítása érdekében az UTE elzárta a Labdarúgó utca egy szakaszát. (A szabályozási tervben megoldást kell keresni a stadion környezetének távlati funkcióira, közlekedési rendszerére, a környező lakóterületek megközelítésére.)

A beépítés sűrűségét jellemző szintterületi mutató (az 1 m² telekre eső összes szintterület m²-e) a városrészben meglehetősen homogénnek tűnik, általában nem haladja meg a 2m²/m²-t. Ez a sűrűség azonban nyilván mást jelent egy nagy kiterjedésű üzemi területen, és mást egy kisméretű lakótelken. Előbbi esetében egy elviselhető mértékről van szó, ahol – legalábbis elvben – még a szükséges parkosítás is elvégezhető, utóbbi esetben – főként földszintes beépítés esetén – a telken belül gyakorlatilag alig alakítható ki zöldfelület.

Érdemes megemlíteni, hogy a „Károlyi városközpont” - az egykori Wolfner bőrgyár területe – beépítésének első ütemeként megvalósult – és építészeti szempontból színvonalas – lakóépület-együttes szintterületi mutatójának értéke meghaladja a 3m²/m²-t, ami a városrészben – legalábbis egyelőre – kiugrónak számít.



BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA

	Tervezési terület határa		$45\% \leq a < 50\%$
	üres telek		$50\% \leq a < 60\%$
	$a < 5\%$		$60\% \leq a < 75\%$
	$5\% \leq a < 35\%$		$75\% \leq a$
	$35\% \leq a < 45\%$		Telepszerű úszótelkes beépítés

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
KÁROLYI VÁROSNEGYED
városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
Szabályozási Terve

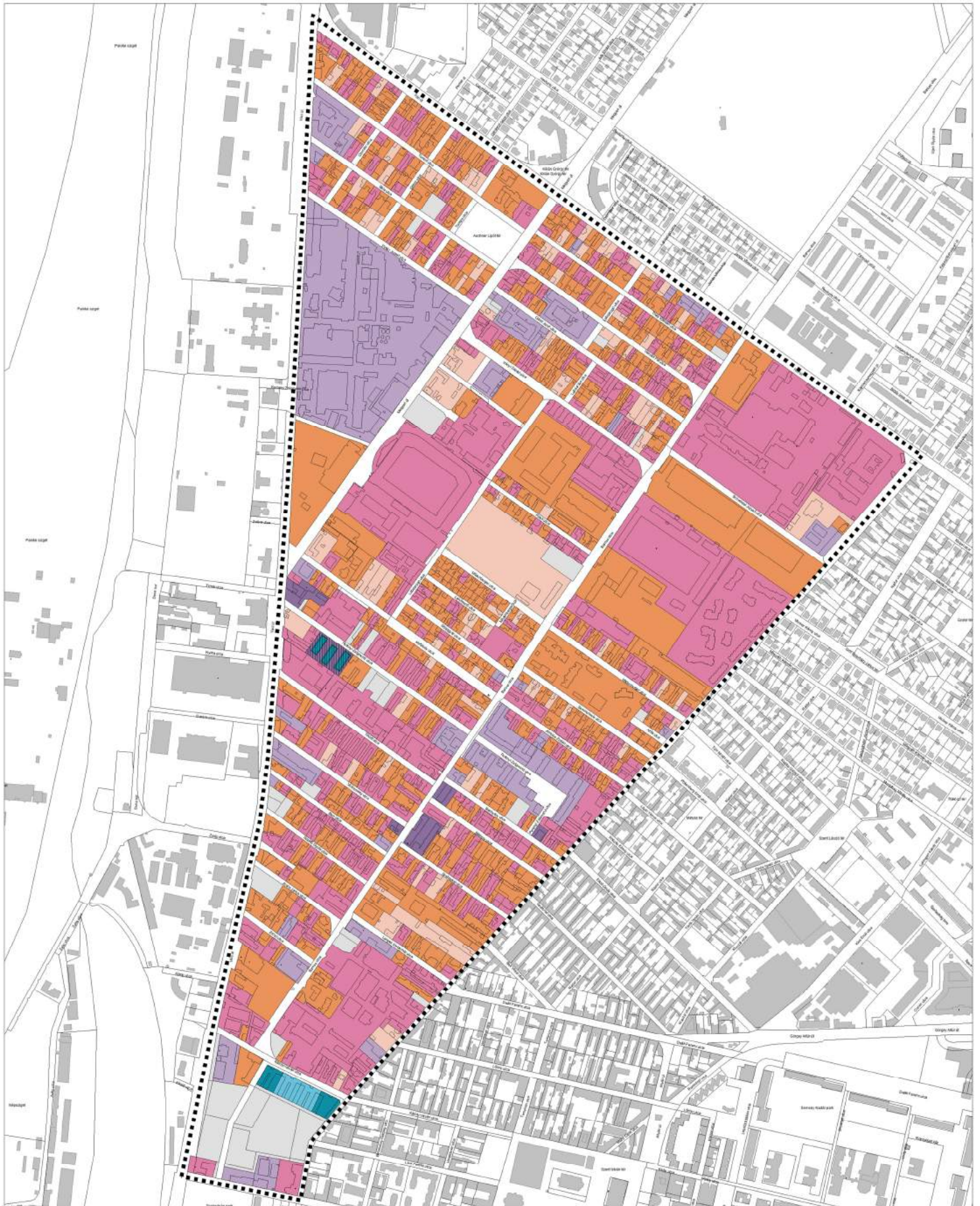
VÁRORENDEZÉSI VIZSGÁLAT





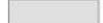






Rajzszám:

V4

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



SZINTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA (m²/m²)

	Tervezési terület határa		$1,0 \leq a < 1,5$
	üres telek		$1,5 \leq a < 2,0$
	$a < 0,25$		$2,0 \leq a < 3,0$
	$0,25 \leq a < 0,5$		$3,0 \leq a$
	$0,5 \leq a < 1,0$		Telepszerű úszótelkes beépítés

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

VÁRORENDEZÉSI VIZSGÁLAT



Rajzszám:

V5

Készült az általmi alapadatok felhasználásával.

1.14.5.2. Épületek szintszám vizsgálata

V6 – Épületek szintszám vizsgálata c. tervlap

A városrész beépítésének magasságát összességében az alacsony szintszám jellemzi. Magasház a területen egyáltalán nincs, 5-6 szintes épületek is csak a GE telephelyén belül, és a kisebb lakótelepek, lakóparkok esetében fordulnak elő (Perényi Zsigmond utca, Károlyi István utca, Juharliget lakópark). A kisvárosias jellegű lakóterületeken a jellemző szintszám 1-2, az üzemi területeken is – a GE telephelyének kivételével – csak elvétve található ennél magasabb épület.

1.14.5.3. Épületek állagvizsgálata

V7 – Épületállag vizsgálat c. tervlap

A városrész Újpest egyik leginkább leromlott területének tekinthető, elsősorban azért, mert az egykori iparterületek és lakóterületek keveredése, valamint a szűkre méretezett utcahálózat és a kisméretű lakótelkek alacsony lakókörnyezeti minőséget biztosítottak. Mindez a viszonylag alacsony státuszú lakosság betelepítését segítette elő, ami megmutatkozik az épületek gyenge műszaki színvonalában is.

Az utóbbi időben viszont jelentős változás figyelhető meg, összefüggésben a terület felértékelődésével. Ez a felértékelődés egyrészt az egykori ipartelepek átalakulásának – részben funkcióváltásának, részben a környezetet jobban kímélő technológiák alkalmazásának -, másrészt a városrész városközpont-hoz közeli fekvésének köszönhető. Mindezek következményeképpen a városrész lakosságának státusza is emelkedést jelez. Több helyen is látható új lakóépületek építése, vagy a meglévő épületek felújítása, sőt jó színvonalú lakópark megépítésére is van példa (Juharliget lakópark - Attila utca), illetve további szándék. Még mindig vannak azonban összefüggő, szlömös területrészek (például a Szabadkai utca két oldalán, a Váci út – Fóti út környékén, stb.).

Az üzemi területeken található épületállomány nagy része megfelelő állapotban van, ugyanakkor fel kell hívni a figyelmet az egykori Vágóhíd ma használaton kívüli értékes épületeinek szemmel látható állagromlására.

1.14.6. Az épített környezet értékei

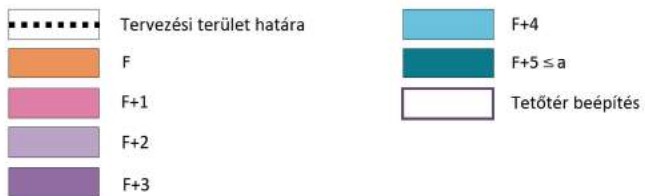
Az épített környezet örökségi értékeinek felsorolását a szabályozási tervhez készülő – a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet szerinti – örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

Az épített környezetre vonatkozó fejezet alpontjai tartalmazzák a konfliktusos és problémás elemeket. (Lásd még II. Helyzetértékelő munkarész.)



ÉPÜLETEK SZINTSZÁM VIZSGÁLATA



Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városzerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

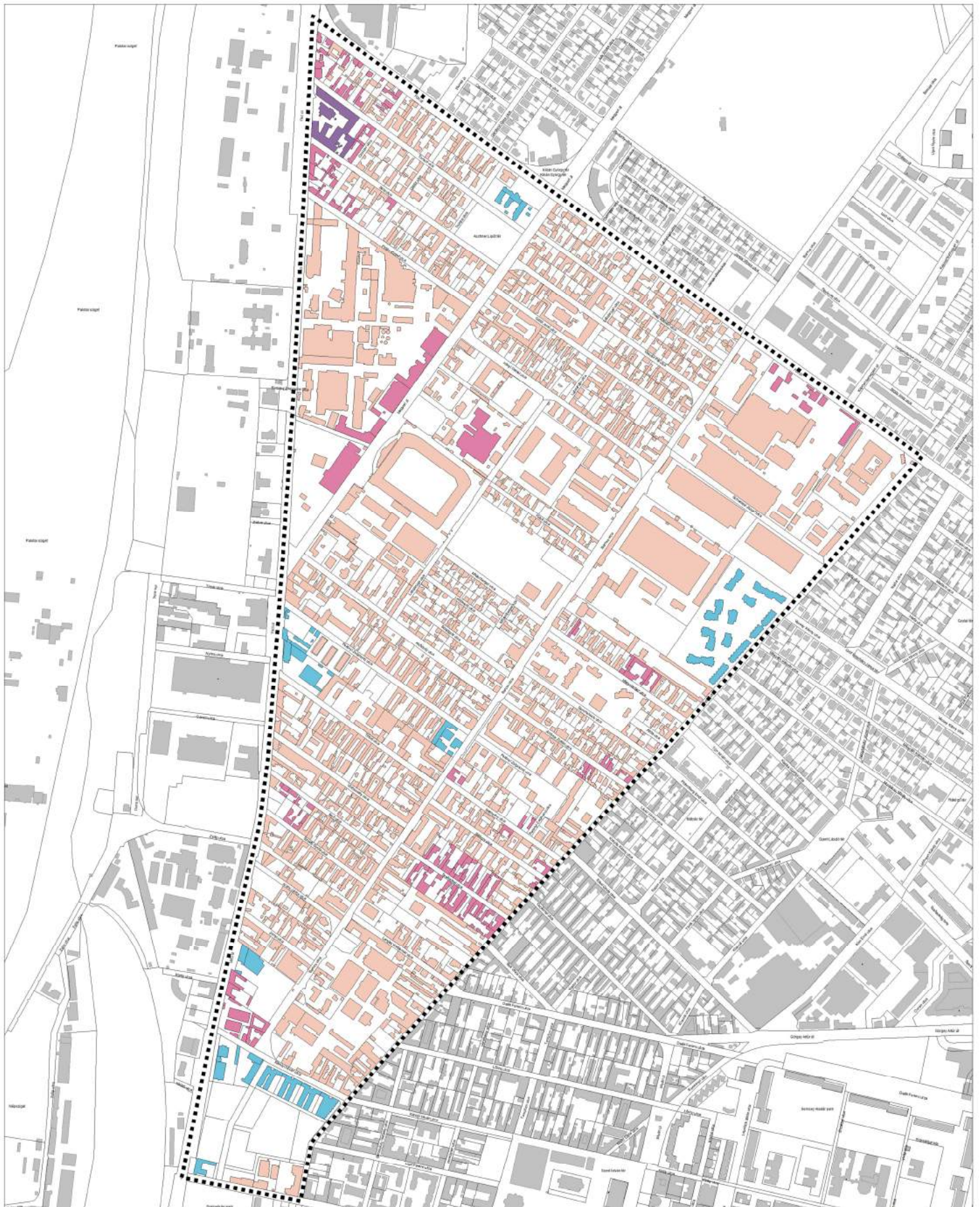
VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT



Rajzsám:

V6

Részült az állami alapadatok felhasználásával.



ÉPÜLETÁLLAG VIZSGÁLAT

-  Tervezési terület határa
-  Jó műszaki állapotú épület
-  Közepes műszaki állapotú épület
-  Gyenge műszaki állapotú épület
-  Rossz műszaki állapotú épület

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városzerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT



Rajzszám:

V7

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

1.15. KÖZLEKEDÉS

1.15.1. Közúti közlekedés

A terület megközelítését biztosító Váci út elsőrendű főút, a 2.sz. főút fővárosi bevezető szakasza. A főút az Árpád úttól északra 2x2 forgalmi sávós. Az út forgalmi terhelése a legnagyobb a Megyeri út és Árpád út közötti szakaszon, az átlagos napi forgalom 45000 E/nap a csúcsidőszakokban meghaladja a 2.000 E/jármű/óra/irány értéket. A főút kapcsolatait összehangolt jelzőlámpás csomópontok biztosítják. Az útszakaszon a megengedett sebesség 60 km/h.

A Váci útból a Szilas-pataknál kiágazó 2/A út a főút és az M0 autópálya kapcsolatait biztosítja. A Váci úthoz két másodrendű főút csatlakozik kelet felől: a Megyeri út és a Fóti út, amelyek a kerület belső forgalmának jelentős részét bonyolítják le. A területtől délre – a tervezési területen kívül – kapcsolódik a Váci úthoz az Újpest központ felé irányuló forgalmat lebonyolító II. rendű főút, az Árpád út.

A tervezési területet érintő utak közül II. rendű főút a Megyeri út és a Fóti út, gyűjtőút a Károlyi István utca, melyek jelzőlámpával szabályozott csomópontokban csatlakoznak a Váci úthoz. A tervezési terület térségében jelzőlámpával szabályozott csomópont még a Váci út Zsilip utcai, Garam utcai, Kemény Zsigmond utcai és Pintér József utcai csomópontja.

A Megyeri út forgalma 8000 E/nap, keresztmetszete 2x2 forgalmi sáv, Fóti úti csomópontja jelzőlámpás szabályozású.

A Fóti út Váci út és Baross utca közötti szakasza 2x2 sávós, forgalma 7000 E/nap, a Baross utcától keletre 2x1 sávós. Csomópontjai a Megyeri útnál és a Baross utcánál jelzőlámpás szabályozásúak.

A terület észak-déli gyűjtőútja a Baross utca, a Váci út felé, illetve Újpest központ felé irányuló forgalma a Károlyi István utcán bonyolódik le. Keresztmetszete 2x1 sáv forgalma 5-7000 E/nap.

Területen belüli közösségi közlekedési útvonal a Mildenerger utca – Türr István utca.

1.15.2. Közösségi közlekedés

A terület utasforgalmának jelentős részét a Váci úton közlekedő autóbusszjáratok bonyolítják le, a tervezési terület térségében megállóval a Károlyi István utcánál, a Zsilip utcánál, a Megyeri útnál, Pintér József utcánál és a Fóti útnál. A Károlyi István utca és a Fóti út közötti szakaszon a 96, 104, 104A, 122, 196, 204 BKV járatok közlekednek, a 122-es járat a Megyeri úton Káposztásmegyer felé dél felé Újpest városkapu metróállomáshoz biztosít kapcsolatot.

A Váci úton közlekedő VOLÁNBUSZ helyközi járatoknak is van megállója a Fóti útnál, helyközi utasforgalmi szerepük jelentős. A Váci úton közlekedő járatok közös követési ideje a csúcsidőszakokban 2-3 perc.

A terület észak-déli tengelyében, a Baross utcán közlekedő 147-es járat közvetlen kapcsolatot biztosít Újpest központ metróállomáshoz. A járat az északi végén az Irányi Dániel utca – Megyeri út irányban Megyer Kertváros felé közlekedik.

A jelenlegi utasforgalmi igényt figyelembe véve a térség tömegközlekedési kiszolgálása megfelelő.

A városrész déli határánál van a BKK D11 hajójáratának kikötője.

1.15.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Károlyi városnegyedben teljesen hiányzik a kerékpáros infrastruktúra. A Görgey utcai kerékpársáv nyugati irányú folytatása (Deák Ferenc utca) még nem készült el. A területnek a Duna felé nincsenek megfelelő gyalogos kapcsolatai.

A terület környezetében két helyen épült ki kerékpárút:

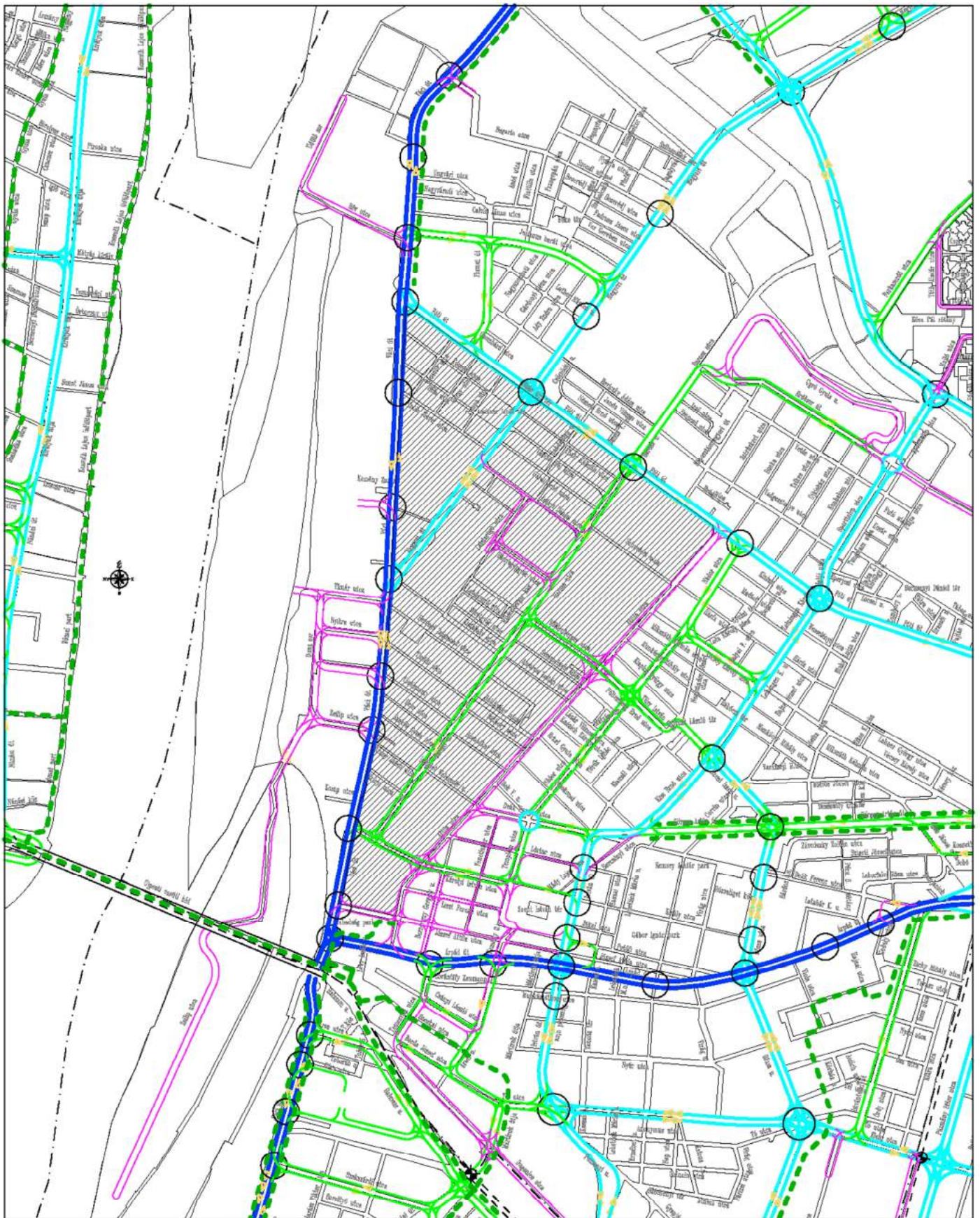
- Az Északi összekötő vasúti hídon átvezető kerékpáros útvonalhoz, dél felől csatlakozik a Váci út menti kerékpáros útvonal, amely a József Attila utcánál végződik.
- A Váci út mentén az átépítéssel érintett szakaszokon épült kerékpárút, de a területen belül hiányoznak a hálózati kapcsolatok.
- A területen a gyalogos járdák megfelelően kiépültek, a kapcsolatok a Károlyi Városközpont területének építési területén hiányoznak.

1.15.4. Parkolás

Az új beépítési területeken (Juharliget lakópark, Károlyi városközpont I. ütem) a szükséges parkolómennyiség kiépült.


A sűrűn beépült, vegyes funkciójú területeken jelentős a közterületi parkolás.

A nagy forgalmú létesítmények közül a Szusza Ferenc Stadion mellett van jelentősebb parkolóterület, a GE üzem, Károlyi Sándor kórház területén belül biztosított a parkolás.

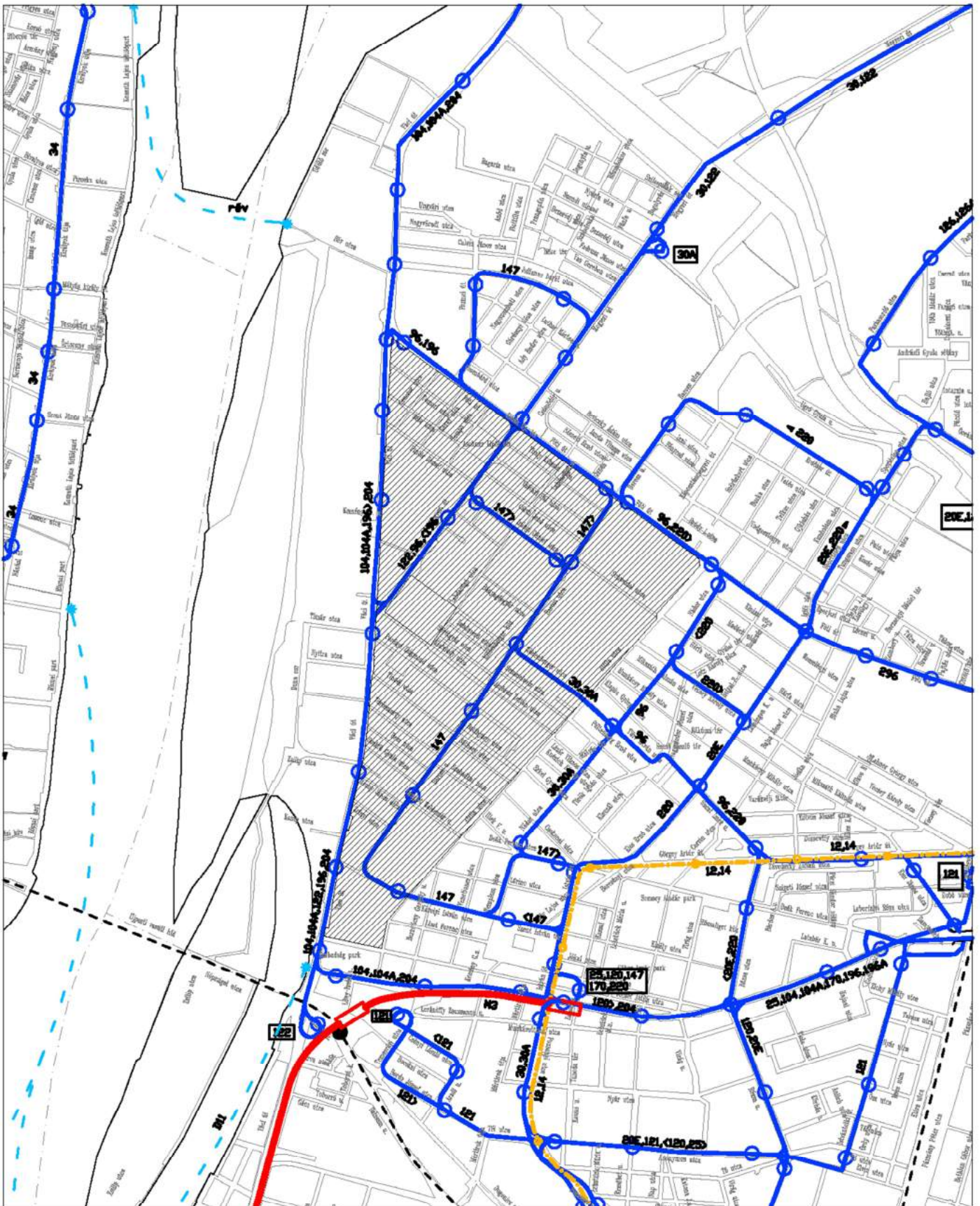


0m 100m 200m 300m 400m 500m

Jelrendezés









- | | | | |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| tervezési terület | autópálya, autótű | elsőrendű főút | másodrendű főút |
|  |  |  |  |
| gyűjtő út | kiszolgáló út | kerékpáros útvonal | jelzőlámpás csp. |

Jelenlegi közúti hálózat



0m 100m 200m 300m 400m 500m

Jelmagyarázat:

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| tervezési terület | metró vonal | HÉV vonal | autóbusz vonal |
|  |  |  |  |
| trolibusz vonal | villamos vonal | BKV hajó | vasút vonal |

Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

1.16. KÖZMŰVESÍTÉS

Közművesítés fejlődése

A vizsgált Károlyi városnegyed területe régi beépítésű része a kerületnek, így közműellátása is régen kiépült. A kerület jelenlegi közművesítettségéről a statisztikai és népszámlálási adatok adnak információt. A statisztikai adatok település, illetőleg kerületi szintűek, azon belüli városrészekre vonatkozóan csak népszámlálással egyidejűleg történő ingatlanfelmérések nyújtanak információt.

A 2011-es népszámláláskor a kerület lakásállománya 46970 db volt, azon belül a Károlyi városnegyed lakásállománya 4170 db volt, a kerület lakásállományának 8,87 %-a esett a vizsgált negyedbe. A kerület népességszáma 2011-ben 98284 volt, amelyből 7768 fő él a Károlyi városnegyedben, a kerület népességének a 7,9 %-a.

A városrész közművesítésének fejlődését és annak eredményét a lakásállomány komfortossága jól jelzi. Ma már a kerület lakásállományának 97,2 %-a összkomfortos és komfortos közművesítettségű. Kerületszinten a lakásállomány 2,8 %-a hiányosan közművesített. Sajnos a Károlyi városnegyedre vonatkozóan ez az adat kedvezőtlenebb. A vizsgált városrészben a komfortos és összkomfortos lakások aránya 92,8 %, míg komfort nélküli, a félkomfortos lakások aránya magas. 7,2 %-ot eléri.

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

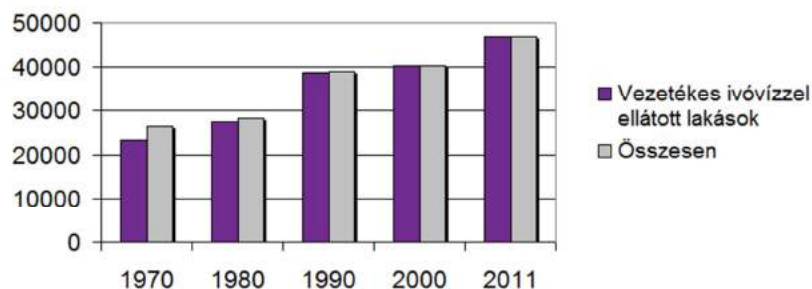
1.16.1. Víziközművek

1.16.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)

Ivóvíz ellátás

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

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



Vezetékes ivóvízzel ellátott lakások

Forrás: Népszámlálás

A kerület vízellátásának vízbázisai a Duna észak-keleti partjain üzemelő kutak, ahonnan gerincvezetékek szállítják a vizet az egyes ellátási körzetek gépházához. A vizsgált területen is jelentős

paraméterű vezetékek haladnak keresztül. A vízmű kutak hidrogeológiai védőterületének kijelölése megtörtént, azok nem érintik a vizsgált Károlyi negyed területét.

A vízellátó hálózat a város nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A Károlyi városnegyed a 20-as számú, ún. Pesti alapzóna ellátási körzetéhez tartozik, amely a pesti oldal fő vízmű telepétől, a Káposztásmegyeri teleptől a Gellérthegyi tározókig terjed. A zóna hálózatában a víznyomást az ún. ellen nyomó medenceként működő tározók vízszintje határozza meg. A nyomásviszonyok megfelelőek mind ivó-, mind pedig tűzvíz ellátás szempontjából.

A pesti alapzóna két gerincvezetéke keresztülhalad a vizsgált városrész nyugati szélén a Váci út mentén. (2db NÁ 1200-as főnyomó vezeték)

A Károlyi városnegyed utcáiban kiépítésre kerültek gerinc- és elosztóhálózatok. A régebbi építésű vezetésekre jellemző, hogy ac anyagú, az újabban építettek már műanyag alapanyagú csövekből épültek. A régebbi építésű vezetésekre fokozatos cseréjének igénye is lassan előtérbe kerül.

Tűzvíz ellátás

A kerületben és a vizsgált Károlyi városrészben is a tűzvíz ellátás általánosan az ivóvíz hálózatra telepített tűzcsapokkal megoldott. Egyes még megmaradt ipari üzemeken belül a tűzvíz ellátás korábbi telken belüli megoldása megmaradt. Újabb, nagyobb beruházásoknál a megfelelő tűzvíz ellátásról a beruházás megvalósítása során gondoskodtak.

Iparivíz és öntözővíz ellátás

A kerületben korábban közüzemű iparivíz szolgáltatás is rendelkezésre állt, amelyet szintén a Fővárosi Vízművek Zrt üzemeltetett kiépített iparivíz hálózati rendszerén keresztül. A Károlyi városnegyed északi határán a Fóti út mentén épült meg az iparivízellátás gerincvezetéke, amely a Káposztásmegyeri gépháztól, a Fóti úton halad keleti irányban az iparivíz igénylő üzemek felé.

A vizsgált városrészben jelenleg a közüzemű iparivíz szolgáltatást nem veszik igénybe.

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

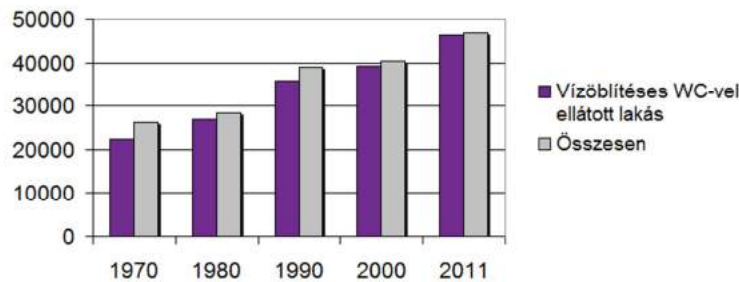
Karszt- és hévizek, fürdő ellátás

A kerületben, így a vizsgált városrészben sincs termásvíz kivétel.

1.16.1.2. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

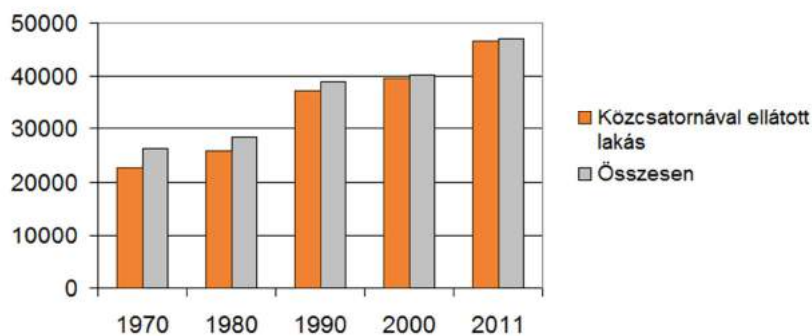
A vizsgált városrész területét ugyan a Duna partjára telepített vízmű kutak hidrogeológiai védőidoma nem érinti, de az országos felszín alatti vízminőség védelmi övezet területe lefedi a teljes Károlyi városnegyed területét, továbbá a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a kerület, benne a városrész területe érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. Ezek a vízbázis védelmi adottságok különösen igénylik, hogy a szennyvíz kerületi szinten közcsatornával kerüljön elvezetésre. A kerület szennyvíz csatornázottsági mutatója ma már nagyon kedvező, mivel a statisztikai adatok szerint a lakásállomány rácsatlakozási aránya már 2011-ben 98,2 %-os volt, de a kerületen belül a vizsgált városrészben a lakások 7,2 %-a nem csatlakozott a szennyvíz közhálózatához. Ennek mielőbbi felszámolása kiemelt feladat. Ennek felszámolása nehézkes, mert a közcsatorna hálózatra nem csatlakozó lakások jellemzően kiépített közcsatorna hálózat mentén helyezkednek el, de erről címlista nem áll rendelkezésre.

Kerületi ellátottsági adatok:



Vízöblítéses wc-vel ellátott lakások

Forrás: Népszámlálás



Közcsatornára csatlakozó lakások

Forrás: Népszámlálás

A főváros, s benne a IV. kerület közigazgatási területén is a közcsatornás vízvezetéssel kapcsolatos feladatokat a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el. A IV. kerület régebbi beépítésű városrészeiben, így a vizsgált Károlyi városnegyedben is egyesített rendszerű, gravitációs csatornahálózatot építettek, amellyel a szenny- és a csapadékvizek elszállítását biztosították. Ennek megfelelően építették a főgyűjtőket és a befogadó az Észak-Pesti szennyvíztisztító telep.

A szennyvíztisztító telep a Károlyi városrész magasságában üzemel a Duna partján. A viszonylagos közelségnek részben előnyös, részben hátrányos hatása van a vizsgált városrészre. Előnyös, mert közelfekvése a vizsgált városrész területén üzemelő csatornahálózat közeli befogadását biztosítja. Hátránya egyrészt, hogy a szennyvíztisztító telep védőtávolságának területe eléri a vizsgált területet és hátránya az is, hogy keleti irányból érkező szennyvizet szállító gerinccsatorna hálózat áthalad a vizsgált városrészen. A gerinccsatorna hálózat egyik jelentős osztó műtárgya a vizsgált városrész déli határán üzemel, amelynek szintén van védőtávolság igénye.

A kerületben, benne a Károlyi városnegyedben a szennyvízgyűjtő hálózat majdnem városrész szintű kiépítésű, azaz valamennyi utcában kiépítésre került a helyi szennyvízgyűjtő csatorna.

A Fővárosi Önkormányzat megbízásából a FŐMTERV Zrt. generál tervezésében 2006-ban elkészült a „Budapest teljes körű csatornázásának befejező szakasza” projekt elvi vízjogi engedélyezési terve és általános csatornázási terve, amelyet a KÉSZ készítése során figyelembe kell venni.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása szerint az általános csatornázási tervben rögzített elvezetendő mennyiségeket meghaladó többlet fogadását nem tudja biztosítani és a csatornaépítési feladatokra anyagi fedezettel nem rendelkezik.

Összefoglalva a helyzetfeltárás során gyűjtött adatokat, információkat és a vízelvezető rendszer üzemeltetőjének tájékoztatását, megállapítható, hogy a meglévő hálózat gyakorlatilag telített, többlet vizek fogadására csak korlátozott mértékben képes, illetve folyamatos fejlesztési igényével kell számolni.

1.16.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A vizsgált Károlyi városrész területén egyesített rendszerű vízelvezetést építettek ki. A szennyvízelvezetés fejezetében részletezésre került az egyesített rendszerű vízelvezetés, amely a csapadékvizeket a szennyvizekkel együtt zárt egyesített rendszerű csatornahálózat szállítja el átemelők segítségével a befogadó szennyvíztisztító telepig.

A vizsgált Károlyi városnegyed területe a Rákos-patak vízgyűjtőjén fekszik, amely a Duna egyik balparti vízfolyása.

A IV. kerület közvetlen Duna menti elhelyezkedése, a kerület területén áthaladó Szilas-patak, Rákos-patak és további vízfolyások is a csapadékvíz és a felszíni vizek számára kedvező közvetlen befogadóként állnak rendelkezésre. A kerület régen beépített városrészeiben a kedvező befogadók rendelkezésre állása ellenére a csapadékvizek elszállítására korábban mégis az egyesített rendszerű vízelvezetés kiépítése mellett döntöttek. Ezért épült a Károlyi városrészben is egyesített rendszerű vízelvezetés, amely a kerület általános fejlődésével növekvő szennyvízelvezetési igény mellett nagyobb záporok idején egyre kevésbé tudja a zavarmentes vízelvezetést megoldani.

Az egyesített hálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Az üzemeltetésében levő hálózatoknak így ma már korlátozott a befogadó képessége. Ahogy a szennyvízelvezetés fejezetében is leírásra került fejlesztési igény nélkül szinte sehol sem tud csapadékvíz többletet befogadni.

1.16.2. Energiaközművek

1.16.2.1 Energiagazdálkodás, energiaellátási rendszerek

A kerület energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre. A Károlyi városnegyed területén a jelenlegi energiaellátásban a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia ellátásnak és a földgázellátásnak van szerepe, de a városrész területét eléri a kiépített távhő hálózat is, kínálva a továbbépítés lehetőségét a távhőellátásra. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók szerepe sem figyelmen kívül hagyható sem a kerület, sem azon belül a vizsgált városrész energiaellátásában.

A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a kerület korszerű, környezetbarát energiaellátását lehetővé teszi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körűen kielégíthetők. A nem vezetékes energiahordozók igénybevétele korábban a vezetékes energiahordozóval el nem látott területeken volt jellemző, ma már költségtakarékosság érdekében használata szétszórta, a vezetékes földgázellátással rendelkező területeken is számottevő.

A vizsgálatokban is ki kell emelni a természeti adottságaként rendelkezésre álló napenergiát, mint megújuló energiahordozót, amit hasznosítani lehet.

Villamosenergia ellátás

A főváros villamosenergia-ellátását az ELMŰ Elosztóhálózati Kft. biztosítja. A villamosenergiát a MAVIR Zrt. által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál. A kerületben üzemelő Újpesti erőmű a villamosenergia ipar egyik tápbázisa. Az iparági alállomásokról induló 132 kV-os főelosztó hálózat táplálja a szolgáltatás hálózati rendszerének bázisainak tekinthető alállomásokat.

A IV. kerületet ellátó Göd felől érkező 132 kV-os főelosztó hálózat fűzi fel a vizsgált Károlyi városnegyed területén üzemelő Újpesti alállomást. Az alállomás betáplálására 132 kV-os földalatti fektetésű kábel bekötést építettek.

Az Újpesti 132/10 kV-os alállomásról induló 10 kV-os közepfeszültségű gerincelosztó hálózatok látják el a kerület fogyasztóit, azon belül a Károlyi városnegyed fogyasztóit is.

Az alállomástól kiépített 10 kV-os hálózatok földalatti elhelyezéssel épültek és fűzik fel az igények kielégítéséhez szükséges fogyasztói transzformátorokat.

A fogyasztói igények a transzformátoroktól táplált kismfeszültségű hálózatról nyernek kielégítést. A kismfeszültségű elosztóhálózat részben föld feletti elhelyezéssel, részben földalatti kivitelezéssel épült.

A vizsgált városrészben a közvilágítás, ahol a kismfeszültségű elosztóhálózat föld feletti fektetésű, ott jellemzően annak a tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott. Igényesebben kiépített közvilágítás, földkábeles csatlakozással és önálló lámpatestek telepítésével csak a főbb utcákban fordul elő és egy-egy közelmúltban megvalósított új fejlesztésű tömb környezetében.

Földgázellátás

A főváros földgázellátásának üzemeltetője a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. A főváros gázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki. A IV. kerület és benne a Károlyi városnegyed gázellátása is a fővárosi egységes hálózati rendszerének részeként üzemel.

A gázszolgáltatás a kerületben a fővárosi nagynyomású körvezeték északi szektoráról épült ki, amelynek gázátadó állomása a szomszédos XV. kerület területén üzemel. A gázátadó állomás mellől indul az a DN 300-as gerinc célvezeték, amely az Újpesti Erőmű gázellátását biztosítja az igényelt gáznyomással, valamint a gázátadó mellé telepített nyomáscsökkentőről indul a DN 400-as gerinc nagyközép-nyomású földgázvezeték is, amely a IV. kerület fogyasztóinak gázellátási gerince.

A kerület ellátása déli irányból is alátámasztott. A III. kerület felől, a vasúti hídon érkezik a nyugati oldalról DN 400-as vezetéken a nagyközép-nyomású gáz. A nagyközép-nyomású gerinc elosztóhálózat fűzi fel a körzeti nyomáscsökkentőket, illetve a nagyobb fogyasztók ellátása közvetlenül a nagyközép-nyomású hálózatról kiépített bekötésekkel megoldott.

A Károlyi városnegyed területén két körzeti nyomáscsökkentő állomás üzemel. Ezekről a nyomáscsökkentőkről táplálják a kisnyomású elosztóhálózatot, amelyről a kisebb fogyasztók gázellátása megoldott. A kisnyomású elosztóhálózat minden olyan utcában kiépítésre került, ahol kisnyomású fogyasztói igény felmerült.

Az ipari, illetve nagyobb fogyasztók gázellátása közvetlen a nagyközép-nyomású gerincvezetékéről táplált bekötéssel biztosított. Ezek a nagy-középnomású bekötő vezetékek táplálják a telken belül elhelyezett egyedi nagyközép/kisnyomású nyomásszabályozókat, ahonnan a telken belüli elosztás igény szerint, mint belső hálózat üzemel.

Táv hőellátás

A IV. kerület területén a lakótelepek hőellátására 1970-es évektől folyamatosan épült ki a távhőellátó rendszer, amelynek táppontja az Újpesti erőmű. Eleinte távhővel kizárólag a telepszerű többszintes beépítésű lakótelepek termikus ellátását biztosították. Később bővítették az ellátási körzetüket nagyobb intézmények ellátására is. Ekkor építették a városközpont intézményeit ellátó hálózatot. Ez a hálózat eléri a Károlyi városnegyed déli szélét is, bár a városnegyeden belül még fogyasztói igényeket jelenleg nem elégít ki.

Egyéb, hagyományos energiahordozó ellátás

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

A nem vezetékes energiahordozók szerepe korábban, a lakosság komfort igényének növekedésével, az automatikus üzemvitelű hőellátás kialakításával csökkent. Automatikus ellátás lehetőségét nyújtotta a vezetékes földgázellátás, amely kiépítettségével a vizsgált városrész energiaellátásában meghatározó lett. Azonban az utóbbi években a lakosság gazdasági nehézségeinek növekedésével, ahol az ingatlanok ezt lehetővé teszik, az energiaellátás költségeinek csökkentésére törekszenek. Így költségeik csökkentésére a korábban gázzal fűtők közül is voltak, akik a költségeik csökkentésére visszatértek a hagyományos tüzelőanyag hasznosításra, vagy ahol a műszaki feltételek biztosítottak

együtt használják földgázt és hagyományos nem vezetékes energiahordozót is. Kandallók, cserépkályhák alkalmazásával a cirkóüzemelés, vagy konvektoros hőellátás mellett.

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

A hagyományos nem vezetékes tüzelőanyagok beszerezhetők az egyéb tüzelőanyagot is forgalmazó kereskedelmi létesítményekről.

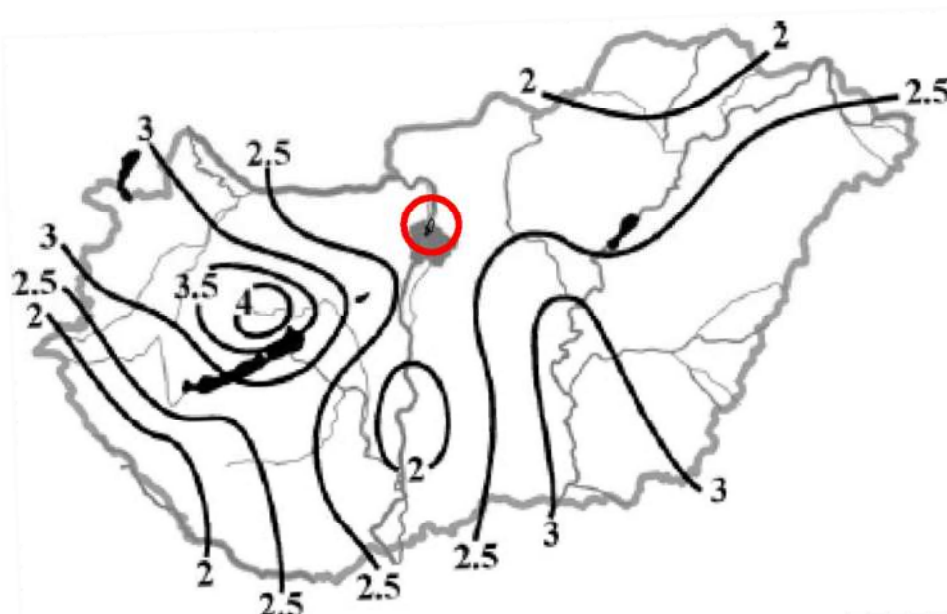
1.16.2.2. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

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

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

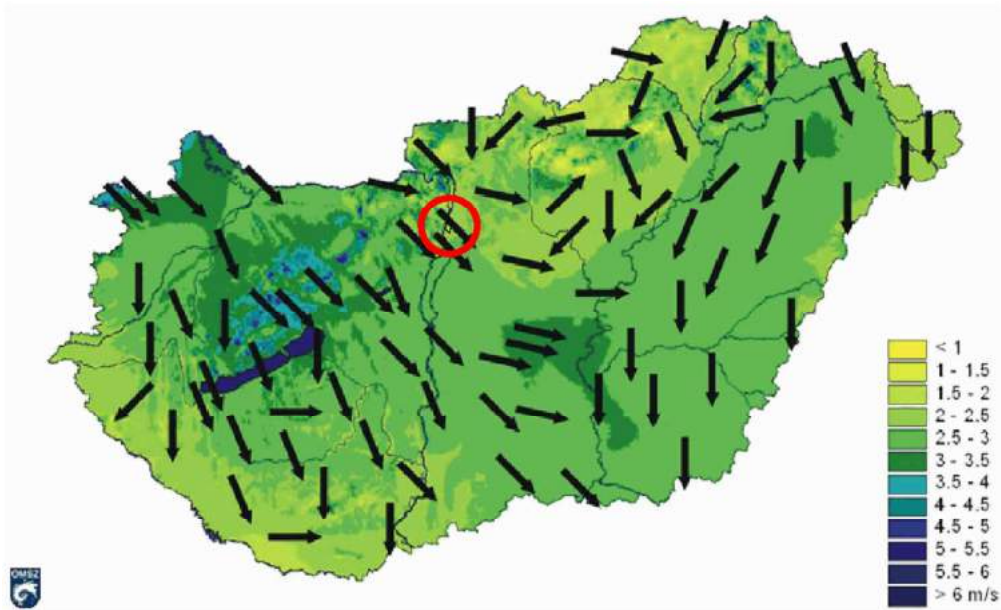
Szélenergia

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



15. ábra: Bartholy – Radics – Bohoczky (2003) A szél energiája Magyarországon

Forrás: Dr. Tar Károly Debreceni Egyetem Meteorológiai Tanszék & Magyar Szélenergia Társaság

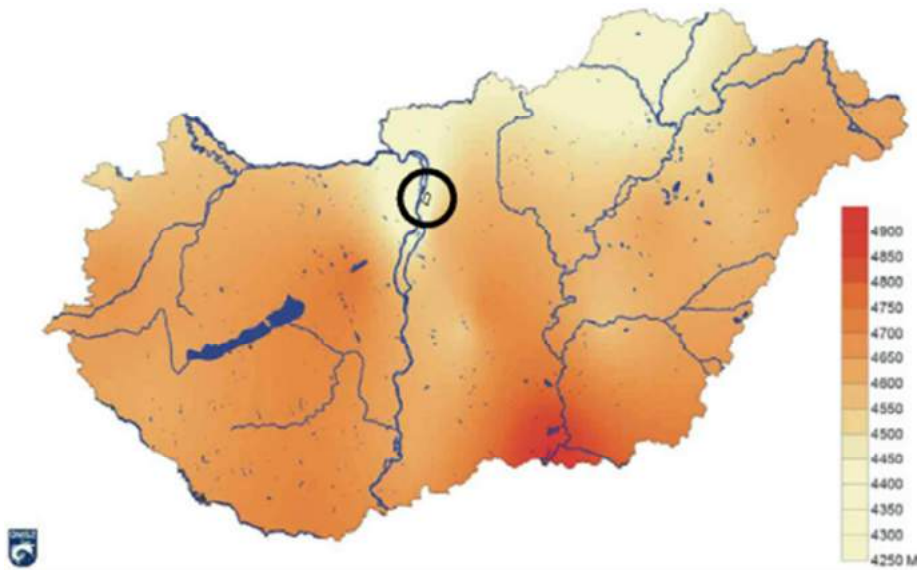


16. ábra: Az évi átlagos szélességek [m/s]
és az uralkodó szélirányok Magyarországon (2000-2009)
Forrás: www.met.hu

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a szél energiáját. A térképről is leolvasható, hogy Budapesten, benne a IV. kerület nem fekszik a széleenergiát nagyon kedvezően hasznosítható területen.

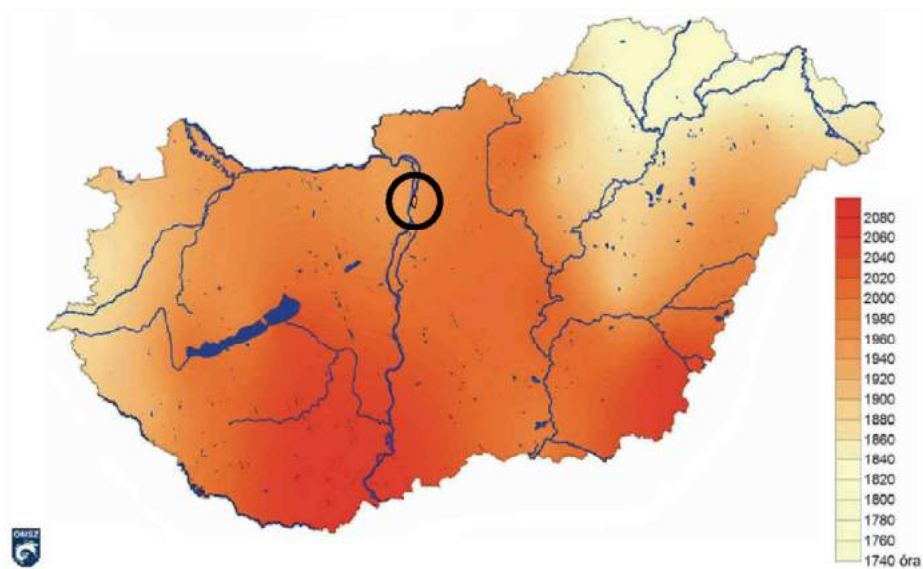
Napenergia

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján, a széleenergia hasznosítási lehetőségéhez hasonlóan a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető.



17. ábra: A globálsugárzás (MJ/m²) átlagos évi összege Magyarországon (2000-2009)

Forrás: www.met.hu



18. ábra: Az évi átlagos napfénytartam (óra) Magyarországon az 1971-2000 közötti időszak alapján

Forrás: www.met.hu

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a nap energiáját. Budapest, benne a IV. kerület területén 1800-1900 a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. Hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperóművel villamosenergia termelésre biztosított.

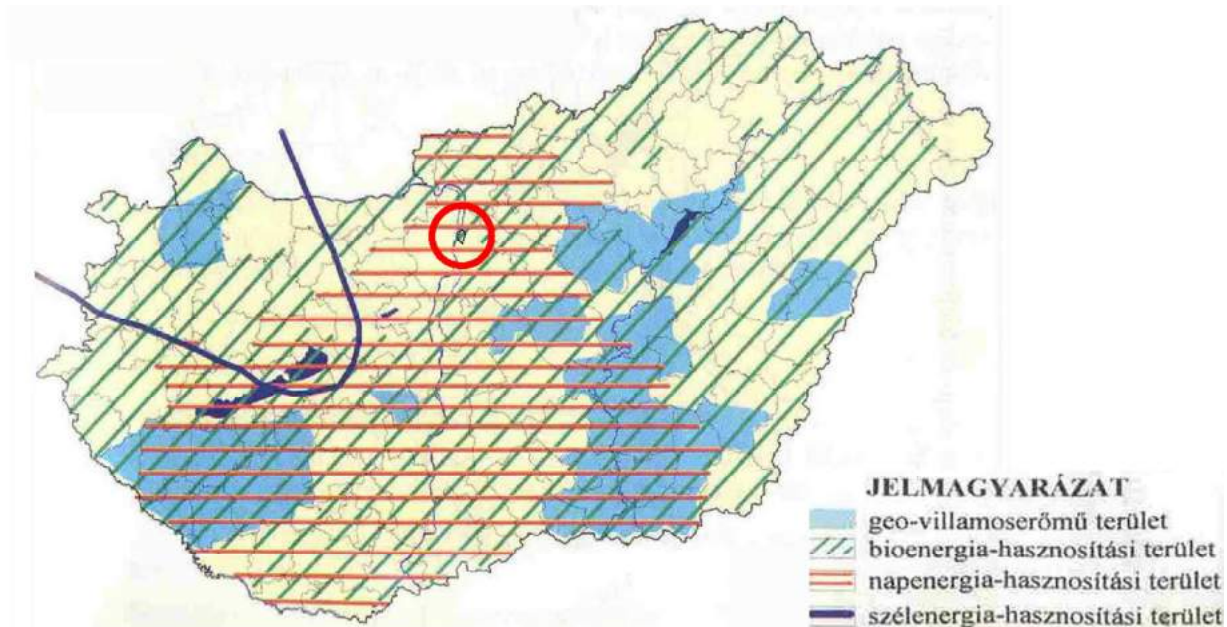
A vizsgálatok szerint a napenergia hasznosítása helyi jelentőséggel, házi hasznosítással alkalmazásuk egyre növekszik. Nyilvántartás nem áll rendelkezésre az elhelyezett napkollektorokról, napelemekről, naperóművekről, de több helyen, több épületen látható használatuk.

Vízenergia

A vízfolyások esésével, mint megújuló energiaforrással lehet energiát termelni, amelynek hasznosításához egyszerű vízikerek, vagy vízturbina telepítése szükséges, amely már közvetlen villamosenergia termelésre alkalmas. Vízenergia termelésre a nagyobb vízszint-változású vízfolyások, alkalmasak, a kerületben legfeljebb mesterségesen lehet kisebb vízlépcsőt kialakítani.

Biomassza-biogáz

A növényi termésből, növényi, állati hulladékokból, melléktermékekből, szennyvízből, szennyvíziszapból előállítható energiahordozó a biomassza, amely közvetlen elégetésével fűtési és használati melegvíz termelési energiaigények elégíthetők ki, biogázzá alakítva hő- és villamosenergia termelésre is egyaránt alkalmas.



19. ábra: Megújuló energiaforrások hasznosítására javasolt területek

Forrás: Pylon Kft.

Biomassza-biogáz előállítására az ország területén mindenhol, így a kerületben is van lehetőség.

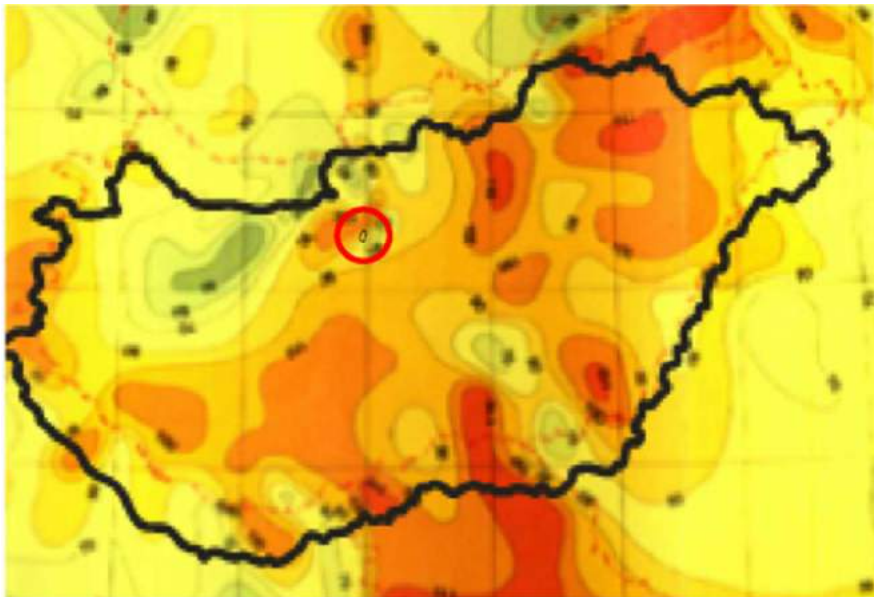
Geotermikus energia

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



20. ábra: Magyarország 50 C-nál melegebb hévíz feltárására alkalmas területe

Összeállította: Bélteky Lajos, Dr. Kőrössi László Felsőpannon alapján, 1962 | Forrás: dr. Barótfi István Környezettechnika (Mezőgazda Kiadó) | Geotermikus energia – Magyarország 50 °C-nál melegebb hévíz feltárásának területei



21. ábra: Magyarország geotermikus energiahordozó hasznosítási lehetősége – A Pannon-medencének és régiójának geotermikus hőterképe (részlet) Forrás: PannErgy, Portfolio.hu



22. ábra: Magyarországon geotermikus energia hasznosítási lehetőség a felhagyott CH meddő kutak – Magyarország CH meddő kútjainak területi megoszlása

Forrás: Pylon Kft. (Szerkesztette 2001-ben)

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

1.16.2.3. Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

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

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

1.16.3. Elektronikus hírközlés

1.16.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

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

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

A kiépített vezetékes távközlési hálózat részben földalatti elhelyezéssel épült, de a Károlyi városnegyed területén, ahol a kifeszültségű elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott a vezetékes hírközlési hálózat is részben önálló oszlopokra szerelten, részben a kifeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelten épült ki.

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

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

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

1.16.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

1.16.3.3. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben

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

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

ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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

2016.04.13. szerinti állapot

Szolgáltatás státusza: Működő / Aktív

Szolgáltatás típusa: Helyhez kötött telefonszolgáltatás

Település: Budapest, IV. kerület

Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	2	ACE TELECOM Telekommunikációs és Informatikai Szolgáltató Kft.	2010.02.28
2	3	ACN Communications Hungary Kft.	2011.04.27
3	7	AMTEL Hang és Internet Kommunikáció Magyarország Kft.	2005.08.16
4	9	BORSODWEB Internet Szolgáltató Kft.	2011.10.27
5	10	BT Limited Magyarországi Fióktelepe	2006.09.05
6	12	Calltivation Ltd.	2013.10.31
7	14	Comtest Technikai és Ügyvitelszervezési Kft.	2011.07.05
8	15	Com.unique Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2008.08.14
9	18	Corvus Telecom Informatikai és Távközlési Kft.	2013.09.25
10	19	Cost Consulting Szolgáltató Kft.	2015.04.01
11	20	DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.	2007.06.11
12	21	Ditel 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2012.07.01
13	22	DK Network Magyarország Informatikai és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság	2014.05.01
14	23	DRÁVANET Internet Szolgáltató Zrt.	2009.05.18
15	24	DUNAKANYAR-HOLDING Pénzügyi Tanácsadó és Szolgáltató Kft.	2007.07.01
16	26	ES Innotel Kft.	2015.07.21
17	28	Externet Telekommunikációs és Internet Szolgáltató Nyrt.	2004.08.01
18	30	FONIO-VOIP Informatikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.03.15
19	31	Hungária Informatikai Kft.	2012.10.11
20	32	H1 Telekom Távközlési és Kereskedelmi Kft.	2003.09.21
21	33	Intellihome Távközlési Szolgáltató Kft.	2010.09.13
22	35	Invitel Távközlési Zrt.	2002.02.01
23	36	Invitel Technocom Távközlési Kft.	2009.06.01
24	37	IP-Telekom Informatikai és Távközlési Kft.	2010.10.01
25	38	iSAFE Informatikai Zrt.	2011.01.01
26	39	ITSource Informatikai és Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2011.07.01
27	42	KFL-NETWORKING Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2011.01.01
28	46	Leskó és Nagy Kft.	2010.04.15
29	47	Magyar Telefontársaság Távközlési és Tanácsadó Kft.	2010.02.18
30	49	Microsystem Kecskemét Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.12.01
31	50	Mikroháló Távközlési, Szolgáltató Kft.	2006.05.04
32	51	Net-Connect Communications SRL	2015.06.01
33	52	Netfone Távközlési Szolgáltató Kft.	2008.08.01
34	53	Netfone Telecom Távközlési és Szolgáltató Kft.	2012.12.01
35	54	Net-Portal Távközlési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2009.10.01

ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ELKÉSZÍTÉSE

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

36	55	NISZ Nemzeti Infokommunikációs Szolgáltató Zrt.	2012.04.01
37	58	On Line System Informatikai és Tanácsadó Kft.	2006.04.10
38	59	Opennetworks Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2005.09.19
39	60	Opticon Telekommunikációs Hálózati Szolgáltató Kft.	2001.07.06
40	61	Printer-fair Számítástechnikai, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	2008.11.15
41	62	Rendszerinformatika Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.	2011.05.15
42	63	R-Voice Hungary Telekommunikációs és Informatikai Kft.	2011.09.01
43	65	SKAWA Innovation Kutatás-Fejlesztési Kft.	2011.05.11
44	66	Symlink Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2010.10.01
45	67	Tarr Építő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	2006.07.18
46	68	TEL2TEL Telekommunikációs Szolgáltató Kft.	2015.07.03
47	69	UPC DTH S.á.r.l.	2015.05.27
48	70	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2007.02.15
49	72	Venien Informatikai Szolgáltató és Tanácsadó Kft.	2009.07.23
50	74	Virtual Call Center Telekommunikációs és Szolgáltató Kft.	2008.03.15
51	76	VNM Zrt.	2011.07.05
52	77	Zalaszám Informatika Kft.	2011.06.15
53	78	3C Távközlési Kft.	2006.02.17
54	80	4VOICE Távközlési Kft.	2006.12.01
55	81	42NETMedia Szolgáltató Kft.	2015.05.01

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

Ágazati nyilvántartásban szereplő vezetékes műsorelosztó szolgáltatók:

2016.04.13. szerinti állapot

Szolgáltatás státusza: Működő / Aktív

Szolgáltatás típusa: Televízió műsorelosztás

Település: Budapest, IV. kerület

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

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

Ágazati nyilvántartásban szereplő vezeték nélküli szolgáltatók:

2016.04.13. szerinti állapot

Szolgáltatás státusza: Működő / Aktív

Szolgáltatás típusa: Mobil telefonszolgáltatás

Település: Budapest, IV. kerület

Sorsz.	Ágazati sorsz.	Szolgáltató neve	Tényleges kezdés
1	1	Agnátus-Pont 2004 Távközlési Szolgáltató Kereskedelmi és Ipari Kft.	2013.02.14
2	2	Magyar Telekom Távközlési Nyrt.	1993.11.04
3	3	Netfone Telecom Távközlési és Szolgáltató Kft.	2012.12.01
4	4	Telenor Magyarország Zrt.	1994.06.16
5	5	Tesco MBL Távközlési Zrt.	2012.03.01
6	6	UPC Magyarország Telekommunikációs Kft.	2014.11.10
7	7	Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt.	2002.07.16



JELMAGYARÁZAT:

- IVÓVÍZVEZETÉK
- IPARIVÍZ VEZETÉK
- VÍZNYOMÁSFOKOZÓ GÉPHÁZ ELLÁTÁSI TERÜLETTEL
- TŰZCSAP
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

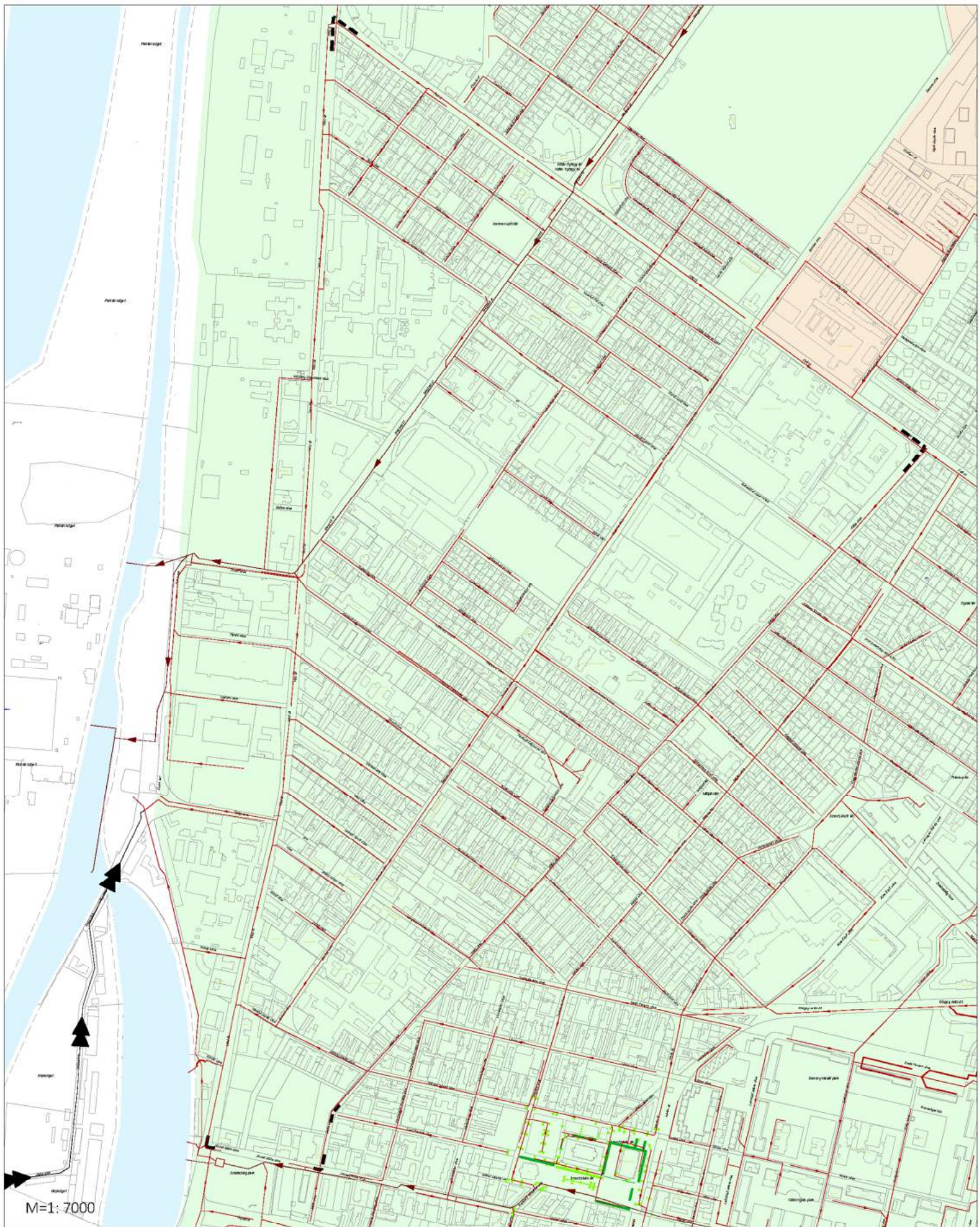
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰVIZSGÁLAT-VIZELLÁTÁS

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.

KV-01

Készült az általmi alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrizendő!



JELMAGYARÁZAT:

- CSAPADÉKVÍZ CSATORNA
- FOLYÓKA
- EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA
- RÁKOS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED
 város szerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰVIZSGÁLAT-CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS





KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.

rajtszám:
KV-02

Készült az általmi alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrizendő!



M=1: 7000

-  EGYSÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA
-  EGYSÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA
-  ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLETE
-  SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP VÉDŐTÁVOLSÁGA

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

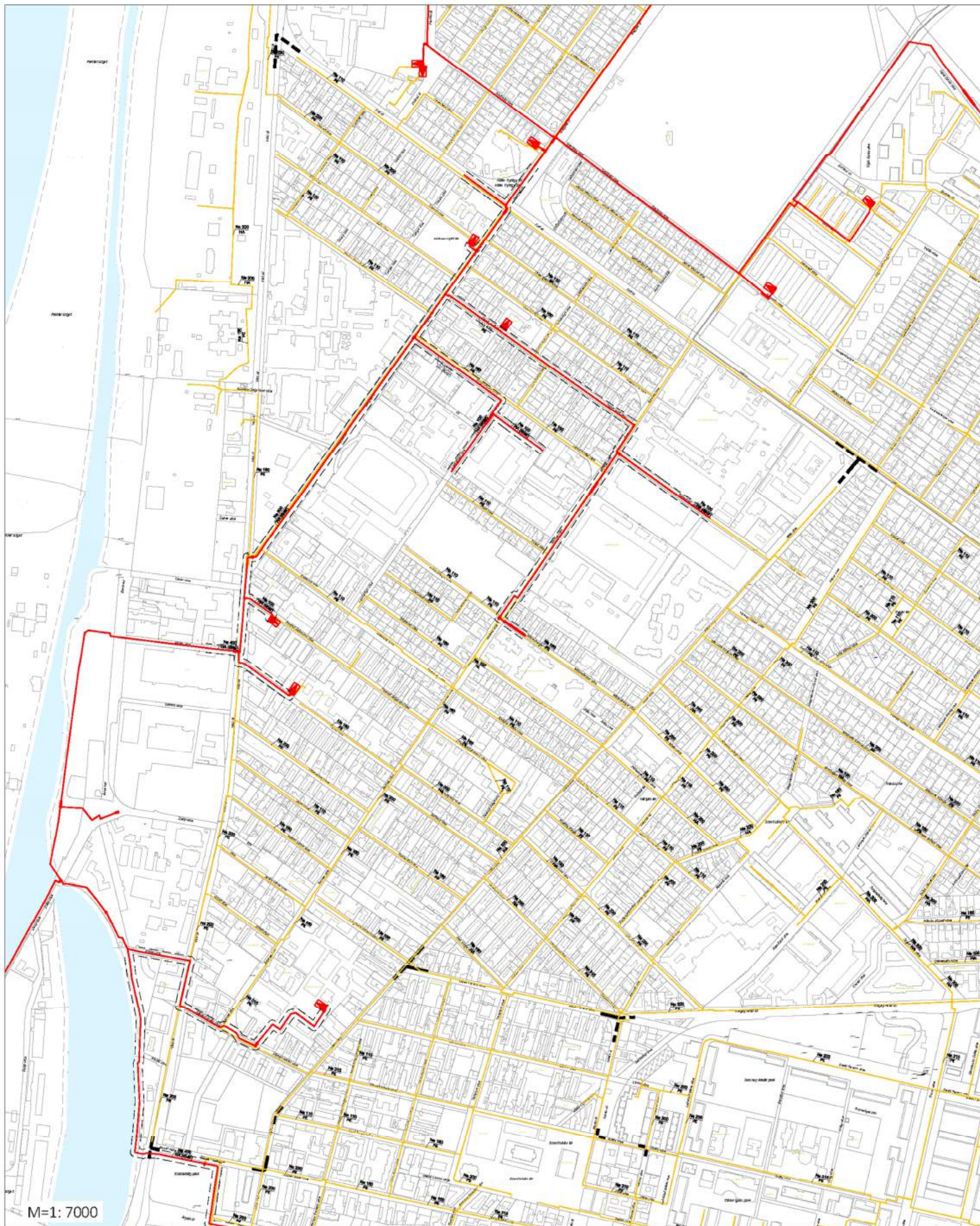
KÖZMŰVIZSGÁLAT-SZENNYVÍZELVEZETÉS

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.

Rajzszám:
KV-03





Készült az általmi alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrizendő!





M=1: 7000

JELMAGYARÁZAT:

-  NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, 9-9 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
-  KÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK
-  KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK
-  NYOMÁSSZABÁLYOZÓ

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városzerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰVIZSGÁLAT-GÁZELLÁTÁS

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.

KV-04

Készült az állam tulajdonában lévő adatok felhasználásával. A méretet a helyszínen ellenőrizendő!





M=1: 7000

JELMAGYARÁZAT:

 TÁVHŐ

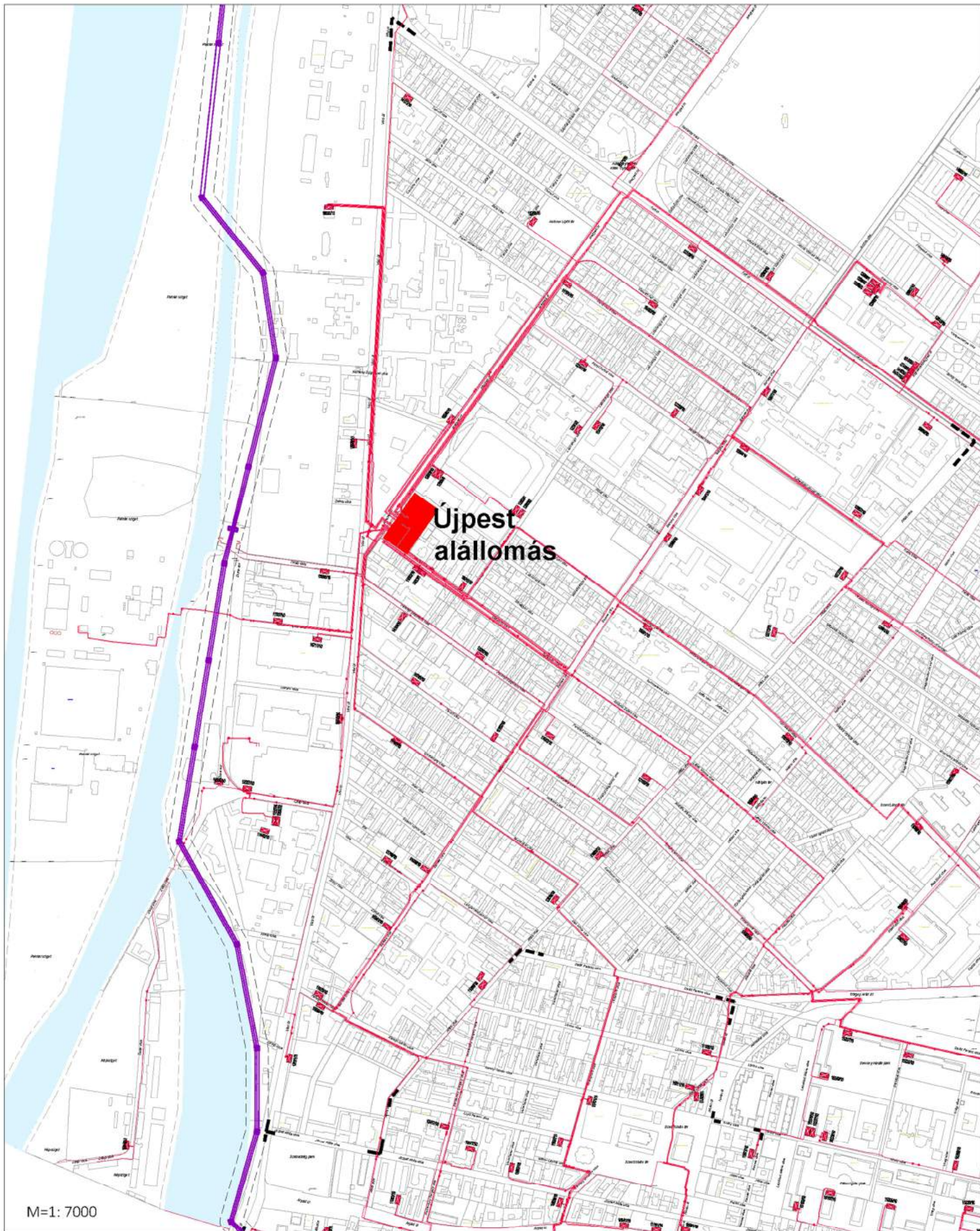
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰVIZSGÁLAT-TÁVHŐELLÁTÁS

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.






Projekt:
KV-05

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méreteit a helyszínen ellenőrizendő!



M=1: 7000

JELMAGYARÁZAT:

-  132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELSZTŐ HÁLÓZAT
-  132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELSZTŐ HÁLÓZAT FÖLDKÁBEL
-  10 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL
-  10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR
-  ALÁLLOMÁS

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰVIZSGÁLAT-VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.





Rajzszám:
KV-06

Készült az általmi alaprajzok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzendő!





JELMAGYARÁZAT:

-  ELMŰ OPTIKAI FÖLDKÁBEL
-  VODAFONE ANTENNA
-  TELENOR ANTENNA
-  MAGYAR TELEKOM ANTENNA

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰVIZSGÁLAT-ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT. KV-07

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzendő!





M=1: 7000

JELMAGYARÁZAT:

-  NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET
-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városzerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

KÖZMŰVI SZGÁLAT-ÁRVÍZVÉDELEM

KÉSZ
 TERVEZŐ KFT.

Hajcsám:
KV-08

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méreteket a helyszínen ellenőrizendő!

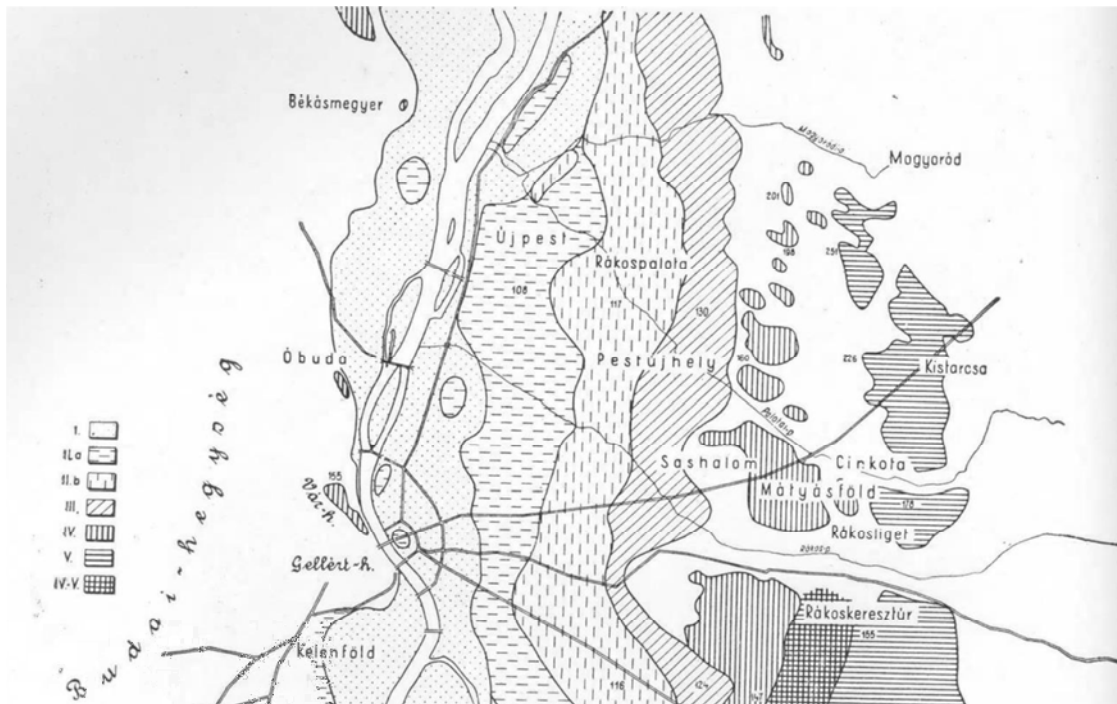
1.17. KÖRNYEZETVÉDELEM

1.17.1. Talaj

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

A tervezési terület geológiai alapjait és az azokon képződött természetes talajok állapotát a Duna folyam közelsége és talajalakító munkája befolyásolta alapvetően. A folyam által képzett hordalék teraszokon a tervezési terület térségében döntően különböző típusú homoktalajok képződtek. Ezek a mezőgazdasági termelés szempontjából kedvezőtlenek voltak. A város kialakulása során a területek feltöltésre kerültek, a természetes talajok nyomokban sem maradtak meg a felszínen.

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



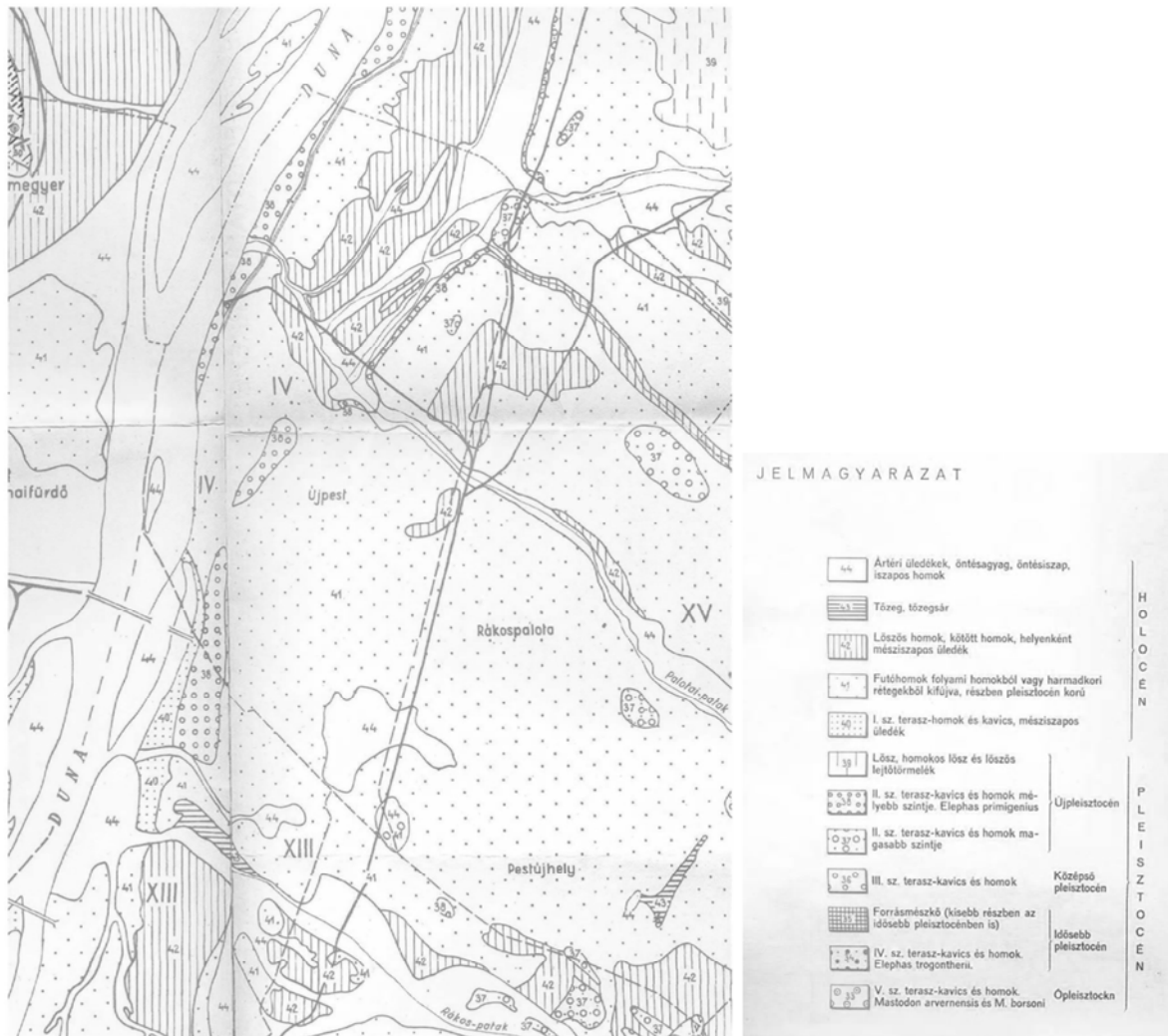
23. ábra: Budapest környékének teraszmorfológiai térképe

(Forrás: Budapest Természeti földrajzi összefoglalója alapján (szerkesztette Dr. Pécsi Márton, Akadémiai Kiadó 1959))

A természetes növény és állatvilágnak a település létrejötte előtti állapotát a képződött, mezőgazdasági művelésre csak csekély mértékben alkalmas talajok, mint adottság alapvetően meghatározták.

A tervezési terület talajai lényegében a folyóparti homoktalajok foltonkénti változataiból állnak. Ezért jó vízáteresztők, szennyezésre különösen érzékenyek.

A természetes talajok a területen a feltöltések következtében már nem lelhetők fel. A területen mezőgazdasági területek, ennek következtében védendő termőföld ma már nem található. Az egykori kertek helyén mára beépített területek, illetve utak és városi zöldfelületek létesültek.



24. ábra: Budapest környékének földtani térképe – részlet

(Forrás: Budapest Természetföldrajzi összefoglalója alapján (szerkesztette Dr. Pécsi Márton, Akadémiai Kiadó 1959))

1.17.2. Felszín alatti vizek

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.

A területen élővízfolyás nem található.

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

A területen víztározó nincs.

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

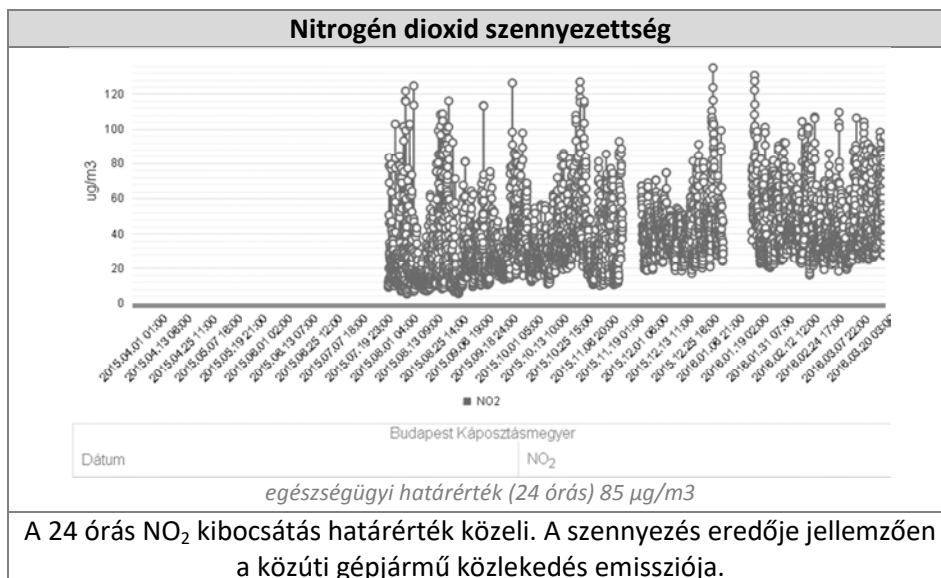
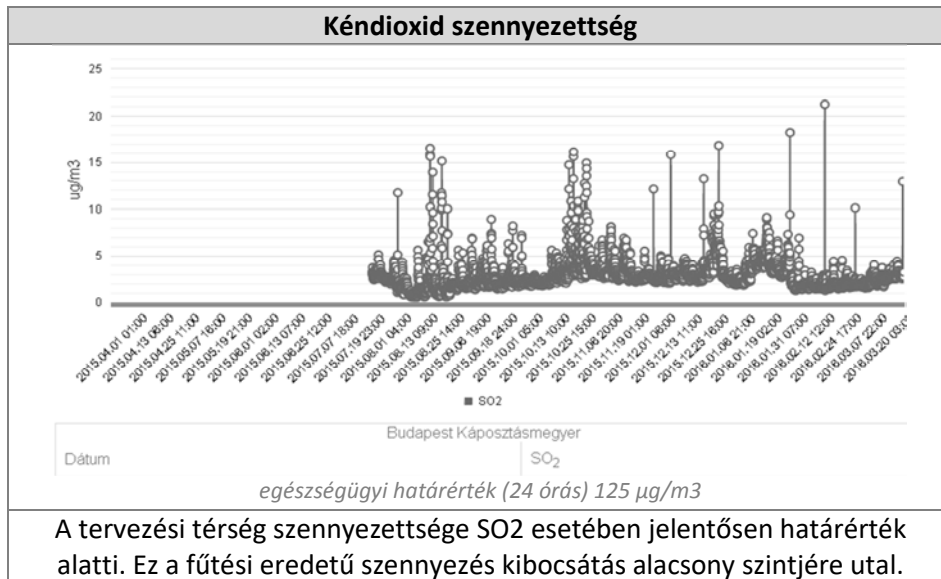
1.17.3. Levegőtisztaság és védelme

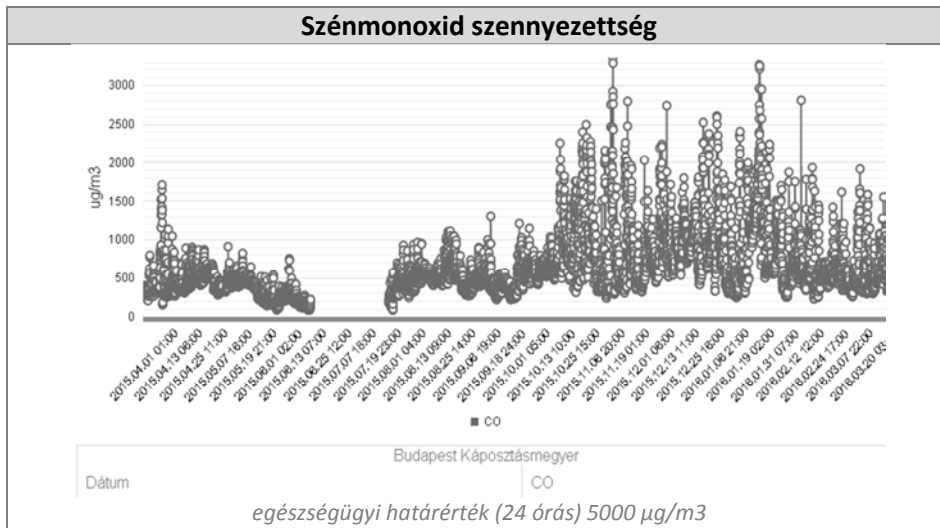
A terület levegőszennyezettségét a Budapesten a tervezési területhez legközelebb lévő Káposztásmegyeri Automata Mérőállomás adatainak felhasználásával vizsgáljuk. A mért adatokat az egyes szennyező anyagokra vonatkozó egészségügyi határértékkel hasonlítjuk össze.

Forrás: <http://www.levegominoseg.hu/automata-merohalozat?city=2>

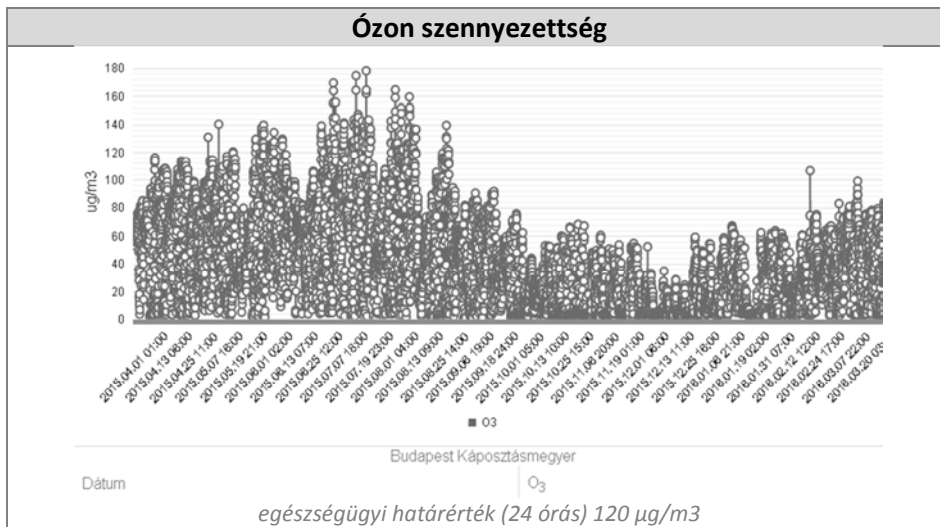
Mérőállomás: Budapest Káposztásmegyer

Üzemeltető: Pest Megyei Kormányhivatal

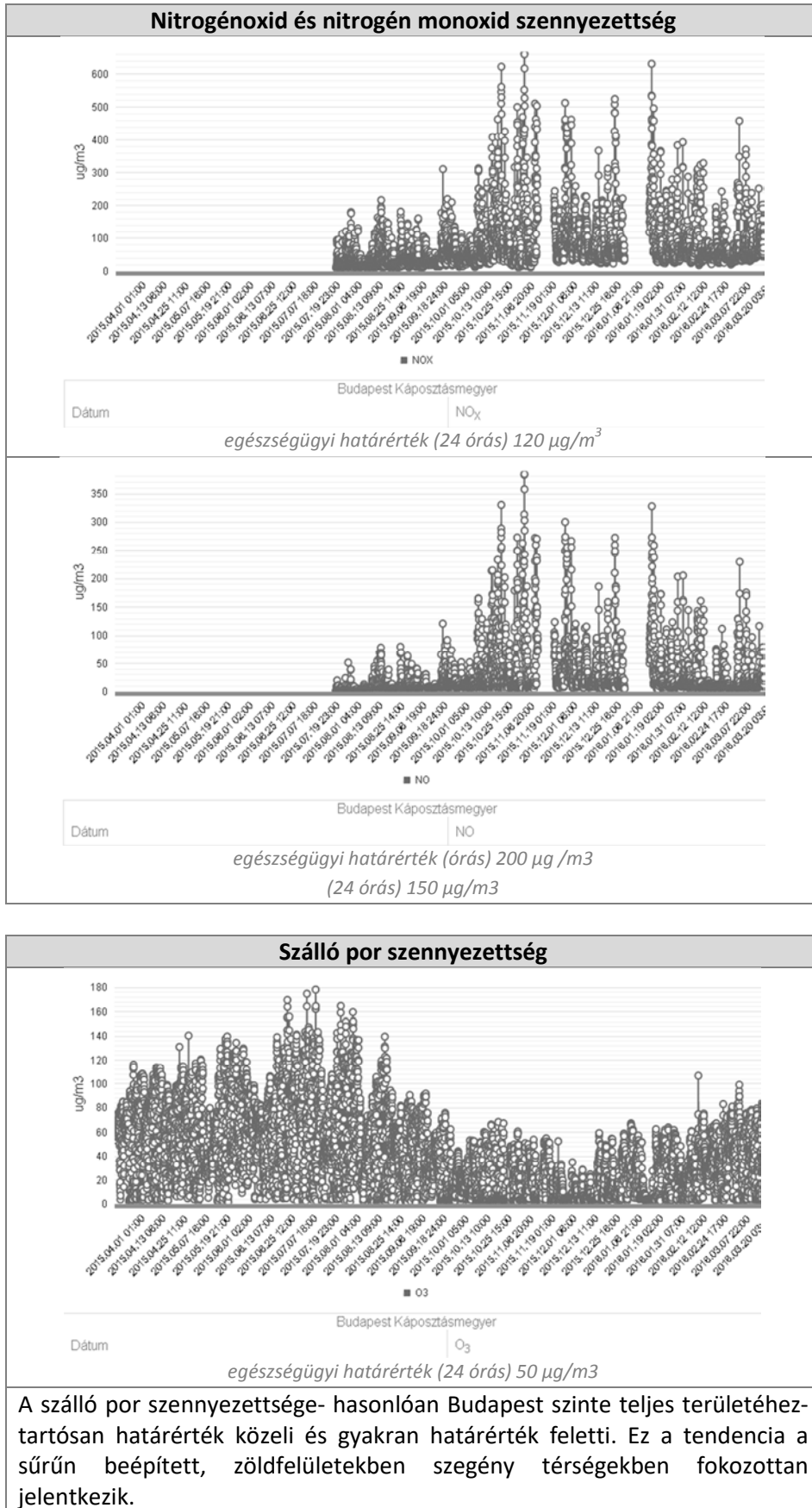




A CO szennyezettsége határérték alatti a mérések szerint, de feltételezhető, hogy ez a mérőállomás helyéből is következik. A területet határoló főforgalmi utak mellett a lokális-sávós szennyezettség feltehetően magas.



Az O₃ szennyezettsége időnként megközelíti és meg is haladja a vonatkozó egészségügyi határértékeket.



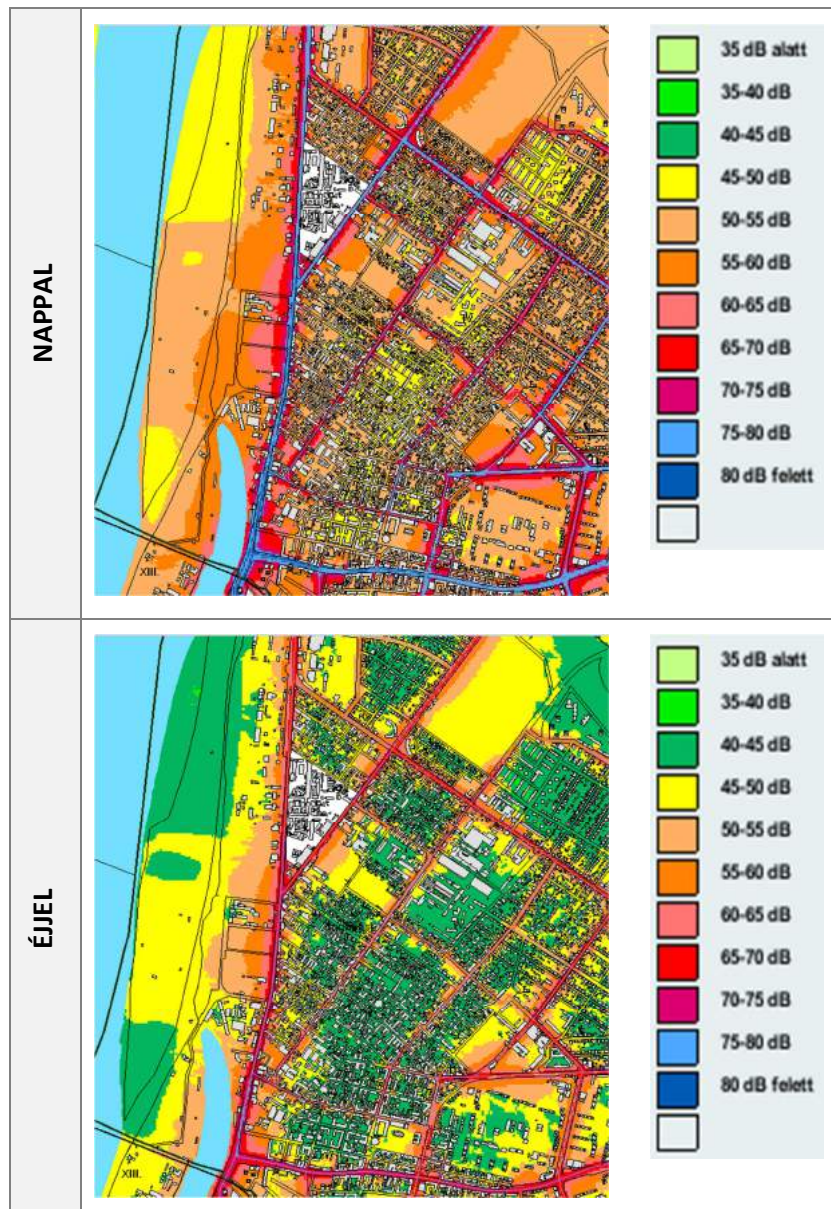
1.17.4. Zaj- és rezgésterhelés

A zaj és rezgésterhelés vizsgálatát a fővárosi stratégiai zajtérkép adatai alapján mutatjuk be

(Forrás: http://terkep.budapest.hu/website/zajterkep_bp4/viewer.htm?WIN=frame)

Közúti forgalmi zajterhelés

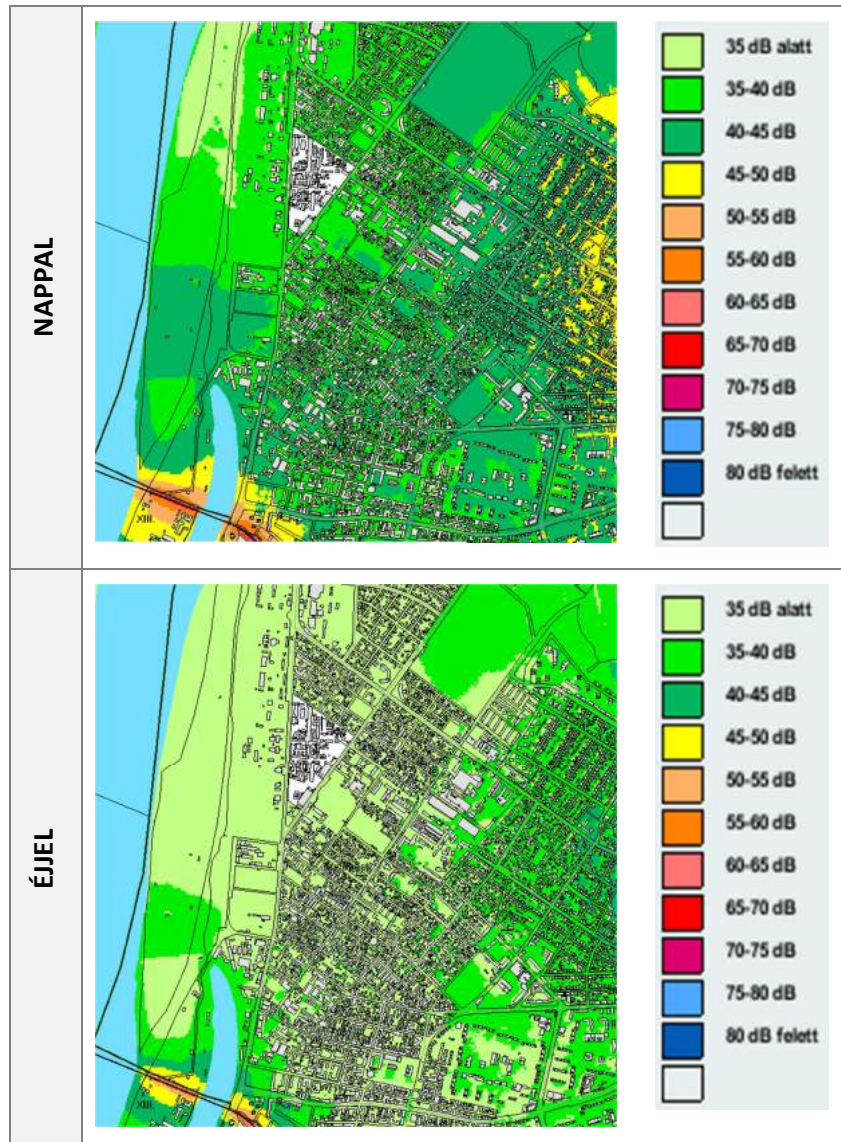
A Károlyi városnegyed zajterhelésének jelentős részét a terület határain végighaladó útvonalak közúti gépjármű forgalma okozza. Az adatokból látható, hogy a főforgalmi utak mellett előírt maximális nappali 65 dB határérték feletti zaj keletkezik a Váci út, az Attila utca és a Fóti út mellett. A határérték túllépés különösen magas a Fóti útnak a Baross utca és Attila utca közötti szakaszán, a Váci út mellett és a Baross utcában. A tömbbelsőik jellemzően határérték alatt terheltek.



A közúti eredetű zajterhelés éjszaka a nappal is túlterhelt útszakaszokon és a mellettük húzódó épülethomlokzati sávokon 10 dB-el lépi túl a lakóterületi funkciójú területekre meghatározott éjszakai 55 dB határértéket.

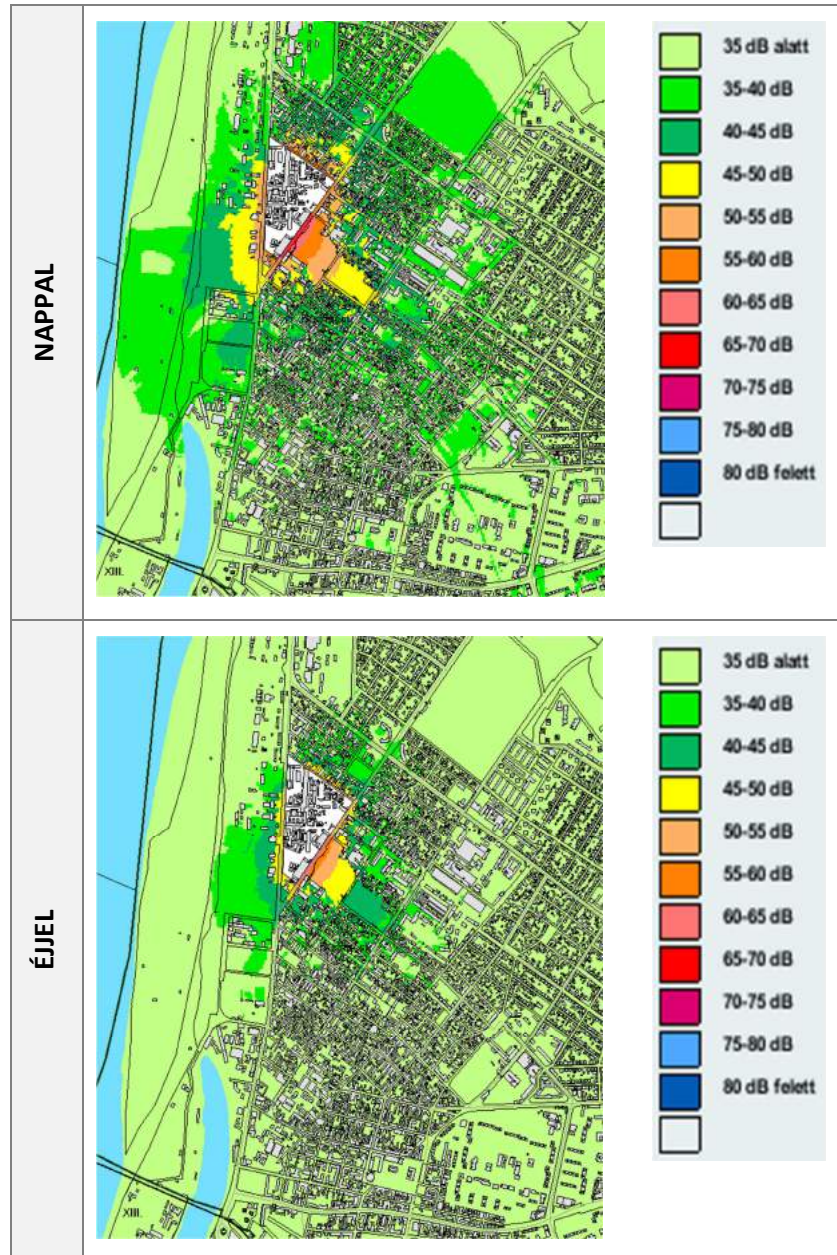
Vasúti eredetű zajterhelés

Vasúti zajterhelés a tervezési területet nem érinti.



Üzemi eredetű zajterhelés

Az üzemi zajterhelés konfliktus területei a G.E. Hungary telephely térségében és a hozzá kapcsolódó üzemi területeken határérték feletti, mind nappal, mind éjszaka.



Repülési zaj

Repülési zajterhelés a tervezési területet nem érinti.

1.17.5. Sugárzás védelme

A tervezési területen radioaktív sugárzást kibocsátó pontszerű forrás, létesítmény nem található.

1.17.6. Hulladékkezelés

A Károlyi városrészben, hasonlóan Újpest összes területéhez, a kommunális hulladékok szervezett gyűjtését és a területről történő elszállítását az FKF ZRT végzi. A területen sem hulladéklerakó, sem szelektív hulladékgyűjtő helyek nem találhatók.

1.17.7. Vizuális környezetterhelés

A tervezési terület vizuális arculatát hátrányosan befolyásolja a kevert területhasználat és a relatív alacsony zöldfelületi borítottság. A közterületek jelentős része felújításra szorul. Vizuális környezeti szempontból fontos tényező, hogy az utcák, közterületek, kerítések felújításra szorulnak. A kisméretű közterületek-közparkok, fasorok a jelenlegi állapotban nem képesek számottevően javítani a városképet.

1.17.8. Árvízvédelem

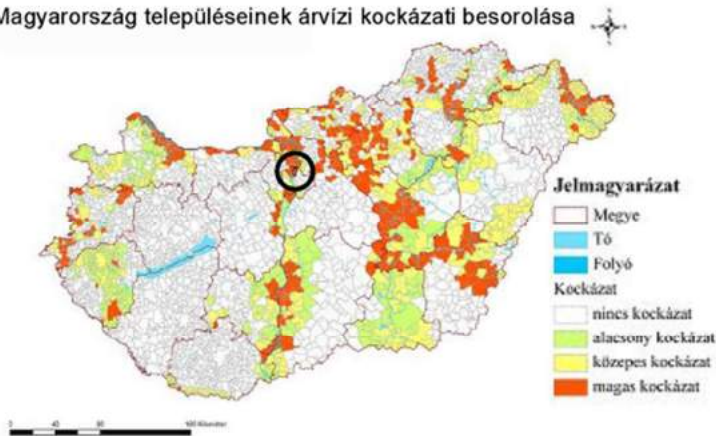
A kerület közvetlen a Duna mentén fekszik. A Duna a vízgyűjtőjéről változó mennyiségű vizet szállít, amely a folyón árhullámok kialakulását okozza, amelyeknek mederben tartása időnként gondot okoz és a nagyobb árhullámok a mélyebben fekvő part menti sávot el is önthetik. A víz kiterülése vagy a természetes védelmet nyújtó nagyvízi meder élig, vagy a mesterségesen kiépített védműig, magaspartig tart. A vízelöntéssel veszélyeztetett területre elkészült az un nagyvízi mederkezelési terv. Eszerint a nagyvízi mederkezelési terv a Váci útig érinti a Duna felől a kerület területét. A Károlyi városrész, amelynek nyugati határa a Váci út, így érintettsége csak a Váci út menti sávban fordul elő.

A nagyvízi mederkezelési terv egyeztetési eljárása folyamatban van, annak elfogadását követően, az abban előírtakat figyelembe kell majd venni.

A főváros területén az árvízvédelmi feladatokat a Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal megbízásával a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el.

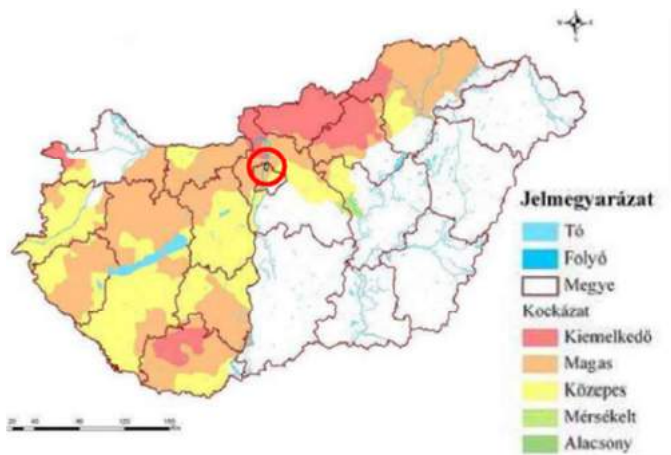
Az árvízvédelem fejezetében említeni kell az úgynevezett „villámárvíz” előfordulásának a lehetőségét is, amely nem klasszikus árvízi esemény, szélsőséges csapadékesemény kapcsán fordulhat elő. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság elkészítettett egy országos térképet, amely alapján a IV. kerület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

Magyarország településeinek árvízi kockázati besorolása



Magyarország településeinek árvízi kockázati besorolása

Forrás: Ár- és belvíz, valamint villámárvíz kockázat értékelése hazánkban <http://www.vedelem.hu>



A villámárvíz-veszély mértéke Magyarországon

Forrás: Nemzeti Katasztrófa Kockázat Értékelés Magyarország 2011. BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság <http://vmkatig.hu>

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok és problémák

Lásd II. Helyzetértékelő munkarész.

1.18. KATASZTRÓFAVÉDELEM

1.18.1. Építésföldtani korlátok

1.18.1.1. Alábányászott területek, barlangok és pincék területei

A területen belül ilyen jellegű veszélyeztetettségről nincsenek információk, azokkal várhatóan nem kell számolni.

1.18.2. Vízrajzi veszélyeztetettség

A IV. kerület területét magába foglaló átfogó megyei és országos területrendezési tervek alapján, valamint a Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság előzetes tájékoztatója szerint a kerületet érinti nagyvízi meder, így árvízi elöntés előfordulhat. De a nagyvízi mederkezelési terv a veszélyeztetéssel érintett terület határát a Váci út mentén húzta meg, így a vizsgált Újpest városközpont területét csak a Váci út mentén érinti.

1.18.2.1. Árvízveszélyes területek

A vízügyi ágazat a nagyvízi mederrel való érintettségére tekintettel, a kerületet árvízzel veszélyeztetettként tart nyilván. A nagyvízi meder területe nagyobb árhullámok levonulásakor víz alá kerülhet. A nagyvízi mederkezelési terv készítése folyamatban van, az év folyamán kerülhet kihirdetésre, a szükséges intézkedések azt követően jelentkezhetnek.

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

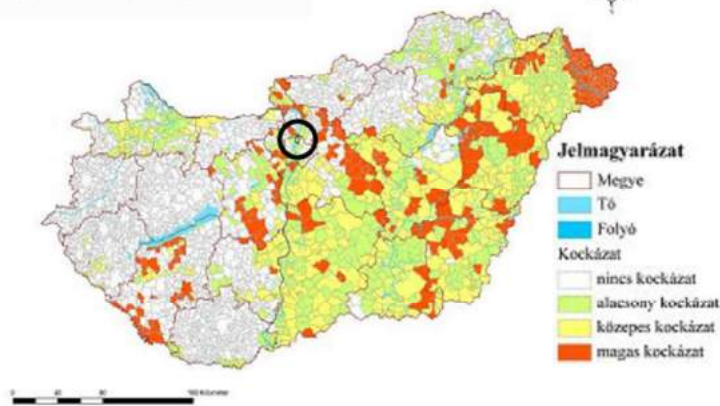
1.18.2.2. Belvízveszélyes területek

A belvízveszélyes területekről átfogó felmérést a Pálfai féle belvíz-veszélyeztetettségi térkép rögzít.

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

Belvízveszélyes területről a vízügyi ágazat sem tett említést az előzetes tájékoztatójában.

Magyarország településeinek belvízi kockázati besorolása



Magyarország településeinek belvízi kockázati besorolása

Forrás: Ár- és belvíz, valamint villámárvíz kockázat értékelése hazánkban
<http://www.vedelem.hu>

1.18.2.3. Mély fekvésű területek

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

1.18.2.4. Árvíz- és belvízvédelem

A kerület területe a vízügyi ágazat nyilvántartása szerint árvízi előntéssel veszélyeztetett, belvízzel veszélyeztetett területet viszont nem tartanak nyilván. A szükséges védelemről és intézkedésről a nagyvízi mederkezelési terv fog rendelkezni.

A kerületben is az előforduló vízelöntések, vízállások döntő hányada, nem árvízi, vagy belvízi eseményként jelentkezik, hanem a vízvezető hálózat kialakításának hiányából, vagy karbantartásának a hiányából származik. Ezeknek az előntéseknek a kezelése, valamint a szélsőséges csapadékesemény következtében keletkező helyi vízkár elhárítása a helyi katasztrófavédelem feladata.

1.18.3. Egyéb

1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- országos vízminőség védelmi területen fekvő területrészek
- városrészen áthaladó nagyobb átmérőjű gerincvezetékek
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

2. Szennyvíz- és csapadékvízvezetés

- gerinc egyesített rendszerű csatornák és műtárgyai

3. Nagyvízi mederkezelési terv

- a tervben rögzítettek figyelembe vétele

4. Energiaellátás

Villamosenergia

- 132 kV-os főelosztó hálózatról kiépített oszlopokra fektetett nyomvonal és biztonsági övezete
- 132/10 kV-os alállomás

Földgázellátás

- nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és biztonsági övezete

5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítménye

1.20. 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 zavaró 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 10,2 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 210, ugyancsak emelkedő.

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.

2. HELYZETÉRTÉKELÉS

2.1. A HELYZETFELTÁRÁS ÉS ELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE

2.1.1. Városrendezés

► Városszerkezet

A városrész kiépülése a XIX. század végén kezdődött meg, helyén egykor szőlőterület volt. Szerkezetét a Baross utca, a vele párhuzamos Megyeri út, és a rájuk merőleges keskeny utcák hálózata határozza meg. A keskeny utcák által határolt, kisméretű telkeket magukba foglaló tömbök beépítése sűrű, fejlesztésre – a felmerülő igények ellenére – nagyon kevés lehetőség van. A kialakult városszerkezet lényeges megváltoztatása aligha lehetséges, bár korábbiakban történtek erre kísérletek. Ennek eredményeként alakultak ki a kisebb „lakótelep-kezdemények”, és néhány telken a szabadon álló, lakótelepi jellegű lakóházak.

► Területfelhasználás

A városrész területének nagy részét a lakóterületek és az üzemi területek foglalják el. Utóbbiak egy része hatalmas – esetenként tömb méretű – területen, más részük a lakóterületen, lakóházak közé ékelődve működik. Sok a barnamezősnek tekinthető terület, ezek funkcióváltása, alulhasznosításuk megszüntetése az egész városrész felértékelődését szolgálhatná. Közösségi zöldterület csak a városrész északi szélén található (Aschner Lipót tér), a sűrűn beépített lakóterületek környezetében zöldfelületek alig vannak.

A városrész intézményterületei szétszórtan helyezkednek el, valódi városrész-központ nem alakult ki. Legnagyobb kiterjedésű intézményterülete az UTE stadionja és sportpályái, ennek környezetében adódik a városrész legnagyobb fejlesztési lehetősége, a környező barnamezős területek (pl. volt Vágóhíd) bevonásával. Elképzelhető fejlesztési irány lehet – a közösségi sportolási és rekreációs funkciók dominanciájának megtartása mellett – egyéb, városrész-központi funkciók erősítése is a területen.

Jelentős fejlesztési lehetőség adódik a volt Wolfner (Táncsics) börgyár szanált területén, melynek északi részén már megvalósult egy lakóház-együttes. A terület „Károlyi városközpont” elnevezéssel is ismert, amely az esetlegesen elhelyezhető központi funkciókra utal. Városszerkezetileg azonban ez a terület már inkább Újpest városközpontjának része, a Károlyi városrész központját inkább ettől északra – az UTE stadionjának környékén – érdemes keresni.

A városrész teljes területén jelentős átalakulással lehet számolni. A már említett barnamezős területek átépítése (funkcióváltása) mellett jelentős feladatot jelent a jellemzően alacsony, általában 1-2 szintes beépítésű kisvárosias lakóterületek rehabilitációja. Itt is – mint a kerület más városrészeinél – megfigyelhető az intenzívebb telekhasználatra – emeletréépítésre, tetőtér-beépítésre való törekvés. Ez a folyamat – a fenntarthatóság elvei szerint - támogatható, de csak bizonyos korlátok között. A telekméretekre, az utcák megváltozó légtér-arányaira, a forgalmi terhelés növekedésére és a várhatóan hosszabb átmeneti időre kialakuló zaklatott utcaképre egyaránt figyelemmel kell lenni.

► Épületállomány, beépítés

A városrész épületállománya összességében – az újpesti átlaghoz képest –gyengébb állapotúnak mondható. Természetesen vannak eltérések pozitív és negatív irányban egyaránt. Kifogástalan állapotú például a Károlyi István utcai lakóház-együttes, vagy a Juharliget lakópark épületei; leromlott állapotban vannak a városrész észak-nyugati szegletében, vagy a Szabadkai utca két oldalán található házak.

Az önkormányzati tulajdonok nagy része résztulajdon, többségük a kisvárosias beépítésű területeken található. Ezek értékesíthetősége igen korlátozott. Komoly lehetőséget jelent azonban, hogy a Váci út mellett több ingatlan is önkormányzati tulajdonban, (vagy résztulajdonban) van, ez pedig jelentős tényező lehet a főútvonal mentén várható fejlesztések magvalósításánál.

► Szabályozási környezet

A helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarészben a hatályos – mind fővárosi, mind pedig kerületi – tervek vizsgálata és elemzése megtörtént, az alábbiakban összefoglaló jelleggel ismertetjük a legfontosabb – a tervezésnél szem előtt tartandó – eredményeket, megállapításokat.

A területen az ÚKVSZ mellett három KSZT van érvényben, melyek közül csupán a Károlyi István Városcsopont fejlesztési területén érvényes KSZT 7 évnél régebbi (2005). Az ÚKVSZ és a másik két KSZT 7 évnél frissebb, ezért a tervezésnél maximálisan szem előtt kell tartani, hogy az építési jogok – és a használat tekintetében is – bármilyen jellegű megszorító szabályozás esetén a tulajdonosok kártalanítással élhetnek az Önkormányzattal szemben. Az FRSZ-el való ütközésekből adódó „visszaminősítések” kapcsán az állami főépítésszel szükséges egyeztetni (az FRSZ értékeinek felülvizsgálatát kérni).

Az ÚKVSZ előírásait az új fővárosi tervekkel összevetve összesen 7 esetben van ütközés (lásd. 1.6.4. fejezet). Ezek közül 5 esetben az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűség érték kisebb építhető össz-szinterületet enged, mint a hatályos szabályozási terv, 2 esetben pedig a TSZT-ben előírt zöldfelületi átlagérték nem biztosított a kerületi tervekben. Ezekben az esetekben a kerületi szabályozás övezeti paramétereit – előre láthatóan – módosítani (csökkenteni) kell, vagy az FRSZ felülvizsgálata során kezelni szükséges.

Az FRSZ több esetben is (pl. a Perényi Zsigmond utcai lakótelep) a hatályos kerületi tervben L7 nagyvárosias lakóterület övezetbe sorolt területeket Lk kisvárosias lakóterületbe sorolta át. A problémát ebben az esetben az OTÉK megengedett építménymagassága jelenti, ami a kisvárosias övezet esetében 12,5 m-ben van maximalizálva, a nagyvárosias lakóterület övezetében ennél azonban magasabb értéket megenged(ett).

A városrész területén, a volt bőrgyári tömb területén a fővárosi tervek magasépítmények számára kijelölt területet jelölnek, ahol az építmény legmagasabb pontja 45 m lehet. A korábbi TSZT-ben magasház elhelyezésére kijelölt területek esetében a 45 m az építménymagasságra vonatkozott („Az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges síkra vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték”). A BVKSZ fogalommeghatározása alapján „A magasház az a magasépület, melyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30,0 m-t meghaladja, de melynek építménymagassága nem

nagyobb 45 méternél, és az épület legmagasabb pontja nem éri el az 55 m-t.” Kerületi szinten tehát a korábbi fővárosi tervnek megfelelően szabályoztak, vagyis a területre a 45 m-es építménymagasság és az 55 mBf legmagasabb pont van érvényben. A leírtakat figyelembe véve tehát a területen érvényben lévő kerületi szabályozási terv az új fővárosi terveknek nem felel meg.

A fővárosi tervekkel való ütközés mellett azonban nagyobb számban fordulnak elő azok a területek, amelyeknél maga az ÚKVSZ korlátozza a fejlesztetőséget azzal, hogy a kialakult állapotokat figyelmen kívül hagyva olyan paramétereket határoz meg egyes övezetek esetén, amelyek ellehetetlenítik a telkek fejlesztését. Ez elsősorban a városrészben működő nagyobb gazdasági területek tekintetében jelent nagyobb problémát (pl. Alukönigstahl, a GE, Budapest Újpesti Textilművek Rt.)

A városrész telkeinek egy – minimálisnak tekinthető – része kisebb, mint a szabályzatban előírt legkisebb telekméret. (Ezek közül érdemes kiemelni a Fóti út menti telkeket.) A beépített területek esetében a telekméret módosítása nem feltétlenül szükséges, hiszen a szabályozás a jövőben alakítandó telkek területére vonatkozik, a telekméret nem korlátozza a fejlesztetőséget.

A Váci út tervezett kiszélesítése nagyarányú épületbontásokat igényel az út mentén. Ez a „markáns” beavatkozás több esetben is olyan épületeket „kaszál” el, amiknek a bontása nem feltétlenül lenne indokolt (pl. Váci út – Zsilip utca térsége: Autómosó, illetve kétszintes lakóház). A Váci út Zsilip utcától északra eső szakaszán a szabályozási vonal már némileg „finomodik”. (De például a Tinódi utca és a Perényi Zsigmond utca közötti szakasz a középső földszintes épületet kikerüli, aztán visszaugrik megint 5 métert, és a Perényi Zsigmond utca saroktelkén álló épületeket átvágja. Ezen a szakaszon a földhivatali alaptérkép alapján a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítást végrehajtották, az említett saroktelek épületeinek „levágandó” része jelenleg már a Váci út közterületi földrészletén helyezkedik el.) Mindent egybevetve célszerű lenne a Váci út szabályozási vonalát a szabályozási tervben – az aktuális tervek és szándékok ismeretében – korrigálni.

A városrész területén sok a szomszédos telekre átlógó épületrész (legalábbis a hivatalos földhivatali alaptérkép alapján). Ezeknek a rendezése célszerű lenne, legalább azokban az esetekben, amikor a „közösen” használt telek más tulajdonában van. Talán a legszembetűnőbb ezek közül a Szusza Ferenc stadion mögötti, Füleki utcai teleksor, ahol a földhivatali térkép alapján 4 telek épületei is átlógnak a sportterületre. A valóságban ez azért nem érzékelhető, mert a kerítésvonal nem a telekhatáron fut, hanem a beépítéshez igazítottan. Az ilyen és hasonló telekjogi kérdéseket javasolt tisztázni.

2.1.2. Közlekedés

► Közúti közlekedés

A Károlyi városnegyed megközelítését biztosító Váci út elsőrendű főút, a 2. sz. főút fővárosi bevezető szakasza. A főút az Árpád úttól északra 2x2 forgalmi sávós. Az út forgalmi terhelése a Megyeri út és az Árpád út közötti szakaszon a legnagyobb.

II. rendű főutak a Megyeri út és a Fóti út, gyűjtőút a Károlyi István utca, melyek jelzőlámpával szabályozott csomópontokban csatlakoznak a Váci úthoz. A városrész észak-déli gyűjtőútja a Baross utca, melynek forgalma a Károlyi István utcán bonyolódik le a Váci út, illetve Újpest központ felé.

► Közösségi közlekedési kapcsolatok

A Károlyi városnegyed utasforgalmának jelentős részét a Váci úton közlekedő autóbuszjáratok bonyolítják le. A Károlyi István utca és a Fóti út közötti szakaszon a 96, 104, 104A, 122, 196, 204 BKV járatok közlekednek, a 122-es járat a Megyeri úton Káposztásmegyer felé, illetve déli irányban Újpest Városkapu metróállomáshoz biztosít kapcsolatot. A terület észak-déli tengelyében, a Baross utcán közlekedő 147-es járat közvetlen kapcsolatot biztosít Újpest Központ metróállomáshoz.

► Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Károlyi városnegyedben teljesen hiányzik a kerékpáros infrastruktúra. A területnek a Duna felé nincsenek megfelelő gyalogos kapcsolatai.

► Parkolási helyzet

A Károlyi városnegyedben az új beépítési területeken (Juharliget lakópark, Károlyi városközpont I. ütem) a szükséges parkoló-mennyiség kiépült. A sűrűn beépült, vegyes funkciójú területeken jelentős a közterületi parkolás.

► Jelentős terület-igénybevétellel járó közlekedési fejlesztés

A Károlyi városrészt érinti a Váci út szabályozása, amely a jelenlegi pálya bővítését biztosítja, ennek fenntartása célszerű.

2.1.3. Táji adottságok és zöldterületek

A tervezési terület Újpestnek zöldfelületekben a kerületi átlaghoz képest szegény része.

A területen az eredetileg korábban még fellelhető természetes növény és állatvilág mára eltűnt, a területen védendő természeti érték nincs. A vegyes területhasználat során kis telekméretű, alig kertes lakóterületek és nagy kiterjedésű ipari- üzemi területek keveréke jött létre, melyek közé telepszerű lakóterületi foltok is beékelődtek a városfejlődés későbbi szakaszaiban.

A kerületrész legnagyobb összefüggő zöldfelületei a Szusza Ferenc Stadion füves pályái és edzőpályái. Jelentős fásított zöldfelülete van az Újpesti Kórháznak is.

A terület egyetlen igazi számottevő parkja az Aschner Lipót téri kis park. A telepszerű lakásépítés során létrejött lakóterületi kertek az Attila út és Perényi Zsigmond út, valamint az Irányi utca mellett segítik a zöldfelületi ellátottságot.

Nagy kiterjedésű extenzív zöldfelület található a Váci út mellett, mely csaknem a Károlyi István utcáig húzódik. Ezt a területet elvadult, spontán nőtt, jelentős arányban invazív fajok keverékéből nőtt faállomány borítja.

A Károlyi városnegyed lakóterületei közé nagy kiterjedésű ipari- üzemi területek ékelődnek a Váci út, a Fóti út és a Baross utca mellett. Ezek beépítettsége és a be nem épített részekben a burkolatok mennyisége magas, lényegében holt területeknek tekinthetők.

A terület fasorokban is szegényes, a meglévő fasorok közül jelentősebb csak a Megyeri úti és a Fóti úti. Sajnos a városrész kialakult szerkezete, az utcák szélessége nem teszi lehetővé a nagyarányú utat kísérő zöldfelületi fejlesztéseket, vagyis út menti zöldsávok kialakítását, illetve fasorok telepítését.

2.1.4. Környezeti hatások

A területet határoló utak mellett, mindenekelőtt a Váci út, az Attila út és a Fóti út mellett a közúti forgalomból eredő zajterhelés mind nappal, mind éjszaka erősen meghaladja a vonatkozó határértékeket. A terhelés a Váci út mellett lakóterületeket kevésbé érint, de mind a Fóti út mellett, mind az Attila út mellett található jelentős hosszúságú zajterhelés szempontjából túlterhelt lakóterületi sávok is.

A terület levegőszennyezettsége a budapesti átlagos szennyezésnek megfelelő. Határérték feletti mérési adatok a forgalmi eredetű nitrogéndioxid, szénmonoxid és szálló por esetében mutatkoznak.

Ezért feltételezhető, hogy a nagy forgalmú határoló főutak térségében számolhatunk elsősorban túlterheléssel. Ezért ezekben a zónákban a lakóterület jellegű környezet-érzékeny területhasználatot kell a távlatban korlátozni.

A kommunális hulladékok gyűjtését a területen az FKF Zrt szervezetten végzi.

A városrészben élők életkörülményeinek, a városrész környezeti állapotának alakításában a közművek elhelyezésének is meghatározó szerepe van. A föld feletti hálózatok egyes utcákban szinte betöltve a föld feletti tereket, egyrészt közvetlenül, a megjelenésük esztétikai hatásával rontják a kerület arculatát, másrészt helyfoglalásukkal korlátozzák az igényes közterület alakítását és a közterületekkel történő racionális területgazdálkodás lehetőségét, az utcafásítás gondosabb (napfényhatást csökkentő, árnyékoló hatás) kialakításának megoldását.

A városrész jelentős hányadán, a régebbi beépítésű utcákban a villamosenergia elosztás és egyes helyeken az elektronikus hírközlés elosztóhálózata is oszlopokra fektetve halad, az adott területeken jelentős környezetterhelést okozva.

A felszín alatti közműelhelyezésnél sem tapasztalható, hogy törekedtek volna a takarékos elrendezésre, így a felszín alatt fektetett közművek helyfoglalása is kihat a felszín feletti terek hasznosítási lehetőségére és azt korlátozzák.

A környezeti állapot alakításában jelentős szerepet tölthetne be az utak-közterek látványát meghatározó közvilágítás. A városrész régebbi beépítésű részeire azonban jellemző, hogy

közvilágítása az esztétikus egyedi lámpatestek helyett, a kifestültségű elosztóhálózatok tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott, így arculat-alakító hatása nem érvényesülhet.

2.1.5. Közművesítés

A helyzetfeltárás készítésekor elemzésre került, hogy a rendelkezésre álló közműellátás milyen szinten biztosítja a kerület Károlyi városnegyedben élők komfortját és védi a városrész környezeti állapotát.

A városrészben élők életkörülményeit, a városrész környezeti állapotát a közmű-infrastruktúra kiépítettsége alapvetően befolyásolja. A komfortos életvitel feltétele a kedvező közmű-ellátottság, a vezetékes közüzemű közművek rendelkezésre állása. Szinte teljes ellátottsággal rendelkezésre áll a kiépített hálózati rendszerén keresztül a villamosenergia ellátás, vezetékes vízellátás és a termikus energiaellátásra a földgázellátás.

A városrészben élők 92,71 %-a összkomfortos, vagy komfortos életkörülmények között él, mindössze a lakásállomány 7,29 %-ában hiányos a közműellátása, bár ez lényegesen magasabb a kerületi átlagnál, amely jelzi, hogy a többi városrészben lényegesen kevesebb komforthiányos lakás van.

A kedvező közműellátottság rendelkezésre állása bár a lakosság igényesebb közmű infrastruktúra ellátását szolgálja, hozzájárul a kerület környezeti állapotának a védelméhez is. A kerület egész területét a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny vízminőség védelmi területen fekvő települések-kerületek közé sorolta. Továbbá a vizsgált városrész az országos vízminőség védelmi területen fekszik. Ezek a vízminőség védelmet szolgáló korlátozó adottságok a szennyvízelvezetésére szigorú elvárásokat terhelnek.

Az összkomfortos, illetve komfortos termikus energiaellátást biztosító földgázellátottság, a kerület, a városrész környezeti állapotának alakításában, a levegő tisztaságának biztosításában is nagyon fontos szerepet tölt be. Bár ezirányú adatok csak kerületi szinten állnak rendelkezésre városrész adatok szerint a Károlyi városnegyedet érintően sajnos ennél valószínűleg kedvezőtlenebb lenne az eredmény. A nagyon kedvező vezetékes energiahordozó kiépítettség lehetővé tette, hogy a régebbi beépítésű területeken is a levegőt erősebben terhelő hagyományos szilárd tüzelőanyag kiváltását meg lehessen oldani.

Meg kell azonban említeni, hogy az utóbbi években a gázfogyasztó háztartások éves átlagos gázfogyasztása drasztikusan csökkent (az elmúlt öt év alatt 36 %-kal) ami részben magyarázható egyszerű takarékossággal, illetve korszerűsítéssel (fűtés-korszerűsítéssel, szigetelés-javítással, megújuló energiahordozó alkalmazásával), de magyarázható a családok gazdasági nehézségeinek növekedésével. A gazdasági nehézségek hatására egyre többen használnak újra hagyományos nem vezetékes energiahordozót is, ahol a műszaki feltételek biztosítottak egymás mellett használnak földgázt és hagyományos nem vezetékes energiahordozót, kandallók, cserépkályhák alkalmazásával a cirko-tüzelés, vagy konvektoros hőellátás mellett. A nem vezetékes energiahordozók alkalmazásának növekedése kedvezőtlen légköri viszonyoknál rontják a környezeti állapotokat.

Vizsgálva a háztartások villamosenergia fogyasztási adatait is, azok az utóbbi években bár a földgázfogyasztás csökkenéséhez képest kisebb mértékben, de az elmúlt öt évben a villamosenergia fogyasztás is 13 %-kal csökkent, miközben a klímaberendezések használatának terjedése a növekedését indokolta volna. A csökkenés ugyan részben magyarázható lehetne takarékossággal, de

meghatározóan a megújuló energiahordozók villamosenergia termelési célú hasznosításának jelentős növekedésével, de ez utóbbit a helyszíni bejárások nem támasztották alá, így valószínűsíthető, hogy a csökkenés a lakosság gazdasági nehézségeivel magyarázható.

A városrészben úgy a vezetékes, mint a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatás megfelelően kiépítetten rendelkezésre áll. A vezeték nélküli ellátottságra, a megfelelő beltéri lefedettség biztosításához a szükséges építmények elhelyezésre kerültek. A vezetékes szolgáltatás a régebbi beépítésű területeken jellemzően föld feletti telepítéssel építették.

2.1.6. Fenntarthatóság (klímaváltozásra való felkészülés, megújuló energiák hasznosítása)

A világban jelentkező klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A kerületben élők számára az élhetőséget szolgáló elvárt életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb infrastruktúra ellátással, ezen belül közműellátással elégíthető ki. A közműellátás vonatkozásában így már nemcsak mennyiségi elvárások vannak, hanem az ellátás minőségi színvonalával szemben is vannak elvárások.

A közműveket érintően a feltáró vizsgálatok készítése során meghatározó szempontként jelentkezett, hogy az ismert és prognosztizált közműveket is érintő változásokhoz – a fenntarthatóság javítására, illetve a klímaváltozás kompenzálására – miként tud a jelenleg üzemelő közmű-infrastruktúra alkalmazkodni.

A Magyarországon várható klimatikus változások a hőmérséklet emelkedésével, a csapadék mennyiségének csökkenésével és annak a korábbinál hektikusabb eloszlásával járnak/fognak járni (rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet). Az építésben ezért egyre nagyobb jelentőséget kap az egyes épületek tájolása (például a jelenleg hátrányosnak tekintett északi lakások felértékelődhetnek), klimatikus hűtése, de jelentős mértékben változhatnak az épületszerkezetek is.

A klímaváltozás okozta felmelegedés kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni. A klímaváltozás kompenzálásához szükséges energiaellátással szembeni többlet igények a fenntartási költségeket növelnék. Ezért megoldást kell keresni – a komfortszint csökkentése nélkül – az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő.

Az energiahatékonyság elvének érvényesítését nem csak konkrét építkezésekkel, hanem tudatos városi energiagazdálkodással lehet elérni. A helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy jelenleg a megújuló energiahordozó hasznosítás a kerületben és azon belül a vizsgált városrészben is megjelent, de energiagazdálkodást befolyásoló hatása még nem tapasztalható.

Az üzemeltetés költségigénye csökkenthető, a fenntarthatóság javítható optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával. Meg kell vizsgálni a jelenleg egyre szaporodó és az épületek esztétikai megjelenését rontó kültéri egységek, valamint villamosenergiát fogyasztó megoldások kiváltási lehetőségét. Megoldást kínálhat központi hűtési rendszer kialakításával a távhőszolgáltató, vagy egyedi megoldás esetén a villamosenergia helyett vagy mellett megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonása.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati villamosenergia és távhő) képest minimális.

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

Meg kell említeni, hogy ugyan a kiépített közvilágítás kedvezőbb kiépítésű, mint akár a kerület, akár a főváros egyéb városrészeiben, de a vagyonvédelem, az arculatalakítás és a társadalmi közérzet javítására ebben a városrészben is a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztését igényelné.

2.1.7. Értékvédelem

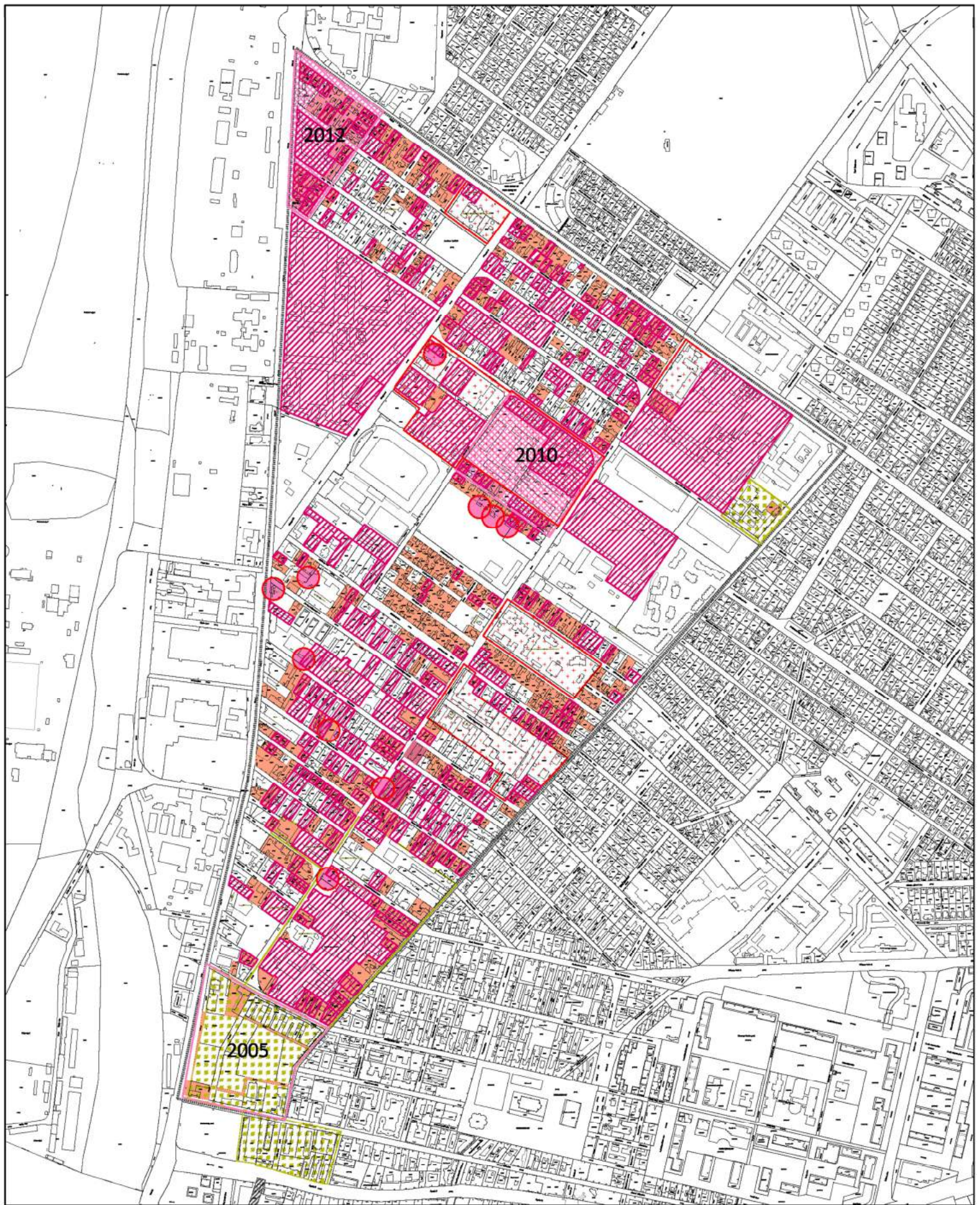
A városrész területén 2 országos védettségű épület, illetve tartozék és annak műemléki környezete, és 8 helyi védettségű épület található. A korábban készült értékvédelmi tanulmányok, valamint a helyszíni bejárás során további 18 olyan épületet lehetett megjelölni, amelyek érdemesek a helyi védelemre. A védelemre javasolt épületek a 19. század második felétől a 20. század közepéig tartó időtartamban épültek, elsősorban szecessziós és eklektikus stílusban. A védett épületek számának növelése nem presztízs-kérdés, hanem fontos hozzájárulás a városrész egyedi építészeti karakterének megőrzéséhez.

A városrész jellemzői a nagy számban előforduló ipari telephelyek, amelyek még sok eredeti épületet (esetenként többé-kevésbé átalakítva), építményt (például gyárkéményt) és/vagy építészeti elemet tartalmazhatnak, amelyek legalább helyi védelemre érdemesek lennének. Ezek védetté nyilvánítására azonban csak részletes vizsgálatok után lehetne javaslatot tenni, ezért a jelen dokumentációban szereplő javaslatot ebben a vonatkozásban részlegesnek kell tekinteni.

A városrész területén egyedi régészeti védelmet élvező ingatlan nem található. A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett nyilvántartásban szerepel a 66162 számon nyilvántartott régészeti lelőhelynek egy része, melynek határai a nyilvántartás szerint: Váci út – Megyeri út - Szilas patak - Külső Szilágyi út - Budapest közigazgatási határa – kerülethatár. A területen található még a 15663 egyedi azonosítójú, „Baross utca 90.” elnevezésű, és a 15690 egyedi azonosítójú, „Thaly Kálmán utca 36.” elnevezésű lelőhely. A régészeti lelőhelyek a törvény szerint általános régészeti védelmet élveznek, az egyedi azonosítójú lelőhelyeket körbevevő területek „régészeti érdekű”-nek minősülnek.

2.2. PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP

Az alábbi vizsgálati térképek – az értékelő munkarészben szövegesen kifejtett vizsgálati eredmények alapján – a térképi megjelenítéssel ábrázolható problémákat és értékeket tünteti fel.



TSZT/FRSZ ÉS ÚKVSZ/KSZT KAPCSOLATA

- KSZT-k határa
- 7 évnél frissebb KSZT
- FRSZ sűrűség ütközés - a hatályos KVSZ értékek magasabbak
- TSZT zöldfelületi átlagérték ütközés
- Teleklogi probléma

KIALAKULT ÁLLAPOT ÉS ÚKVSZ/KSZT KAPCSOLATA

- Beépítés mértéke meghaladja az övezetben engedett mértéket, nincs további fejlesztési lehetőség
- A szintterületi mutató meghaladja az övezetben előírt paramétert, nincs további fejlesztési lehetőség
- A telekméret kisebb az övezetben meghatározott minimális telekméretnél

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

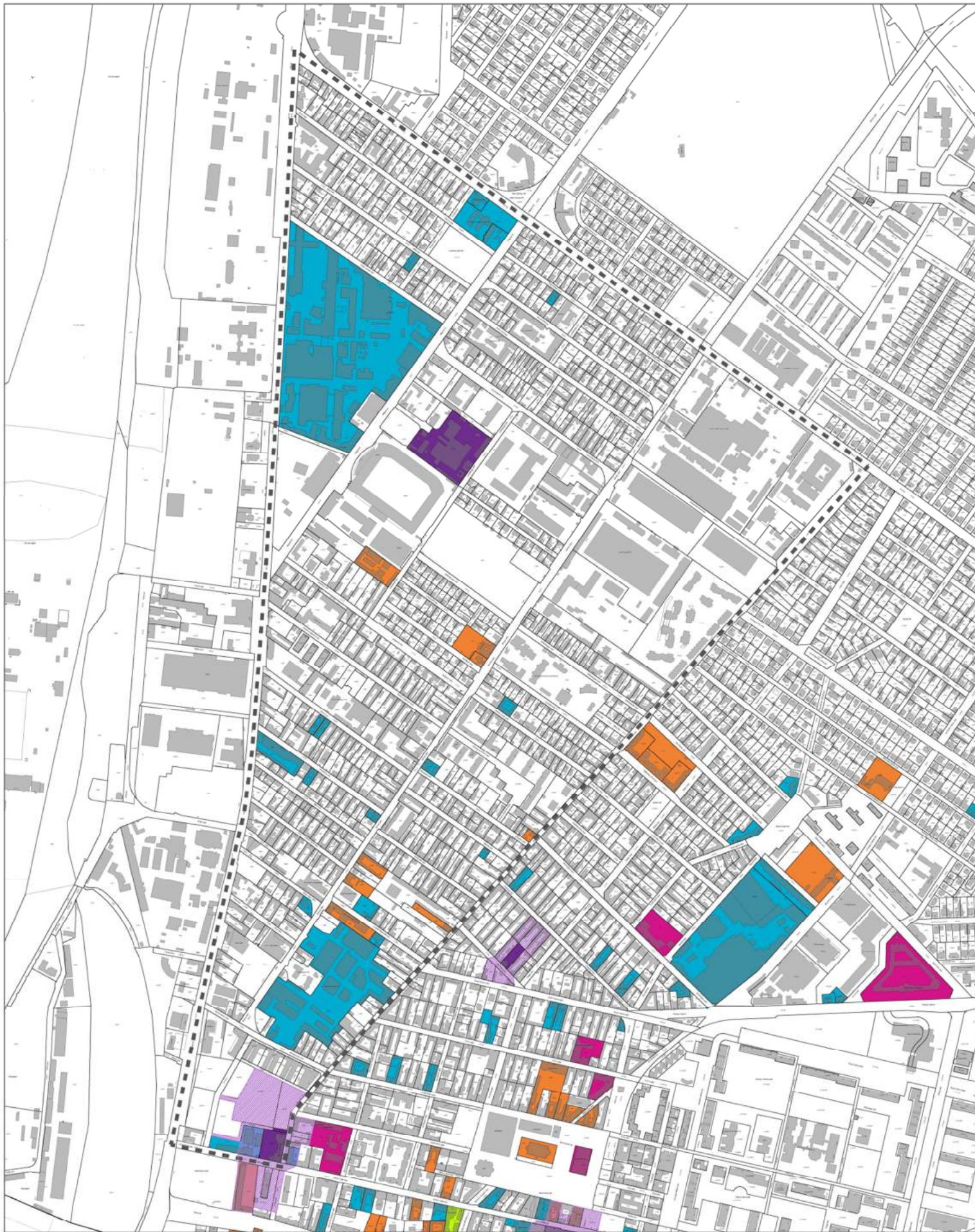
SZABÁLYOZÁST ÉRINTŐ PROBLÉMÁK



Rajzszám:

P1

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrizendők!



----- Tervezési terület határa

■ Műemlék, műemlékegyüttes

▨ Műemléki környezet (ex-lege)

■ Fővárosi védett épület, épületegyüttes

■ Kerületi védett épület, épületegyüttes

■ Helyi védelemre javasolt épület, épületegyüttes

■ Nívódíjas épület, épületegyüttes

■ Nyilvántartott régészeti lelőhely

■ Régészeti érdekű terület

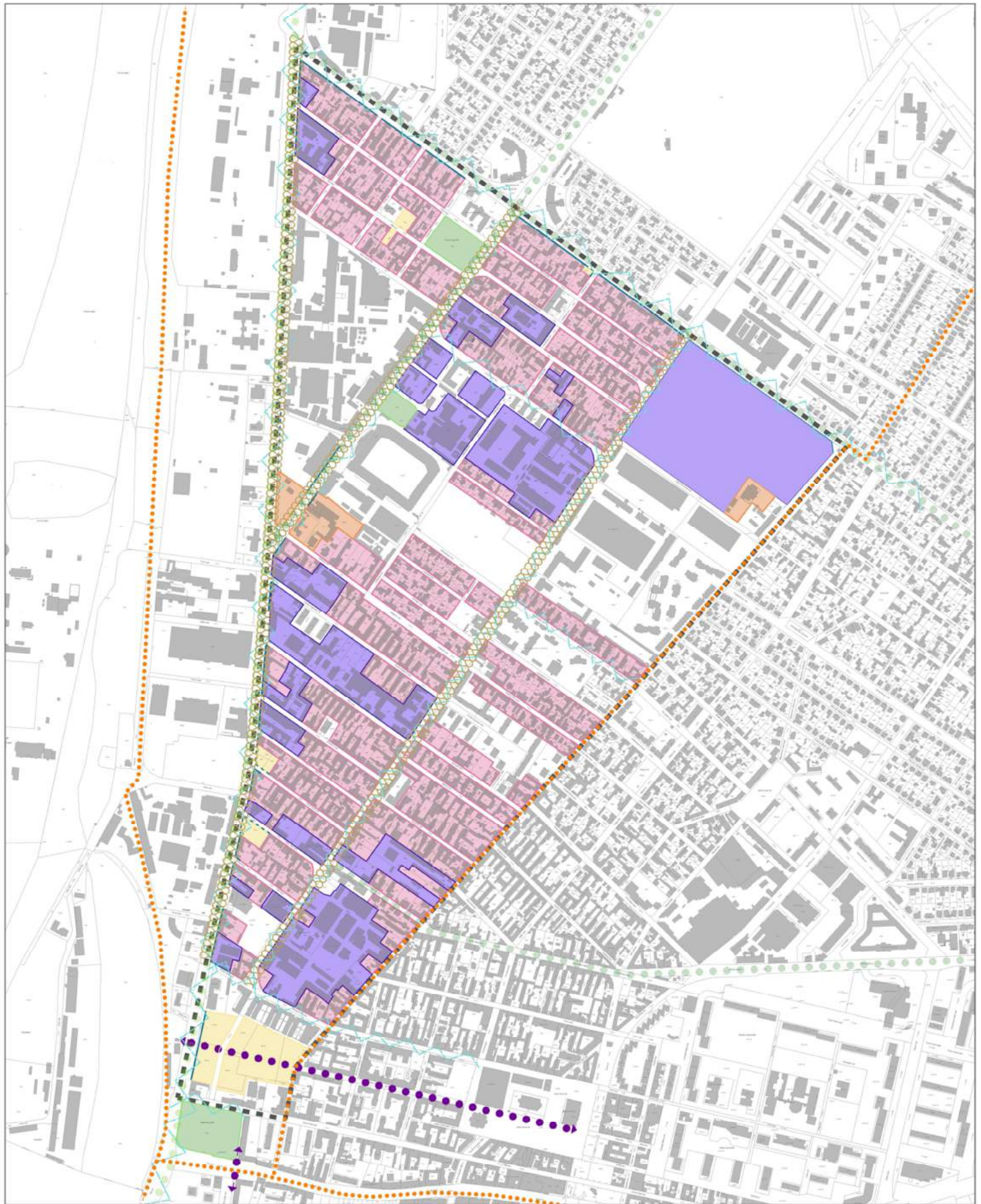
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA







CDC-ACZÉL Konzorcium







É1

Készült az állam előadatok felhasználásával. A meterek a helyszínen elfordítottak!



PROBLÉMATERKÉP

-  Vizsgált terület határa
-  Alulhasznosított terület (alacsony intenzitás)
-  Rehabilitációt igénylő terület
-  Barnamezős terület
-  Használaton kívüli/átmeneti hasznosítású, üres telek
-  Kihasználatlan zöldterület

-  Zavaró/hiányzó térfal
-  Sivár megjelenésű főútvonall
-  Hiányos/hiányzó gyalogos kapcsolat
-  Magas zaj-és rezgésterhelés
-  Településképvédelmi jelentőségű meglévő/hiányzó fasor
-  Hiányzó kerékpáros kapcsolat

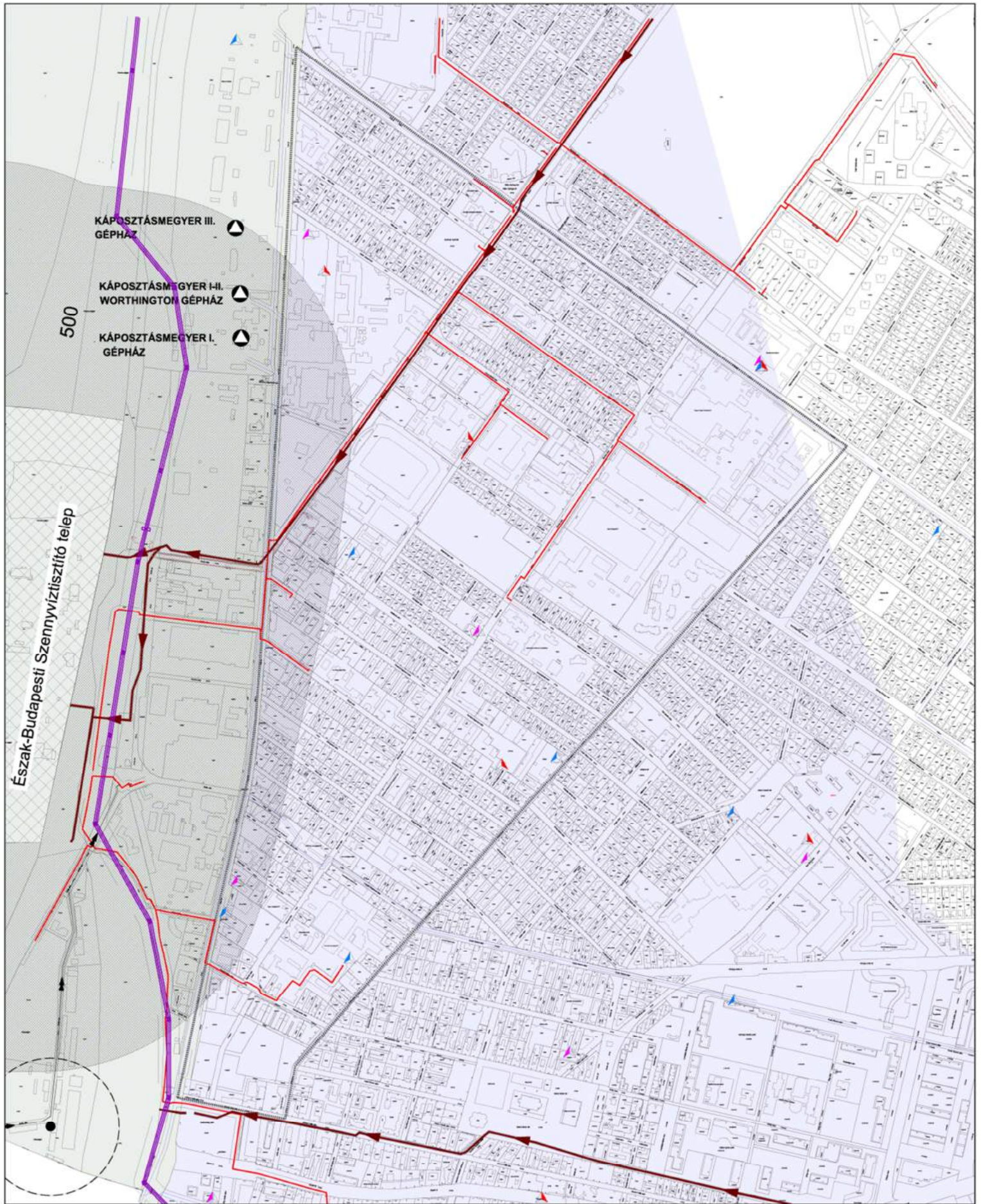
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

HELYZETÉRTÉKELÉS



P2







Készült az államalapítók felhasznolásával. A méretek a helyszínes ellenőrzésből









Észak-Budapesti Szennyvíztisztító telep

500

KÁPOSZTÁSMEGYÉR III. GÉPHÁZ
 KÁPOSZTÁSMEGYÉR II. WORTHINGTON GÉPHÁZ
 KÁPOSZTÁSMEGYÉR I. GÉPHÁZ

-  ORSZÁGOS FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLETE
-  NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET
-  ÉSZAK-PESTI SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP VÉDŐTERÜLETE
-  MEGLÉVŐ IVÓVÍZ GERINCVÉZETÉK (NAGYÁTMÉRŐJŰ)
-  132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELSZÓTÓ HÁLÓZAT
-  132 KV-OS VILLAMOSENERGIA FŐELSZÓTÓ HÁLÓZAT FÖLDKÁBEL

-  NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
-  NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
-  EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA
-  VODAFONE ANTENNA
-  TELENOR ANTENNA
-  MAGYAR TELEKOM ANTENNA

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

PROBLÉMATÉRKÉP - KÖZMŰVEK



Rajzszám

P3

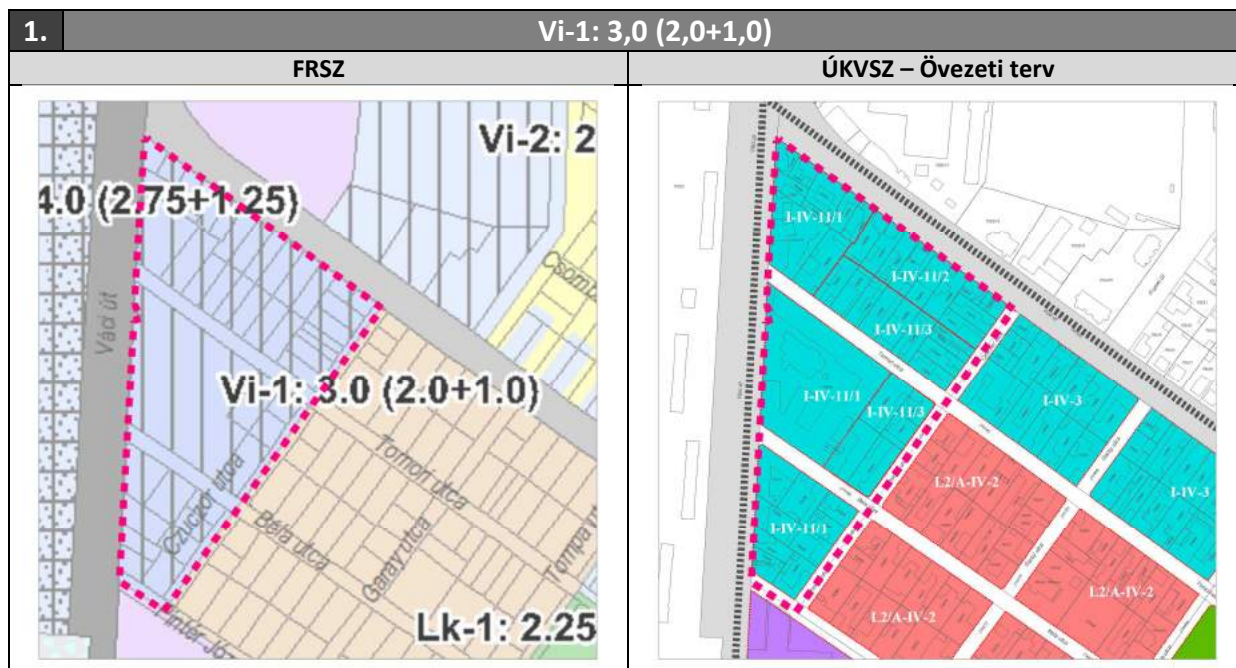
Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzendő!

MELLÉKLETEK

1. melléklet

A hatályos kerületi szabályozási terv és az új fővárosi tervek közötti összhang vizsgálata

Megjegyzés: Az összevetés az ÚKVSZ saroktelek kedvezményeinek érvényesítése nélkül számított értékekkel történt.



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-1	–	34 408	2,0	1,0	68 816	34 408
	Σ					103 224	

KSZT	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	I-IV-11/1	10,5-24,0	17295	2,0	–	34590	–
	I-IV-11/2	10,5-14,5	4711	1,5	–	7066,5	–
	I-IV-11/3	10,5-14,5	7855	1,0	–	7855	–
	KL-KT	3,0-6,0	4547	0,05	–	227,5	–
	Σ		34 408			49 739	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
FRSZ		ÚKVSZ	
68 816	>	49 739	
MEGFELEL			

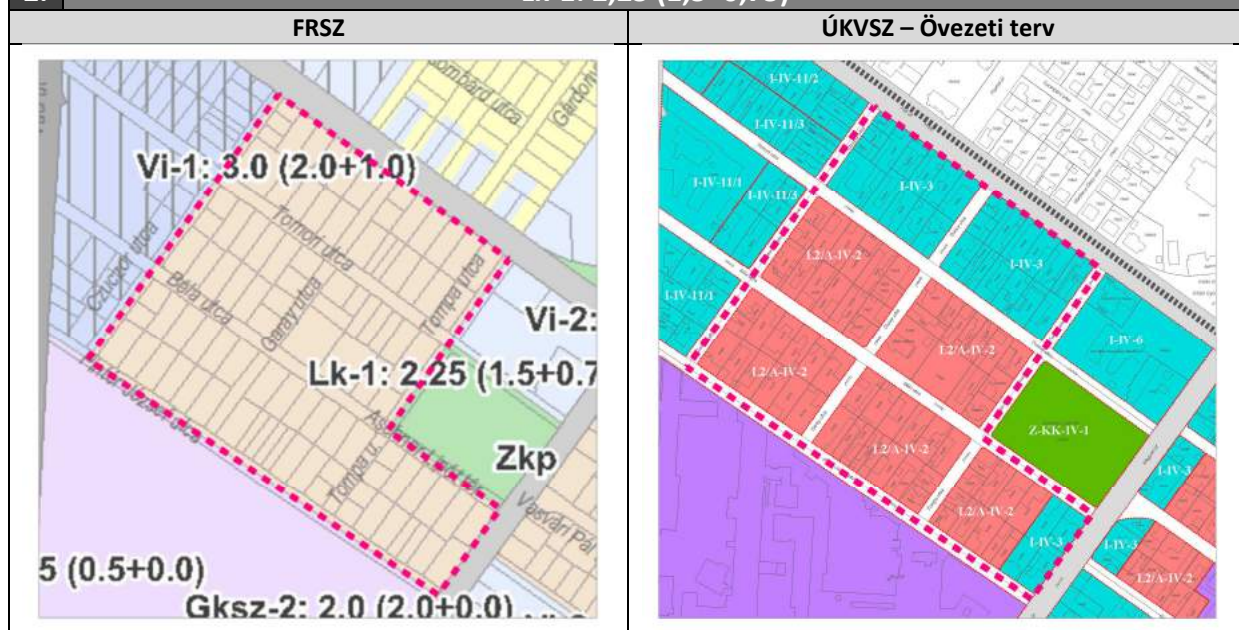
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-1	10%
-------------	-------------	------------

KSZT	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m²)	%
	I-IV-11/1	25%	17295	4323,75	
	I-IV-11/2	25%	4711	1177,75	
	I-IV-11/3	25%	7855	1963,75	
	Σ		29 861	7465,3	25%
MEGFELEL					

2.

Lk-1: 2,25 (1,5+0,75)



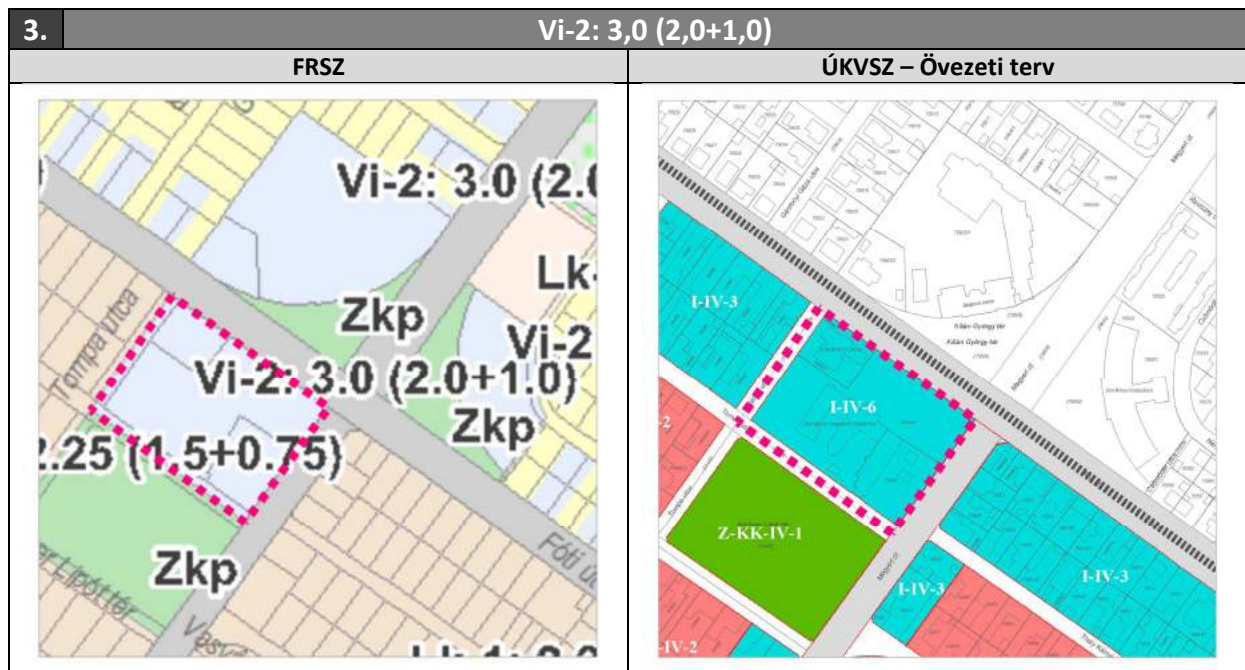
FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1	12,5	73 494	1,5	0,75	110 241	55 120,5
	Σ					165 361,5	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	I-IV-3	6,0-10,5	19486	1,5	–	29229	–
	L2/A-IV-2	4,5-8,0	39978	1,25	–	49972,5	–
	KL-KT	3,0-6,0	14030	0,05	–	701,5	–
	Σ		73 494			79 903	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
110 241	>	79 903
MEGFELEL		



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	–	9846	2,0	1,0	19 692	9 846
	Σ					29 538	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
		I-IV-6	6,0-14,5	8737	2,5	–	21842,5
	KL-KT	3,0-6,0	1109	0,05	–	55,5	–
	Σ		9846			21 898	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
FRSZ			ÚKVSZ
19 692	<		21 898
NEM FELEL MEG			

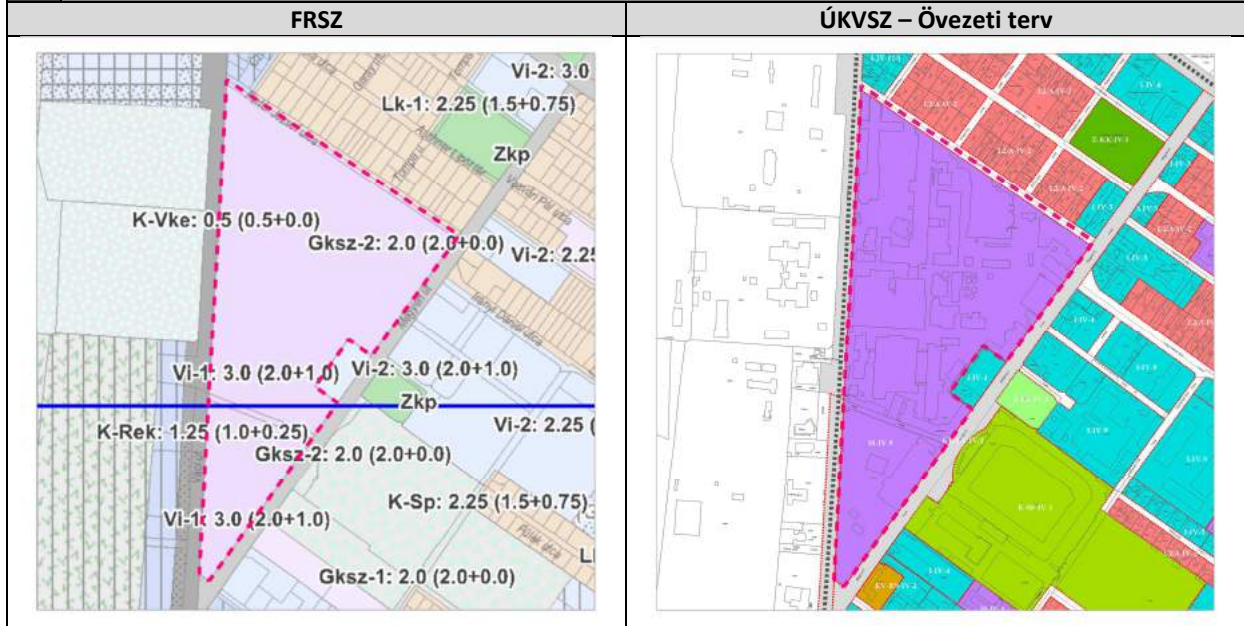
TSZT – ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
		Σ		8737	3057,75
MEGFELEL					

4.

Gksz-2: 2,0 (2,0+0,0)



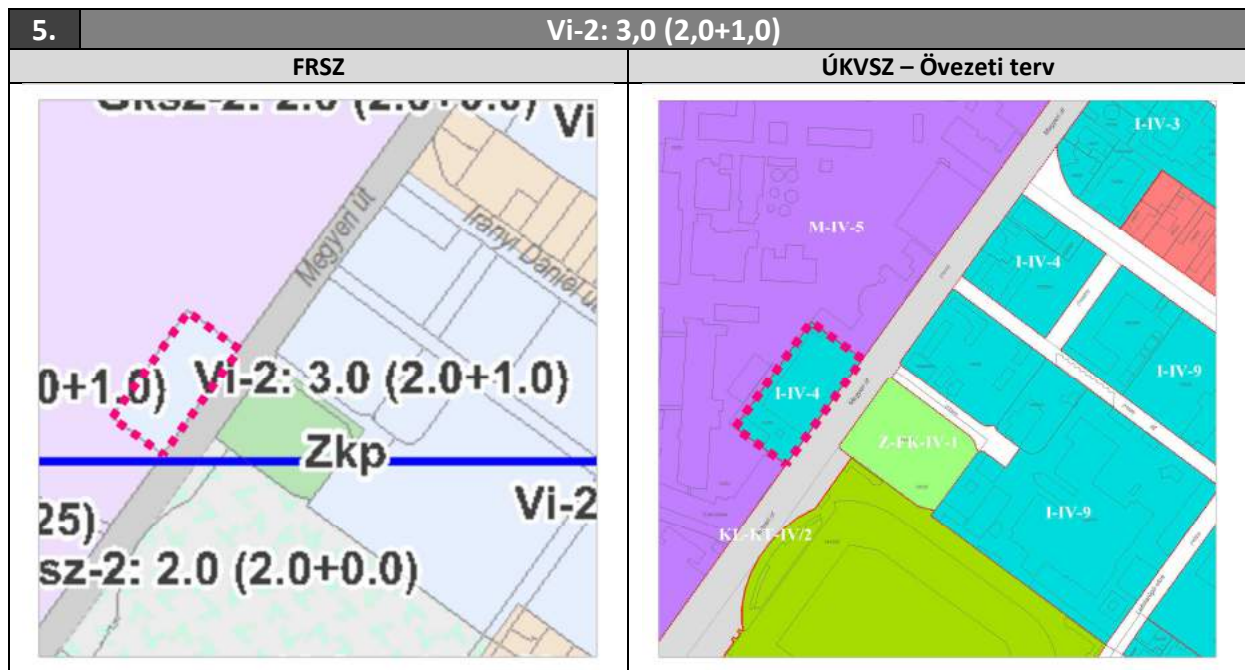
FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Gksz-2	–	117 327	2,0
Σ					234 654		

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				M-IV-5	4,0-20,0	115164	2,0
KL-KT	3,0-6,0	2163	0,05	–	108	–	
Σ			9846			230 436	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
FRSZ		ÚKVSZ	
234 654	>	230 436	
MEGFELEL			



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	–	3141	2,0	1,0	6282	3141
	Σ					9423	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	M-IV-4	4,0-14,5	3141	1,5	–	4711,5	–
	Σ		3141			4711,5	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
FRSZ		ÚKVSZ	
6282	>	4711,5	
MEGFELEL			

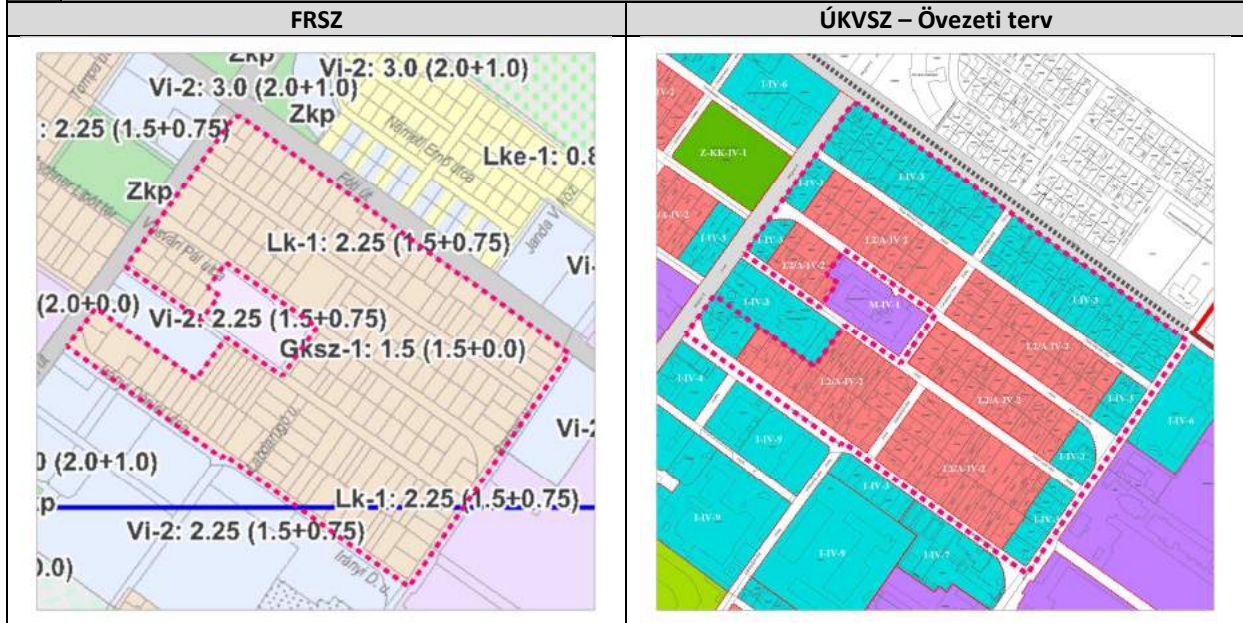
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
					M-IV-3
	Σ		3141	785	25%
MEGFELEL					

6.

Lk-1: 2,25 (1,5+0,75)



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1	12,5	129 750	1,5	0,75	194 625	97 312,5
	Σ					291 937,5	

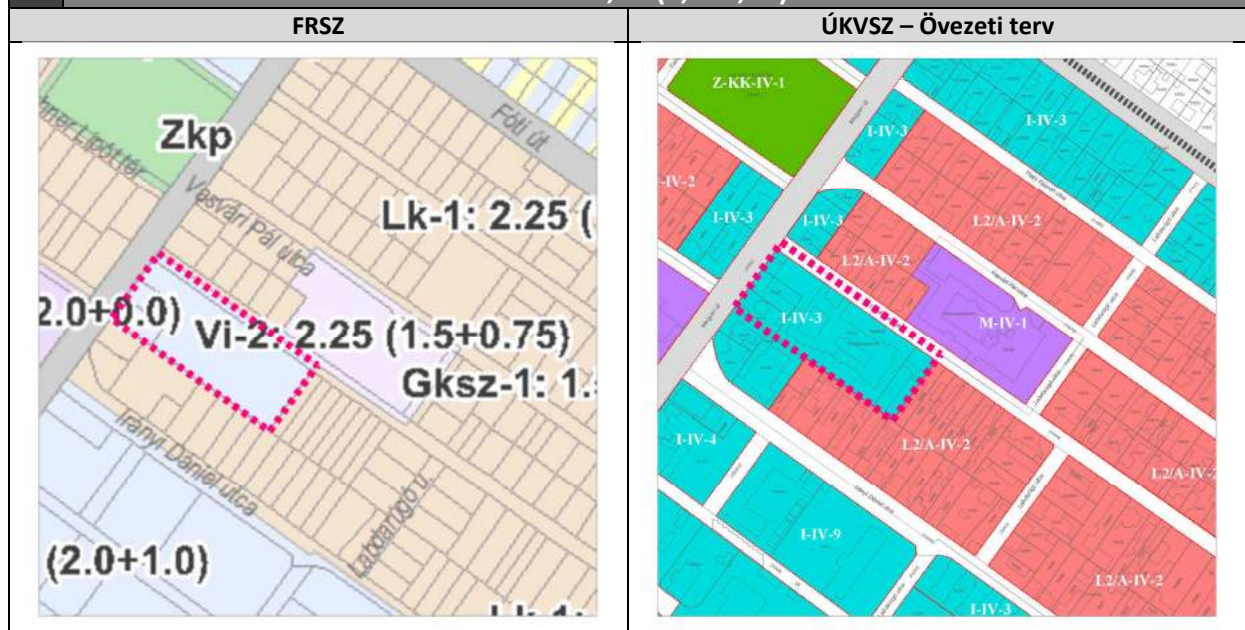
ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	I-IV-3	6,0-10,5	40945,5	1,5	–	61418,25	–
	L2/A-IV-2	4,5-8,0	67431	1,25 (2,0)	–	84288,75	–
	KL-KT	3,0-6,0	21373,5	0,05	–	1068,7	–
	Σ		129 750			146 775,7	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
194 625	>	146 775,7
MEGFELEL		

7.

Vi-2: 2,25 (1,5+0,75)



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beépítménymagasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	–	7756	1,5	0,75	11 634	5817
	Σ					17451	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építménymagasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	I-IV-3	6,0-10,5	6975	1,5	–	10462,5	–
	KL-KT	3,0-6,0	781	0,05	–	39	–
	Σ		7756			10 501,5	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
FRSZ		ÚKVSZ	
11 634	>	10 501,5	
MEGFELEL			

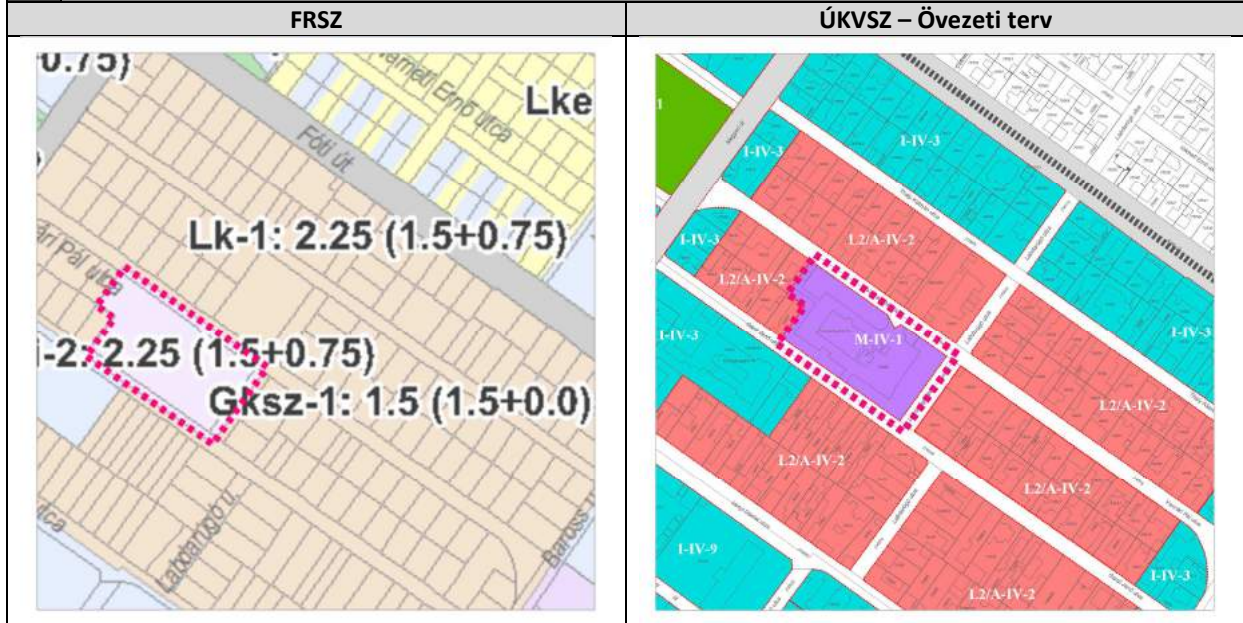
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
	Σ		6975	2093	30%
MEGFELEL					

8.

Gksz-1: 1,5 (1,5+0,0)



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Gksz-1	–	7882,7	1,5
Σ						11 824,1	

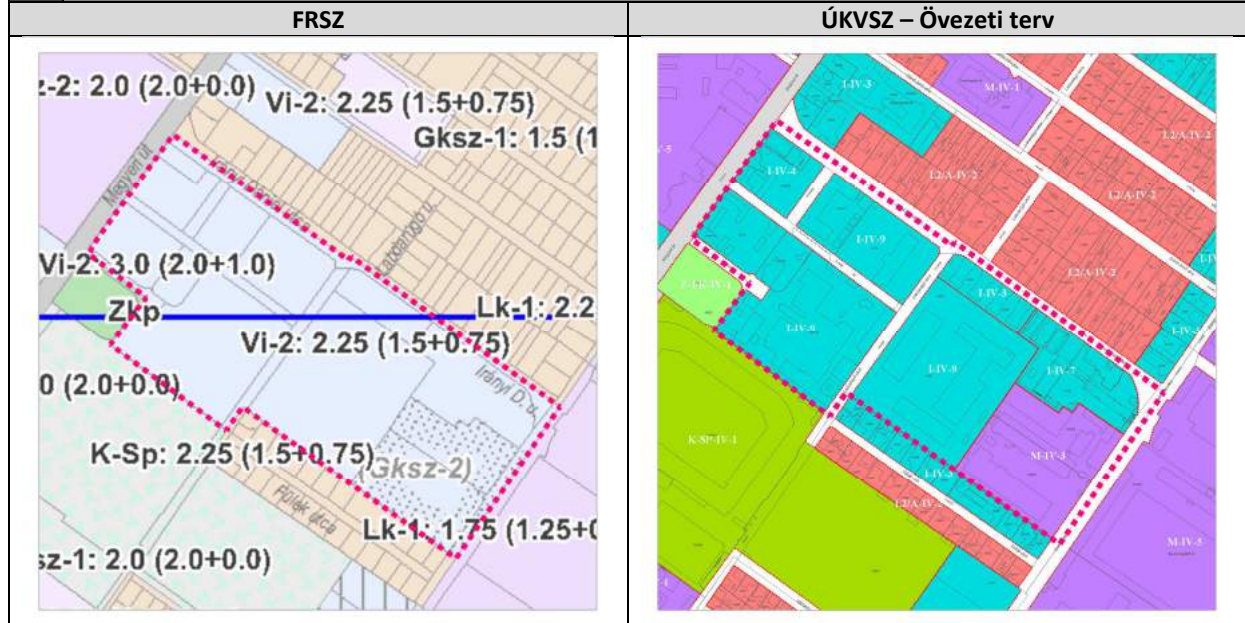
ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				M-IV-1	4,0-7,5	6244,7	1,25
KL-KT	3,0-6,0	1638	0,05	–	81,9	–	
Σ			7882,7			7887,8	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
FRSZ		ÚKVSZ	
11 824,1	>	7887,8	
MEGFELEL			

9.

Vi-2: 2,25 (1,5+0,75)



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	–	84 889	1,5	0,75	127 333,5	63 666,75
	Σ					191 000,25	

ÚKVSZ KSZT	Építési övezet, övezet jele	Építmény- magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				I-IV-3	6,0-10,5	2991	1,5
I-IV-4	6,0-12,5	4096	2,0	–	8192	–	
I-IV-7	4,5-7,5	7631	2,5	–	19077,5	–	
I-IV-9	6,0-14,5	46202	2,0	–	92404	–	
M-IV-3	1,0-11,0	13286	1,0	–	13286	–	
KL-KT	3,0-6,0	10683	0,05	–	534,15	–	
	Σ		84 889			137 980,15	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
FRSZ		ÚKVSZ	
127 333,5	<	137 980,15	
NEM FELEL MEG			

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
-------------	-------------	------------

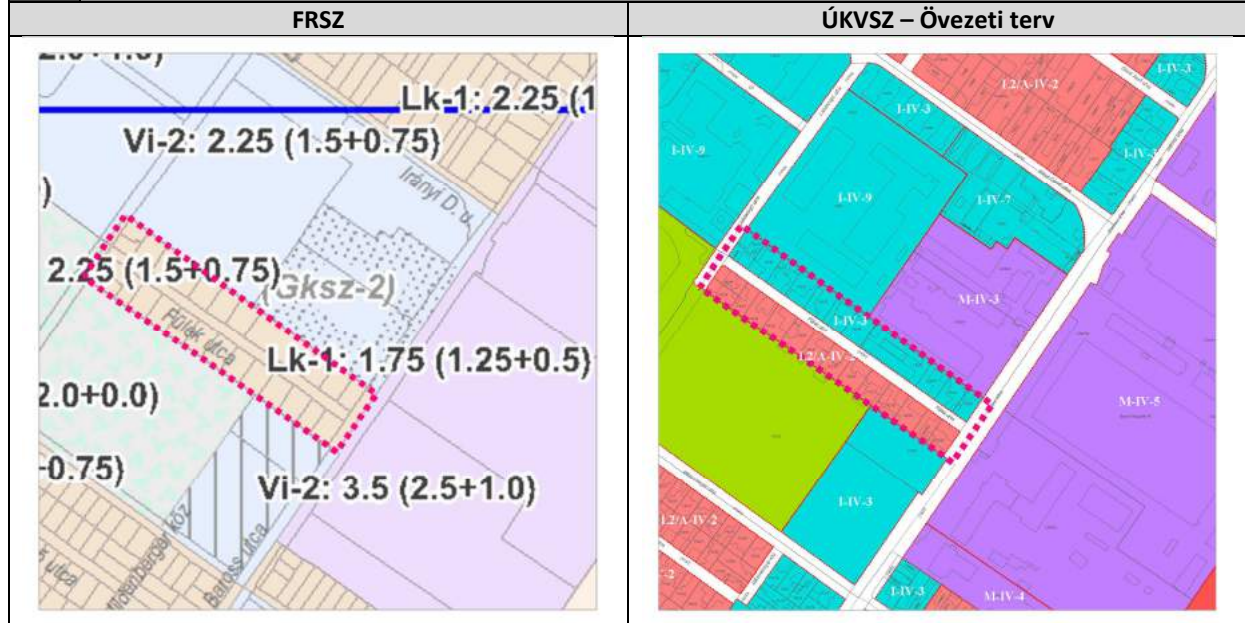
ÚKVSZ KSZT	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
	I-IV-3	30% (20%)	2991	897	
	I-IV-4	20%	4096	819	
	I-IV-7	35%	7631	2671	
	I-IV-9	35%	46202	16171	
	M-IV-3	25%	13286	3322	
	Σ		74 206	23880	32%
MEGFELEL					

A TSZT átmeneti hasznosításként Gksz-1 területfelhasználást enged az egység területén a hatályos ÚKVSZ M-IV-3 jelű övezet területén. A Gksz-1 övezethez nem határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket, így a terület gazdasági övezetben tartása esetén (kerületi szinten) zöldfelületi átlagérték megfeleltetés kizárólag a Vi-2 övezet területére számítandó:

ÚKVSZ KSZT	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
	I-IV-3	30% (20%)	2991	897	
	I-IV-4	20%	4096	819	
	I-IV-7	35%	7631	2671	
	I-IV-9	35%	46202	16171	
	Σ		60 920	20 558	34%
MEGFELEL					

10.

Lk-1: 1,75 (1,25+0,5)



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Lk-1	12,5	15 398	1,25
Σ					26 946,5		

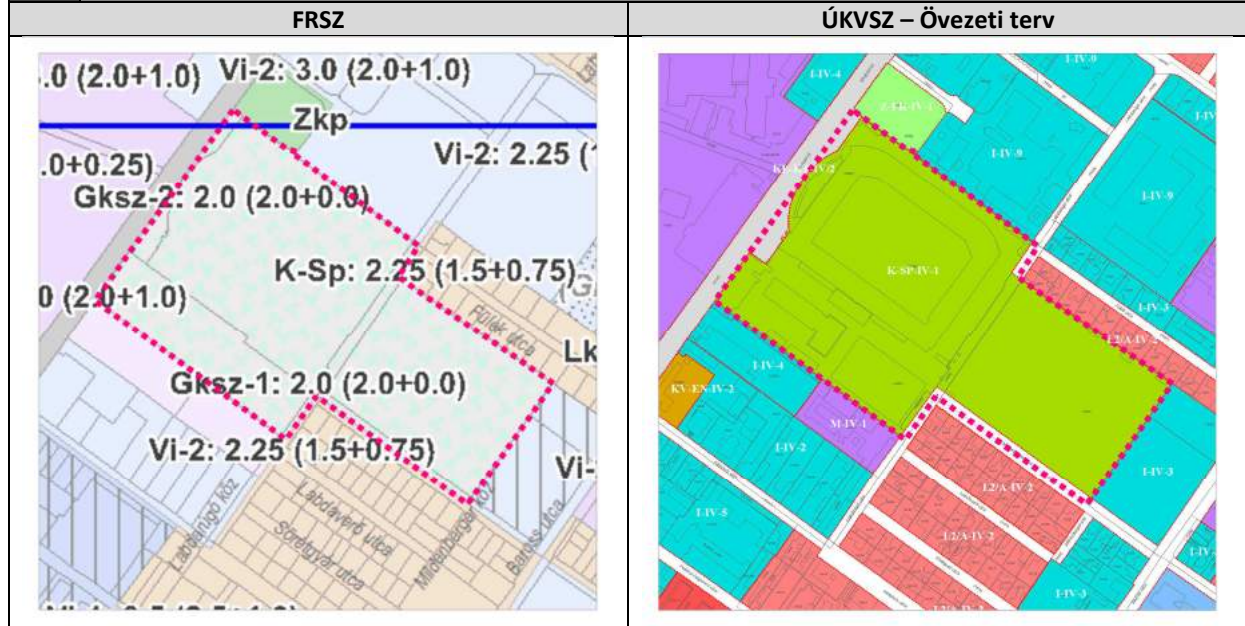
ÚKVSZ KSZT	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				L2/A-IV-2	4,5-8,0	6172	1,25
I-IV-3	6,0-10,5	6200	1,5	–	9300	–	
KL-KT	3,0-6,0	3026	0,05	–	151,3	–	
Σ		15 398			17 166,3		

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
FRSZ		ÚKVSZ	
19 247,5	>	17 166,3	
MEGFELEL			

11.

K-Sp: 2,25 (1,5+0,75)



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				K-Sp	–	69 815	1,5
Σ					157 083,75		

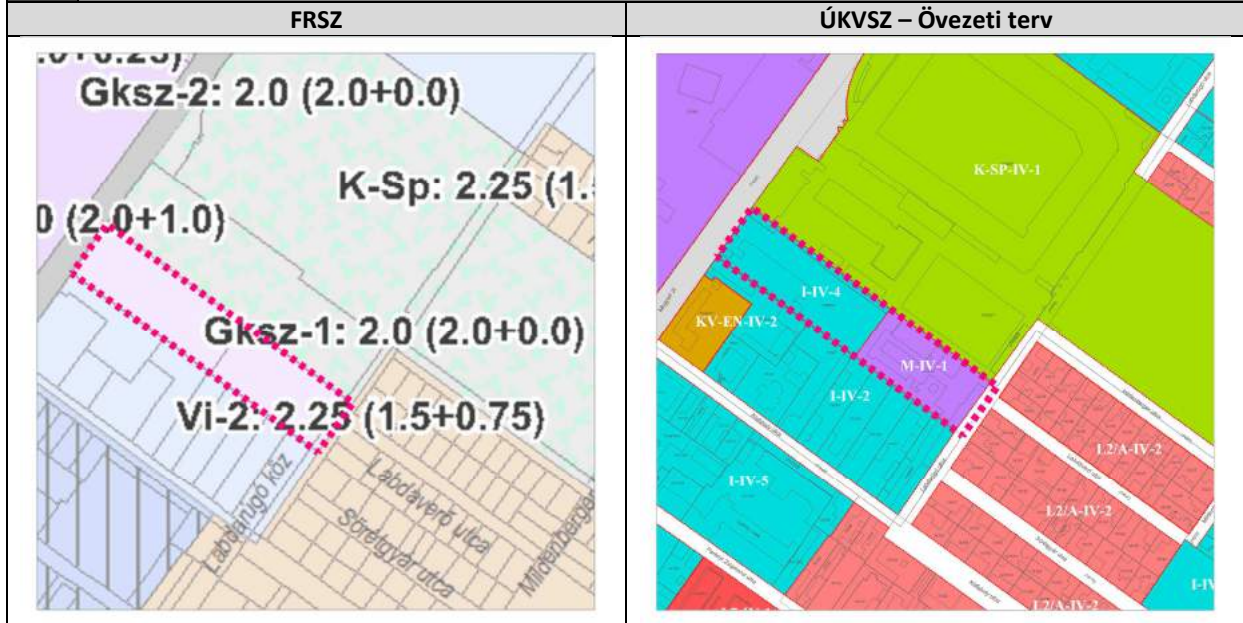
ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				K-SP-IV-1	5,0-14,5	66591	1,5
KL-KT-IV/2	3,0-6,0	1483	0,05		74,15		
KL-KT	3,0-6,0	1741	0,05	–	87,05	–	
Σ		69 815			100 048		

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
104 722,5	>	100 048
MEGFELEL		

12.

Gksz-1: 2,0 (2,0+0,0)



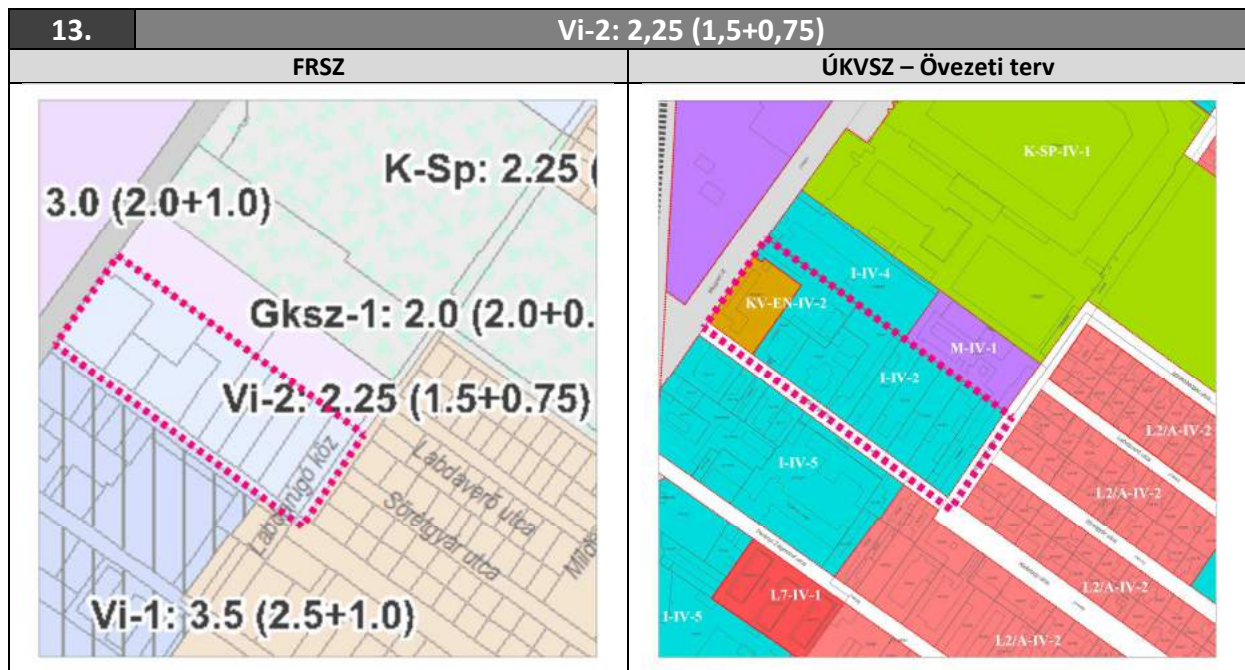
FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Gksz-1	–	9336,5	2,0	0,0	18 673	0,0
	Σ					18 673	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	I-IV-4	6,0-12,5	5244	2,0	–	10488	–
	M-IV-1	4,0-7,5	3835,7	1,25	–	4794,6	–
	KL-KT	3,0-6,0	256,8	0,05	–	12,8	–
	Σ		9336,5			15 295,5	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
18 673	>	15 295,5
MEGFELEL		



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-2	–	17 161	1,5
Σ						38 612,25	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				KV-EN-IV-2	5,0-14,5	2359	1,8
I-IV-2	4,5-7,5	13133	1,25	–	16416,25	–	
KL-KT	3,0-6,0	1669	0,05	–	83,45	–	
Σ			17 161			20 745,9	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
25 741,5	>	20 745,9
MEGFELEL		

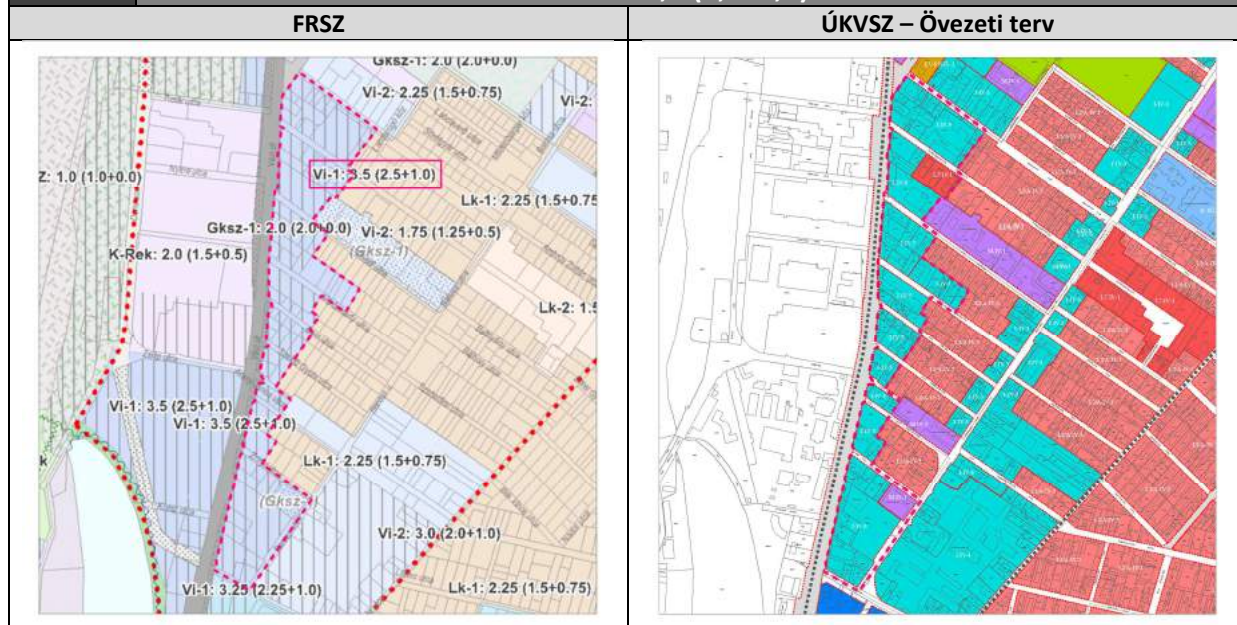
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
	KV-EN-IV-2	10%	2359	236	
	I-IV-2	30%	13133	3940	
Σ			15 492	4 176	27%
MEGFELEL					

14.

Vi-1: 3,5 (2,5+1,0)



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vi-1	–	95 766	2,5
Σ						335 181	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				L7-IV-1	K	4116,5	~1,55
I-IV-3	6,0-10,5	4958	1,5	–	7437	–	
I-IV-5	10,5-14,5	72360	2,5	–	180900	–	
M-IV-1	4,0-7,5	2729	1,25	–	3411,25	–	
KL-KT	3,0-6,0	11602,5	0,05	–	580,125	–	
Σ		95 766				198 709	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
239 415	>	198 709
MEGFELEL		

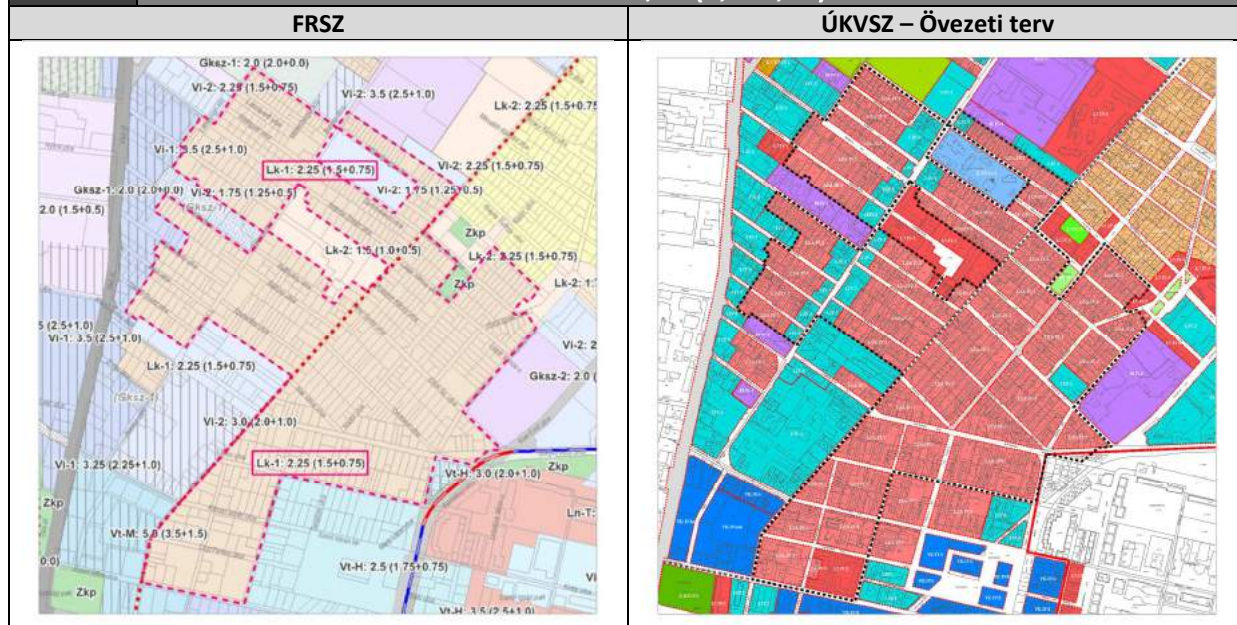
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-1	10%
-------------	-------------	------------

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m²)	%
	L7-IV-1	10% (OTÉK)	4116,5	412	
	I-IV-3	30%	4958	1487	
	I-IV-5	20%	72360	14472	
	M-IV-1	25%	2729	682	
	Σ		84 163,5	17 053	20%
MEGFELEL					

15.

Lk-1: 2,25 (1,5+0,75)



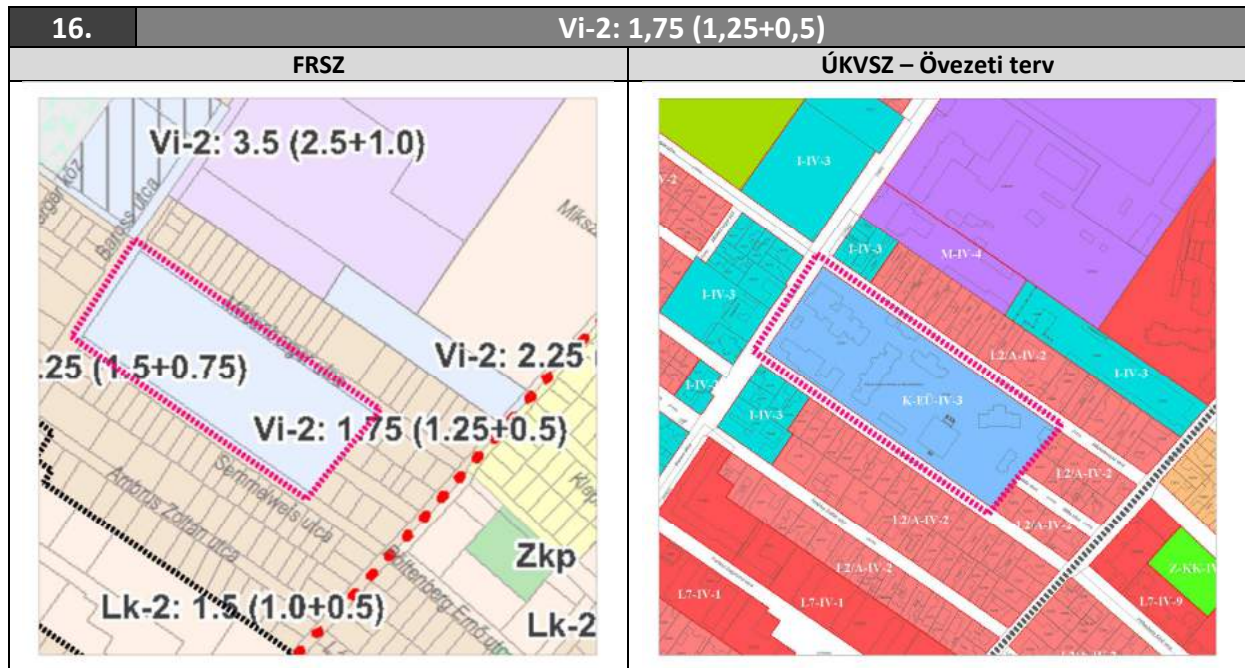
FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép-magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Lk-1	12,5	629 485	1,5
	Σ					1 416 341	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Max. beép-magasság	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				L2/A-IV/1	8,0-11,0	33752,5	2,0 (2,5)
L2/A-IV/2	5,0-8,0	71721,5	1,5 (2,0)	–	107582	–	
L7-IV/2	11,0-14,5	11503	1,75	–	20130,25	–	
L7-IV-1	K	500	~0,3	–	150	–	
L2/A-IV-2	4,5-8,0	248346,5	1,25 (2,0)	–	310433	–	
L2/A-IV-3	4,5-8,0	100287	1,5 (2,0)	–	150430,5	–	
I-IV-3	6,0-10,5	39707,5	1,5 (2,5)	–	59561	–	
I-IV-4	6,0-12,5	4952,5	2,0	–	9905	–	
KT-IV; KL-KT-IV	3,0-6,0	118714,5	0,05	–	5936	–	
	Σ		629 485			731 633	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
994 186,5	>	731 633
MEGFELEL		



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	–	23 705	1,25	0,5	29 631,25	11852,5
	Σ					41 483,75	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	K-EÜ-IV-3	4,5-12,5	20205	1,8	–	36369	–
	KL-KT	3,0-6,0	3500	0,05	–	175	–
	Σ		23 705			36 544	

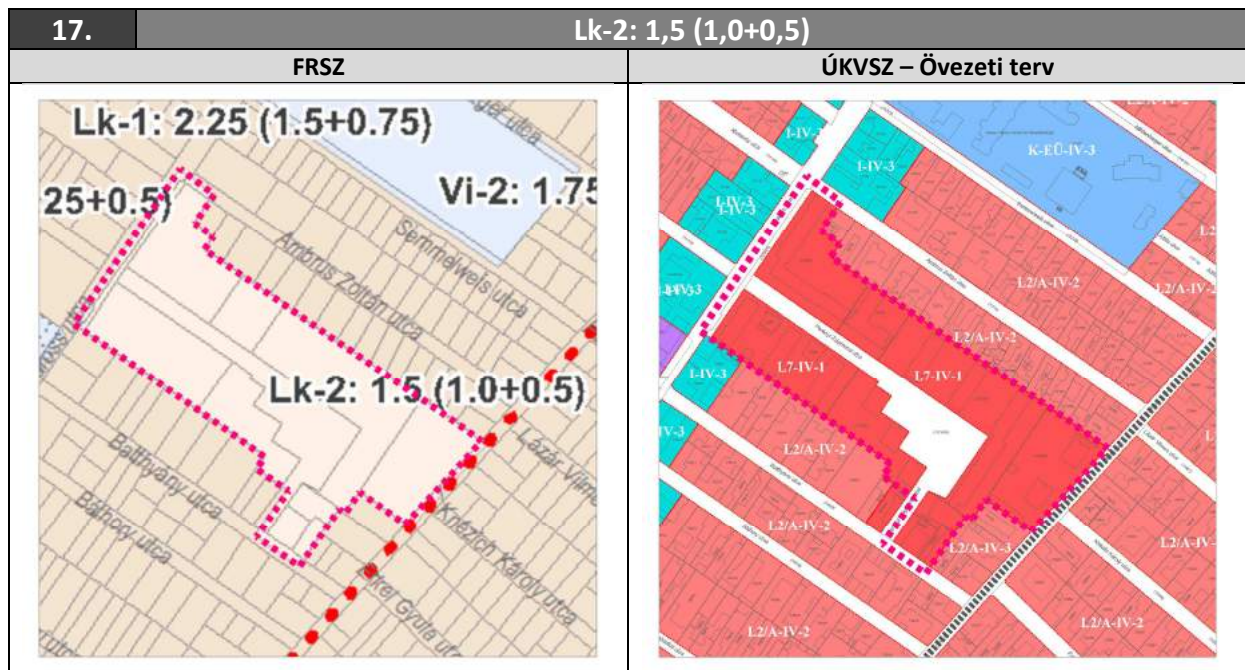
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
FRSZ		ÚKVSZ	
29 631,25	<	36 544	
NEM FELEL MEG			

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
	Σ		20 205	8082	40%
MEGFELEL					



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-2	12,5	33 307	1,0	0,5	33 307	16 653,5
	Σ					49 960,5	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	HRSZ	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	L7-IV-1 (KIALAKULT!)	73780/3	4285	1,52	–	6513,2	–
	beépítés módja: Ú	73783	1669	0,84	–	1401,96	–
	Max. ép. mag: 13,0 m	73780/4	6995	1,41	–	9862,95	–
		73780/5	4064	0,7	–	2844,8	–
		73796/1	630	0,6	–	378	–
		73796/2	600	2,13	–	1278	–
		73795	356	0	–	0	–
		73780/7	2728,5	1,45	–	3956,325	–
		73780/6	4694	1,46	–	6853,24	–
	KL-KT	3,0-6,0	7285,5	0,05	–	364,275	–
	Σ		33 307			33 452,75	

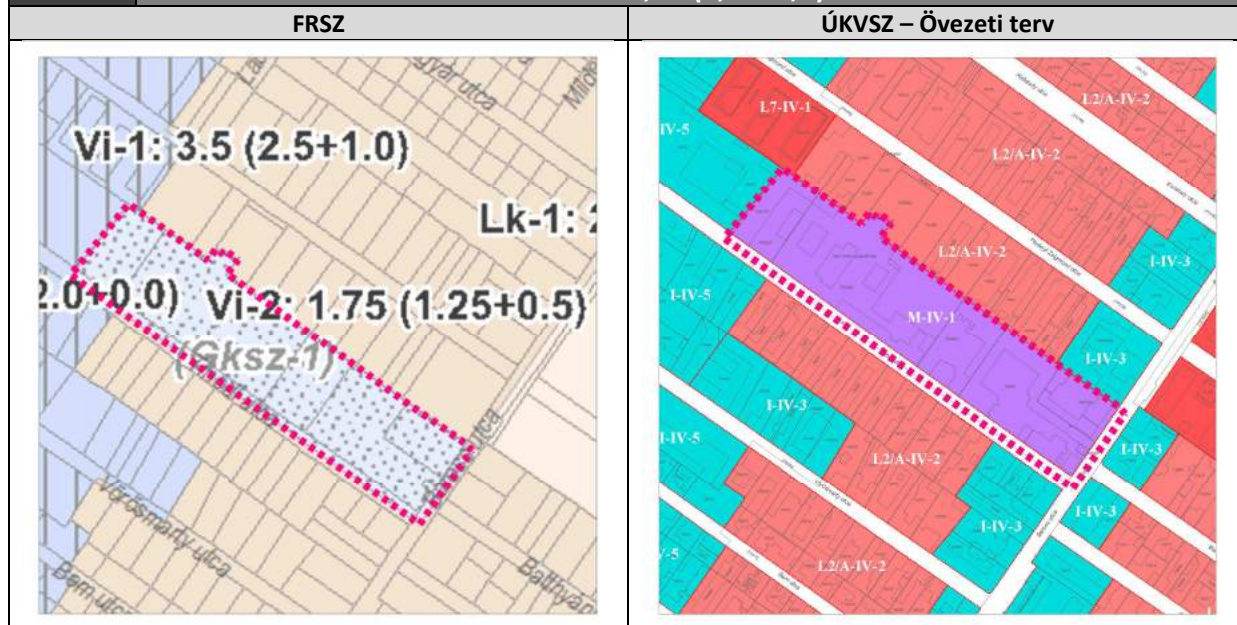
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ	<	ÚKVSZ
33 307	<	33 452,75
NEM FELEL MEG*		

*A kialakult állapot már nem felel meg az FRSZ előírásainak. A jelenlegi építhető szintterület (ebben az esetben a kialakult állapot) meghatározásakor a pincszintek is figyelembe vételre kerültek.

18.

Vi-2: 1,75 (1,25+0,5)



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	–	18 953	1,25	0,5	23 691,25	9476,5
	Σ					33 167,75	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	M-IV-1	4,0-7,5	16933	1,25	–	21166,25	–
	KL-KT	3,0-6,0	2020	0,05	–	101	–
	Σ		18 953			21 267,25	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
FRSZ		ÚKVSZ	
23 691,25	>	21 267,25	
MEGFELEL			

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK*

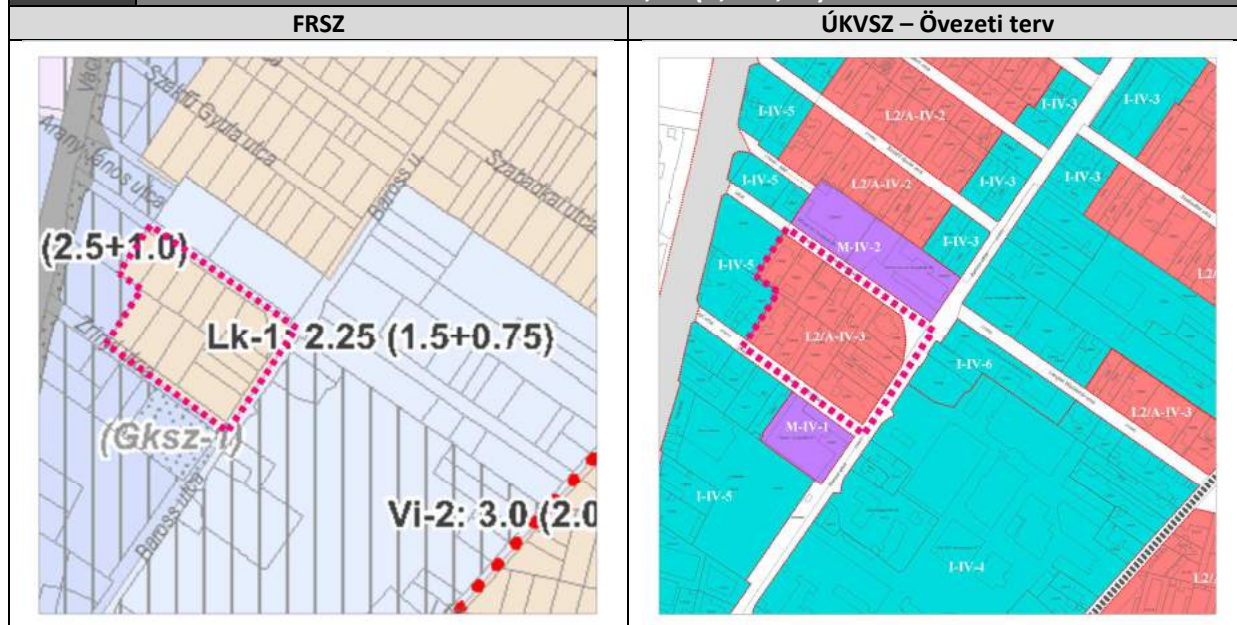
TSZT	Vi-2	25%

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
	Σ		16 933	4233	25%
MEGFELEL					

** A TSZT átmeneti hasznosításként Gksz-1 területfelhasználást enged az egység területén. A Gksz-1 övezethez nem határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket, így a terület gazdasági övezetben tartása esetén (kerületi szinten) zöldfelületi átlagérték megfeleltetés nincsen.*

19.

Lk-1: 2,25 (1,5+0,75)



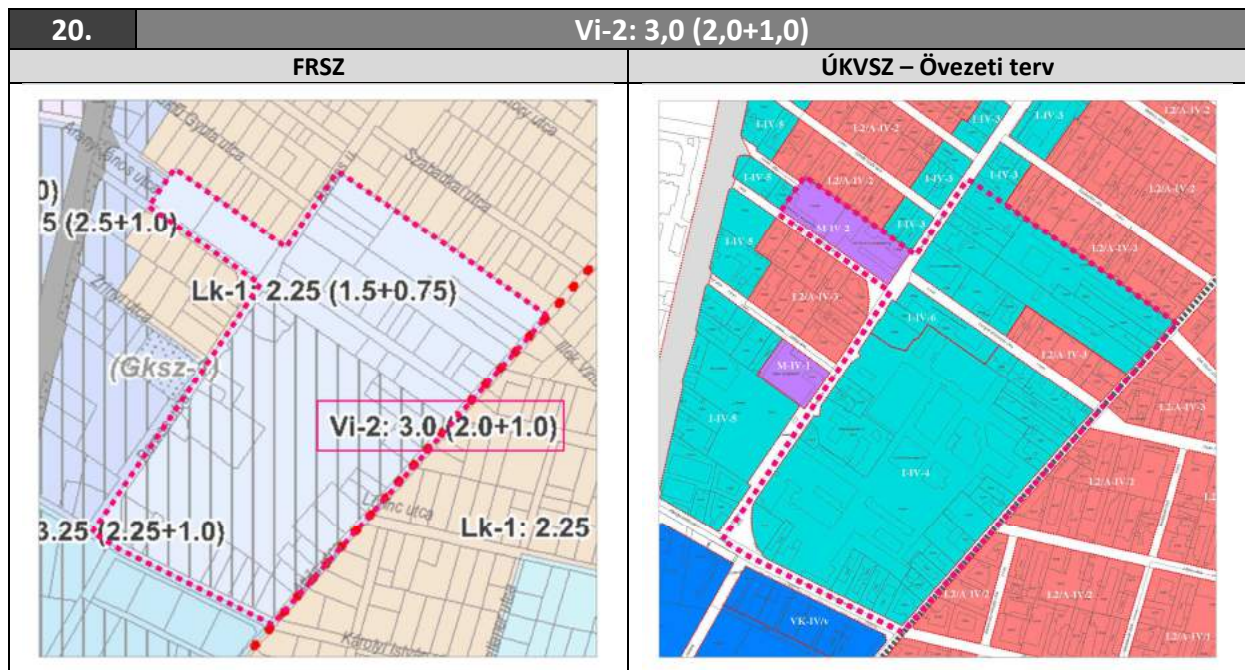
FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1	12,5	12 207	1,5	0,75	18 310,5	9 155,25
	Σ					27 465,75	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	L2/A-IV-3	4,5-8,0	10171	1,5	–	15256,5	–
	KL-KT	3,0-6,0	2036	0,05	–	101,8	–
	Σ		12 207			15 358,3	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
18 310,5	>	15 358,3
MEGFELEL		



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	–	106 702	2,0	1,0	213 404	106 702
	Σ					320 106	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	I-IV-4	6,0-12,5	59973	2	–	119946	–
	I-IV-6	6,0-14,5	4304	2,5		10760	
	I-IV-3		22177,5	1,5		33266,25	
	L2/A-IV-3	4,5-8,5	4567	1,5		6850,5	
	M-IV-2	4,0-11,0	5572	1,75		9751	
	KL-KT	3,0-6,0	10108,5	0,05	–	505,425	–
	Σ		106 702			181 079,2	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ	>	ÚKVSZ
213 404	>	181 079,2
MEGFELEL		

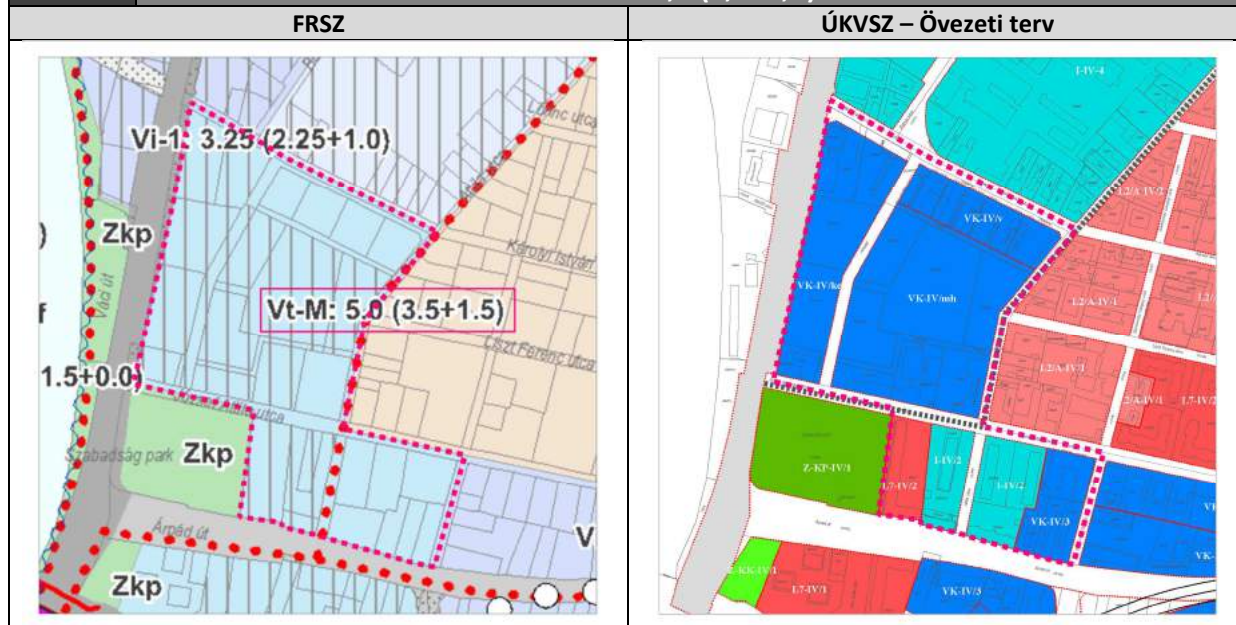
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
-------------	-------------	------------

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m2	Zöldfelület legkisebb nagysága (m²)	%
	I-IV-4	20%	59973	11995	
	I-IV-6	35%	4304	1506	
	I-IV-3	30%	22177,5	6653	
	L2/A-IV-3	25%	4567	1142	
	M-IV-2	25%	5572	1393	
	Σ		96 593,5	22 689	23%
NEM FELEL MEG					

21.

Vt-M: 5,0 (3,5+1,5)



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Vt-M	–	83 501	3,5
Σ						417 505	

ÚKVSZ KSZT	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				VK-IV/ker	12,5-30,0	15186	4,0
VK-IV/v	7,5-17,5	7180	4,0	–	28720	–	
VK-IV/mh	12,5-45,0	27844	4,0	–	111376	–	
L7-IV/2	11,0-14,5	4287	1,75		7502,25		
I-IV/2	11,0-14,5	10571	3,0 (3,5)	–	31713	–	
VK-IV/3	11,0-14,5	5797	3,5 (4,0)	–	20289,5	–	
KL-KT	3,0-6,0	12636	0,05	–	631,8	–	
Σ		83 501			260 976,6		

FRSZ megfeleltetés

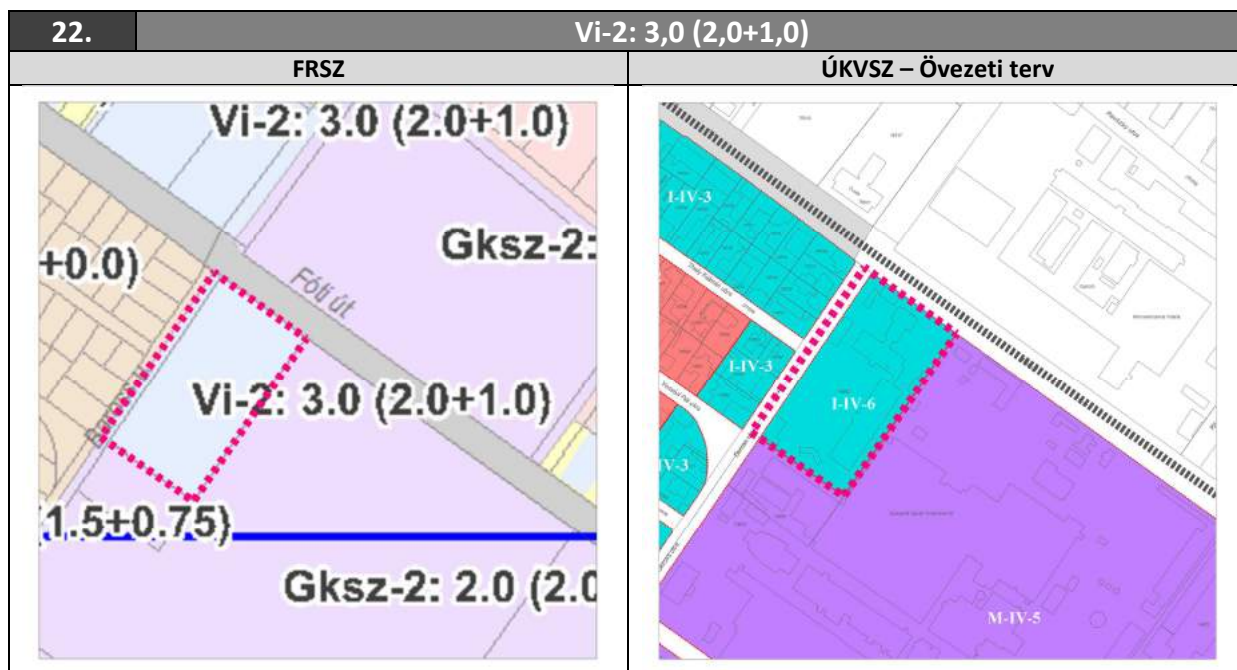
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
292 253,5	>	260 976,6
MEGFELEL		

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vt-M	15%
-------------	-------------	------------

ÚKVSZ KSZT	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
	VK-IV/ker	– (~10%)*	15186		
	VK-IV/v	– (~10%)*	7180		
	VK-IV/mh	– (~10%)*	27844		
	L7-IV/2	35%	4287	1500	
	I-IV/2	25%	10571	1058	
	VK-IV/3	10%	5797	580	
	Σ		70 865		4% (12%*)
	NEM FELEL MEG				

*A VK-IV/ker, VK-IV/v, VK-IV/mh övezetek területére a KÉSZ nem határoz meg legkisebb zöldfelületet. A legnagyobb beépítés mérték 80%, így optimista becsléssel is maximum 10% zöldfelület kialakításával számolva a területfelhasználási egység zöldfelületi átlagértéke 12%, de ez sem felel meg a TSZT által meghatározott átlagértéknek.



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	–	9 338	2,0	1,0	18 676	9338
	Σ					28 014	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	I-IV-6	6,0-14,5	8523	2,5	–	21307,5	–
	KL-KT	3,0-6,0	815	0,05	–	40,75	–
	Σ		9 338			21 348	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
FRSZ		ÚKVSZ	
18 676	<	21 348	
NEM FELEL MEG			

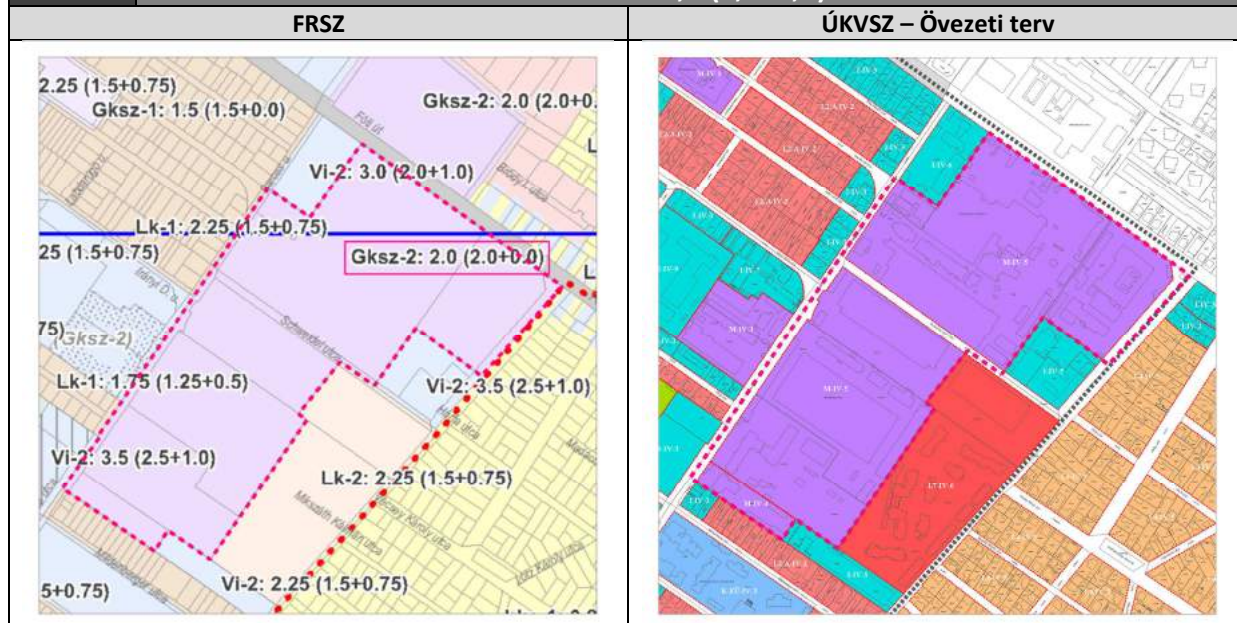
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
		I-IV-6	35%	8523	2983
	Σ		8523	2983	35%
MEGFELEL					

23.

Gksz-2: 2,0 (2,0+0,0)



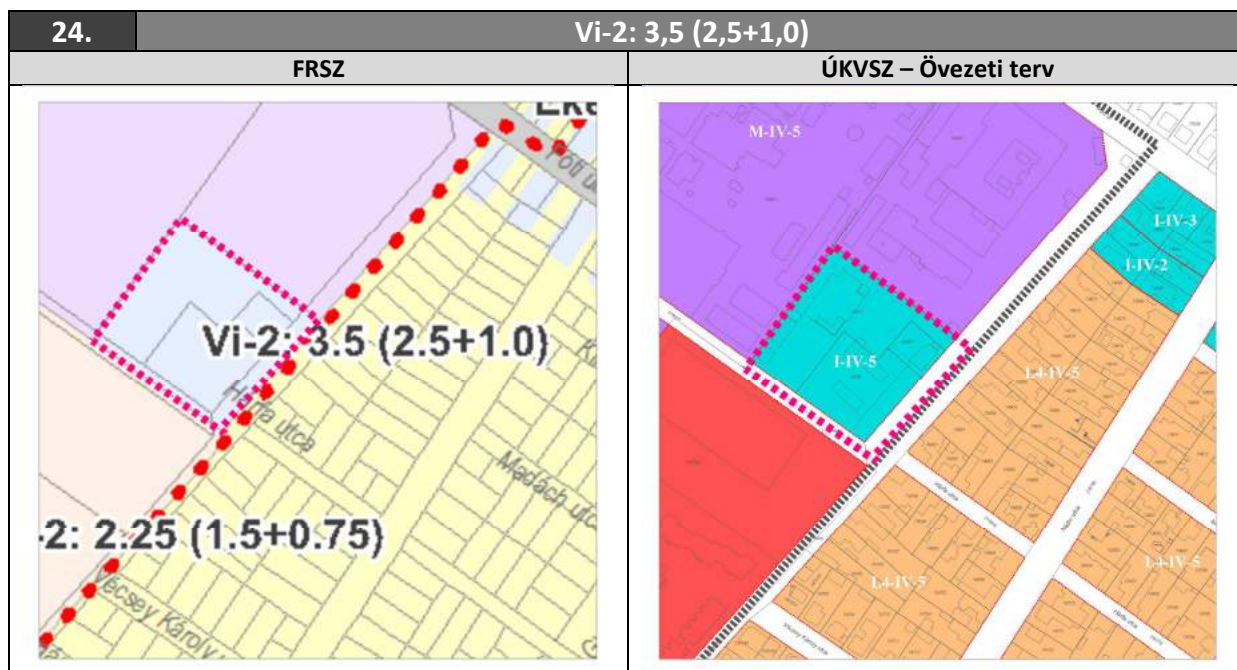
FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Gksz-2	–	169 868	2,0
Σ						339 736	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				M-IV-4	4,0-14,5	5128	1,5
M-IV-5	4,0-20,0	154786	2,0	–	309572	–	
KL-KT	3,0-6,0	9954	0,05	–	497,7	–	
Σ			169 868			317 761,7	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
339 736	>	317 761,7
MEGFELEL		



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	–	10 923	2,5	1,0	27 307,5	10 923
	Σ					38 230,5	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	I-IV-5	10,5-14,5	9234	2,5	–	23085	–
	KL-KT	3,0-6,0	1689	0,05	–	84,45	–
	Σ		10 923			23 169,5	

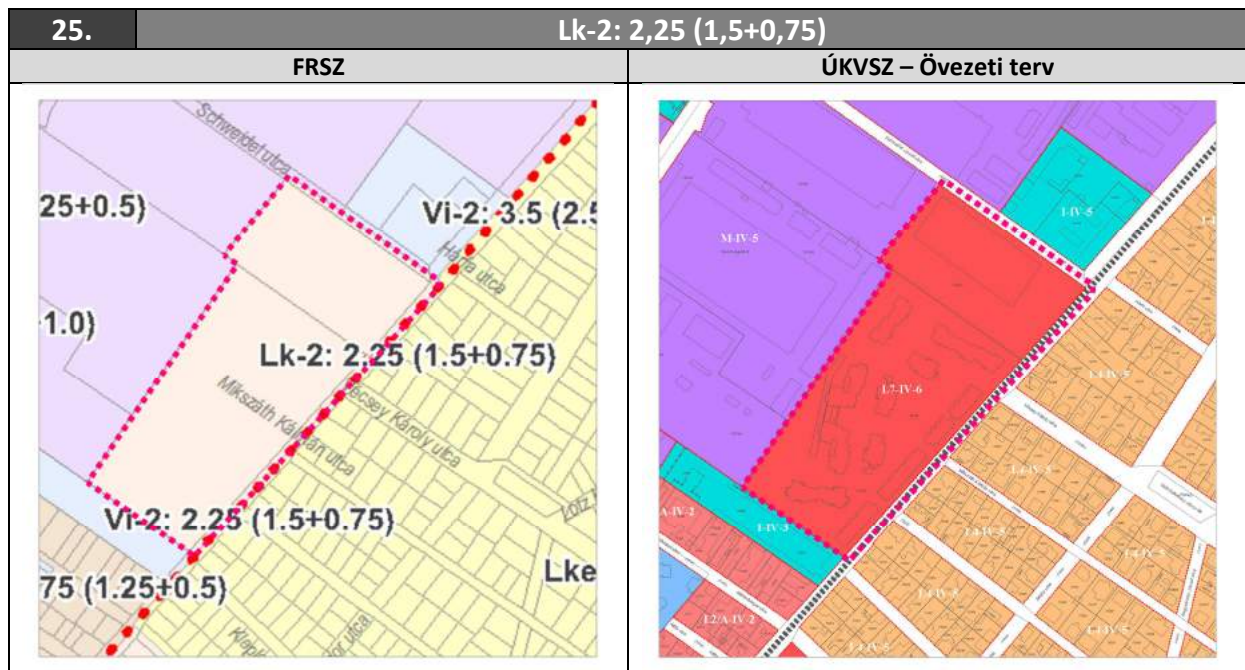
FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
27 307,5	>	23 169,5
MEGFELEL		

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
	Σ		9234	1847	20%
NEM FELEL MEG					



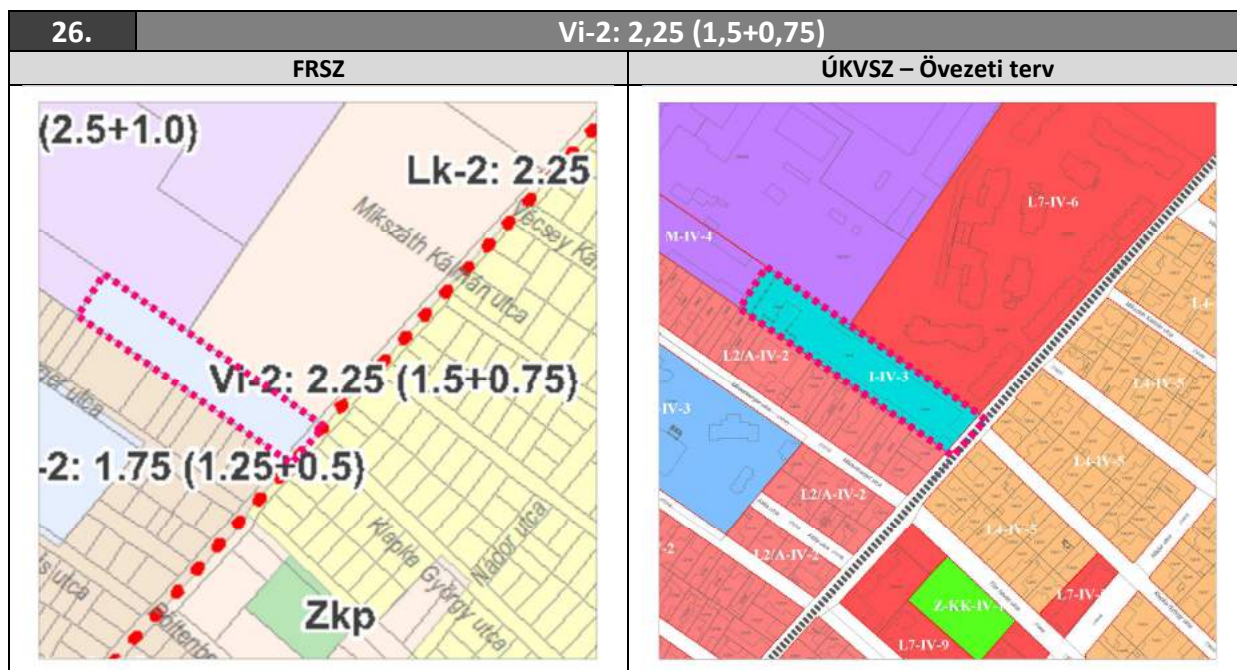
FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
				Lk-2	12,5	48 102	1,5
Σ						108 229,5	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
				L7-IV-6	7,5-12,5	44964	1,2
KL-KT	3,0-6,0	3138	0,05	–	156,9	–	
Σ			48 102			54 113,7	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
72 153	>	54 113,7
MEGFELEL		



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	–	6 595	1,5	0,75	9 892,5	4 946,25
	Σ					14 838,75	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	I-IV-3	6,0-10,5	6397	1,5	–	9595,5	–
	KL-KT	3,0-6,0	198	0,05	–	9,9	–
	Σ		6 595			9 605,4	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
FRSZ		ÚKVSZ	
9 892,5	>	9 605,4	
MEGFELEL			

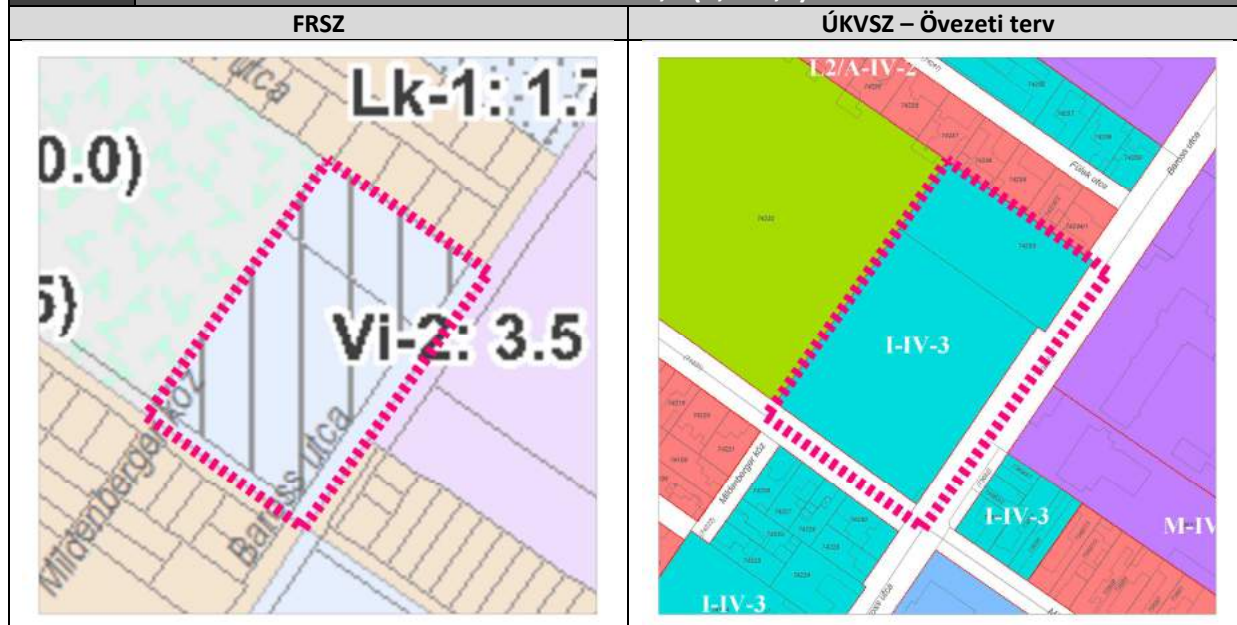
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
-------------	------	-----

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
	I-IV-3	30%	6397	1919	
	Σ		6 397	1919	30%
MEGFELEL					

27.

Vi-2: 3,5 (2,5+1,0)



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Max. beép. magasság	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
				Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	–	11602	2,5	1,0	29 005	11 602
	Σ					40 607	

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Építmény-magasság (m) min.-max.	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
				Szmá	Szmp	általános	parkoló
	I-IV-3	6,0-10,5	9824	1,5	–	14 736	–
	KL-KT	3,0-6,0	1778	0,05	–	88,9	–
	Σ		11602			14 825	

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		ÚKVSZ
29 005	>	14 825
MEGFELEL		

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%

ÚKVSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	%
	Σ		9824	2947	30%
MEGFELEL					

BUDAPEST FŐVÁROS IV KERÜLET
KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

2. melléklet

Előzetes vélemények összefoglalása

„A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 37. §, valamint a Partnerségi Egyeztetés Szabályait meghatározó Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 61/2013.(IV.25.) határozata alapján lefolytatott **teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakaszára** (az 2023/3/2016 hivatkozási számon megküldött előzetes tájékoztatóra) beérkezett vélemények összefoglalása¹:

Ügyiratszám	címzett	válasz kelt	megjegyzés	állásfoglalás (a további eljárásban részt kíván venni)		adatszolgáltatás
				igen	nem	
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK (a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklete alapján az egyeztetési eljárásban résztvevők)						
BP/1002/00083-1/2016	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály 1056 Budapest, Váci u. 62-64. Üi.: Hajnóczy Krisztina Tel.: 06-1/485-69-16 e-mail: hajnoczi.krisztina@bfk.hu	2016.03.02.	<p>Tájékoztat a tervezésnél figyelembe veendő jogszabályokról és magasabb szintű tervekről, illetve a kerületi építési szabályzat készítésére vonatkozó Trk. előírásairól és az egyeztetés szabályairól.</p> <p>Településrendezési eszközök az OTÉK-ban megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111.§-ában meghatározottakon túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul.</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a TSZT-t és az FRSZ-t a Főváros Közgyűlése elfogadta, az 2015. március 18-án lépett hatályba, azonban annak felülvizsgálatát egy éven belül le kell folytatni. Javasolja a kerületi építési szabályzat elfogadását a TSZT felülvizsgálatának befejezését követő időszakra ütemezni.</p> <p>Az épített környezet védelme vonatkozásában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Kormányrendeletben szabályozott vizsgálat szükségessége tekintetében a környezetvédelemmel kapcsolatos illetékes szervek véleményét tartja mérvadónak.</p>	o (papír +CD)		X
PE/KTF/7997-2/2016.	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12. Üi: Németh Orsolya Tel: 061-478-4400	2016.03.07.	<p>Táj és természetvédelmi szempontok:</p> <ul style="list-style-type: none"> A tervezett módosítás ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint. Natura 2000 hálózatának nem része, országos ökológiai hálózat övezetét és a barlang felszíni védőövezetét nem sérti, <p>Levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint zaj-és rezgésvédelmi szempontból a Kormányhivatal az előzetes megkereséssel kapcsolatban észrevételt nem tesz.</p> <p>Tájékoztat a környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból alapvető jogszabályokról, amelyekben foglaltakat a településrendezési eszközök módosításánál érvényre kell juttatni.</p> <p>Az épített környezet védelme vonatkozásában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését táj-és természetvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek.</p>	o (CD)		X

¹ Az összefoglalás csak a tervezés során figyelembe veendő, az alkalmazandó jogszabályokon kívüli további észrevételeket rögzíti. A beérkezett eredeti véleményeket a CD melléklet „Terviratok” című mappája tartalmazza.

00540-0038/2016.	Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság 1088 Budapest, Rákóczi út 4. Ea: Pálffy Margit Tel: 061-477-3500	2016.03.24.	<p>Budapest IV. kerület „a felszín alatti vizek szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen található, azonban a Károlyi városrész ivóvízbázis védőövezettel nem érintett.</p> <p>Tárgyi városrész a „felszín alatti vizek védelméről” szóló Korm. rendelet térképe alapján érzékeny besorolású.</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a Magyar Állami Földtani Intézet által készített Budapest Felszín alatti első vízadó képződményeinek térképe alapján a tervezési terület egy kisebb része magas talajvízállású.</p> <p>Adatszolgáltatás:</p> <ul style="list-style-type: none"> A „Magyarország vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1042/2012. (II.23.) Korm. határozat mellékletei alapján a kerület egyes városrészeinek területét érintő felszín alatti víztestek vonatkozásában, <p>Felszíni vízgazdálkodás szempontjából:</p> <p>A tervezési terület az OTrT alapján országos vízminőség-védelmi övezetet érint. (3/7. melléklet)</p> <p>Tájékoztató továbbá a tervezési területen betartandó jogszabályok előírásairól.</p>	o (CD)		✓
1582/1/2016.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2509 Esztergom, Strázsa hegy (1121 Budapest, Költő utca 21.) Üi: Szabó Vera Tel: 061-391-4610	2016.03.10.	<p>A tervezési terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeletetű területet (Natura 2000 területet), az országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj-és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint.</p>		o	X
35100/45020-2/2016.ált.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. Üi: Fehér György tő. százados Tel: 061-459-2460	2016.03.23.	<p>Tájékoztató a katasztrófavédelmi követelmények betartására vonatkozó előírásokról (tűzvédelmi, iparbiztonsági elvárások).</p> <p><u>A felszíni- és felszín alatti vízvédelmi szempontból az alábbi tájékoztatást adja:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint érvényes és jogerős határozattal kijelölt vízbázis nem érinti. Budapest IV. kerület területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint felszín alatti vízminőség védelmi szempontból kiemelten érzékeny. Tárgyi terület a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2016. (III.14.) Korm. rendelet 1.§ 11. pontja alapján meghatározott parti sávot nem érint. Tájékoztató továbbá, hogy amennyiben az elhelyezésre kerülő új létesítmények vízellátása, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetése közüzemi hálózattal megoldott, továbbá nem keletkezik előtisztítást igénylő, a kommunálistól eltérő minőségű szennyvíz, az építészeti és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 6. számú melléklete szerinti bevonás és közreműködés feltétele nem teljesül, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízvédelmi szempontból hatáskörrel nem rendelkezik. 	o (papír)		X
BP/FNEF-KSO/02316-2/2016	Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott 1139 Budapest, Teve u. 1/a-c. Üi: Dr. Homor Zsuzsanna Tel: 061-896-2433	2016.03.18.	<p>Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.</p>	o (CD)		X

UWH/UH/240/5/2016.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály 1066 Budapest, Teréz krt. 62. Üi.: Balassa András Tel.: 1/474-1712	2016.02.29.	Általános tájékoztatást ad a tervek készítés során kidolgozandó munkarészekről és a figyelembe veendő jogszabályokról, előírásokról, szabványokról.	o (CD)		X
FD/RR/NS/A/533/1/2016	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal Felügyeleti Főosztály – Repülőtéri és Repülésvédelmi Osztály 2220 Vecsés, Lincoln út 1. Üi: Monori Tibor Tel: 061-273-5524	2016.02.26.	Az NKH Légügyi Hivatal Újpest Károlyi városrész KÉSZ készítéséhez hozzájárul.		o	X
e-mail	Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ 1014 Budapest, Táncsics Mihály u. 1. Üi: Albert Ágnes Tel: 0630/822-88-67	2016.03.11.	A Forster Központ a tárgyi eljárás további szakaszaiban nem közreműködik.		o	✓
10035/1/2016	Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 1051 Budapest, Sas u. 19 Üi: Cseri Zoltán Tel: 061/354-2950/262	2016.02.25.	A véleményezendő tervezési területre külterületi fekvésű mezőgazdasági művelés alatt álló földrészek, termőföldek nincsenek. Az ÚKárolyiKÉSZ tervindítása földvédelmi szakterületet érintő kérdéseket, földvédelmi jogszabályon alapuló követelményeket nem érint. Termőföld érintettség hiányában az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.		o	X
HHI/1383-1/2016	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal 1135 Budapest, Lehel utca 35-37 Üi: Ott Gábor alezredes Tel: 06-1/236-5192	2016.02.25.	A megküldött tájékoztatóban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz. A tervezési területen tervezett módosítások honvédelmi rendeltetésű ingatlanokat, valamint azok védőterületeit nem érintik, ezért a további véleményezési eljárásban nem kíván részt venni.		o	X
PE/479-2/2016	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály 1145 Budapest, Columbus u. 17-23. Üi: Kovácsné Szatmári Tünde Tel: 361-373-1812	2016.04.04.	A tervezetben foglaltak nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét.		o	X

EE/6225-2/2016	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság 1015 Budapest, Ostrom utca 23-25. Üi: Karóczkainé Auer Ágnes Tel: 061-468-0757	2016.02.29.	<p>Általános tájékoztató a követelményekről.</p> <p>Indokoltnak tartja, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertetessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását.</p> <p>A terület gazdasági és idegenforgalmi fejlődéséhez elengedhetetlen a hírközlési ellátás fejlesztése. Az EU 2020 Stratégiában foglalt és a Magyar Kormány által a szélessávú lefedettséggel kapcsolatban kitűzött 2018. évi célok teljesítéséhez szükséges a vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok fejlesztése.</p> <p>A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a folyamatban van a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program” megvalósítása, melyhely kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása befolyásolhatja településrendezési eszközök készítését, módosításait is.</p>	o (hírközlés papír v. CD)		X
----------------	--	-------------	---	------------------------------	--	---

TERÜLETI ÉS TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK						
FPH059/456-6/2016	Budapest Főváros Önkormányzata 1052 Budapest, Városház utca 9-11. Üi.: Nyerges Mónika Tel.: 06-1/327-16-70 e-mail: Nyerges.Monika@budapest.hu	2016.03.25.	<p>A vélemény 1. melléklete: <i>A Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottság 48/2016 (03.10.) határozata alapján az előzetes tájékoztató tartalma (kivonat):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - a tervezési terület határa egy területfelhasználási egységeket megoszt (Lk-1), az építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál a területfelhasználási egységek tervezési területen kívüli részét is – a hatályos paraméterekkel – figyelembe kell venni, - a tervezési terület számottevő része a TSZT-ben jelentős változással érintett. Elnnek belső tagolását, differenciált használatát a TSZT 4.1.3.3. fejezete szerint a KÉSZ-ben kell meghatározni, az FRSZ 15.§ (1) bekezdés a), b) és c) pontjai betartása mellett, amelyek az utak szerepkörére, a kétoldali fasor és a gyalogos infrastruktúra helyigényére vonatkoznak. - a terv készítése során figyelemmel kell lenni a Bp. és vonzáskörzete stratégiai zajterkép számításán alapuló zajterhelésre vonatkozó értékekre. A jelenleg is zajkonfliktus által érintett területek mellett lakossági érintettséget növelő lakóterület fejlesztést, valamint zajterhelés szempontjából védendő terület, illetve épület (pl. oktatási intézmény, egészségügyi intézmény, stb.) létesítése az utak mellett nem támogatható. - kiemelt zöldterületeket érint a tervezési terület, ezért a fahelyek megtartására, valamint a zöldterületek fenntartására a tervezés során gondot kell fordítani, - figyelembe kell venni Budapest főváros 2011-2016 időszakra vonatkozó környezeti programját, valamint a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban foglaltakat, valamint az Budapest ITS-t. - A terv tegye lehetővé a térség valamennyi utcájában a biztonságos kerékpáros közlekedés kialakítását. A Váci úton keresztül minél több helyen biztosítani kell a Duna felé a gyalogos és kerékpáros átközlekedést, a Duna menti EuroVelo6 kerékpárútvonal és sétány megközelítését. A TSZT 2015-ben jelölt kerékpáros főhálózati elemeket figyelembe kell venni. - A KÉSZ közlekedés tervezése folyamán, a közösségi közlekedési hálózat fejlesztése és a közúti kapcsolatok kialakítása részleteinek pontosítása érdekében munkaközi tervezői egyeztetést kér a BKK Zrt.-vel. 	o (papír +CD)		X
I/477-2/2016	Budapest Főváros III. Kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítési és Várostervezési Iroda 1033 Budapest, Hídfo u. 18. Üi: Szántai Linda Tel:06-1/437-8941	2016.02.25.	Tekintettel a rendezés céljára, az önkormányzatnak a KÉSZ elkészítését befolyásoló terve nincs .	o (CD)		X
II/87-2/2016	Budapest Főváros XIII. Kerület Alpolgármestere Polgármesteri Hivatal 1139 Budapest, Béke tér 1. Borszéki Gyula p.m. Tel.: 06-1/452-4100	2016.03.10.	„Újpest Károlyi városrész nincs közvetlen kapcsolatban kerületünkkel, ezért a véleményezési eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.”	o		X

1/2742-8/2016	Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Polgármestere 1145 Budapest, Pétevárad utca 2. Karácsony Gergely p.m.	2016.03.08.	A KÉSZ tervezésével kapcsolatban észrevételeik, javaslataik, a rendezést befolyásoló jelentősebb terveik nincsenek.		o	X
XVIII-65/3/2016	Dunakeszi Város Önkormányzata 2120 Dunakeszi, Fő út 25. Passa Gábor főépítész Dióssi Csaba p.m.	2016.03.04.	Nem emel kifogást az új KÉSZ készítése ellen. Tájékoztató, hogy Dunakeszi Város teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközeinek újraalkotása folyamatban van, azonban nem várható a területfelhasználásban olyan mértékű módosítás, amely hatással lenne a kerület rendezésére. Kéri, hogy a tervek készítésénél a város hatályos településrendezési terveit a kerület vegye figyelembe.	o (CD)		X

EGYÉB CÍMZETTEK (partnerek)						
M-1/G-43/2016.	Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ 1024 Budapest, Lövőház u. 39. Üi: Fekete Zsolt Tel: 3368-138	2016.03.03.	A Károlyi városrész területén országos közút-vagy vasúthálózati eleme nem érintett, ezért a tervezés további folyamatában nem kíván részt venni.		o	X
PES-1324/2/2016.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság 1134 Budapest, Váci út 45. D Üi: Pusztai Tünde	2016.03.03.	A módosítással érintett terület (Károlyi városrész), kezelésükben lévő országos közutat vagy annak védőtávolságát nem érinti, ezért tárgyi ügy véleményezési eljárásának további szakaszában nem kíván részt venni. Felhívja a figyelmet az OTÉK 33.§ (1) e) pontja szerinti épület épület elhelyezhetőségére (rendeltetészerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése az OTÉK 42.§-ban előírtak szerint telken belül biztosítható).		o	X
K-4502; NIF-12598/2016.	Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. 1134 Budapest, Váci út 45. Üi: Bartók Gábor Tel: 0620-260-3230	2016.03.	Újpest Károlyi városrész érintő projekt Társaságuknál jelenleg nincs folyamatban, az eljárásban észrevételt nem kíván tenni.	o (CD)	o	X
ELO Kft. 1 212160 008362	FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20. Üi: Bihary Edina Tel: 0620-778-0266	2016.03.17.	A területen nagyközépnomású, és kisnyomású vezetékük üzemelnek. Tájékoztató, hogy a kerületben jelentős gázberuházást saját forrásból nem terveznek. A meglévő, rekonstrukcióra szoruló vezetékek jó karba helyezését, valamint a jelentkező új gázigények biztosításához szükséges fejlesztéseket folyamatosan végzik. Amennyiben a szabályozás keretében új gázigény merül fel, a hálózati csatlakozással kapcsolatban kéri a Hálózati Értékesítési Osztályuk megkeresését.		o	X
FV/5910/2016/702-2	Fővárosi Vízművek Zrt. Budapest XIII., Váci út 23-27. Üi: Pöhl Tamás Tel: 061-465-2568	2016.03.21.	A tervezési terület a FV Zrt. tulajdonában, használatában álló ingatlant nem érint. A tervezési területet érintően a FV Zrt. a fővárosi víziközmű rendszerhez tartozó ivóvíz hálózatot üzemeltet. Az egyes területfejlesztési fázisokhoz minden esetben meghatározzák a közmű igényekhez tartozó ivóvíz hálózati teendőket. Amennyiben a tervezett fejlesztések vízigényei (kiemelten az oldtívóvíz igények) a víziközművek fejlesztését igénylik, a nyilatkozatukat megadják, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. Kéri a FV Zrt. tulajdonában, illetve üzemeltetésében lévő létesítményekkel kapcsolatos szabályozási elképzelések előzetes egyeztetését a további tervezési fázisokban is. A további tervezési fázisokban adatszolgáltatási-, adat pontosítási illetve egyeztetési igénye esetén készséggel állnak az Önkormányzat és a Tervezők rendelkezésére.	o (CD)		X

ÖNK 2023/34	<p>Conflex Kft. 1119 Budapest, Hadak útja 9. Üi: Ablonczyné Markó Judit Tel: 1/464-7400</p>	2016.04.05.	<p>Kérelemmel érintett ingatlan 74409 hrsz (Váci út 83., volt Papírgyár) Az ingatlan egészén a már meglévő épületeket szeretnék a szükséges mértékben felújítani, használni és akár építési engedélyhez kötött átalakításokat is végezni. Az ingatlan egészén lakossági igényeket kielégítő raktározás és tárolás tevékenységet szeretnének megvalósítani (Self Store), esetlegesen kiskereskedelmi, szolgáltató funkcióval bővíteni. Az ingatlan hátsó részének (út kialakítása miatt) elvétele ellen tiltakoznának (nem értik miért van erre szükség). További, jövőbeni terveik között szerepelne, hogy a telek elejére, a Váci úttal párhuzamosan (zártosorú beépíthetőséggel) egy új épületszárnyat építsenek, így szükségük lenne a mostani beépíthetőség megtartására (paraméterek változtatlanul hagyása).</p>	o (CD)		X
ÖNK 2023/29	<p>MINGA Károlyi Kft. 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. em. 1.) Üi: Csoma András ügyvezető</p>	2016.03.	<p>Tulajdonszerzésben érintett (2016. március 16. keletkeztetés): 70350/9, 15, 23-28, 30-31 hrsz</p> <p>Kéri a részvételi jogosultságok visszaigazolását.</p>	?		X
email	<p>Újpesti Lokálpatrióták Egyesülete Légrádi Árpád önkormányzati képviselő</p>	2016.03.16.	<p>Kéri felvételét az államigazgatási eljárásba, mint regisztrált partner.</p>	o (CD)		X
email	<p>DR. KÖRÖS ANDRÁS Újpesti Közművelődési Kör elnöke; Újpesti Városvédő Egyesület tagja; Újpesti Helytörténeti Alapítvány tagja;</p>	2016.03.29.	<p>Az eljárás további szakaszaiban, amelyben az elkészült tervek megismerésére, az azokkal kapcsolatos vélemény nyilvánításra és partneri egyeztetésre nyílik lehetőség, részt szeretne venni. Civil szervezeti tagságaiból és tisztségeiből adódóan kéri, hogy erre Újpest valamennyi kijelölt körzetét illetően legyen - személyesen vagy az említett civil szervezetek kijelölt képviselője útján – lehetősége.</p>	o (CD)		X

019641/2016	<p>Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 1087 Budapest, Asztalos Sándor u. 4. Üi: Kellner Dávid Tel: 4554-368</p>	<p>A tárgyi terület egyesített rendszer szerint csatornázandó. Szenny- és csapadékvíz elvezetés szempontjából az Észak-Budapesti Szennyvíztisztító Telep vízgyjűjtő területéhez tartozik.</p> <p>A tervezési terület meglévő közcsontra hálózattal rendelkezik, ennek állapotára vonatkozóan a <i>Hálózatüzemeltetési Igazgatóságuk véleményét kell kikérni.</i></p> <p>Meglévő közcsontrókat a KÉSZ készítésekor adottságként kell kezelni, azok esetleges kiváltása csak a Társasággal egyeztetett módon a Beruházó költségére történhet.</p> <p>Újpest csatornázását a 2006. május hóban készített általános csatornázási terv határozza meg. Az egyesített rendszer szerint csatornázandó területen két éves gyakoriságú, 15 perc időtartamú csapadékot vettek figyelembe.</p> <p>A kerület összes szennyvize az Észak-budapesti Szennyvíztisztító Telepre kerül.</p> <p>A csatornahálózat hidraulikai méretezésének alapja, a fajlagos szennyvízmennyiségek, lefolyási tényezők meghatározásának alapja az akkori érvényes FSZKT volt.</p> <p>Az előntésmentes üzemi viszonyok biztosítása érdekében az általános tervben meghatározott vízhozamok vezethetők a közcsontra hálózatba.</p> <p>Az egyes területeken alkalmazott tényezőkről igény esetén konzultáció során tudnak tájékoztatást adni.</p> <p><u>Az általános terv szerint az érintett területen az alábbi csatornázási munkák elvégzése szükséges:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fóti út (Attila u. – Káposztásmegyeri u. között): Ø 100 cm átmérőjű egyesített rendszerű csatorna, célja a kapacitásnövelés. Megépítéséig a meglévő csatornába többlet-csapadékvíz nem vezethető. - Pintér u. (Váci u. – Megyeri u.): Ø 50 cm átmérőjű egyesített rendszerű csatorna, valamint a Garay utcától át kell forgatni a Megyeri út irányába. Célja a kapacitásnövelés. Megépítéséig a meglévő csatornába többlet-csapadékvíz nem vezethető. - Vécsey u. (Nádor u. – Attila u.): Ø 80 cm átmérőjű egyesített rendszerű csatorna. Célja az Attila utcai gyűjtő tehermentesítése. - Nádor u. (Deák F. u. – Türr u.): Ø 136 cm átmérőjű egyesített rendszerű csatorna. Célja az Attila utcai gyűjtő tehermentesítése. Megépítéséig az Attila utcai gyűjtő vízgyjűjtő területén a csatornában többlet-csapadékvíz nem vezethető. - Türr I. u. (Nádor u. – Attila u.): Ø 136 cm átmérőjű egyesített rendszerű csatorna. Célja az Attila utcai gyűjtő tehermentesítése. Megépítéséig az Attila utcai gyűjtő vízgyjűjtő területén a csatornában többlet-csapadékvíz nem vezethető. - Kisfaludy u-ban (Megyeri út – Baross u. között) a meglévő csatornát fel kell bővíteni Ø 100 cm-re. - Ambrus Zoltán u-ban (Baross u. – Attila u. között) egy 80/120 cm-es párhuzamos csatorna építése szükséges. - A Perényi Zsigmond u-ban (Megyeri út – Baross u. között) a meglévő csatornát fel kell bővíteni Ø 80 cm-re. <p>A fent felsorolt csatornafejlesztéseknek szükséges helyet és nyomvonalat fent kell tartani.</p> <p>További általános tájékoztatót nyújt a tervezés (ill. továbbtervezés) során figyelembe veendő előírásokról, jogszabályokról, szükséges engedélyek beszerzéséről.</p> <p>A KÉSZ készítésekor igényt tartanak minden olyan munkaközi egyeztetésre, mely valamilyen formában a csatornákat érinti. Ide tartozik az esetleges többlet terhelések kérdése is.</p> <p>A KÉSZ közmű munkáriszeit kérik véleményezésre nyomtatott formában megküldeni.</p>	o (papír csak a közmű)	✓
FŐTÁV003/34-3/2016	<p>FŐTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31. Üi: Juhász né Otterbein Éva Tel: 061-700-6483</p>	<p>Térképes adatszolgáltatás formájában megküldte a FŐTÁV Zrt. ellátási területeit a kerület vonatkozásában.</p>	o (CD)	✓



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY



1. VIZSGÁLAT

a) TÖRTÉNETI LEÍRÁS

Újpest településtörténete a 19. század első feléig nyúlik vissza. A kerület jelenlegi területének nagy része a történeti Magyarország középkori és újkori története idején jórészt lakatlan volt, a mai Káposztásmegyeri részen fekvő Megyer településen kívül más helyiségről a területen nem rendelkezünk adatokkal.¹ 1799-ben Vályi András ország leírásában így jellemzi a területet: „Káposztás Megyer. Szabad pusztá Pest Várm[egye]. Földes Ura G[róf]. Fekete Uraság, fekszik Dunakeszihez nem messze, annak filiája.”²

Újpest település létrejöttét és későbbi rohamos fejlődését meghatározta a szomszédos település, a főváros dualizmus kori robbanásszerű világvárossá válása. A XIX. század második felének gazdasági fellendülése, a főváros nagyipari központtá alakulásának szerves következménye volt, hogy egy elővárosi ipari- és mezőgazdasági gyűrű alakult ki a főváros körül, amelynek Újpest fontos része lett.

Újpest területének határait nyugatról természetes határ, a Duna alkotja, a többi oldalról települések – északról Dunakeszi és Fót, keletről Rákospalota és délről a főváros – veszik körbe. A Káposztás-Megyer pusztaként megnevezett terület, a fóti uradalomhoz tartozó része volt, amelyet 1808-tól a Károlyiak birtokoltak. Az uradalom a főként homokos pusztán leginkább legeltető állattartást folytatott. A terület délkeleti részén feküdt a Gyáli-tó, amelynek vizét a Gyáli-patak vezette el a Dunába. A 19. század eleji térképek tanúsága szerint a terület teljesen lakatlan volt, a Duna melletti határcsárdákon (pesti, és megyeri) kívül csak egy épületegyüttes állt itt, egy uradalmi majorsági együttes a jelenlegi Baross utca végén. Ebből a pusztából 1815-ben a pesti határcsárda feletti területrészt Palotához csatolták, de az a község is a fóti uradalom része volt. Palotához csatolt területen alakult ki Istvánhegy.

1830-ban a földesúr, gróf Károlyi István a káposztás-megyeri pusztából egy területet szőlőtelepítés céljából kicellázt és 1831. április 15-én „unilaterális” (egyoldalú, csak az egyik félre kiterjedő) szerződéssel 32 évre különböző bérlőknek bérbe adta. (A területen 400 négyszögölenként az évi bérlet 3 forint 15 krajcár volt.) A parcellázás a mai Attila, Fóti, Váci és Táncsics utcák által határolt területre terjedt ki. Ezt a szőlőhegy kialakítást tekintik Újpest születésének, a város fejlődésére azonban kevés hatást gyakorolt az akkor Palotához tartozó a szőlőterület, amelyet a továbbiakban Istvánhegynek neveztek. A szőlőterületeket bérlők legtöbbször pesti polgár volt, akik 1831-ben hegyközséget alapítottak; a területnek első bírója a legnagyobb szőlő területet bérlő Mildemberger Márton és jegyzője Gozdsu Elemér, a híres pesti ügyvéd volt. 1833-ban már kápolnát is emeltek a „szőlőhegyen” Szent István tiszteletére. A váci egyházmegye schematizmusában 1841-ben már szerepel Istvánhegy kápolnájával és 23 katolikus lakosával. Újpest fejlődése során bekebelezte a Palotához tartozó Istvánhegyet, amelyet csak 1875-1883 között csatoltak Újpesthez.³

¹ A középkori Megyer településre, valamint az azt megelőző korok történeti forrásanyagára ld. a régészeti hatástanulmányt.

² Vályi András: Magyar Országának leírása, Mellyben minden hazánkbeli Vármegyék, Városok, Faluk, Puszták; uradalmak, fábrikák, huták, hámorok, savanyú, és orvosló vizek, fürdőházak, nevezetesebb hegyek, barlangok, folyó vizek, tavak, szigetek, erdők, azoknak hollételek, Földes Urak, fekvések, történettyek, külömbféle természetbeli tulajdonságai, a'betűknek' rendgyek szerént feltaláltatnak. Budán, A' Királyi Universitasnak Betűivel. 1799. II. 335.

³ Kubinyi Ugró Gyulára hivatkozva 1864-ként határozta meg Istvánhegy Újpesthez való csatolását. ld. Kubinyi András: Adatok Újpest 1848 előtti történetéhez. Tanulmányok Budapest Múltjából XI. (1956) 279. Ennek

Istvánhegytől délre, a Káposztás-Megyer pusztája és Pest határán, de már Pest területén állott a határkocsa (Pester Hotter Wirtshaus = Pesti Határkocsa). A Károlyi uradalom a pesti határcsárda melletti területen egy ún. gyarmatot próbált alapítani. (gyarmat = az uradalom joghatósága alatt álló, de nem majorsági azaz földműveléssel foglalkozó település; lakói nem jobbágyok) A hely földrajzi fekvése kiválóan alkalmas volt egy település létrehozására, mivel a település határon, vízi út mentén és a pest – váci főút mellett feküdt. (A 19. század folyamán Pest-Buda megközelítésére Bécs – Pozsony felől a Duna bal partját használták elsődlegesen.) Az észak-dél irányú főútból leágazó két út közül az egyik az uradalom káposztás-megyeri majorságába, majd onnan tovább a birtokközpontba, Fót felé vezetett; a másik pedig ugyancsak az uradalomhoz tartozó falu, Palota megközelítésére szolgált. A 19. század elejétől folyamatosan fejlődő Pest hatalmas felvevő piacot jelentett, mind az uradalom mezőgazdasági termékei, mind pedig a létrehozandó „gyarmat” iparcikkei számára.

Legelőször, 1831-ben Mildenerger Márton kért és kapott engedélyt a Károlyiaktól, hogy sörházat építsen a pesti határkocsa közelében, körülbelül a mai Váci út, Bocskai utcák területén. 1834-ben felmerült az uradalom részéről egy ún. „zsidó gyarmat” létesítése is, de nem sikerült összetoborozni az előírás szerinti 150 vállalkozót, de a szabad letelepedés lehetősége mégis jelentős számú zsidó vállalkozót vonzott ide.

A sörház környékére fokozatosan különböző üzemek települtek. 1835-ben Lőwy testvérek létesítettek bőrfeldolgozó manufaktúrát, részben az uradalom marhatartására alapozva. A bőrgyár a Mildenerger sörházzal szemben, a Gyáli pataktól északra, a Váci úttól keletre, a Palotára vezető úttól (Árpád út) délre helyezkedett el.⁴ 1836-ban Neuschloss Izsák és Bernát fakereskedése költözött a Lőwy féle üzemmel szemközt, Palotai út (Árpád út) és Váci út északi sarkára.

Az 1838. évi nagy pesti árvíz pusztításai után sokan kerestek új lakhelyet ezen a területen. Az 1839-es térképen már Újpestnek nevezett településen a lakosság olyan nagy számban növekedett meg, hogy ebben az évben egy temető nyitása is szükségessé vált, a pesti határ mellett, a felépült üzemektől kelet felé.

1840-re már 28 házhelyen 24 ház állt itt, összesen 106 lakossal, amikor az uradalom elkészíti a település alapító okiratát. „Én Nagy Károlyi Gróf Károlyi István, Ő Császári Királyi Apostoli Felsője Arany Kulcsosa, mint a Tekintetes Nemes Pest, Pilis és Solth törvényesen egyesült Vármegyékben helyezettett Fóthy Uradalomnak tulajdonosa, adom tudtára mindenkinek: hogy a nevezett Uradalomhoz tartozó Káposztás-Megyeri pusztámon felállítandó, s Uj-Megyer nevet viselő gyarmaton megtelepedni kívánó lakosok részére következő örökös, magamat és maradékaimat kötelező szerződést adtam légyen ki ...”⁵

Az okiratban Újmegyer gyarmat megnevezése arra utal, hogy a földesúr nem kívánt községi jogállást biztosítani a telepnek, helyzete hasonlított a földesúri majorsági földekre telepített zsellérekkel. Ezzel szemben tartalmaz néhány polgári jellegű szabadságjogot, amelyek közül a leglényegesebb az ipar és kereskedelem előmozdítása. A házhelyekhez nem tartozott semmilyen külsőség, ami azt jelentette, hogy nem adtak földművelésre alkalmas területeket a házakhoz, így ez, mint a lakosok bevételi forrása számba sem jöhetett. Meghatározta a telkek minimum méretét, amely 300 négyszögöl volt,

azonban ellentmondanak a térképek, amelyek 1875-ben még Palota része volt és csak 1883-ban szerepelt először Újpest területeként.

⁴ A sörház és a bőrfeldolgozó üzem és a Szent István kápolna már megjelennek az 1836-os térképen, az 1839-es térképen pedig már jól látható, ugyan felirat nélkül, a folyamatosan növekvő épületek száma, amelyek már a Palotai út mellett is megtalálhatók.

⁵ Az okirat teljes szövegét közli: *Pest-Solt-Pilis-Kiskun Vármegye. II. Magyarország Vármegyéi és Városai.* szerk.: Borovszky Samu. Budapest, 1911. 472-474.

ennél kisebb telek nem lehetett, de egy személy több telket is bírhatott (örökös haszonbérleti joggal), míg a tulajdonjog a földesúrnál maradt. Telek (ház) birtoklásához kötötte az iparúzás lehetőségét, azonban tiltotta a céhek alapítását, amely gátolná a szabad ipart és kereskedelmet. Lényegében szabad letelepedést és munkavégzést biztosított a céhes rendszerből kiszoruló iparosoknak, valamint a korlátozott letelepedési jogokkal bíró zsidók számára.

Építészeti, városrendezési szempontból nagyon tanulságos az okirat 7. pontja. „Ezen gyarmat díszítése, és a tűzkár elmellőztetése végett köteleztetnek a vállalkozók és minden építeni kívánók házokat homlokkal az utca felé építeni és úgy, hogy oda semminemű dísztelen és a jó ízléssel ellenkező épületek ne tétessenek, a tető cserépből vagy zsindelyből legalább, a kerítés pedig kőfal, vagy deszkából engedtetik, sövényezés és körülárkolás egyáltalában tiltatik, melynek célirányos eszközöltetésére megkívántatik, hogy minden építeni kívánó az építési mintát az Uraságnak jóváhagyás végett bemutassa.”

1840-ben megtörtént a gyarmat teljes összeírása, valamint a telepesekkel megkötött egyes bérleti szerződések is fennmaradtak.⁶

Az alapító okirat még Újmegyernek nevezi meg a gyarmatot, de az 1839-es térkép tanúsága szerint már létezik az Újpest elnevezés, amely az 1840-es évek közepétől általánossá vált. A kezdeti elnevezési bizonytalanságban benne van az uradalom azon törekvése, hogy neve alapján is hozzá tartozónak tekintsék a települést, míg az odaköltöző telepesek inkább Pest szabadsága felé törekedtek a helység megnevezésével.

1848-as törvények eredményeképp megszűnt a földesúri igazgatás és bíraskodás Újpesten is. A község önálló közigazgatási egységgé vált, azonban a telkek örök haszonbérleti joga – mivel ezek nem majorsági földek voltak – megmaradt az uradalomnál, és egyedi megváltásuk egészen a 20. század első feléig is elhúzódott.

Újpest területe és egyben határai is – kis túlzással – szinte évente változtak, amelyet a nagyon gazdag 19. század második fele térképanyagon lehet végigkövetni. Újabbnál-újabb területek kerültek a Károlyiak megyeri pusztájából megvásárlásra, vagy maga az uradalom osztotta fel, ahol vagy gyárak jöttek létre, vagy házhelyeknek parcelláztak és fokozatosan beépültek.

A település 19. század második fele fejlődésében meghatározó szerepet játszottak azok a virágzó vállalkozások – és tulajdonosaik –, amelyek megtelepedtek a területen. Jellemzően húzóágazat maradt az 1840-es évek, az alapítás idejének három iparága: a bőripar, a faipar és a szeszipar. Még 1840-ben telepedett le itt Wolfner Gyula, aki a családjával az 1870-es évekre az ország legnagyobb bőrgyárát hozta itt létre. 1889-es alapítású a Mauthner-féle bőrgyár. 1860-ban Stern Ignác alapított szeszgyárat, amelyet fia Egyedi (Stern) Lajos vitt tovább.

A település fejlődését tovább gyorsította az 1846-ban megnyitott Pest – Vác vasútvonal. A Budapesttel való közlekedést biztosító Pesti Közúti Vaspálya Társaság 1866-ban kezdte meg működését, amely a Váci úton Újpest határáig közlekedett. 1871-től szintén lóvasút kötötte össze Újpestet az Árpád út vonalában Rákospalotával, amely 1894-től Budapest Vidéki Vasút Rt. néven folytatta működését. 1900-ban a lóvasutat villamosították és megépült a külső Váci úti szakasz is. A kötött pályás közlekedés a személyszállításon kívül a gyárak áruszállítását is szolgálta, a területen

⁶ *Dokumentumok Újpest Történetéhez. 1840-1949.* Szerk. Sipos András. Bp., 2001. 65-74. o.

létrejött nagyobb üzemek lényegében mindegyike létesített közvetlen kapcsolatot a vasútvonalakkal, valamint gyáron belüli hálózatuk, ipari vágányaik is voltak.

Az államkincstár 1863-ban téli kikötőt létesített Újpesten, amellyel a hajógyártást alapozta meg. (Danubius Hajó- és Gépgyár)

Az 1880-as években új tendencia jelentkezett az üzemek területén. A főváros, Budapest területe lényegében megtelt és megindult a vállalkozások kiköltözése a peremkerületekbe. Újpest pedig még alkalmas terep volt, mivel a Károlyi család tulajdonában továbbra is jelentős méretű parcellázatlan területek voltak. Az első ilyen üzem a textilipart képviselte, 1882-ben, majd 1893-tól a Weiss család kezén Magyar Pamutipari Rt. néven hatalmas, kb. 1000 főt foglalkoztató üzemmé vált.

Az Egyesült Villamossági Rt. 1900-ban költözött ki a VII. kerületből Újpestre a Károlyiaktól vásárolt területre. Az „Egyesült Izzó” a második világháború idején már 3600 főt alkalmazott.

1912-ben pedig a „dr. Kereszty, dr. Wolf és társa Vegyészeti Gyár” vásárolt a Károlyiaktól területet, amely később a „Chinoi” nevet vette fel.

Az 1880-as évektől kezdve a községi jogállás keretei egyre nehezebben voltak összeegyeztethetők a település növekedésével, a lakosság számarányával, valamint a Budapesttel való településszerkezeti összeépüléssel. A községek esetében járási illetve a vármegyei főszolgabíró hatáskörébe tartoztak olyan ügyek, mint a gyámügy, adózás vagy iparügy és ez nehézkessé tette az ügyintézkést, ezen ügyek felett azonban egy rendezett tanácsú város hatáskörrel rendelkezhetett volna.

Problémaként jelentkezett, hogy az újpesti önkormányzat, egyedi történeti fejlődése miatt – Károlyi család birtokán „gyarmatként” való kialakulása okán – nem rendelkezett saját vagyonnal. A községi jogálláson túl ez tovább nehezítette a kommunális beruházásokat megteremtő kölcsönök felvételét.

Az 1880-as évektől az egyház kivonult a helyi iskolák fenntartásából, mivel a hatalmas gyerekszám miatt nem tudta azokat finanszírozni, azután állami kezelésbe kerültek az iskolák.

A település lényegében összeépült Budapesttel – Angyalfölddel, de azok a kommunális szolgáltatások (víz, csatorna, villany) nem terjedtek ki a területére, amelyek a fővárosban már kiépültek illetve elérhetőekké váltak.

A 19. század végére Újpest Magyarország legnagyobb ipari településévé vált. A települést a nagyméretű és nagyszámú munkást foglalkoztató gyárak jellemezték. 40 üzem volt, amely 20 munkásnál is többet alkalmazott és már léteztek 1000 fő felett foglalkoztató vállalatok is; ekkor a gyárakban dolgozók létszáma kb. 6.400 volt. Újpest község lakossága 1900-ban megközelítette 42.000 főt, ezzel messze meghaladta az összes hazai rendezett tanácsú város népességét.

1886-ban a helyi nagytőkések – különösen Wolfnerek – kezdeményezték a fővároshoz való csatlakozást, de sem a fővárosnál, sem a helyi kispolgárságnál – elsősorban a megnövekvő közigazgatási költségek miatt – nem talált támogatásra az elképzelés.

A fővárossal való egyesülés helyett az önálló, rendezett tanácsú várossá alakulás vált a fejlődés útjává. Ugró Gyula vezette sikerre ezt az elképzelést és 1907-ben május 29-én a belügyminisztérium hozzájárult a várossá alakításhoz. Érdekes párhuzamosság azonban, hogy Újpest várossá válásával egy időben 1906-ban, Bárczy István, Budapest újonnan megválasztott polgármestere is felvetette a Nagy-Budapest gondolatot: Újpest, Rákospalota, Kispest, Erzsébetfalva, Rákosszentmihály, Albertfalva, Budafok egyesítését a fővárossal.

Ugró Gyula lett Újpest város első polgármestere, aki nagy erővel igyekezett megteremteni a településen a hiányos közszolgáltatásokat. A csatornázás mellett még 1905-ben a település saját villamos erőművet hozott létre, ez volt a Phóbus, majd 1910-ben saját vízművet is sikerült alapítani (Ister), külföldi tőke bevonásával. A fővárossal való kapcsolat paradoxonát jól jelzi a vízellátás. A fővárost ellátó kutak Káposztásmegyeren voltak, ebből azonban Újpest nem részesült.

Újpesten a kisperesti Wekerle-telep hatására szociális lakásépítés indult el 1910-ben, 480 lakás építése, majd tisztviselőtelep építését határozták el; azonban Ugró polgármester 1911-ben lemondásra kényszerült.⁷

A várossá alakulást követő időben, az 1911-ben megjelent Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegyéket bemutató kötetben így jellemzik Újpest lakás állományát:

„A város területén ez idő szerint mintegy 2500 különálló épület van, a melyek túlnyomóan földszintesek. A földszintes épületek magassága 5-6 méter között váltakozik. Az egyes épületekben az 1908. év végi összeírás szerint 1 szoba s konyhából álló lakás volt 8800, 2 szoba s konyhából álló lakás 1500, 3 szoba s konyhából álló lakás 500, 4 szoba s konyhából álló lakás 200, és több szoba s konyhából álló lakás 200, vagyis összesen a lakások száma 11.200. Utcái bolthelyiség volt 950, műhely és raktár pedig 755. Az építési kedv aránylag kedvezőtlen a fővárost környező többi községgel szemben, úgyszintén kevés az emeletes is, de a megvalósítás küszöbén álló vízvezeték e tekintetben lényeges változást fog teremteni. Különben a várossá való átalakítás következtében a hosszabb adómentességi kedvezmény máris fokozza az építési kedvet. Újpest községnek 1896. évig csak két műútja volt. Az egyik a budapest – vácz – kassai állami, a másik az újpest –vác – gödöllői törvényhatósági út. 1896-tól kezdve Újpest útjainak rendezésére nagyobb gondot kezdett fordítani s ma már igen sok kövezett utcája van.”⁸

A két világháború között Újpest fejlődése lelassult, a dualizmus kori robbanásszerű növekedés már nem folytatódott. Ebben az időben a főváros dél-pesti peremövezete – Pesterzsébet, Kisperest, Pestszentlőrinc, Csepel – növekedésdinamikusabban.

A két háború között csak könnyűipari üzemek telepedtek le a városban. 1924-1925-ben az Angol-Magyar Cérnagyár Rt. (később: Újpesti Cérnagyár), majd az Újpesti Posztógyár.

Az ipari üzemek száma ugyan jelentősen már nem emelkedett, de a tartós, folyamatos iparosodás a népesség számának növekedését eredményezte. Újpest, lakosság számát tekintve 1925-ben már hetedik volt az ország nagyvárosainak sorában.

Az önálló városi jogkör révén sem teremtődtek meg azok a lehetőségek, hogy a fővárossal összehasonlítva, a település infrastruktúrája ugyanolyan módon növekedjen és hasonló színvonalat érjen el.

Az 1920-as években az ún. Speyer kölcsön felvétele lehetővé tett egy újabb szociális lakásépítést, amely során 324 db jórészt egyszobás lakás készülhetett volna el, de ez a gazdasági világválság miatt félbemaradt.

Az 1930-as években, elsősorban a jeles közigazgatás szervező, Magyary Zoltán körül csoportosuló szakmai körökben elfogadottá vált a Nagy-Budapest gondolata. Az első lépésként 1937-ben Fővárosi

⁷ A korszak és a polgármester megjelenik a szépirodalomban, *Babits Mihály: Kártyavár* c. regényében. Babits 1911-ben tanított az újpesti gimnáziumban.

⁸ *Pest-Solt-Pilis-Kiskun Vármegye. II. Magyarország Vármegyéi és Városai.* szerk.: Borovszky Samu. Budapest, 1911. 481-482.

Közmunkák Tanácsa városrendezési és építésügyi hatáskörét kiterjesztették a peremkerületekre, nagyjából megegyezően az 1950-ben létrejött állapottal. (1937: VI. tc.) A kormány 1944 elején jóváhagyta azt a tervezetet, amely az összeolvadásról szólt, ebben Újpest egy kerületet alkotott volna Rákospalotával és Pestújhellyel, ez lett volna a XVI. kerület. A tervezet azonban a német megszállás miatt már nem került az országgyűlés elé.

1945. őszén Bibó István és Harrer Ferenc vezetésével munkabizottság vizsgálta a Nagy-Budapest kérdést, de akkor az egyesítés Pest megye ellenállása miatt megbukott.

Az 1949. évi XXVI. törvény alapján 1950. január elsejével történt meg az egyesítés, ekkor 7 megyei város (Budafok, Csepel, Kispest, Pesterzsébet, Pestszentlőrinc, Rákospalota és Újpest) és 16 község (Albertfalva, Békásmegyér, Budatétény, Cinkota, Mátyásföld, Nagytétény, Pesthidegkút, Pestszentimre, Pestújhely, Rákoscsaba, Rákoshegy, Rákoskeresztúr, Rákosliget, Rákosszentmihály, Sashalom és Soroksár) vált a főváros részévé. Nagy-Budapest területén a kerületeket újraszámozták, Újpest a IV. kerület lett.

Az 1950-es években főként a lakásviszonyok javítása érdekében több monumentális és egyben szimbolikusnak is tekinthető építkezésre került sor. Újpest területén elszórtan jelentkező építkezések közül a legnagyobb méretű az 1953-ban elkezdett, ötemeletes, L alaprajzú ún. Mahart, vagy Városkapuházak voltak az Árpád út nyugati végén. A déli ház a hajózási vállalat dolgozói számára készült, innen kapta elnevezését. (Tervező: Henck Vilmos, Vidos Zoltán). A Szent László téri sgrafittós házak, a kis lakótelephez tartozó üzletekkel együtt, 1951-1956 között épültek fel. (tervező: Pintér Béla) Az István út és az Árpád út kereszteződésében készült el 1953-ban az „Állami Áruház”. (Tervező: Rákos Pál)

Az Újpesti városközpont rekonstrukcióját 1973-ban határozta el a Fővárosi Tanács. A rendezési tervekhez részletesen felmérték a terület épületállományát és szociológiai tanulmányok is készültek. A rendezési terv által érintett körzetben álló lakások 84 százaléka 1925 előtt épült, 54 százalékuk komfort nélküli, 68 százalékuk egyszobás volt. Az 1974-ben megkezdődött rekonstrukció két üteme során összesen 4929 lakást szanáltak, de igyekeztek megtartani a meglévő úthálózatot, azonban az első ütem területén gyakorlatilag csak a közintézmények maradtak meg.

Az építkezés az Árpád út déli oldalán kezdődött meg az I. ütemmel Tél u. – Aradi u. – Munkásotthon u. – Istvántelki út – Elem u. közötti területen, amelynek keretében elkészült 9588 lakás, öt és 11 szintes, panel technológiával készült, házgári lakóépületben. A lakások mellett iskolák (összesen 88 általános iskolai tanterem), óvodák (1000 férőhely), bölcsődék (500 férőhely) és kereskedelmi- és szolgáltató létesítmények (több mint 10.000 m²) is épültek. Az I. ütem építése 11 évig tartott és 1985-ben fejeződött be.

A második ütem építkezései az Árpád úttól északra, az István út – Bercsényi u. – Görgey Artúr út – Kiss János u. – Árpád út által határolt területen 1980-ban indultak, és szintén 1985-ben zárultak le. A második ütemben 5681 lakás; 48 általános iskolai tanterem, 500 férőhelyre óvoda, 240 férőhelyre bölcsőde, több mint 5000 m² kereskedelmi és szolgáltató épület, orvosi rendelő és gyógyszertár épült meg. A Görgey Artúr út mentén szakközépiskola, továbbá nyugdíjsház és az Árpád úton üzletház is épült.

Az I. ütem részletes rendezési tervét és a városszerkezetet Kruppa István, a II. ütem részletes rendezési tervét Vinkovics István, a beépítési tervet Róth János készítette. A lakóépületeket Kruppa István, Baranyai Attila, Kutlik Miklós, Csorba Zoltán, Klicsó László, Csordás Tibor és Korényi András, a közintézményeket Jurcsik Károly (iskolák, óvodák, bölcsődék), Varga Levente (16 tantermes általános

iskola, Jurcsik Károllyal közösen), Peschka Alfréd, Ágoston Miklós, Érces Elemér, Horváth Bertalan, Róth János és Jurányi Erika tervezte.

A rekonstrukció szorosan kapcsolódott a metró vonalának építkezéseihez, amelynek egy szakasza az Árpád úton halad. A Váci úti és az Árpád úti villamos megszüntetése után 1990 decemberében átadták a metró Árpád híd és Újpest-Központ közötti szakaszát. Ma Újpest-Városközpont-hoz tartozik az 1969 és 1972 között épült Pozsonyi (utcai) lakótelep (az ún. Szellemtelep elnevezéssel, mivel az 1964-ben felszámolt régi temető helyére épült).

Újpest legújabb beépült lakóterülete Káposztásmegyer, az egykori Károlyi majorság területén. Ez egyben Budapest utolsó nagy lakótelepe is. A terület lakóteleppé átalakítására már 1966-ban tervpályázatot írtak ki, amelyet Tenke Tibor nyert meg, de ez csak terv maradt. 1980-ban kapott megbízást az Általános Épülettervező Vállalat (ÁÉTV) a rendezési és városszerkezeti tervek elkészítésére, és a Lakó- és Kommunális Épületeket Tervező Vállalat (LAKOTERV) az egyes épületek megtervezésére. (vezető tervezők: Zoltai István, Füzesséry Zoltán és Fekete Antal) A lakótelep tervezésekor szempont volt a változatos épület telepítés és szintszám valamint az eltérő alapterületű lakások kialakítása. Az építkezés alapkövetétele 1983. március 28-án történt. Az I. ütem 1983-1987 között készült el. (1986-ban Heinrich Ferenc és Füzesséry Zoltán Ybl díjat kapott a munkáért.)

A II. ütem 1987-ben indult el és azt 1991-ben leállították. A Káposztásmegyeri lakótelepen a tervezett 20.000 lakás helyett összesen 6.000 lakás készült el.

Az infrastrukturális beruházások csak lassan követték az építkezéseket (iskola, egészségügy), valamint az indításkor tervezett metróvonal sem készült el.

Felhasznált irodalom:

Pest-Solt-Pilis-Kiskun Vármegye. II. Magyarország Vármegyéi és Városai. szerk.: Borovszky Samu. Budapest, 1911.

Siklóssy László: Hogyan épült Budapest? Fővárosi Közmunkák Tanácsa, 1931.

Ugró Gyula: Újpest. 1830-1930. Magyar Városok Monográfiája XI. Budapest, 1932.

Kubinyi András: Adatok Újpest 1848 előtti történetéhez. Tanulmányok Budapest Múltjából XI. (1956) 277-305.

Preisich Gábor: Budapest városépítésének története. I-III. Bp., 1960, 1964, 1969.

Gerelyes Endre: Újpest története. Bp., 1977.

Szekeres József: Nagy-Budapest kialakulásának előzményei. Tanulmányok Budapest Múltjából XXV. (1996) 269-314.

György Péter: Nagy-Budapest – az elképzelés és a valóság. Budapesti Negyed 2. 1993/2

„Egy városias szép világ belül, egy falusias szép világ kívül” Nagy-Budapest kialakítása ügyében kiküldött munkabizottság rövidített jegyzőkönyve 1945. július 27. Budapesti Negyed 2. 1993/2

Dokumentumok Újpest Történetéhez. 1840-1949. szerk. Sipos András Bp., 2001.

Újpest 1907-2007. szerk.: Estók János. Bp., 2007.

Iványi János-Iványiné Konrád Gizella-Bazsó Gábor: Volt egyszer egy város ..., Újpest jelentős épületei. Bp., 2007.

ab) MŰEMLEKI ÉRTÉKEK FELMÉRÉSE, TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁR FELVÉTELE SZEMREVÉTELEZÉSEL

A területen jelenleg

- 2 db országos védettségű épület, illetve tartozék és annak műemléki környezete található
- fővárosi védettségű épület nem található
- 8 db helyi védettségű épület található

Részletezve ld. a lenti táblázatokban.

A terület 2016. márciusi helyszíni bejárása során megtörtént a védett épületek állapotvizsgálata, amelynek kifejtését a mellékletben szereplő települési értékleltár és értékvédelmi terv tartalmazza.

A helyszíni bejárás után a régészeti örökség és műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet 12. mellékletének 6-os pontjában foglaltak szerint sem országos, sem fővárosi védelemre nem teszünk javaslatot, a helyi védelmi listát azonban további épületekkel (17 darab) javasoljuk bővíteni. Az épületekre vonatkozó részletes leírást és javaslatokat az Örökségvédelmi hatástanulmány „*Védett és védelemre javasolt épületek katasztere*” c. melléklet tartalmazza.

A javaslat kidolgozása során figyelembe vettük és felülvizsgáltuk Dr. Czétényi Piroska által az 1994 körül összeállított, majd még az 1990-es évek végén tovább bővített Újpest értékvédelmi tanulmányát.

A védelemre javasolt 18 darab objektum lényegében véve kiegészíti az eddigi kerületi védett épületek sorát. A javaslat összeállítása során az elsődleges szempont az volt, hogy egy-egy területet, utcaképet meghatározó, karakteres épületeit jelöljünk meg, amelyek a továbbiakban igazodási pontot jelenthetnek a területrendezéshez, az új építkezésekhez. Az épület-kiválasztás szempontjai között az építészeti-, művészi homlokzatalakítás és tömegformálás mellett az utcaképben betöltött kiemelkedő helyzete is szerepelt. A javaslatba felvett épületek a 19. század második felétől a 20. század közepéig tartó időtartamba esnek és elsősorban szecessziós és eklektikus épületek.

Továbbá szerepet játszott a műemléki érték meghatározása során használt szempontrendszer, mint például a kor, a történeti érték, a technológiai különlegesség vagy a történeti szempontok.

A vizsgált területen nagy számban előforduló ipari telephely helyi védelemre történő javaslata csak részleges, mivel ezek egyrészt a gyorsuló technológiai fejlődés miatt rohamos átalakuláson mennek át, másrészt szemrevételezés alapján nem, csak részletes vizsgálatok után lehet javaslatot tenni védettségükre. Ezek közül a legkiemelkedőbb – a Forster Központ országos műemléki védetté nyilvánítási javaslata alapján – regisztrált műemléki értéként nyilvántartásban szerepel (Forster Központ Nyilvántartási Iroda, azonosító: 13899).

AZ ORSZÁGOS VÉDETTSÉGŰ ÉPÜLETEK – MŰEMLÉK

trsz.	hrs.	cím	rendeltetés	megjegyzés
15301	70351/1	Attila utca 8-10. (József Attila u. 12.)	„Iskola”	épült 1902. magyaros szecessziós stílusban, építész: Baumgartner Sándor – Herczegh Zsigmond egyedi azonosító: 406; védés: 1978., 2013.
15301	70253, 70254, 70255, 70256/1, 70256/2, 70343/1, 70343/2, 70347, 70350/26, 70350/28, 70350/30, 72192, 72194, 72195		„Iskola” ex-lege műemléki környezete	egyedi azonosító: 24302; védés: 2013.
15301	70350/31	Attila utca 8-10.	Kerítés	egyedi azonosító: 20439; védés: 1978.
16185	74327/1	Megyeri út 15.	Kapuépítmény	egyedi azonosító: 15771; védés: 2006.
16185	74327/1	Megyeri út 15.	Irodaépület	egyedi azonosító: 15772; védés: 2006.
16185	74327/1	Megyeri út 15.	Sertés- és marhavágóhíd épülete	egyedi azonosító: 15773; védés: 2006.
16185	74327/1	Megyeri út 15.	Alkalmazotti lakóház	egyedi azonosító: 15774; védés: 2006.
16185	74327/1	Megyeri út 15.	Újpesti vágóhíd együttese	egyedi azonosító: 11345; védés: 2006.

FŐVÁROSI VÉDETT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK

37/2013. (V. 10.) Főv. Közgy. rendelet 1. melléklete alapján – fővárosi védett épület nem található

KERÜLETI VÉDETT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK

(25/2010. (IX. 16.) Önk. rendelet 1. melléklet alapján – a szám a helyi védelem sorszáma)

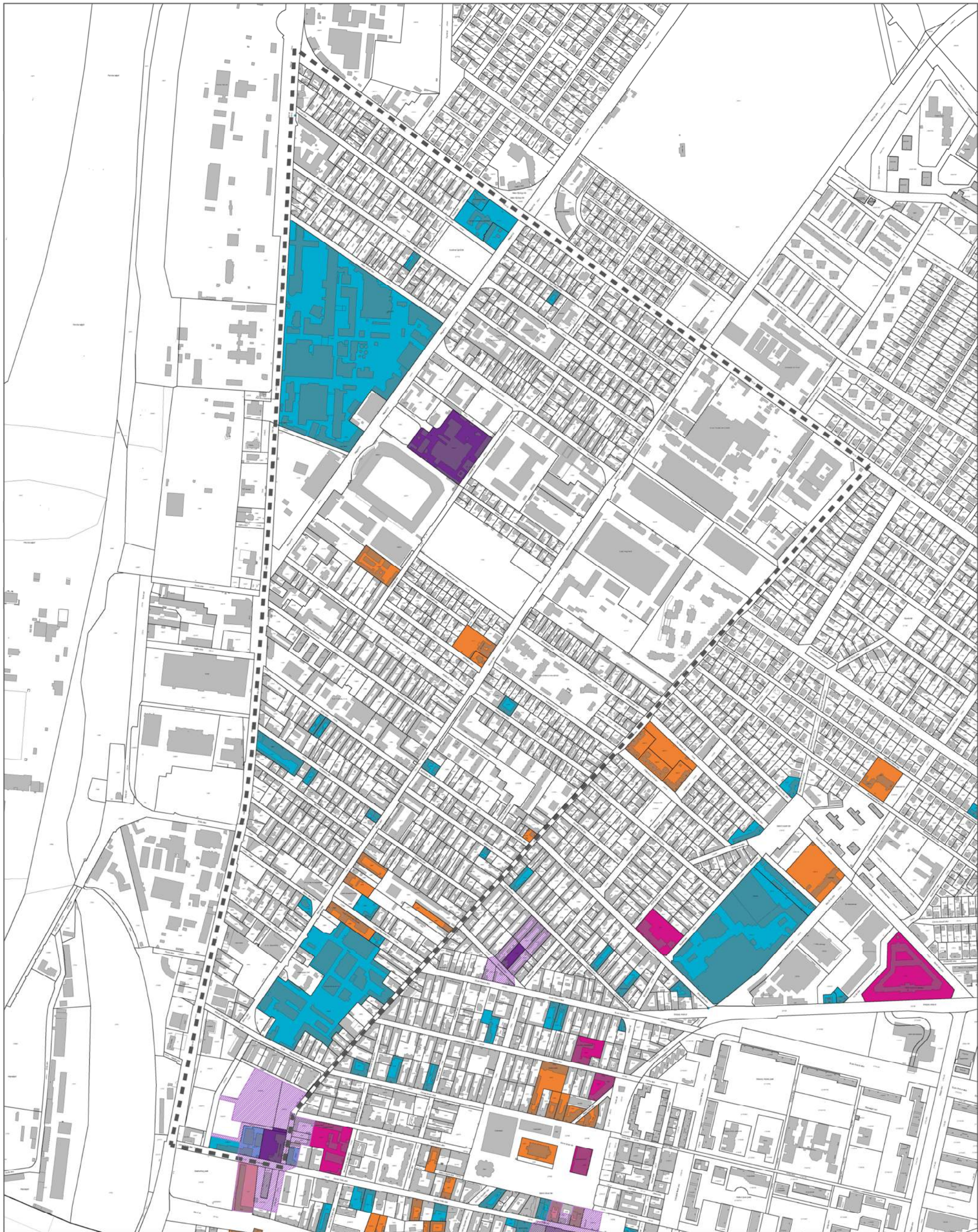
sz.	Hrsz	cím	rendeltetés	megjegyzés
1. (H-13)	73884	Attila utca 62.	lakóépület	épült 1870 körül klasszicista stílusban
2.	73792	Attila utca 82.	lakóépület	épült 1900 körül

(H-14)		(Batthyány utca 28/A)		eklektikus stílusban
3. (H-15)	73887	Baross utca 27.	lakóépület	épült 1900 körül eklektikus stílusban
4. (H-16)	73880	Baross utca 33.	lakóépület	épült 1900 körül eklektikus stílusban
5. (H-17)	74173	Baross utca 70. (Sörétygár utca 22.)	templom	épült 1886-ban eklektikus stílusban
6. (H-18)	74174	Baross utca 72. (Sörétygár utca 20.)	szakközépiskola	épült 1900 körül eklektikus stílusban
7. (H-31)	74336/1	Labdarúgó utca 4.	sörétygári ejtőtorony	épült 1917-ben ipari stílusban
8. (H-32)	73899	Langlet Waldemár utca 1-3-5. (Baross utca 23.)	iskola	épült 1902-ben eklektikus stílusban

HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK

s.sz.	hrsz	cím	rendeltetés	megjegyzés
1.	73749	Ambrus Zoltán utca 6.	lakóépület	épült 1920. körül késő szecessziós stílusban
2.	73961	Arany János utca 17.	lakóépület	épült 1900 körül eklektikus stílusban
3.	74504/1, 74504/2, 74505	Aschner Lipót tér 9-10. (Megyeri út 16-18. és Fóti út 35.)	templom és iskola	épült 1926-ban eklektikus stílusban
4.	73808	Baross utca 51. (Batthyány utca 2.)	lakóépület	épült 1900 körül késő szecessziós stílusban egykori pénzügyőri hivatal.
5.	73832	Báthory utca 21/B	lakóépület	épült 1900 körül szecessziós stílusban
6.	70350/17, 70350/18	József Attila utca 6-8- 10.	ipari épület	épült 1900 körül eklektikus stílusban (egykori Wolfner Bőrgyár)
7.	73909/1	Károlyi István utca 10.	lakóépület	épült 1900 körül eklektikus stílusban;
8.	73889	Langlet Waldemár utca 4-6.	óvoda	épült 1930 körül neobarokk stílusban
9.	73900	Langlet Waldemár utca 7.	lakóépület	épült 1900 körül szecessziós stílusban
10.	74567	Thaly Kálmán utca 15.	lakóépület	épült 1900 körül szecessziós stílusban
11.	74072	Tinódi utca 13.	lakóépület	épült 1900 körül szecessziós stílusban

12.	74071	Tinódi utca 15.	lakóépület	épült 1920 körül késő szecessziós stílusban
13.	74389	Tompa Mihály utca 6. (Béla utca 19.)	lakóépület	épült 1900 körül szecessziós stílusban
14.	74027	Váci út 51. (Vörösmarty utca 1-5.)	ipari épület	épült 1900 körül eklektikus stílusban
15.	75832	Váci út 83. előtt	kőkereszt	készült 1935-ben késő eklektikus stílusban
16.	74029	Vörösmarty utca 9.	lakóépület	épült 1930-ban neobarokk stílusban
17.	74039	Vörösmarty utca 25. (Baross utca 34.)	lakóépület és gyógyszertár	épült 1930 körül neobarokk stílusban
18.	74351	Váci út 77-79. (Megyeri út 6-12., Pintér József utca)	ipari épületegyüttes (Egyesült Izzó, Tungsram, General Electric)	épült 1900-ban eklektikus stílusban



VÉDETT ÉS VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK

- Tervezési terület határa
- Műemlék, műemlékegyüttes
- Műemléki környezet (ex-lege)
- Fővárosi védett épület, épületegyüttes
- Kerületi védett épület, épületegyüttes
- Helyi védelemre javasolt épület, épületegyüttes

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
 KÁROLYI VÁROSNEGYED
 városszerkezeti egység
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és
 Szabályozási Terve

ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

 CDC-ACZÉL Konzorcium

hajtszám:
ÖV1

Készült az állami alapadatok felhasználásával. A méretek a helyszínen ellenőrzendőek!

b) TERMÉSZET, TÁJ, TÁJHASZNÁLAT, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÁJTÖRTÉNET

Földrajzilag a vizsgált térség – és a Duna folyó bal partja is – a Pesti hordalékkúp-síksághoz tartozik. A kistáj 98 és 251 m közötti tengerszint feletti magasságú. Kelet felé lépcsőzetesen, a magasabb teraszok irányába emelkedik. Ezek nagyjából észak-déli irányú sávjait a Duna bal parti mellékfolyóinak völgyei nyugat-keleti irányban mozaik- és sakkáblaszerűen szabdalják.

A keresztirányban völgyközi hátakká formált, magasabb teraszok eróziós és deráziós völgyekkel rendkívül gazdagon szabdalják. A felszín döntő többsége közepes magasságú, tagolt síkság. Dél felé, a Gyáli-patak irányába, ahol a felszínt futóhomokformák uralják, a magasabb teraszokon a fiatalabb, alacsony teraszokkal egy szintre kerültek, s a domborzat elveszti teraszos jellegét. A dél felé nyitott, félmedenceszerűen megjelenő kistáj jellemző domborzati formái fluviális és deráziós úton képződtek.

Tekintettel arra, hogy a vizsgált területi egység településen belül helyezkedik el, a fentebb vázolt természeti, táji sajátosságokból gyakorlatilag csak a síksági jelleg jut érvényre: ha vannak is szintkülönbségek az egyenes vonalvezetésű utcák járószintjei között, ezek minimálisak és nem igazán érvényesülnek.

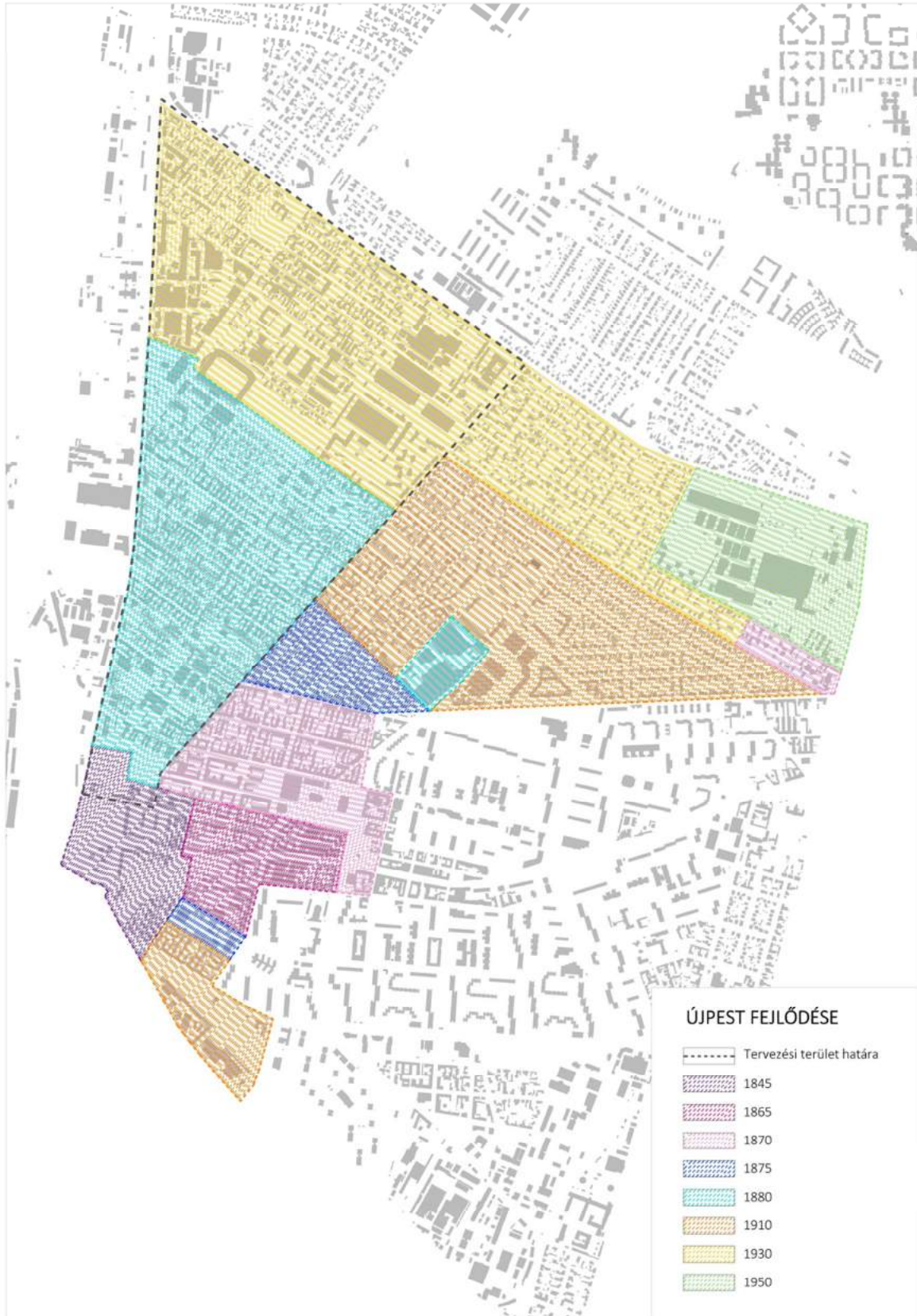
Újpest településének területe – létrejötte előtt – a Károlyi család megyeri pusztájához tartozott, ahol a jellemzően sík, homokos területen legeltető állattartás folyt és település / települések nem voltak. A település létrejöttekor szerkezetét és fejlődési irányát a területen keresztül menő útvonalak határozták meg, azok kereszteződésében, a Duna mellett (annak kikötőjére is támaszkodva) jött létre a település magja.

A 4. számú tervezési szerkezeti egység a városközponttól északi irányban terül el, a korábbi pusztán az 1830-as években szőlőhegyet (Istvánhegy) alakítottak ki, és ennek helyén jött létre a városrész az 1870-es évektől.

A vizsgált területet északon a Fóti út, keleten az Attila utca, délen a József Attila utca, nyugaton a Váci út határolja. A terület teljesen magában foglalja Újpesthez 1875-1883 Palotától idecsatolt területet, az Istvánhegy elnevezésű szőlőterületet, amelynek a határoló útvonalak mellett legfőbb útja a 19. század eleje óta használt Baross utca útvonala, amely a Károlyi birtokra, a megyeri majorba vezetett. A Baross utca volt az egykori szőlőhegynek a dombháton végigfutó dűlőútja, amelynek emelkedése, majd lejtése a Fóti út felé a mai napig megmaradt és érzékelhető, valamint a rá merőleges keresztutcák is emelkednek a Baross utca felé. Ezen kívül újabb utcanyomvonal a vele párhuzamos Megyei út.

A terület beépülése, lakóterületté válása fokozatosan történt, lényegében két periódusban: 1880 után a déli részek majd a terület északi harmada 1930 után.

A településrész, a teljes beépülés után, a 20. század fordulójára elveszítette szőlőhegy jellegét; nem jellemzője a tájjal való közvetlen kapcsolata, mivel művi, beépítettsége csak csekély természeti elem megjelenését tette lehetővé.



1. ábra: Újpest fejlődése (forrás: saját készítés)

c) TELEPÜLÉSKÉP ÉS UTKAKÉPEK

A szabályos településszerkezetű városrész területének részben átalakulóban lévő településkaraktere és településképe a kisvárosi jelleg keveredése a nagy területeket elfoglaló jelenleg részben kihasználatlanul álló gyártelepekkel. Építészeti stílus tekintetében az utcaképek látványelemeiben keverednek a lakóépületek az ipari épületekkel. A földszintes, vagy ritkábban földszint+ 1 emeletes lakóépületek a 19. század legvégének, 20. század első felének késő eklektikus, szecessziós, neobarokk közel zárt sorú lakóházai éles kontrasztban állnak a zárványszerűen elhelyezkedő álló nagy ipartelepeken lévő ipari épületekkel, csarnokokkal. A kontrasztot tovább erősítik a nagyterületű kórház pavilonjai és a vizsgált terület közepén álló UTE stadion különböző típusú épületei.

Lényegében véve két nagy periódust különböztethetünk meg, melyek során a térség elnyerte mai karakterét és településképét: az első periódus az 1870-es évek végétől nagyjából 1930 évekig tart, de a fejlődés irányában lényeges változás az 1990-es évek elejéig nem történt. Az 1870-es évek végén kezdett a terület iparterületté és azzal párhuzamosan lakóterületté válni, kezdetben csak a déli része, majd a 20. század elején az északi rész is besűrűsödött (A területi határ a jelenlegi Mildenerger utcánál húzódott.) A folyamat lényegében a rendszerváltásig tartott, amely után az ipari területeken részben leállt a termelés, más típusú hasznosításuk kezdődött el vagy részben üresen állnak, illetve területük kezd felparcellázódni és lakóterületté válni.

A 19. századi szőlőhegyi beépítésből csak Baross utca és a Megyeri utca nyomvonala maradt meg. A 19. századi szőlőhegyi villákat és „lak”-okat először körülépítették a parcellázott telkeken. A nagyobb villa-telkek később ipari telephelyekké váltak, amelyen ideig-óráig még megtartották a régi lakóházat, de mára vagy teljesen átalakultak, vagy új épülettel cserélték fel. Ebből következik, hogy a területen a lakóterületek (utcák) és az üzemi (gyár) területek esetlegesen váltják egymást.

A lakóterület nagyobb részén a kisvárosias karakter uralkodik, amelyre a földszintes, ritkábban földszint + 1 emeletes, félig zárt soros és kerítésfalas beépítés a jellemző, sok elemet megőrizve a 19. század végének, a 20. század első felének a gyárakhoz kapcsolódó lakóterületek településképi világából.

A kisvárosi karakter viszonylag összefüggően maradt fenn a két főútvonal közötti keresztutcákban, például a Béla utca, Thaly Kálmán utca, Zrínyi utca, Szekfű Gyula utca, Szabadkai utca.

A kisvárosias kép – építészeti stílus tekintetében jobbára eklektikus, szecessziós stílusú. Utcaképek a félig zárt soros, földszintes beépítésekből következően szaggatott, horizontális jellegűek. Az épületek heterogének, napjainkra sokszor leegyszerűsített homlokzatúak, de még mindig felfedezhetőek rajtuk a helyi kézműves ipar nívós megoldásai, a nyílászárók vagy a vakolat-architektúra részleteiben. A homlokzatokra jellemző az egyszerűbb vakolat-architektúra, valamint ritkábban a klinkertégla változatos, strukturális felhasználása. Karakteres beépítési sajátosság, a derékszögű utcarendszerekben kiépített villamos hálózat kanyarodó vonalát követő íves sarokmegoldások, amelyek a telekformában is megőrződtek. (lásd: Baross utcáról nyílóan a Károlyi István utca, az Irányi Dániel utca és a Vasvári Pál utca; valamint ez utóbbi kettő a Megyeri útról nyílóan is.)

Az utcarendszer kereszt alakú csatlakozásainál a kialakított saroképületek saroktoronyok vagy egyéb meghatározó tetőfelépítmények alkalmazásával kaptak hangsúlyt. Az utcák egyenes vonalvezetésűek, bennük helyenként azonosítható, valamint a 20. század elejének jellegzetes útburkolatai (kiskocka, nagykocka bazaltkő és kerámia), amelyek még egy-két helyen megfigyelhetők (pl. Labdarúgó utca). Ez az elem a 20. század eleji városiasodás fontos letéteményesei, megtartásuk, részbeni rekonstrukciójuk fontos lenyomatát képezhetné a település fejlődésének.

A 20. század elején az egyre növekvő lélekszámú, kisvárosias karakterből városias jellegűbe forduló Újpest települése a vizsgált területen, a Váci út, Baross utca és a Megyeri út mentén felépített emeletes épületekkel mutatja a végbement változásokat. A városiasodás folyamatát elsősorban a zárt soros jellegű beépítések megnövelt homlokzati magassága juttatta érvényre.

A léptékváltást inkább a legnagyobb ipari területek (pl.: Tungstram) magasabb beépítései mutatnak.

A vizsgált terület településkarakterét módosították az üres vagy szabad területekre, új, „úszótelkekre” helyezett, szabadon álló beépítések; később (2000 után) pedig a lakóparki beépítések épüle csoportjai (pl.: Attila utca északi szakaszán). Ezek a beépítések – részben a korábbi, nagyobb üzemi telkek értékesített területein, sokszor az üzemi beépítéshez hasonlóan – fellazított és szellős beépítést folytattak. A területen folyamatos változásban van a beépítés: a terjengős üzemi területekből egyre több helyen választanak le lakóterület céljára kisebb-nagyobb telkeket.

d) TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETHASZNÁLAT

Településszerkezet

A 19. század harmincas éveitől kibontakozó Újpest rohamos fejlődése az 1870-es évek közepétől magába olvasztotta a település központjától északra fekvő, addig Palotához tartozó Istvánhegyet, amely szintén az 1830-as években alakult ki szőlőhegyként.

A terület városközpont felé eső, déli határa a József Attila utca, mindenkori északi határa a Váci út, keleti oldalon az Attila utca, északon pedig a Fóti út zárja le.

Az egykori Istvánhegy az 1870-es évek végén kezdett iparterületté és azzal párhuzamosan lakóterületté válni, kezdetben csak a déli része, majd a 20. század elején az északi rész is besűrűsödött (A területi határ a jelenlegi Mildenerger utcánál húzódott.) A 19. századi szőlőhegyi villákat és lakokat először körülépítették a parcellázott telkeken. A nagyobb villa-telkek később ipari telephelyekké váltak, amelyen ideig-óráig még megtartották a régi lakóházat, de mára vagy teljesen átalakultak, vagy új épülettel cserélték fel. A folyamat az 1930-as évekig tartott és a terület ezt a karakterét lényegében a rendszerváltásig megőrizte, a gyártelepek körül kialakult munkás- és tisztviselő-telepeket, raszteres szerkezetű utcákba rendezve. 1990 után az ipari területeken részben leállt, részben redukálódott a termelés, más típusú hasznosításuk kezdődött el vagy részben üresen állnak, illetve területük kezd felparcellázódni lakóterületté.

A Károlyi városrész utcahálózata mérnöki szabályos szerkesztésű, benne zárványokként léteznek az üzemi területek, telkek, amelyeket körülvesznek a parcellázott lakóutcák. A település fejlődése közben megtartotta a terület határait jelentő ősi országutakat (Váci út és Fóti út) és a korai eredetű, a település beépülése előtti útvonalakat, a Baross utcát, amely a majorba kivezető szőlőhegyi dombháton végighúzódó dűlőútból jött létre, valamint az Attila utcát, amely abból a dűlő útból alakult ki, amely hosszú ideig Palotához tartozó Istvánhegyet határolta kelet felől és vezetett északkeleti irányba.

A Váci út és az Attila utca közé eső területen az utcarendszer szabályos derékszögű kiosztású. A vizsgált területen jelentős tér csak egy van: nevezetesen a Megyeri útra nyíló, téglány alakú Aschner Lipót tér – erede] leg templomtér –, mértani kialakításával szervesen illeszkedve a derékszögű utcarendszerbe.

A vizsgált településszerkezeti egység jelenlegi lehatárolása történeti okokra vezethető vissza, amennyiben ez a területrész csak 1875-1883 között csatolták Újpesthez, addig Palotához tartozott.

Területhasználat

1830-ban gróf Károlyi István a megyeri pusztából egy területet szőlőtelepítés céljából kifarcellázott és 1831. április 15-én „unilaterális” (egyoldalú, csak az egyik félre kiterjedő) szerződéssel különböző bérlőknek bérbe adta és létrejött az Istvánhegy. A területen présházak és nagyobb szőlő területek közepén villa jellegű épületek épültek. Istvánhegy szőlőhegyként való használata jellemző maradt az 1870-es évek végéig, majd a 20. század elejére a szőlőhegy és a mezőgazdasági használat teljesen eltűnt.

Az 1880-as évektől kezdve a nagyobb szőlőbirtokok helyén ipari használat kezd általánossá válni és körülöttük lakóterületek jönnek létre a munkások és tisztviselők részére. Az határozza meg a városrésze jellemző kétarcúságot.

Újpesten az 1830-as években a Váci út és az Attila út találkozásánál telepedtek le az első ipari üzemek és a vizsgált terület déli része érintkezik és részben belenyúlik ezzel a történetileg kialakult régi iparterületbe. (ld. Wolfner Bőrgyár)

Az egykori szőlőhegy ipari- és lakóterületté válása maga után vonta közösségi- és szociális intézmények létrejöttét: templomok, iskolák és kórház (több pavilonnal).

A két világháború között új területhasználati elem jelent meg, az UTE stadion és kiszolgáló részei.

A területen igazgatási-, oktatási-, kereskedelmi centrum nem jött létre.

A Károlyi István városrész mai területhasználatát az alábbi kategóriákkal jellemezhetjük:

- önálló lakóterület,
- vegyes lakó-intézményterület (jellemzően lakóterület),
- önálló intézményterület,
- vegyes intézmény-lakóterület (jellemzően intézményterület),
- ipari terület,
- zöldterület jellegű intézményterület,
- zöldterület

A területi arányokat tekintve megállapítható a lakó- és vegyes funkciójú területek, valamint az üzemi (ipari) területek arányának azonossága.

A területen kevés a közterületi zöldterületek aránya. Mégis az intézményi és üzemi belső zöld (üres) területek kellőképpen laza megjelenést biztosítanak a területnek.

e) TELEPÜLÉSKARAKTER: TELEKSZERKEZET ÉS TELEKHASZNÁLAT, BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS ÉPÜLETTÍPUSOK

Telekszerkezet és telekhasználat

A Károlyi István városrész településszerkezeti egységre a szabályos, raszteres utcaszerkezet a jellemző. A mérnöki szabályosság azonban nemcsak az út- és utcahálózatra, hanem a telekszerkezetre, méretekre is kiterjed. A terület az alábbi területhasználati kategóriákkal jellemezhető: önálló lakóterület, vegyes lakó-intézményterület (jellemzően lakóterület), önálló intézményterület, zöldterület jellegű intézményterület, valamint a nagyszámú ipari terület.

A területen előforduló történeti telektípusokat funkció szerint tulajdonképpen három nagy kategóriába lehet sorolni: vannak lakótelkek, és intézménytelkek, valamint ipari-üzemi telkek. A történeti telekszerkezetben a lakótelkek a kisebb, az intézményi- és üzemi telkek pedig a nagyobb méretűek.

Beépítési mód és épülettípusok

A tervezési területen nagyobb részén az utcavonalon álló, kerítésfalas és félig zárt soros beépítés uralkodik, és ezen belül úgyszólván mindenféle típusú beépítési alakzat – L és U forma – egyaránt előfordul.

Találhatók azonban az utcavonalról hátra húzott épületek is, amelynek utcai szárnya nem volt (lásd Kisfaludy utca). A szabadon álló történeti beépítés nem jellemző a területre. Az „úszótelkekre” helyezett lakótelepi jellegű, szabadon álló beépítés ritkább a területen, amely kizárólag az Attila utca északi szakaszán jelentkezik.

A terület épületállománya felerészben lakó, illetve üzemi (ipari) funkciójú épület/együttes. Önálló intézményi funkciójú épületek (iskola, kórház, stb.) elszórtan mutatkoznak a területen és egy nagy sportterület is található itt.

A kiskereskedelmi létesítmények jelentős része lakóépületek földszintjén került elhelyezésre.

f) VÉDETTSEGEK

A vizsgált területen két egyedi műemléki védettségű épület és annak műemléki környezete található, területi védelem és világörökségi védelem nincs.

trsz.	hrsz.	cím	rendeltetés	megjegyzés
15301	70351/1	Attila utca 8-10. (József Attila u. 12.)	„Iskola”	épült 1902. magyaros szecessziós stílusban, építész: Baumgartner Sándor – Herczegh Zsigmond egyedi azonosító: 406; védés: 1978., 2013
15301	70253, 70254, 70255, 70256/1, 70256/2, 70343/1, 70343/2, 70347, 70350/6, 70350/26, 70350/28, 70350/30, 72192, 72194, 72195		„Iskola” ex-lege műemléki környezete	egyedi azonosító: 24302; védés: 2013.
15301	70350/31	Attila utca 8-10.	Kerítés	egyedi azonosító: 20439; védés: 1978.
16185	74327/1	Megyeri út 15.	Kapuépítmény	egyedi azonosító: 15771; védés: 2006.
16185	74327/1	Megyeri út 15.	Irodaépület	egyedi azonosító: 15772; védés: 2006.
16185	74327/1	Megyeri út 15.	Sertés- és marhavágóhid épülete	egyedi azonosító: 15773; védés: 2006.
16185	74327/1	Megyeri út 15.	Alkalmazotti lakóház	egyedi azonosító: 15774; védés: 2006.
16185	74327/1	Megyeri út 15.	Újpesti vágóhid együttese	egyedi azonosító: 11345; védés: 2006.

g) AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ELEMZÉSE:

A vizsgált terület Újpest gyárváros jellegű területe. Városkép szempontjából kiemelt útvonalai a határoló a Váci út és a Fóti út, az a két út, amely országos és lokális jelentőségű útvonalként épült be a településbe.

Ezen kívül a terület szervező és gyűjtő útjai a keleti határúttal, az Attila utcával közel párhuzamos Baross utca és a Megyeri út.

A területen országos szintű egyedileg védett műemlék 2 db található (Iskola, hrsz: 70351/1; és a Vágóhid együttese, hrsz 74327/1) amelyek egymástól távol, elszigetelten helyezkedek el.

Fővárosi védettségű épület nincs a területen.

A 8 darab helyi, kerületi védettségű épület elsősorban a 19. század vége, 20. század eleje építészetét képviseli.

A települési értékleltár kiértékelése során országos és fővárosi védelemre nem javasunk épületet, a helyi védelemre javasolt 17 darab objektum lényegében véve kiegészíti az eddigi kerületi védett épületek sorát.

A kiválasztás szempontjai között az építészeti-, művészi homlokzatalakítás és tömegformálás mellett az utcaképben betöltött kiemelkedő helyzet szerepelt. A javasolt emlékek építészeti stílusa felöleli a terület lakó- és gyárterületté válásnak korszakait és az itt megjelenő épületek típusait, a 19. század végétől a 20. század közepéig.

Külön kell megemlíteni a terület korai, 19. században betöltött szőlőhegyi szerepét betöltő időszak épületeit, a nyári lakokat, villákat és üdülőket, amelyek többsége elsősorban a térképek elemzése alapján körülépítve vagy átalakítva még ma is állnak. Külön tanulmányt érdemelne ezek pontos feltérképezése és értékeinek számbavétele.

A terület másik jellemzője a gyárvárosi, ipari épületállomány, amelyek épp az előbb említett szőlőhegyi birtokok területén jöttek létre és terjeszkedett; számuk közelíti a 15-öt.

h) TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉS RENDSZERÉBEN

A vizsgált térség területhasználatának sajátosságaira a lakó-, és intézményi, illetőleg ipari funkció egyaránt jellemző. Lényegében ugyanezen funkciók jellemezték a városrész történeti, 1950 előtti területhasználatát és ez napjainkra sem változott, következve abból, hogy a terület mindig az üzemi és az ott dolgozók lakóhelyét is jelentő területi szerepet töltött be.

1950 előtt és 1950 után is e funkciók egyensúlyban voltak, közel azonos területű használattal az ipari és a lakófunkció jellemző vonásaival. A szőlőbirtokok parcellázása után kialakuló telkek vagy ipari használatot, vagy pedig további kisebb telkekre osztva a lakófunkciót kaptak.

A lazább, nőtt jellegű ipari telephelyeket a sűrűbb beépítésű lakóházak vették körül. Elsősorban az utcavonalon álló, kerítésfalas beépítés a jellemző, a zárt sorú beépítés ritkább, inkább a keleti határúton, az Attila utcában alakult ki. Többségében a lakótelkek fésűs beépítésűek; a lakóházak földszintes, vagy ritkábban földszint + 1 emeletes épületek.

A 20. század végén több ütemben történt lakótelep jellegű építések, főleg az Attila utca északi szakaszára korlátozva. Ezek a fejlesztések csak a korábbi üzemi területek kifarcellázásával történtek, ami nem változtatta meg a terület történetileg kialakult képét.

A továbbiakban a történeti beépítési struktúra, településszerkezet fenntartása, a gyártelepek revitalizációja, a sérült helyeken javítása tudja elősegíteni a kulturális örökség fenntartását és teheti lehetővé, hogy a különböző védettségű épületek ne zárványszerűen jelenjenek meg a település szövetében.

5. NYILATKOZAT

Alulírott, Dr. Haris Andrea művészettörténész és Ivicsics Péter építészmérnök műemléki szakértő nyilatkozunk, hogy a tervezett területrendezés, településfejlesztés épített környezeti és műemlékvédelmi érdekeket és jogszabályokat nem sért. A hatástanulmány elkészítésére a Miniszterelnökség műemléki szakértői szakterületen szakértői tevékenység végzésére jogosító engedélye alapján jogosultak vagyunk.

Budapest, 2016. március hó

Dr. Haris Andrea
művészettörténész
szakértői szám: 21-0060

Ivicsics Péter
okl. építészmérnök
szakértői szám: 21-0042



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZ



1. VIZSGÁLAT

A régészeti örökség vizsgálatát az Aczél Városépítész Bt. (1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.) megbízásából a Budapest, IV. kerület, KÁROLYI VÁROSNEGYED városszerkezeti egység: Váci út – Fóti út – Attila utca – József Attila utca által határolt, összességében közel 150 hektáros területre vonatkozó KVSZ-hez szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi részének elkészítéséhez végeztük.

A régészeti örökség leírásánál a kulturális örökség védelméről szóló 199/2014. (VIII. 1.) Korm. Rendelet értelmében a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban található adatokat, valamint az ide vonatkozó szakirodalmat, a helyszíni szemle tanulságait vettük alapul.

1.a) Történeti leírás, régészeti örökség felmérése

A vizsgálat alá vont területnek újkort megelőző történetére vonatkozóan írásos emlékek nem állnak rendelkezésre.

Ugyanakkor a területről származó néhány régészeti lelet, a környező lelőhelyek adatai, de különösen a terület speciális földrajzi elhelyezkedése alapján jelentős őskori, római kori és középkori jelenléttel lehet számolni.

Budapest földje morfológiai képének kialakításában mindenekelőtt a Duna játszott kiemelkedő szerepet. A Pesti-síkság földtörténeti léptékkal mérve még nem is olyan régen az Ős-Duna árterében feküdt, s csak később vette fel a folyam folyásának mai formáját, melynek következtében a Pesti-síkság felszínre került. Ezzel létrejöttek a pesti oldalon a mellékfolyókat (patakokat) kísérő, az emberi megtelepedésre kiválóan alkalmas domborok, dombvonulatok. A hidrogeológiai kutatás álláspontja szerint az Ős-Duna csak a földtörténeti negyedkor fiatalabb szakaszában, i.e. 2500 körül foglalta el jelenlegi medrét. A Duna árterületének visszahúzódásával teremtődtek meg a kelet–nyugati irányú folyami átkelőhelyek természeti feltételei.

A Duna medrének mélyebb bevágódásának településtörténeti következménye az volt, hogy ezt követően tartósan kiemelkedtek a folyam árvízszintjéből azok a lösszel borított domborok, amelyek ettől kezdve az emberi megtelepedés szempontjából fontos szerephez

jutottak. A fővárost északról délre átszelő folyam, a Duna természetes közlekedési és szállítási út volt minden időben, s ezt kiegészítették a nyugat és kelet felé vezető útvonalak. Ennek megfelelően alakultak ki a folyam gázlópontjai, s ezek alapvetően meghatározták a különböző települések létrejöttét. A viszonylag későn létrejött vízmentes területeken, illetve a Duna folyását követő 1,5–3 méterre kiemelkedő homokdombokon jórészt a bronzkor szakaszában kezdett benépesülni a pesti oldal.

A korai bronzkor időszakából a folyam mindkét partján feltárt harangedényes kultúra telepeit felváltó középső bronzkori Vatya kultúra telepei a fentiekben vázolt földrajzi környezetben mind a budai, mind a pesti oldalon a Duna partját követő kiemelkedéseken megtalálhatóak.

Ilyen telep nyomaira bukkanhattak 1932-ben a mai Baross utca 90. számú telek környékén, ahol homokbányászás közben agyagedények kerültek elő. Ebből vásárolt a Székesfővárosi Múzeum (ma Budapesti Történeti Múzeum).

Sajnálatos módon a megvásárolt leletek lelő-körülményeiről részletesebb információk nem maradtak fenn. A múzeumba került edények temetkezésre szolgáló urnák, formájuk, díszítésük alapján a középső bronzkorba datálhatóak, és a Vatya kultúra hamvasztásos rítusú temetőjéből származhatnak.

Az előkerülés idején nem történt hitelesítő feltárás, így jelenleg nem lehet eldönteni, hogy csak a temető részleteit, vagy a telepet is megbolygatták egykor a homokbányászással. Sőt a pusztulás mértékére sincsenek adataink.

Mindenesetre a Vatya kultúra több évszázados létezése során nagy kiterjedésű telepeket és hozzá kapcsolódó temetőket hozott létre. Ez alól a vizsgálat alá vont területen valaha volt telep sem lehetett kivétel. Korábban, 1940-ben a Magyar Nemzeti Múzeumba került beszolgáltatásra szórványként egy ugyanebből a korból származó agyagedény a Thaly Kálmán utca 36. alól. Ez jelezhet itt temetőt vagy telepet is.

A területtől északra található régészeti lelőhelyek közül az egyik a Váci úti Vízművek területén keresendő. Itt késő középkori településre utaló leleteket regisztráltak korábban. A másik lelőhely a megyeri csárda mellett ismeretes. Itt római kori erőd maradványát találták meg még a XX. század elején. Sajnos azonban ezekről szabványos régészeti dokumentáció nem készült, így pontosan behatárolni ezek elhelyezkedését, kiterjedését nem lehet.

Közvetlen a terület északi határán a Váci út- Fóti út metszésénél található Cérnagyár területén ismeretes régészeti lelőhely, ahol római kori emlékeket gyűjtöttek össze 1960-ban

egy helyszíni szemle során. A lelet-beszolgáltatást nem követte további régészeti beavatkozás, így jelenleg nem áll rendelkezésre adat arra vonatkozóan, hogy a területen a lelőhelynek melyek a határai.

A terület nyugati határát adó Váci út vonala az őskortól kezdve fontos kereskedelmi út volt, ahol magával az útnak, valamint az utat kísérő objektumoknak előkerülésével lehet számolni. A Pestről Vácra vezető középkori út is itt haladt el. A középkori oklevelekben leírt, és a Vízművek környékére lokalizált Megyer falu külterületéhez tartozhatott a vizsgált terület.

1. b) Védettségek: területi és egyedi

A vizsgálat alá vont területen egyedi régészeti védelmet élvező ingatlan nem található.

A vizsgálat alá vont területen található a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban szereplő 66162 számon nyilvántartott régészeti lelőhelynek egy része, melynek határai a nyilvántartás szerint Bp. IV. Váci út- Megyeri-út- Szilas patak- Külső Szilágyi út-Budapest közigazgatási határa-kerülethatár, valamint a területen található a 15663 egyedi azonosítójú „Baross utca 90” elnevezésű és 15690 egyedi azonosítójú Thaly Kálmán utca 36. elnevezésű lelőhely. A régészeti lelőhelyek a 2001. évi LXIV. tv. 11. §-a szerint általános régészeti védelmet élveznek.

A 15663 és 15690 egyedi azonosítójú lelőhelyeket körbevevő, a helyszínrajzon bejelölt területek topográfiai elhelyezkedésük okán régészeti érdekű területek a 2001. évi LXIV. tv. 7.§ 17. pontja alapján.

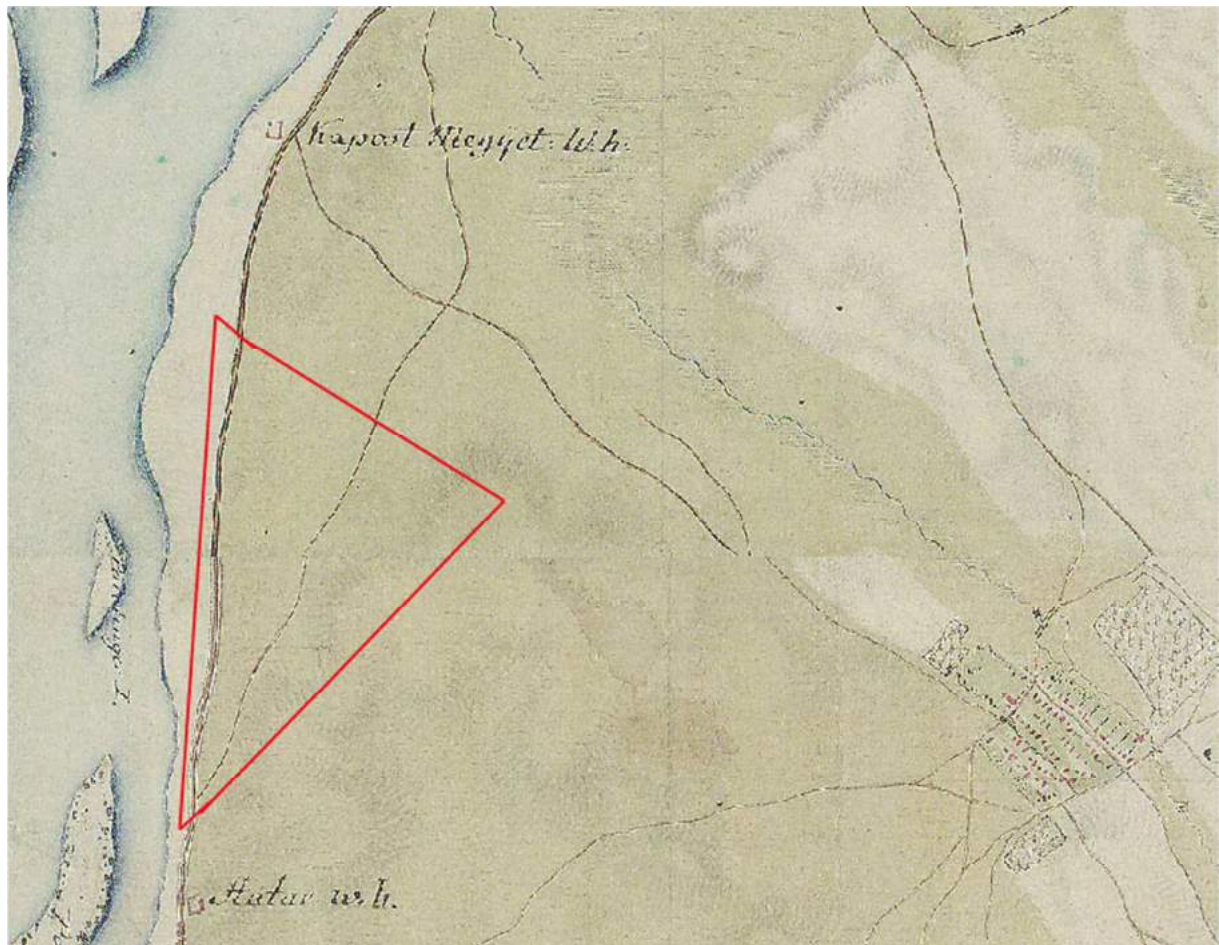
1. c) az örökségi értékek elemzése

A vizsgált területen eddig ismert régészeti lelőhelyeken előkerült őskori edények alapján itt nagy kiterjedésű bronzkori teleppel és hozzá tartozó temetővel lehet számolni. A Váci út mentén római kori út menti létesítmények, a középkori úthasználat esetleges emlékei is előkerülhetnek.

1.d) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében

A vizsgált terület teljes egészében elfedett, így a régészet terepbejárásos módszerével itt adatokat gyűjteni nem lehet. A fennmaradt ábrázolások legkorábbika az 1783-as katonai felmérés, melyen Duna vonalát követő út a mai Váci út nyomvonalán halad, és nagy valószínűséggel a korábbi állapotokat is tükrözi. Egyébként a terület ebben az időben teljesen lakatlan, minden objektumtól mentes volt. A tőle északra feltételezett Megyer falunak még romjait sem tüntették fel.

A mai Baross utca vonalában húzódó gerincet, melyen az őskori telep és temető lehetett három egymást követő domb formájában ábrázolják. Nagy valószínűséggel nemcsak a beépítésekkel semmisülhettek meg itt őskori földobjektumok, hanem az építkezésekhez kapcsolódó homokkitermelés is hozzájárulhatott pusztulásukhoz. Ugyanakkor a Dunapart felé tartó természetes lejtőn valószínűsíthető, hogy a bronzkori telep egyes részletei megőrződtek.



2. RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

Tekintettel arra, hogy a területen található régészeti lelőhelyeken hitelesen dokumentált feltárások nem voltak, ezért bármely földmunkával járó beavatkozás esetén egy-egy konkrét beruházás alkalmával a földmunkák mélységének és kiterjedésének függvényében az Előzetes Régészeti Dokumentációban kell meghatározni a régészeti beavatkozás mértékét, mely a régészeti megfigyeléstől a próbafeltárásig terjedhet.

Az eddig ismert adatok alapján megállapítható, hogy megtartásra érdemes maradvány előkerülése a vizsgált területen nem várható.

Egyébként bármely földmunkával járó beavatkozás az eredeti régészeti-történeti rétegeket megsemmisíti. A régészeti beavatkozás (megfigyelés, feltárás) során esetlegesen előkerülő régészeti objektumok szakszerű dokumentálása után a területen tervezett beruházások minden további kikötés nélkül megvalósíthatóvá válnak régészeti szempontból.

3. ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgált területen nagy kiterjedésű őskori telep és temetőmaradványok előkerülése lehetséges. A Váci út menti területen római kori és középkori úti-jelenségek előfordulása várható.

A KVSZ örökségvédelmi fejezetében a fenti pontokban felsorolt indokok miatt az alábbi előírás beépítését tartjuk szükségesnek a régészeti örökség védelmében:

- **Az Forster Központ közhiteles nyilvántartása szerinti régészeti lelőhelyek általános régészeti védelem alatt állnak.**
- **A védett régészeti lelőhelyen megvalósuló tevékenység, építmény engedélyezésére indult eljárásokban szakhatóságként a 39/2015 (III.11.) Korm. Rendelet alapján szakigazgatási szervként a Budapest Főváros V. kerületi Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala az illetékes.**
- **A régészeti érdekű területek esetében földmunkavégzés esetén régészeti megfigyelés szükséges. A megfigyelés eredménye következtében leletmentő ásatás elvégzése is szükségessé válhat.**

4. NYILATKOZAT

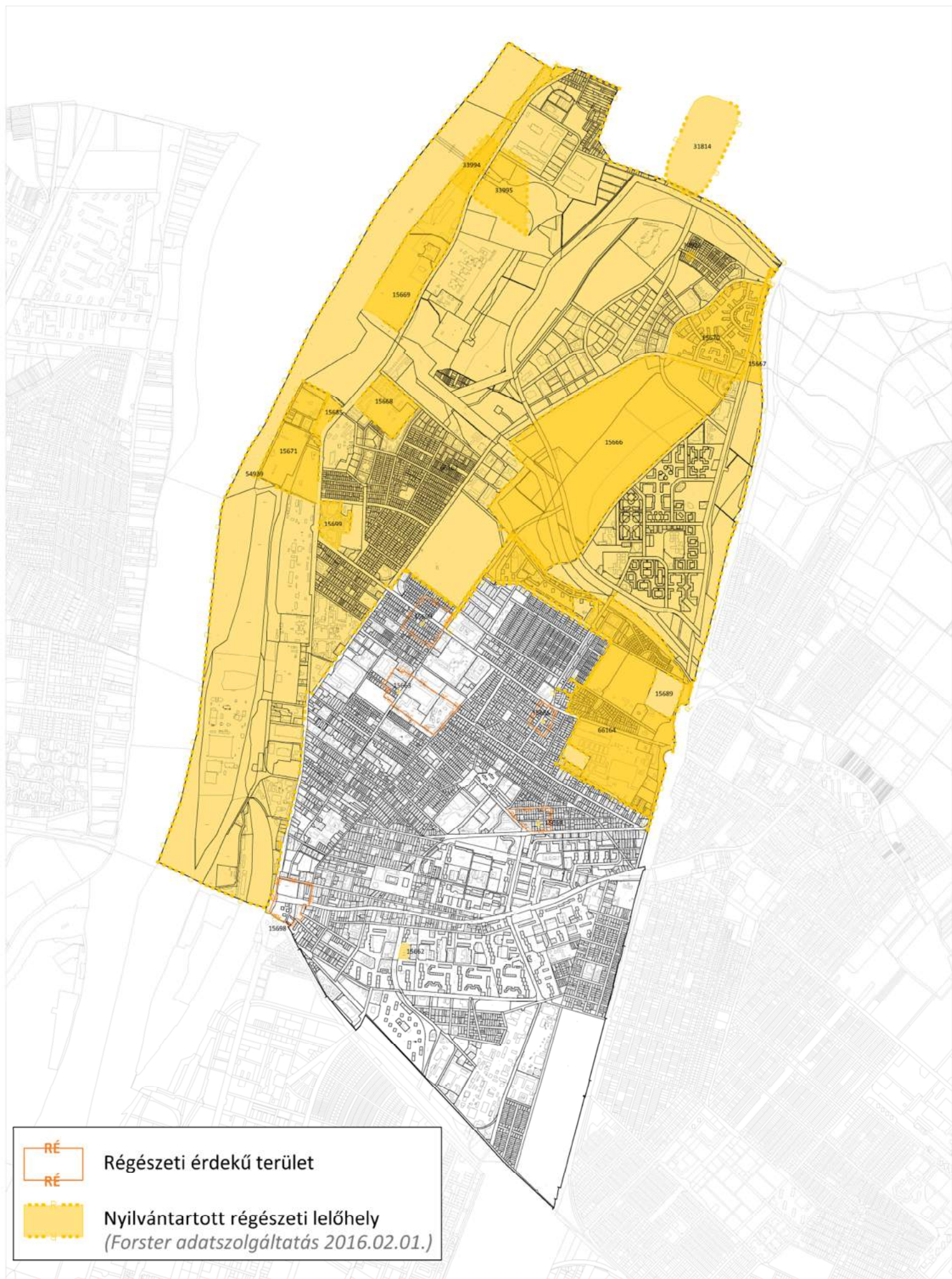
Alulírott Adorjánné dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy a 39/2015 (III.11.) Korm. Rendelet előírásai alapján az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezete megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem: szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Budapest, 2016. március 22.



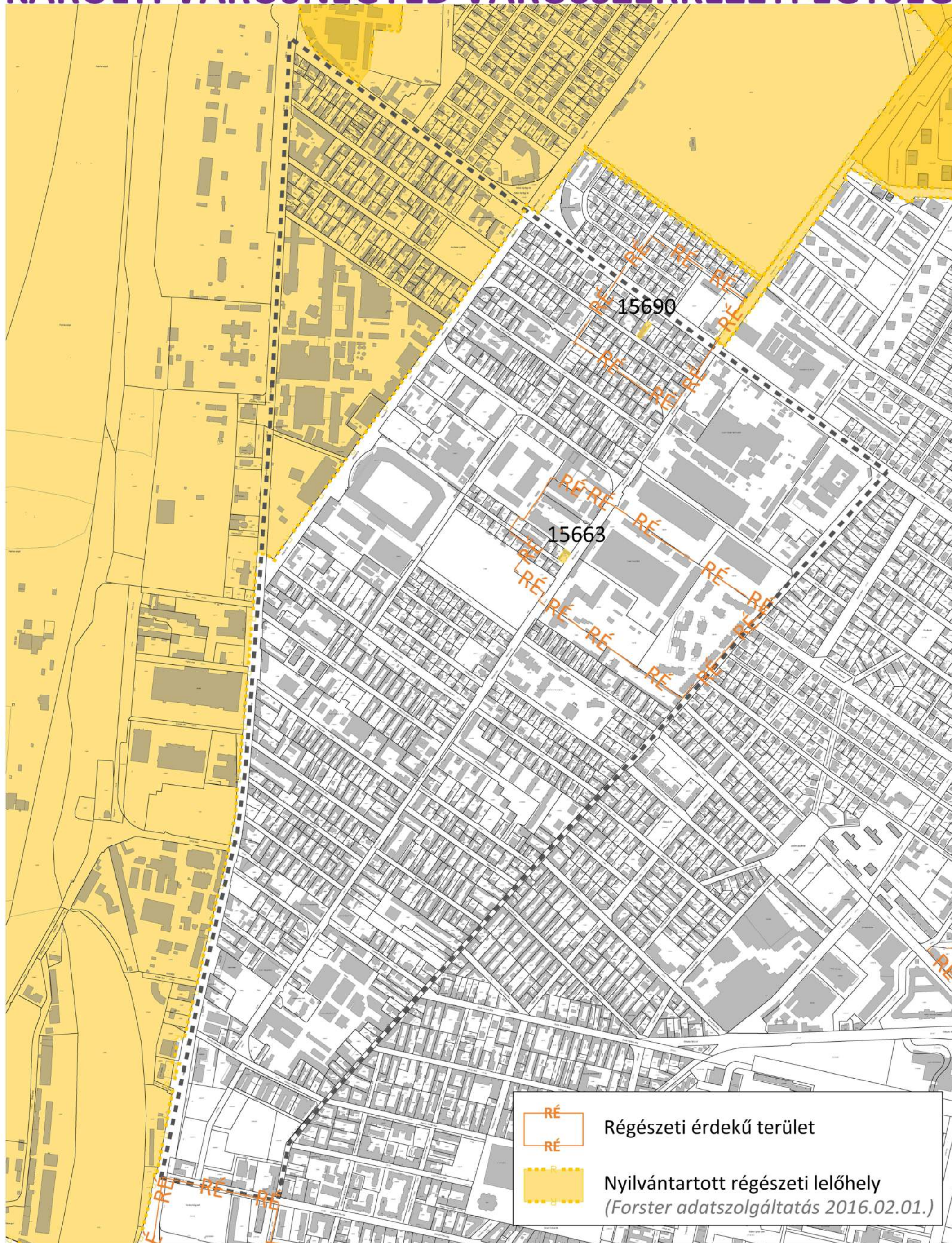
Adorjánné dr. Gyuricza Anna

Szakértői azonosító: B5COGJ



ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY - RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZ
ÚJPEST - RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG



ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY - RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZ

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

KÁROLYI ISTVÁN VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

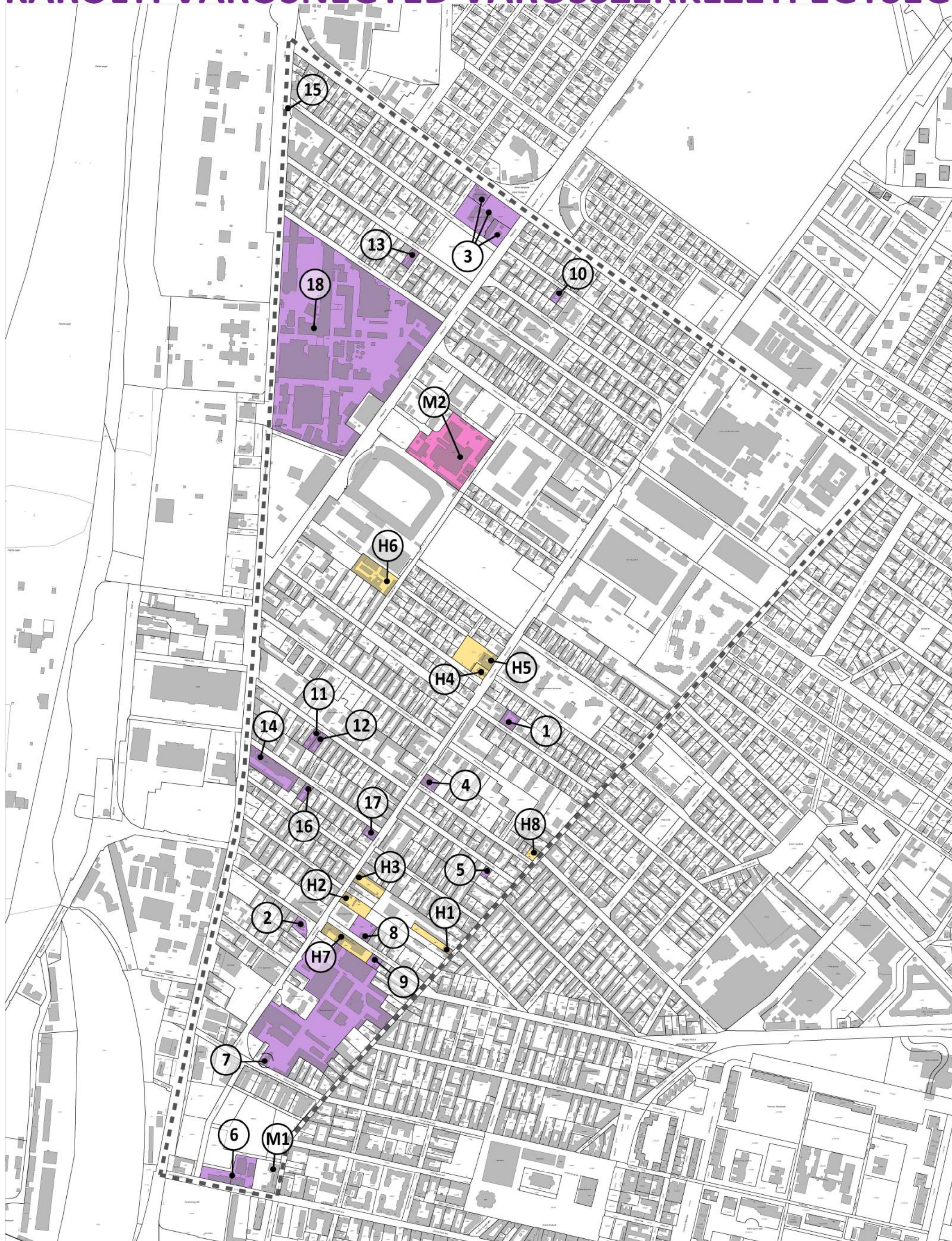
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

VÉDETT ÉS VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK KATASZTERE



KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG



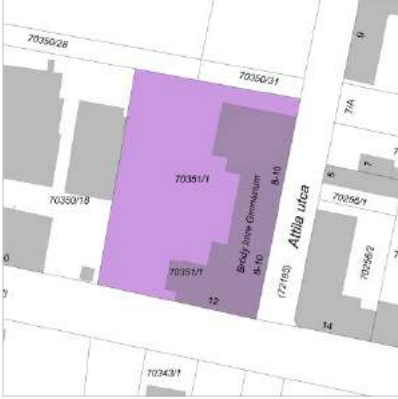


VÉDETT ÉS VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK KATASZTERE

ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ



VÉDETT ÉPÜLETEK



<p>M1.</p>	<p>ISKOLA (v. Bródy Imre Gimnázium)</p> <p>Hrsz.: 70351/1</p> <p>Cím: Attila utca 8-10. (József Attila utca 12.)</p> <p>Védettség: műemléki védelem (tsz: 15301; az.: 406, 24302,</p> <p>Leírás: 1901-02-ben épült magyaros szecessziós stílusú épület. <i>Építésszek: Baumgartner Sándor és Herczegh Zsigmond;</i> Az emeletes iskola homlokzatai romló állapotúak, mert régóta használaton kívüli az épület. Az Attila utcai kerítés kerámia fedkövei eltűntek.</p> <p>Javaslat: oktatási vagy irodai újrahazsnosítás, amelynek során az épület tömegét és homlokzatait meg kell őrizni, illetve rekonstruálni.</p> <p>Felújítása a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint történhet, de nem sokáig halasztható.</p>	
<p>József Attila utca felőli homlokzat</p>		
<p>Attila utcai kerítés még ép fedkövekkel.</p>		

M2.	VÁGÓHÍD	
	Hrsz.: 74327/1	
	Cím: Megyeri út 15.	
	Védettség: műemléki védelem (tsz.: 16185; az.: 11345, 15771-4)	
	<p>Leírás: 1910-11-ben épült ipari stílusú épület-együttes</p> <p>Építésszek: Böhm Henrik és Hegedűs Ármin;</p> <p>A földszintes épületek homlokzatai közepes állapotúak.</p>	
	<p>Javaslat: jelenlegi használat, amelynek során az épületek tömegét és homlokzatait meg kell őrizni.</p> <p>Felújítása a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint lehetséges.</p>	
	<p>Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:</p> <p><i>Közvágóhíd és húsfeldolgozó üzemcsarnokok, irodák, igazgatói, állatorvosi és alkalmazotti lakóépület, valamint főkapu együttese, nyerstégla burkolattal hangsúlyozottan kirajzolt architektúrával. Újpest szecessziós stílusú, rendkívül értékes ipari együttese, mely az eltérő rendeltetésű épületekben sokféle változatban alkalmazza az Újpesten honos nyerstégla és vakolat homlokzatképzését.</i></p> <p><i>A területi védelem alatt álló együttes átépítése csak olyan hatályos részletes rendezési terv alapján végezhető, melynek vizsgálati és tervi munkarészei a helyi értékeket megállapítva, az azokkal kapcsolatos építési tevékenységet értékőrző – értékteremtő módon szabályozzák.</i></p>	
Megyeri út felőli homlokzat		
Archív képek a gyáruddarról		

H1. LAKÓÉPÜLET**Hrsz.:** 73884**Cím:** Attila utca 62.**Védettség:** kerületi helyi védelem**Leírás:** 1870 körül épült klasszicista stílusú épület (?)

Az emeletes épület homlokzata közepes állapotú.

Javaslat: jelenlegi használat, amelynek során az épület tömegét és homlokzatát meg kell őrizni.

Felújítása a 25/2010. (IX. 16.) önkormányzati rendelet előírásai szerint lehetséges.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

Az egyemeletes lakóház öttengelyes, szimmetrikus homlokzati kialakítású, földszintjén egyenes- az emeleten íves záródású ablakokkal. A kaput a kis kiülésű rizalit hangsúlyozza, ezt a két oldalán álló fejezetes falpillér keretezi, és a két szint közötti osztópárkány erősebb kiülése zár le. A konzolos főpárkány kéttagú, fogoros. Az emelet ablakai körüli szalagkeretek vélhetően már nem eredetiek, hanem egyszerűsítették. Az épület a klasszicizmus jól megoldott lakóházainak szép példája és egyben Újpest legrégebbi emeletes épületeinek egyike.

Attila utca felőli homlokzat



Attila utca felőli nézet és a bejárati kapu



H2. LAKÓÉPÜLET**Hrsz.:** 73887**Cím:** Baross utca 27.**Védettség:** kerületi helyi védelem**Leírás:** 1900 körül épült eklektikus stílusú épület

A magasszintes épület homlokzata jó állapotú.

Javaslat: jelenlegi használat, amelynek során az épület tömegét és homlokzatát meg kell őrizni.

Felújítása a 25/2010. (IX. 16.) önkormányzati rendelet előírásai szerint lehetséges.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

Az alagsorral épült földszintes lakóház stílusa eklektikus, homlokzata tizenegy tengelyes és a közepére helyezett kapu szimmetrikus elrendezést ad az épületnek. A homlokzat mintásan, sötétebb és világos nyerstégla burkolattal készült, (mint pl. a Temesvári utca 3. is.) eredetileg igen jóigényű kiviteli munkával. Az összes nyíláskeretezés a homlokzatburkolat világosabb téglájával azonos színben festett vakolat, beleértve a kapu fölött a tondó (kör alakú mező) peremét is. Az ablakok szemöldökét egy-egy kagyló díszíti, az egymással szembe forduló két voluta fölött. A lakóház a Baross utca képében a századforduló jellegzetes, nyerstégla és vakolt architektúra alkalmazásának értékes példája.

Baross utca felőli homlokzat

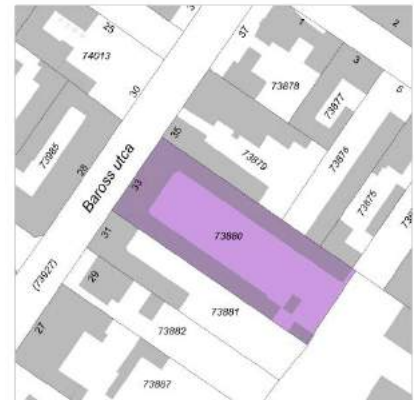


H3. LAKÓÉPÜLET**Hrsz.:** 73880**Cím:** Baross utca 33.**Védettség:** kerületi helyi védelem**Leírás:** 1900 körül épült eklektikus stílusú épület

Az emeletes épület homlokzata közepes állapotú.

Javaslat: jelenlegi használat, amelynek során az épület tömegét és homlokzatát meg kell őrizni.

Felújítása a 25/2010. (IX. 16.) önkormányzati rendelet előírásai szerint lehetséges.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

Egyemeletes, 11 tengelyes bérház, középen nyíló kapuval. A homlokzat nyerstégla burkolatú, és ugyancsak kiugratott nyerstéglákkal alakították ki az emeleti ablakkönyöklők alatti mezőket három-három kis konzollal. A félkörív-, és konzolsorból formált főpárkány is hasonlóan kivitelezett. A földszintet festett vakolat és nyerstéglasávózás tagolja váltakozva. A nyílások áthidalását vakolt – színezett felület jelzi, a földszinten boltozást, az emeleten pedig timpanon, illetve kőkiosztást mutatva. Az épület a közeli, 27. szám alatt álló, hasonló jellegű épülettel együtt meghatározó módon őrzi a Baross utca képében ezen a szakaszon a századvég későeklektikáját.

Baross utca felőli homlokzat

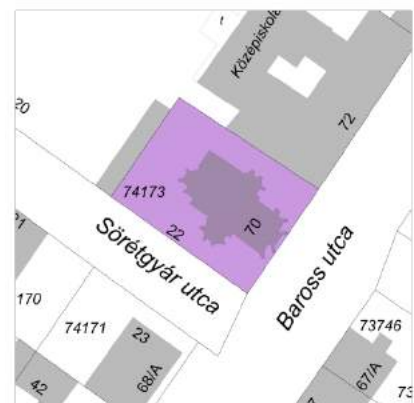


H4. TEMPLOM**Hrsz.:** 74173**Cím:** Baross utca 70. (Sörégyár utca 22.)**Védettség:** kerületi helyi védelem**Leírás:** 1886-ban épült eklektikus stílusú épület

A templom épület homlokzata jó állapotú.

Javaslat: jelenlegi használat, amelynek során az épület tömegét és homlokzatát meg kell őrizni.

Felújítása a 25/2010. (IX. 16.) önkormányzati rendelet előírásai szerint lehetséges.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

Az Angolkisasszonyok szerzetes rendje által építtetett „Jézus szíve” templom az eklektika neoromán-, neogót stílusú változata. A főhomlokzati torony a templomhajó tengelyében áll, itt nyílik a főbejárat is. A torony az alsó szinteken négyzetes alaprajzú, támpilléres, a legfelső szintje már e négyzetbe szerkesztett nyolcszög alaprajzú és karcsú, gúla-alakú sisakkal koronázott. A templom homlokzatburkolata nyerstégla, kő nyílászkeretekkel és támpillérfejezetekkel. Az architektúra rokon elemeket mutat kialakításában az Ybl Miklós által tervezett templomokkal, nevezetesen a Bakáts téren álló ferencvárosi plébánia templommal és az Árpád úti Clarisseum templomával is. Az épület tornyával együtt meghatározó jelenség mind a Baross, mind a Semmelweis utca képében.

Sörégyár és Baross utca felőli homlokzat



H5. SZAKKÖZÉPISKOLA**Hrsz.:** 74174**Cím:** Baross utca 72. (Sörtegyár utca 20.)**Védettség:** kerületi helyi védelem**Leírás:** 1900 körül épült eklektikus stílusú épület

A kétemeletes iskolaépület homlokzata jó állapotú.

Javaslat: jelenlegi használat, amelynek során az épület tömegét és homlokzatát meg kell őrizni.

Felújítása a 25/2010. (IX. 16.) önkormányzati rendelet előírásai szerint lehetséges.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

A Berzeviczy Gizella közgazdasági szakközépiskola kétemeletes épülete horizontális tagolású a nyílások és falfelületek arányai révén, amit a földszint vakolatsávozása és a földszint feletti osztóparkány, a könyöklőparkánnyal kettésével összefogott ablakok is hangsúlyoznak. Az iskola hátsó szárnya egy korábbi, 1840 körül keletkezett oszlopos tornácú villát foglal magába. A tornác belső falán befalazott ajtó fölött szürke márvány dombormű és felirat: „NÜTZLICHE ERFINDUNGEN ERWECKEN DIE LIEBE ZUR KUNST” (A művészet iránti szeretetet a hasznos találmányok keltik fel.) A feliratot két géniusz alakja fogja közre. Az iskolaépület a mellette álló templommal együtt hangsúlyosan mutatkozik meg az utcaképből, s a Semmelweis utca felőli nézetben még a Sörtegyár tornya is megjelenik a háttérben.

Baross utca felőli homlokzat a templommal

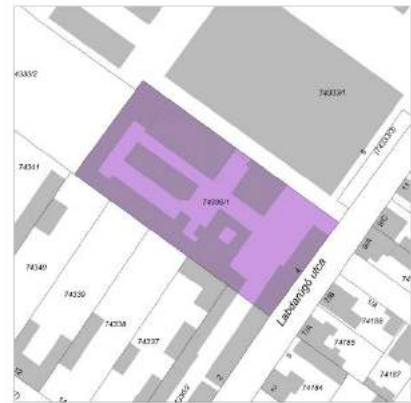


H6. IPARI ÉPÜLET (Sörégyári ejtőtorony)**Hrsz.:** 74336/1**Cím:** Labdarúgó utca 4.**Védettség:** kerületi helyi védelem**Leírás:** 1917-ben épült ipari stílusú épület

Az ejtőtorony épület homlokzata közepes állapotú.

Javaslat: jelenlegi használat, amelynek során az épület tömegét és homlokzatát meg kell őrizni.

Felújítása a 25/2010. (IX. 16.) önkormányzati rendelet előírásai szerint lehetséges.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

A Sörtegyár ejtőtornya a gyártási technológia követelményei szerint kialakított méretű és magasságú nyerstégla építmény. A négyzetes torony architektúrája párkánnyal kétszintes talapzatra, törzsre és fejezetre osztott. Voltaképpen egy klasszikus pillér óriás nagyítása is lehetne ez, mint megoldás. A toronymagasság hatását még inkább fokozza a látványban a torony oldalain a faltükör keretezése és a függőleges ablaksor. A városban számos ponton megjelenik a torony és meghatározó a városképben.

A területi védelem alatt álló együttes átépítése csak olyan hatályos részletes rendezési terv alapján végezhető, melynek vizsgálati és tervi munkarészei a helyi értékeket megállapítva, az azokkal kapcsolatos építési tevékenységet értékőrző – értékteremtő módon szabályozzák.

Labdarúgó utca felőli homlokzat

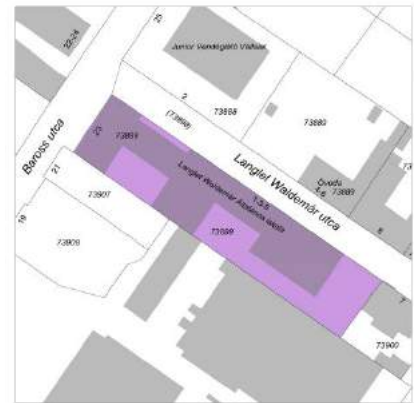


H7. ISKOLAÉPÜLET**Hrsz.:** 73899**Cím:** Langlet Waldemár utca 1-5. (Baross utca 23.)**Védettség:** kerületi helyi védelem**Leírás:** 1902-ben épült eklektikus stílusú épület

Az emeletes iskolaépület homlokzata jó állapotú.

Javaslat: jelenlegi használat, amelynek során az épület tömegét és homlokzatát meg kell őrizni.

Felújítása a 25/2010. (IX. 16.) önkormányzati rendelet előírásai szerint lehetséges.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:***Az iskola létrejötte eredménye volt Újpest 1901-1912 közötti, sikeres építéspolitikájának. (.....)**Az iskolaépület kialakítása az eklektikához közelálló formákat alkalmaz, noha egyes részletek szecessziósak, mint pl. az ablakok fölött a kiterjesztett szárnyú baglyot ábrázoló domborművek. A homlokzatot tagoló lizénák kőkváderézést, az ablak áthidalók boltozatot utánoznak. Az épület tagolást a kőosztást utánzó vakolt falsávozás adja meg a nyerstégla-burkolatú alapsíkon. A későbbi idők iskolabővítései nem előnyösek, de nem érintették magát az eredeti homlokzatot a Langlet Waldemár utcában, melynek jellegzetes szakasza ez az épület.*

Langlet Waldemár utca felőli homlokzat



Langlet Waldemár utca felőli homlokzat

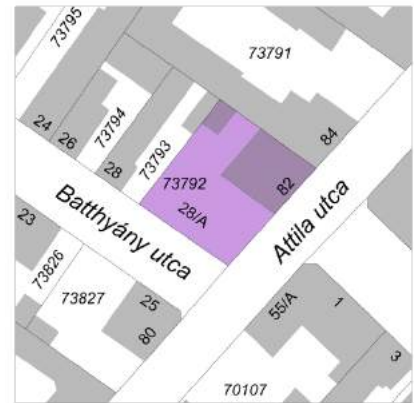


H8. LAKÓÉPÜLET**Hrsz.:** 73792**Cím:** Attila utca 82. (Batthyány utca 28/A)**Védettség:** kerületi helyi védelem**Leírás:** 1900 körül épült eklektikus stílusú épület

A földszintes épület homlokzata jó állapotú.

Javaslat: jelenlegi használat, amelynek során az épület tömegét és homlokzatát meg kell őrizni.

Felújítása a 25/2010. (IX. 16.) önkormányzati rendelet előírásai szerint lehetséges.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

Földszintes nyeregtetős lakóház, négytengelyes homlokzattal, mozgalmas neorokokó architektúrával, melynek vélhetően egyetlen példája Újpesten. Az ablakok íves záródású, „T” osztásúak, egyszerű szalagkeretézéssel, fölöttük mozgalmas és gazdag díszítésű, íves timpanon van kartussal (illetve címerhellyel). A kartus megjelenik a záró párkány álló konzolai között is kétoldalt egy-egy fonatos rokokó díszmezővel. Az épület az Erkes Gyula utca Attila utcai torkolatában áll, így az utcaképben már messziről is hatásosan érvényesül.

Attila utca felőli homlokzat



Attila utca felőli nézet részletekkel

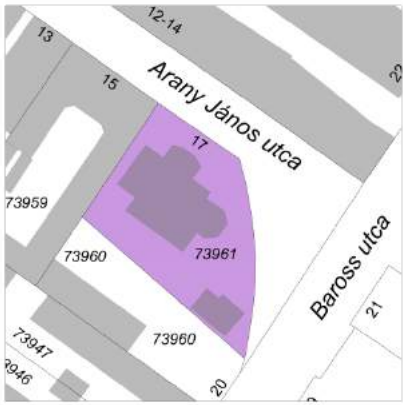





VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK



1. LAKÓHÁZ	
Hrsz.: 73749	
Cím: Ambrus Zoltán utca 6.	
Védettség: helyi védelemre javasolt	
<p>Leírás: 1920 körül épült késő szecessziós stílusú épület.</p> <p>A földszintes lakóház homlokzatai jó állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.</p> <p>Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület tömegében és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakófunkció megtartásával javasolt.</p>	
<p>Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:</p> <p>A földszintes, nyeregtetős lakóház 1900-as években keletkezett, ahogyan ezt szép ablakszerkezetei, a kapu váz-táblázatos kialakítás és igényes rajza mutatja. Az utcai homlokzat eredetileg eklektikus volt, amint azt az udvaron lehet látni, ahol még megmaradt a ház építéskori architektúrája. A két világháború közötti időszak szecesszióhoz kötődő stílusát mutatja az utcára néző homlokzat hullámvonalal keretezett és különlegesen bordázott mezőivel, melyek jó arányúak, finom kiugrással az ablakok és a kapu vízszintes fix osztását is kitűzve. Az épület utcai főpárkányát nem érintette ez az utólagos átalakítás, megmaradt, s a nyílások fölötti mezők felső, hullámvonalú vízszintes lezárása szerencsésen adja meg az átmenetet e két stílus között.</p> <p>A lakóház az Ambrus Zoltán utca szomszédos, 8-10. szám alatti épületekkel együtttest képez, mely jól képviseli az 1900-1930. közötti években megjelent építészeti stílusokat.</p>	
Ambrus utca felőli homlokzat	

2. LAKÓHÁZ	
	<p>Hrsz.: 73961</p> <p>Cím: Arany János utca 17.</p> <p>Védettség: helyi védelemre javasolt</p> <p>Leírás: 1900 körül épült eklektikus stílusú épület. A földszintes lakóház homlokzatai jó állapotúak. A tetőtér beépítése nem javasolt.</p> <p>Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület különleges tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakófunkció megtartásával javasolt.</p>
	
	<p>Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból: A földszintes családi villa az Arany János – Baross – Langlet Waledmár utca találkozásánál kétszintes saroktoronyával minden irányból egyedi látványt nyújt, míg az Arany János utca felől a sokszögű télikert érvényesül. Jellegzetes tömegformálásával jól érzékelteti a városszerkezeti csomópont helyét, irányait.</p>
Baross utca felőli homlokzat	

3. R. K. TEMPLOM és Karmelita apácák internátusa (ma: Szalézi Rend országos központja)

Hrsz.: 74504/1, 74504/2 és 74505

Cím: Aschner Lipót tér 9-10. (Megyeri út 16-18. és Fóti út 35.)

Védettség: helyi védelemre javasolt

Leírás: 1926-ban épült eklektikus stílusú épület-együttes.

Tervező: Bachmann Károly

A templom homlokzatai jó állapotúak. Belső kialakítása megfelelő.

Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület különleges tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása szakrális funkció megtartásával javasolt.



Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:

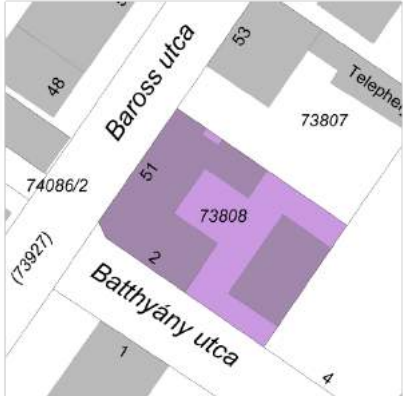
Az Aschner Lipót tér és Megyeri út sarkán álló római katolikus templomot eredetileg a karmelita apácák építtették, és Jézus Szent Szívének szentelték, amint ezt a bejárata fölött álló Krisztus szobor mutatja. Az egyhajós templom építési stílusa neogótikus, igen egyszerű kialakítású, a szentély mellé helyezett toronnyal és egy kis előtérrel a főhomlokzati bejárat előtt. A templom belső díszítőfestését Jakobey Károly újpesti festő készítette. A karmelita apácák az épületegyüttesben gyermek internátust és napközi otthont működtettek, ma pedig a szalézi rend országos központja kapott itt helyet. A templom az Aschner Lipót tér látványában fontos szervező elemként jelenik meg.

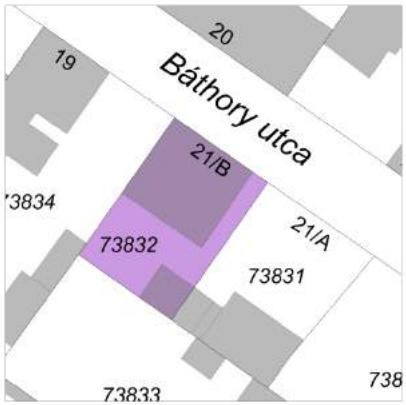


Megyeri utca és Aschner Lipót tér felőli homlokzat



Fóti út felőli homlokzat



4. LAKÓHÁZ (egykori pénzügyőri hivatal)	
Hrsz.: 73808	
Cím: Baross utca 51. (Batthyány utca 2.)	
Védettség: helyi védelemre javasolt	
<p>Leírás: 1910 körül épült szecessziós stílusú épület. Utcavonalon, szabadon álló, U alaprajzú, egy emeletes, nyeregtetős saroképület. Jó részt még meglévő vakolat architektúrájával (főként a Batthyány utcai oldalon) jellegzetesen képviseli a szecesszió és eklektika kisvárosias keveredését.</p> <p>Az emeletes lakóház homlokzatai közepes állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.</p> <p>Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakófunkció megtartásával javasolt.</p>	
	
Baross utca felőli homlokzat	

5. LAKÓHÁZ	
	<p>Hrsz.: 73832</p> <p>Cím: Báthory utca 21/B.</p> <p>Védettség: helyi védelemre javasolt</p> <p>Leírás: 1900 körül épült szecessziós épület. A földszintes lakóház homlokzatai jó állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.</p> <p>Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület különleges tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakófunkció megtartásával javasolt.</p>
	
<p>Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból: Földszintes, négytengelyes családi ház, világossárga nyerstégla falsík-burkolattal, vakolt párkány és ablakkeretezéssel. Az épület kerítése is egykorú, szép kovácsoltvas díszekkel. Az épület minden részletében a századforduló korhű emléke, s az utca látványának jellegzetes eleme.</p>	
Báthory utca felőli homlokzat	
Báthory utca felőli homlokzat (2010.)	

6. IPARI ÉPÜLET (egykori Wolfner Bőrgyár)

Hrsz.: 70350/17, 70350/18

Cím: József Attila utca 6-8-10.

Védettség: helyi védelemre javasolt

Leírás: 1900 körül épült eklektikus stílusú épület.

A kétemeletes raktárépület homlokzatai jó állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.

Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület különleges tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakófunkció megtartásával javasolt.






Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:

Az egykori Wolfner gyár mai építményei részben még a múlt század végén keletkeztek, azt követően a gyártásfejlődés igényei szerint alakították ki az újpesti ipartelepeknek ezt a fontos példája. A városképben sok pontról megjelenik: a vasúti hídról, a Téli kikötő látványban, a Váci út és Árpád út torkolatából. A kémény és az építmények együttállása különleges eleme a város-sziluettnek.

A területi védelem alatt álló együttes átépítése csak olyan hatályos részletes rendezési terv alapján végezhető, melynek vizsgálati és tervi munkarészei a helyi értékeket megállapítva az azokkal kapcsolatos építési tevékenységet értékőrző – értékteremtő módon szabályozzák.

József Attila utca felőli homlokzat



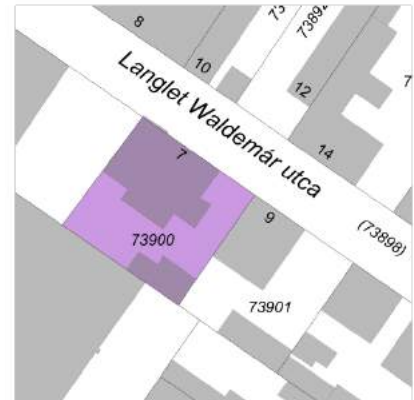
7. IRODAÉPÜLET (volt DUNA CIPŐGYÁR telephelyén)	
Hrsz.: 73909/1	
Cím: Károlyi István utca 10.	
Védettség: helyi védelemre javasolt	
<p>Leírás: 1900 körül épült eklektikus stílusú épület. (utcai épület)</p> <p>A földszintes lakóház homlokzatai közepes állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.</p> <p>Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület különleges tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakófunkció megtartásával javasolt.</p>	
<p>Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:</p> <p><i>A földszintes lakóház héttengelyes, szimmetrikus. A homlokzat közepén kapumotívum: két kváderezett lizéna között ablak, fölötté a szemöldökön timpanon, míg a többi ablak fölött az azonos, konzolokon nyugvó szemöldökpárkány lezárás falsíkon marad. Kőkváderosztást utánzó kialakítás az épület két szélén, valamint a fogsoros párkány alatt a magas achitráv sáv fogja össze a homlokzatot. A falsík nyerstéglalaburkolatú, tagozott részek vakoltak, festettek. A nyerstégla és vakolt felületek alkalmazásának nagy hagyománya van Újpesten, s ez azok között is egyedi példa, helye is hangsúlyos az utcaképben, a Károlyi- és Baross utca találkozásának fordulójában.</i></p>	
Károlyi utca felőli homlokzat	
Károlyi utca felőli homlokzat (2010.)	

8. KÖZÉPÜLET (Városi Óvoda)	
<p>Hrsz.: 73889</p> <p>Cím: Langlet Waldemár utca 4-6.</p> <p>Védettség: helyi védelemre javasolt</p> <p>Leírás: 1930 körül épült neobarokk stílusú épület. Utcavonalon, részben zárt sorú beépítéshez illeszkedően álló, L alakú, földszintes, nyeregtetős épület. Utcai homlokzatának középtengelyében lévő felirat és címer szerint városi óvodának épült, napjainkig megtartotta főhomlokzati tagolásának részleteit, amelynek jellemző elemei a könyöklő és szemöldök párkányok teljes végig futtatása.</p> <p>A földszintes óvoda homlokzatai jó állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.</p> <p>Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület különleges tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása közfunkció megtartásával javasolt.</p>	
	
Langlet utca felőli homlokzat	
Langlet utca felőli homlokzat	

9. LAKÓHÁZ**Hrsz.:** 73900**Cím:** Langlet Waldemár utca 7.**Védettség:** helyi védelemre javasolt**Leírás:** 1900 körül épült szecessziós stílusú épület.

A földszintes lakóház homlokzatai jó állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.

Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület különleges tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakófunkció megtartásával javasolt.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

A földszintes, négy + kéttengelyes családi ház a szecesszió kivételesen szép példája minden részletében: tömegalakítása, homlokzatformálása egyaránt szimmetrikus. A négytengelyes részen az utcával párhuzamos a nyeregtető. A kéttengelyes rész oromzatos, utcára merőleges gerinccel. Az utóbbi résznek a díszítése, párkányzata merevebb, míg a baloldali négytengelyes rész lendületesen megmozgatott az ablakszemöldökben. Az ablakok két szélét kísérő, és az a fölé magasodó kőkváder rajzolat fejeződik be a az indás növényből alakult szemöldökben. A homlokzat ablakszerkezetei is korabeliek, és a homlokzathoz komponáltak. Újpest legszebb szecessziós házának tekinthető ez az épület.

Langlet utca feőli homlokzat



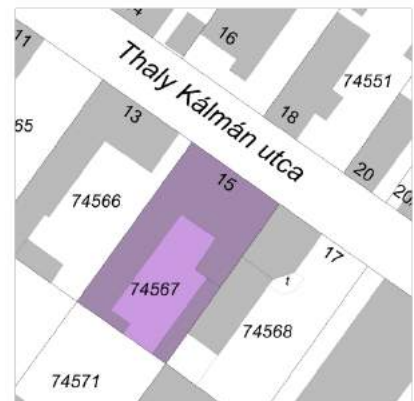
Langlet utca feőli homlokzat (2010.)



10. LAKÓHÁZ**Hrsz.:** 74567**Cím:** Thaly Kálmán utca 15.**Védettség:** helyi védelemre javasolt**Leírás:** 1900 körül épült szecessziós stílusú épület.

Az emeletes lakóház homlokzatai közepes állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.

Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület különleges tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakófunkció megtartásával javasolt.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

Egyemeletes, négytengelyes szecessziós bérlakóház, melynek kapuja a szimmetriatengelyt alkotó közép pillér alatt van. Homlokzati nyíláskeretezések egyszerűek és csak az emelet két középtengelyében levő ablak fölött van íves timpanon utánszat, kis kiülésű vakolathúzásból, ugyanitt a homlokzatsík vízszintesen sávozott. Az épület nyílászárói még mind eredetiek, a hármás osztású ablakok és a kapu is. Az architektúra a szecessziónak szerény, kiegyensúlyozott változata; megőrzi a historizáló stílusokból a szimmetrikus szerkesztést, lizénát, keretezést. Szecessziós voltát az mutatja, hogy ezeket inkább csak jelzi, és síkbeli dekorációként alkalmazza. A lakóház látványa jellegzetesé teszi az utcaképet.

Thaly utca felőli homlokzat



Thaly utca felőli homlokzat (2010.)



11. LAKÓHÁZ**Hrsz.:** 74072**Cím:** Tinódi utca 13.**Védettség:** helyi védelemre javasolt**Leírás:** 1900 körül épült szecessziós stílusú épület.

A földszintes lakóház homlokzatai közepes állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.

Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület különleges tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakófunkció megtartásával javasolt.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

Földszintes, négytengelyes családi ház, melynek az ablak körüli, illetve az ablakok közti pillérek keretezése az újpesti jellegzetes nyerstégla és vakolat architektúra imitációja.

Tinódi utca felőli homlokzat



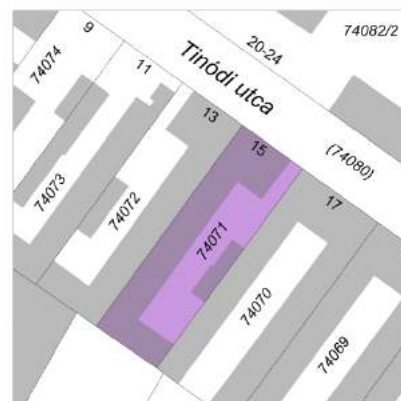
Tinódi utca felőli homlokzat (2010.)



12. LAKÓHÁZ**Hrsz.:** 74071**Cím:** Tinódi utca 15.**Védettség:** helyi védelemre javasolt**Leírás:** 1920 körül épült szecessziós stílusú épület.

A földszintes lakóház homlokzatai közepes állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.

Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület különleges tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakófunkció megtartásával javasolt.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

Földszintes, négytengelyes családi ház, melynek a párkány képszékén lévő és ablakszemöldök fölötti díszítése egyedi vakolatarchitektúra. Az épület a szomszédos 13. számú háttal együtt igen érdekes és stílustörténetileg figyelemreméltó együttest alkot, tükrözi a korszak igényét a dekorativitás változatossága iránt.

Tinódi utca felőli homlokzat



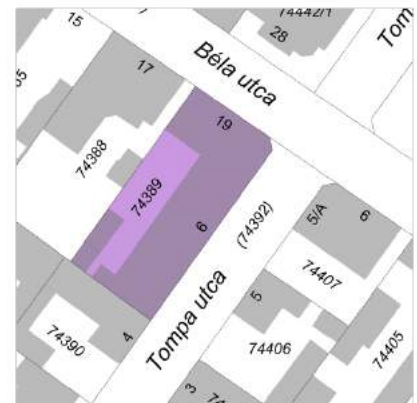
Tinódi utca felőli homlokzat (2010.)



13. LAKÓHÁZ**Hrsz.:** 74389**Cím:** Tompa utca 6. (Béla utca 19.)**Védettség:** helyi védelemre javasolt**Leírás:** 1900 körül épült szecessziós stílusú épület.

A földszintes lakóház homlokzatai közepes állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.

Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület különleges tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakófunkció megtartásával javasolt.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

Az Aschner Lipót tér délnyugati sarkán található Tompa – Béla utca torkolatában épült, s mindkét irányban hosszan benyúló földszintes lakóház a térre 45 fokos szögben lecsapott sarokkal néz, s ezzel meghatározza a térarányt. Architektúrája a kor szecessziójának merevebb változata, de épp ez ad harmonikus ritmust. A Tompa utcai kaputól balra eső rész ablakai háromosztatúak, a többi úgynevezett „T” osztású. A kaputól eltekintve a nyílászárók eredetiek, kár, hogy éppen a sarki ablakra színben és megoldásban zavaró rátét elem került fel. A szecessziós homlokzati rendszer egyedi, szép rajzú, látványa jellegzetessé teszi a teret.

Béla utca felőli homlokzat



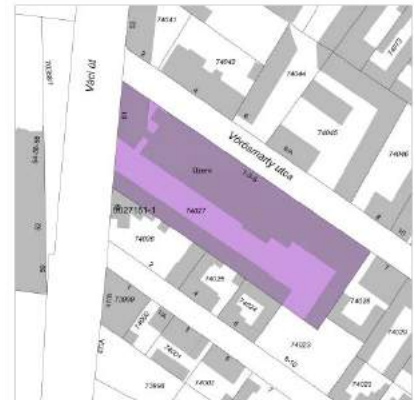
Tompa utca felőli homlokzat (2010.)



14. IPARI ÉPÜLET (egykori Anker Művek telephelye)**Hrsz.:** 74027**Cím:** Váci út 51. (Vörösmarty utca 1-3-5.)**Védettség:** helyi védelemre javasolt**Leírás:** 1900 körül épült eklektikus stílusú épület.

Az emeletes épület homlokzatai közepes állapotúak. A tetőtér beépítése nem javasolt.

Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület különleges tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása ipari funkció megtartásával javasolt.

**Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:**

Egyemeletes eklektikus saroképület a Váci út és a Vörösmarty utca sarkán, az ablakok között téglasávózással kialakított architektúrával, ugyanígy nyerstégla burkolatúak az ablak – keretezések és földszint, emelet fölötti párkány is. A pilléreken a két szintet átfogó lizénák áttörik a földszint fölötti, keskeny osztópárkányt és jellegzetesen vertikális hatást kölcsönöznek az épületnek, amit az ablakok álló téglalap aránya még inkább fokoz. A Váci út mindkét irányából városképi értékű és meghatározó az épület látványa.

A területi védelem alatt álló együttes átépítése csak olyan hatályos részletes rendezési terv alapján végezhető, melynek vizsgálati és tervi munkarészei a helyi értékeket megállapítva, az azokkal kapcsolatos építési tevékenységet értékőrző – értékteremtő módon szabályozzák.

Váci út felőli homlokzat



Vörösmarty utca felőli homlokzat



15. KISEMLÉK (Kőkereszt feszülettel)

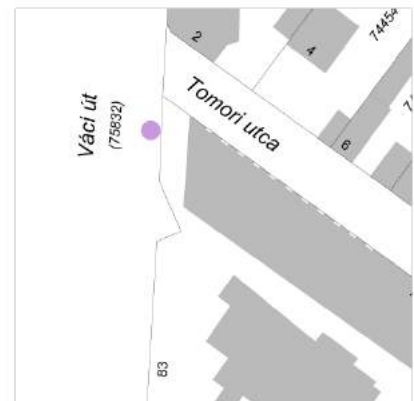
Hrsz.: 75832

Cím: Váci út 83. előtt

Védettség: helyi védelemre javasolt

Leírás: 1935-ben készült késő eklektikus stílusú kereszt.
A kereszt kőanyaga közepes állapotú.

Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során a kereszt mai állapotában és helyén vagy annak közelében megőrzendő.



Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:

Kőfeszület a Váci út – Tomori utca sarkán, 250-cm magas mészkő talapzaton, körülötte a kerítés kovácsoltvas.

Váci út felőli nézet (ma és 2010-ben)

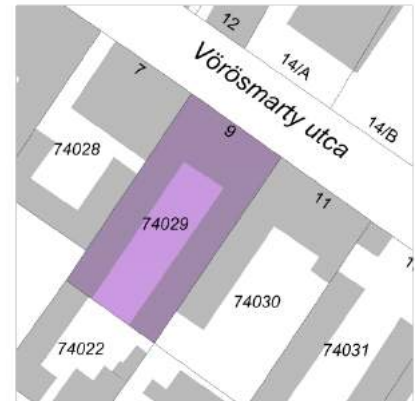


16. LAKÓHÁZ**Hrsz.:** 74029**Cím:** Vörösmarty Mihály utca 9.**Védettség:** helyi védelemre javasolt

Leírás: 1930-ban épült neobarokk stílusú épület. Utcavonalon, zárt sorú beépítésben álló, földszintes, L alakú, nyeregtetős épület. A középtengelyben elhelyezett bejárati kapu nyíló szárnyain kívül megmaradtak eredeti nyílászáró szerkezetei és vakolatarchitektúrája.

A földszintes lakóház homlokzatai jó állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.

Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület tömegében és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakófunkció megtartásával javasolt.



Vörösmarty utca felőli homlokzat



17. LAKÓHÁZ (Gyógyszertár)

Hrsz.: 74039

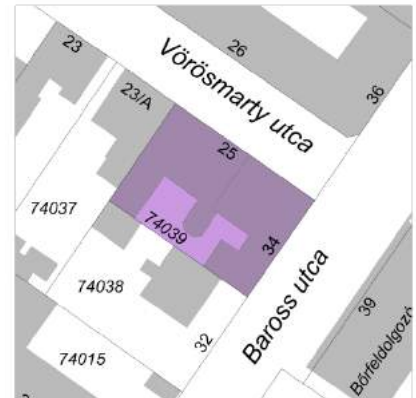
Cím: Vörösmarty utca 25. (Baross utca 34.)

Védettség: helyi védelemre javasolt

Leírás: 1930 körül épült neobarokk stílusú épület. Utcavonalon, részben zárt sorú beépítésben álló, U alaprajzú, egyemeletes, madzart tetős saroképület. Megmaradt kő lábazata, homlokzati architektúrája, zárt erkélye, részben megmaradt nyílászáróinak esztétikai összhangja kiemeli a korszak többi, a területen lévő épületei közül.

Az emeletes lakóház homlokzatai közepes állapotúak. A tetőtér beépítése lehetséges.

Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épület tömegével és homlokzataival megőrzendő. Hasznosítása lakó- és kereskedelmi funkció megtartásával javasolt.



Vörösmarty utca felőli homlokzat



Baross utca felőli nézet



18. IPARI ÉPÜLETEGYÜTTES (egykori Egyesült Izzó, később TUNGSRAM gyár, ma GE épületei)

Hrsz.: 74351

Cím: Váci út 77. (Pintér József utca 1., Megyeri út 6-10., Dallos György utca)

Védettség: helyi védelemre javasolt

Leírás: 1900 körül épült eklektikus stílusú épületegyüttes; tervező: Tomola Frigyes; bővítés 1910-11 és 1929-30 között;

A több ütemben kiépült épületegyüttes részletes elírását lásd „Bazsó Gábor: Dokumentáció műemléki érték védetté nyilvánításához” című munkájában. Védelemre javasoltak: 1., 2., 3., 4., 8., 12., 34., 35., 36. és 38. számú épületek, Váci úti kerítés.

Javaslat: helyi védetté nyilvánítás, amelynek során az épületegyüttes épületeinek különleges tömegével és homlokzataival megőrzendők. Hasznosítása ipari funkció megtartásával javasolt.



Dr. Czétényi Piroska-féle anyagból:

Tungsram épületegyüttes, 2., 3., 4. épülete. Az 1901-ben létesült Egyesült Izzóláma és Villamossági Rt. elnevezése 1912-óta Tungsram, ami a ma is ismert márkaneve a gyár termékeinek. A gyártelep kivitelezője Wellisch Andor és Gyula volt, amint azt az eredeti tervek feliratai mutatják. A gyártelep a századforduló ipari építészetének szél példája: nagyvonalú és a funkciót kifejező az építmények homlokzatalakítása a csarnokokon és a különféle üzemekben, műhelyeken. Az együtteshez szorosan hozzátartozik az eredeti épületekkel egykorú kerítés a Váci út mentén.

A területi védelem alatt álló együttes átépítése csak olyan hatályos részletes rendezési terv alapján végezhető, melynek vizsgálati és tervi munkarészei a helyi értékeket megállapítva, az azokkal kapcsolatos építési tevékenységet értékörző – értékteremtő módon szabályozzák.



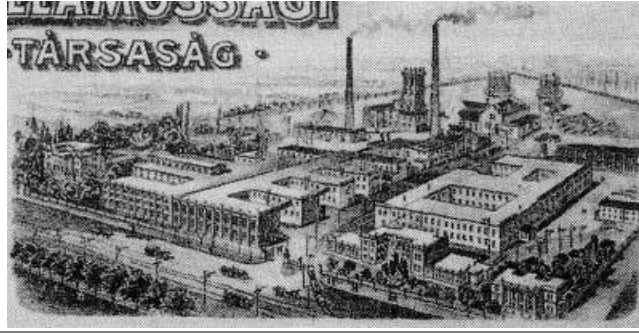
Váci út felőli homlokzat



Váci utca felőli homlokzat (archív felvétel, 2000. k.)



A gyártelep madártávlati képe egy levélpapíron, 1910. körül



A gyártelep légi felvételen

