

## ÖSSZEFOGLALÓ

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

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

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

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

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

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

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

Ezután a jelenlévők kérdéseket, illetve észrevételeket tehettek.

Elhangzott kérdések, hozzászólások, észrevételek, vélemények, válaszok:

A kérdések 3-as csoportokban hangzottak el.

**Pajor Tibor, képviselő:**



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

**Nyári Zsolt, VVB tag:**

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

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

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

Tervezői és főépítész válasz:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Bubla Gyuláné, lakó:**

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

**Gyöngyi Zsuzsanna, közös képviselő:**

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

**Pongrácz Tamás, Metrodom:**

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

Tervezői és főépítész válasz:

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

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

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

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

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

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

**Ertl Mária, építész:**

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

Tervezői és főépítész válasz:**Aczél Gábor:**

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

**Szesztai György:**

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

**Pajor Tibor:**

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

**Pirityi András:**

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

Tervezői és főépítési válasz:

**Szesztai György:**

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

**Aczél Gábor:**

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

**Nyári Zsolt:**

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

Főépítési válasz:

**Szesztai György:**

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

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



- k. m. f. -








Készítette: Szesztai György főépítész

2017.03.02.

## REGISZTRÁCIÓS ÍV -

Újpest Károlyi városnegyed és Városközpont városrész munkaközi KÉSZ tervezetek ismertetése

**2017. február 27., Újpest Önkormányzat Hivatali épület (1041 Budapest, István út 15.) 3. emeleti tárgyaló terem**



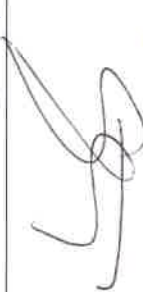




Név	Lakcím / szervezet	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Pirityi Andris	Bp. 1043 Lorántffy Zs. u. 13.	30-774-1131	andras.pirityi@ GFK.hu	
FAY PÉTER	FERVATKAIK	30-4646481	fay@cella.hu	
ROZSÁNYI TAMÁS	NETWOOD INVEST KFT	30/2268117	rozsanycs.tamas@ netwood.hu	
<del>ROZSÁNYI TAMÁS</del> ROZSÁNYI TAMÁS	ATA TEAM HÁZOKFT 152 Bp. Zrínyi u.3.	0630/3666911	tarsashkezo@ gmail.com	
NYÍRI ZSÓKA	UVB			
KOLINSKY ÁDAM	Kolminventor KFT	30-9426-827	adasul@kys.hu	
Kolinsky Beatrix	Pozitivus - Con Ent	30/2108777	beatrix@ pozitivus.eu	

Adatokat nem adjuk át harmadik fél számára, csak az Újpest Károlyi városnegyed és Városközpont városrész KÉSZ fejlesztési javaslatlaltal kapcsolatos információk közlésére használjuk fel.

## REGISZTRÁCIÓS ÍV -




Újpest Károlyi városnegyed és Városközpont városrész munkaközi KÉSZ tervezetek ismertetése

2017. február 27., Újpest Önkormányzat Hivatali épület (1041 Budapest, István út 15.) 3. emeleti tárgyaló terem

Név	Lakcím / szervezet	Telefon	E-mail cím	Aláírás
BERKECZ JÓSEF	1043 VASVÁNY S	30 49 00 338	metallikus@hu t-online.hu	
CSOMA ANDRÁS	VIKETA KÁROLYI ÚT 20/3202754		ACSOBAA VESTIBEQUITUM	
GASPARDY BALÁZS		30/6756707	energy@pauwkl	
KAPOLNAI ZSOMBOR			Zsombor.kapolnai@ gmail.hu	
HATVANI ÖBÖRN	SPORTAKTÍVITÉS	30 5086375	katvani.obora @sportaktivites.hu	
PINTOR TIBOR	1041BR 63865454	70 5649022		
LÁMOSKA ZSOLT	1338 BR FALUDI U. 3	20/2116686	zsolt.lamoska@esi. hu	

Adatait nem adjuk át harmadik fél számára, csak az Újpest Károlyi városnegyed és Városközpont városrész KÉSZ fejlesztési javaslattal kapcsolatos információk közlésére használjuk fel.

**REGISZTRÁCIÓS ÍV -**  
 Újpest Károlyi városnegyed és Városközpont városrész munkaközi KÉSZ tervezetek ismertetése  
 2017. február 27., Újpest Önkormányzat Hivatali épület (1041 Budapest, István út 15.) 3. emeleti tárgyaló terem

Név	Lakcím / szervezet	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Alath Zolt	Nemzeti Sportközpont	06 90/651 1197	zsoltath@msk.hu	Alath Zolt
BLASKÓ ANETT	CONTEX KFT	06 70 372 7048	blasko.anett@skfstore.hu	
BÁZSB GÁBOR	Belsővárosi Ref. Egység	0630 415 2458	gabor_bazsb@gmail.com	B1 Gábor
PETÉNYI ISTVÁN	Szobor	06209342384		
ACZEL GÁBOR	ACZEL VÁROSÉPÍTÉS RT	06302034189	acz.el.gabor@hotmail.com	
NEHÁDI GÁBOR	FŐÉPÍTÉS		nehadi.g@ujpest.hu	
Buzsá Gyulané	Hárpád út 21. hsz.	06203336944		Buzsá Gyulaéné

Adatokat nem adjuk át harmadik fél számára, csak az Újpest Károlyi városnegyed és Városközpont városrész KÉSZ fejlesztési javaslattal kapcsolatos információk közlésére használjuk fel.

## REGISZTRÁCIÓS ÍV -

Újpest Károlyi városnegyed és Városközpont városrész munkaközi KÉSZ tervezetek ismertetése

2017. február 27., Újpest Önkormányzat Hivatali épület (1041 Budapest, István út 15.) 3. emeleti tárgyaló terem

Név	Lakcím / szervezet	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Zsolt Máté	OKKÉH	30/331-2013	okk@okk.hu	Zsolt Máté

Adatokat nem adjuk át harmadik fél számára, csak az Újpest Károlyi városnegyed és Városközpont városrész KÉSZ fejlesztési javaslattal kapcsolatos információk közlésére használjuk fel.