



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

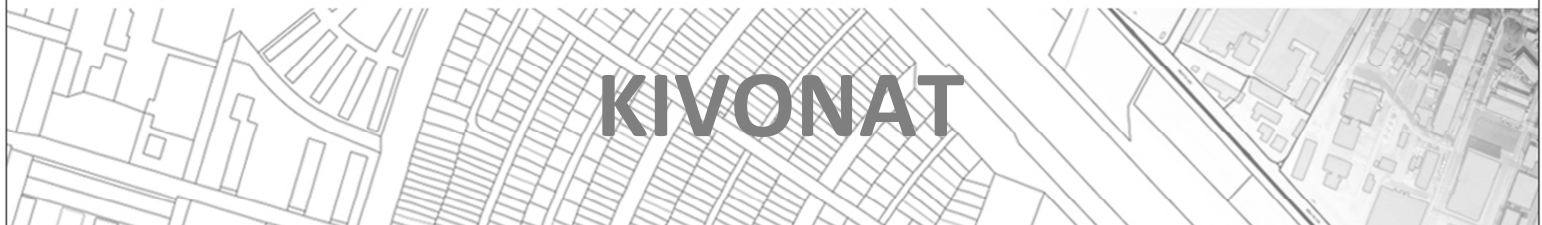
# ÚJPEST VÁROSKÖZPONT VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

## II. KÖTET

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

# KIVONAT



ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI 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

Schild Dorottya









**KÖZMŰVEK:**

**KÉSZ TERVEZŐ KFT.**

Hanczár Zsoltné (TE/TH/TV 01-2418)

Ördög-Beke Ágnes

Csima-Takács Judit





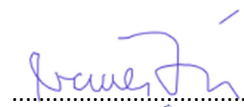


**ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM:**

**VÁR-KERT KFT.**

Nemes Zoltán (K1 01-5053)

Dobos Ivett (TK 01-5255)





**KÖZLEKEDÉS:**

**KÖZLEKEDÉS KFT.**

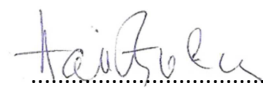
Rhorer Ádám (Tkö 01-3157)

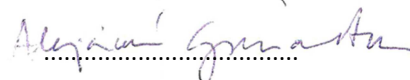


**ÖRÖKSÉGVÉDELEM:**

dr. Haris Andrea (21-0060)

Adorján dr. Gyuricza Anna (B5COGJ)





**SZAKMAI ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

2018. március

**ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

---

Budapest Főváros Közgyűlése a 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (TSZT), valamint a 48/2017. (XII.20). Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyta Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) módosítását.

Újpest Városcsözpont városszerkezeti egységre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) államigazgatási véleményezésen végigvitt dokumentációja a módosítások elfogadása előtt készült. A dokumentáció tartalmazta a fővárosi tervi változásokból adódó, az elfogadással jogerőssé váló módosítások ismertetését, azonban ezek kizárólag az elfogadást követően váltak alkalmazhatóvá.

A fővárosi tervek módosításából adódó korrekciókat, átvezetéseket, módosításokat mind az alátámasztó javaslati, mind pedig a jóváhagyandó munkarészekben elvégeztük.

Az alábbiakban az alátámasztó javaslati munkarészek (II. kötet) fent ismertetett okokból adódó változásait kivonatoljuk:

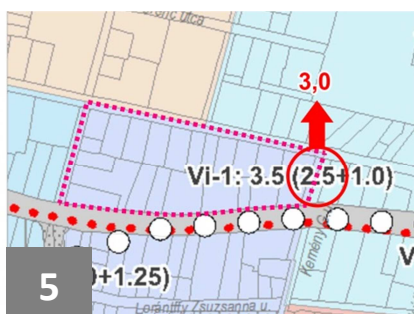
### 1.1.3. A Fővárosi tervek módosítása és hatásai a tervre

Jelen terv készítésének ideje alatt az új fővárosi tervek korrekciós felülvizsgálata – a kerületek által jelzett igények okán – szintén – nem sokkal a kihirdetést követően – megkezdődött, melynek eredményekén 2016 augusztusában elindította a főváros a tervmódosítások egyeztetését. A Fővárosi Közgyűlés a módosításokat 2017 decemberében elfogadta.

Az alábbiakban – a véleményezési dokumentációban várható módosításokként ismertetett – változásokat összegezzük:

#### Újpest Városcsözpont területét érintő módosítások:

##### ► Általános sűrűségi érték (bsá) változása:



1. ábra: FRSZ-kivonat

A városrész területén az 5. sorszámmal azonosított Vi-1 jelű területfelhasználási egység esetében az általános beépítési sűrűség (bsá) értéke 2,5-ről 3,0-ra növekedett. A módosítás lehetővé tette – alapvető indoka volt – az ÚKVSZ-ben elfogadott paraméterek további alkalmazhatóságát, ezáltal a jogfolytonosság biztosított.

##### ► FRSZ módosítása

Az FRSZ 17. § (1) és (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken a jogszabályban meghatározott szélességet növelni vagy csökkenteni egyaránt lehet, de legalább az 5. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra elemek elhelyezését a folyópálya szakaszokon biztosítani kell.

(2) A közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással érintett helyeken az 5. melléklet szerinti műszaki infrastruktúra elemek méreteit a vonatkozó szabványoknak, előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni.”

A 21.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során:

a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége

aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,

ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,

ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,

ad) környezetvédelmi berendezés telepítése,

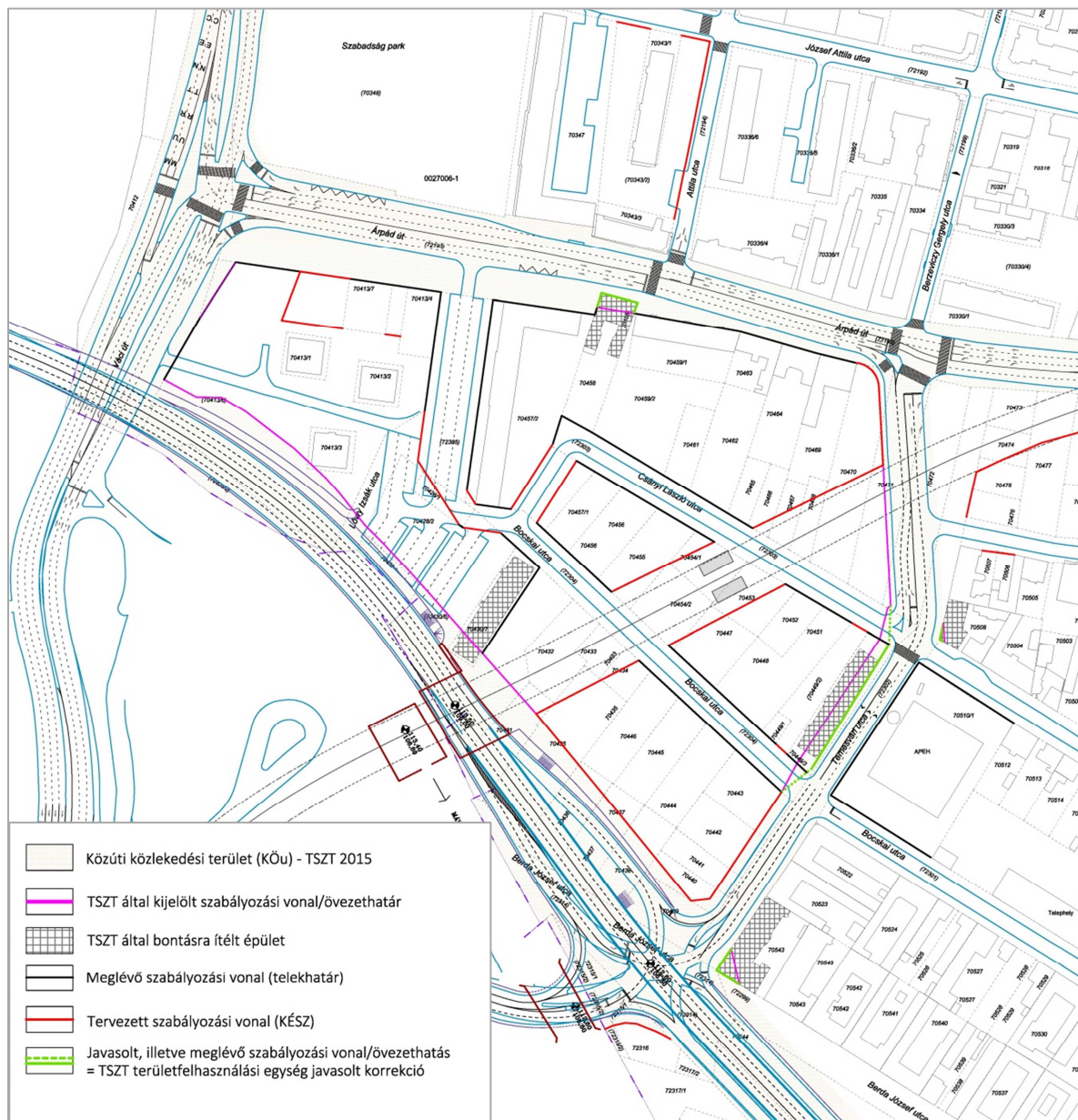
- ae) beépítésre szánt terület rovására történő egyéb célú bővítés, esetén;
- b) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége
- ba) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,
- bb) külön szintű közlekedési keresztezés építése,
- bc) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén;
- c) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe a beépítésre szánt területek határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;**
- d) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;
- e) külön szintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró létesíthető, amelyhez kapcsolódóan a műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;
- f) amennyiben a Dunát keresztező hidak kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgálnak, helyük a mellékúthálózat figyelembe vételével 100 m-el módosítható;
- g) a Ráckevei-Soroksári Duna-ágon a meghatározott hidakon túl, kizárólag gyalogos és kerékpáros forgalom számára, további hidak is létesíthetők;
- h) megszüntethető a főútvonal védőtávolsága a lakott területen belüli forgalom szabályozás bevezetésekor („belterületi közúttá válás”) alagútként történő megépítéskor;
- i) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy szüntethető meg
- ia) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,
- ib) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;
- j) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elemek esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;
- k) közúti vasúti vonalak hálózata módosítható, ha
- ka) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,
- kb) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;
- l) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.”

A 21.§ (1) bekezdés c) pontja alapján az FRSZ elfogadásával lehetőség nyílt Újpest-Városkapu térségében a közlekedési területek – a meglévő beépítettséget is figyelembe vevő – korrekciója. Ennek megfelelően a szabályozási vonalak/illetve övezethatárok az alábbiak szerint módosultak:

- az Árpád út 13. szám alatti (70458 hrsz) kerületi helyi védelem alatt álló épület megtartása – meglévő szabályozási vonal (telekhatár) megtartása;

## ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

- a Temesvár utca 12. (70449/3 hrsz) lakóépület megtartása – meglévő szabályozási vonal (telekhatár) megtartása, a Temesvár utca Bocskai utca és Csányi László utca közötti szakaszán 3 sávra szűkítésével (bővebben lásd „1.13. Közlekedésfejlesztési javaslat c. fejezet);
- a Temesvár utca 1. (70543 hrsz), valamint 11/a. (70508 hrsz) ingatlanokon a meglévő szabályozási vonal (telekhatár) megtartása.



A Bocskai utca 5. szám alatti lakóépület bontása a Körvasút menti körút megépítésekor a biztonságos közlekedési műszaki paraméterek miatt elkerülhetetlen (bővebben lásd: 1.6.2. Újpest-Városcsúcs városépítészeti programja c. fejezet).

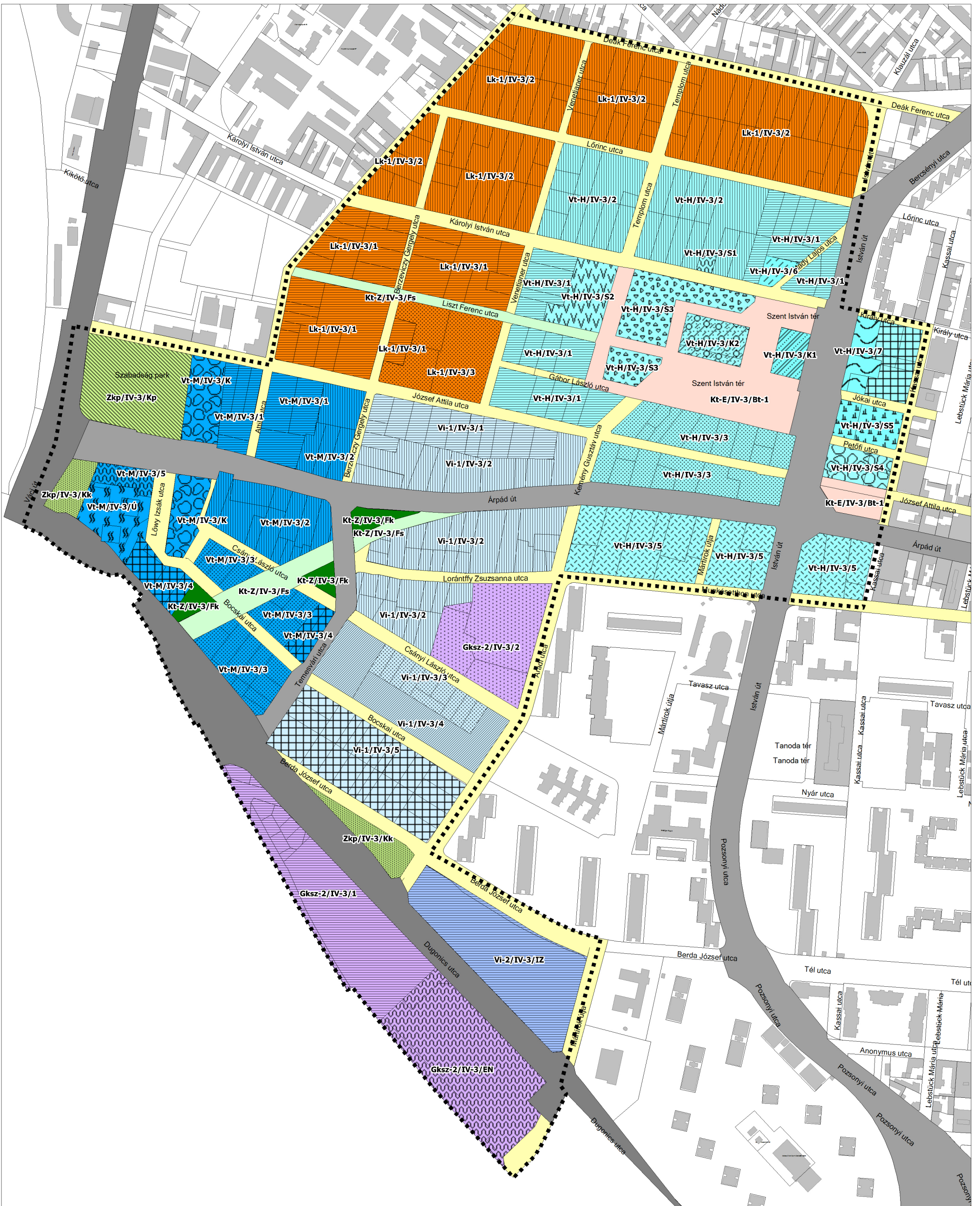
**ÚJPEST VÁROSKÖZPONT KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

Sorszám	FRSZ				Reláció	KÉSZ		Megfelelés	TSZT	Reláció	KÉSZ	Megfelelés	
	Terület-felhasználási egység jele	Beépítési sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )		Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )			Zöldfelületi átlagérték (%)		Min. előírt zöldfelületi átlagérték (%)		
		bsá	bsp	bsá		bsp	szmá						szmp
1	Lk-1*	1,5	0,75	942 628,5	471 314,3	>	801 222	393 754,2	✓	-	-	-	-
2	Vt-H	1,75	0,75	232 632,8	99 699,8	>	232 833,6	99 589	✓	-	-	-	-
3	Vt-H	2,5	1,0	64 729,9	25 892	>	64 651,5	22 268,0	✓	-	-	-	-
4	Vt-M**	3,5	1,5	291 797,1	125 055,9	>	252 853,0	119 063,8	✓	15	=	15	✓
5	Vi-1	3,0	1,0	79 506	26 502	>	79 304	25 614,8	✓	10	<	16	✓
6	Vt-H	2,25	1,5	23 437,4	10 817,3	>	22 717	9 568	✓	-	-	-	-
7	Vt-M	3,0	1,25	163 038,0	67 932,5	>	128 448,8	63 523,3	✓	15	<	19	✓
8.a	Vi-1	2,5	1,0	187 667,5	75 067,0	>	187 209,6	62 948,3	✓	10	<	20	✓
8.b	Gksz-2***	2,0	0,0	33 404,0	0,0	>	27 040,6	0,0		-	-	-	-
9	Vt-H	3,0	1,25	64 521	26 883,8	>	62 881,3	25 137	✓	-	-	-	-
10	Vi-2	0,75	0,5	16 258,5	10 839,0	>	15 379,2	9 611,98	✓	25	<	44	✓
11	Gksz-2	2,0	0,0	87 232	0,0	>	64 676	0,0	✓	-	-	-	-

\*a területfelhasználási egység megosztott (2 másik – tervezés alatt álló – városrészbe átnyúlik), jelen számításba mindkét városrész, tehát a Kertváros, valamint a Károlyi városnegyed városrész véleményezésre kiküldött paramétereit már figyelembe lettek véve.

\*\* a területfelhasználási egység megosztott, jelen számításba a Károlyi városnegyed városrész véleményezésre kiküldött paramétereit már figyelembe lettek véve.

\*\*\* átmeneti hasznosítás biztosítása



<p><b>Beépítésre szánt</b></p> <p><b>Lk-1 övezetek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> <li>/2</li> <li>/3</li> </ul> <p><b>Vi-1 övezetek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> <li>/2</li> </ul> <p><b>Vi-2 övezetek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/IZ</li> </ul>	<p><b>Vt-H övezetek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> <li>/2</li> <li>/3</li> <li>/4</li> <li>/5</li> <li>/6</li> <li>/7</li> <li>/K1</li> <li>/K2</li> <li>/S1</li> <li>/S2</li> <li>/S3</li> </ul>	<p><b>Vt-M övezetek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> <li>/2</li> <li>/3</li> <li>/4</li> <li>/5</li> </ul> <p><b>Gksz-2 övezetek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/1</li> <li>/2</li> <li>/EN</li> </ul> <p><b>Beépítésre nem szánt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zkp/IV-3/Kp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/S4</li> <li>/S5</li> <li>/K</li> <li>/Ú</li> <li>Zkp/IV-3/Kk</li> <li>Kt-Z/IV-3/Fk</li> <li>Kt-Z/IV-3/Fs</li> <li>Kt-E/IV-3/Bt</li> <li>Köu-2/IV-3/</li> <li>Köu-3/IV-3/</li> <li>Kt-Köu</li> </ul>
---	--	---	---

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

**ÖVEZETI TERV**

CDC-ACZÉL Konzorcium  
 Készült az állami alapadatok felhasználásával.

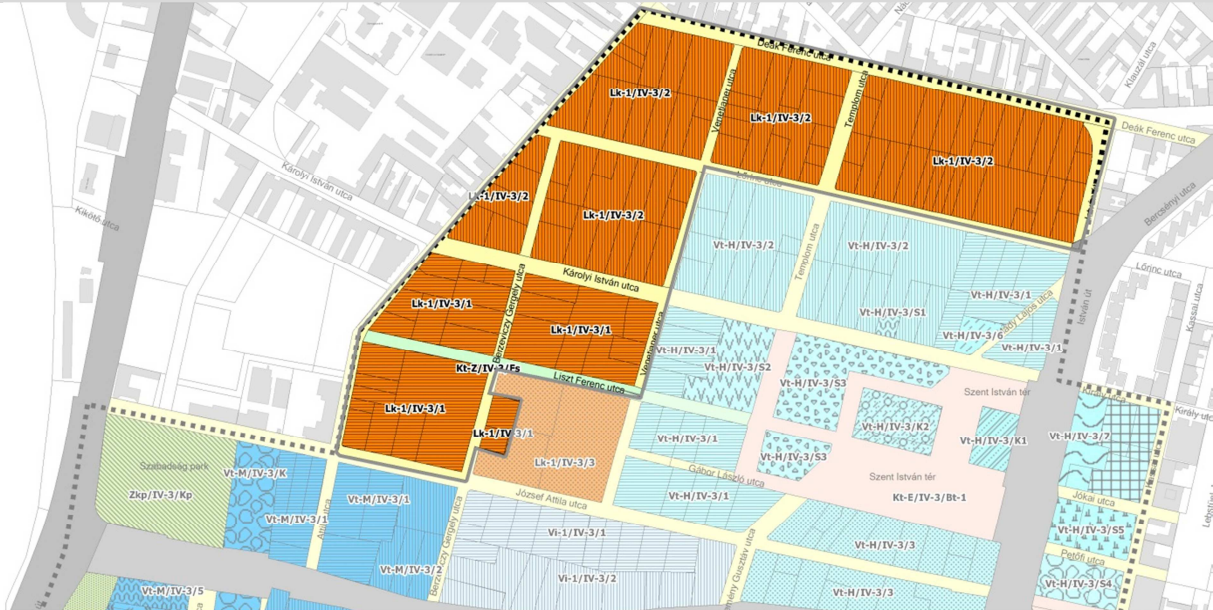


## OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSI KÉRELEM

A kért eltérés tárgya: Az Lk-1/IV-3/1, és Lk-1/IV-3/2 jelű építési övezetekben a saroktelkek legnagyobb beépíthetőségének mértéke 75% lehessen.

### Az érintett terület:

Az érintett terület (övezet) lehatárolása a KÉSZ-hez készített övezeti tervlapon



Az érintett terület lehatárolása légifotón



A meglévő beépítettség a saroktelkek többségén **megaladja az OTÉK által megengedett 60%-ot**. Ezekben a területeken az érvényben lévő **KSZT** – az OTÉK 60%-os értékétől eltérően – **a saroktelkek esetén 75%-os legnagyobb beépítettséget engedett meg** (BVKSZ felhatalmazás alapján). A kialakult állapot, továbbá a jogfolytonosság biztosíthatósága érdekében OTÉK alóli felmentés válik szükségessé az övezetekre annak érdekében, hogy a saroktelkekre a korábbi 75%-os legnagyobb beépíthetőséget továbbra is alkalmazni lehessen az új kerületi szabályzatban.

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdés alapján a meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul (314/2012. Kr. 28.§ (4) bekezdés).

**Az előbbieken ismertetett – közérdeket nem sértő – okok miatt javasolt az Lk-1/IV-3/1 és Lk-1/IV-3/2 jelű építési övezetekben a saroktelkek legnagyobb beépíthetőségének mértékét 75%-ban megállapítani.**

A KÉSZ 2. számú melléklet 1. pontjának 1. és 2. sorának D oszlopa az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

" 1. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lk-1		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )				Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
Terepszint felett							Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.				
Építési övezet jele			K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S			K	S
1.	Lk-1/IV-3/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	55	75	75	80	2,0	2,5	0,75	0,8	P=8,0	10,0	25	20
2.	Lk-1/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	50	75	75	80	1,5	2,0	0,75	0,8	P=5,0	P=8,0	25	20
3.	Lk-1/IV-3/3	szabadonálló (SZ)	2000		25		35		60		1,75		0,75		–	É=12,5	35	

\*K: közbenső telek

\*\*S: saroktelek"