

# BUDAPEST

## **IV. KERÜLET, ÚJPEST SZÉKESDÜLŐ ÉS MEGYERI HÍDFŐ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

*Helyzetelemzés - Helyzetértékelés  
(kivonat)*

**a 314/2012.(XI.8.) Korm. Rend. 38.§ szerinti  
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT  
ÉSZREVÉTELEK ALAPJÁN KIEGÉSZÍTETT FEJEZETRÉS**

2018. december

# 10.

számú  
városszerkezeti  
egység

# Tartalomjegyzék

SZERZŐK	
TARTALOMJEGYZÉK	
<b>HELYZETFELTÁRO ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉS Z</b>	<b>1</b>
<b>TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VÁROSRESZ HELYE A KERÜLETBEN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK</b>	<b>3</b>
I. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK	3
II. ÉSZAKI KERTVÁROS HELYE A KERÜLETBEN	4
<b>A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL ÉS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK</b>	<b>5</b>
I. A HATÁLYOS TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK	6
II. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK	10
<b>A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI MEGÁLLAPÍTÁSAI</b>	<b>14</b>
I. SZOMSZÉDOS FŐVÁROSI KERÜLETEK	15
II. SZOMSZÉDOS AGGLOMERÁCIÓS TELEPÜLÉSEK	18
<b>HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA</b>	<b>20</b>
I. BUDAPEST 2030 – HOSSZÚ TÁVÚ VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	20
II. BUDAPEST 2020 – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA	23
III. BARNAMEZŐS TERÜLETEK FEJLESZTÉSE – TEMATIKUS FEJLESZTÉSI PROGRAM	23
IV. DUNA MENTI TERÜLETEK ÖSSZEHANGOLT FEJLESZTÉSE – TEMATIKUS FEJLESZTÉSI PROGRAM	23
<b>HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA</b>	<b>25</b>
I. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	25
II. A HATÁLYOS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA	28
III. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK	29
<b>FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA</b>	<b>30</b>
I. BUDAPEST FŐVÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)	30
II. BUDAPEST FŐVÁROS HATÁLYOS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA (FRSZ)	39
<b>KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA</b>	<b>42</b>
I. ÚJPESTI VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ÚKVSZ)	42
II. AZ ÚKVSZ HATÁLYBALÉPÉSE ELŐTT JÓVÁHAGYOTT, TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT)	43
<b>TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK</b>	<b>44</b>
I. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET	44
II. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK	45
<b>ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA</b>	<b>47</b>
I. TELEPÜLÉSI ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	47

<b>AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA</b>	<b>49</b>
I. A TÉNYLEGES TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA	50
<b>II. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA</b>	<b>55</b>
III. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA	58
<b>KÖZLEKEDÉS</b>	<b>72</b>
I. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK	72
<b>KÖZMŰVESÍTÉS</b>	<b>77</b>
I. KÖZMŰVESÍTÉS FEJLŐDÉSE	77
<b>KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS)</b>	<b>88</b>
I. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA	88
<b>KATASZTRÓFAVÉDELEM (TERÜLETFELHASZNÁLÁST, BEÉPÍTÉST, BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK)</b>	<b>95</b>
I. VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG	95
I. EGYÉB BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK	97
<b>VÁROSI KLÍMA</b>	<b>97</b>
<b>HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>99</b>
<b>HELYZETÉRTÉKELÉS</b>	<b>101</b>
I. HELYZETELEMZÉS (VISSZATEKINTÉS)	101
II. HELYZETÉRTÉKELÉS	102



## II. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

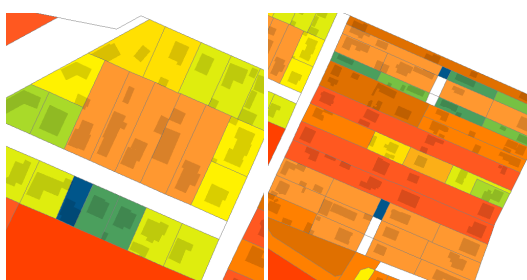
Székesdűlő és Megyeri hídfő területén a telekstruktúra rendkívül változatos, az egyes telekcsoportok, tömbök telekalakulatainak geometriája, illetve alapterülete a széleskörű területhasználatból adódóan igen változó

### 1. A TELEKMORFOLÓGIAI ÉS A TELEKMÉRET VIZSGÁLATA

A helyben található számos alulhasznosított és jelenleg használaton kívüli területből adódóan, valamint a lakóterület környezetében felmerülő tulajdoni rendezetlenség okán a városszerkezeti egység telekstruktúrája még nem mutat véglegesen kialakult állapotot.

#### 1.1. A VALÓS TELEKPARAMÉTEREK ALAKULÁSA

##### kertvárosi lakóterületek



A valós használatnak megfelelő, rendezett telekstruktúra  
forrás: saját ábra

A valós használatához mérten rendezetlen telekstruktúra  
forrás: saját ábra

Székesdűlő lakóterületeinek telekmorfológiája két jellemző típusba sorolható. Az egyikben azok a lakóterületi tömbök találhatók, melyek telekalakulatai a valós használatnak megfelelően kialakítottak, a tömböket feltáró útvonalak közterületként funkcionálnak. Ezekben az esetekben az egyes telkek mérete 400 - 800 m<sup>2</sup> között alakul.

A másik kategória a papíron nem, csak természetben kialakult tömböket tartalmazza. Ezekben az esetekben, a fizikailag térben független tömböket hosszú, átmenő, a feltáró úthálózat kialakítását le nem követő telkek szövik össze, ezzel olyan rendezetlen állapotot létrehozva, melyben egyes – a helyszíni szemle alapján – már kialakult, járható utcaszakaszok közterületként nem funkcionálnak, ezzel üzemeltetési és egyéb jellegű problémákat vonva maguk után.

##### használaton kívüli, illetve gazdasági területek



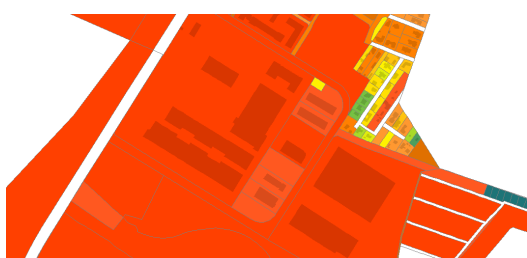
A volt Dobó laktanya és környezetének telekstruktúrája  
forrás: saját ábra

A telekméret az előbbi csoporthoz képest így rendre nagyobb, a helyi átlagos értéket akár 1 000 - 2 000 m<sup>2</sup>-es nagyságrenddel is meghaladja.

A volt Dobó laktanya telekalakulatai szerkezeti szempontból már fel lettek készítve egy esetleges fejlesztés fogadására. A területtel összefüggésbe hozható telkek mérete széles skálán mozog, 1 750 m<sup>2</sup>-től akár 2,5 hektárig is terjedhet.

A rendszerváltást követő időben városüzemeltetési területként funkcionáló, mára használaton kívül Nagyfelszíni Vízkivételi Mű Váci úttól keletre eső területe mintegy 16,5 hektár.

A felsoroltaknál kisebb méretű telekcsoport olyan, rendre a nagyméretű, összefüggő terület közlekedési szempontú szerkezeti feltárását ellátni hivatott telekalakulatok összessége, melyek fenntartása jelenleg magán kézben van.



A gazdasági területsáv telekstruktúrája  
forrás: saját ábra

A gazdasági területek telekszerkezete feltárását tekintve szintén a magánutas módszert követi, azonban mivel az – Ezred utca – telekmorfológiai szempontból is egy összefüggő egységként értelmezhető, telekméretében nem sokban különbözik az általa körülölelt, illetve kiszolgált gazdasági területek telekméreteitől, melyek 5 000 m<sup>2</sup>-nél mind nagyobbak. Nem elhanyagolható tény azonban, hogy a terület legnagyobb telkének mérete meghaladja a 11 hektárt is.

### 1.2. TELEKMÉRETEK ALAKULÁSA A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ELŐÍRÁSAINAK TÜKRÉBEN

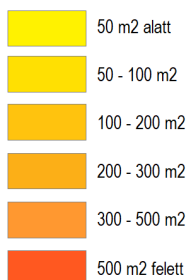
A Kerületi Építési Szabályzatban előírt telekméretre vonatkozó paraméterek esetén a megengedett legkisebb telekmérettől való eltérések elemzése a megalapozó vizsgálat fontos feladata. Segítségével lehatárolhatóvá válnak azok a tömbök, területegységek, ahol a hatályos rendelkezések eltérnek a kialakult állapottól.

A vizsgálat alapján jelentős különbség csak a közjólétei erdőként hasznosított észak-, illetve dél-keleti szegletben található sűrűn parcellázott területrészekben mutatkozik. Ezek telekmérete a hatályosan előírt legkisebb telekmérettől több mint 500 m<sup>2</sup>-rel eltér, azonban ez kialakult és tervezett területhasználatuk okán nem jelent problémát.

Ezeken túlmenően kismértékű, 50m<sup>2</sup>-nél alacsonyabb eltérés figyelhető még meg a gazdasági terület Ezred utca menti telkei esetében, melyek közül – mivel az északi már beépített – csak a déli telekalakulat kíván feltétlen korrigálást.

További egy jelentős eltérés mutatkozik a gazdasági terület túlsó, északi oldalán, ahol az adott telek méretének a megengedettől való 500 m<sup>2</sup> feletti eltérése a pontos helyszínnel, valamint annak funkciójával magyarázható, mivel a telken működik a Fővárosi Csatornázási Művek átemelő telepe.

#### MEGEGEDETT LEGKISEBB TELEKMÉRETTŐL VALÓ ELTÉRÉSEK



A kialakult telekméretek a hatályos övezeti paraméterek tükrében – Székesdűlő és Megyeri hídfő  
forrás: saját ábra

## 2. TULAJDONJOGI VIZSGÁLAT

A tulajdonjogi vizsgálat az önkormányzat nyilvántartási katasztere alapján készült, mely megkülönbözteti az állam, a fővárosi önkormányzat, a kerületi önkormányzat, a kerületi önkormányzat vagyonkezelője, valamint az egyéb ismert tulajdonban lévő ingatlanokat. Ez alapján a következő megállapítások tehetők.

**állami tulajdon** Állami tulajdon a városszerkezeti egység területén, két helyen található a terület déli határán húzódó Szilas-patak telkének, valamint az összefüggő gazdasági területtől keletre eső meglévő közjóléti erdőben, ahol a felparcellázott telekalakulatokat feltáró „úthálózat kezdemény” formájában.

További állami tulajdonú ingatlan csak a tervezési terület határán kívül, Újpesti Duna-part városszerkezeti egység területén húzódik a Duna telkének formájában

**fővárosi tulajdon** A vizsgált területet fővárosi tulajdon csak részben érinti, mely a terület keleti határát képező Mogyoródi-patak déli telkét foglalja magában.

**kerületi tulajdon** Újpest Önkormányzatának tulajdonában a székesdűlői lakóterületek közterületként funkcionáló (!) feltáró utcaszakaszai vannak.

Fontos kiemelni még, hogy a tervezési terület határán kívül, a szomszédos Újpesti Duna-part városszerkezeti egység területére eső, a Váci út irányából a Duna-part felé kapcsolatot biztosító, a Fővárosi Vízművek I. számú átemelő telepétől északra húzódó közterület szintén az önkormányzat tulajdonát képezi.

**egyéb, ismert tulajdonos** A vizsgált terület déli határában húzódó, sűrűn parcellázott, közjóléti erdőként funkcionáló terület telek együtteseit egy tengelyre fűző, „T” alakú telekpáros egyéb, ismert tulajdonoshoz köthető.

Emellett ide sorolható még a tervezési terület határán kívül, a szomszédos Újpesti Duna-part városszerkezeti egység területén, a part teljes hosszában húzódó vízműkút terület.

### TULAJDONJOGI VIZSGÁLAT

- Állami tulajdon
- Fővárosi tulajdon
- Önkormányzati tulajdon
- Egyéb, ismert tulajdonos



Tulajdonvizsgálat – Székesdűlő és Megyeri hídfő  
forrás: saját ábra