



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

# KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

## II. KÖTET

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK



ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED 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

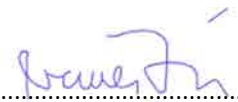

  
  


**ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM:**

**VÁR-KERT KFT.**

Nemes Zoltán (K1 01-5053)

Dobos Ivett (TK 01-5255)

**KÖZLEKEDÉS:**

**KÖZLEKEDÉS KFT.**

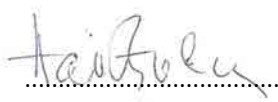
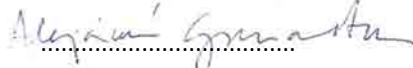
Rhorer Ádám (Tkö 01-3157)



**ÖRÖKSÉGVÉDELEM:**

dr. Haris Andrea (21-0060)

Adorján dr. Gyuricza Anna (B5COGJ)

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

2017. február

**ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

---

1.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ.....	6
1.1.	A TERÜLETRENDEZÉS TERVEZÉSI GYAKORLATÁNAK MEGVÁLTOZÁSA, A FELÜLVIZSGÁLAT MÓDSZERTANA .....	6
1.1.1.	Az országos jogszabályi környezet megváltozása.....	6
1.1.2.	Fővárosi településrendezési eszközök változása.....	7
1.1.3.	A Fővárosi tervek folyamatban lévő módosítása és hatásai a tervre.....	8
1.1.4.	Az új kerületi építési szabályzat készítésének metodikája .....	10
1.2.	ELŐÍRÁSOK ÉS FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK VÁLTOZÁSA.....	11
1.2.1.	OTÉK előírások és fogalom-meghatározások változása .....	11
1.2.2.	TSZT zöldfelületi átlagérték figyelembe vétele .....	15
1.3.	A KÉSZ ÉS A FŐVÁROSI TERVEK (TSZT, FR SZ) KÖZÖTTI ÖSSZHANG BEMUTATÁSA .....	15
1.3.1.	Átmeneti hasznosítás biztosítása .....	15
1.3.2.	Jelentős változással érintett területek .....	16
1.3.3.	Szintterületi sűrűség és zöldfelületi átlagérték .....	18
1.4.	A KÉSZ SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE .....	20
1.4.1.	A rendelet struktúrája .....	20
1.4.2.	A rendelet mellékletei .....	21
1.5.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	22
1.5.1.	A szabályozás alapelvei.....	22
1.5.2.	Az épületek magasságának szabályozása.....	23
1.5.3.	Az épületek telken belüli elhelyezése .....	23
1.5.4.	Közterületek szélesítése (szabályozási vonalak).....	24
1.6.	A VÁROSSZERKEZET ALAKÍTÁSA .....	24
1.6.1.	A városszerkezetet meghatározó úthálózat.....	24
1.6.2.	A Szusza Ferenc Stadion és környezetének fejlesztése.....	25
1.7.	AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE.....	28
1.7.1.	A területfelhasználás alakítása .....	28
1.7.2.	Az építési övezetek jele (övezet kódja) .....	30
1.7.3.	Lakóterületek.....	30
1.7.3.1.	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1).....	30
1.7.3.2.	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) .....	33
1.7.4.	Vegyes területek: Mellékközponti területek.....	34
1.7.4.1.	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1).....	36

**ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

---

1.7.4.2.	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) .....	37
1.7.5.	Gazdasági területek .....	41
1.7.5.1.	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) .....	41
1.7.5.2.	Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) .....	41
1.7.6.	Különleges területek .....	43
1.7.6.1.	Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp) .....	43
1.8.	AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE .	43
1.8.1.	Az övezetek jele (övezet kódja) .....	43
1.8.2.	Közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu) .....	44
1.8.3.	Zöldterületek (Zkp) .....	44
1.8.3.1.	Közkertek területe .....	44
1.8.4.	Összefoglaló .....	45
1.9.	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK .....	45
1.10.	A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE .....	45
1.10.1.	A fejlesztés alapelvei .....	45
1.10.2.	Lakókertek megőrzése és fejlesztése .....	46
1.10.3.	Gazdasági területek zöldfelületei .....	46
1.10.4.	Közkertek fejlesztése .....	46
1.10.5.	Intézményterületek zöldfelületi fejlesztése .....	47
1.10.6.	Közterületi zöldfelületek, fasorok fejlesztése .....	47
1.11.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK .....	49
1.11.1.	Közúti hálózati kapcsolatok, belső úthálózat .....	49
1.11.1.1.	Főutak .....	49
1.11.1.2.	Gyűjtő utak .....	49
1.11.1.3.	Kiszolgáló utak .....	49
1.11.2.	Közösségi közlekedés .....	52
1.11.3.	Kerékpáros közlekedés .....	52
1.11.4.	Főbb gyalogos közlekedés .....	52
1.11.5.	Gépjármű elhelyezés, parkolás .....	52
1.12.	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK .....	55
1.12.1.	Közműfejlesztési feladat .....	55
1.12.2.	Közművenkénti a legfőbb közműfejlesztési feladatok .....	58

**ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK**

---

1.12.2.1.	Vízellátás.....	58
1.12.2.2.	Vízvezetés .....	58
1.12.2.3.	Energiaellátás .....	59
1.12.2.4.	Elektronikus hírközlés.....	59
1.13.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	68
1.13.1.	Zaj és rezgésterhelés elleni védelem.....	68
1.13.2.	Levegőszennyezés elleni védelem.....	68
1.13.3.	Vízvédelem-talajvédelem .....	69
1.13.4.	Hulladékkezelés .....	69
MELLÉKLETEK.....		70

## 1. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ

### 1.1. A TERÜLETRENDEZÉS TERVEZÉSI GYAKORLATÁNAK MEGVÁLTOZÁSA, A FELÜLVIZSGÁLAT MÓDSZERTANA

#### 1.1.1. Az országos jogszabályi környezet megváltozása

##### ► Az OTÉK és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletet

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: Trk.).

A Trk. 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 Trk.-ba (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.
- Az OTÉK 1. számú melléklete, a fogalom-meghatározások több pontban is módosultak (bővebben lásd később.)

A Trk. – 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 Trk. VI. fejezetének eljárási szabályai szerint. 2017. január 1-től a régi OTÉK szerint készült tervek módosítása már csak a Trk. tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

##### ► Településképi törvény és a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet módosítása

Jelen terv készítésének ideje alatt (a munka 2016 januárjában indult) a kormány – 2016. június 23-án kihirdetve – új törvényt alkotott a településképi védelméről (2016. évi LXXIV. törvény), melynek előírásai alapján az önkormányzatok 2017. szeptember 30-ig alkalmazhatják a településképre vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletet is). Az új településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében minden településnek és fővárosi kerületnek el kell készítenie saját Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK) és új településképi rendeletét. A TAK tartalmi követelményeit a Trk. 2016. decemberében kihirdetett, és 2017. január 1-től hatályos módosítása tartalmazza. Az előbbieken okán a KÉSZ-ek településképre, városképre, illeszkedésre vonatkozó előírásokat a továbbiakban nem tartalmazhat.

### **1.1.2. Fővárosi településrendezési eszközök változása**

---

A közelmúltban megváltozott országos 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 tervezési eszközök 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 az 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. rendelet).

A TSZT számos, a kerületi tervezési eszközben 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.

### 1.1.3. A Fővárosi tervek folyamatban lévő 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 végleges elfogadás időpontja nem ismert.

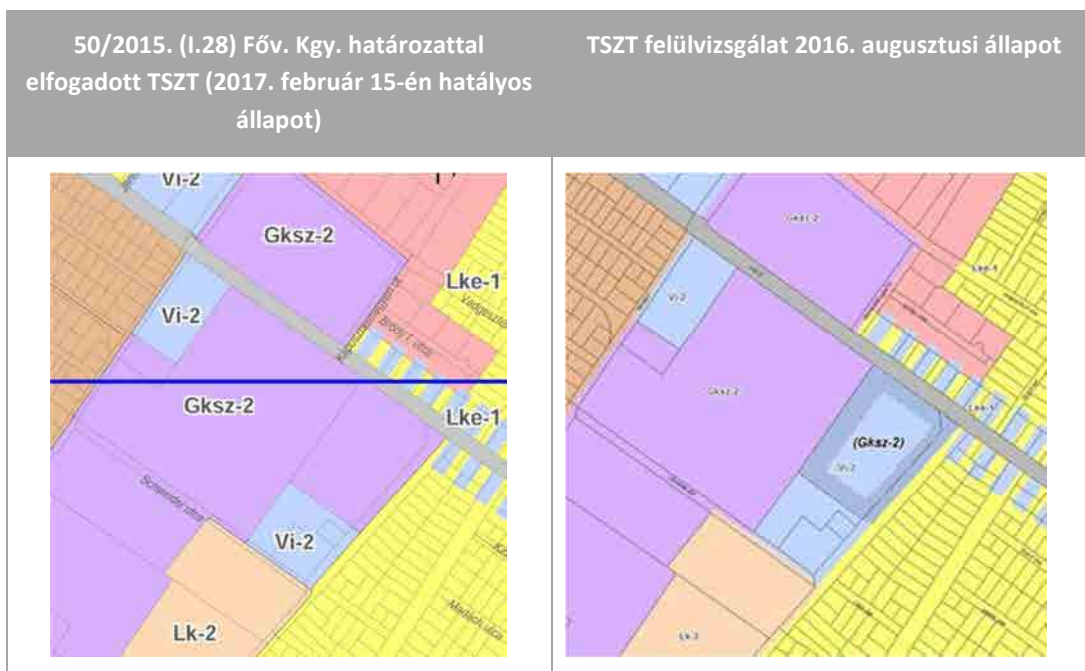
#### **A Károlyi városnegyed területét érintő (várható) módosítások:**

##### **1. Magasépítmények számára kijelölt területek – magassági kategória-változás:**

A Váci út - A Károlyi István utca – Attila utca – József Attila utca által határolt egykori bőrgyári tömb területére a korábbi – jelenleg hatályban lévő – terveszközök alapján elhelyezhető magasház(ak) legmagasabb pontja 55 m lehet (BVKSZ). Az új fővárosi tervek „*az egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek*” tervlapján – a korábbi maximum 45 méteres „építménymagasság” kategória „épület legmagasabb pontjára” történő átnevezésével, a korábbi terveszközökben megengedett 55 méter nem biztosítható. Mivel a területre jelenleg folyik az építészeti tervezés a hatályos (tehát az 55 m-es) magassági értékekkel, ezért a jogfolytonosság biztosítása érdekében szükséges a fővárosi tervek vonatkozó tervlapjának módosítása a 65 méteres kategóriára. Ezt az igényt a kerület betervezte a Főváros felé, melyet befogadtak, így a módosított fővárosi tervek lehetővé fogják tenni a korábbi paraméter visszaállítását. Ennek megfelelően az övezet erre vonatkozó előírása módosulni fog (a felülvizsgálat elfogadásáig a 45 méter szerepeltethető).

##### **2. Fóti út és Attila utca sarok – átmeneti hasznosítás biztosítása**

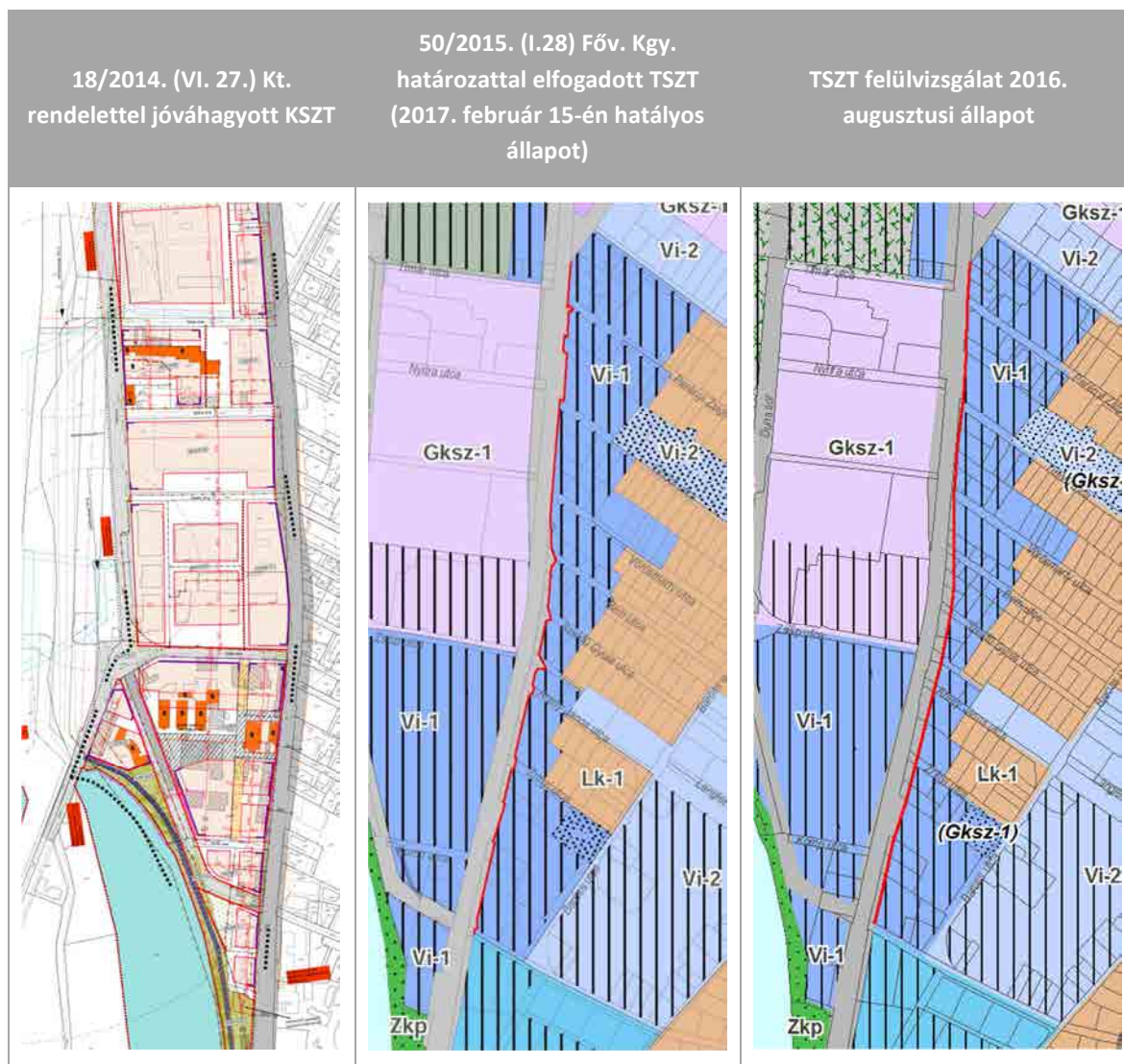
A TSZT felülvizsgálatával a Fóti út és az Attila utca sarkán található gazdasági terület intézményi (Vi-2) építési övezetbe kerül átsorolásra, azonban a gazdasági területhasználat a továbbiakban is biztosított (Gksz-2 átmeneti hasznosítás biztosítása). Fontos megjegyezni, hogy a terület Vi-2 övezetbe történő besorolását követően a kerületnek nincs lehetősége később „visszasorolni” gazdasági övezetbe.





### 3. A Váci út szabályozási szélességének változása:

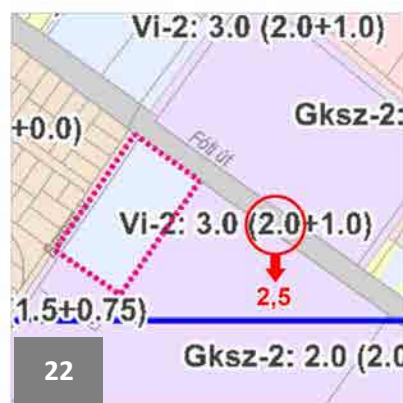
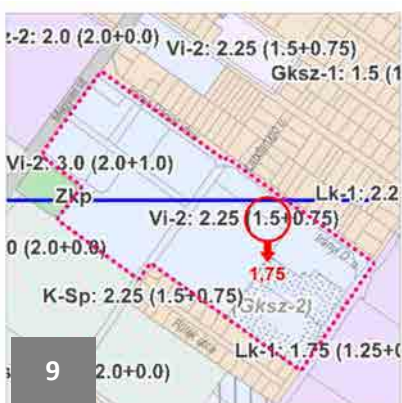
Az újpesti Duna-partra készített KSZT-t Újpest képviselő-testülete a 18/2014. (VI.27.) rendelettel hagyta jóvá. Az új fővárosi tervek készítése ekkor már végfázisban volt, ezért már nem volt rá mód, hogy az új KSZT elhatározásai kerüljenek be a fővárosi tervekbe. Ennek okán az új TSZT még a korábbi, FSZKT szerinti szabályozási elhatározásokat élte tovább. A frissebb alátámasztó tervek alapján azonban a Váci út szabályozási szélessége – tehát a KÖu területfelhasználási egység kiterjedése – a fent leírtak okán módosulni fog.



A módosítás kapcsán az érintező területfelhasználási egységek területe – ugyan minimálisan – módosulni fog, azonban a sűrűségi értékek változatlanok lesznek. A módosított állapotnak megfelelően a fővárosi tervi megfelelést korrigálni kell majd, és ahol szükségessé válik ott az érintett övezetek szintterületi mutatóit is felül kell vizsgálni.

#### 4. Sűrűségi értékek változása:

A fővárosi tervek felülvizsgálatával két területfelhasználási egység – a jelen dokumentációban a 9. és 22. sorszámú azonosított egységek – esetében az általános beépítési sűrűség (bsá) értéke növekedni fog. Mivel a jelenleg beállított paraméterek az alacsonyabb értékekhez igazodnak, ezért a megfelelés továbbra is fennáll. Ugyanakkor hosszú távon az FRSZ módosításával a későbbiekben e területek jobb kihasználhatósága is biztosíthatóvá válik a kerületi szabályozás szintjén.



#### 1.1.4. Az új kerületi építési szabályzat készítésének metodikája

##### ► Fővárosi tervi megfelelés

Az új TSZT és az FRSZ elfogadásával hatályát veszítette a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet, és Budapest Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a kerületi településrendezési eszközök összhangját a korábbi rendszerben biztosító 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet, amelyek a hatályos kerületi terveknek – mind az Újpest Városrendezési és Építési Szabályzat (továbbiakban: ÚKVSZ), mind pedig a részletes Kerületi Szabályozási Terveknek (továbbiakban: KSZT) – az alapját képezték.

Mivel a jelenleg hatályos ÚKVSZ-t a képviselő-testület 20/2014. (VI.27.) számú ök. rendelettel hagyta jóvá, ezért fontos szempont volt, hogy a frissen keletkezett jogok minél kisebb arányban – csak a legszükségesebb esetekben – sérüljenek. Szükséges volt továbbá a BVKSZ jelenleg is érvényesnek tekinthető rendelkezéseit átültetni a kerületi szabályzatba.

**Jelen dokumentum a hatályos (tehát a 2015-ben elfogadott) fővárosi településrendezési eszközöknek megfelelően készült. A Károlyi városnegyed városszerkezeti egység területére készített kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) elsődleges célja volt, hogy a korábbi – jelenleg még hatályos ÚKVSZ és KSZT-k – rendelkezéseit figyelembe véve az új fővárosi településrendezési terveknek és magasabb jogszabályoknak megfeleljen.**

► **A Trk. a kerületi településrendezési terv tartalmára vonatkozó előírásainak figyelembe vétele**

A helyi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a **Trk. 11-13.§-a**, a főváros területére vonatkozó eltérő rendelkezéseket a **20.§** tartalmazza.

A kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) részletes tartalmi követelményeit a **Trk. 5. melléklete** tartalmazza.

► **A jogszabályszerkesztés szabályainak figyelembe vétele**

A korábbi gyakorlattól eltérően a jogszabályszerkesztésről szóló **61/2009. (XII.14.) IRM rendelet** alapján a rendelet szövege nem tartalmazhat sem táblázatokat, sem pedig ábrákat. Az egyes építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit tehát a részletes övezeti előírások helyett a rendelet mellékleteként kell szerepeltetni. Függelék a rendelet nem tartalmazhat.

## 1.2. ELŐÍRÁSOK ÉS FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK VÁLTOZÁSA

### 1.2.1. OTÉK előírások és fogalom-meghatározások változása

A kerületi tervszközök készítésére kiható fogalmi változások az alábbiak:

► **Szintterületi-sűrűség** helyett **beépítési sűrűség**:

A két fogalom közötti alapvető különbség a közterületek beszámításából adódik:

Régi OTÉK szerinti meghatározás:

*„91. Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egysége területének viszonyaránya.”*

Új OTÉK szerinti meghatározás:

*„13. 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 viszonyaránya.”*

Az FRSZ egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ a beépítési sűrűséget kétféle értékben határozza meg annak érdekében, hogy területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítását támogassa. Ennek megfelelően az FRSZ (4.§. (2) bekezdés) rögzíti, hogy a beépítési sűrűség értéke

- ⇒ a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (továbbiakban: bsá), és
- ⇒ a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (bsp) tevődik össze.

A kerületi tervnek az FRSZ határértékeinek úgy kell megfelelnie, hogy az adott területen belüli építési telkekre (övezetekre) jutó (beépített tényleges és építhető sűrűség) bruttó szintterületeinek összege nem haladhatja meg a területfelhasználási egységre meghatározott értéket.

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

#### ► A szintterületi mutató meghatározása

Régi OTÉK szerinti meghatározás:

**„90. Szintterület:** az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.”

Új OTÉK szerinti meghatározás:

**„110. Szintterület:** az összes építményszint bruttó alapterülete.”

A két fogalom közötti alapvető különbség az összes építményszint bruttó alapterületének értelmezésében rejlik. Korábban a BVKSZ felhatalmazása alapján az épület bruttó szintterületébe nem kellett beszámítani az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit; az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakáshoz tartozó tároló-helyiségeit; a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig; továbbá az előbbi mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét. A BVKSZ megszűnésével, azonban az eddigi gyakorlattal ellentétben a szintterület számítása az OTÉK mindenkor előírásainak figyelembe vételével kell, hogy történjen, így a korábban figyelmen kívül hagyott/hagyható területek az új rendszerben az összes szintterület értékét növelik.

Kerületi szinten az övezeti paraméterek meghatározásánál a beépítési sűrűség nem alkalmazható, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni. A sűrűség igazolására éppen ezért a KÉSZ szintjén továbbra is megfelelő mutatószám a BVKSZ által alkalmazott **szintterületi mutató**. A BVKSZ megszűnését követően tehát javasolt továbbra is alkalmazni a beépítési paraméterek között a jogbiztonság, az építéshatósági munka megkönnyítése érdekében (is). Mivel a szintterületi mutató fogalmát sem az OTÉK, sem pedig a Trk. nem használja, így a KÉSZ-ben került „újrdefiniálásra”, figyelembe véve az FRSZ szerinti sűrűségi osztást is, melynek megfelelően a szintterületi mutató szintén két részből: **általános szintterületi mutató (szmá)** és **parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) tevődik össze**.

#### ► Beépítési magasság, mint gyűjtőfogalom

A korábbi OTÉK szerinti „építménymagasság („H”)” fogalmát a beépítési magasság gyűjtőfogalom váltotta fel:

**„12a. Beépítési magasság:** az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.”

A korábbi építménymagasság névváltozással (épületmagasság) beintegrálódott a gyűjtőfogalom alá, tehát továbbra is használható (a korábbi számításnak megfelelően), de mellé bevezetésre került még a homlokzatmagasság és a párkánymagasság fogalma is:

**„33. Épületmagasság („Ém”):** az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének ( $F$ ) valamennyi,  $e$  felületek vízszintesen mért hosszának összegével ( $L$ ) való osztásából ( $F/L$ ) eredő érték.”

**„52. Homlokzatmagasság (Hm):** az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó  $F/L$  érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
- b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
- c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú
  - ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
  - cb) a terepbeugrás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
- d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.”

**„98. Párkánymagasság:** az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszészvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszészvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszészvonala közötti függőlegesen mért távolság.”

Az OTÉK a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékét a **megengedett legnagyobb beépítési magassággal** határozza meg. Az OTÉK 7.§ (3a) bekezdése azt is kimondja, hogy „A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett építménymagasságot: az épületmagasság, a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság alkalmazásával”. Ennek alapján az egyes építési szabályzatok kizárólag egy magassági fogalmat alkalmazhatnak.

A fent leírtaktól eltérően az FRSZ 5.§ (2) bekezdése kimondja, hogy:

*„A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”*

Ennek megfelelően Újpest Kertváros területén minden esetben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a karaktervédelmet/formálást legjobban elősegítő beépítési magasság került alkalmazásra.

A beépítés magasságának jobb kontrollálhatósága érdekében az OTÉK felhatalmazást ad, hogy a helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írjon elő.

**„32. Épület legmagasabb pontja:** az épületnek a terepsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi

*építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak – kupola, saroktorony – valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.”*

#### ► Zöldterületek és új különleges beépítésre nem szánt területek

A **zöldterületek** tekintetében az egyik jelentős változás, hogy az új OTÉK a zöldterületekre meghatározott **megengedett legnagyobb beépítettséget 3%-ra** emelte (korábban 2% volt).

Meghatározásra került továbbá a **zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya**, mely közkert esetében 60% (BVKSZ: 50%), közpark esetében pedig 70% (BVKSZ: 75%).

Az új OTÉK továbbá lehetőséget biztosít olyan új különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák definiálására, amelyekben az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek (bővebben: OTÉK 30/B. §.). (A TSZT e felhatalmazás alapján a szabályozással érintett városrész területén nem hozott létre új területfelhasználási egységet.)

A különleges beépítésre nem szánt területek fajtái között azonban új elemként jelenik meg a **burkolt köztér**, és a korábban a BVKSZ-ben alkalmazott **fásított köztér, sétány**. Mindkettő beépíthetősége 5%-ban maximált; a fásított köztér esetében a legkisebb zöldfelület mértéke – eltérően a korábban a BVKSZ-ben rögzített 15%-tól – 20%-ban lett megállapítva.

A TSZT nem használja a fenti kategóriákat, azonban a KÉSZ-ben a beépítésre nem szánt közterületek között lehetőség van az alkalmazásukra. Használatuk azért is indokolt, mivel a TSZT a 25 hektárnál kisebb zöldterületeket – beleértve a korábban fásított köztérként kijelölt területeket is – **Közkert, közpark (Zkp)** területfelhasználási egységbe sorolta. Így a KÉSZ feladata volt a Zkp területfelhasználási egységen belül a **differenciált zöldterületek megállapítása**. Ennek megfelelően a Zkp területfelhasználási egységbe sorolt zöldterületek között jelen szabályozási terv alkalmazásában megkülönböztetésre került a közkert (Zkk) és a fásított köztér (Fk). A Zkp területfelhasználási egységbe nem sorolt egyéb közterületek (Kt) között jelen szabályozási terv területén megjelenik a közkert kategória (Kt-Z/.../Kk).

A zöldterületek ilyen fajta megkülönböztetésére azért is volt szükség, mivel több olyan eset is előfordul, hogy a TSZT egy – a kerületi tervben zöldterületként jelölt – területet nem jelölt Zkp övezetként, tehát a biológiai aktivitásérték számításánál nem kerültek zöldterületként beszámításra. Ez természetesen nem azt jelenti, hogy ami korábban zöldterületként volt szabályozva, azt innentől kezdve figyelmen kívül lehet hagyni. A TSZT ugyanis kimondja, hogy a tervben nem jelölt zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de összességében területük – a kerület közigazgatási területét tekintve – csak indokolt esetben csökkenhet (lásd: TSZT leírás 56. oldal). A városrész területén a korábbi tervek szerint két közkertként szabályozott zöldterület található, melyeket az új TSZT is Zkp övezetbe sorolt.

Változtak az OTÉK **tetőkertek és vízfelületek beszámíthatóságára vonatkozó előírásai** (OTÉK 5. melléklet): a zöldfelületbe az egyéb zöldfelületek közül a jövőben csak a tetőkert (kikerült a többszintes beültetés és a zöldhomlokzat után járó kedvezmény) és a vízfelület (csak az állandó

vízborítottságú, állandó vízi élővilággal rendelkező természetes és mesterséges vízfelületek) számíthatók be. A tetőkertek beszámíthatóságának az aránya (%) emellett azonban növekedett.

### 1.2.2. TSZT zöldfelületi átlagérték figyelembe vétele

A TSZT – a zöldfelületi intenzitás növelése érdekében – azokra a területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan, ahol az OTÉK Budapest viszonylatában az építési telekre jelentősen alacsonyabb legkisebb zöldfelület értéket határoz meg, a területfelhasználási egységre vonatkozóan **legkisebb zöldfelületi átlagértéket** határoz meg. Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a kerületi településrendezési tervezőkben természetesen differenciáltan állapítható meg.

A városrész területén alkalmazott területfelhasználási egységek zöldfelületi átlagértéke:

Területfelhasználási egység		Zöldfelületi átlagérték
Lk-2	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	35%
Vi-1	Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület	10%
Vi-2	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	25%
Vt-M	Mellékközpont területe	15%

### 1.3. A KÉSZ ÉS A FŐVÁROSI TERVEK (TSZT, FRSZ) KÖZÖTTI ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A KÉSZ az új fővárosi tervekkel összhangban készült (a Trk. 20.§ (1) bekezdésének megfelelően). Az új fővárosi szerkezeti terv több olyan módosítást is tartalmaz a korábbi tervhez képest, amit az új kerületi tervben szükséges volt követni (bővebben lásd. az I. kötet: Alátámasztó vizsgálati munkarészek „1.6. A városszerkezeti egység településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata c.” fejezetben, illetve az I. kötet 1. mellékletében, ami részletesen bemutatja a korábban hatályos kerületi terv és az új fővárosi tervek közötti kapcsolatot, és a tervezés során figyelembe veendő változásokat).

A KÉSZ építési övezetei és övezetei a TSZT-ben meghatározott, az OTÉK rendszerében előírt területfelhasználási egységeknek megfelelően kerültek kijelölésre.

#### 1.3.1. Átmeneti hasznosítás biztosítása

A készülő kerületi szabályozási tervek és az új TSZT közötti összhang biztosíthatóság érdekében egyes területek vonatkozásában átmenetileg alkalmazható területfelhasználási kategória („átmeneti hasznosítás biztosítása” jelű elem) is meghatározásra került a fővárosi tervben.

A városrész tekintetében ez az alábbi három területet érinti<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> A TSZT módosítás elfogadásával az 1.1.2. fejezetben ismertetett Fóti út – Attila utca sarok is ebbe a kategóriába kerül. Ebben az esetben önkormányzati döntés szükséges, hogy melyik építési övezetet alkalmazza a KÉSZ.

FRSZ-kivonat		
<p>Fülek utca menti terület Vi-2 övezetként tervezett, átmeneti hasznosításként azonban a Gksz-1 kategória is alkalmazható kerületi szinten. (ÚKVSZ: M-IV-1)</p>	<p>A Baross utca és Fülek utca sarkán lévő gazdasági terület (telephely) hosszú távon Vi-2 övezetként tervezett, átmeneti hasznosításként Gksz-2 kategória is alkalmazható kerületi szinten. (3/2010 KSZT: M-IV-3)</p>	<p>A Zrínyi utca és a Baross utca sarkán található működő villamos ipari gazdasági terület (Techniq 2000 Kft. budapesti telephelye) Vi-1 övezetként tervezett, átmeneti hasznosításként a Gksz-1 kategória alkalmazása engedett. (ÚKVSZ: M-IV-1)</p>

Mindhárom esetben kívánatos a lakóterületek, illetve átalakulóban lévő – elsősorban intézményi, iroda funkciókat betöltő területek közé ékelődő – gazdasági területek funkcióváltása, azonban a jelen tervszköz készítésekor – mivel működő/megmaradó gazdasági területekről van szó – az átsorolásuk nem indokolt (a hatályos kerületi tervi elhatározásokkal is összhangban). Ezért a KÉSZ él a TSZT által biztosított átmeneti hasznosíthatóság lehetőségével, és az érintett területeket továbbra is gazdasági területben tartja, betartva az FRSZ 4.§ (6) bekezdésében foglaltakat, mely szerint azokban az esetekben, ahol az átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt terület céljára, a bs érték nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználási értéknél, de legfeljebb 2,0 lehet.

### 1.3.2. Jelentős változással érintett területek

A TSZT a változással érintett területek közül külön kiemeli a történeti városrészekeken kívül eső azon területeket, amelyeken jellemzően nagyvárosias karakterű, új beépítés várható, tehát jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek.

Jelen KÉSZ hatálya alá tartozó területen ilyen jelentős változással érintett területek a Váci út mentén húzódó átalakuló intézményterületek (Vi-1), az egykori Wolfner Bőrgyár mellékközpontként tervezett területe (Vt-M), a volt Duna Cipőgyár területe (Vi-2), valamint a Szusza Ferenc stadion mögötti, Baross utca menti átalakuló intézményterület (Vi-2).





1. ábra: Jelentős változással érintett területeke - FRSZ kivonat

A Váci út menti területek jelenleg alulhasznosítottak, néhány telek esetén a főút szélesítése kapcsán a telekalakítást/bontást már végrehajtották, de az útszakasz jelentős részét még a kialakult állapot, vagyis a „szabályozatlanság”. A területek belső tagolásának meghatározása a KÉSZ feladata.

Az FRSZ vonatkozó előírásai:

„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:

.....

(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:

a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhelyel rendelkezzen,”

Nem a KÉSZ hatásköre eldönteni a közösségi

közlekedés megállóhelyeinek helyét, az érintett területeken a környező közterületek szabályozási szélessége megfelelő megállóhelyek kialakítására.

„b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,”

A Duna Cipőgyár egykori, ma telephelyként működő területe haladja meg a fent leírt hosszúsági méretet. A terület jelenlegi rendeltetését és tulajdonjogait figyelembe véve a terv készítésének időtávjában az utcanyitás nem indokolt (és nem is elvárható). A teljes terület egységes építészeti koncepció alapján történő átépítésekor a tömböt célszerű felosztani.

„c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.”

A Váci úttal érintkező területfelhasználási egységek bsá értéke meghaladja a 2,0 értéket. A Váci út tervezett kiszélesítésével (30 m) a gyalogos infrastruktúra helyigénye biztosított (a Váci út északi részén érintkező Vi-1 jelű övezet mentén 4,0 m, a Kisfaludy utca és a Károlyi István utca között 5,0 m, a József Attila utca és a Károlyi István utca közötti Vt-M egység mentén 6,0 m).

*„19.§ (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott*

*a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”*

► A jelentős változással érintett területek KÉSZ szerinti építési övezeteinek meghatározása a fejlesztési irányoknak megfelelően, a TSZT területfelhasználási egységeihez igazodva történt.

### **1.3.3. Szintterületi sűrűség és zöldfelületi átlagérték**

---

A KÉSZ övezeti határértékeinek megállapításánál figyelembe vettük a ma még hatályos kerületi terveszközökben szereplő határértékeket és a kialakult állapotot. Az összes területfelhasználási egység területén a beépítési paramétereket úgy alakítottuk ki, hogy mindenhol az FRSZ-ben meghatározott határértékek alatt maradjanak, illetve az egyes területfelhasználási egységekre teljesüljön a TSZT-ben előírt legkisebb zöldfelületi átlagérték is. (Ennek igazoló számításait az 2. számú „A beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagértékek igazolása területfelhasználási egységenként” című melléklet tartalmazza. A számításoknál – a saroktelkek kedvezményrel érintett zárt sorú építési övezetek esetén – a saroktelkek összterülete a kedvezmény igénybevehetőségének maximális telekmérete és a lehetséges saroktelkek száma alapján került meghatározásra.)

A határértékek alapján, a városrész területén több olyan terület egység is található, ahol jelentősebb szintterületi tartalékok vannak, ugyanakkor néhány terület esetében (például a Károlyi Kórház telephelye, vagy az Újpesti Alállomás telke) az FRSZ miatt a 2014-es tervhez képest csak alacsonyabb szintterületi mutató volt megállapítható.

Több építési övezetben magasabb zöldfelületi mértéket volt szükséges megállapítani (jellemzően max. 5%-os emelés történt), egyrészt a TSZT adott területfelhasználási kategóriára megállapított átlagértéke, másrészt az intézményi területfelhasználású övezetekben az OTÉK előírásai miatt (a korábbi szabályzatban a zöldfelületi értékek nem minden esetben érték el a be nem építhető terület 50%-át). Az utóbbi esetekben néhány építési övezetnél (ahol az városépítészetileg is elfogadható volt és a TSZT sem indokolta) a zöldfelület növelése mellett a beépítési százalék minimális növelésére is sor került („arany középút”).

**ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

Az alábbi táblázat összefoglalja az eredményeket. A területfelhasználási egységekre készült részletes számításokat digitális formátumban a CD melléklet tartalmazza (alátámasztó munkarész 2. melléklete).

Sorszám	FRSZ					Reláció	KÉSZ		Megfelelés	TSZT	Reláció	KÉSZ	
	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	Vi-1	2,0	1,0	68 745,8	34 372,9	>	61 134,5	34 098,2	✓	10	<	24	✓
2	Lk-1	1,5	0,75	110 502,5	55 251,2	>	98 212,6	55 194,9	✓	-	-	-	-
3	Vi-2	2,0	1,0	19 703,2	9 851,6	>	19 658,25	9 610,7	✓	25	<	31	✓
4	Gksz-2	2,0	0,0	234 252,8	-	>	227 601,4	-	✓	-	-	-	-
5	Vi-2	2,0	1,0	6 282,2	3 141,1	=	6 282,2	3 141,1	✓	25	=	25	✓
6	Lk-1	1,5	0,75	194 952,6	97 476,3	>	161 737,5	95 145	✓	-	-	-	-
7	Vi-2	1,5	0,75	11 701,7	5 850,8	>	11 662,5	5 631,25	✓	25	=	25	✓
8	Gksz-1	1,5	0,0	11 824,1	-	>	7 805,9	-	✓	-	-	-	-
9.a	Vi-2	1,5	0,75	107 295,2	53 647,6	>	107 243,2	53 441,8	✓	25	=	25	✓
9.b	Gksz-2*	1,5	0,0	19 929	-	>	13 286	-	✓	-	-	-	-
10	Lk-1	1,25	0,75	18 567,9	7427,2	>	17 465,4	6 986,2	✓	-	-	-	-
11	K-Sp	1,5	0,75	104 765	52 382,5	>	99 899	49 949,4	✓	-	-	-	-
12	Gksz-1	2,0	0,0	18 730,2	-	>	15 282,6	-	✓	-	-	-	-
13	Vi-2	1,5	0,75	26 020,95	13 010,5	>	26 012,35	12019	✓	25	=	25	✓
14.a	Vi-1	2,5	1,0	230 327	92 130,8	>	220 290	91 053,5	✓	10	<	21	✓
14.b	Gksz-1*	2,0	0,0	6518	-	>	3411,25	-	✓	-	-	-	-
15	Lk-1**	1,5	0,75	942 628,5	471 314,3	>	786 002	304 713,9	✓	-	-	-	-
16	Vi-2	1,25	0,5	29 434	26 012,35	>	11 773,6	10 102,5	✓	25	<	34	✓
17	Lk-2	1,0	0,5	33 830	33 820,5	>	16 915	16 910,3	✓	35	=	35	✓
18	Gksz-1*	1,25	0,0	23 775	-	>	20 886,25	-	✓	-	-	-	-
19	Lk-1	1,5	0,75	18 485	9242,5	>	15 280,4	8 902,8	✓	-	-	-	-
20	Vi-2	2,0	1,0	213 833	106 916,5	>	197 643,3	106 668,9	✓	25	<	28	✓
21	Vt-M***	3,5	1,5	291 797,1	125 055,9	>	253 010,8	89 513	✓	15	=	15	✓
22	Vi-2	2,0	1,0	18 618,4	9 309,2	>	18 565,6	9 282,8	✓	25	<	26	✓
23	Gksz-2	2,0	0,0	339 784,6	-	>	316 303,7	-	✓	-	-	-	-
24	Vi-2	2,5	1,0	27 575	11 030	>	23 085	9 234	✓	25	=	25	✓
25	Lk-2	1,5	0,75	72 086	36 043	>	53 956,8	35 971,2	✓	35	<	37	✓
26	Vi-2	1,5	0,75	9 895,5	4 947,8	>	9 595,5	4 797,8	✓	25	<	29	✓
27	Vi-2	2,5	1,0	29 187,5	11 675	>	14 520,8	11 616,6	✓	25	<	30	✓

\*átmeneti hasznosítás biztosítása

\*\*a területfelhasználási egység megosztott (2 másik – tervezés alatt álló – városrészbe átnyúlik), jelen számításba a Kertváros városrész véleményezésre kiküldött paramétereit már figyelembe vették, a Városmegyei központ készülő szabályozásával az értékek változni fognak, de a megfelelés továbbra is biztosított.

\*\*\* a területfelhasználási egység megosztott, tervezés alatt álló Városmegyei központ városrész készülő szabályozásával az értékek változni fognak, de a megfelelés továbbra is biztosított.

## 1.4. A KÉSZ SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE

### 1.4.1. A rendelet struktúrája

#### ELSŐ RÉSZ – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- I. FEJEZET – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
  1. A rendelet alkalmazása és hatálya
  2. Értelmező rendelkezések
- II. FEJEZET – KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK
  3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások
  4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások
  5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás
  6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek
- III. FEJEZET – EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK
  7. Telekalakítás
  8. Elővásárlási jog
- IV. FEJEZET – KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI
- V. FEJEZET – ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI
  9. A beépítésre vonatkozó előírások
  10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés
  11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások
  12. A terepszint alatti beépítés szabályai
  13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése
- VI. FEJEZET – A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI
  14. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai
  15. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

#### MÁSODIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

- VII. FEJEZET – AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA
  16. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások
- VIII. FEJEZET – LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
- IX. FEJEZET – KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK
  17. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)
  18. Kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-4)
  19. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/IV-4)
- X. FEJEZET – VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

- 20. Intézményi területek általános előírásai (Vi)
  - 21. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/IV-4)
  - 22. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-4)
  - XI. FEJEZET – VEGYES TERÜLETEK: TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEI
    - 23. Mellékközponti területek általános előírásai (Vt-M)
  - XII. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
    - 24. Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz)
    - 25. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1/IV-4)
    - 26. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-4)
  - XIII. FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
    - 27. Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp/IV-4/1)
- HARMADIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**
- XV. FEJEZET – AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA
  - XVI. FEJEZET – KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
    - 28. Közlekedési területek (KÖu/IV-4, Kt-KÖu/IV-4)
  - XVII. FEJEZET – ZÖLDTERÜLETEK
    - 29. Zöldterületek általános előírásai (Zkp/IV-4)
    - 30. Közkertek területe (Zkp/IV-4/Kk)
- NEGYEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**
- 31. Hatályba lépés
  - 32. Hatályon kívül helyező rendelkezések

#### **1.4.2. A rendelet mellékletei**

---

Mivel jelen szabályzat kizárólag a Károlyi Városnegyed városszerkezeti egység területére érvényes, ezért a rendelet a szabályzat hatálya alá tartozó városszerkezeti egység elhelyezkedését és sorszámát (ennek az övezeti jel alakulásánál lesz még szerepe) tartalmazó ábrát mellékletként tartalmazza.

Az IRM rendelet előírásait figyelembe véve, a szabályozási határértékek a rendelet mellékletébe kerültek.

A Trk. 13.§ (3) bekezdés szerinti szabályozási tervi tartalmakat a bekezdés a) és b) pontja szerint a jobb olvashatóság érdekében javasolt szétválasztani. Ennek megfelelően a rendeletnek két – együtt alkalmazandó – szabályozási tervlap melléklete készült.

A fentieknek megfelelően a szabályzat mellékletei:

- 1. melléklet:** A településszerkezeti egység lehatárolása

- 2. melléklet:** Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- 3A. melléklet:** Szabályozási terv – Szabályozási elemek (1:4000)
- 3B. melléklet:** Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek (1:4000)
- 4. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók számának megállapítása
- 5. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma
- 6. melléklet:** Kerületi védelemre javasolt épületek
- 7. melléklet:** Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
- 8. melléklet:** Jelentős mértékben átépítésre kijelölt (rehabilitációt igénylő) területek
- 9. melléklet:** Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek

## 1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### 1.5.1. A szabályozás alapelvei

Minden városrendezési szabályozás tulajdonképpen az egyes ingatlanok felhasználásának bizonyos mértékű korlátozását tartalmazza. Mivel az esetek túlnyomó részében magántulajdonban lévő ingatlanokról van szó, a korlátozásoknak kényes határa van, azokat csak indokolt esetekben lehet alkalmazni. Indokolt eset lehet a közérdek és a szomszédsági együttélés szabályainak előírása, amelyek betartásához minden ingatlantulajdonosnak – végső soron még a korlátozással érintettnek is – érdeke fűződik. A korlátozások valójában három területen jelentkeznek:

1. **Milyen funkciók** helyezhetők el az adott ingatlanon?
2. **Milyen mértékben** építhető be az adott ingatlan?
3. **Hogyan kell alkalmazkodni** a meglévő, vagy a tervezett városképhez, építészeti környezethez?

A szabályozás (korlátozás) helyes mértékének megtalálása a városrendezési terv egyik alapvető feladata. A túlzottan megengedő korlátozás könnyen kijátszható, és az a közérdek, vagy a szomszédsági együttélés területén konfliktusokhoz vezethet. A túlzottan merev, „túlszabályozott” terv indokolatlanul korlátozhatja az ingatlantulajdonosok jogait, és a területen alkotó építészek tervezői szabadságát, ezáltal sematikus, sablonos megoldásokhoz, végső soron az épített környezet gyenge minőségéhez vezethet.

Tulajdonképpen minden egyes ingatlan beépítése egyedi probléma, amit lehetetlen előre látni, és főleg lehetetlen azokra előre meghatározni a kedvező megoldást. Viszont alkalmas eszköz lehet a kerületben már alkalmazott „beépítési előírás” és a „településképi véleményezési eljárás”, ahol a főépítész, illetve egy erre felhatalmazott szakmai grémium (Tervtanács) segítheti hozzá az építetett / tervezőt a kedvező megoldás megtalálásához.

Jelen KÉSZ-ben tudatosan törekedtünk a túlszabályozás elkerülésére, ezért igyekeztünk egyszerűbb, áttekinthetőbb tervlapok és előírások készítésére. Az alábbiakban a szabályozás néhány fontos eszközének indoklását mutatjuk be.

### **1.5.2. Az épületek magasságának szabályozása**

---

A Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) – az OTÉK alóli eltérési engedély alapján – lehetőséget biztosít arra, hogy a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ) az épületek magasságának (beépítési magasság) szabályozására az alábbi eszközök közül az adott helyzetnek leginkább megfelelőt válasszák:

- épületmagasság
- homlokzatmagasság
- párkánymagasság.

A korábbi években az épületek magasságának meghatározásához elterjedt az „építménymagasság” használata, amely országszerte súlyos károkat okozott az épített környezet minőségében. Az építménymagasság ugyanis nem az épület magassági korlátját, hanem csupán az épület átlagos magasságát határozza meg, amelytől az épület egyes részeinél pozitív és negatív irányban is el lehet térni. Így fordulhatott az elő, hogy az előírt építménymagasságnál akár több szinttel is magasabb épületszárnyat lehetett építeni, amennyiben azt egy másik épületszárny alacsonysága ellensúlyozta. Az építménymagasság tehát valójában nem is annyira az épület magasságát szabályozta, hanem a beépítés intenzitását, amelyre azonban nincs szükség, miután arra egyéb mérőszámok is alkalmazhatók (szintterületi mutató, beépítési %, stb.).

A fentiek értelmében jellemzően két beépítési magassági kategóriát alkalmaz a KÉSZ a városrész vonatkozásában: a zárt sorú beépítési módú lakóterületek esetében **párkánymagasság**, egyéb – vegyes illetve gazdasági – területek esetén jellemzően az „**épület magasság**” került alkalmazásra. Az érintett területeken a párkánymagasság azért jó mérőszám, mert a városrész ezen – jellemzően lakó – területein különös figyelmet kell fordítani a kialakult utcák légtér-arányaira, vagyis arra, hogy ez az arány az 1:1-es mértéket ne lépje túl jelentős. Az utcák szélességi adatainak ismeretében – melyeket a megalapozó vizsgálatok készítése során felmértünk – így a szegélyező épületek elfogadható (maximális) magassága jól meghatározható.

### **1.5.3. Az épületek telken belüli elhelyezése**

---

Az épületek telken belüli helyének kijelölésére az „építési vonal”, és az „építési hely” eszközök használatosak. Jelen szabályozásban mindkét fogalmat használjuk, de a tervlapon – néhány kivételtől eltekintve – nem tüntettük fel ezeket, a könnyebb átláthatóság kedvéért. A rendelet szövege viszont pontosan leírja az ezekkel kapcsolatos szabályokat. Az építési vonal és az építési hely fogalma különösen a kisvárosias, illetve az újonnan beépülő vagy jelentős mértékben átépülő területeken válik jelentőssé.

A kisvárosias beépítésű területeken alkalmaztuk az elsődleges és a másodlagos építési hely fogalmát is. Ennek lényege az, hogy elsődlegesen az utcavonalon álló épület(rész) építhető meg, biztosítva ezzel a kedvező városképi megjelenést. Ez után, vagy ezzel egy időben épülhet meg a másodlagos építési helyen álló épület(rész), a telek belsejében.

Egyedi építési helyként értelmezendő szabályozási elem az egykori Táncsics Bőrgyár tömbjén a magasház elhelyezésére kijelölt terület (Építési hely Mh).

#### 1.5.4. Közterületek szélesítése (szabályozási vonalak)

A terv az alábbi utcák mentén tesz jelentősebb beavatkozást igénylő utcaszélesítési javaslatot:

1. **Váci út:** az I. rendű főút szélesítése már évek óta tervezett. A korábbi fővárosi tervekben az út tervezett szélessége 35 m volt, az új TSZT ezt a területet (a területfelhasználási egység területéből kiindulva) már „csak” 30 m-ben állapítja meg. A szabályozási terv – minimális korrekciókkal – a 2015-ös új fővárosi terv szerinti szabályozási vonalakat tartalmazza<sup>2</sup>.
2. **Baross utca:** a városrész főutcája igen változó szabályozási szélességű, azonban hosszú távon célszerű az utca – jelentőségéhez mért – szélesítését végrehajtani. Ennek érdekében a szabályozási terv az utca Károlyi István utca és Langlet Waldemár utca közti szakaszán 20 m-es, az utca ettől északra eső szakaszán pedig – a lehetőségeket is figyelembe véve – jellemzően 15 m-es szélesítést irányoz elő.
3. **Perényi Zsigmond utca és a Kisfaludy utca:** a hatályos kerületi terveszközökben rögzített lakóutcák 16, illetve 18 méterre történő kiszélesítése felülvizsgálatra került. Az utcák szélesítésének végrehajtása igen nehézkes (az elmúlt években csupán 3 teleknél – 2 a Perényi, 1 pedig a Kisfaludy utcában – sikerült a telekalakítás). Az utcák szélesítése jelentős bontásokkal jár, sok telket érint. Az Önkormányzat kérésére az új KÉSZ továbbra is tartalmazza a korábbi szabályozási vonalakat.

A fent leírtak mellett néhány kisebb telekhatár korrekcióját is tartalmazza a szabályozási terv:

- Megyeri út – Szusza Ferenc Stadion telke
- Vasvári Pál utca – Finombőrgyártó Rt. telephelyének telke (korábbi iparvágány miatt kialakult telekbeharapás megszüntetése)
- Perényi Zsigmond utcai lakótelep tömbtelkének megszüntetése
- Labdaverő utca UTE Stadion menti szakaszának megszüntetése a kialakult állapotnak megfelelően
- Labdaverő utca – Mildenberg köz összekötés kiszabályozása a kialakult állapotnak megfelelően
- Károlyi István utca Váci út-Baross utca közti szakaszának szélesítése (20 m) a hatályos KSZT alapján
- a Baross utca menti 74233/1 hrsz-ú telek szabályozása közterületként

## 1.6. A VÁROSSZERKEZET ALAKÍTÁSA

### 1.6.1. A városszerkezetet meghatározó úthálózat

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,

<sup>2</sup> A TSZT felülvizsgálat kapcsán a Váci úti szabályozási vonal módosulni fog (lásd.: 1.1.2. fejezet).



illetve az Attila utcáig. A Megyeri út is merőlegesen keresztezi ezeket a – többnyire igen keskeny – utcákat, vonalvezetése párhuzamos a Baross utcáéval. A városrész történelmileg kialakult városszerkezetének alapjait nem lehet – de nem is kell – megváltoztatni, kisebb-nagyobb korrekciókat, rehabilitációs jellegű beavatkozásokat azonban javasoltunk.

A kialakult utcahálózat elemeinek nagy része igen szűkös, ehhez kell alkalmazkodni a beépítés intenzitásának szabályozásával, valamint az egyes utcák szerepkörének – és ehhez kapcsolódóan kialakításának – differenciálásával. A beépítés intenzitásának elfogadható mértékét az egyes építési övezetekben meghatározott paraméterek betartása biztosítja.

Az egyes utcák szerepkörét részben Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) határozza meg, az alábbiak szerint:

- I. rendű főút: Váci út
- II. rendű főutak: Megyeri út, Fóti út

A szabályozási tervben kijelöltük azokat a további „kerületi jelentőségű közutakat” (kiszolgáló és gyűjtőutakat), amelyek –a városszerkezeti helyzetüknél fogva – alkalmasak arra, hogy a városrészen belüli, illetve a városrészek közötti forgalmat lebonyolítsák. (Az egyes utak szerepkörét az 1.11. fejezet tartalmazza.)

A fentiek szerinti utcahálózat a városrész területét több „szeletre” osztja, amelyen belül a jelentősebb forgalmi szerep nélküli – és többségükben keskeny – utcák forgalomcsillapított övezetként alakíthatók ki, esetenként akár vegyes használatú útfelülettel, egyirányú forgalmi renddel, egyedileg tervezett utcaburkolattal, növényzettel („Tempo 30” övezet).

### **1.6.2. A Szusza Ferenc Stadion és környezetének fejlesztése**

---

A városrész sajátosságát – szinte emblematikus elemét – jelenti az UTE sporttörténeti jelentőségű stadionja. A stadion és a hozzá kapcsolódó létesítmények abszolút értelemben ugyan jelentős területet foglalnak el a városrészben, ennek ellenére beszorított, szűkös helyzetben vannak. Hiányoznak a parkolási lehetőségek, a füves pályáktól eltekintve semmiféle zöldfelülettel nem rendelkeznek, bővítési lehetőségek gyakorlatilag nem állnak rendelkezésre. A szomorú jelenlegi helyzet ellenére a stadion tágabb környezete viszont jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik, „köszönhetően” az alulhasznosított – vagy egyáltalán nem hasznosított – (egykori) üzemi területeknek. Ezeknek a területeknek a tervszerű, tudatos fejlesztésével a stadiont és környékét akár **országos jelentőségű sportközponttá** lehet fejleszteni. A javasolt fejlesztés a Megyeri út – Irányi Dániel utca – Labdarúgó utca – Füleki utca – Baross utca – Mildemberger utca – Labdarúgó utca – Kisfaludy utca által határolt területre terjed ki. A szabályozási terv ennek a fejlesztésnek kívánja megteremteni a városrendezési feltételeit azzal, hogy a fenti területen belül a sportoláshoz, rekreációhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésének biztosít prioritást, az alábbiak szerint:

A Szusza Ferenc Stadiontól északra fekvő, a Megyeri út – Irányi Dániel utca – Labdarúgó utca által határolt tömbben „stratégiai” cél a volt Vágóhid területének bekapcsolása a fejlesztésbe, annak átjárható „sportparkká” alakítása. A területen több védelemre érdemes épület található, amelyek funkcióváltással való megtartása új színfoltot jelenthet a városrészben. A megmaradó épületek mellett újabb épületek építése is lehetséges, például szállásfunkcióval, amelyek nemcsak

szállodaként, hanem akár nyári ifjúsági táborozásként is hasznosíthatóak. A területen további kisebb méretű sportpályák elhelyezése is lehetséges. A tömbön belül jelentős mennyiségű parkolóhely is elhelyezhető, a Megyeri út felőli oldalon pedig park alakítható ki, amely például a híres újpesti sportolók szobrait tartalmazhatná („Híres újpesti sportolók parkja”).

A Szusza Ferenc Stadiontól keletre, a Füleki utca – Baross utca – Mildenerger utca – Labdarúgó utca által határolt tömb nagy részét az UTE edzőpályái foglalják el, a Baross utca melletti terület rész azonban még hasznosításra vár. Itt további sportpályák, fedett csarnokok, szállás-jellegű épületek helyezhetők el, de a terület (egy része) akár közparkként is megtartható, hozzájárulva ezzel a városrész zöldfelületi hiányának enyhítéséhez.

A Szusza Ferenc stadiontól délre fekvő, a Megyeri út – Kisfaludy utca – Labdarúgó utca által határolt terület nagy részét jelenleg üzemi létesítmények foglalják el, a terület jelentős része alulhasznosított. A területen jelentős mennyiségű parkolóhely helyezhető el, a kerületi védelem alatt álló „ejtőtorony” megtartása mellett.

A beépítési terv a Váci út és Megyeri út találkozásánál egy magasabb, építészeti szempontból hangsúlyosabb épület elhelyezésére tesz javaslatot. A jelenleg hiányzó térfalak miatt a kereszteződés jelenleg „szétesik”, ezért is lenne fontos, valamilyen iránypontként szolgáló épület elhelyezése a helyszínen. A Váci út menti, jelenlegi felszíni parkoló helyén pedig lehetőség nyílhat önálló parkolóház létesítésére.

Megjegyzés: A környezetalakítási terv egy távlati jövőképet felvázoló koncepcionális tervezői javaslat, amelynek elhatározásai nagyobb távlatban a megbízó Önkormányzat által is támogatott. A KÉSZ időtávjában történő megvalósítását azonban jelentősen befolyásolják a tulajdonviszonyok, így a KÉSZ-be nem kerülhetett be a javaslat minden eleme.



## 1.7. AZ EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE

Az egyes építési övezetek és övezetek jobb értelmezhetősége céljából övezeti tervlapot is készítettünk, amit jelen dokumentáció 1. melléklete tartalmaz.

### 1.7.1. A területfelhasználás alakítása

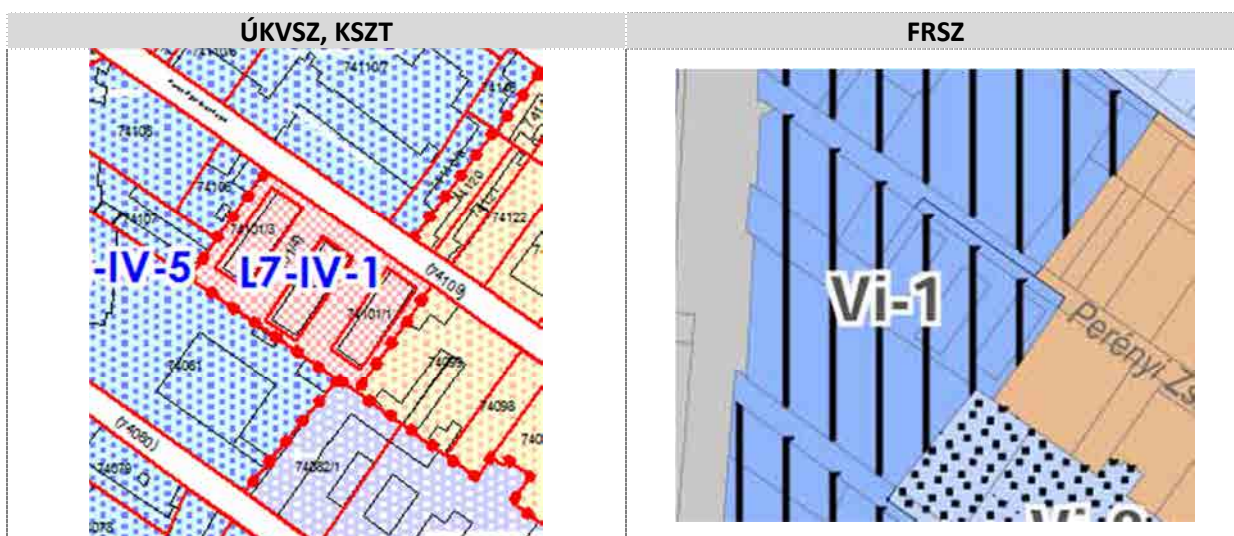
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Károlyi Városnegyed városszerkezeti egység területén az alábbi beépítésre szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

- Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Lk-2)
- Mellékközpont területe (Vt-M)
- Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)
- Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)
- Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) Újpest – Kertváros területén az alábbi beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket különbözteti meg:

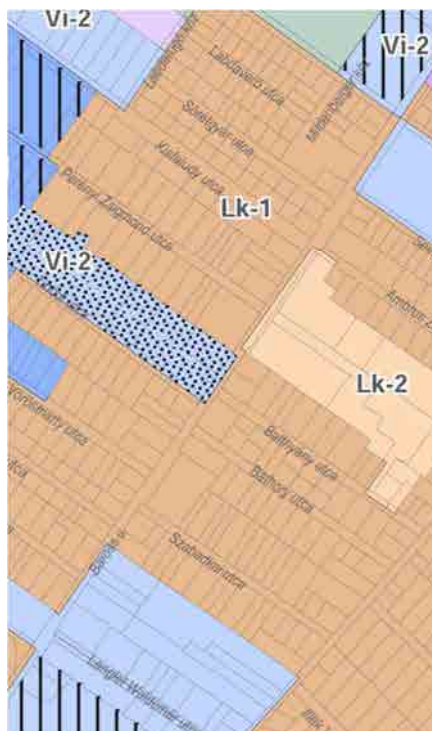
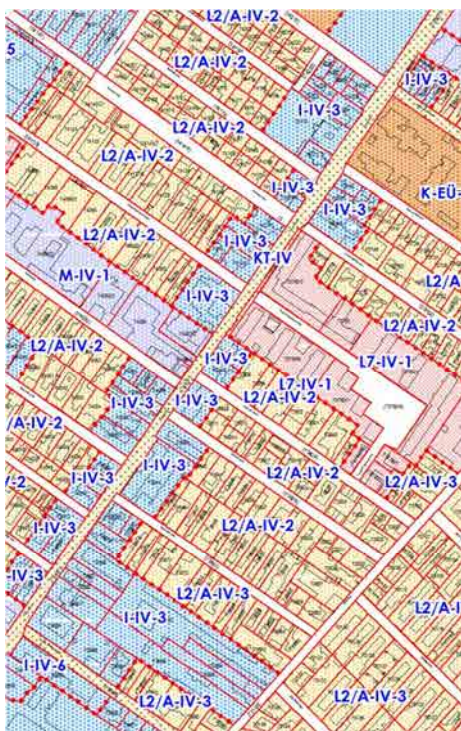
- Közlekedési területek: I. és II. rendű főút (KÖu)
- Zöldterületek (Zkp)

A beépítésre szánt építési övezeteket, illetve a beépítésre nem szánt övezeteket kötelező jelleggel a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek alapján kell kijelölni. Ezért az övezetek meghatározásánál több esetben is előfordult „látszólagos logikátlanság”. Például meglévő és hosszútávon is megmaradó lakóterületeket (lakótelep) intézményterületbe sorolt át, a Baross utca mindkét oldalán korábban intézményi övezetbe sorolt teleksor zárt sorú kisvárosias lakóterület kategóriába került, a Károlyi Kórház területe a korábbi különleges egészségügyi területfelhasználású övezet helyett „sima” Vi-2 kategóriát kapott. Az alábbiakban – a teljesség igénye nélkül – néhány példát mutatunk be az említett területekre:



*A Perényi Zsigmond utcai három lakóépületet magába foglaló úszótelkes tömbtelek területe a*

korábbi telepszerű lakóterületi övezetből Vi-1 jelű intézményterületként tervezett.



A Baross utca menti területek.



A Károlyi Sándor Kórház területe.

A városrész területfelhasználását az erős „mozaikosság” jellemzi. A terület nagy részét lakóterületek és gazdasági területek foglalják el, gyakran keveredve egymással, amely sok esetben komoly feszültségek forrása is lehet. A fejlesztés irányának meghatározásakor általános elvként fogalmaztuk meg, hogy a környezetben (tömbben, utcában) domináns területfelhasználást kell irányadónak tekinteni. (Vagyis a lakóterületi fejlesztést domináns lakókörnyezetben, a gazdasági tevékenység fenntartását domináns munkahelyi környezetben.) A gazdasági (munkahelyi) területeknek tehát továbbra is jelentős szerepe marad a városrészben, de kizárólag olyan tevékenységet folytathatnak, amely nincs káros hatással a lakókörnyezetre, az ott lakók egészségére.

A gazdasági (volt ipari) telephelyek nagy részénél a TSZT fokozatos átalakulással számol, elsősorban kereskedelmi, szolgáltató területté. (Ezeket a területeket a TSZT – a jelenleg rajtuk folyó termelési, vagy raktározási tevékenység ellenére – jellemzően „vegyes” övezetbe sorolta.) A várt átalakulási folyamat azonban bizonyára lassú lesz, és erősen függ a városrész felértékelődésétől, vagyis a mindenkori piaci helyzetétől. Éppen ezért ezeken a területeken a környezetet nem zavaró termelési vagy raktározási tevékenységet továbbra is megengedhetőnek tartjuk mindaddig, amíg konkrét igény nem merül fel az adott telephely más célú hasznosítására.

### **1.7.2. Az építési övezetek jele (övezet kódja)**

---

Újpest – Károlyi városnegyed területén alkalmazott építési övezeteket kódjai az alábbiak szerint alakultak:

- a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) meghatározott területfelhasználási egység jele, (pl. **Lk-1/□-□/□**),
- kerületi azonosító kód (**□/IV-□/□**),
- városrészi azonosító kód (pl. **□/□-4/□**),
- városrészi (építési) övezeti, övezeti azonosító sorszám vagy betűjel (pl. **□/□-□/1**)

### **1.7.3. Lakóterületek**

---

#### **1.7.3.1. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)**

##### **Lk-1/IV-4/1 és Lk-1/IV-4/5 jelű építési övezetek**

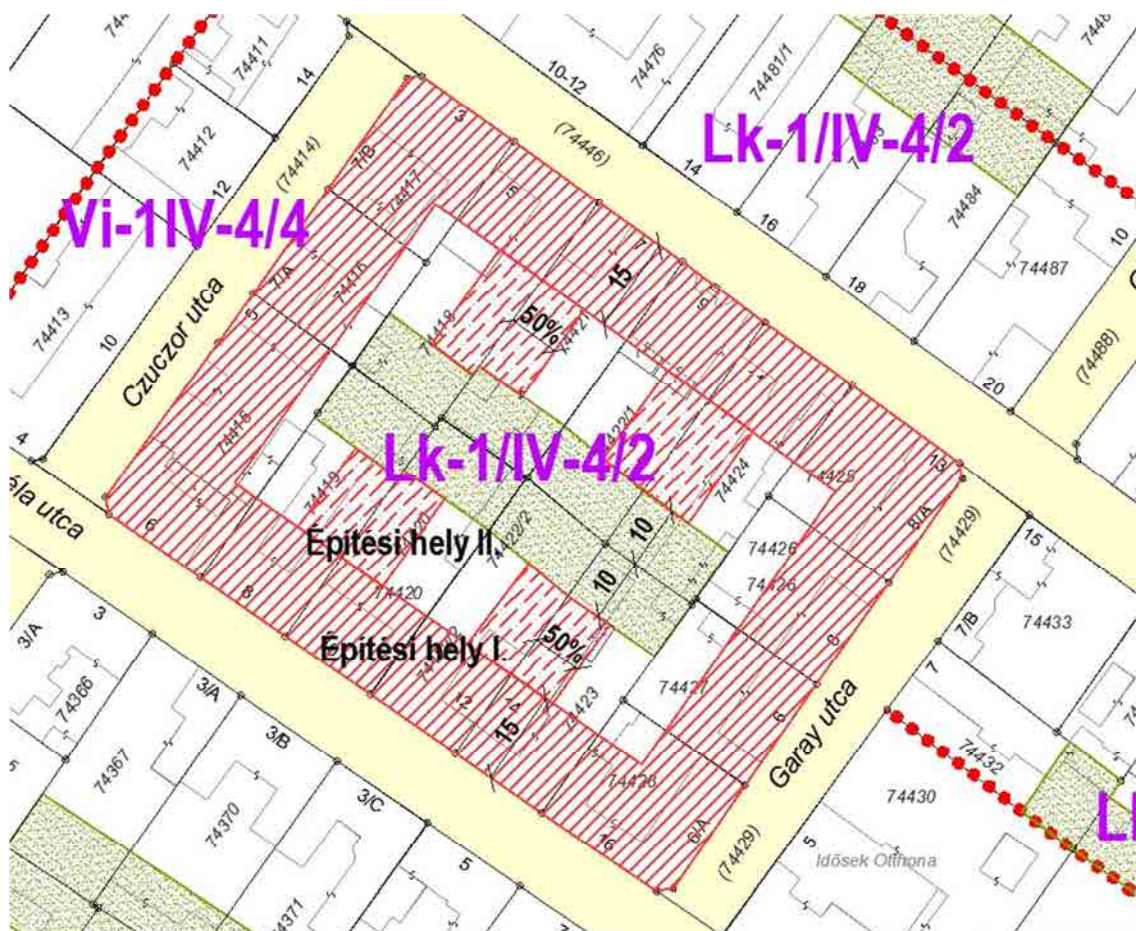
Az Lk-1/IV-4/1 jelű építési övezet a Fóti út menti, az Lk-1/IV-4/5 jelű építési övezet pedig a Megyeri út és a Baross utca mentén elhelyezkedő telkek építési övezetei. Az itt található telkek jelenleg főként lakásokat tartalmaznak, de – fontos közlekedési útvonalak menti fekvésüknek köszönhetően – egyre több kereskedelmi, szolgáltató, irodai funkciót is befogadnak. A funkcionális sokszínűség elősegítése érdekében a szabályozás ezeken az ingatlanokon magasabb beépítettséget, szintterületi mutatót és beépítési magasságot enged meg, ezzel szemben a lakófunkció bizonyos mértékű korlátozásával is él, elsősorban a jelentős közlekedési környezetterhelés miatt.

##### **Lk-1/IV-4/2 jelű építési övezet**

A városrész lakóterületének nagy részét lefedő építési övezetet eltérő méretű – több helyen igen kisméretű – telkekből álló tömbök jellemzik, melyek beépítése jellemzően földszintes. A tömböket határoló utcák általában keskenyek, szélességük jellemzően 8 és 12 m között váltakozik. A telkek túlnyomó része szabályos, közel téglalap alakú, amelyen az épületek – egy-két kivételtől eltekintve – az utcavonalon, zárt sorúan/hézagosan zárt sorúan helyezkednek el. Gyakoriak a telekbe mélyen benyúló oldalszárnyak, az L és U alakú beépítések. A szűk belső udvarokra néző lakások nagy része nem felel meg az egészséges lakókörnyezettel szemben támasztott korszerű követelményeknek, így ezek fokozatos megszüntetését, a telkek más jellegű átépítését kell megcélozni.

A terület jövőképe meghatározásánál több változatot vizsgáltunk meg. Elvben elképzelhetőnek tűnhet az utcák légtérarányának javítása azáltal, hogy az új építéseknel előkert létesítését írjuk elő, ez a megoldás azonban csak a mélyebb telkek esetében lenne alkalmazható. Ebben az esetben viszont

az átalakulás – feltehetőleg több évtizedes – időszakára rendkívül rendezetlen, zaklatott utcakép alakulna ki, így ezt a megoldást elvetettük. A jelenlegi beépítési vonal megtartása viszont (magassági) határt szab a bővítési lehetőségeknek, mivel a fejlesztésnél figyelemmel kell lenni az utcák légtérarányaira. Ennek elemzésével az egyes épületek maximális beépítési magasságát (párkánymagasságát) 8,0 m-ben javasoltuk meghatározni, ami alapvetően pince + 2 teljes értékű szint, vagy pince +1 teljes értékű szint + 1 tetőtéri szint megépítését teszi lehetővé.



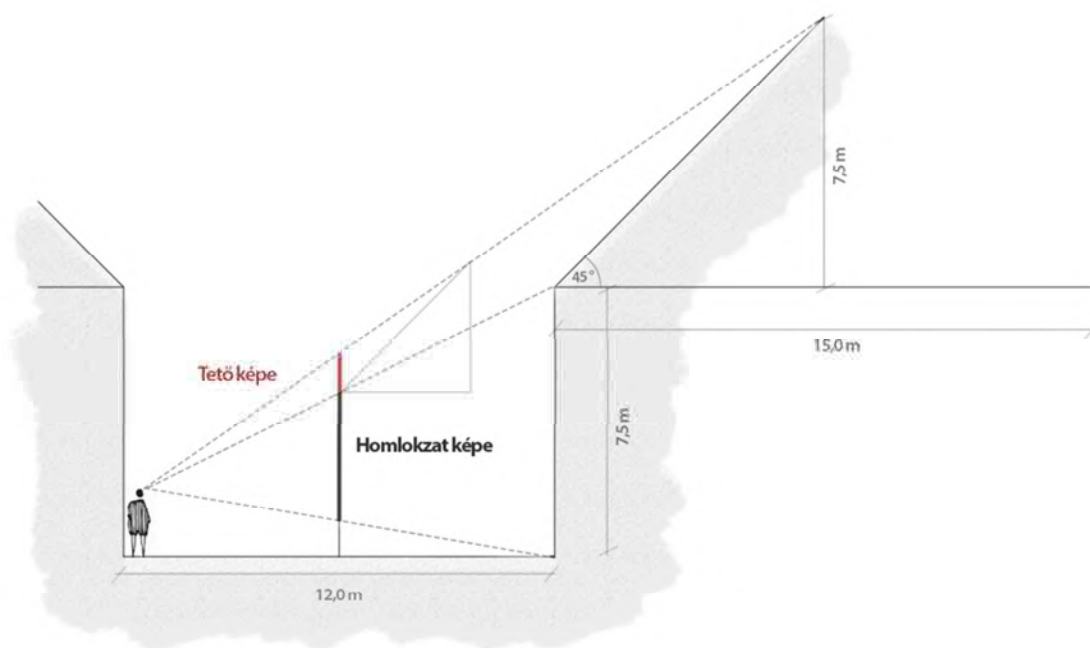
2. ábra: Elsődleges és másodlagos építési hely – rendeletértelmező minta-tömb

A telek beépítési lehetőségének meghatározásánál I. rendű (elsődleges) és II. rendű (másodlagos) építési hely alkalmazását javasoltuk. Az elsődleges építési helyet a telek utcavonalától mért 15 m-en belül jelöltük ki (szövegesen), ez az a hely, ahol az épület főtömege elhelyezkedhet. A másodlagos építési hely ehhez csatlakozóan a telek egyik oldalán jelölhető ki, annak érdekében, hogy a telken belül megfelelő méretű zöldfelület alakuljon ki. A másodlagos építési hely nem lehet szélesebb a telek szélességének 50%-ánál, és a 30 m-nél mélyebb telkek esetében a hátsó telekhatártól 10 m-es távolságot kell tartania. Így a tömb belsejében fokozatosan egy 20 m széles, beépítetlen zöldsáv alakul majd ki. (A 30 m-es mélységet el nem érő telkek esetében a hátsókertnél az OTÉK által előírt távolságot kell tartani.) Felmerült, hogy elő lehetne írni a másodlagos építési helyek telken belüli helyzetét is, annak érdekében, hogy az itt létesülő épületszárnyak a telekhatáron tűzfalak mentén

csatlakozhassanak. Ezt a gondolatot azonban elvetettük, a „túlszabályozás” hibáját elkerülendő. Vagyis ennek a kedvező megoldásnak a választását az építetők/tervezők józan megítélésére bízuk.

Meghatároztuk az egy telken belül elhelyezhető lakások számát is, annak érdekében, hogy a terület terhelése (pl. gépkocsi-forgalom) elviselhető legyen. A lakásszám a telek méretéhez igazodik úgy, hogy minden  $90 \text{ m}^2$ , saroktelek esetén  $60 \text{ m}^2$  telekterület után 1 lakás létesíthető. (Egy  $800 \text{ m}^2$ -es telek esetében például ez a szabály 8 lakás elhelyezését teszi lehetővé.)

Az épületek építészeti megjelenésére vonatkozóan csak a leglényegesebb szempontok rögzítésére szorítkoztunk. A tetővel kapcsolatos (korábbi) előírások nagy része (tetőforma, hajlásszög, tetőfedés anyaga, stb.) az illeszkedés témakörébe tartozik, amelynek szabályozása a településképi törvény alapján készítendő új kerületi rendelet – és a hozzá tartozó „Településképi arculati kézikönyv” feladata lesz. Jelen szabályozási tervben ezzel kapcsolatban csupán az utcavonallal párhuzamos tetőgerincet írtuk elő, ami a kisvárosias jellegű zárt sorú beépítés alapvető jellegzetessége. Megvizsgáltuk azt is, hogy – a 15 m-es elsődleges építési hely teljes mértékű kihasználása esetén – a tetőgerinc magassága nem eredményez-e aránytalan épületet. A mellékelt ábrán mutatjuk be, hogy a keskeny utcában adódó rálátás mellett ez a probléma nem áll fenn.



3. ábra: Légtérarány - homlokzatkép

### Lk-1/IV-4/3 jelű építési övezet

A városrész területén több utcaszakaszon is apró telkek alakultak ki, melyek mélysége sokszor a 20 m-t sem éri el. Ezeknek az ingatlanoknak a beépítésénél tulajdonképpen még az elsődleges építési hely kihasználása sem volna lehetséges. Ezért ezeken az ingatlanokon nagyobb beépítési lehetőséget (50%-ot) biztosítottunk annak érdekében, hogy lakás célú használatukat továbbra is lehetővé tegyük.

Az egy telken belül elhelyezhető lakások számát, és az épületek építészeti megjelenésére vonatkozó előírásokat az Lk-1/IV-4/2 övezet előírásaihoz hasonlóan állapítottuk meg.



#### **Lk-1/IV-4/4 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe a lakosság alapfokú ellátását szolgáló, és hosszútávon is megmaradó intézmények területét soroltuk:

- Labdarúgó u. 24. alatti bölcsőde
- Berzeviczy Gergely Közgazdasági és Kéttannyelvű Külkereskedelmi Szakközépiskola és Gimnázium (Baross u. 72.), Jézus Szíve templom (Baross u. 70.)
- Ambrus Óvoda (Ambrus Zoltán u. 2-4.)
- Idősek Otthona (Béla u. 18.)

Az intézményterületek kialakulnak tekinthetők. A terv a meglévő intézmények fejleszthetőségét továbbra is biztosítja. Az övezeti paraméterek meghatározásánál igyekeztünk a területi jellemzőket (illeszkedés) és a telek lehetőségeit is figyelembe véve a legkedvezőbb paramétereket meghatározni ezeknek a telkeknek.

#### **1.7.3.2. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)**

#### **Lk-2/IV-4/1 jelű építési övezet**

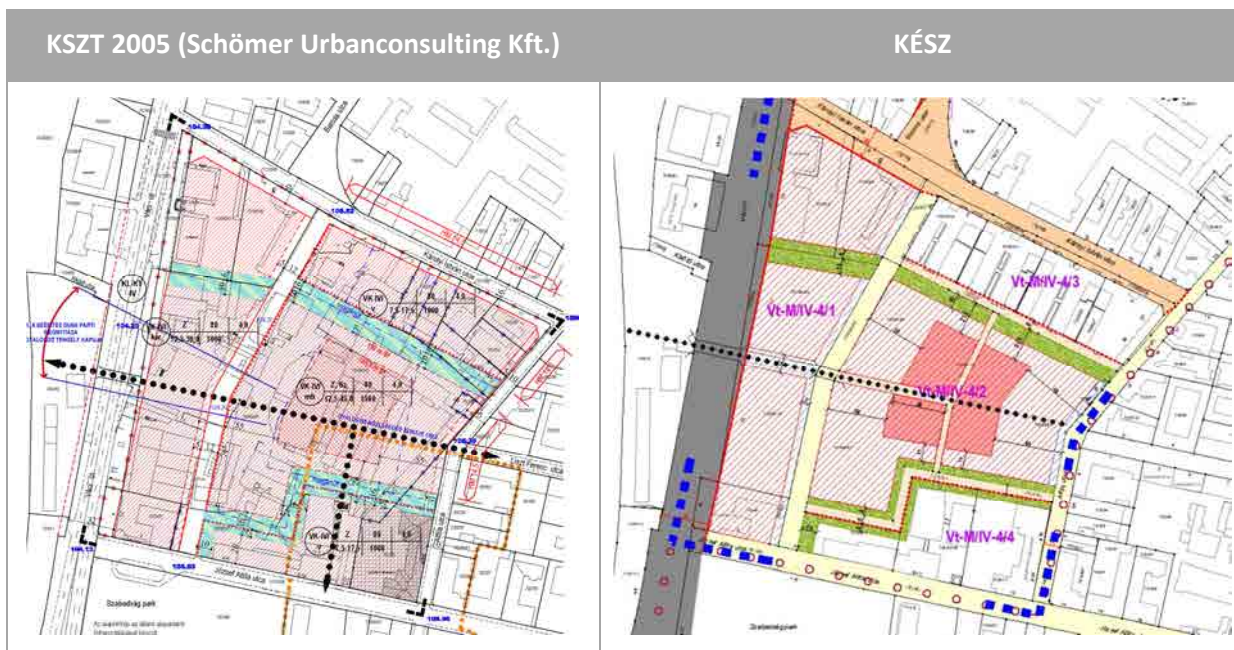
Az építési övezetbe a Juharliget lakópark kerítéssel körülvett területe tartozik. A lakóparkban az Attila utca mentén F+2 szintes sorházak, a telek belsejében F+3, F+4 szintes társasházak helyezkednek el szabadonálló módon. A lakópark kialakítása rendkívül kulturált, beépítése kialakulnak tekinthető, bár északi irányban történő bővítése, vagy hasonló karakterű új lakóterület kialakítása még elképzelhető (várható).

#### **Lk-2/IV-4/2 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Perényi Zsigmond utca két oldalán elhelyezkedő kis lakótelepet tartalmazza. Az F+3 szintes lakóépületek nem úszótelkeken állnak, hanem – a lakóparkokhoz hasonlóan – saját telken, amelyek viszont nincsenek elkerítve. A lakótelep beépítése kialakulnak tekinthető, azonban a szabályozási paraméterek lehetőséget biztosítanak az egyes épületek önálló telkesítésére.

#### 1.7.4. Vegyes területek: Mellékközponti területek

A Váci út – Károlyi István utca – Attila utca – Váci út által határolt tömb (egykori Táncsics Bőrgyár tömbje) – a korábbi központi vegyes területfelhasználási kategóriából – mellékközponti területként tervezett a továbbiakban. A tömbre 2005-ben a Schömer Urbanconsult Kft. részletes szabályozási tervet készített, amelyet – a jelen dokumentum készítésekor aktuális jogszabályi környezetet, és a lehetőségeket figyelembe véve – kisebb korrekciókkal a KÉSZ továbbbélte.



A korábbi terv elfogadása óta eltelt több mint 10 év alatt a területen bekövetkezett változások (végrehajtott telekalakítások, megépült lakóházsor) és az újabb funkcionális igények miatt a korábbi három övezet helyett négy övezetet jelöltünk ki (az elkészült lakóházak és a József Attila utca menti védett és védelemre javasolt, elsősorban kulturális funkciók befogadására alkalmas területrész azonos építési övezetbe volt sorolva). A terület övezetei tehát az alábbiak szerint alakulnak:

##### **Vt-M/IV-4/1 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Váci út és a tervezett Wolfner utca közé eső területsávot fedi le. (Az utca telke már megvan, de még nincs fizikálisan kiépítve). Az övezet északi és déli oldala már beépített, nagyobb, középső része jelenleg még üres, fejlesztésre vár. A terület elsősorban irodaépületek elhelyezésére alkalmas. Az építési övezetben a lakófunkció kialakítása nem megengedett.

Az övezet területének beépítésekor a Liszt Ferenc utca meghosszabbításában tervezett gyalogos átközeledést továbbra is kötelezően biztosítani kell a területen (legalább 10 m szélességű passzázs vagy épületköz biztosításával).

A zárt sorúan szabályozott övezet területén az építési vonal megegyezik a szabályozási vonallal (közterületi telekhatárral), ahol az épületet a szabályzatban rögzített eltérésekkel lehet elhelyezni (épületköz, hátraléptetés a homlokzat 40%-án megengedett).

Az építési övezetben a terepszint alatti beépítés zárófödémét, illetve építészeti koncepciótól függően a földszinti és 1. emeleti lapostetős épületrészeket intenzív (félintenzív-, vagy intenzív) zöldtetőként kell kialakítani.

#### Vt-M/IV-4/2 jelű építési övezet

Az építési övezet a Wolfner utca és az Attila utca közötti, még be nem épített tömbbelső területe. A területre jelen szabályozási terv készítésével egy időben készültek az építészeti tervek a Hajnal Építész Iroda Kft. (Hajnal Zsolt építész vezetésével) gondozásában, a 2005-ös szabályozási terv alapján. A területen vegyes funkciójú épületek – lakás, iroda, üzletek – kialakítása tervezett, amelyek



4. ábra: FRSZ kivonat: Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára a kijelölt területek

a Liszt Ferenc utca meghosszabbításában kialakított (közhasználatra átadott) sétány, illetve tér köré szerveződnek. Ez a sétány és tér hivatott biztosítani a településfejlesztési koncepcióban és az ITS-ben is rögzített funkcionális és vizuális kapcsolatot a városközpont és a Duna-part között. A fővárosi – és a korábbi kerületi – tervvel összhangban a tömbben magasház elhelyezésére is lehetőség van (engedett). Így a 2016-os építészeti koncepció 4 db, 55 m magas<sup>3</sup> épület is tervez az e célra kijelölt építési helyen belül.

A terv – a fővárosi tervnek megfelelően – az Attila utca menti beépítés párkánymagasságát 14,5 m-ben határozza meg (az utca 1:1-es légtérarányának biztosítása miatt).

A folyamatban lévő építészeti tervezési munka is szükségessé tette a korábbi szabályozási terv területre vonatkozó előírásait továbbra is alkalmazni az övezetben.



5. ábra: A területen tervezett beépítés helyszínrajza (Hajnal Építész Iroda Kft. – 2016)

<sup>3</sup> A KÉSZ a fővárosi tervek módosításáig 45 méter legmagasabb pontot határozhat meg. A fővárosi tervek módosításának elfogadása esetén az 55 méter a későbbiekben biztosítható. (lásd. 1.1.2. fejezet)

#### **Vt-M/IV-4/3 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Károlyi István utca mentén megépült F+4 szintes lakóépületek együttesét tartalmazza. Az övezet beépítése kialakult, azon újabb épületek elhelyezése nem lehetséges.

#### **Vt-M/IV-4/4 jelű építési övezet**

Az építési övezet déli részét a volt bőrgyár – jelenleg használaton kívüli, korábban kulturális funkcióknak otthont adó – védelemre javasolt épületei, és a volt Bródy Imre Gimnázium – jelenleg szintén használaton kívüli és sajnos igen rossz állapotban lévő – műemléki védelem alatt álló épülete foglalja el. Cél a védett épületek – továbbra is – elsősorban kulturális, vagy igazgatási/iroda funkciójú hasznosítása. A terület beépítése kialakult, a funkcióváltás kapcsán felmerülő – az új funkciókhoz szorosan kapcsolódó – bővítés megengedett (természetesen az épületegyüttesekhez illeszkedő módon).

##### **1.7.4.1. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)**

#### **Vi-1/IV-4/1 és Vi-1/IV-4/2 jelű építési övezetek**

Az építési övezetek a Váci út menti telkek építési övezetei. A Váci utat kísérő telkek funkciója jelenleg heterogén; jelentős számú lakás (lakóépület), de irodák, üzletek, műhelyek is nagy számban találhatóak itt. A szabályozási terv hosszabb távon a Váci út jelentős átalakulásával számol. Az átalakulást „elősegítheti” a Váci út tervezett szélesítése is, amely az Árpád út és a Vörösmarty utca közötti szakaszon a keleti oldal szabályozását is szükségessé teszi (30 m-es szabályozási szélességgel). A szabályozás eredményeként (is) előkészített építési területeken elsősorban irodai, szolgáltató tevékenységek megtelepedésére lehet számítani. Az átalakulás elősegítése érdekében a szabályozás ezeken az ingatlanokon magasabb beépítettséget, szintterületi mutatót és beépítési magasságot enged meg; ezzel szemben az övezetek területén a lakófunkció kialakítása korlátozottan engedett (a földszinten mindenhol, valamint Váci út felé néző 10 méter széles épület-sávban (épület-traktusban) nem lehet lakást kialakítani). A környező kisebb utcák tehermentesítése és a Váci út forgalmi szerepe miatt az övezetben a rendeltetésekhez szükséges parkolók 75%-át a főrendeltetésű épületen belül kell elhelyezni.

#### **Vi-1/IV-4/3 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Fóti út – Czuczor út – Tomori utca – Váci út által határolt tömb északi részén, a Fóti út menti teleksort foglalja magába. Az övezet előírásai mindenben megegyeznek az Lk-1/IV-4/1 jelű övezet előírásaival. (Az övezet létrehozását kizárólag a TSZT-nek való megfelelés indokolta.)

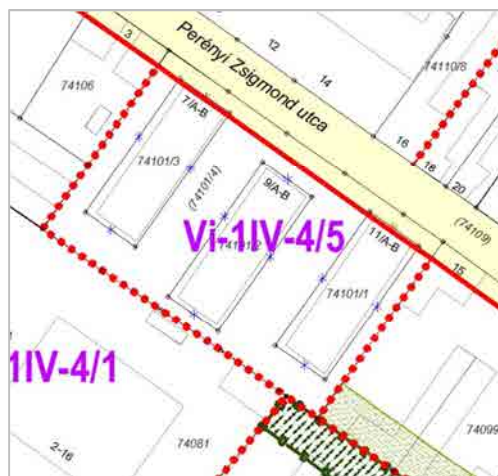
#### **Vi-1/IV-4/4 jelű építési övezet**

Az építési övezet Czuczor út, illetve a Tomori utca menti területek építési övezete, ahol az övezetre vonatkozó általános előírások megegyeznek Vi-1/IV-4/3 jelű építési övezettel, azonban itt alacsonyabb szintterületi mutató került meghatározásra (a környező lakóterületekhez való illeszkedés előíranyozva).

### Vi-1/IV-4/5 jelű építési övezet

Az építési övezet a Perényi Zsigmond utcai három úszótelkes lakóépületet tartalmazó beékelődött tömbtelek területe. A „mini-lakótelep” funkcióváltása nem reális és nem is indokolt. Javasolt – az Önkormányzat és a vagyonkezelő hozzájárulásával – az úszótelkek megszüntetése (az övezet paraméterei (legkisebb telekméret) lehetővé teszik, hogy a három épület akár önálló telket kapjon). A tömbtelket a lakók jelenleg is saját kertjüként használják, gondozzák, így indokolt a használat „legalizálása”.

(Az övezet létrehozását kizárólag a TSZT-nek való megfelelés indokolta.)



6. ábra: a Vi-1/IV-4/5 jelű építési övezet (KÉSZ kivonat)

### Vi-1/IV-4/6 jelű építési övezet

Az építési övezet a Vörösmarty u. 14/a. és 14/b. szám alatt elhelyezkedő – szabadonállóan beépített – óvoda (két telek) építési övezete. A két telek egyesítése javasolt.

#### 1.7.4.2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

### Vi-2/IV-4/1 és Vi-2/IV-4/2 jelű építési övezetek

A Vi-2/IV-4/1 és Vi-2/IV-2 jelű építési övezetek a jelenleg jellemzően termelési és/vagy raktározási tevékenységet folytató telephelyek átalakuló területeinek építési övezetei. (A Vi-2/IV-4/2 jelű építési övezet az egykori Duna Cipőgyár területe, ami csupán paramétereiben tér el az 1-es sorszámútól.)

Az építési övezetek telkeinek területhasználata már ma is igen heterogén képet mutat: domináns funkcióként több kisebb-nagyobb termelő üzem és/vagy raktár működik rajtuk, de esetenként (főleg kereskedelmi, szolgáltató) intézményekkel, sőt lakóépületekkel is lehet találkozni. Épületállományuk minősége és műszaki állapota változó. A TSZT – ezen területek alulhasznosítottságának okán – fokozatos átépülésükre, átalakulásukra számít. A valószínűsíthető funkció – az átalakulás fokozatosságára és a meglévő infrastruktúra kihasználására figyelemmel – elsősorban iroda, kereskedelem, szolgáltatás lehet, esetenként azonban ettől eltérő funkció – akár lakásépítés is – elképzelhető. Az átalakulás elfogadható – esetenként üdvözlendő – iránya lehet a munkahelyi jelleg megtartása melletti funkcióváltás, a korszerű (hightech) technológia alkalmazásával. Az átalakulás során az épületek (egy részének) kicserélődése is várható.

Az egykori Duna Cipőgyár épületállományának egy része alkalmas új funkciók befogadására, sőt némelyikük építészeti értéket is képvisel. A terület rengeteg lehetőséget hordoz magában, aminek elsősorban a jelenlegi használat (egy tulajdonos, de sok bérlő) szab gátat. A közel 6 hektáros tömb legalább kelet-nyugat irányú megnyitásával (a szabályozási terven gyalogútként jelölve) és a tömbbelsőben kialakítható közhasználat céljára átadott területekkel szervesen kapcsolódhatna mind a területet délről határoló új városközpont, mind pedig az újpesti Duna-parton tervezett rekreációs

funkciókhoz. (A börtényári tömb beépülése után valószínűsíthetően a tömb az első helyen szerepel, mint potenciális befektetési terület.) A környező lakóterületek folytatásaként, azokhoz szorosan kapcsolódva a területen a lakófunkció megjelenése (illetve a meglévő lakóépületek kicserélődése) is prognosztizálható, ezért a szabályzat ezt meg is engedi, de kizárólag a környező lakóutcák (Attila utca, Károlyi István utca és Langlet Waldemár utca) menti 50 méter széles területsávban.



7. ábra: Az egykori Duna Cipőgyár és környezetének rekonstrukciója (Diplomaterv: Márton Melinda - 2011)

A cipőgyári tömbbel szomszédos, az Attila utca – Langlet Waldemár utca – Baross utca – Szabadkai utca által határolt tömbben (Vi-2/IV-4/1 jelű övezet) jelenleg kisebb telephelyek és két földszintes lakóépület található. A terület – nagysága miatt – tartaléktérületet jelenthet valamely közcélú (jelenleg még nem ismert) funkciót ellátó intézmény elhelyezése céljára. A tömb belsejében be nem építhető területet jelöltünk ki, amelyen – a funkciók átalakulásával párhuzamosan – egy kb. 0,5 ha nagyságú közpark, vagy közhasználat céljára megnyitott zöldterület alakítható ki (a gyalogos feltárás az Attila utca felől biztosítható). A park nagyban hozzájárulhat a városrész zöldfelületi ellátottságának javításához. A közcélú szándék magvalósítását elősegítendő, az építési övezetben önkormányzati elővásárlási jog alapítása javasolt.

A fent leírt átalakításokhoz komoly befektetői szándék és jelentős tőke szükséges. A konkrét szándék megjelenéséig a területen folyó gazdasági tevékenység megengedett, természetesen a környezetvédelmi szempontok messzemenő figyelembevételével.

#### **Vi-2/IV-4/3 és Vi-2/IV-4/4 jelű építési övezetek**

Az építési övezetek jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló meglévő és hosszú távon megmaradó közintézmények területeinek építési övezetei. (A két övezet beépítési paramétereiben tér el egymástól.)

Az építési övezetekbe az alábbi intézmények tartoznak:

- Nagybaldogasszony templom és a hozzá tartozó egyházi intézmények (Don Bosco)
- Újpesti Bródy Imre Gimnázium (volt Langlet Waldemár utcai általános iskola helyi védelem alatt álló épületében)
- Fővárosi Önkormányzat Idősek Otthona (a korszerű, színvonalas létesítmény megvalósításával az intézményterület kialakulnak tekinthető)

#### **Vi-2/IV-4/5 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Megyeri út menti GE telephelybe ékelődő UTE Női Röplabda Szakosztályának telkét foglalja magába. Az intézményterület kialakulnak tekinthető, azonban átépülése esetén a telken a lakásépítés nem megengedett.

#### **Vi-2/IV-4/6 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Irányi Dániel utca és a Megyeri út sarkán található – önkormányzati tulajdonú – telek területe. Az UTE stadion fejlesztési javaslata szerint (1.3.2. fejezet) a sportközpontot kiszolgáló parkolási létesítmény (parkolóház, parkolólemez) tervezett a területen. Ideiglenes felhasználásként a területen szintbeli parkoló is elhelyezhető.

#### **Vi-2/IV-4/7 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Irányi Dániel utca és a Labdarúgó utca sarkán található terület építési övezete. Az övezet nyugati telkén meglévő lakóépülethez építészetileg illeszkedő újabb lakóépület(ek) és/vagy az UTE sportközpontját kiszolgáló szállásjellegű létesítmények helyezhetők el.

#### **Vi-2/IV-4/8 jelű építési övezet**

Az építési övezetben – a volt Vágóhíd értékes épületeinek megtartásával és hasznosításával – az UTE sportközpontjához kapcsolódó funkciók (sportpályák, szállás-jellegű épületek, irodák) helyezhetők el. Az új épületeknek illeszkedniük kell a Vágóhíd megtartott és felújított védett épületeinek léptékéhez és karakteréhez, a régi és az új épületeknek összességükben harmonikus építészeti együttest kell alkotniuk.

#### **Vi-2/IV-4/9 jelű építési övezet**

Az építési övezetben 4 db F+1 szintes, többlakásos lakóépület helyezkedik el. Az épületek meglehetősen rossz állapotban vannak, megtartásuk esetén felújításuk szükséges. Új épület(ek)

építése esetén az övezetre alkalmazott paraméterek lehetővé teszik a terület beépítési intenzitásának kismértékű növelését.

#### **Vi-2/IV-4/10 jelű építési övezet**

Az építési övezet az UTE edzőpályáitól keletre, a Baross utca mellett helyezkedik el. Területén elsősorban az UTE sportközpontjához kapcsolódó fejlesztések megvalósítása javasolt (sportpályák, szállások, stb.), de az övezet telkein a lakásépítés is megengedett (új beépítés esetén a Baross utca mentén lakás kialakítása a földszinten nem megengedett). Az övezet területén egy kisebb – közhasználat céljára megnyitott – park kialakítása sokat javíthatna a városrész jelenleg rendkívül alacsony szintű zöldfelületi ellátásán (lásd. 1.3.2. fejezet).

#### **Vi-2/IV-4/11 jelű építési övezet**

Az építési övezet a Baross utca és a Fóti út sarkán található telek területe, ami jelenleg elsősorban telephelyként működik, de itt található a kerületi biopiac is. A terület egésze összességében alulhasznosított – annak ellenére, hogy jó állapotú épületek is találhatóak rajta –, ezért fokozatos átépülésére, átalakulására lehet számítani. Az átalakulás elsősorban a kereskedelmi, szolgáltató irodai funkciók megerősödését jelentheti. A terület – nagysága miatt – tartalékterületet jelenthet valamely közcélú (jelenleg még nem ismert) funkciót ellátó intézmény elhelyezése céljára. Ez utóbbi okból az építési övezetben lakások (lakóépületek) elhelyezése nem engedett. A közcélú szándék magvalósítását elősegítendő, az építési övezetben önkormányzati elővásárlási jog alapítása javasolt.

#### **Vi-2/IV-4/12 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Attila utca és a Schweidel utca sarkán található telkeket fedi le. Az övezet Attila utca felőli részén egy F+3+tetőtér-beépítéses, jó állapotú (felújított, karbantartott) lakóépület található, a telken belül kialakított két nagy, földszintes gépkocsi-tárolóval. Az övezet nyugati részén (a lakóépület „mögötti” teleken) található kisebb telephely átépülésére lehet számítani, kereskedelmi, szolgáltató funkcióval, de a területen a lakófunkció megtartása, tehát új lakó, illetve lakásokat tartalmazó vegyes rendeltetésű épület építése is elképzelhető.

#### **Vi-2/IV-4/13 jelű építési övezet**

Az övezet telkei jelenleg jellemzően földszintes lakóépületekkel – hézagosan zárt sorú módon – beépítettek (az övezet beépítésének karaktere megegyezik az Lk-1/IV-4/1 és 2 jelű lakóterületi övezetekkel, azonban a TSZT intézményterületbe sorolta őket). A jelenlegi használat megváltoztatása csak abban az esetben lenne indokolt, ha a területek egészének egységes átépítésére vonatkozóan merülne fel támogatható beruházói szándék, ami viszont nem valószínűsíthető.

#### **Vi-2/IV-4/14 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe a Károlyi Sándor Kórház – Városi Kórház használaton kívüli telephelye tartozik, melynek beépítése kialakulnak tekinthető. A szabályozás lehetőséget biztosít a terület



funkcióváltására: a területen alapfokú oktatási, nevelési funkciók is elhelyezhetőek (tehát az intézményi területhasználat továbbra is fenntartott, lakófunkció a területen nem megengedett). A terület hasznosítása során a XX. század elején létesült kórházi épületek felújítása, esetleges átalakítása során az eredeti építészeti karakter, a homlokzati architektúra megőrzendő. Az intézményterület jelentős zöldfelülettel rendelkezik, melynek megóvása a cél, az új funkcióhoz igazodó módon javasolt az intézmény kertjét közhasználat céljára megnyitni (időbeli korlátozással). Ez a gesztus a közösségi zöldfelületekben szűkölködő városrész lakói számára jelentős minőségi javulást eredményezhet.

#### **Vi-2/IV-4/EN jelű építési övezet**

Az építési övezet a Megyeri út – Kisfaludy utca sarkán található – a kerületet ellátó Göd felől érkező 132 kV-os főelosztó hálózatot felfűző – Újpest Állomás telke. Az övezet kizárólag az energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

### **1.7.5. Gazdasági területek**

#### **1.7.5.1. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)**

##### **Gksz-1/IV-4/1 és Gksz-1/IV-4/2 jelű építési övezetek**

Az építési övezetben kisebb és közepes méretű telephelyek foglalnak helyet, amelyek lakóterületekbe ékelődnek. Amennyiben környezetüket nem zavarják, úgy tevékenységük folytatható.

A Labdarúgó utca 4. alatti telek az UTE sportközpontjához kapcsolódó funkciók elhelyezéséhez megfelelő helyszín lehet. A terület funkcióváltása a telken lévő kerületi védelem alatt álló, a városképben meghatározó elemként megjelenő Sörétygári ejtőtorny megőrzésével lehetséges.

#### **1.7.5.2. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)**

##### **Gksz-2/IV-4/1 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe az alábbi jelentős gazdasági területek (telephelyek) tartoznak:

- a GE Váci úti telephelye (volt Egyesült Izzó, Tungsram) a Váci út – Pintér József utca – Megyeri út – (74350) hrsz-ú névtelen utca által határolt tömbben
- Fóti út – Attila utca – Schweidel József utca – Baross utca által határolt tömb telephelyei
- a Baross utca 79-89. szám alatti telephely terület

Ezek a termelő, illetve raktározást végző telephelyek hosszabb távon is megmaradnak, mint a városrész legjelentősebb, sok embernek munkát adó munkahelyei. A szabályozás elsősorban a környező lakóterületek védelme érdekében tartalmazhat bizonyos előírásokat (korlátozásokat) a tevékenységükre vonatkozóan. Az építési helyekre, valamint az üzemi épületek kialakítására vonatkozó előírások viszont alig lennének értelmezhetőek egy termelő üzem területére, mivel azok az alkalmazott technológia függvényei, amelyek ráadásul gyakran változhatnak is. Úgy gondoljuk, hogyha egy adott üzem működése egy adott területen elfogadható, akkor a környezet

megengedhető terhelésén, és az alapvető beépítési korlátokon (paramétereken) túl további megkötések alkalmazása – például üzemen belüli építési helyek kijelölése, belső forgalmi rend előírása, épületek paramétereinek szabályozása, stb. – szükségtelen. (Az országos jelentőségű egykori Tungsram váci úti gyártelepének területén jelenleg műemléki kutatás van folyamatban, az értékes épületek védelmével kapcsolatos további teendőket/előírásokat a készülő tanulmány alapján külön jogszabály fogja meghatározni.)

#### **Gksz-2/IV-4/2 jelű építési övezet**

Az építési övezet – jelenleg – a Burda-Verena Stúdió nagykereskedelmi raktárának telkét foglalja magába. A telek a több gazdasági területhez képest jelentős kialakult zöldfelülettel rendelkezik. Az övezet beépítésének növelése – a zöldfelület megkímélése érdekében – csak korlátozottan lehetséges.

#### **Gksz-2/IV-4/3 jelű építési övezet**

Az építési övezet a GE Váci út és Megyeri út között elterülő, ék-alakú telephelyének déli irányba kicsúcsosodó része, amit egy közterületi földrészlet (névtelen utca) választ el – de csak térképileg – a gyár északi részétől, a valóságban az átkötő utca le van zárva. A háromszög alakú tömb jelenleg igencsak alulhasznosított; egy üzemi épület, a telephelyhez tartozó térszíni parkoló és üzemanagyöltő állomás foglalja el a területet. A hely két nagy forgalmú út találkozásánál van, ezért itt városképi szempontból (is) indokolt hangsúlyos épület elhelyezése, ezáltal az útelágazás „egyértelműsítése”. A terület elsősorban irodai, K+F jellegű gazdasági funkciók elhelyezésére alkalmas (javasolt). Igény esetén az épület földszintjén üzemanagyöltő állomás is kialakítható (a jelenlegi helyett, nem mellett).

#### **Gksz-2/IV-4/4 jelű építési övezet**

Az építési övezet az Aulkönigstahl Baross utca 91-95. szám alatt működő telephelyének építési övezete. Jelenleg a telephely bővítése tervezett, amely kapcsán a cég Telepítési Tanulmánytervet készített a területre (a tanulmányt a MATERV Magasépítési Tervező Kft. készítette el 2016 februárjában). A tanulmányterv készítése során, a helyszín vizsgálatok kiderült, hogy már a jelenlegi kialakult állapot sem felel meg a helyi építési szabályzatban előírtaknak, a meglévő beépítési mérték (legnagyobb beépítettség) és zöldfelületi mutató vonatkozásában, így a terület fejlesztése, bővítése a hatályos előírásokkal nem tud megvalósulni.

A tanulmánytervből kiderült, hogy a tervezett fejlesztés során – az épületbontásokkal is járó új épület telepítése mellett – a terület maximális lehetőségeit kihasználva ugyan van mód a zöldfelületek növelésére, azonban a rendelkezésre álló területekkel ez a növelhetőség nem éri el az OTÉK-ban előírt minimum 20%-ot. A telkek egyesítése esetén a biztosítható legkisebb zöldfelület a tanulmányterv alapján 15,06% lehet. Ez az érték közel duplája a jelenlegi tényleges borítottságnak, így a fejlesztés a terület biológiai aktív felületeit is növeli.

A KÉSZ – az OTÉK előírásainak megfelelően – első körben ezért a területre magasabb beépíthetőséget (60%) és alacsonyabb zöldfelületi mértéket (20%) állapít meg a területre.

A legkisebb zöldfelület 15%-ra való csökkentéséhez OTÉK alóli felmentés szükséges.

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 (jelen esetben az utóbbi áll fenn), továbbá ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul (314/2012. Kr. 28.§ (4) bekezdés).

A felmentési kérelmet jelen dokumentáció **3. számú melléklete** tartalmazza.

#### **Gksz-2/IV-4/5 jelű építési övezet**

Az építési övezetbe a KM Par-Ker Kft. Baross utca menti telephelye (az Irányi Dániel utca és Fülel utca közé eső tömb kelet-középső része) tartozik. A szabályozás a telephely hosszabb távú fennmaradásával számol.

### **1.7.6. Különleges területek**

#### **1.7.6.1. Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)**

#### **K-Sp/IV-4/1 jelű építési övezet**

Az építési övezetben az UTE Szusza Ferenc Stadionja, egyéb sportlétesítményei és edzőpályái helyezkednek el. Jelenlegi helyzetében a stadion a környezetében beszorított helyzetben van, parkolóhelyek gyakorlatilag nincsenek. Az 1.3.2. fejezetben javasolt komplex fejlesztés a környezetben lévő alulhasznosított területek funkcióváltásával kívánja elérni egy fővárosi (vagy országos) jelentőségű sportközpont létrehozását. A szabályozási terv az ehhez szükséges kereteket kívánja megteremteni. A korábbi tervszközök lehetőséget biztosítottak a különleges sportterületen 20%-os legkisebb zöldfelület meghatározására. A BVKSZ megszűnésével az OTÉK előírása ennél szigorúbb, 40%-os zöldfelületet ír elő a különleges területek vonatkozásában. A kialakult állapotokat, valamint a sportterület fővárosi jelentőségét figyelembe véve, továbbá a jogfolytonosság biztosíthatósága érdekében OTÉK alóli felmentés válik szükségessé az övezetre.

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).

A felmentési kérelmet jelen dokumentáció **3. számú melléklete** tartalmazza.

### **1.8. AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉRTELMEZÉSE**

#### **1.8.1. Az övezetek jele (övezet kódja)**

A beépítésre nem szánt közlekedési és zöldterületek övezeteinél két nagyobb halmazt különböztethetünk meg:

1. A TSZT által kijelölt övezetek (KÖu, Zkp)
2. A TSZT-ben nem jelölt, kerületi szinten kijelölt közterületek: Különleges beépítésre nem szánt területek (Kt)

A fent leírtaknak megfelelően az övezetek kódjai – kis eltéréssel – az építési övezetek kódolását követik, azzal a különbséggel, hogy a TSZT által meghatározott területfelhasználási egység helyén „Kt” betűjel is állhat:

- a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) meghatározott területfelhasználási egység jele, (pl. **KÖu**/□-□/□), a kerületi tervben kijelölt különleges beépítésre nem szánt terület esetén **Kt**-□/□-□/□
- kerületi azonosító kód (□/IV-□/□),
- városrészi azonosító kód (pl. □/□-4/□),
- városrészi övezeti azonosító sorszám vagy betűjel (pl. □/□-□/1)

### 1.8.2. Közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu)

---

#### KÖu/IV-4/1 jelű övezet

Az övezetbe a TSZT szerinti I. rendű főutak területe tartozik, jelen esetben kizárólag a Váci út.

#### KÖu/IV-4/2 jelű övezet

Az övezetbe a TSZT szerinti II. rendű főutak területe tartozik: Fóti út, Megyeri út.

#### Kt-KÖu/IV-4/1 jelű övezet

Az övezetbe azoknak a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutaknak a területe tartozik, amelyeket a TSZT nem jelölt meg, de amelyek – szélességüknél és városszerkezeti helyzetüknél fogva – alkalmasak arra, hogy a városrészen belüli forgalmat lebonyolítsák:

- Baross utca
- Károlyi István utca
- Langlet Waldemár utca
- Mildemberger utca
- Kisfaludy utca
- Irányi Dániel utca
- Pintér József utca

#### Kt-KÖu/IV-4/2 jelű övezet

Az övezetbe a még fel nem sorolt közutak területe tartozik, amelyek jellemzően célforgalmat bonyolítanak le, forgalmi terhelésük csekély, ezért forgalomcsillapított övezetek létrehozására alkalmasak.

### 1.8.3. Zöldterületek (Zkp)

---

#### 1.8.3.1. Közkertek területe

#### Zkp/IV-4/Kk jelű övezet

Az övezetbe azok – az általában 1 ha-nál kisebb zöldfelületek tartoznak –, amik a korábbi rendezési tervekben szintén közkert vagy közpark besorolásúak voltak:

- Aschner Lipót tér

- az UTE stadionjától északra, a Megyeri út mentén, a KSZT-ben kijelölt (egyelőre névtelen) tér

#### **1.8.4. Összefoglaló**

A Károlyi Városnegyed városszerkezeti egység Újpest egyik legösszetettebb, legtöbb problémát hordozó, rendkívül vegyes területfelhasználású része, ahol mind a Váci út menti területeken, mind pedig a lakóterületek közé ékelődő egykori gazdasági területek funkcióváltásával jelentős fejlesztésekre van lehetőség, de csak igen hosszú távon. A szabályozási terv elsődleges feladata tehát az, hogy a jövőbeni – a legtöbb esetben még nem látható – fejlesztési lehetőségeknek utat nyisson, mindamelllett, hogy a jelenlegi, nagykiterjedésű lakóterületek élhetősége/fejleszthetősége –zömében a jelenlegi épületállomány cserélődésével – ne lehetetlenüljön el.

Fontos szempont volt továbbá a kialakult utcaszélességekhez idomuló épületmagasságok meghatározása az élhető utca-légtérarány fenntartása céljából. A légtérarány mellett nem elhanyagolható szempont az utcák kapacitása sem, ez elsősorban a lakóterületeket érintő lakásszám korlátozásban realizálódik.

Fontos még kiemelni, hogy a szabályzat különbséget tesz a meglévő épületek (kialakult beépítés) fejlesztése és az új létesítések között. A szabályzat minden övezeti előírását az általános rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni. A városképi illeszkedés helye és módja megváltozott a településképzésvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény megalkotásával, ezért a rendelet ilyen jellegű előírásokat a továbbiakban nem tartalmazhat.

### **1.9. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK**

A kiindulási helyzetet jellemzi, hogy Újpest Károlyi városnegyede eredeti, a természeti adottságokat zavartalanul tükröző természeti környezetét a városrész kialakulása, az urbanizációs folyamatok során már elvesztette. Ezért értékes táji elemek, védendő országos, vagy helyi védelem alatt álló természeti értékek a tervezési területen nem találhatók.

A városrész zöldfelületekben szegény, néhány kis tér és a telepszerű lakásépítés során létrehozott lakóterületi zöldfelületek kivételével csak a családi házak, kisméretű lakóépületek kertjei, továbbá az intézménykertek és a sportterületek alkotják a meglévő zöldfelületi rendszert.

A kialakult állapot és „megörökölt” jogszabályi környezet nem teszi lehetővé a természeti-táji adottságok jelentős mértékű pozitív átalakítását és a zöldfelületek jelentős bővítését.

### **1.10. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

#### **1.10.1. A fejlesztés alapelvei**

A szabályozás eszközeivel el kell érni, hogy jelentős zöldterületi területi bővülés nélkül se romoljanak a városrész környezeti kondíciói, a meglévő zöldfelületek a növényborítottság intenzitásának növelésével területnövekedés nélkül is segítsék az átszellőzést, a levegőszennyezés egy részének a megkötését és javítsák a városrész arculatát.

A lehetőségeket kihasználva az UTE Sporttelep térségében új közösségi zöldterületek segítségével és zöldfelületekben gazdag intézmények létrehozásával kell a stadion környezetében a vonzó szabadidős lehetőségeket bővíteni és a városrész arculatát javítani.

A rendelkezésre álló keretek között bővíteni kellene a fásított utcák hálózatát, a meglévő fasorok állapotát javítani kell. A terület beépítésének mozaikos jellegéből – a gazdasági tevékenységet befogadó ingatlanok miatt a terület, valamint az utcák lényegesen nagyobb teherforgalommal terheltek, mint a tisztán lakó, valamint intézményi funkciójú területek. Ezért a zöldfelületek növelése némi javulást hozhat a városrész környezeti minőségében. A fasorok fejlesztésénél problémát jelent azonban, hogy a közműszolgáltatók a közműveik nyomvonalának meghatározásakor nem veszik figyelembe a meglévő fasorokat. Amíg ebben jogszabályi változás nem történik illetve a jogszabályi előírások betartása nem konzekvens/ellenőrzött, nem várható jelentős – pozitív irányú – változás.

#### **1.10.2. Lakókertek megőrzése és fejlesztése**

---

Mivel a városrész mintegy 60 %-a sűrűn beépített kisvárosias lakóterület, nagy jelentősége van a környezet kondicionálásában a kis telkeken, magas beépítési arányok mellett létrejött kis területű, de mégsem beépített és burkolt magánkertek faállományának és kertfelületeinek is.

Ezért a szabályozás a telkeken belül – ahol a telekmélység azt lehetővé teszi – kötelezően be nem építhető területsávot jelöl ki, ahol a szabályzat telken belüli zöldterületekre vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Ezek az eltérő tulajdonosokhoz tartozó, magánkertekből álló sávok összefüggő, ökológiailag aktív zónákat képezhetnek. A javasolt szabályozás érvényesülése esetén a tömbbelsőkből sávok, egymással érintkező, egységes, az egyes tömbökön belüli hálózatot alkotó kertrészek alakulhatnak ki fokozatosan.

A Juharliget lakópark, valamint a Perényi Zsigmond utca menti telepszerű lakóterületek lakókertjei mikro klimatikus szempontból igen jelentősek. A nagy arányú, összefüggő, egységes kezelésű kertek a lakóközösséget szolgáló játszó- és pihenőhelyek létesítésére is alkalmasak.

#### **1.10.3. Gazdasági területek zöldfelületei**

---

A kerületrész lakóterületei közé nagy területű gazdasági-ipari területek ékelődnek a Váci út, a Baross utca és a Fóti út mentén. A környezeti állapot javítása és a városkép szépítése érdekében az üzemi területek telekhatárai mellett, valamint az egyes különálló ingatlanok érintkező területsávjaiban fásítható zöldsávok telepítése javasolt. Így a gazdasági területek telekterület-arányosan előírt százalékos zöldfelületei egységesebb sávokat tudnának alkotni, segítve a fent említett urbanisztikai célok elérését.

#### **1.10.4. Közkertek fejlesztése**

---

A városrész meglévő, nagy hagyományú közkertje az Aschner Lipót tér. A terület a szabályozási tervben továbbra is zöldterületként szabályozott.

A városrész speciális zónája a Szusza Ferenc Stadion térsége. A szabályozási terv a Megyeri út mentén, a sportteleptől északra, már a korábbi településrendezési tervekben közkertként tervezett, jelenleg parkolóként használt 1800 m<sup>2</sup> nagyságú területet – a fővárosi tervekkel összhangban – továbbra is zöldterületként tervezi. Ez – a korlátlan közhasználatú – zöldfelület megfelelő kialakítással

és funkcióval (pl.: újpesti híres sportolók emlékét őrző tematikus sportkert) kapcsolódhat Újpest nagy múltra visszatekintő sporttelepéhez.

#### **1.10.5. Intézményterületek zöldfelületi fejlesztése**

---

A szabályozási terv jelentős fejlesztéseket javasol az UTE Szusza Ferenc Stadionhoz kapcsolódó intézményi területeken. Az edzőpálya mögött új lakóház és szálloda létesítését, köztük új intézményi kert építését, továbbá a sportteleptől északra új, magas zöldfelületi borítottságú sport és rekreációs központ létesítését irányozza elő. Ezáltal a Váci út, a Megyeri út és a Baross utca térségében megújult intézményi-lakóterületi övezet jöhet létre. Így ebben a fontos találkozási zónában mind a városkép, mind a kerületrész közintézményi ellátottsága, a szabadidős szolgáltatások minősége, valamint a zöldfelületi borítottság mértéke előnyösen változik.

A szabályozási terv az egyes – megfelelő telekmélységű – tömbök esetén kijelölt be nem építhető telekterületekkel kívánja javítani a városrész környezeti állapotát.

#### **1.10.6. Közterületi zöldfelületek, fasorok fejlesztése**

---

A Károlyi István városnegyedet feltáró úthálózat nagy része keskeny, kevésbé fásított utca. Ezekben a korlátozottan fásítható, közmű hálózatokkal és gépkocsi útfelületekkel elfoglalt utcákban is meg kell vizsgálni, hogy a műszaki lehetőségek hol teszik lehetővé új útsorfák telepítését.

Amennyiben nincs mód szabványos keretek között útsorfák telepítésére, meg kell keresni a lehetőséget egyéb növény elhelyezési formákra. Javasolható például az egyéb budapesti kerületek sűrűn beépített városrészeiben gyakran alkalmazott, külön e célra kihelyezett fém oszlopokon történő egynyári kosár kihelyezés. Figyelembe kell venni, hogy ez a növény kihelyezési mód beruházásként drága, munkaerő és fenntartási költség-igényes és a téli félévben nem segíti a városkép humanizálását. Ugyanakkor látványosan javítja a korábban elhanyagolt, barátságatlan utcaképet, de az igazi fasorok telepítését nem pótolja.

A meglévő fasorok fejlesztése kiemelt jelentőségű a városrészt határoló széles, a fatelepítésre helybiztosítást illetően alkalmasabb főútvonalak (Váci út, Fóti út) mellett. Ezekben az útvonalakon a Váci út esetében a Károlyi István út és a Tomori utca, a Fóti út esetében a Váci út és a Megyeri út között alig van fásított útszakasz. A hiányzó fasor szakaszok pótlandók. A kiültetésnél a meglévő és a tervezett közmű hálózatokat is figyelembe véve, a kötöttségekhez alkalmazkodva kell eljárni.

A telepítésre igazoltan várostűrő, a helyi talajviszonyokhoz és klímához alkalmazkodni képes, viszonylag kevesebb fenntartási munkát igénylő fafajok és fajták alkalmazandók. Ezeket a helyi fenntartási tapasztalatok alapján kell kiválasztani.





## 1.11. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

### 1.11.1. Közúti hálózati kapcsolatok, belső úthálózat

#### 1.11.1.1. Főutak

A városrész területét nyugat felől határoló Váci úton a jelenlegi 2x2 sávós keresztmetszet bővítése szükséges az Árpád út – Megyeri út szakaszon. Az irányonként kialakítandó harmadik sáv buszsáv, valamint a sűrű jobbra kisíves kanyarodások biztosításával jelentősen javítja a forgalmi sávok forgalmának lebonyolódását. Ennek megfelelően az érvényben levő 30 m széles szabályozás fenntartandó.

A Fóti út és Megyeri út szabályozási szélessége nem változik. A Fóti út 2x2 sávós keresztmetszete megmarad. A Megyeri úton a 2x1 forgalmi sáv melletti leálló vagy buszsáv a csomóponti kapacitásbővítések lehetőségét biztosítja.

#### 1.11.1.2. Gyűjtő utak

A terület gyűjtőútjai közül a Baross utca marad 2x1 forgalmi sávós, a csomóponti kapcsolatoknál szükséges útpálya bővítések, illetve a parkolási lehetőségek növelése érdekében szabályozása szakaszosan módosítandó.

A Károlyi István utca Váci úti csomópontjának a kapacitáshiányát az utcától délre eső tömb beépítéséhez kapcsolódóan tervezett Váci út – József Attila utca csomóponti fejlesztés fogja megszüntetni.

#### 1.11.1.3. Kiszolgáló utak

Az egykori bőrgyári tömb fejlesztése keretében megvalósítandó a Wolfner utca déli meghosszabbítása a József Attila utcáig, illetve a József Attila utca Váci úti csomópontjának jelzőlámpás szabályozása. A tömbben tervezett 632 lakás, 19 000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű iroda-fejlesztés a kiegészítő kereskedelmi – szolgáltató egységekkel a területre készült forgalmi hatásvizsgálat alapján csak a csomópont bővítésével szolgálható ki megfelelően.

A Károlyi utca, valamint a Kísfaludy utca és Mildenerger utca közötti terület kelet-nyugati irányú kiszolgáló útjain a jelenlegi közterületi és útpálya szélesség és a közterületi parkolás megtartása egyirányúsítás esetén biztosíthat kedvezőbb forgalomlebonyolódást.

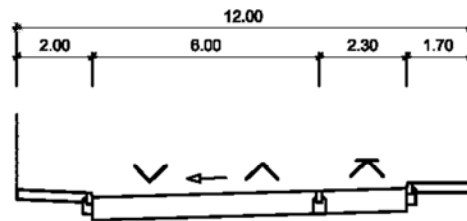
**A terület útjainak tervezési osztályba sorolása:**

- |   |            |
|---|------------|
| ▶ Váci út                                     | B.III.a.C. |
| ▶ Fóti út, Megyeri út                         | B.IV.b.B.  |
| ▶ Baross utca, Károlyi utca, Mildenerger utca | B.V.c.B.   |
| ▶ Kiszolgáló utcák                            | B.VI.d.B.  |

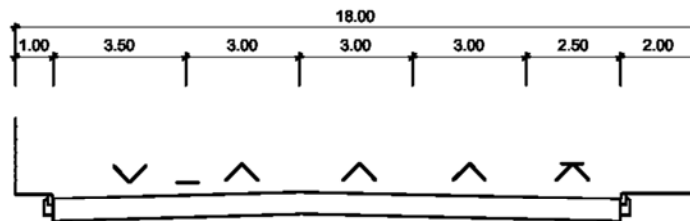
Budapest, IV. ker. Újpest közlekedési rendszerének fejlesztési terve Tempo 30 övezet kijelölését a Károlyi városrész területén nem javasolta, mivel a fő- és gyűjtőutak közötti (Megyeri út – Baross utca, Baross utca és a terület keleti határa) területegységeknek nincs összefüggő kiszolgáló út hálózata. Ezért az utcák egyedi forgalomcsillapítása célszerű. A területegység határán túli Attila utca és Nádor utca közötti területegységet is bevonva, a Baross utca és Nádor utca közötti egység már alkalmas Tempo 30 területek kijelölésére (a Mildemberger utcát kivéve a csillapított területből).

# MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

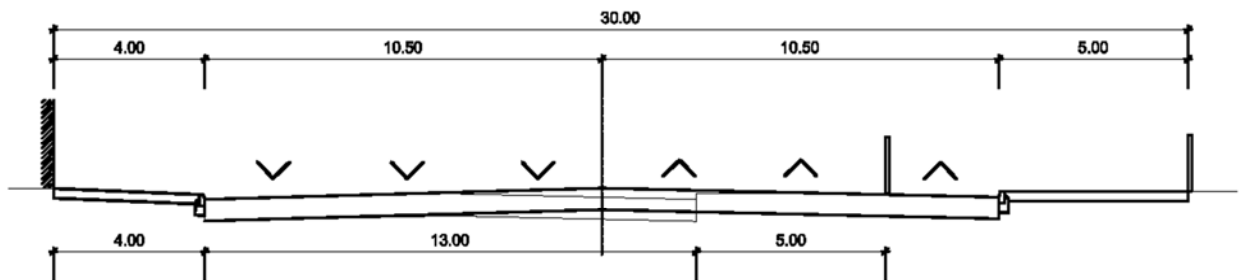
Wolfner utca  
M=1:200



József Attila utcai járműosztályozó  
M=1:200



Váci út  
mintakeresztmetszévénye  
M=1:200



#### **1.11.2. Közösségi közlekedés**

---

A terület közösségi közlekedési hálózatában nincs tervezett változás. Az autóbussz közlekedés feltételeit a Váci úton – a kiszélesítést követően – buszsáv létesítésével lehet javítani.

#### **1.11.3. Kerékpáros közlekedés**

---

A kerékpáros hálózatfejlesztési tervek az Attila utca vonalát jelölték ki észak – déli kerékpáros útvonalként. Az utca közterületi szélességének növelése nem reális, ezért a kerékpározás feltételei csak forgalomtechnikai szabályozással biztosíthatók (az utca egyirányúsítása kétirányú kerékpáros forgalommal).

A kerékpáros hálózat koncepciója a Langlet Waldemár utca – Arany János utca – Zsilip utca dunaparti kapcsolaton kívül a Váci út – Megyeri út irányt jelölte ki fejlesztési irányként.

A területre vonatkozó készülő kerékpáros koncepcióterv keretében lehet az egyes utcák forgalomtechnikai megoldásait véglegesíteni.

A KÉSZ személygépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályai c. fejezete rendelkezik a kerékpártárolók kialakításával kapcsolatban (is).

#### **1.11.4. Főbb gyalogos közlekedés**

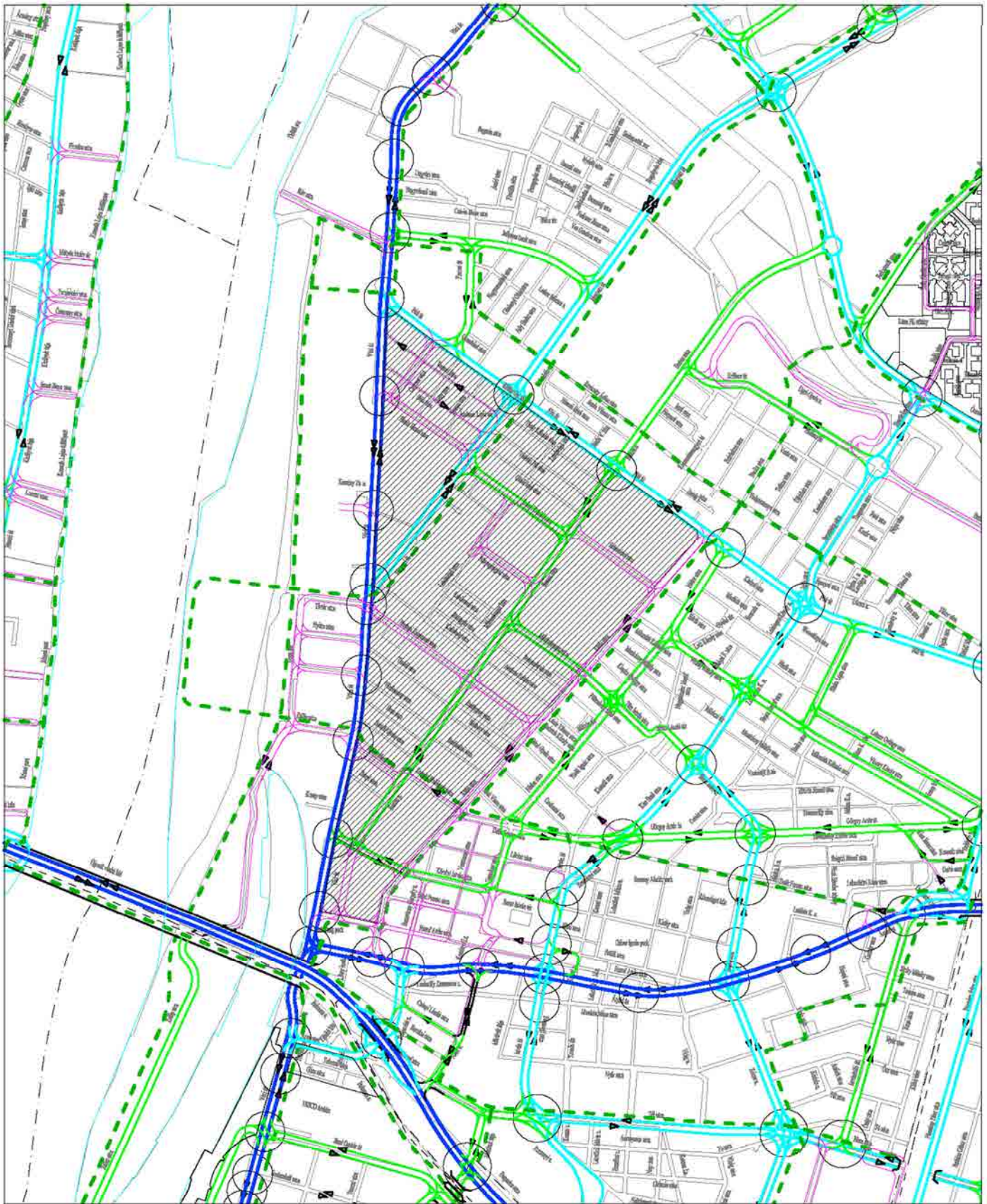
---

A városközpont és a Duna-part gyalogos kapcsolatának kialakítására kijelölt Liszt Ferenc utcai vonal a Károlyi István utca és József Attila utca közötti beépítés tengelyében átvezetendő kelet – nyugati irányban, Váci úti keresztezése szintben is megoldható jelzőlámpás szabályozással, de jó szolgáltatási színvonalat gyalogos felüljáró építése biztosítana.

#### **1.11.5. Gépjármű elhelyezés, parkolás**









---

A terület parkolási feltételeit a 13/2011 (II.28.) Önkormányzati rendelet határozta meg, amely a módosításokkal együtt a telkek és közterületek parkolási előírásait tartalmazta. A parkolási rendelet előírásai – felülvizsgálat után – beépítésre kerültek a szabályzatba (A személygépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályai c. fejezet). Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi-tárolók számát a szabályzat 4. melléklete tartalmazza.

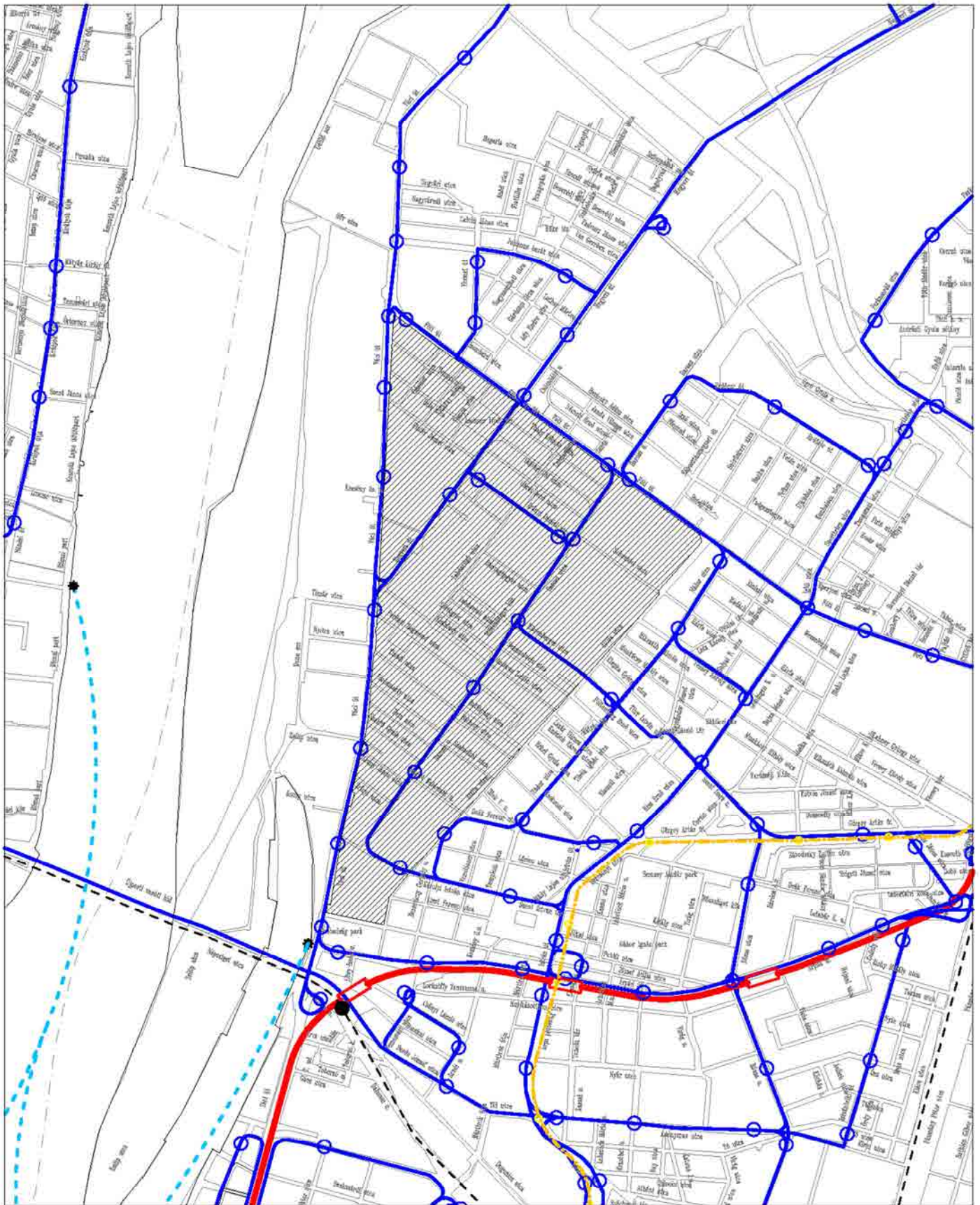


0m 200 400 600 800 1000

Jelmagyarázat:

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

Tervezett közúti hálózat



0m 200 400 600 800 1000

Jelmagyarázat:

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| tervezési terület   | gyorsvasút vonal  | közüti gyorsvasút vonal   | autóbusz vonal  |
|  |  |  |  |
| trolibusz vonal   | közüti vasút vonal  | vasút vonal   | hajó  |

## Tervezett közösségi közlekedési hálózat

## 1.12. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A közművesítést érintő fejlesztések általános célja, hogy a területhasznosítás funkcionális igényéhez szükséges optimális közműellátás a környezet legkisebb károsításával kerüljön megvalósításra. Ehhez szükséges a városrész-szintű közművesítés megoldása, amely Károlyi városnegyed számára már jelenleg is rendelkezésre áll. A teljes közműellátás biztosításával a „mennyiségi” közműellátás ugyan a városrészben megoldott, a „minőségi” közműellátás igénye azonban közműfejlesztési feladatokkal jelentkezik, amely a komfortérzet javítását, az élhetőbb környezeti állapotok biztosítását és a fenntarthatóbb fejlődést szolgálják.

A közműfejlesztési feladatokat a városrész fejlesztési igényei, elvárásai határozzák meg, ezzel a közműveket érintő fejlesztési feladatok célja a városrész fejlesztésének szolgálata.

### 1.12.1. Közműfejlesztési feladat

#### Új fejlesztésre, funkcióváltásra, építési lehetőség bővítésére javasolt telkeken jelentkező új közműigényeinek a kielégítése

A városrész területén új fejlesztéssel, funkcióváltással, a megengedett építési lehetőség igénybevételével megvalósításra kerülő beruházások számára a teljes közműellátás biztosítása szükséges. Mivel a kerület már jelenleg is jól közművesített, az így jelentkező közműigények kisebb-nagyobb hálózatépítéssel kielégíthetők.

#### Közművek okozta környezetterhelés csökkentése

##### ► A teljes közműellátás lehetősége mellett is előforduló közműellátási hiány

A környezeti állapot javítását szolgálják azok a közműfejlesztési feladatok, amelyek a már beépített és már teljes közműellátással rendelkező területen fordulnak elő, ahol az egyes ingatlanok a rendelkezésre álló teljes közműellátás lehetőségét mégsem veszik igénybe. Ezeknek az ingatlanoknak a közhálózati csatlakoztatását kell mielőbb megoldani. Vonatkozik ez elsősorban a szennyvíz közcsatorna hálózat menti, de arra nem csatlakozó ingatlanokra. Erről a Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi (FTSZV) Kft-től állnak rendelkezésre adatok, amelyek ugyan változóak, de jól rámutatnak az előforduló hiányra. Környezeti állapotot javító közműfejlesztési feladat a még mindig előforduló közcsatorna hálózatra nem csatlakozó lakóingatlanoknak a közcsatorna hálózati csatlakozásának megoldása.

##### ► A közművek üzemeltetésével, illetve az egyedileg megoldott közműellátású közmű üzemeltetéssel okozott terhelések csökkentése

A városrészben jelentős közmű közszolgáltatási bázis az Újpesti 132/10 kV-os alállomás. Üzemeltetéssel összefüggő terhelést a közművezetékek és műtárgyai ugyan okoznak, de ezek nem jelentősek.

Az utóbbi időkben viszont ismét növekedett a közmű üzemeltetéssel kapcsolatos légszennyezés a teljes közműellátás rendelkezésre állása ellenére is, mivel a levegőt erősebben terhelő egyedileg alkalmazott hagyományos szilárd tüzelőanyag használata újra előtérbe került. A jól kiépített vezetékes energiahordozó ellátásával korábban már kiváltották a régebbi beépítésű területeken a hagyományos szilárd tüzelést, hozzájárulva a levegő tisztaságának a javításához. De az utóbbi években a családok gazdasági nehézségeinek hatására, ahol az épületek műszaki adottságai azt

lehetővé teszik, egyre többen használnak újra hagyományos nem vezetékes energiahordozót is költségeik csökkentésére, amellyel kedvezőtlen légköri viszonyoknál erőteljesen rontják a környezeti állapotokat.

A környezeti állapot javítását szolgálná, ha az egyéni költségcsökkentésre a vezetékes energiahordozót kiváltó hagyományos szilárd tüzelőanyag helyett a környezetbarát megújuló energiahordozók alkalmazását helyeznék előtérbe. Ennek szélesebb körű elterjedését ma még a jelentősebb beruházási költségei, annak hosszabb megtérülési ideje fékezi.

► **A közművek jelenlétével, műszaki állapotával, azok elhelyezésével, elrendezésével okozott környezetterhelés**

A városrész régebben üzemelő közművezetékei lassan rekonstrukcióra szorulnak. A vízelosztó hálózatban több régi építésű ac anyagú vezeték üzemel, amely nemcsak, hogy anyaga miatt ma már nem tekinthető korszerűnek, hanem, mint régi vezeték gyakoribb a meghibásodása.

A közművek jelenlétével okozott környezetterhelés a közterületek látványát rontó és a közterülettel való racionális gazdálkodás lehetőségét akadályozó közmű elhelyezés. Ezt a környezetterhelést elsődlegesen a föld felett elhelyezett közművek okozzák, de a földalatti elhelyezés is hatással van a föld feletti terek hasznosítási lehetőségére. A föld feletti terek felszabadításával, a felszabadított területen a fasorok elhelyezésével a környezeti állapot és látvány is javítható.

**A fenntartási költségek csökkentését szolgáló közműfejlesztés feladatok**

A fenntartási költségek csökkentése legegyszerűbben közművenként a személyes takarékoságra törekvéssel és a takarékos fogyasztású berendezések alkalmazásával érhető el. Ehhez nem szükséges közműépítés, csak a fogyasztóknak a közművekkel kapcsolatos tudat és szemléletformálása.

A hatékonyabb fenntartási költségcsökkentést a jelentősebb közműköltségeket okozó az energiaellátás területén lehet elérni.

Az energiaigény folyamatosan növekszik az alkalmazott új technológiák és a lakásfelszereltség fejlődésével, s ez egyre költségigényesebb üzemeltetéssel elégíthető ki. Az így növekvő költségterhelés a fenntartható fejlődési folyamat fékezőjévé vált, ennek megállítása társadalmi-gazdasági feladat.

Ezért megoldást kell keresni – a komfortszint, és a termelőképesség csökkentése nélkül – az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő. Az első lépést jelentő energiatakarékosságra való törekvést követően megoldást az optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával lehet elérni. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhöz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. Alkalmazásra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható. A napenergia hasznosítás egyedi alkalmazása jelenleg a legeredményesebb. A tetőszerkezetre szerelt napkollektorok, napelemek az adott ingatlan energiaellátásában jelentős szerepet tölthetnek be.



Vízi-közműveket érintően is jelentkeznek fenntartási költségeket csökkentő fejlesztési igények. Ezek közül elsődleges feladat, hogy a közüzemű víz felhasználása ténylegesen csak azokon a fogyasztási helyeken történjen, ahol az ivóvíz minőségű vízre szükség van. A nagyobb vízfogyasztású ipari üzemek fenntartási költségeinek csökkentésére helyi egyedi vízbeszerzés kiépítése javasolt. Meg kell jegyezni, hogy jelenleg üzemben kívüli iparivíz vezetékek újra üzembe helyezésére is lenne lehetőség kellő igény esetén. A házi kutak, locsoló vízvételi lehetőségek kiépítésének segítségével a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégíthető, csökkentve ezzel a drágább ivóvíz fogyasztását.

#### **A klímaváltozás hatásainak a kezelését segítő közműfejlesztési feladatok**

A klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A városrészben élő és dolgozó emberek számára az élhetőséget szolgáló elvárt életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb közmű infrastruktúra ellátással elégíthető ki.

A klímaváltozás két fő hatását: a megváltozott csapadék-viszonyokat és a hőmérséklet-növekedést, kompenzálni csak közműfejlesztésekkel lehet. A szélsőséges időjárás okozta nagyobb csapadékesemények, vagy tartósabb csapadékhiány és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az élhetőség fenntartása, az épített és természetes környezet védelmének biztosítása szükséges, amely a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

Változnak a csapadék viszonyok, egyrészt rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet is. A városrészben a csapadékvíz elvezetését szolgáló egyesített hálózatok a nagy záporok zavarmentes levezetését nem tudják biztosítani. A kiépített egyesített rendszerű csatornahálózattal rendelkező utcákban a nagyobb záporoknál a csatornahálózat túlterhelte válik, zavart okozva az elvezetés útján, illetve túlterhelve a befogadó szennyvíztisztító telepet. A megfelelő vízlevezetés, víztárolás, vízvisszatartás kialakításának hiánya komoly veszélyeztetést okoz.

Ennek elkerülésére a városrész vízlevezető rendszerét fejleszteni kell a nagyobb intenzitású záporok, előforduló „villámárvíz” fogadására, elvezetésére. A fejlesztés keretében hosszabb távú előre-gondolással célszerű lenne megvizsgálni az egyesített rendszerű vízlevezetésű hálózat elválasztott rendszerű vízlevezetésre való átépítés lehetőségét. A jelenlegi egyesített hálózat hosszabb távon a csapadékvíz elvezetésére lenne alkalmas, a szennyvízgyűjtésre pedig új hálózat kiépítésére lenne szükség. Ennek előkészítésére tanulmánytervet kellene készíttetni, hogy bár megvalósításának realitása csak nagyobb távlatban várható, az új fejlesztések már a távlati célok irányába történjen.

A vízlevezető rendszer fejlesztésében nagyon szerepet kapna a helyi víz-visszatartás megoldása. Új beruházásoknál már elvárásként fogalmazható meg a helyi, telken belül kialakítandó vízvisszatartás igénye.

A klímaváltozás okozta hatás, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, ez a természeti környezetben okozna jelentős károkat. A helyi záportározók ennek a hatásnak a kompenzációját is szolgálhatnák.

A klímaváltozás másik jelentős hatásterülete a változással járó felmelegedés, amelynek kezelése kiemelt feladat lesz. A felmelegedést kiváltó napsugárzás hatása a legegyszerűbben árnyékolással kompenzálható, ezért a fasorok telepítési igénye fog előtérbe kerülni. A fasorok telepítéséhez a helybiztosítás igénye jelent jelentősebb közműfejlesztési feladatot, mert a felszín feletti és felszín alatti közművek elhelyezésének racionalizálásával lehet a szükséges helybiztosítást megoldani. Ezzel

elérhető mikrokörnyezeti állapot javítással egyidejűleg a közművek jelenléte okozta környezetterhelés is csökkenthető és az utca látványképe is javul.

A klímaváltozás okozta hatáskompenzálás általában épületen belül energiaigény növelő beruházással, klímaberendezés alkalmazásával kompenzálható. Az energiaigény növekedése egyre költségigényesebb energiatermelő beruházással és üzemeltetéssel elégíthető ki. Erre is megoldást az energiaellátásban a megújuló energiahordozók szélesebb körű bevonása jelenthet.

A helyzetfeltáró vizsgálatban megállapítást nyert, hogy megújuló energiahordozók közül érdemi hasznosításra a napenergia alkalmas. A napenergia passzív és aktív hasznosítási lehetőségét is célszerű hasznosítani. A napenergia passzív hasznosítása különösen új beépítésnél alkalmazható, ahol az épülettájolással, energiatudatos épület kialakítással, és megfelelő növénytakarással, árnyékolással jelentős energiafogyasztás megtakarítás érhető el.

A napenergia aktív hasznosítására a napkollektorok és napelemek alkalmazása áll rendelkezésre. Napkollektorral a napenergia termikus hasznosításra hasznosítható. Napelem közvetlen villamosenergia termelést tesz lehetővé, amely a felmelegedést kompenzáló klímaberendezés villamosenergia igényeinek kielégítésére hasznosítható. A kiépítendő ad-vesz rendszer segítségével szinte a közhálózatról energiafogyasztás többlet nélkül, ezzel jelentősebb költségnövekedés nélkül tudja a felmelegedés kompenzálását épületen belül biztosítani.

### **1.12.2. Közművenkénti a legfőbb közműfejlesztési feladatok**

---

#### **1.12.2.1. Vízellátás**

Az ivóvíz minőségű vízellátás biztosítása egyre igényesebb vízkezeléssel oldható meg, ezért a takarékosagra törekvés össz társadalmi-gazdasági érdek is. A tudatos víztakarékosagra nevelés-törekvés mellett a vízfogyasztás csökkentése érdekében a nem ivóvíz minőségű vízellátás egyéb vízbeszerzéssel való megoldásának előtérbe állítása fontos. Az ivóvíz fogyasztás csökkentésével a hálózatterhelés csökkenthető, a felszabadítható kapacitás az új fejlesztési területek, funkcióváltó területek ellátásánál hasznosíthatók anélkül, hogy jelentősebb hálózatfejlesztést kellene beruházni.

Az ivóvíz ellátását szolgáló hálózatonál közműfejlesztési feladatként az új ellátást igénylő területek számára kiépítendő új hálózati kapcsolatok kiépítése mellett, a hálózati rekonstrukció igénye kerül előtérbe. A vízelosztó hálózatban több ac anyagú és régi építésű öv vezetékszakaszon üzemel, amelyeknek rekonstrukcióját részben a cső anyaga, részben a paramétere, részben a vezeték kora teszi szükségessé.

#### **1.12.2.2. Vízvezetés**

A vízvezetés a városrész területének döntő hányadán, egyesített rendszerű csatornahálózattal megoldott. Hosszabb távon a szennyvíz szállítás és kezelés gazdaságosságának a javítása érdekében a rendszer elválasztottá történő átalakítását meg kell oldani. Közműfejlesztési feladat ez irányba az első lépések elindítása. A városrészben üzemelő csatornahálózat a főváros egységes hálózati rendszerének részeként üzemel, így az átalakításhoz a fővárosi csatornázási terv ez irányú felülvizsgálata szükséges.

A városrészben a kedvezően kiépített csatornahálózat ellenére vannak telkek, amelyek nem csatlakoznak a közcsatorna hálózatra, azoknak a közcsatorna hálózatra való csatlakoztatását mielőbb meg kell oldani, különösen azért mert csak néhány van közülük, akik szippantatással szállítják el a szennyvizet, akik nem szippantatnak, azoknak a házi szennyvízgyűjtő medencéjük szikkasztóként üzemel. Ezt a talaj, talajvíz-szennyezést, mielőbb fel kell számolni.

Csapadékvíz elvezetés vonatkozásában, hogy a zárt csapadékcatorna hálózat elvezetés korrekt kiépítése, hidraulikai rendezése is közműfejlesztési feladat.

Továbbá közműfejlesztési feladat a városrész csapadékvíz elvezetési rendszerét a szélsőséges csapadékeseményekre is felkészíteni, amelynek fontos lépése a helyi vízvisszatartás megoldása. Ezért az új beruházásoknál a helyi víz visszatartás megoldása nemcsak egyéni, hanem egyben közérdek is.

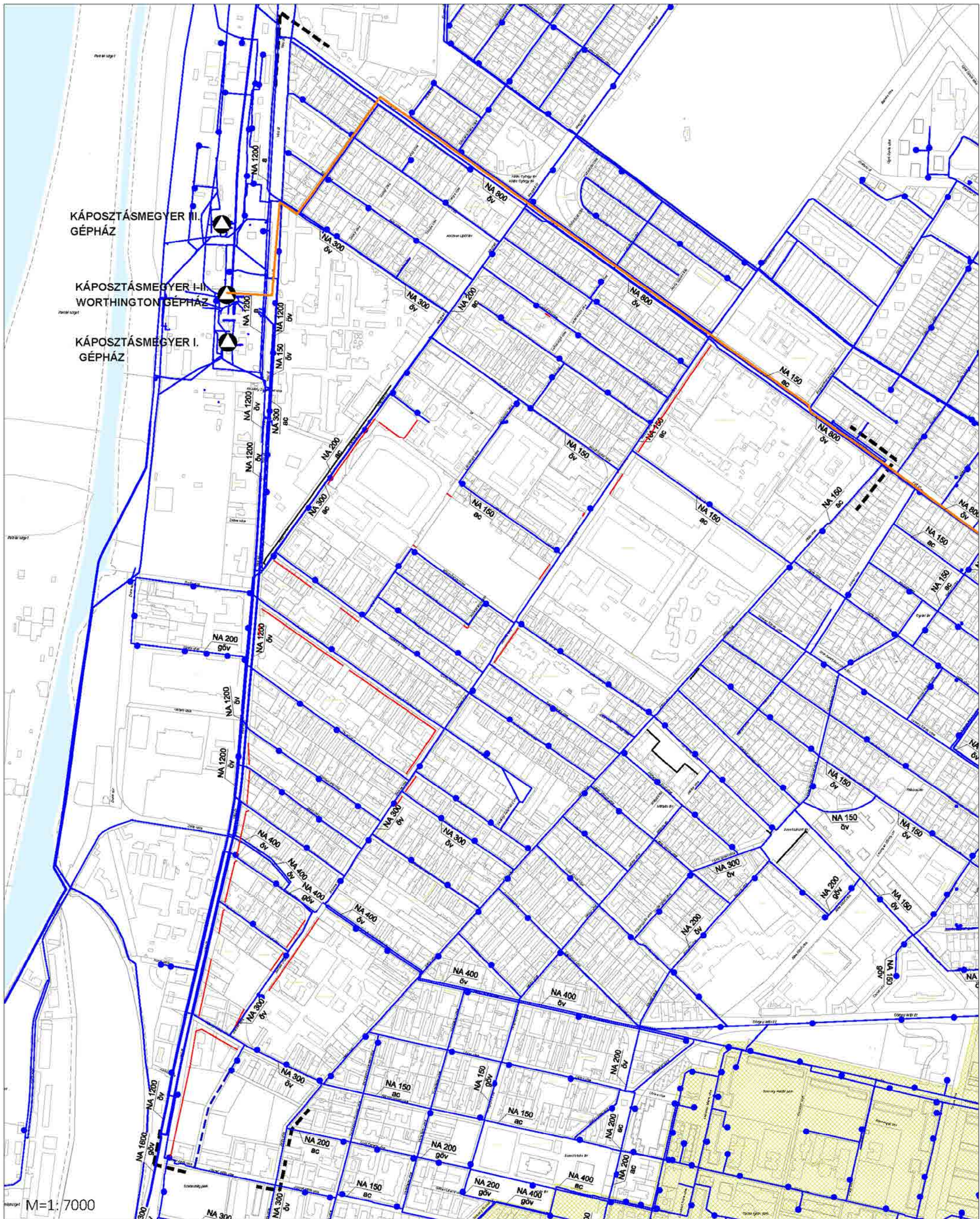
### **1.12.2.3. Energiaellátás**

Energiaközműveknél a közműfejlesztés a komfortosabb, élhetőbb, életkörülmény és a fokozottabb környezetvédelem érdekeit szolgálja. Ennek részét képezi az igényesebb arculatformálás és a szélsőséges időjárás okozta felmelegedés elleni felkészülés biztosítása is. Ez a föld feletti energiahálózatokat érinti legfőképpen, de a földalatti közművek racionálisabb térfoglalás igényét is magával hozza.

A kerületben a közvilágítás is igényel közműfejlesztést, nemcsak a takarékos energiagazdálkodás elérése érdekében, hanem az egyes városrészek arculatformálás érdekében is.

### **1.12.2.4. Elektronikus hírközlés**

Elektronikus hírközlés területén fejlesztési feladat, mint a városfejlesztés eszköze is és Európai Unió elvárása is, a nagysebességű, szélessávú internet kerület szintű elérési lehetőségének biztosítása, amelyhez a megfelelő műszaki háttér telepítéséről a településrendezési eszközök rendelkezhetnek.



**JELMAGYARÁZAT:**

- |  |  |  |           |
|--|--|--|-----------|
|  |  | MEGLÉVŐ                                    | TERVEZETT |
|  |  | IVÓVÍZVEZETÉK                              |           |
|  |  | IPARIVÍZ VEZETÉK                           |           |
|  |  | VÍZNYOMÁSFOKOZÓ GÉPHÁZ ELLÁTÁSI TERÜLETTEL |           |
|  |  | TŰZCSAP                                    |           |
|  |  | SZABÁLYOZÁSI VONAL                         |           |
|  |  | TERVEZÉSI TERÜLET                          |           |

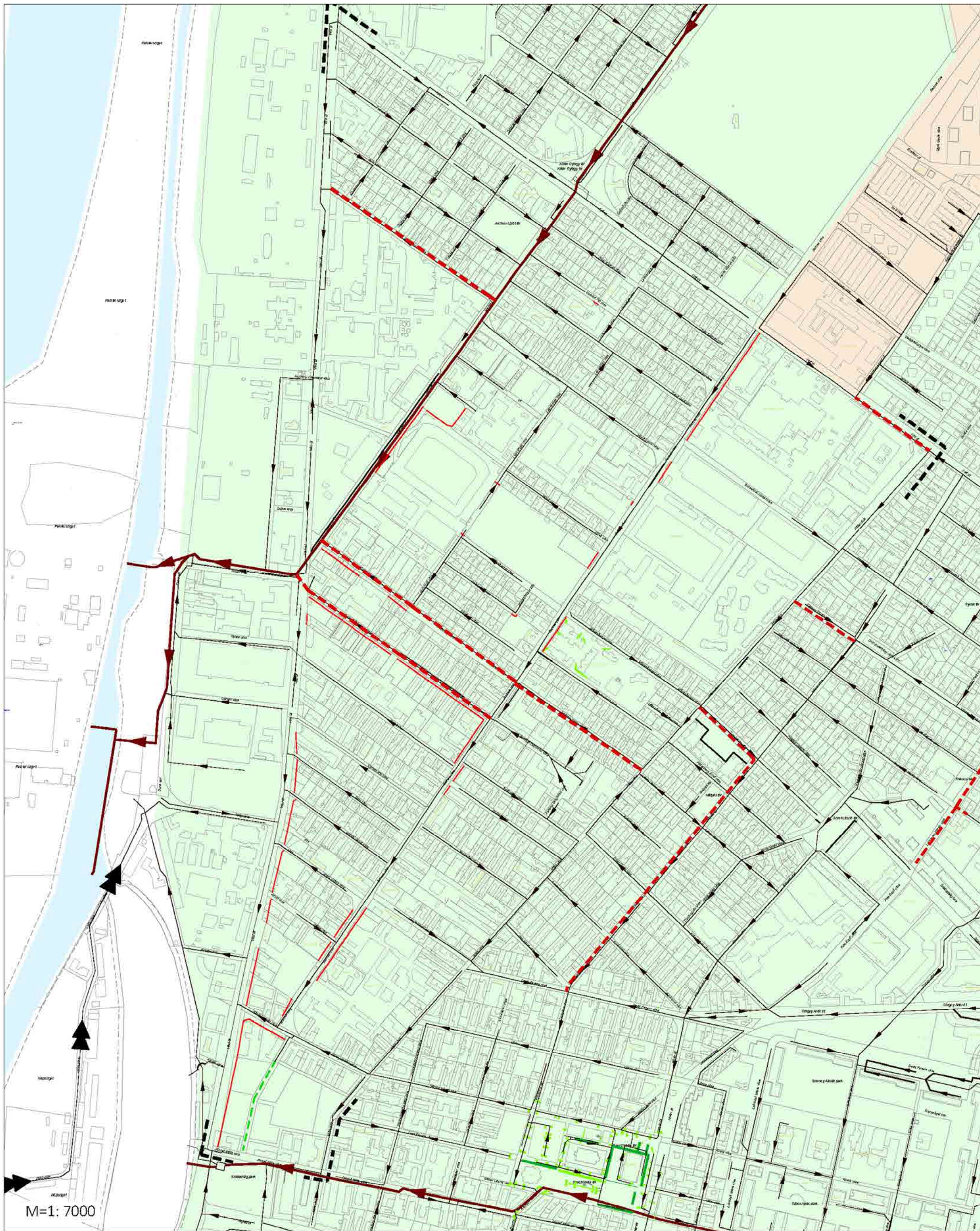
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
 ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED  
 városszerkezeti egység  
 Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) és  
 Szabályozási Terve

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-VIZELLÁTÁS

**KÉSZ**  
 TERVEZŐ KFT.

**KF-01**

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



M=1: 7000

**JELMAGYARÁZAT:**

- |         |           |                                  |
|---------|-----------|----------------------------------|
| MEGLÉVŐ | TERVEZETT |                                  |
|         |           | CSAPADÉKVÍZ CSATORNA             |
|         |           | FOLYÓKA                          |
|         |           | EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA    |
|         |           | RÁKOS - PATAK VÍZGYŰJTŐ TERÜLETE |

- |         |           |   |
|---------|-----------|---|
| MEGLÉVŐ | TERVEZETT |   |
|         |           | FCSM ZRT. ÁLTAL TERVEZETT EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA |
|         |           | SZABÁLYOZÁSI VONAL                                      |
|         |           | TERVEZÉSI TERÜLET                                       |



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

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS

**KÉSZ**  
 TERVEZŐ KFT.

**KF-02**

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



M=1: 7000

**JELMAGYARÁZAT:**

- |  |         |  |           |                                       |
|--|---------|--|-----------|---------------------------------------|
|  | MEGLÉVŐ |  | TERVEZETT | EGYESÍTETT RENDSZERŰ FŐGYŰJTŐCSATORNA |
|  | MEGLÉVŐ |  | TERVEZETT | EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA         |
|  | MEGLÉVŐ |  | TERVEZETT | SZENNYVÍZCSATORNA                     |
|  | MEGLÉVŐ |  | TERVEZETT | ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLETE   |
|  | MEGLÉVŐ |  | TERVEZETT | SZENNYVÍZTISZÍTÓ TELEP VÉDŐTÁVOLSÁGA  |

- |  |         |  |           |   |
|--|---------|--|-----------|---|
|  | MEGLÉVŐ |  | TERVEZETT | FCSM ZRT. ÁLTAL TERVEZETT EGYESÍTETT RENDSZERŰ CSATORNA |
|  | MEGLÉVŐ |  | TERVEZETT | KÖZCSATORNÁHOZ NEM CSATLAKOZÓ INGATLAN (2015)           |
|  | MEGLÉVŐ |  | TERVEZETT | SZABÁLYOZÁSI VONAL                                      |
|  | MEGLÉVŐ |  | TERVEZETT | TERVEZÉSI TERÜLET                                       |

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

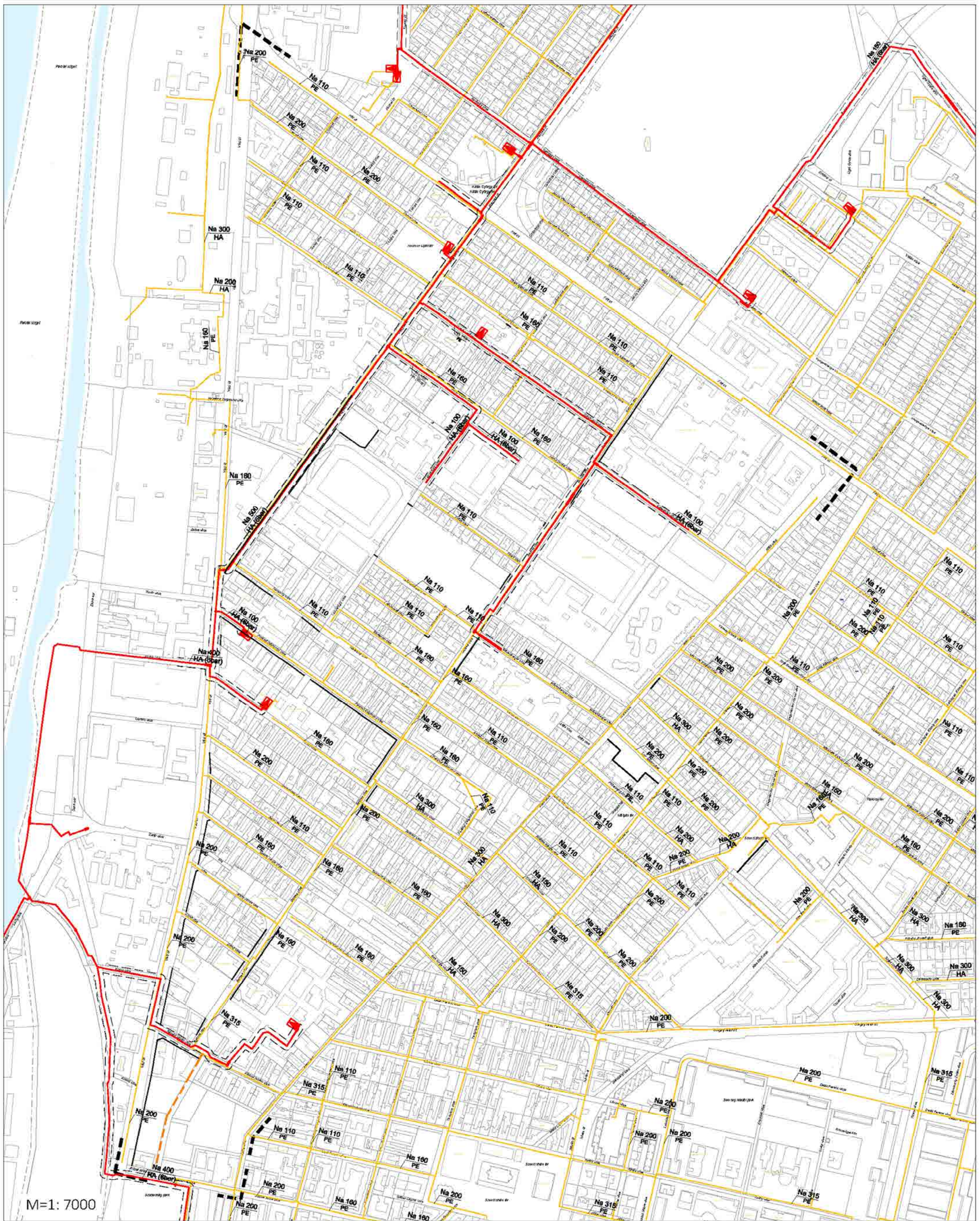
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-SZENNYVÍZELVEZETÉS



**KÉSZ**  
 TERVEZŐ KFT.

**KF-03**

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



JELMAGYARÁZAT:

- NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK, 9-9 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
- KÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK
- KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK
- NYOMÁSSZABÁLYOZÓ
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- TERVEZÉSI TERÜLET

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

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-GÁZELLÁTÁS

KÉSZ  
 TERVEZŐ KFT.




Rajzszám:  
**KF-04**

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



M=1: 7000

JELMAGYARÁZAT:

-  TÁVHŐ
-  SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  TERVEZÉSI TERÜLET



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

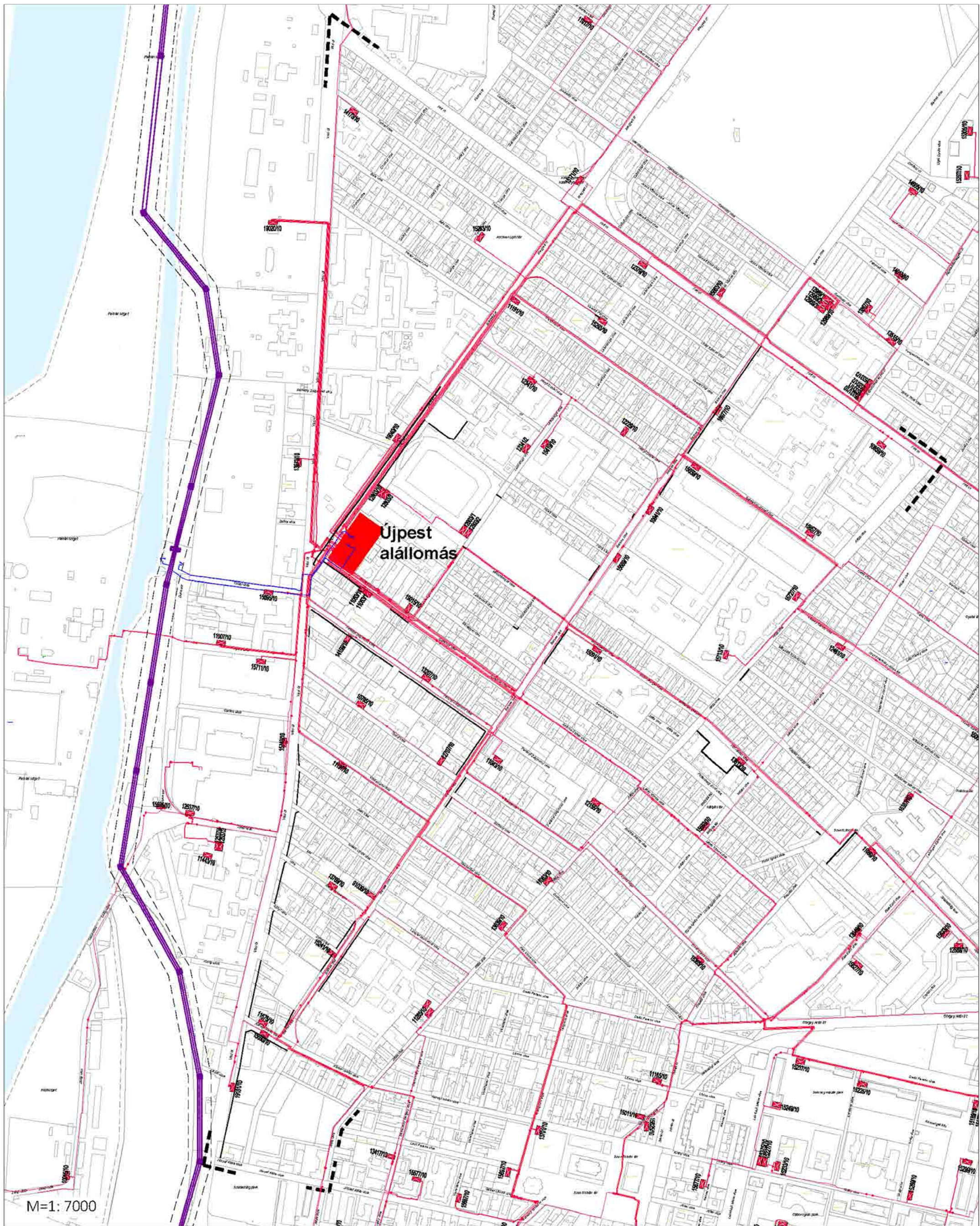
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-TÁVHŐELLÁTÁS

**KÉSZ**  
 TERVEZŐ KFT.








Rajzsám:  
**KF-05**

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





JELMAGYARÁZAT:

-  132 KV-OS VILLAGOSENERGIA FŐELSZTŐ HÁLÓZAT
-  132 KV-OS VILLAGOSENERGIA FŐELSZTŐ HÁLÓZAT FÖLDKÁBEL
-  10 KV-OS VILLAGOSENERGIA FÖLDKÁBEL
-  10/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR
-  ALÁLLOMÁS
-  SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  TERVEZÉSI TERÜLET

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

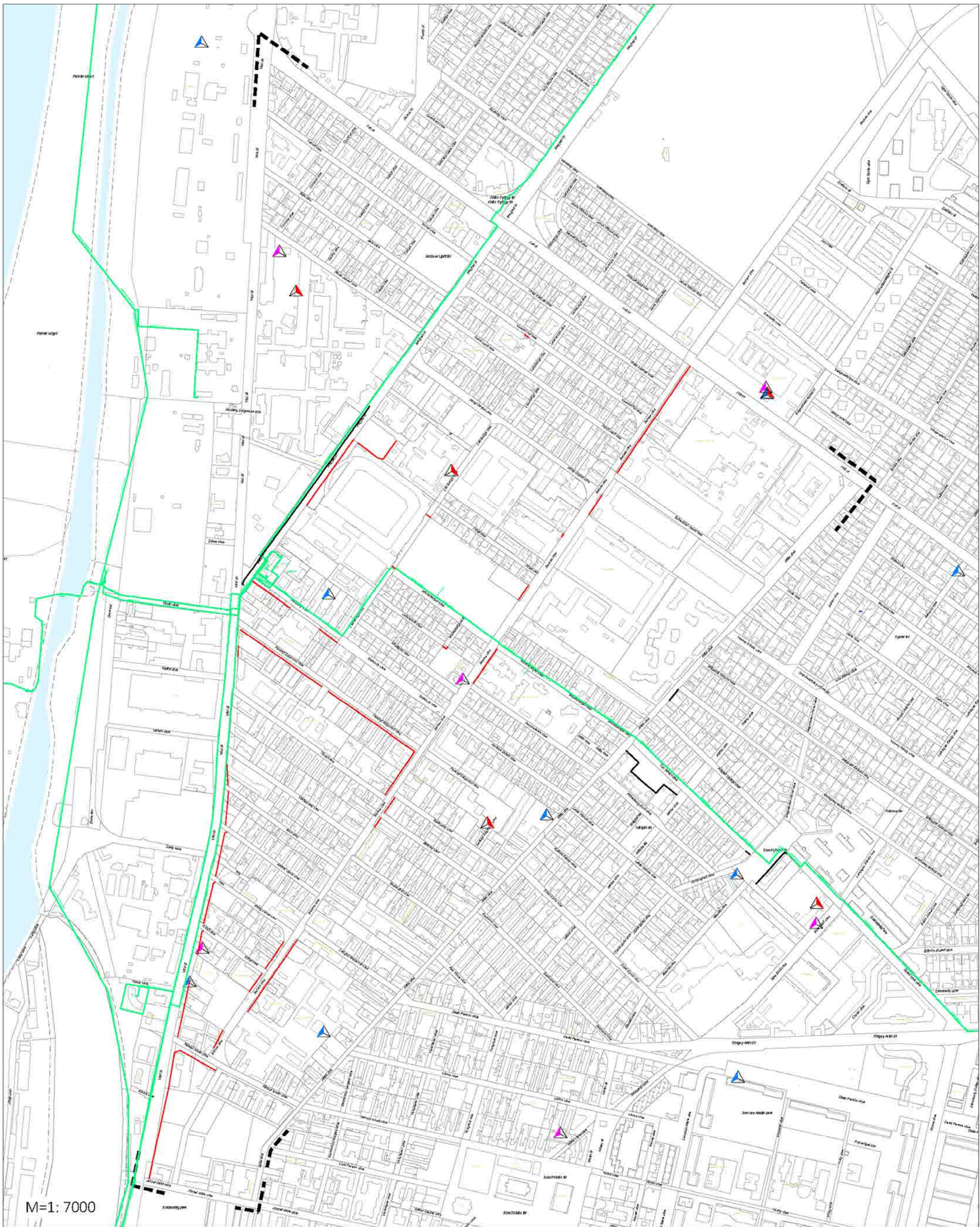
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-VILLAGOSENERGIA ELLÁTÁS

**KÉSZ**  
 TERVEZŐ KFT.

Hajrászám  
**KF-06**









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



M=1: 7000

JELMAGYARÁZAT:

-  ELMŰ OPTIKAI FÖLDKÁBEL
-  VODAFONE ANTENNA
-  TELENOR ANTENNA
-  MAGYAR TELEKOM ANTENNA
-  SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  TERVEZÉSI TERÜLET

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

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

KÉSZ  
 TERVEZŐ KFT.

KF-07

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





M=1: 7000

JELMAGYARÁZAT:

- NAGYVÍZI MEDERKEZELÉSI TERV ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET
- FAKADÓVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

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

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-ÁRVÍZVÉDELEM

**KÉSZ**  
 TERVEZŐ KFT.

Rajzsám:  
**KF-08**

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

### 1.13. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

#### 1.13.1. Zaj és rezgésterhelés elleni védelem

A városrész egy részének – a Fővárosi Stratégiai Zajtérkép adatai szerint – határérték feletti zajterhelését a nagy forgalmú határoló és harántoló közutak gépkocsi forgalma okozza. Határérték feletti zajterhelés éri tehát, nappal és éjszaka egyaránt a Fóti út, a Váci út, a Megyeri út, az Attila út és a Baross utca menti települési sávok úttengely felé néző épület-traktusait.

Vasúti közlekedés által okozott zajterhelés nincs a városrészben.

A túlterhelt útszakaszok mellett lakóterületek találhatóak a Váci út egyes szakaszai, a Fóti út egyes szakaszai, a Baross utca, az Attila út és a Megyeri út egyes szakaszai mellett. Az utak szabályozási szélessége és a kialakult beépítés, valamint a terület struktúrája nem teszi lehetővé zajvédelmi fal, vagy domb létesítését a túlterhelt lakóterületek védelmére. Számottevő mértékben a forgalom sem korlátozható.

Ezért ezeken a területeken az épületakusztikai védekezés (homlokzatszigetelés, nyílászáró csere) nyújt csupán lehetőséget, csak ilyen beavatkozásokkal lehet a beltéri zaj határértékeit betartani. Ezért feltétlenül szükséges lenne, hogy a túlterhelt lakóépület homlokzatú útszakaszokon az egyes épület felújítások feltétlenül összekapcsolódjanak az akusztikai védekezéssel is.

Célszerű lenne akciószerűen, nagyobb útszakaszokra vonatkozóan támogatással is segíteni az épületek zaj elleni szigetelését, mert a tartós zaj túlterhelés a kutatások szerint egészségi károsodáshoz vezet.

Határérték feletti üzemi eredetű zajterhelést a GE Váci út menti telephelye okozhat a vele szomszédos lakóterületeken. Ezért az üzemi területeken belüli határértékek betartása és a telephely zajvédő kerítéssel történő elhatárolása a szomszédos lakó és intézmény területek védelme érdekében szükséges intézkedés.

#### 1.13.2. Levegőszennyezés elleni védelem

Az automata levegőszennyezés mérő hálózat adatai szerint a túlnyomó részt közlekedési eredetű, diffúz és részben üzemi eredetű pontforrásokból eredő NO<sub>2</sub> szennyezés és szálló por szennyezés mértéke határérték feletti a területen.

A levegő szennyezettségét lokális beavatkozásokkal csak kevéssé lehet mérsékelni. A Károlyi városrész területének levegőszennyezettségét jórészt csak a IV. kerület és a Főváros egészére kiterjedő, a gépjármű állomány korszerűsítésével, a forgalom átszervezésével és a tömegközlekedés felé terelésével, a fűtési rendszerek korszerűsítésével, a megújuló energia elterjedtebb hasznosításával, a Főváros átszellőző sávjainak szabadon hagyásával lehet elérni. Ezeknek a regionális, a kerület határain is túlnyúló beavatkozásoknak a befolyásolására a Károlyi Városrésze vonatkozó szabályozási terv készítésének keretei között kevés lehetőség van.

Az üzemi területeken lévő pontforrások bevalláson alapuló adatait a környezetvédelmi hatóság gyűjti és ellenőrzi. Az üzemi területeken szennyező anyagokénti határértékek vannak érvényben. A Károlyi Városrész területén működő gazdasági tevékenység egy része termelő, egy része raktározási, kereskedelmi jellegű. A levegőminőséget számottevően befolyásoló levegőszennyező pontforrások

jellemzően a Váci úti GE (egykori Tungstram gyártelep) területén, a lakóterületek többségétől viszonylag távolabb találhatók.

### **1.13.3. Vízvéddelem-talajvédelem**

---

Újpest Károlyi városrésze mind a talajadottságok, mind a Duna közelsége miatt a felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából érzékeny területen fekszik.

Ezért a területen keletkező szennyvizek és a lehulló csapadékvíz elvezetése a csatornahálózaton keresztül alapvető feladat, mely jelenleg megoldott. A szabályozási terv előírásai szerint minden új létesítmény is csak a csatornahálózatra rákötve létesülhet.

A csapadékvizek hálózatba vezetésénél a bevezető pontokon olaj és zsírfogó berendezések működtetése az előírt feladat.

A tervezési terület csaknem egésze teljesen beépített és burkolt, illetve ápoltságú zöldfelület. Az eredeti termelt talaj eltűnt, mezőgazdasági területek a városrészben nincsenek.

A Kertváros területén illegális hulladéklerakás nyomát a helyszíni vizsgálatok készítése során nem találtuk. Kontakt talajszennyezésre a gazdasági-üzemi területeken van elméleti lehetőség. Ennek megakadályozása, a talaj elszennyezéstől való védelme az egyes vállalkozások saját feladata, melyet a környezetvédelmi hatóság felügyel.

### **1.13.4. Hulladékkezelés**

---

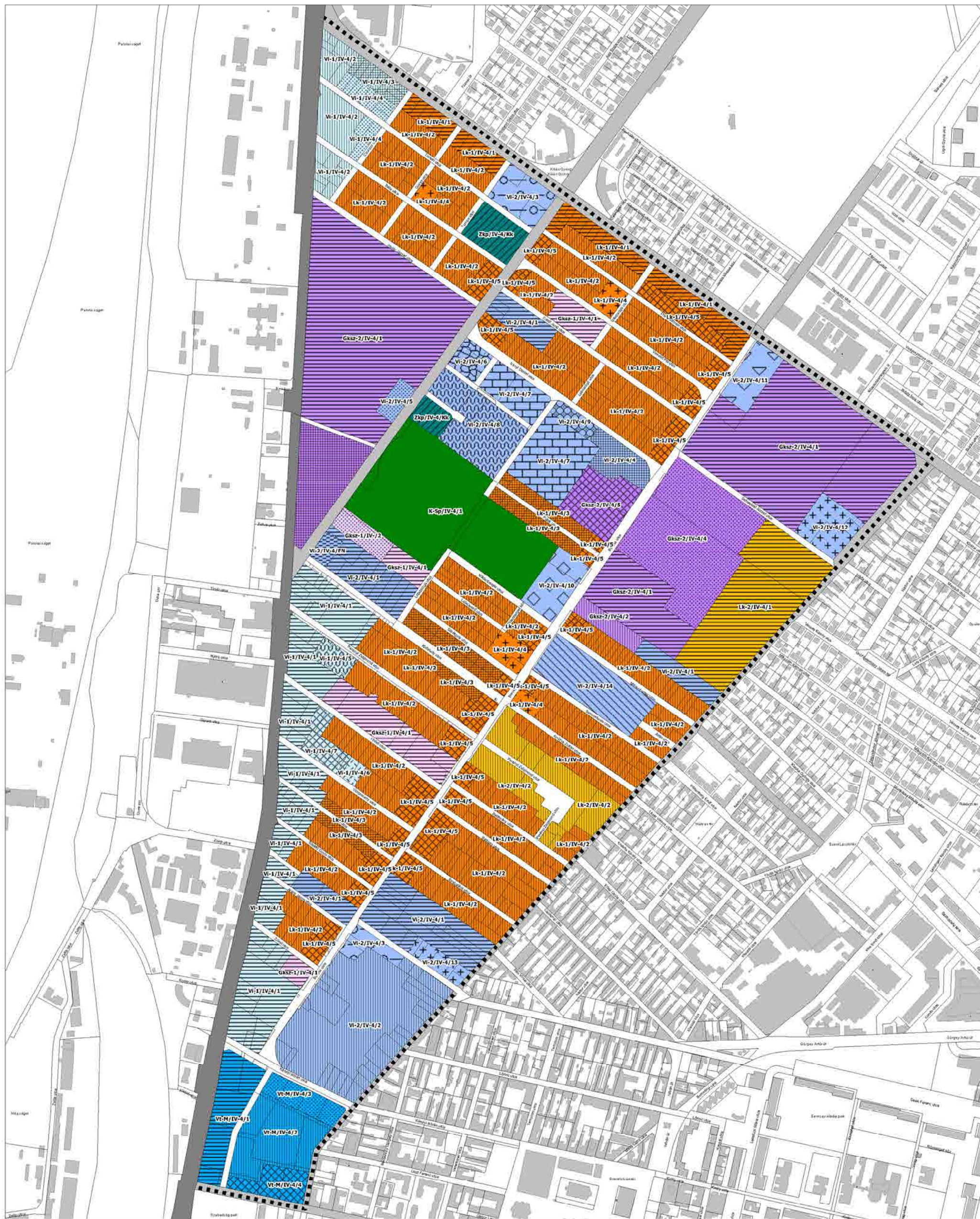
A tervezési területen keletkező kommunális hulladék szervezett gyűjtéséről és lerakó- illetve megsemmisítő helyre szállításáról az FKF Zrt. szervezetszerűen gondoskodik.

Az üzemi területeken keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok szelektív gyűjtéséről és elszállítatásáról, elhelyezéséről a keletkeztető üzem gondoskodik. A folyamatok szakszerűségének ellenőrzését a környezetvédelmi hatóságok rendeltetésszerűen végzik.

**MELLÉKLETEK**

---

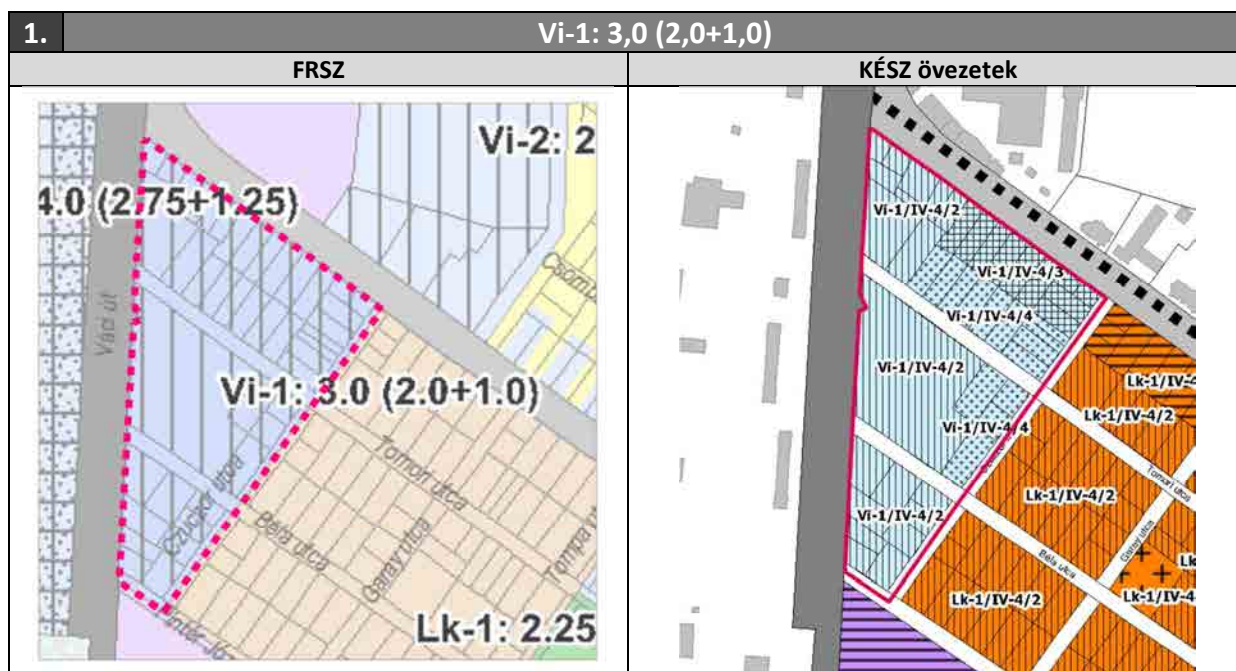
# 1. MELLÉKLET



<b>Beépítésre szánt</b> <b>Lk-1 övezetek:</b> /1 /2 /3 /4 /5	<b>Lk-2 övezetek:</b> /1 /2 <b>Vi-1 övezetek:</b> /1 /2 /3	<b>Vi-2 övezetek:</b> /4 /5 /6 /7 /1 /2	/3 /4 /5 /6 /7 /8 /9	<b>Vt-M övezetek:</b> /1 /2 /3 /4	<b>Gksz-1 övezetek:</b> /1 /2 <b>Gksz-2 övezetek:</b> /1 /2 /3 /4	/5 <b>K-Sp övezetek:</b> /1 <b>Beépítésre nem szánt</b> <b>Zkp övezetek:</b> /Kk	<b>Köu övezetek:</b> Köu-1 Köu-2
--	--	---	--	---	--	---	--

2. melléklet

A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉKEK IGAZOLÁSA  
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGENKÉNT



FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Vi-1	34 372,9	2,0	1,0
Σ					103 118,7	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
			Vi-1/IV-4/2-közbenső	11751	2,0	1,2
Vi-1/IV-4/2-sarok	6400	3,0	1,3	19200	8320	
Vi-1/IV-4/3-közbenső	2711	1,5	1,0	4066,5	2711	
Vi-1/IV-4/3-sarok	2000	2,5	1,0	5000	2000	
Vi-1/IV-4/4-közbenső	2166	1,0	1,0	2166	2166	
Vi-1/IV-4/4-sarok	4800	1,5	1,0	7200	4800	
Kt-KÖu	4544,9	-	-	-	-	
Σ		34 372,9			61 134,5	34 098,2

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	68 745,8	>	61 134,5	MEGFELEL
parkolásra fordítható	34 372,9	>	34 098,2	MEGFELEL



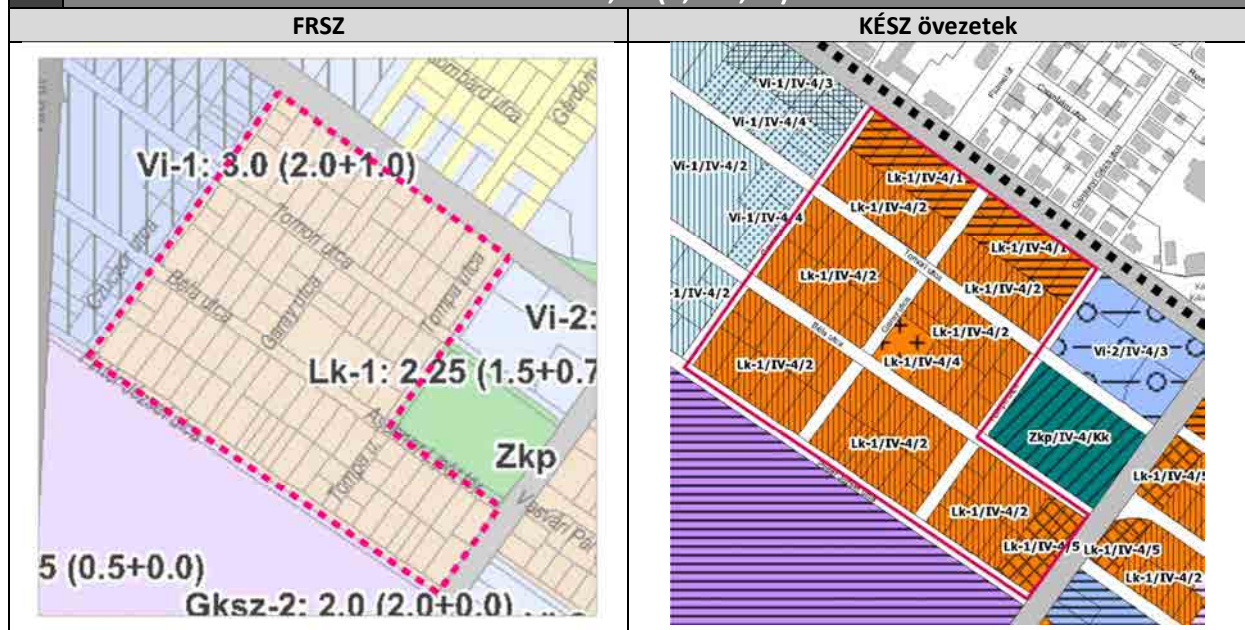
TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	<b>Vi-1</b>	<b>10%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Vi-1/IV-4/2-közbenső	30%	11751	3525
	Vi-1/IV-4/2-sarok	25%	6400	1600
	Vi-1/IV-4/3-közbenső	30%	2711	813
	Vi-1/IV-4/3-sarok	25%	2000	500
	Vi-1/IV-4/4-közbenső	30%	2166	650
	Vi-1/IV-4/4-sarok	25%	4800	1200
	Kt-KÖu	–	4544,9	–
	<b>Σ</b>	<b>24%</b>	<b>34 372,9</b>	<b>6 805</b>
<b>MEGFELEL</b>				

2.

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



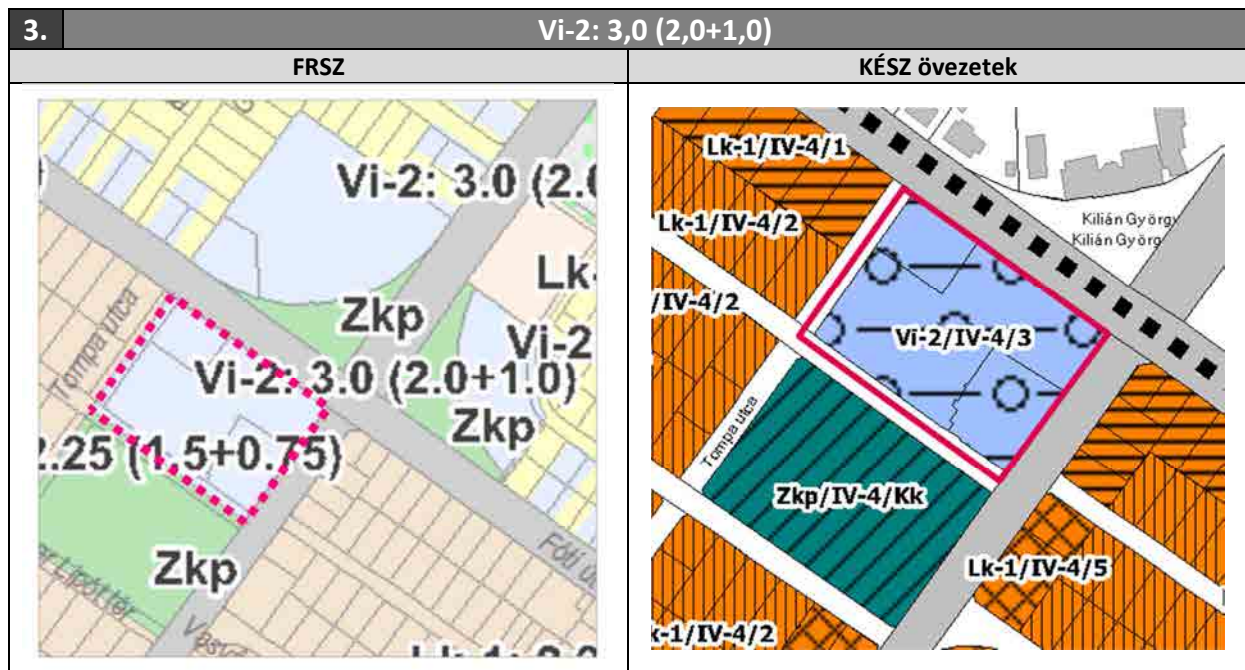
## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Lk-1	73 668,3	1,5	0,75
Σ					165 753,7	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
			Lk-1/IV-4/1-közbenső	8708,2	1,5	0,9
Lk-1/IV-4/1-sarok	2500	2,5	1,2	6250	3000	
Lk-1/IV-4/2-közbenső	28465,4	1,25	0,8	35581,8	22772,3	
Lk-1/IV-4/2-sarok	16800	2,0	1,0	33600	16800	
Lk-1/IV-4/4	3008	2,0	1,0	6016	3008	
Lk-1/IV-4/5-sarok	1481	2,5	1,2	3702,5	1772,2	
Kt-KÖu	12705,7	–	–	–	–	
Σ	73 668,3			98 212,6	55 194,9	

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	110 502,5	>	98 212,6	MEGFELEL
parkolásra fordítható	55 251,2	>	55 194,9	MEGFELEL



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	9851,6	2,0	1,0	19 703,2	9 851,6
	Σ				29 554,8	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-4/3	6208,2	2,25	1,1	19658,25	9610,7
	Kt-KÖu	1114,6	–	–	–	–
	Σ	9851,6			19 658,25	9 610,7

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	19 703,2	>	19 658,25	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	9 851,6	>	9 610,7	<b>MEGFELEL</b>

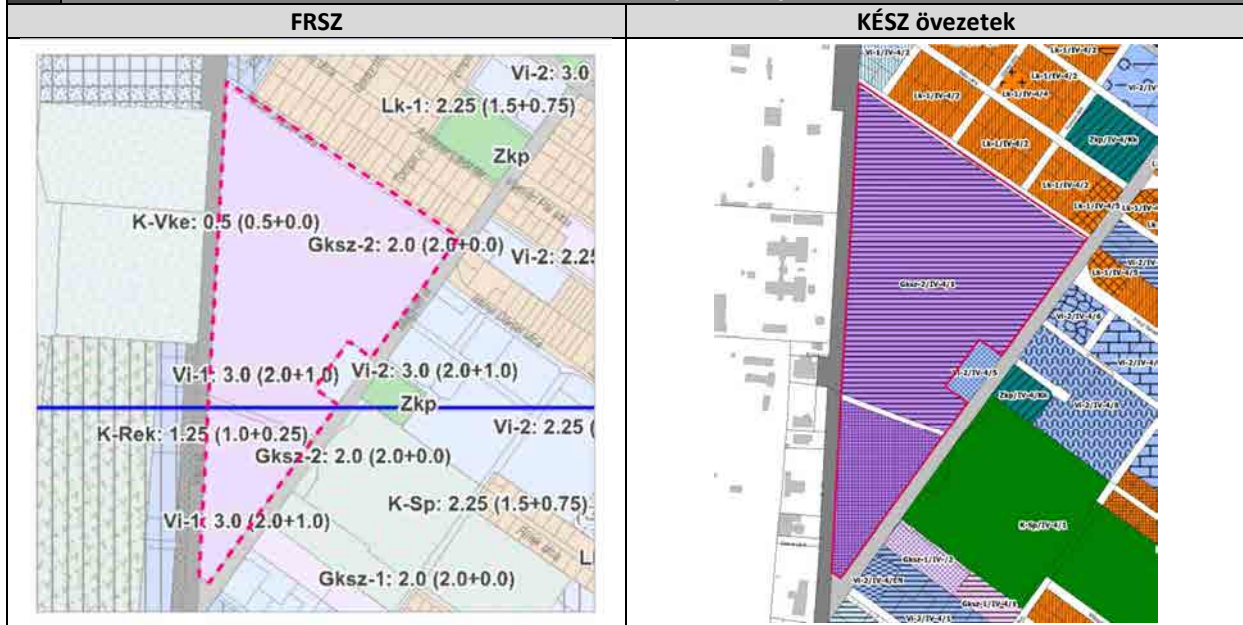
**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Vi-2	25%
-------------	------	-----

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Vi-1/IV-4/2-közbenső	35%	6208,2	3058
	Kt-KÖu	–	1114,6	–
	Σ	31%	9851,6	3058
<b>MEGFELEL</b>				

4.

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



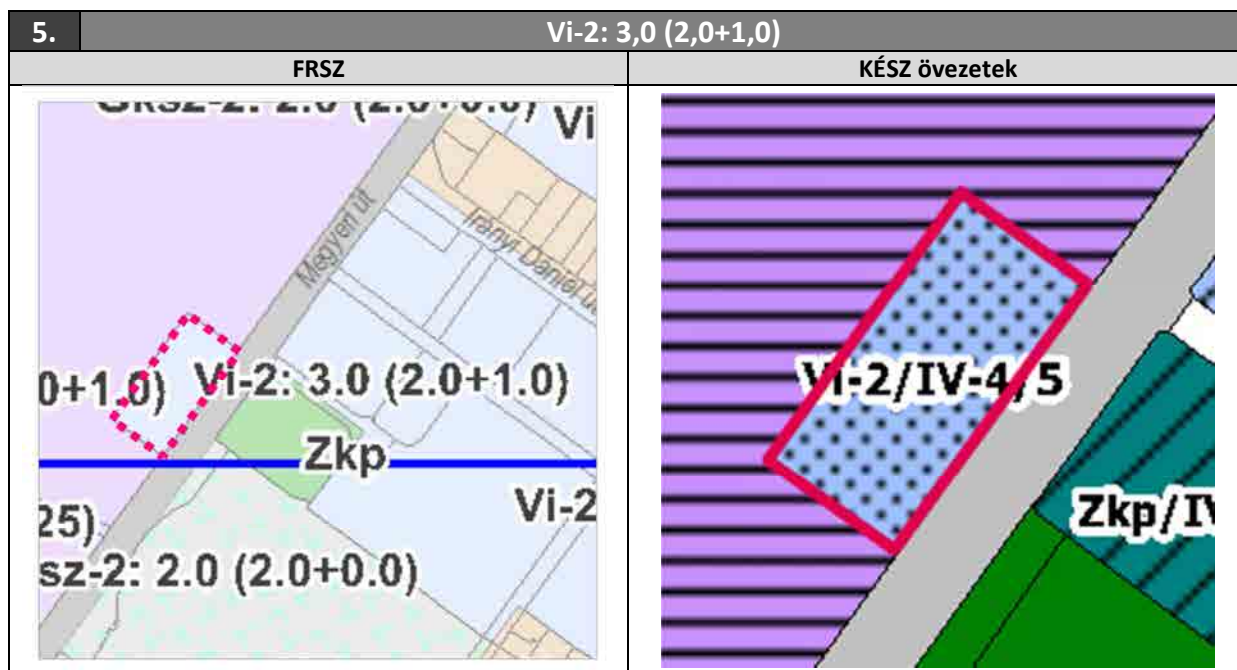
## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Gksz-2	117 126,4	2,0	0,0
Σ						234 252,8

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
			Gksz-2/IV-4/1	93950,2	2,0	–
Gksz-2/IV-4/3	19850,5	2,0	–	39701	–	
Kt-KŐu	3325,7	–	–	–	–	
Σ		117 126,4				227 601,4

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	234 252,8	>	227 601,4	MEGFELEL
parkolásra fordítható	0,0	–	–	MEGFELEL



#### FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	3 141,1	2,0	1,0	6 282,2	3 141,1
	Σ				9 423,3	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-4/5	3 141,1	2,0	1,0	6 282,2	3 141,1
	Σ	3 141,1			6 282,2	3 141,1

#### FRSZ megfeleltetés

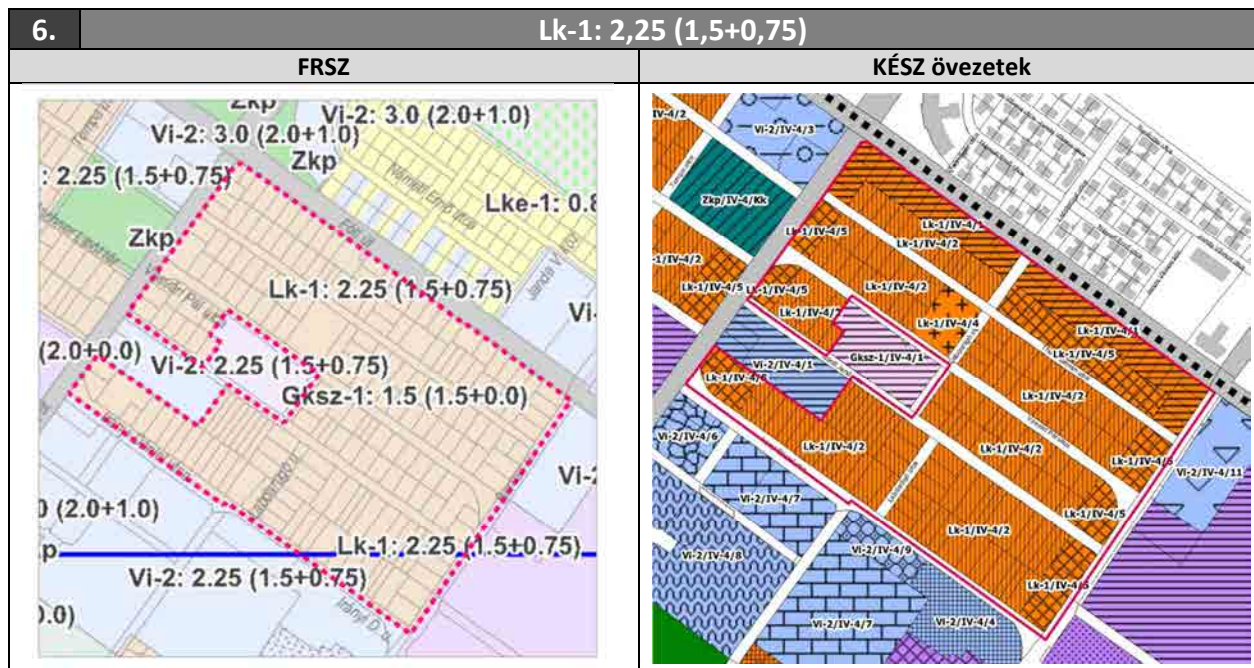
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ	=	KÉSZ	
általános	6 282,2	=	6 282,2	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	3 141,1	=	3 141,1	<b>MEGFELEL</b>

#### TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

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

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>	
		Vi-2/IV-4/5	25%	3141,1	785
		Σ	<b>25%</b>	<b>3141,1</b>	<b>785</b>

**MEGFELEL**



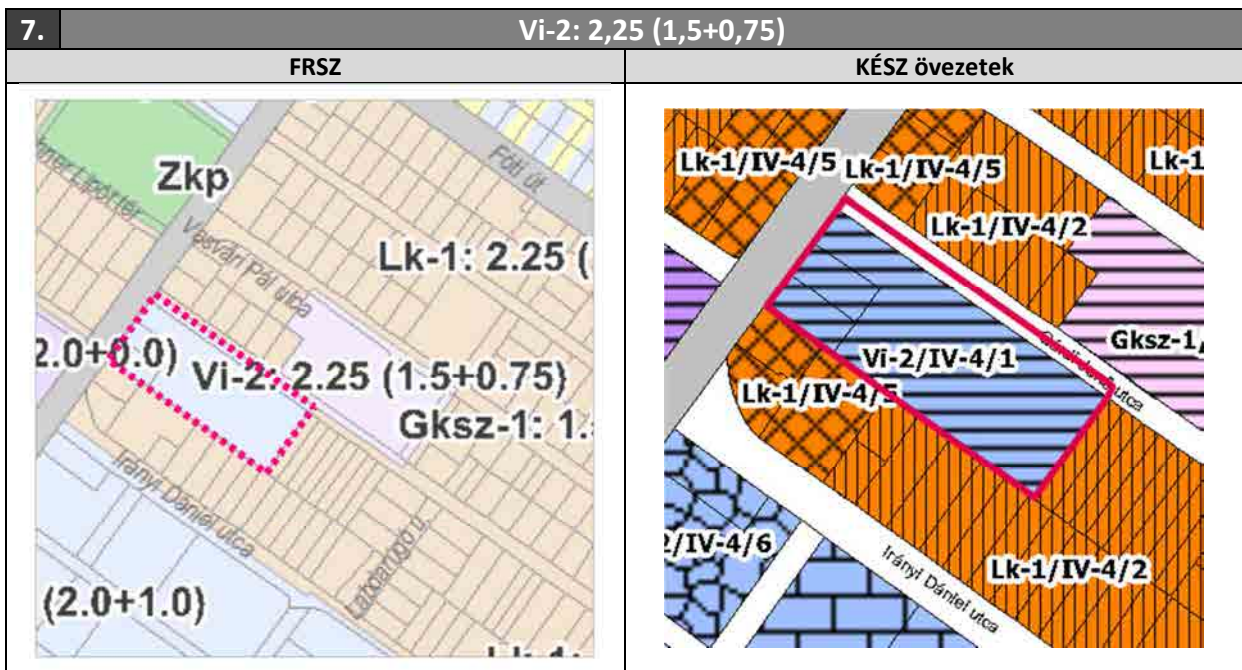
FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1		129 968,4	1,5	0,75	194 952,6
	Σ				9 423,3	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-1/IV-4/1-közbenső	9519,7	1,5	0,9	14279,6	8567,7
Lk-1/IV-4/1-sarok	6000	2,5	1,2	15000	7200	
Lk-1/IV-4/2-közbenső	73047	1,25	0,8	91308,8	58437,6	
Lk-1/IV-4/2-sarok	4000	2,0	1,0	8000	4000	
Lk-1/IV-4/4	2749,2	2,0	1,0	5498,4	2749,2	
Lk-1/IV-4/5-közbenső	5100,5	1,5	0,9	7650,8	4590,5	
Lk-1/IV-4/5-sarok	8000	2,5	1,2	20000	9600	
Kt-KÖu	21552	-	-	-	-	
	Σ	129 968,4			161 737,5	95 145

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	194 952,6	>	161 737,5	MEGFELEL
parkolásra fordítható	97 476,3	>	95 145	MEGFELEL



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		7 801,1	1,5	0,75	11 701,7
Σ					17 552,5	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-4/1-közbenső	5375	1,5	0,75	8062,5	4031,25
Vi-2/IV-4/1-sarok	1600	2,25	1,0	3600	1600	
Kt-KÖu	826,1	-	-	-	-	
Σ	7 801,1			11 662,5	5 631,25	

**FRSZ megfeleltetés**

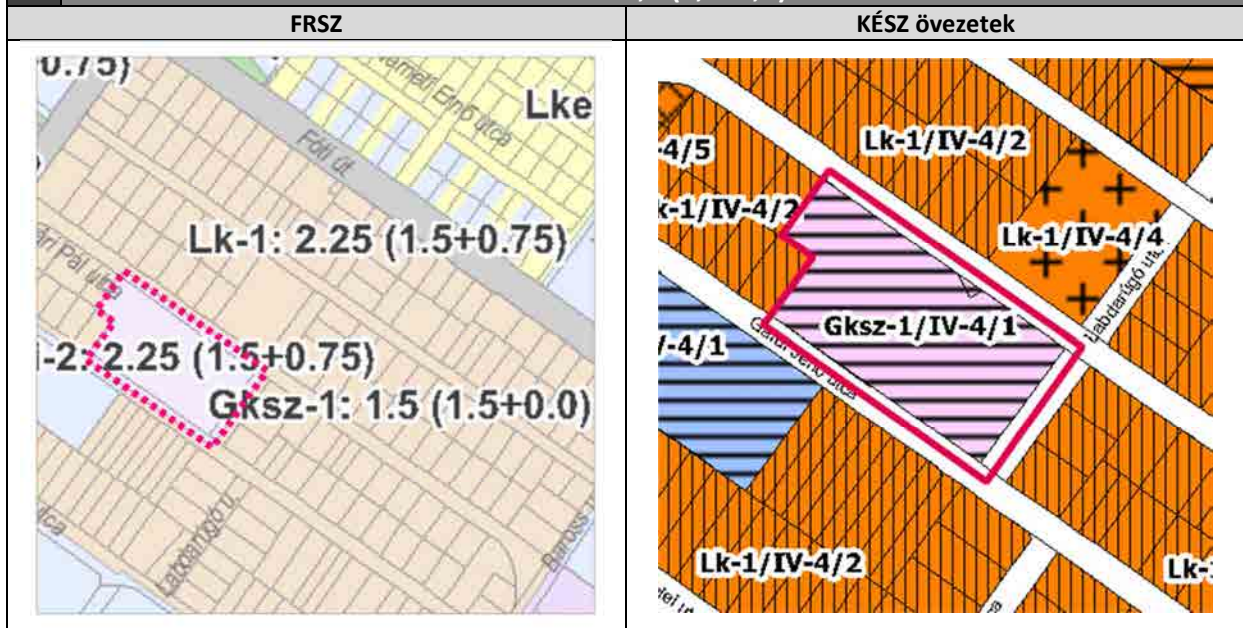
	ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
	FRSZ	>	KÉSZ	
általános	11 701,7	>	11 662,5	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	5 850,8	>	5 631,25	<b>MEGFELEL</b>

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

TSZT		Vi-2	25%	
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Vi-2/IV-4/1-közbenső	30%	5375	1613
	Vi-2/IV-4/1-sarok	20%	1600	320
	Kt-KÖu	-	826,1	-
	Σ	25%	7 801,1	1933
<b>MEGFELEL</b>				

8.

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



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Gksz-1	7 882,7	1,5	0,0	11 824,1	0,0
	Σ				11 824,1	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Gksz-1/IV-4/1	6244,7	1,25	–	7805,9	–
	Kt-KÖu	1638	–	–	–	–
	Σ	7 882,7			7 805,9	

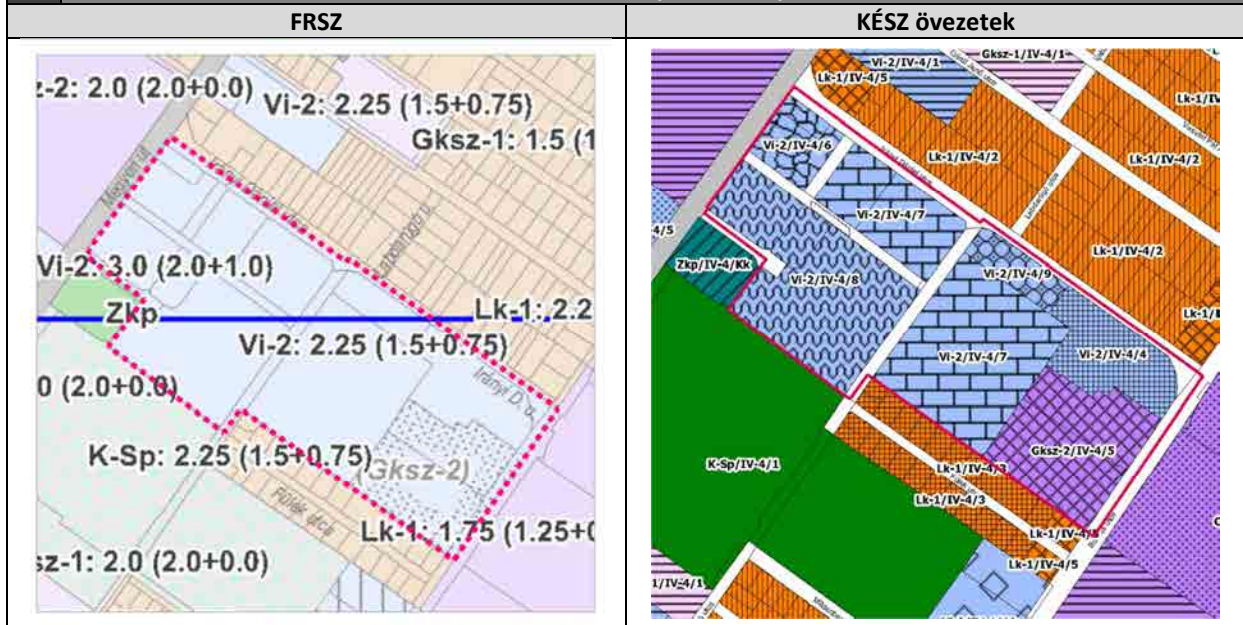
## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	11 824,1	>	7 805,9	MEGFELEL
parkolásra fordítható	0,0	–	–	MEGFELEL



9.

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



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Vi-2	71530,1	1,5	0,75
Gksz-2	14486	1,5	0,0	19929	0,0	
Σ		84816,1			127 224,2	53647,6

## VI-2 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG TERÜLETÉRE ESŐ ÖVEZETEK

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
			Vi-2/IV-4/1-közbenső	17790	1,5	0,75
Vi-2/IV-4/4	7631	1,4	0,75	10683,4	5723,3	
Vi-2/IV-4/6	4096	2,0	1,0	8192	4096	
Vi-2/IV-4/7	8489,5	2,0	1,0	16979	8489,5	
Vi-2/IV-4/8	19920	2,0	1,0	39840	19920	
Vi-2/IV-4/9-közbenső	1491	1,25	0,5	1838,8	745,5	
Vi-2/IV-4/9-sarok	1500	2,0	0,75	3000	1125	
Kt-KÖu	10 612,6	–	–	–	–	
Σ		70330,1			107 243,2	53 441,8

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ	>	KÉSZ	
általános	107 295,2	>	107 243,2	MEGFELEL
parkolásra fordítható	53 647,6	>	53 441,8	MEGFELEL

**GKSZ-2 (ÁTMENETI HASZNOSÍTÁS BIZTOSÍTÁSA) TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG TERÜLETÉRE ESŐ ÖVEZETEK**

Gksz-1	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
<b>KÉSZ</b>	Gksz-2/IV-4/5	13286	1,0	–	13286	–
	<b>Σ</b>	<b>13286</b>			<b>13286</b>	<b>–</b>

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
	FRSZ		KÉSZ
általános	19929	>	13286
parkolásra fordítható	0,0	–	–

**FRSZ MEGFELELTETÉS ÖSSZESÍTETT**

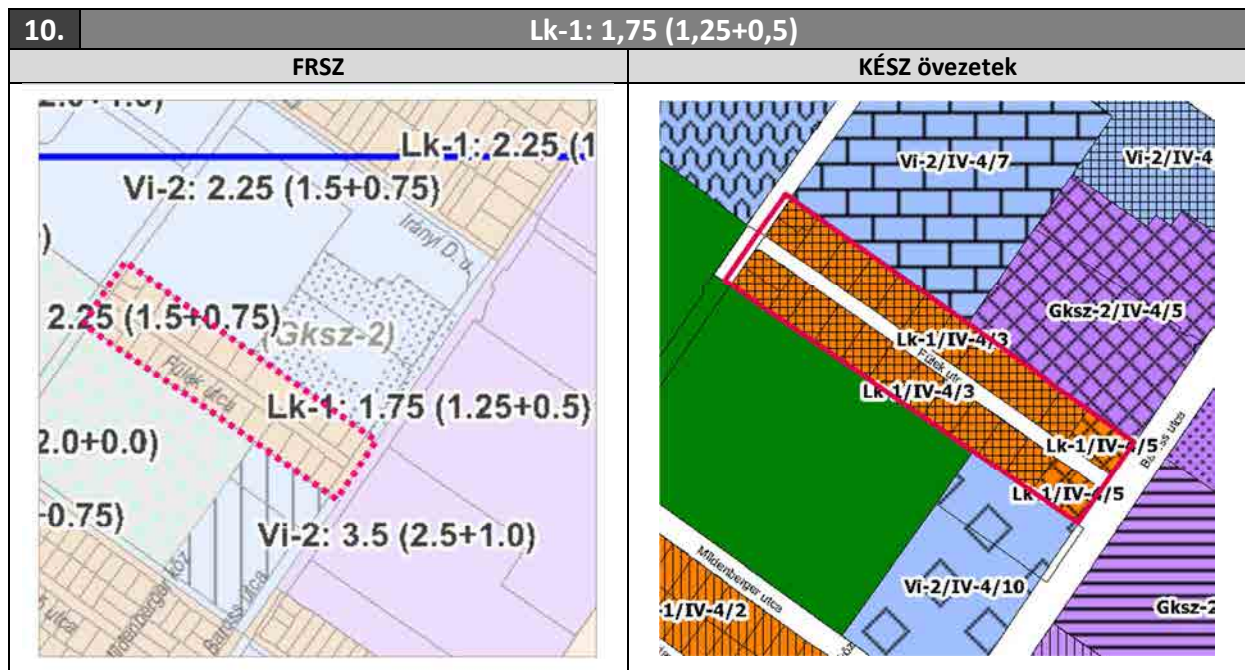
	FRSZ				KÉSZ			
	Vi-2	Gksz-2	Σ		Vi-2	Gksz-2	Σ	
általános	107 295,2	19929	<b>127 224,2</b>	>	107 243,2	13286	<b>120 529,2</b>	<b>MEGFELEL</b>
parkolási	53 647,6	–	<b>53647,6</b>	>	53 441,8	–	<b>53 441,8</b>	<b>MEGFELEL</b>

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

<b>TSZT</b>	Vi-2	<b>25%</b>
-------------	------	------------

<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Vi-2/IV-4/1-közbenső	30%	17790	5337
	Vi-2/IV-4/4	35%	7631	2671
	Vi-2/IV-4/6	10%	4096	410
	Vi-2/IV-4/7	35%	8489,5	2971
	Vi-2/IV-4/8	35%	19920	6972
	Vi-2/IV-4/9-közbenső	30%	1491	447
	Vi-2/IV-4/9-sarok	20%	1500	300
	Kt-KÖu	–	10 612,6	–
	<b>Σ</b>	<b>25%</b>	<b>71530,1</b>	<b>17 670</b>

**MEGFELEL**



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

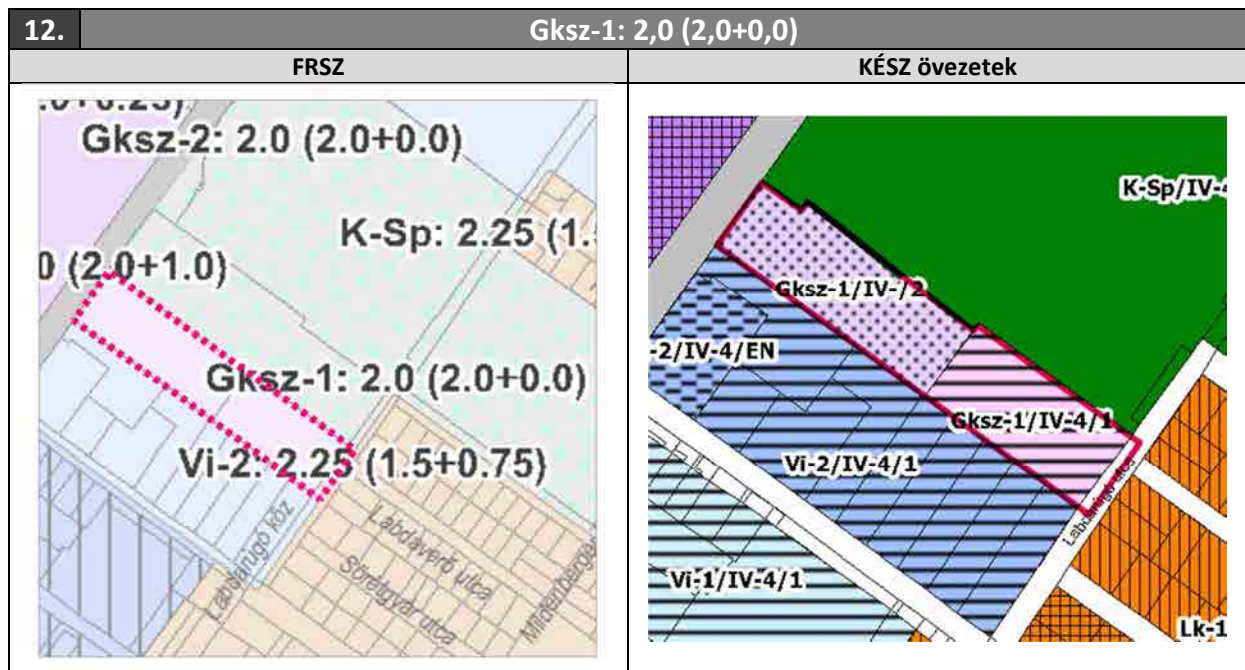
FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1		14 854,3	1,25	0,75	18 567,9
	Σ				25995,0	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-1/IV-4/3		10 774,5	1,25	0,5	13468,1
Lk-1/IV-4/5-sarok		1 598,9	2,5	1,0	3997,3	1 598,9
Kt-KŐu		21552	–	–	–	–
	Σ	14 854,3			17 465,4	6 986,2

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	18 567,9	>	17 465,4	MEGFELEL
parkolásra fordítható	7427,2	>	6 986,2	MEGFELEL





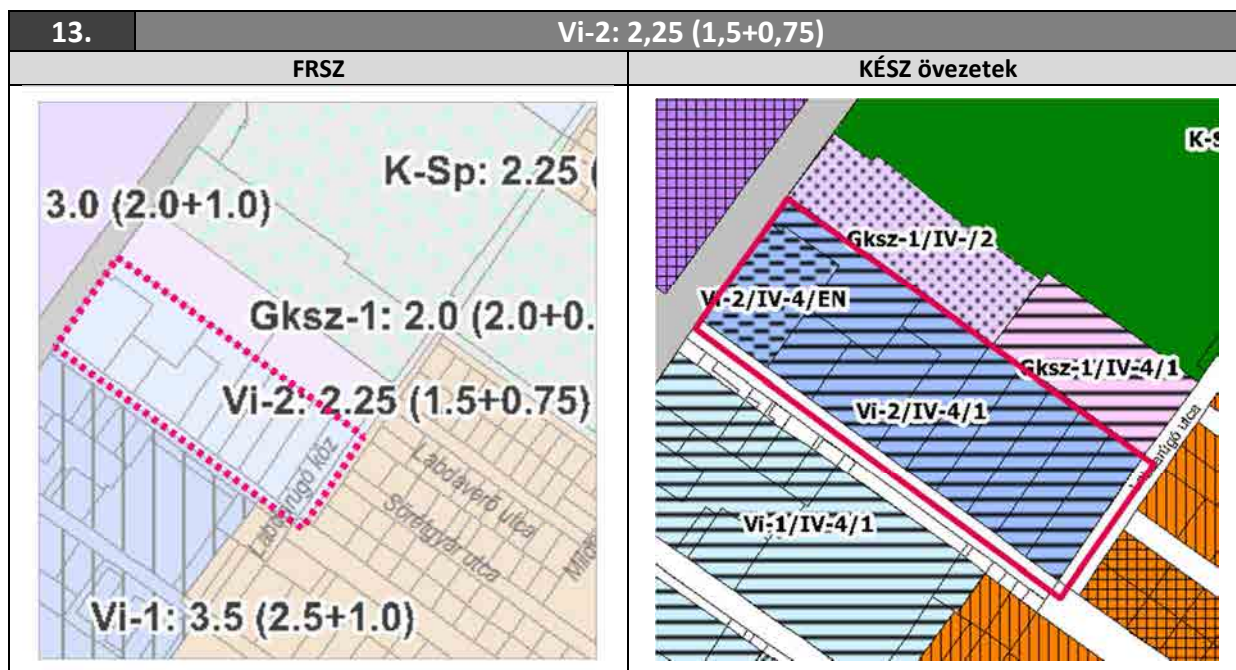
**FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Gksz-1		9365,1	2,0	0,0	18 730,2
	Σ				18 730,2	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Gksz-1/IV-4/1		3835,7	1,25	–	4794,6
Gksz-1/IV-4/2		5244	2,0	–	10488,0	–
Kt-KÖu		285,4	–	–	–	–
	Σ	9365,1			15 282,6	–

**FRSZ megfeleltetés**

	ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
	FRSZ		KÉSZ	
általános	18 730,2	>	15 282,6	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	0,0	–	–	–



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		17 347,3	1,5	0,75	26 020,95
	Σ				39031,4	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-4/1-közbenső	11533	1,5	0,75	19699,5	8649,75
Vi-2/IV-4/1-sarok	1600	2,25	1,0	3600	1600	
Vi-2/IV-4/EN	2359	1,15	0,75	2712,85	1769,25	
Kt-KÖu	255,3	–	–	–	–	
	Σ	17 347,3			26 012,35	12 019

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	26 020,95	>	26 012,35	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	13 010,5	>	12019	<b>MEGFELEL</b>

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

		<b>TSZT</b>	<b>Vi-2</b>	<b>25%</b>
<b>KÉSZ</b>	<b>Építési övezet, övezet jele</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>Zöldfelület legkisebb nagysága m<sup>2</sup></b>
	Vi-2/IV-4/1-közbenső	30%	11533	3460
	Vi-2/IV-4/1-sarok	20%	1600	320
	Vi-2/IV-4/EN	25%	2359	590
	Kt-KÖu	–	255,3	–
	<b>Σ</b>	<b>25%</b>	<b>17 347,3</b>	<b>4370</b>
<b>MEGFELEL</b>				





## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	230 327	>	220 290	MEGFELEL
parkolásra fordítható	92 130,8	>	91 053,5	MEGFELEL

## GKSZ-1 (ÁTMENETI HASZNOSÍTÁS BIZTOSÍTÁSA) TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG TERÜLETÉRE EŐ ÖVEZETEK

Gksz-1	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
KÉSZ	Gksz-1/IV-4/1	2729	1,25	–	3411,25	–
	Kt-KÖu	530	–	–	–	–
	Σ	3259			3411,25	–

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	6518	>	3411,25	MEGFELEL
parkolásra fordítható	0,0	–	–	–

## FRSZ MEGFELELTETÉS ÖSSZESÍTETT

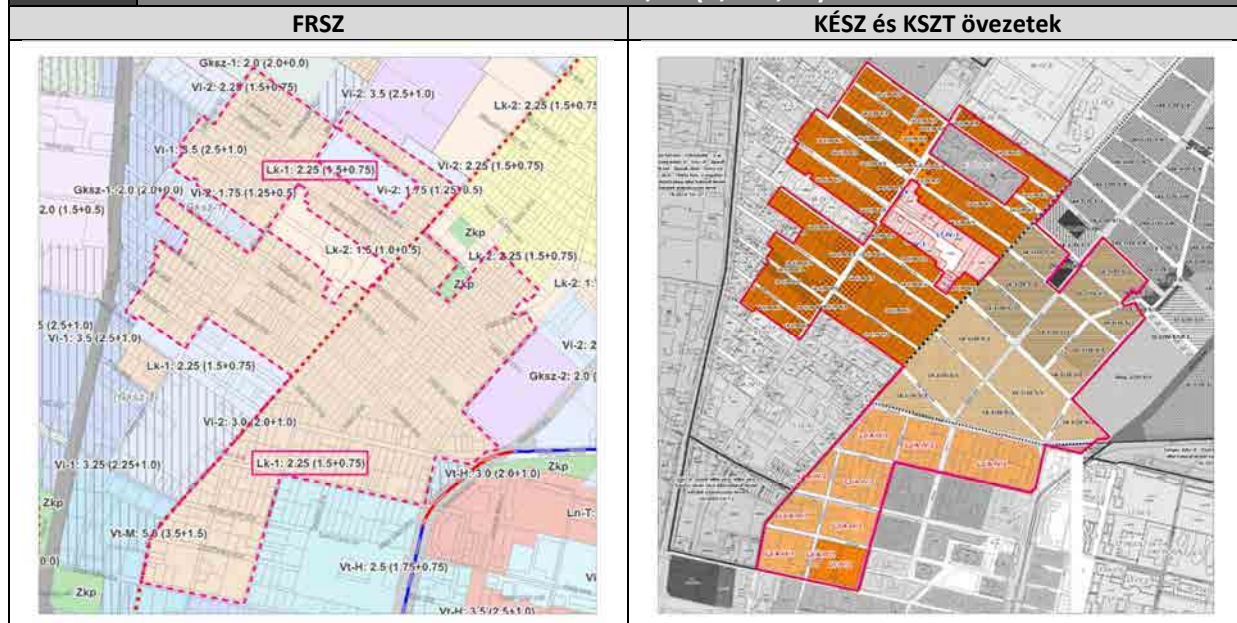
	FRSZ				KÉSZ			
	Vi-1	Gksz-1	Σ		Vi-1	Gksz-1	Σ	
általános	230 327	6518	236 845	>	217 337	3411,25	220 748	MEGFELEL
parkolási	92 130,8	–	92 130,8	>	91 053,5	–	91 053,5	MEGFELEL

## TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT		Vi-1	10%	
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Vi-1/IV-4/1-közbenső	25%	44859,9	11215
	Vi-1/IV-4/1-sarok	20%	25600	5120
	Vi-1/IV-4/5	30%	4134,5	1240
	Vi-1/IV-4/6	25%	1533	383
	Vi-1/IV-4/4	30%	5906	1772
	Kt-KÖu	–	10 097,4	–
	Σ	21%	92 130,8	19730
<b>MEGFELEL</b>				

15.

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



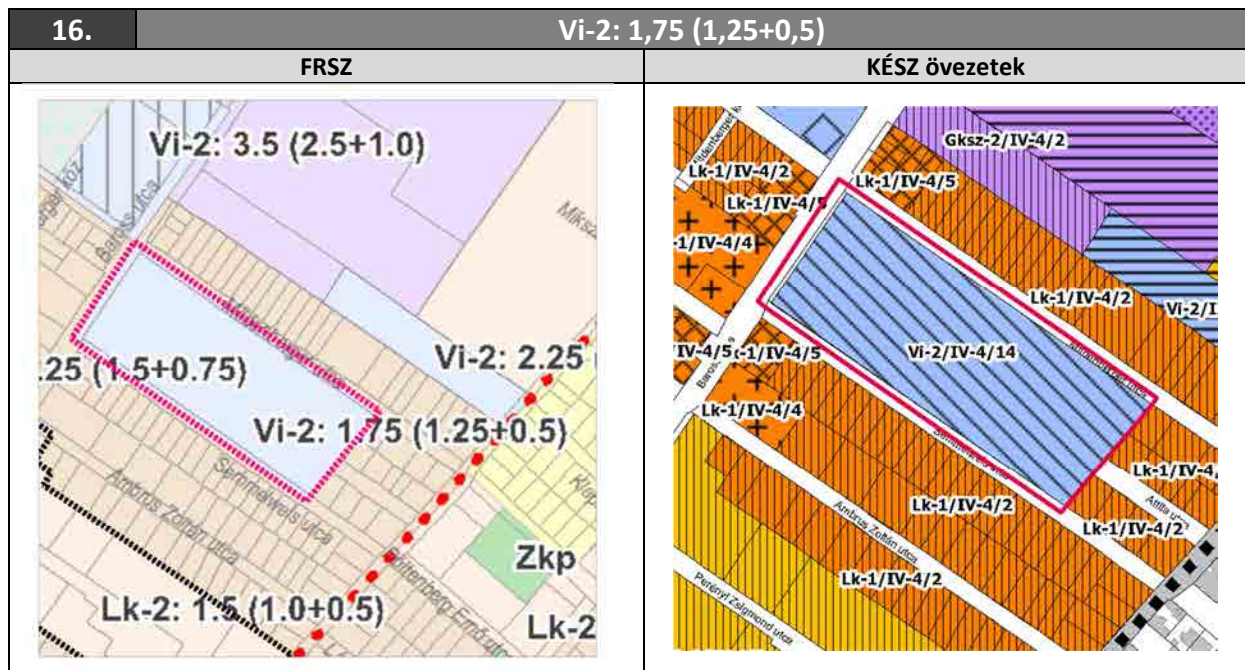
## FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1		628 419	1,25	0,75	942 628,5
	Σ				1 413 942,8	

KÉSZ KSZT	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-1/IV-4/2-közbenő	157865,6	1,25	0,8	197332	126292,48
Lk-1/IV-4/2-sarok	8800	2,0	1,0	17600	8800	
Lk-1/IV-4/3	18730,1	1,25	0,5	23413	9365,05	
Lk-1/IV-4/4	5984,9	2,0	1,0	11970	5984,9	
Lk-1/IV-4/5-közbenő	11948,7	1,5	0,9	17923	10753,83	
Lk-1/IV-4/5-sarok	19000	2,5	1,2	47500	22800	
Lk-1/IV-5/1-közbenő	46870	1,5	0,75	70305	35152,5	
Lk-1/IV-5/1-sarok	40000	2,0	0,75	80000	30000	
Lk-1/IV-5/2-közbenő	58589,5	1,25	0,65	73236,9	38083,2	
Lk-1/IV-5/2-sarok	20800	2,0	0,65	41600	13520	
Lk-1/IV-5/3	4952,5	2,0	0,8	9905	3962	
L2/A-IV/1	33752,5	2,0	–	67505	–	
L2/A-IV/2	71721,5	1,5	–	107582	–	
L7-IV/2	11503	1,75	–	20130,25	–	
Kt-KÖu, KL-KT	157 900,7	–	–	–	–	
	Σ	628 419			786 002	

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	942 628,5	>	786 002	MEGFELEL
parkolásra fordítható	471 314,3	>	304 713,9	MEGFELEL



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		23 547,2	1,25	0,5	29 434
	Σ				41 207,6	

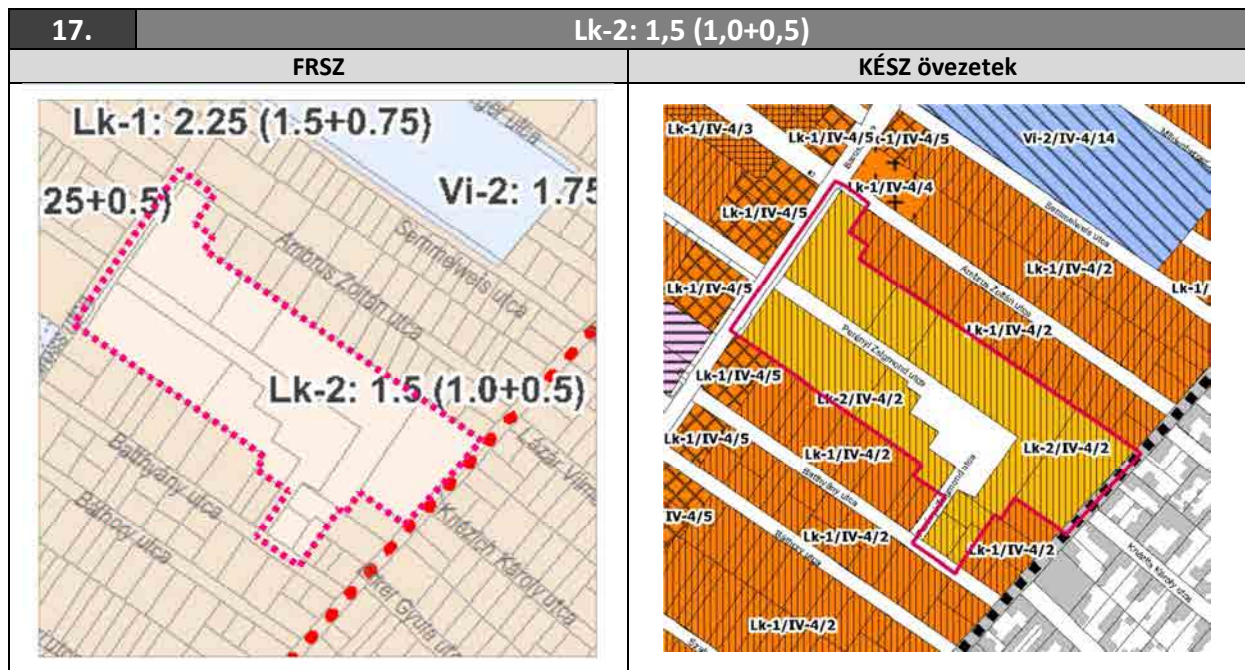
KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-4/EÜ	20205	1,25	0,5	25256,3	10 102,5
Kt-KÖu	3342,2	–	–	–	–	
	Σ	23 547,2			26 012,35	10 102,5

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	29 434	>	26 012,35	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	11 773,6	>	10 102,5	<b>MEGFELEL</b>

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

TSZT		Vi-2	25%
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>
	Vi-2/IV-4/EÜ	40%	20205
	Kt-KÖu	–	3342,2
	Σ	34%	23 547,2
<b>MEGFELEL</b>			



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-2		33 830	1,0	0,5	33 830
	Σ				50 745	

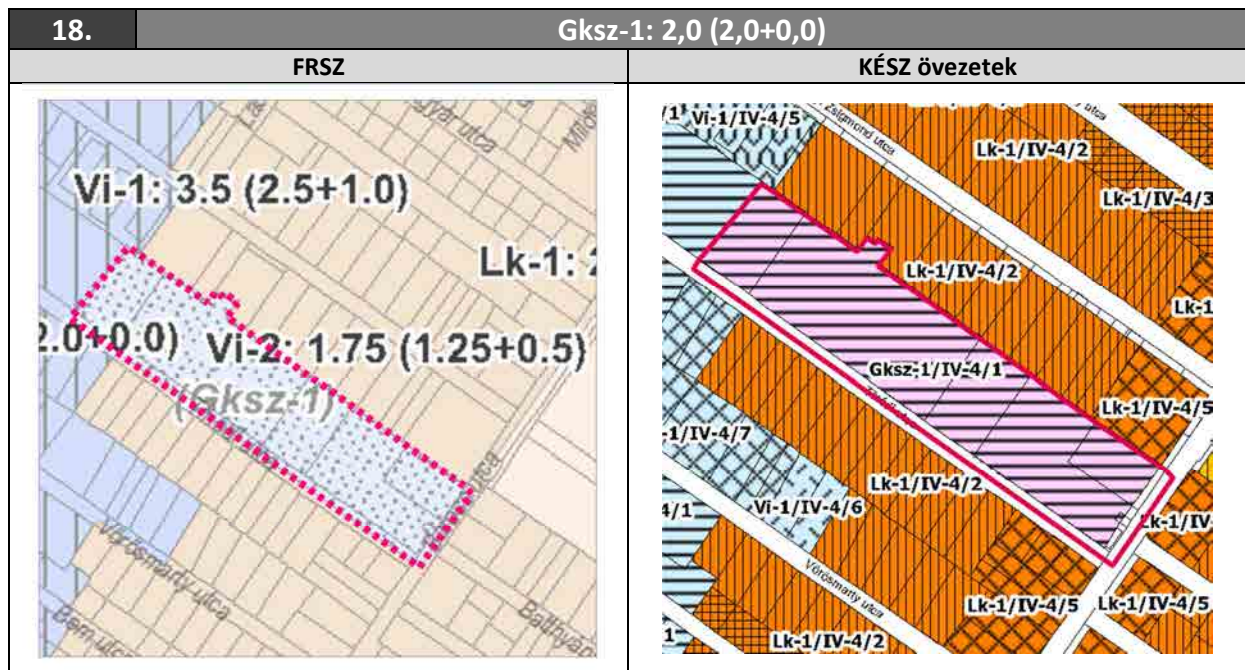
KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-2/IV-4/2	26015,8	1,3	0,65	33820,5	16910,3
Kt-KÖu	7814,2	–	–	–	–	
	Σ	33 830			33 820,5	

**FRSZ megfeleltetés**

	ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>			
	FRSZ	>	KÉSZ	
általános	33 830	>	33 820,5	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	16 915	>	16 910,3	<b>MEGFELEL</b>

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

TSZT		Lk-2	35%	
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Lk-2/IV-4/2	45%	26015,8	8082
	Kt-KÖu	–	7814,2	–
	Σ	<b>35%</b>	<b>33 830</b>	<b>11 707</b>
<b>MEGFELEL</b>				



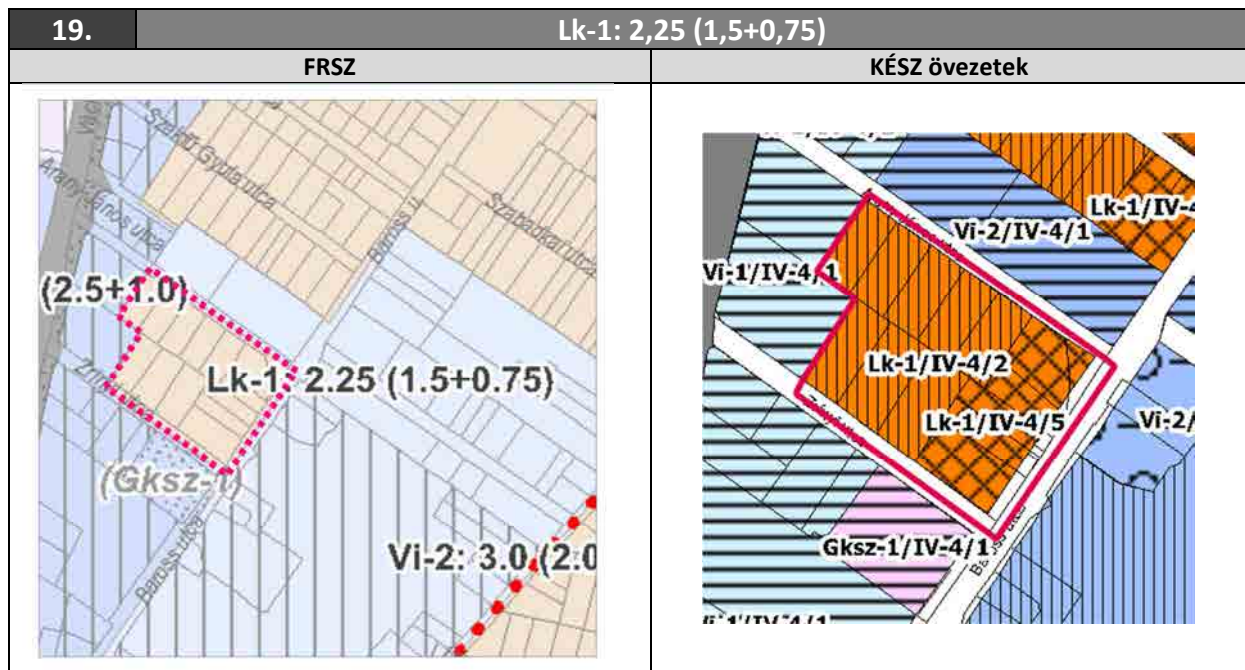
**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Gksz-1		19 020	1,25	0,0	23 775
	Σ				23 775	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Gksz-1/IV-4/1	16 709	1,25	–	20 886,25	–
Kt-KÖu	2 311	–	–	–	–	
	Σ	19 020			20 886,25	–

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	23 775	>	20 886,25	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	0,0	–	–	–



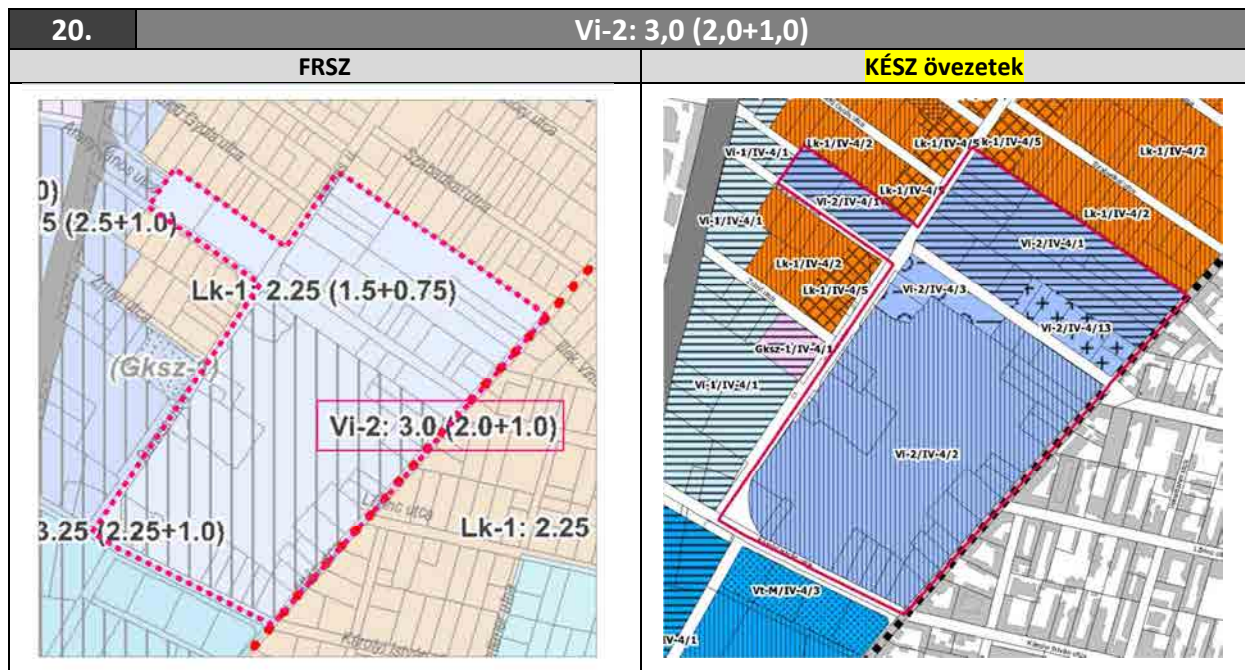
**FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1	12 323,3	1,5	0,75	18 485	9242,5
	Σ				27 727,4	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-1/IV-4/2	6691,3	1,25	0,8	8364,13	5353,04
	Lk-1/IV-4/5-közbenső	1277,5	1,5	0,9	1916,25	1149,75
	Lk-1/IV-4/5-sarok	2000	2,5	1,2	5000	2400
	Kt-KÖu	2354,5	–	–	–	–
	Σ	12 323,3			15280,4	8 902,8

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	18 4845	>	15 280,4	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	9242,5	>	8 902,8	<b>MEGFELEL</b>



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		106 916,5	2,0	1,0	213 833
	Σ				320 749,5	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-4/1-közbenső	26957,7	1,5	0,75	40436,6	20218,3
Vi-2/IV-4/1-sarok	800	2,25	1,0	1800	800	
Vi-2/IV-4/2	48209,3	2,5	1,5	120523,3	72314	
Vi-2/IV-4/3	4168,1	2,25	1,1	9378,2	4584,9	
Vi-2/IV-4/13-közbenső	13003,5	1,5	0,5	19505,3	6501,8	
Vi-2/IV-4/13-sarok	3000	2,0	0,75	6000	2250	
Kt-KÖu	10777,9	-	-	-	-	
	Σ	106 916,5			197 643,3	106 668,9

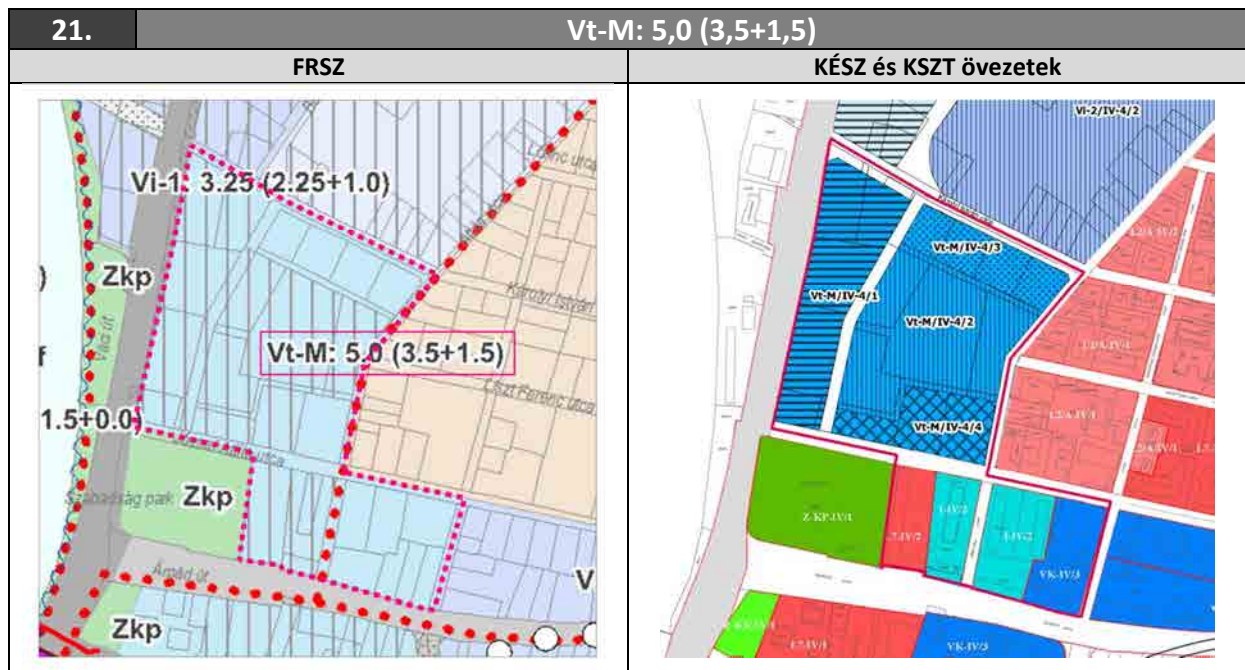
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	213 833	>	197 643,3	MEGFELEL
parkolásra fordítható	106 916,5	>	106 668,9	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

		TSZT	Vi-2	25%
<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Vi-2/IV-4/1-közbenső	30%	26957,7	8087
	Vi-2/IV-4/1-sarok	20%	800	160
	Vi-2/IV-4/2	35%	48209,3	16873
	Vi-2/IV-4/3	35%	4168,1	1459
	Vi-2/IV-4/13-közbenső	25%	13003,5	3251
	Vi-2/IV-4/13-sarok	20%	3000	600
	Kt-KÖu	–	10777,9	–
	<b>Σ</b>	<b>28%</b>	<b>106 916,5</b>	<b>30 430</b>
<b>MEGFELEL</b>				





**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Vt-M	83 370,6	3,5	1,5
Σ					416 853	

KÉSZ KSZT	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
			Vt-M/IV-4/1	15186	4,0	2,0
Vt-M/IV-4/2	20535,5	4,0	2,0	82142	41071	
Vt-M/IV-4/3	7180	4,0	1,5	28720	10770	
Vt-M/IV-4/4	7300	3,0	1,0	21900	7300	
L7/IV/2	4287	1,75	–	7502,25	–	
I-IV-2	10571	3,0	–	31713	–	
VK-IV/3	5797	3,5	–	20289,5	–	
Kt-KÖu, KL-KT-IV	12514,1	–	–	–	–	
Σ		83 370,6			253 010,8	89 513

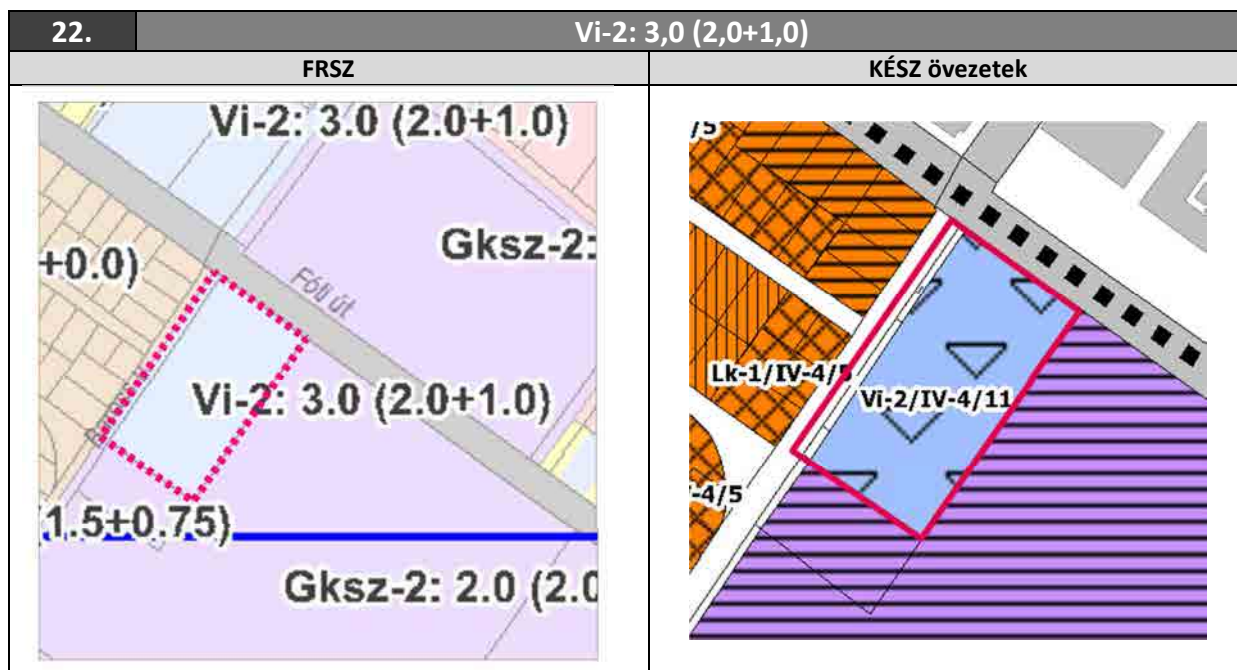
**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	291 797,1	>	253 010,8	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	125 055,9	>	89 513	<b>MEGFELEL</b>

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

<b>TSZT</b>	<b>Vt-M</b>	<b>15%</b>
-------------	-------------	------------

<b>KÉSZ ÚKVSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Vt-M/IV-4/1	15%	15186	2277,9
	Vt-M/IV-4/2	10%	20535,5	2053,55
	Vt-M/IV-4/3	10%	7180	718
	Vt-M/IV-4/4	25%	7300	1825
	L7/IV/2	35%	4287	1500,45
	I-IV-2	25%	10571	2642,75
	VK-IV/3	20%	5797	4291
	Kt-KÖu, KL-KT-IV	–	12514,1	–
	<b>Σ</b>	<b>15%</b>	<b>50 715,5</b>	<b>10 229,9</b>
<b>MEGFELEL</b>				



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		9 309,2	2,0	1,0	18 618,4
	Σ				27 927,6	

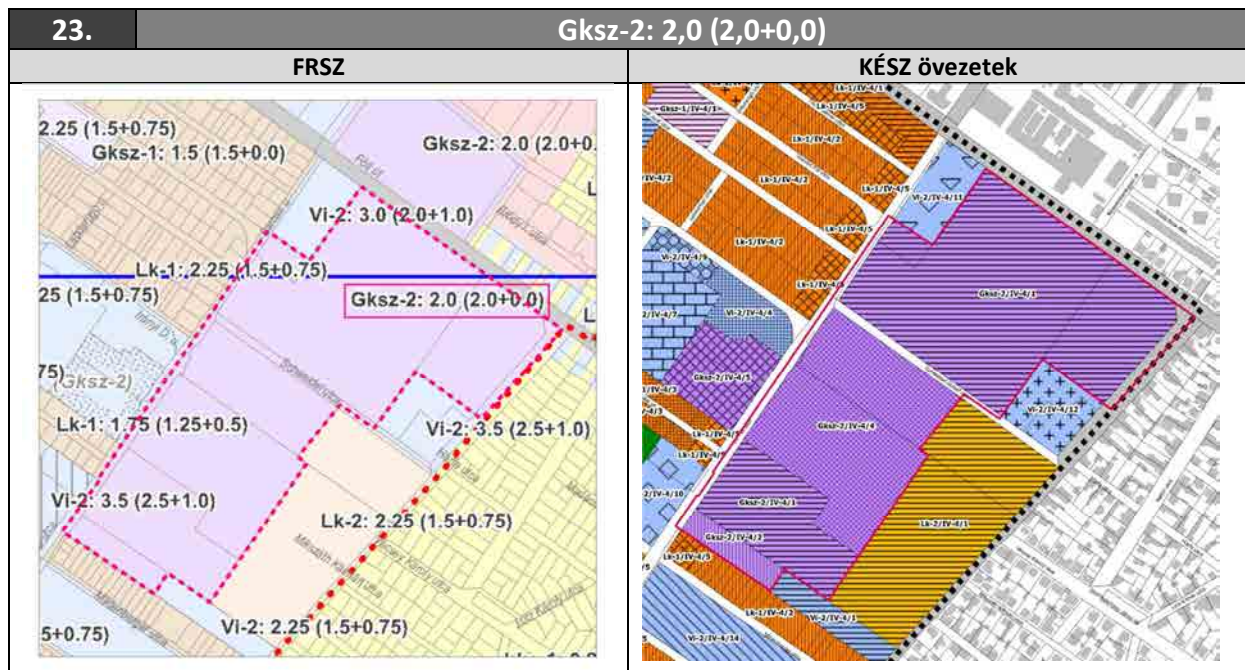
KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-4/11	8072	2,3	1,15	18 565,6	9 282,8
Kt-KÖu	1237,2	–	–	–	–	
	Σ	9 309,2			18 565,6	9 282,8

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	18 618,4	>	18 565,6	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	9 309,2	>	9 282,8	<b>MEGFELEL</b>

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

TSZT		Vi-2	25%	
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Vi-2/IV-4/11	30%	8072	2 422
	Kt-KÖu	–	1237,2	–
	Σ	<b>26%</b>	<b>9 309,2</b>	<b>2 422</b>
<b>MEGFELEL</b>				



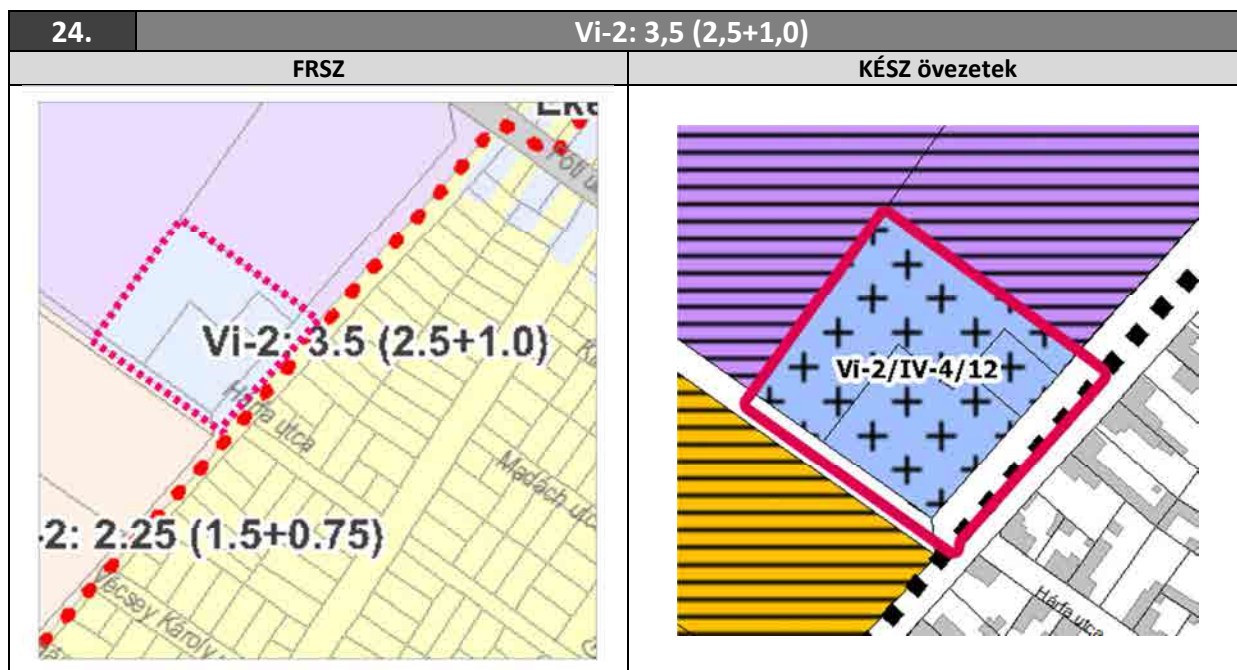
**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
		Gksz-2	169 892,3	2,0	0,0	339 784,6
	Σ				339 784,6	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		Gksz-2/IV-4/1	123472,7	2,0	–	246 945,4
	Gksz-2/IV-4/2	5128,3	1,5	–	7 692,5	–
	Gksz-2/IV-4/4	30832,9	2,0	–	61 665,8	–
	Kt-KÖu	10458,4	–	–	–	–
	Σ	169 892,3			316 303,7	–

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	339 784,6	>	316 303,7	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	0,0	–	–	–



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2		11 030	2,5	1,0	27 575
	Σ				38 605	

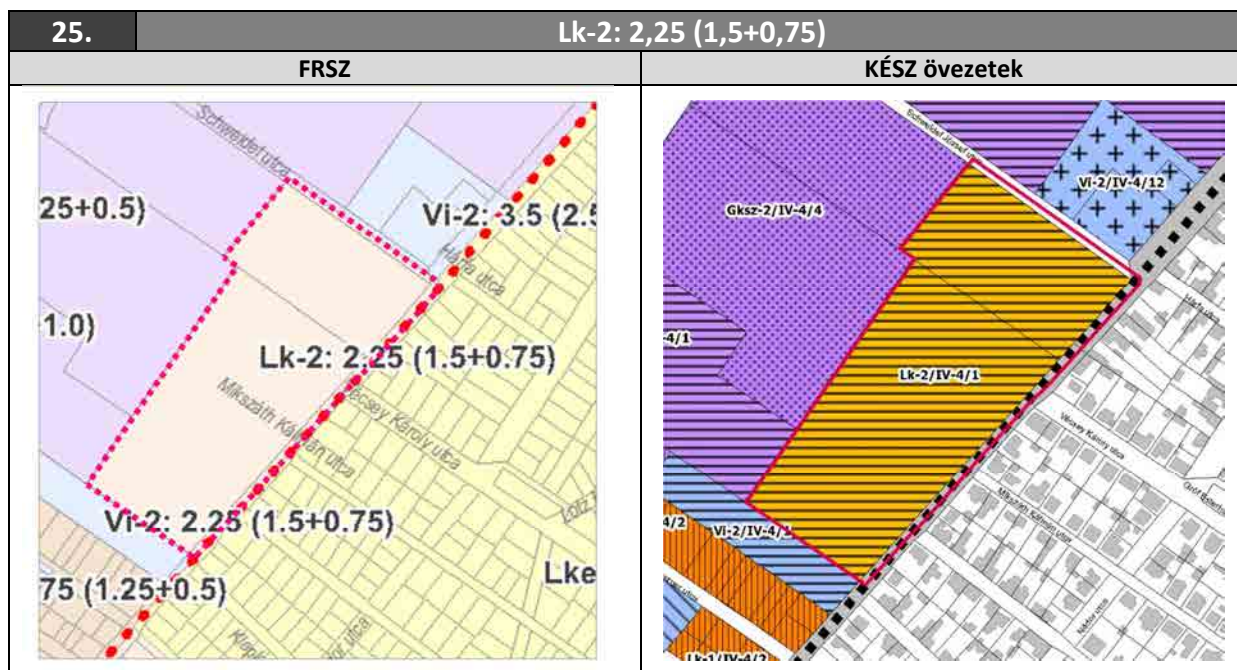
KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-4/12	9234	2,5	1,0	23 085	9 234
Kt-KÖu	1796	–	–	–	–	
	Σ	11 030			23 085	9 234

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	27 575	>	23 085	MEGFELEL
parkolásra fordítható	11 030	>	9 234	MEGFELEL

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT		Vi-2	25%	
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Vi-2/IV-4/12	30%	9234	2 770
	Kt-KÖu	–	1796	–
	Σ	25%	11 030	2 770
<b>MEGFELEL</b>				



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-2		48 057,3	1,5	0,75	72 086
	Σ				108 129	

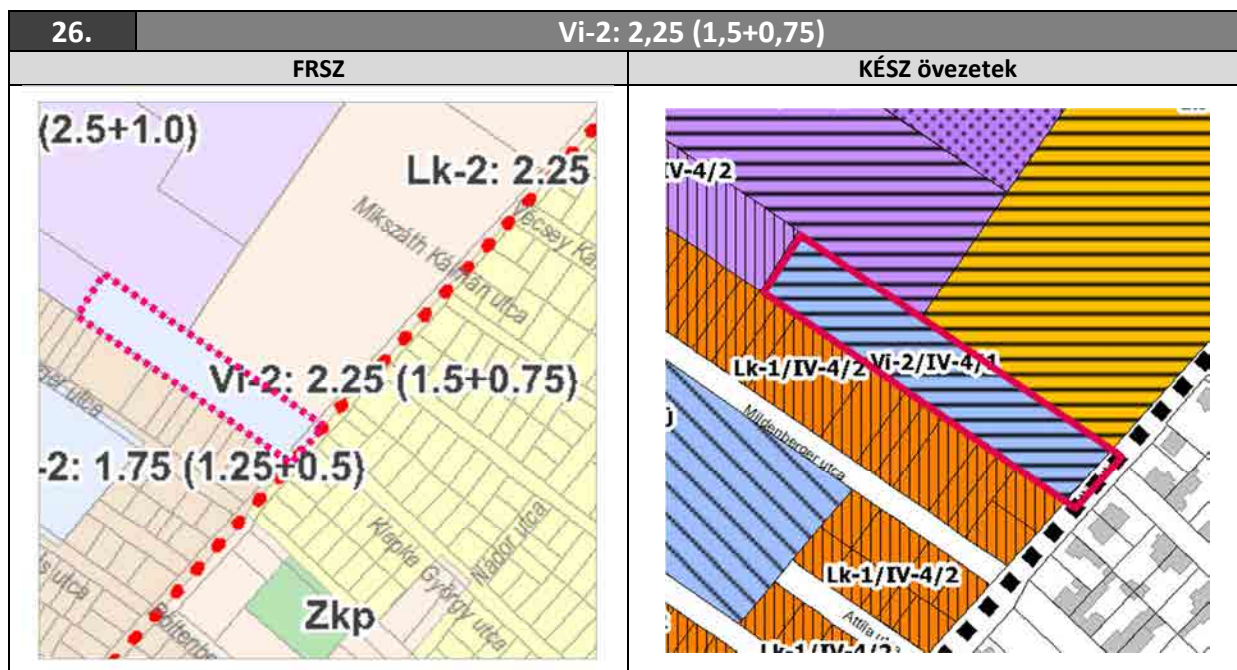
KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-2/IV-4/1	44 964	1,2	0,8	53 956,8	
Kt-KÖu	3093,3	–	–	–	–	
	Σ	48 057,3			53 956,8	35 971,2

**FRSZ megfeleltetés**

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ	>	KÉSZ	
általános	72 086	>	53 956,8	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	36 043	>	35 971,2	<b>MEGFELEL</b>

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

TSZT		Lk-2	35%	
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Lk-2/IV-4/1	40%	44 964	17 986
	Kt-KÖu	–	3093,3	–
	Σ	<b>37%</b>	<b>48 057,3</b>	<b>17 986</b>
<b>MEGFELEL</b>				



**FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	6 597	1,5	0,75	9 895,5	4 947,8
	Σ				14 843,3	

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2/IV-4/1	6397	1,5	0,75	9 595,5	4 797,8
	Kt-KÖu	200	–	–	–	–
	Σ	6 597			9 595,5	4 797,8

**FRSZ megfeleltetés**

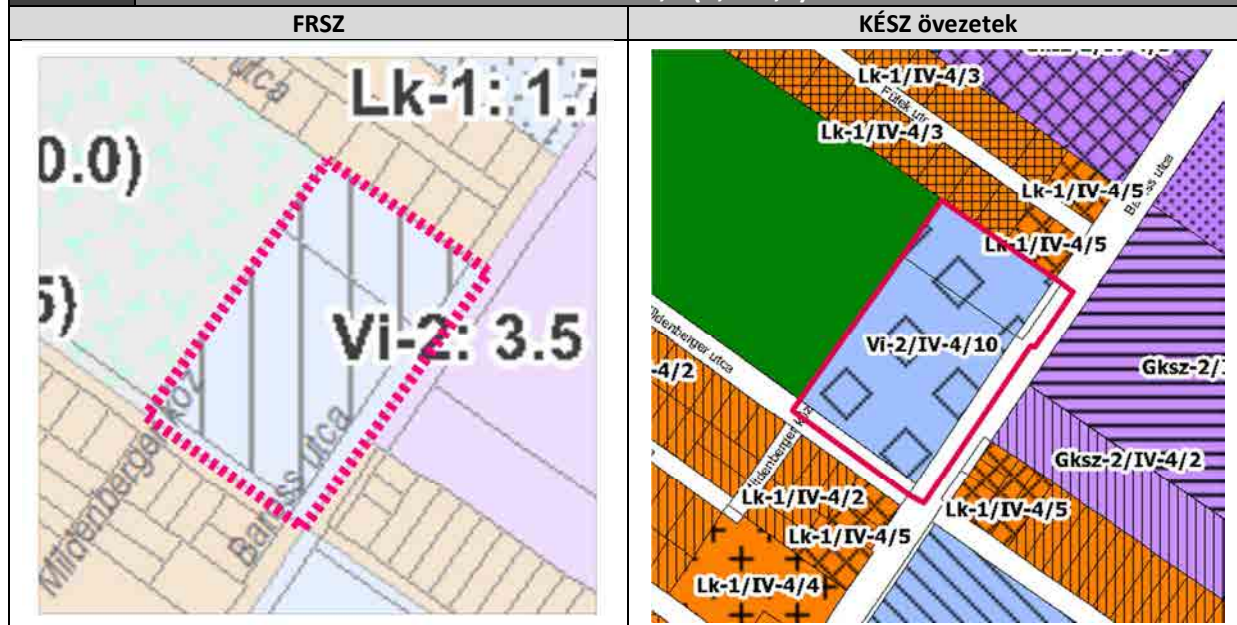
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	9 895,5	>	9 595,5	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	4 947,8	>	4 797,8	<b>MEGFELEL</b>

**TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

TSZT		Vi-2	25%	
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Vi-2/IV-4/1	30%	6397	1919
	Kt-KÖu	–	200	–
	Σ	<b>29%</b>	<b>6597</b>	<b>1919</b>
<b>MEGFELEL</b>				

27.

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



## FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m <sup>2</sup>	Beépítési sűrűség m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Vi-2	11 675	2,5	1,0
Σ						14 843,3

KÉSZ	Építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Építhető szintterület m <sup>2</sup>		
			Szmá	Szmp	általános	parkoló	
			Vi-2/IV-4/10	9680,5	1,5	1,2	14520,8
Kt-KÖu	1994,5	–	–	–	–		
Σ		11 675				14 520,8	11 616,6

## FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M <sup>2</sup>				
	FRSZ	>	KÉSZ	
általános	29 187,5	>	14 520,8	<b>MEGFELEL</b>
parkolásra fordítható	11 675	>	11 616,6	<b>MEGFELEL</b>

## TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT		Vi-2	25%	
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
	Vi-2/IV-4/1	30%	9680,5	2 904
	Kt-KÖu	–	1994,5	–
	Σ	<b>25%</b>	<b>11 675</b>	<b>2 904</b>
<b>MEGFELEL</b>				



### 3/A. MELLÉKLET

#### OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSI KÉRELEM

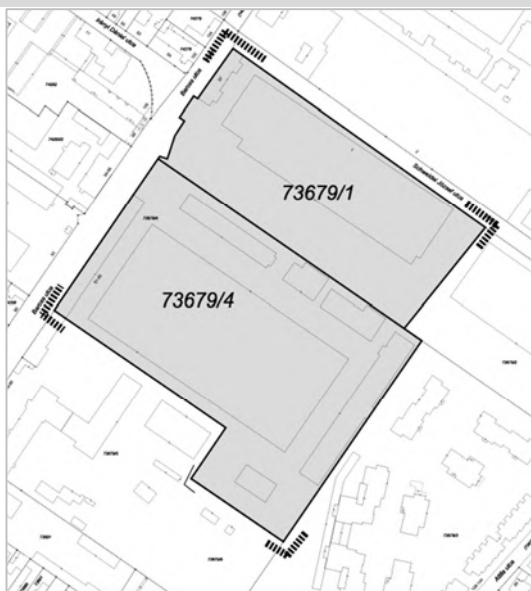
**A kért eltérés tárgya:** Az Alukönigstahl telephelyén a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke 15% lehessen.

Újpest Károlyi városnegyedben a KÖNIG IMMO HOLDING HUNGÁRIA Kft. bővíteni szeretné magyarországi képviseletét, jelenlegi meglévő és megmaradó telephelyüket egy további épülettel egészítené ki, mellyel a terület a Cégcsoport Kelet-Európa legnagyobb elosztó központjává válna.

Az ALUKÖNIGSTAHL telephely jelenleg a Bp., IV. Baross u. 91-95. szám alatti két telken (73679/1 és 73679/4 hrsz.) működik. A fejlesztések kapcsán a két telek összevonásra kerül (összesen 49 593 m<sup>2</sup> telekterülettel).

**Az érintett terület:**

Lehatárolás alaptérképen



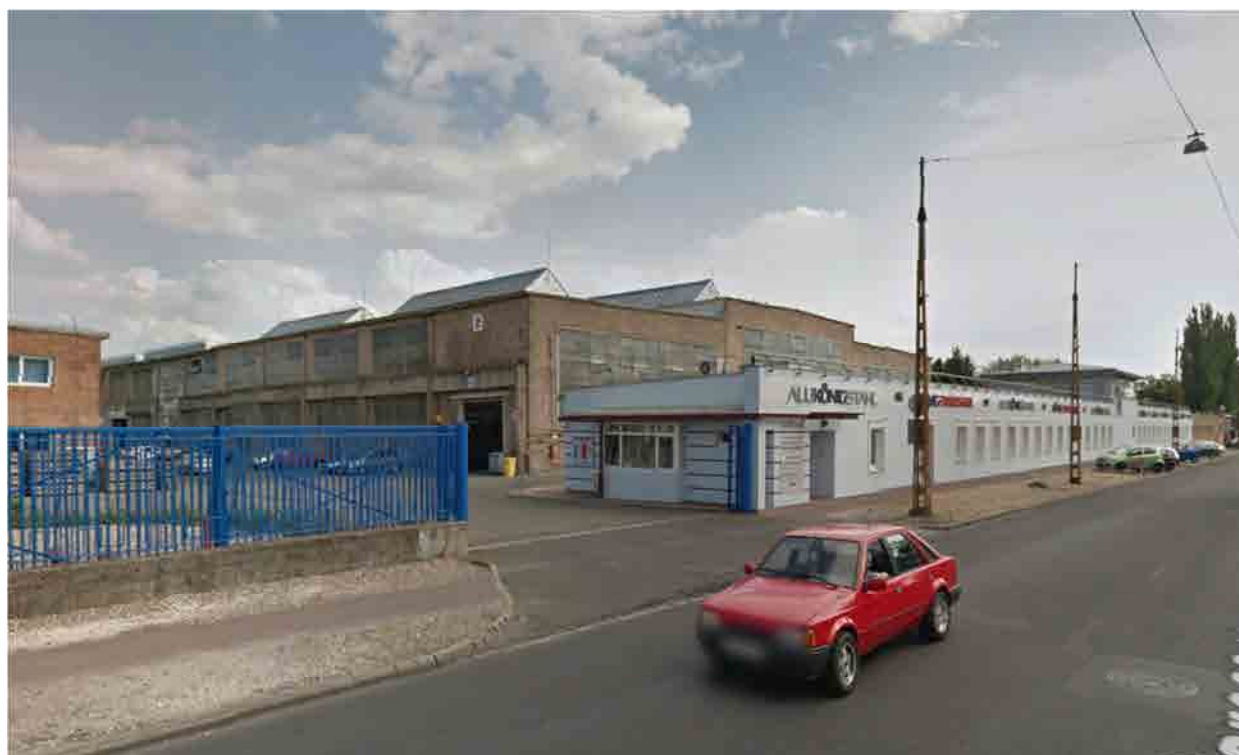
Ortofotó



Légifotó



Utcaképek a Baross utca felől



**ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

A bővítés kapcsán a cég Telepítési Tanulmánytervet készített a területre. A tanulmányt a MATERV Magasépítési Tervező Kft. készítette el 2016 februárjában.

A tanulmányterv készítése során, a helyszín vizsgálatok kiderült, hogy már a jelenlegi kialakult állapot sem felel meg a hatályos helyi építési szabályzatban előírtaknak, a meglévő beépítési mérték (legnagyobb beépítettség) és zöldfelületi mutató vonatkozásában, így a terület fejlesztése, bővítése a hatályos előírásokkal nem tud megvalósulni. (lásd: 1. táblázat).

**1. táblázat: A terület meglévő és megengedett beépítési paraméterei (2/A. melléklet helyszínrajz):**

Telek	Terület (m <sup>2</sup> )	Beépített alapterület (m <sup>2</sup> )	Beépítés mértéke (%)	Legkisebb zöldfelület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb zöldfelület (%)
<b>ÚKVSZ</b>			<b>45%</b>		<b>25%</b>
<b>73679/1</b>	18 759	8 283	44,15	854	<b>3</b>
<b>73679/4</b>	30 834	18 060	<b>58,57</b>	3100	<b>10</b>
<b>Telekegyesítés esetén</b>	49 593	26 343	<b>53,1</b>	3 954	<b>7,9</b>

A tanulmánytervből kiderült, hogy a tervezett fejlesztés – az épületbontásokkal is járó új épület telepítése mellett – a terület maximális lehetőségeit kihasználva ugyan van mód a zöldfelületek növelésére, azonban a rendelkezésre álló területekkel ez a növelhetőség **nem éri el az OTÉK-ban előírt minimum 20%-ot**. A telkek egyesítése esetén a biztosítható legkisebb zöldfelület a tanulmányterv alapján **15,06%** lehet (lásd 2. táblázat). Ez az érték közel duplája a jelenlegi borítottságnak, így a fejlesztés a terület biológiai aktív felületeit is növeli.

**2. táblázat: A területen tervezett fejlesztések beépítési paraméterei (2/B. melléklet helyszínrajz):**

Telek	Terület (m <sup>2</sup> )	Beépített alapterület (m <sup>2</sup> )	Beépítés mértéke (%)	Legkisebb zöldfelület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb zöldfelület (%)
<b>Telekegyesítés esetén</b>	49 593	29 715	<b>59,92</b>	<b>7 467</b>	<b>15,06</b>

A cég – a KÉSZ partnerségi megkeresésére – az Önkormányzat felé jelezte a telephelyére vonatkozó építési paraméterek módosítása iránti igényét, melyben kérte a területre vonatkozó övezeti előírások szerinti beépítési százalékot 60%-ra, valamint a legkisebb biztosítandó zöldfelület mértékét 15%-ra módosítani. A módosítási kérelmet az Önkormányzat indokoltnak tartja és támogatja, ezért az új KÉSZ-ben a terepszint feletti beépítés mértéke már 60%-ban lett megállapítva. A legkisebb zöldfelület mértéke az OTÉK-nak megfelelően csak 20%-ra csökkenthető, a 15% kizárólag OTÉK-tól való eltérési engedély alapján lehetséges.

**ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

Az előbbieken ismertetett – közérdeket nem sértő – okok miatt javasolt a telephely területére vonatkozó Gksz-2/IV-4/4 jelű építési övezetben a legkisebb zöldfelület mértékét 15%-ban megállapítani.

A KÉSZ 2. számú melléklet 7. pontjának 4. sorának G oszlopa az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

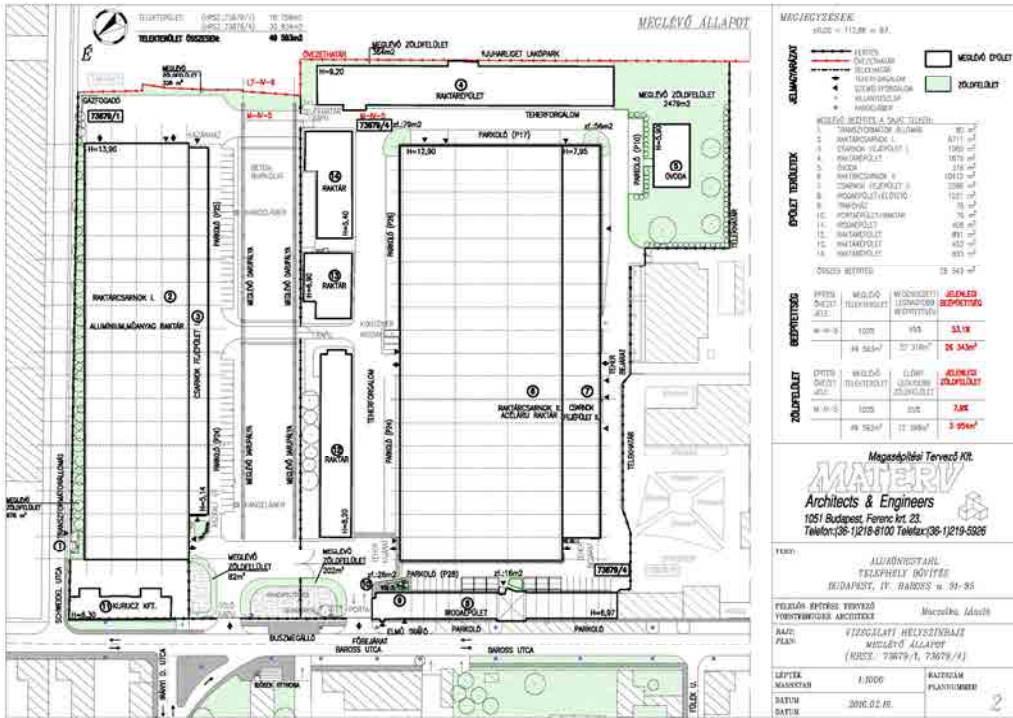
**„7. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület**

Gksz-2		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 (%)
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Gksz-2/IV-4/1	szabadonálló (SZ)	5000	35	45	60	2,0	–	É=4,0	É=20,0	25
2.	Gksz-2/IV-4/2	szabadonálló (SZ)	3000	25	40	50	1,5	–	É=4,0	É=14,5	30
3.	Gksz-2/IV-4/3	szabadonálló (SZ)	5000	–	45	60	2,0	–	É=4,0	É=20,0	25
4.	Gksz-2/IV-4/4	szabadonálló (SZ)	5000	35	60	80	2,0	–	É=4,0	É=20,0	<b>15</b>

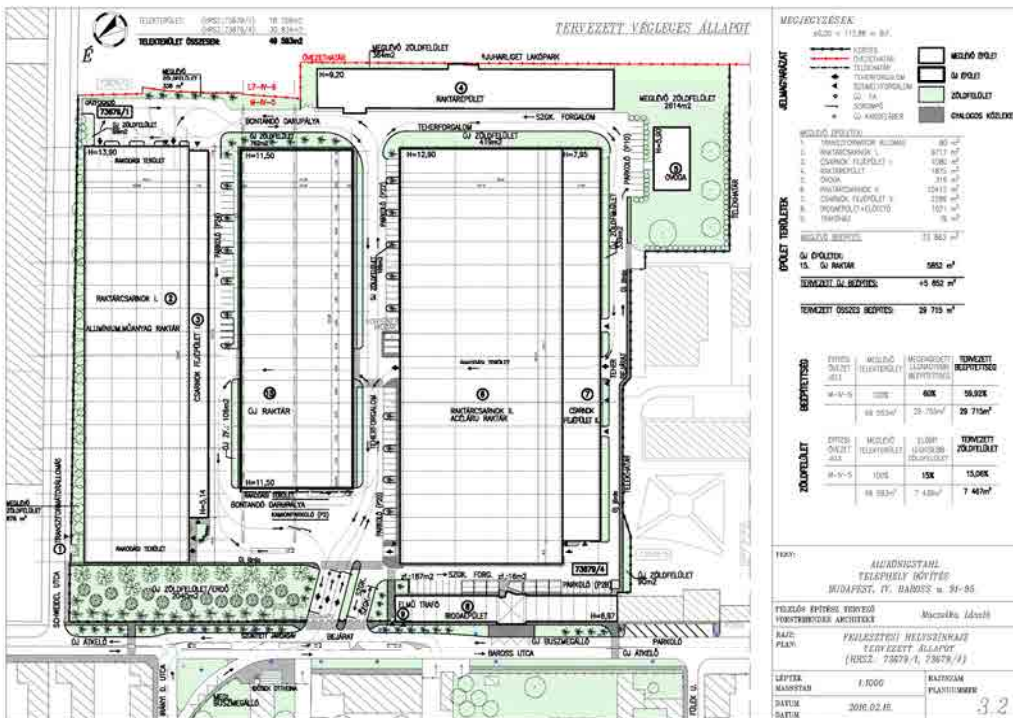
„

# ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

## 3/A. MELLÉKLET – MEGLÉVŐ ÁLLAPOT (forrás: Telepítési tanulmányterv, készítette: Maczelka László építész)



## 3/B. MELLÉKLET – TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ (Forrás: Telepítési tanulmányterv, készítette: Maczelka László építész)



## 3/B. MELLÉKLET

### OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSI KÉRELEM

**A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA: A K-Sp/IV-4/1 jelű építési övezet telkein a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke 20% lehessen**

Az új TSZT a főváros 7 kerületében, összesen 10 különleges beépítésre szánt nagykiterjedésű sportolási célú területet (K-Sp) jelölt ki (azonosított be). Ezek közül az egyik az újpesti Szusza Ferenc Stadion. A Megyeri úti sportterület tehát fővárosi jelentőséggel bír. A terület a Magyar Állam tulajdonában van (NSK), az újpesti football klub (UTE) otthona.



A korábbi tervezők lehetőségét biztosítottak a különleges sportterületen a 20%-os legkisebb zöldfelület meghatározására. A BVKSZ megszűnésével az OTÉK előírása ennél szigorúbb, 40%-os zöldfelületet ír elő a különleges területek vonatkozásában. A kialakult állapotokat, valamint a sportterület fővárosi jelentőségét figyelembe véve, továbbá a jogfolytonosság biztosíthatósága érdekében OTÉK alóli felmentés válik szükségessé az övezetre annak érdekében, hogy a korábbi 20%-os zöldfelületi mutatót továbbra alkalmazni lehessen az új kerületi szabályzatban.

Az érintett terület lehatárolása ortofotón



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



**ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK

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 a K-Sp/IV-4/1 jelű építési övezetben a legkisebb zöldfelület mértékét 20%-ban megállapítani.**

A KÉSZ 2. számú melléklet 8. pontjának 1. sorának G oszlopa az OTÉK hivatkozott előírása alóli felmentés megadása esetén, az alábbiak szerint módosulna:

**„8. Nagyterjedésű sportolási célú terület”**

K-Sp		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 (%)
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	K-Sp/IV-4/1	szabadonálló (SZ) kialakult (K)	5000	–	35	80	1,5	0,75	–	É=14,5	<b>20</b>