

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TEL.: 3175-318, FAX: 3173-296

BUDAPEST IV. KERÜLET, ARADI UTCA 16.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

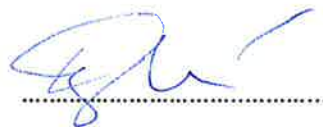
Budapest, 2021. szeptember

BUDAPEST IV. KERÜLET, ARADI UTCA 16. – TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

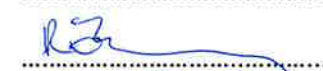
BFVT tsz: I-695-2/2021

Településrendezés:

Teremy Viktória
TT 01-6760
Túzkő Eszter



Rónyai Fanni



Balla Mariann
TT, É 01-4620



Közlekedés:

Pető Zoltán
Tkö 01-2321



Közművek:

Vízellátás, csatornázás

Szabó Krisztián
TV 01-16166



**Energiaellátás, elektronikus
hírközlés:**

Orosz István
TE, TH 01-67717



**Zöldfelület és
környezetvédelem:**

Zétényi Dávid
TK 01-5307



Ügyvezető:

Albrecht Ute



A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Budapest, 2021. szeptember

Tartalom

1.	Bevezetés.....	4
2.	Az érintett terület rövid bemutatása	5
3.	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása.....	6
3.1.	A terület helyzete a településszerkezetben	6
3.2.	Hatályos városfejlesztési dokumentumok vonatkozásai.....	7
3.3.	Településrendezési eszközök vonatkozásai.....	8
3.4.	Területhasználat	13
3.5.	Humán infrastruktúra vizsgálata	14
3.5.	Telekadottságok	17
3.6.	Tulajdonviszonyok	17
3.7.	Építmények vizsgálata	18
3.8.	Közlekedési vizsgálata	22
3.9.	Közművizsgálat	25
3.10.	Környezeti állapot vizsgálata	32
3.11.	Katasztrófavédelem.....	33
4.	Beépítési terv.....	34
4.1.	Területhasználat, funkciók	34
4.2.	A tervezett beépítés	35
4.3.	Közlekedési javaslat.....	38
4.4.	Zöldfelület rendezési javaslat.....	42
4.5.	Közműjavaslat.....	42
5.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	47
6.	Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására.....	48
6.1.	Építési övezetekre vonatkozó szabályozási javaslatok.....	49
6.5.	A szabályozási javaslat megfelelése a TSZT-nek és az FRSZ-nek	55
6.6.	A szabályozási tervlap javasolt módosítása.....	56
7.	A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei.....	59
7.1.	Közlekedésfejlesztés.....	59
7.2.	Közműfejlesztés	59
7.3.	Humán infrastruktúra fejlesztés igénye	59
8.	A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai	61
9.	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	61
9.1	Örökségi értékek sérülésének lehetőségei.....	61
9.2.	Környezeti értékek sérülésének lehetőségei.....	61

1. Bevezetés

A tervezés célja olyan telepítési és beépítési tanulmányterv elkészítése, mely megfelelő alapot ad településrendezési szerződés megkötéséhez Újpest Önkormányzata és a területen beruházni szándékozók között. Jelen tanulmányterv keretében beépítési terv és szabályozási koncepció is kidolgozásra került, amelyeknek az önkormányzat és a fejlesztők által is kedvezőnek tartott elemeivel a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosítása megtörténhet.

Előzmények

A Budapest IV. kerület Lórántffy Zsuzsanna utca – Aradi utca – Csányi László utca által határolt területre kiterjedő szabályozási tervet Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete (18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el. Tekintettel arra, hogy a területen szeszgyár és egyéb gazdasági rendeltetések működtek, a terület Gksz-2 jelű, *gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület* besorolást kapott a jelenleg hatályos kerületi építési szabályzatban.

A nagyüzemi tevékenység mára fokozatosan megszűnt, a terület rendeltetését napjainkban elsődlegesen az iroda és a kisüzemi gazdasági tevékenység, a kereskedelem és szolgáltatás határozza meg. Ennek megfelelően Budapest hatályos településszerkezeti terve (50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. hat.) a területet *vegyes intézményi területfelhasználásba* sorolja, *átmeneti gazdasági területfelhasználás* biztosításával. Annak érdekében teszi ezt, hogy Újpest Önkormányzata kerületi településrendezési terveszközből állapíthassa meg a terület funkcióváltásának kívánt időpontját. Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy ez a funkcióváltás megtörténhessen, és lehetővé váljon lakórendeltetés elhelyezése a korábbi üzemi tevékenység helyén.

A telepítési tanulmányterv alátámasztásaként az Aradi utca 16. szám alatti, 70496/2 hrsz.-ú ingatlanra építészeti koncepciótervet készített a CUBO Építészcsoport Kft. 2021-ben. A három építészeti tömegvázlatot megjelenítő koncepcióterv azonos beépítési struktúrával, más-más magassági rendszerrel számolva illusztrálja a jövőben lehetséges épülettömeget. A telepítési tanulmányterv ehhez igazodva több verziós szabályozási koncepciót tartalmaz.

A telepítési tanulmányterv szerinti döntési pontok

A terület fejlesztése, átalakulása számos verziót kínál az adottságok és a jogszabályi környezet figyelembevételével, ennek megfelelően a szabályozási koncepció is több változatot tartalmaz. A telepítési tanulmányterv szerkezeti egysége 4 építési telket érint. A tanulmányterv megbízója a legnagyobb területtel rendelkező ingatlan tulajdonosa, ő a tervezés során felkereste a többi érintett tulajdonost is. A rendelkezésre álló információk alapján az alábbiakban szükséges döntést hozni:

- időszerű-e a terület átsorolása vegyes intézményi építési övezetbe (gazdasági helyett),
- megengedhető-e a lakó rendeltetés a területen (a jelenlegi tiltás helyett),
- milyen építési paraméterek kerüljenek meghatározásra a területen, a magassági szabályozás vonatkozásában (többféle variációt is tartalmaz a szabályozási koncepció),
- az önkormányzati tulajdonú ingatlan rendezetté nyilvánításának lehetősége (több változatot tartalmaz a szabályozási koncepció).

2. Az érintett terület rövid bemutatása

A mintegy 1,5 ha nagyságú vizsgált terület Budapest IV. kerületében, Újpesten, Újpest városközpont városrész területén helyezkedik el. A négy telekből álló terület jelenleg jellemzően munkahelyi, irodai, gazdasági és szolgáltatás rendeltetésű. A területet északról a Lorántffy Zsuzsanna utca, keletről az Aradi utca, délről a Csányi László utca, nyugatról pedig lakóterület határolja. A területen korábban az ipari, gazdasági jelleg volt meghatározó. Az Aradi utca 16. szám alatt, a terület északkeleti részén található a jelen tervezés fő tárgyát képező 70496/2 hrsz.-ú ingatlan.

A területre 2018-ban került elfogadásra a jelenleg hatályos kerületi szabályozási terv, mely részletesen vizsgálta és előírányozta a városrész fejlődési lehetőségeit. A térség átfogó átalakulása a mai napig nem indult meg, de a hatályos településrendezési tervek által biztosított építési jogok alapján a városrészben jelentős mennyiségű fejlesztési tartalék biztosított.



Légifotó (forrás: Google Earth, 2016) a tervezési területről

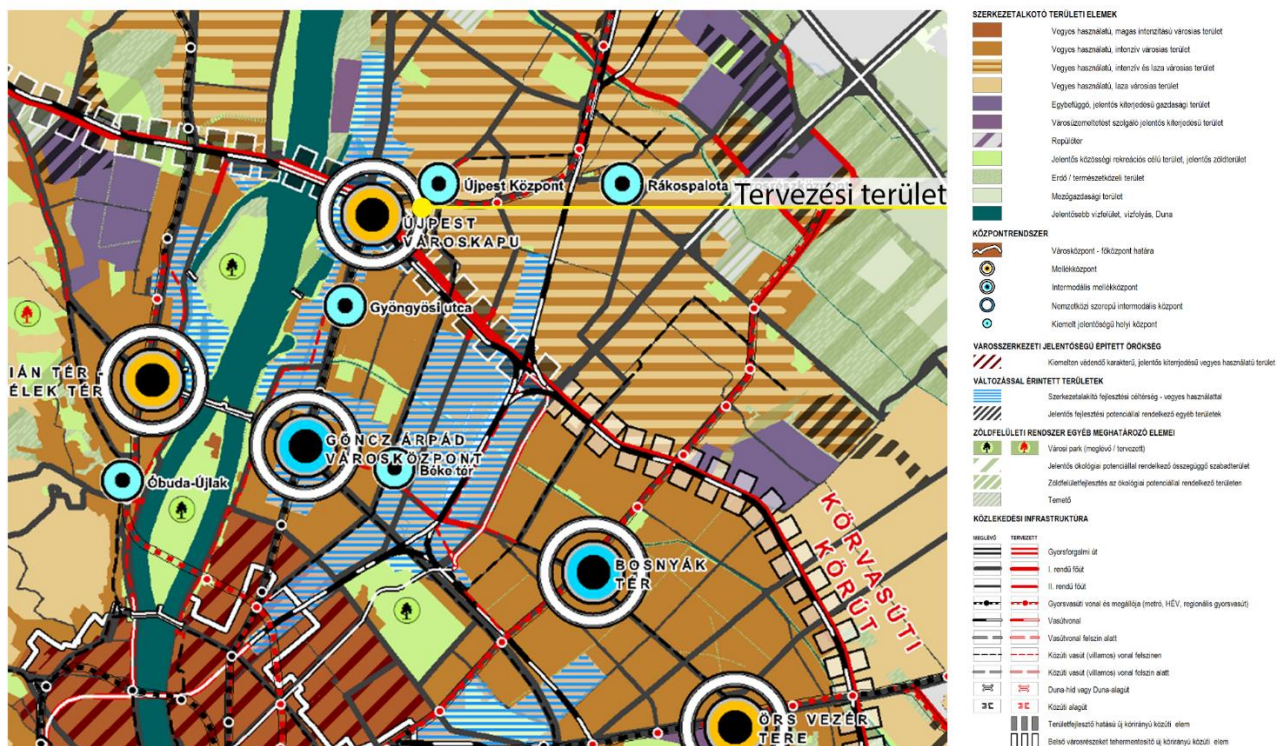
3. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

3.1. A terület helyzete a településszerkezetben

A vizsgált terület Újpest – Városkapu, valamint Újpest –Városközpont térségében helyezkedik el. Újpest – Városkapu a hatályos TSZT szerint intermodális mellékközpontként tervezett, Újpest – Városközpont kiemelt jelentőségű helyi központ. A tömböt lakóutcák határolják, a tervezett főközlekedési útvonalak nem érintik. Az Árpád út nyomvonala 100 méterre, az István út nyomvonala 200 méterre halad a terület mellett. A két II. rendű főút biztosítja a kapcsolatot a térség szomszédos városrészei között.

A terület vegyes használatú, intenzív és laza városias terület. Szomszédságában jellemzően lakó- és intézményterületek helyezkednek el. Keletről az Aradi utca mentén egy 10 szintes lakótelepi panelépület, míg délről, északról és nyugatról a vizsgált tömb léptékéhez illeszkedő, kis- és kertvárosias lakóterületek határolják.

A városrész felszíni kialakítása sérült a metró építésének idejében, a városkapu és városközpont között kanyarodó metró nyomvonal kiépítéséhez számos épületet el kellett bontani. Az egykori bontási tevékenység ma is látszó sebeinek begyógyítását tűzték ki célul a terület rendezési tervei. A hatályos településrendezési tervek alapján a városrész jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. A vonatkozó tervek markáns rendeltetés- és városképváltást irányoznak elő. A Budapest – Esztergom vasútvonallal párhuzamosan tervezett Körvasút sori körút tervezett nyomvonala a vizsgált ingatlanoktól 300 méterre halad, amely a tömb környezetének városszerkezeti helyzetét hosszú távon megváltoztatja. Biztosítani fogja a városrész gyűrű irányú városszerkezeti kapcsolatát, közvetlen összekapcsolva a tervezett Aquincumi híd által a pesti és a budai partot.



Budapest funkcionális szerkezet (TSZT) részlet, 2021.

3.2. Hatályos városfejlesztési dokumentumok vonatkozásai

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) szerint a „településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító, hosszú és rövid távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító programok és eszközök meghatározása.”

A tervezési területet a többszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több településfejlesztési dokumentum is érinti:

- Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció (továbbiakban: Budapest2030)
- Budapest Integrált Településfejlesztési Stratégiája (továbbiakban: Budapest2020)
- Újpest Településfejlesztési Koncepció (továbbiakban: Újpest2030)
- Újpest Integrált Településfejlesztési Stratégia (továbbiakban: Újpest2020)

Budapest hatályos hosszú távú városfejlesztési koncepciója, a 767/2013. (IV.24.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest2030, ami Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát, előírja a 2030-ig elérendő hosszú távú célokat. A Budapest2030 elfogadásával szükségessé vált új középtávú program, amely a 160/2016. (II.17.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest2020. A Budapest2020 bemutatja azokat a konkrét ágazati és területi fejlesztési irányokat, projekteket, melyeket Budapest Főváros Önkormányzata középtávon kíván megvalósítani a Budapest2030 hosszú távú céljainak elérése érdekében.

A Budapest2030-ban megfogalmazott hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város fejlesztési cél elérése érdekében a térbeli szerkezetbe illeszkedő központok létrehozása során fontos feladat Újpest – Városkapu kiemelt jelentőségű helyi központ intermodális szerepének erősítése. A „kis távolságok városa” elvre alapozva a vizsgált térség Budapest öt kiemelt vegyes használatú térségének az egyike.

A 185/2015. (IX.24.) önk. határozattal jóváhagyott Újpest2030 többek között átfogó célként határozza meg a helyben elérhető, minőségi szolgáltatások, munkahelyek és a vonzó környezet városfejlesztési célt. A kerületközpont megerősítése az elérhető szolgáltatások körének bővítésén és a helyi vállalkozók lehetőségeinek javításán túl a helyi identitást és a kerület vonzerejét is erősíti. A városkapu térségének funkcióbővítése révén a terület komplex intermodális központtá válhat, ezzel hozzájárulva a helyi lakók teljesebb körű kiszolgálásához és a kerület fővárosi kapuszerepének erősítéséhez. A koncepcióban meghatározott fejlesztési térségek közül a többfunkciós, fejlesztési tartalékkal rendelkező városias térség területe érinti a vizsgált ingatlanokat, ahol kiemelt feladat a területfelhasználás átalakítása, a környező területek funkcióváltásának elősegítése, amely érdekében módosítani kell a szabályozási környezetet, rendezni kell a tulajdonviszonyokat, el kell végezni a szükséges bontásokat, valamint fejleszteni kell a közterületek megjelenését, fizikai állapotát. Az önkormányzat 186/2015. (IX.24.) határozatával elfogadott középtávú fejlesztési stratégia, az Újpest2020, a koncepcióban meghatározott feladatokhoz illeszkedve jelöli ki Újpest városkapu térségét akcióterületnek, az integrált városmegújítás beavatkozás megvalósítása érdekében.

A KSH 2011. évi népszámlálási adatai alapján készült antiszegregációs terv szerint a kerület egyetlen szegregátuma – ahol a szegregációs mutató 25% feletti – a tervezési terület tömbjétől délre található, a Berda József utca 2-8. szám közötti ingatlanokon.

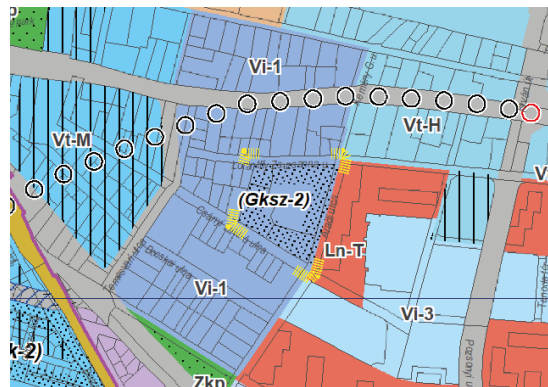
3.3. Településrendezési eszközök vonatkozásai

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

Budapest hatályos településrendezési eszközei a város teljes közigazgatási területét lefedik. Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ) együtt kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

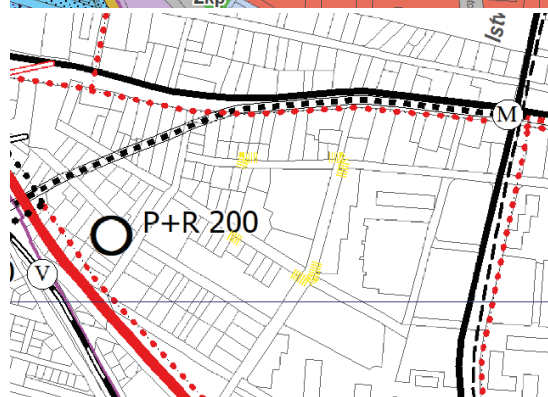
A tervezett rendeltetésváltás elősegítése érdekében a TSZT 1. Területfelhasználás tervlapja vegyes intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű (Vi-1) területfelhasználási egységbe sorolja a területet, átmeneti lehetőségként jelölve a gazdasági (Gksz-2) hasznosítást.

TSZT 1. Területfelhasználás tervlap részlete, 2021.



A TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja tervezett elemként jelöli a Körvasút sori körút nyomvonalát.

TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap részlete, 2021.

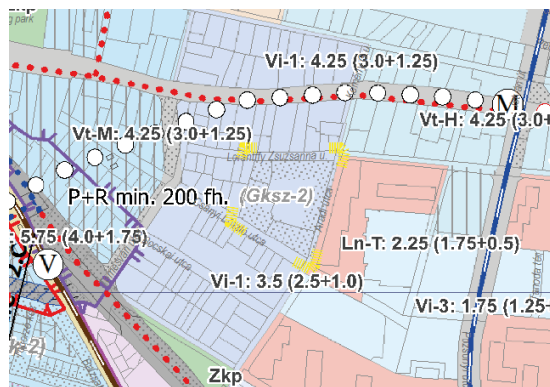


A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme melléklete alapján a területet nem érinti fővárosi vagy magasabb szintű művi értékvédelem. A TSZT 4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem tervlapján, a TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapján és a TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapján feltüntetett elemek közül egyik sem érinti a területet.

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását, oly módon, hogy telekalakítási és építészeti szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Az FRSZ 1. melléklete a vizsgált telkek területét magába foglaló területfelhasználási egységre 3,5 beépítési sűrűség értéket határoz meg, melyből az OTÉK előírásainak megfelelően, az általánosan elhelyezhető funkciók értéke 2,5 és az épületen belül elhelyezett parkolók számára igénybe vehető érték 1,0. A területen magasház nem helyezhető el.

FRSZ 1. mellékletének részlete, 2021



gazdasági területét képezi, Gksz-2/IV-3/2 jelű (gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület – zárt sorú beépítési módú) építési övezetbe sorolva.

A Gksz-2/IV-3/2 jelű építési övezetben védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás (amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak), kereskedelem (legfeljebb 3000 m² kiskereskedelmi célú bruttó szintterülettel), ellátás, szolgáltatás, kutatás, fejlesztés, intézmény, irodai, szociális rendeltetések és parkolási létesítmények helyezhetők el és kereskedelem-szolgáltatás 2000m² alapterület felett. Ezen felül az épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb két lakás helyezhető el. Új épület utca felőli párkánymagassága nem lehet kisebb 6,0 méternél és épületmagassága legfeljebb 11,0 méter lehet.

A Vi-1/IV-3/2 jelű építési övezetben a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el. A fent felsoroltak közül nem helyezhető el kutatás, fejlesztés, szociális rendeltetés és parkolási létesítmény. Új épület párkánymagassága legfeljebb 14,5 méter lehet.

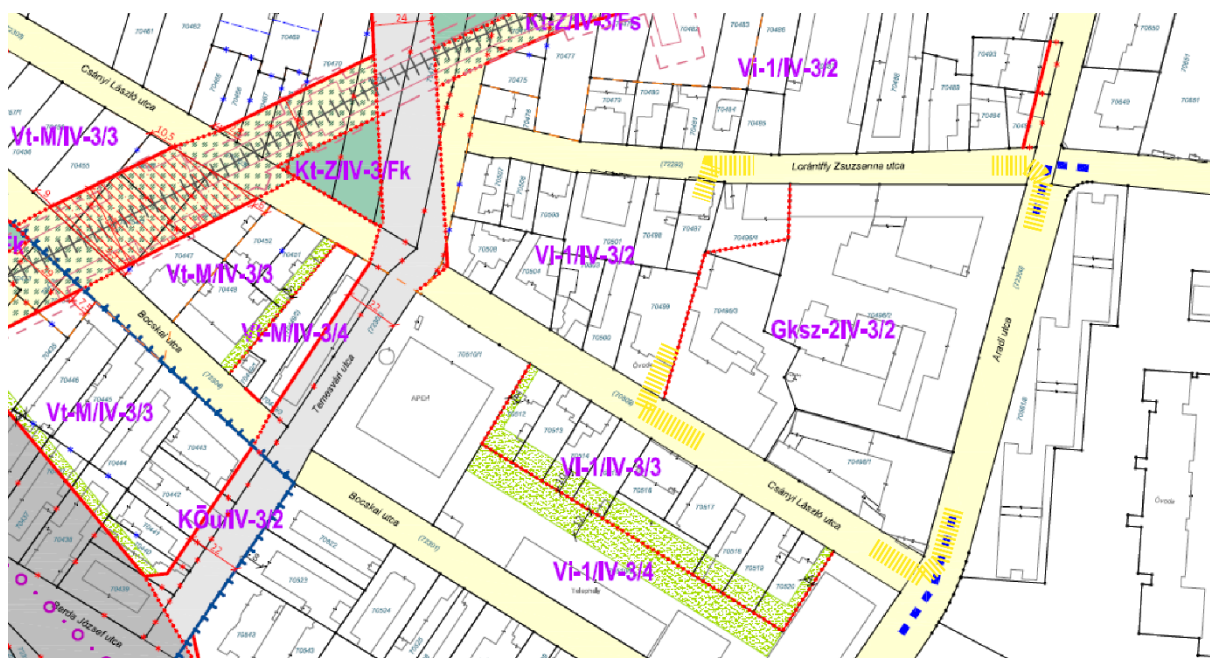
Mindkét építési övezet zárt sorú beépítési módú, és területén melléképület legfeljebb a telek 10%-án létesíthető, legfeljebb 3,0 méter párkánymagassággal és legfeljebb 6,0 méter legmagasabb ponttal.

			a telek megengedett							beépítési magasság	
építési övezet		beépítési mód	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató (m2/m2)		legkisebb zöld-felület		
			ter.	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható (szmp)		(%)	min.
	pozíció		(m2)	(m)	(%)	(%)					
Vi-1/IV-3/2											
	közbenső	zárt sorú (Z)	800	18	65	80	3,5	1,25	20	párkány-magasság : 11,0	párkány-magasság: 14,5
	sarok	zárt sorú (Z)	1000	20	80	100	4,0	1,5	10		
Gksz-2/IV-3/2	közbenső	zárt sorú (Z)	1500	45	45	65	1,75	0,0	25	párkány-magasság közterület mentén: 6,0 m	épületmagasság: 11,0
	sarok	zárt sorú (Z)			60	80	2,25				

A tervezési terület környezetében – a beépítési programban vázolt fejlesztési elképzelésekhez illeszkedve – jellemzően vegyes intézményi és mellékközpont építési övezetek kerültek meghatározásra. Újpest városközpont KÉSZ tervezési területének határa az Aradi utca, melynek túloldalára Újpest lakótelep kerületi építési szabályzata a hatályos (18/2008. (VI.11.) számú önk. rend.). A TSZT területfelhasználási rendszeréhez illeszkedve az Aradi utca páratlan házszámú oldalán nagyvárosias lakótelepi építési övezet került meghatározásra.

A 3B. melléklet – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek tervlap alapján a 70496/3 hrsz.-ú ingatlan épülete megtartásra javasolt. A teljes tervezési területet lefedi az országos vízminőség-védelmi övezet – szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület. A Csányi László utca mentén nagyközépnymású gázvezeték húzódik. A fejlesztések tervezése során a nyomvonalat és annak biztonsági övezetét is figyelembe kell venni.

A tervezési terület környezetében több, megtartásra javasolt épület és az Árpád út mentén helyi védett építmények helyezkednek el. A szomszédos tömbökben több építési telek elővásárlási joggal érintett terület az önkormányzat sajátos jogintézménye által.



A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖu/IV-3/1)
	Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu/IV-3/2)
	Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KÖu/IV-3/1)
	Egyéb utak, utcák (Kt-KÖu/IV-4/2)
	Burkolt köztér (Kt-E/IV-3/Bt)
	Közpark (Zkp/IV-3/Zkp)
	Közkert (Zkp/IV-3/Zkk)
	Fásított köztér (Kt-Z/IV-3/Fk)
	Fásított sétány (Kt-Z/IV-3/Fs)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

	Kötelező megszüntető jel
	Építési hely
	Közüterület feletti épületrész
	Eltérő magassággal szabályozott építési hely
	A telek be nem építhető része
	Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
	Meghatározott méret

Javasolt elemek

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel
	Javasolt gyalogút

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMOK - IRÁNYADÓ

	Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett
	Kötőtpályás tömegközlekedés - villamos (meglévő)
	Kötőtpályás tömegközlekedés - metró (meglévő/tervezett)
	Meglévő vasútvonal felszínen

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMOK - IRÁNYADÓ

	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - meglévő
	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett

FRSZ SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMOK - IRÁNYADÓ

	P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa és minimális férőhelyszáma
--	--

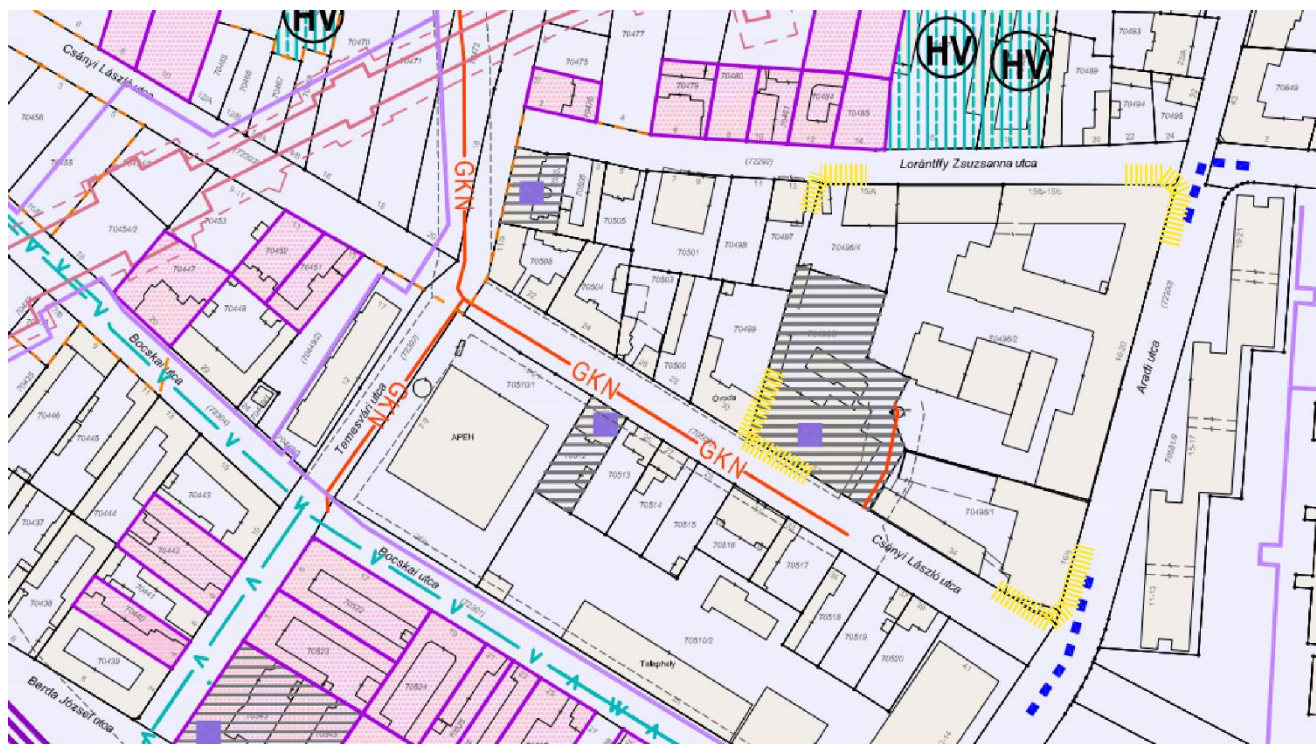
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

	Jelen szabályozás határa
	Metró felszín alatti műtárgy

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

	Kerülethatár
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Meglévő építmény

Újpest Városcsépítési hatályos KÉSZ szabályozási tervlap, 3A. melléklet részlete, 2018.



JELMAGYARÁZAT

ÖRÖKSÉGVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Műemlék telke
-  Műemléki környezet telekszomszédság alapján (ex-lege)
-  Régészeti lelőhely határa/területe
-  Régészeti érdekű terület

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

-  Kerületi helyi védett érték
-  Fővárosi helyi védett érték

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület (a teljes tervezési terület)
-  Nagyvízi mederkezelési terv által érintett terület
-  Fakadóvízzel veszélyeztetett terület
-  Szennyvíztisztító-telep védőtávolsága

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Nagytérővíz vízvezeték és védőtávolsága
-  Egyesített rendszerű főgyűjtő-csatoma biztonsági övezettel
-  132 kV-os nagyfeszültségű földkábel
-  Hírközlési antenna
-  Meglévő távhő vezeték felszín alatt

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

-  Elővásárlási joggal érintett telek határa és területe

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

-  Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
-  Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

-  Jelen szabályozási terv határa
-  6. melléklet szerinti ingatlanok
-  Meglévő gyorsvasúti vonal (metró) térszín alatti műtárgya és térszín alatti szakaszának védelmi zónája (BKV adatszolgáltatás)
-  Meglévő gyorsvasúti vonal (metró) térszín alatti szakaszának védelmi zónája (TSZT szerinti)

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

-  Kerülethatar
-  Telekhatár
-  Helyrajzi szám
-  Meglévő építmény

Újpest Városcsopont hatályos KÉSZ szabályozási tervlap, 3B. melléklet részlete, 2018.

3.4. Területhasználat

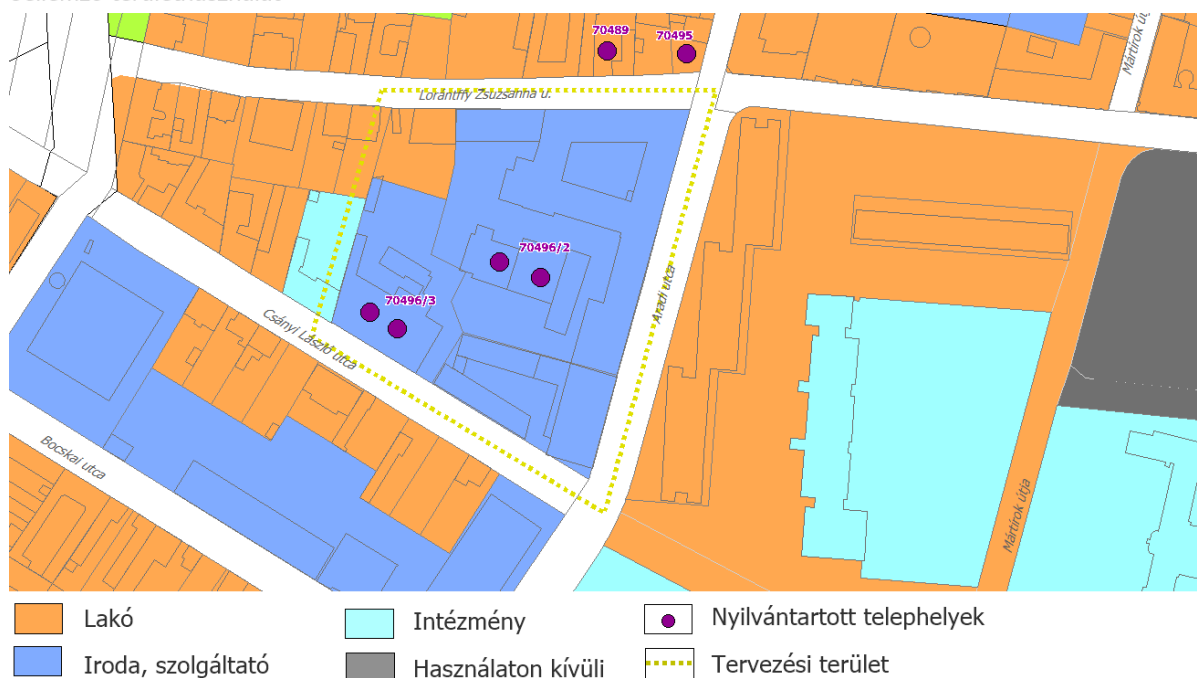
A négy telekből álló tervezési területen jelenleg elsősorban irodai, gazdasági és szolgáltató rendeltetések helyezkednek el. A területen korábban az ipari jelleg volt meghatározó (többek közt szeszgyár is működött a területen), a közeli vasúti és hajózási kapcsolatoknak köszönhetően. A 70496/4 hrsz.-ú és a szomszédos ingatlanok jellemzően lakórendeltetésűek.

A tervezési területen, illetve vele szomszédosan nyilvántartott ipartelepeket – a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 57/2013. (II.27.) kormányrendelet alapján – az alábbi táblázat tartalmazza:

Telep címe	Helyrajzi szám	A telep használatának jogcíme	Tevékenység végzőjének neve	Tevékenység	Nyilvántartási bejegyzés
Lórántffy Zs. u. 20. (szomszédos ingatlan)	70489	saját tulajdon	Műanyag Nyilászáró Centrum Kft	Fémmegmunkálás / Műanyag építőanyag gyártása / Műanyag csomagolóeszköz gyártása / Síküveg továbbfeldolgozása / Egyéb műanyag termék gyártása	2013-ban kiadott engedély
Aradi u.16.	70496/2	n.a.	Puskás -Bag Kft.	Csomagolás	2006-ban bejelentett tevékenység
Aradi u. 16.	70496/2	n.a.	Automax Szervíz Kft	Gépjárműjavítás, -karbantartás	2006-ban bejelentett tevékenység
Aradi u.16.	70496/2	bérlemény	SILG Autószervíz Kft.	Gépjárműjavítás, -karbantartás	2013-ban bejelentett tevékenység
Aradi u.22/A. (szomszédos ingatlan)	70495	n.a.	Mégra Kkt	Felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat) / Alsóruházat gyártása / Egyéb ruházat, kiegészítők gyártása	2006-ban bejelentett tevékenység
Csányi László u. 32.	70496/3	bérelt	Belfor Hungária Kft.	Raktározás, tárolás	2011-ben bejelentett tevékenység
Csányi László u. 32.	70496/3	bérlemény	Metarad CNC Kft.	Fémmegmunkálás	2013-ban kiadott engedély

Újpest Önkormányzatának 2021. évi adatszolgáltatása alapján

Jellemző területhasználat



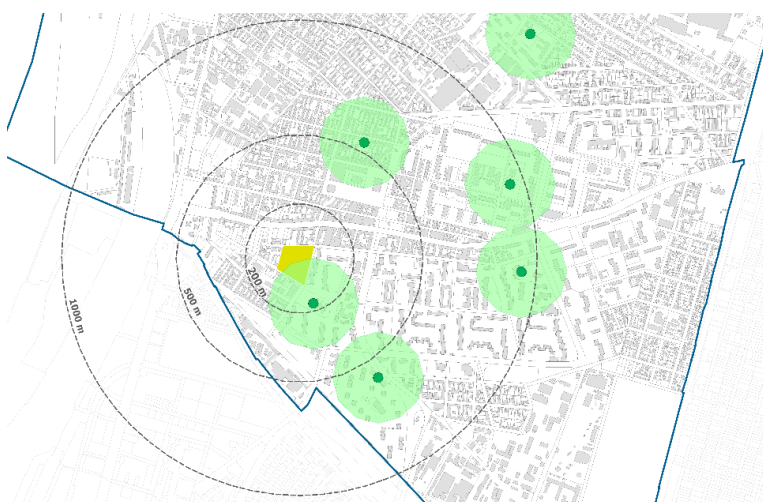
3.5. Humán infrastruktúra vizsgálata

Jelenlegi férőhelyek vizsgálata

Bölcsődei ellátás

Újpest Önkormányzatának fenntartásában 9 bölcsőde működik (összesen 11 telephelyen), 2021 áprilisában 818 férőhellyel. Ebből a vizsgált terület 500 méteres körzetére eső intézmények száma egy. Az Aradi Bölcsőde, az Aradi utca 9. szám alatt működő intézmény 60 férőhelyes, melyre 72 gyermeket vettek fel.

Bölcsőde neve, címe	Férőhelyek száma	Beíratott gyermek száma (2014)	Kihasználtság (%)
Aradi Bölcsőde, Budapest IV. ker. 3. sz. bölcsőde (Aradi utca 9.)	60	72	120 %



Bölcsődék
ellátási lefedettségével

Óvodai nevelés

A Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzata által fenntartott óvodák: 14 székhely óvoda a hozzátartozó 7 telephellyel, tehát együttesen az önkormányzat 21 feladat-ellátási helyen biztosítja az óvodás korú gyermekek nevelését. A kerületben 8 egyéb fenntartású óvoda is működik, 9 telephellyel, ezek egyházi, alapítványi, illetve magánóvodák. Ezek közül négy intézmény helyezkedik el a tervezési terület 500 méteres távolságán belül.

Óvoda neve, címe	Férőhelyek száma	Beíratott gyermek száma (2020)	Kihasználtság (%)
Aradi Óvoda, Budapest (Aradi utca 9.)	200	158	79 %
Pozsonyi tagóvoda (Mártírok útja 1.)	75	57	76 %
Csányi Tagóvoda (Csányi L. u. 30.)	75	59	78,6 %
Szent Anna Katolikus Óvoda (Liszt F. u. 18.)	nincs adat		



Óvodák
ellátási lefedettséggel

Az óvodai férőhelyek, a nem önkormányzati fenntartású óvodákkal együtt elegendők a jelentkező, illetve beiratkozó gyerekekhez viszonyítva. Az óvodai férőhelyek feltöltöttsége átlagosan 97%.¹

Általános és középiskolák

2020-ban Újpesten 12 darab 8 évfolyamos általános iskola, 2 darab általános iskola és gimnázium, 2 darab 12 évfolyamos gimnázium és 4 darab nem önkormányzati fenntartású általános iskola működött, melyekben a rendelkezésre álló adatok alapján közel 7000 fő általános iskolai tanuló járt. Újpesten összesen 12 középiskola található. Ebből 5 iskola Újpest Önkormányzatának fenntartásában áll és össztanulói létszáma ~2500 fő.

A területben lévő általános és középiskolák közül 9 található a tervezési területtől mért 1000 méteres környezetben belül. Az iskolák férőhelyszámáról és a tanulók számáról nem rendelkezésre adat.

<i>Iskola neve, címe</i>	<i>Férőhelyek száma</i>	<i>Beíratott gyermekek száma (2020 KIR)</i>	<i>Kihasználtság (%)</i>
Erkel Gyula Újpesti Zenei Alapfokú Művészeti Iskola (István út 17-19.)	400	nincs adat	nincs adat
Újpesti Halassy Olivér Német Nyelvet Emelt Szinten Oktató Általános Iskola És Nyelvoktató Nemzetiségi Iskola (Pozsonyi út 3.)	450	336	74,7%
Lázár Ervin Általános Iskola (Erzsébet u. 31.)	800	539	67,4%
Pécsi Sebestyén Ének-Zenei Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola (Lőrinc u. 35-37.)	375	286	76,3%
Újpesti Általános Iskola (Venetiánér u. 26.)	250	132	52,8%
Újpesti Bene Ferenc Általános Iskola (Munkásotthon utca 3.)	500	252	50,4%
Újpesti Károlyi István Általános Iskola és Gimnázium (Erzsébet u. 69.)	920	853	92,7%
Újpesti Bródy Imre Gimnázium és Általános Iskola (Langlet W. u. 3-5.)	600	541	90,2%
Újpesti Könyves Kálmán Gimnázium (Tanoda tér 1.)	650	655	100,7%

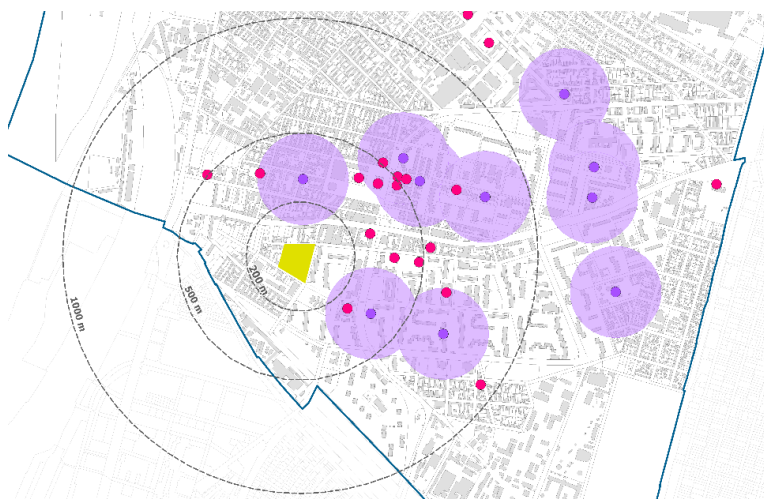
¹ Forrás: Köznevelési Esélyegyenlőségi Helyzetelemzés, 2012



Általános iskolák
ellátási lefedettségével

Egészségügyi ellátás és egyéb intézmények

A terület Újpest városközpont térségében helyezkedik el, így 1000 méteres távolságon belül számos egészségügyi és egyéb (kulturális, szociális, sport) létesítmény helyezkedik el. Ezek az intézmények biztosítják jellemzően a kerület lakosságának ellátását.



Egészségügyi intézmények
200 méteres ellátási lefedettségével és
egyéb intézmények

3.5. Telekadottságok

A tervezési területen négy telek helyezkedik el. A legnagyobb alapterülettel a 70496/2 hrsz.-ú saroktelek rendelkezik, mely 8330 m². A Csányi László utca menti két telek, a 70496/1 hrsz.-ú 2336 m² és a 70496/3 hrsz.-ú 2834 m² alapterületű. Legkisebb telek a Lórántffy Zsuzsanna utca menti, 70496/4 hrsz.-ú telek a 978 m² területével, mely struktúrában a vele szomszédos, a tervezési területen kívüli ingatlanokhoz igazodik. Az egykor egy helyrajzi számon nyilvántartott telket a földhivatali adatok alapján 1998-ban osztották meg a mai négy részre. A telkek geometriája szabálytalan, a tömb belsejében húzódó telekhatár több törésponttal rendelkezik.

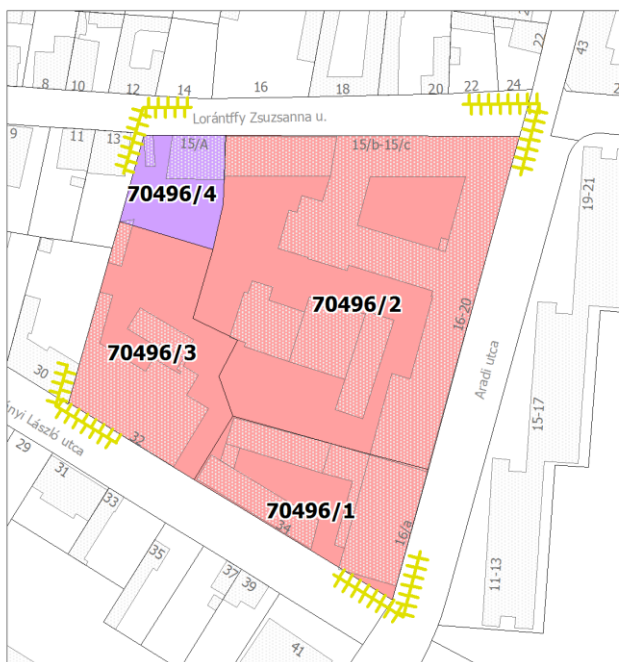
Helyrajzi szám	Cím	Terület	Megnevezés
70496/1	Csányi László utca 34. Aradi utca 16/A.	2336 m ²	kivett udvar és üzlet és irodaház, raktár
70496/2	Aradi utca 16/20. Lórántffy Zsuzsanna utca 15/B-C.	8330 m ²	kivett üzem, udvar és iroda, műhely
70496/3	Csányi László utca 32.	2834 m ²	kivett üzem, udvar
70496/4	Lórántffy Zsuzsanna utca 15/A.	978 m ²	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Földhivatali nyilvántartás alapján, 2020.03..

3.6. Tulajdonviszonyok

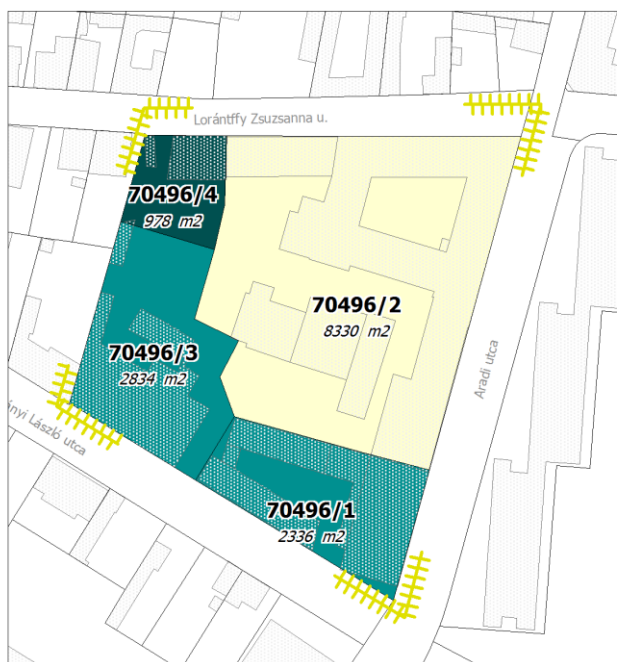
A tulajdonvizsgálat a 70496/1, 70496/3 és 70496/4 hrsz.-ú ingatlanok esetében a földhivatali nyilvántartás 2020. márciusi adatai alapján, a 70496/2 hrsz.-ú ingatlan a földhivatali nyilvántartás 2021. januári adatai alapján történt. A 70496/2 hrsz.-ú ingatlan a MALTIT Ingatlanforgalmazó és hasznosító Kft. 1/1 tulajdonában áll, mely a tervezési területnek közel 60%-a. A 70496/4 hrsz.-ú ingatlan 1/1 Újpest Önkormányzatának tulajdona. A további két ingatlan gazdasági társaságok 1/1-es tulajdonában van.

Tulajdon vizsgálat



- Gazdasági társaság tulajdona
- Újpest Önkormányzatának tulajdona

Telekméret vizsgálat



- 5000 m² és nagyobb
- 1500 m² és kisebb
- <1500 m² - < 5000 m²

3.7. Építmények vizsgálata

70496/1 hrsz.: Csányi László u. – Aradi utca saroktelek

A saroktelken álló felújított épület két épületrészre különíthető el, amelyeket a Csányi László utca és a 70496/1 hrsz.-ú telekkel közös határ mentén egy-egy folyosó köt össze. Az Aradi utca mentén elhelyezkedő háromszintes, tetőtér beépítéses irodaépület szabályos alaprajzú, a 70496/1 hrsz.-ú telken álló földszintes épülethez tűzfalasan csatlakozik. A Csányi László utcai kétszintes, tetőtér-beépítéses épületrész U alaprajzú, a telek belseje felé és a hátsó telekhatárra fordul, így egy kisebb, felszíni parkolóként használt belső udvart határol.

70496/2 hrsz.: Lórántffy Zsuzsanna u. – Aradi utca saroktelek

A legnagyobb alapterületű telken több épület áll. A Lórántffy Zsuzsanna utca mentén, a telekhatáron álló irodaépület négyszintes, téglány alaprajzú. A felújított, lapostetős épület a 70496/4 hrsz.-ú ingatlanon álló lakóépülethez tűzfalasan csatlakozik, magassága, szintszáma és homlokzati tagolása ahhoz illeszkedik. A Lórántffy Zsuzsanna utca és az Aradi utca mentén végigfutó, jó állapotú, egységes homlokzatú építmény épületszárnyaival a telek belseje felé fordul, egy kisebb belső udvart közre zárva. A háromszintes, magastetős kialakítású épület a 70496/1 hrsz.-ú ingatlan irodaépületéhez egy felújított, lapostetős, földszintes épületrésszel csatlakozik. A tömb belsejében földszintes üzemi épületek helyezkednek el, melyek elsősorban raktározási szerepkörrel rendelkeznek. A teljes udvar burkolt, elsősorban felszíni parkolóként hasznosított.

70496/3 hrsz.: Volt szeszgyár épület a Csányi László utcában

1880 körül épült eklektikus stílusú gyárépület. Az utcavonalon álló nyeregtetős egykori üzemépület homlokzata és nyílászárói jó állapotúak, az eredeti építéskori homlokzatot már csupán tagolási rendszere őrzi. A szeszgyár megmaradt ipari csarnoka és a vele szomszédos – 70496/2 hrsz.-ú telken álló – gyárkémény Újpest történetének fontos ipartörténeti emléke, ezért az örökségvédelmi hatástanulmányban az épület tömege, homlokzatai és a gyárkémény védelemre javasolt. Hasznosítása üzemi, iroda- és tárolási funkciókkal javasolt, amely illeszkedik a mai funkciójához (Elektronikai áruház).

70496/4 hrsz.: Lakóépület a Lórántffy Zsuzsanna utcában

Négyszintes, pincével rendelkező, utcavonalon álló, téglány alaprajzú, hasáb formájú épület. A lapostetős épület keleti oldalán tűzfalal csatlakozik a szomszédos épülethez. Nyugati homlokzata takaratlan tűzfal. Belső helyiségei északi és déli tájolásúak. A tömbön belül önálló, nagy lombkorona aránnyal rendelkező kerttel rendelkezik, melyben gépjármű tároló építményeket helyeztek el.



70496/1 hrsz ingatlan épületállománya



70496/2 hrsz ingatlan épületállománya



70496/3 hrsz ingatlan épületállománya

70496/4 hrsz ingatlan épülete

Funkció vizsgálat



A tervezési területen az épületek jellemzően iroda, szolgáltatás és tárolás funkcióval rendelkeznek. A szomszédos ingatlanok túlnyomóan lakórendeltetésűek, gazdasági funkciójú épületekkel tagolva. A tervezési terület közvetlen szomszédságában található intézmény a Csányi László utcában lévő óvoda.

Az épületek földszintjén az új építésű lakóépületek esetén található eltérő funkció, amelyek jellemzően az utcára nyíló üzlethelyiségek, vagy földszinten elhelyezett gépjárműtárolók.

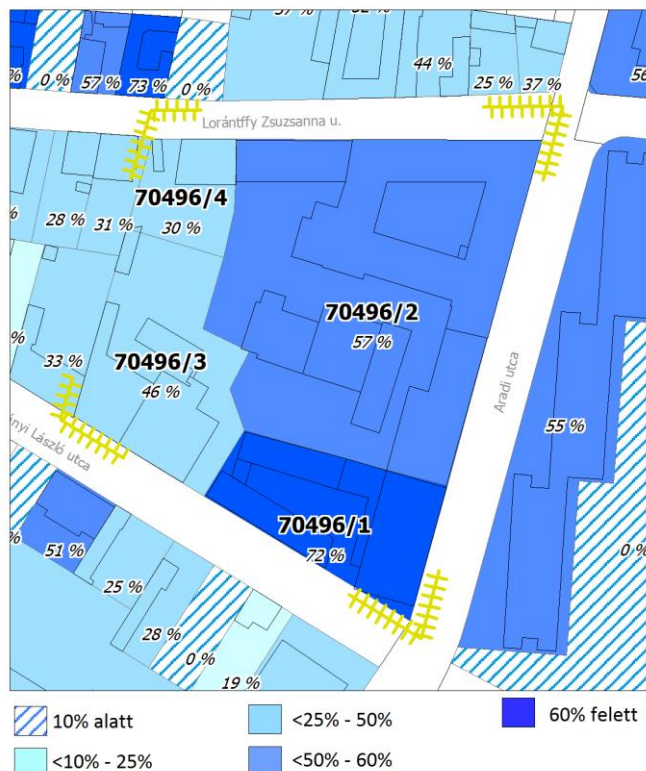
Szintszám vizsgálata



A tervezési területen az épületek szintszáma változó. A térfalakat adó irodaépületek jellemzően 2-4 szinttel rendelkeznek, míg az tömb belsejében elhelyezkedő épületek jellemzően földszintesek. Az Aradi utca menti földszintes épület miatt a térfalban takaratlan tűzfalak keletkeztek.

A szomszédos ingatlanokon jellemzően az új építésű épületek rendelkeznek földszintesnél magasabb szintszámmal. Szintszám szempontjából az Aradi utca menti F+10 szintes panel lakóépület kiugró magassága uralja a területet.

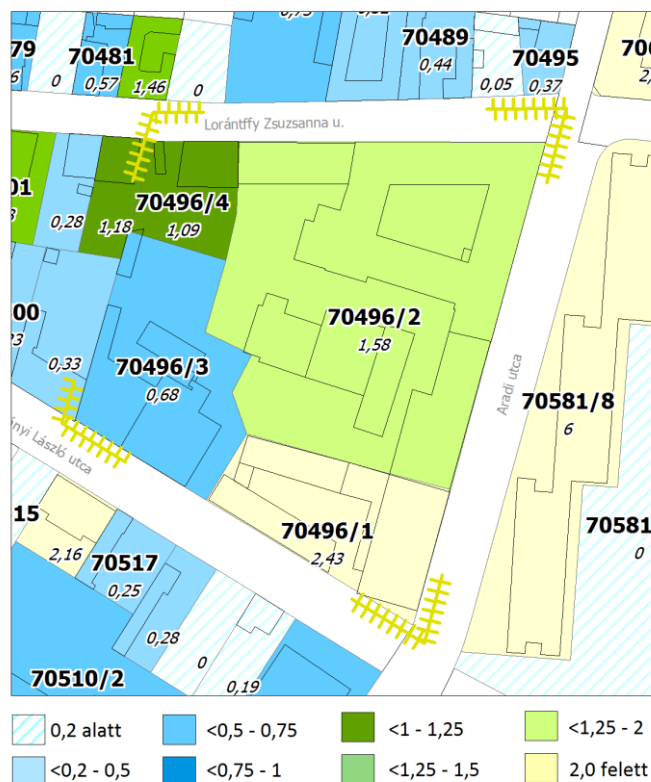
Beépítés mérték vizsgálata



A 70496/2 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi beépítettsége 57%. 46%-os beépítettséggel rendelkezik a 70496/3 hrsz.-ú ingatlan, és 30%-os beépítettséggel a 70496/4 hrsz.-ú telek. A 70496/1 hrsz.-ú ingatlan beépítettsége a legmagasabb a területen, 72%-os.

A szomszédos ingatlanokon az új beépítésű telkek rendelkeznek a hagyományos beépítésű telkekhez képest magasabb beépítés mértékkel (45% felett). A szomszédos telkek közül több beépítetlen.

Sztintterületi mutató vizsgálata



A szintterületi mutató az összes építményszint bruttó alapterületének és a telek méretének hányadosa, jól jellemezhető vele a beépítés intenzitása.

A kialakult beépítés változó szintterületi mutató értékkel rendelkezik. A tervezési területen a legmagasabb szintterületi mutatója a 70496/1 hrsz.-ú teleknek van, 2,43 m²/m² értékkel. A szomszédos ingatlanokon három ingatlan rendelkezik 2,0 m²/m² feletti szintterületi mutató értékkel.

A 70496/2 hrsz.-ú ingatlan szintterületi mutatója 1,58 m²/m². A vizsgált ingatlanok között 4 további ingatlan rendelkezik 1,0 m²/m² feletti szintterületi mutatóval. A többi telek jellemzően 0,5 m²/m² körüli (0,68-0,25) értékkel rendelkezik.

3.8. Közlekedési vizsgálata

Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A vizsgált terület legközelebbi főúthálózati kapcsolatát az Árpád út jelenti, amely a szomszédos XV. kerület és Újpest között teremt kapcsolatot jelentős átmenő forgalommal. A közösségi közlekedés legjelentősebb elemét az M3 metróvonal jelenti, amely kapcsolatot teremt a belvárossal.

Közúti közlekedés

A vizsgálattal érintett területet az északi oldalán a Lorántffy Zsuzsanna utca, keletről az Aradi utca, délről pedig a Csányi László utca határolja, amelyek lakó-kiszolgálóutak. Az Árpád út elérését az Aradi utca és a közeli Temesvári utca biztosítja. A terület északi határát alkotó Lorántffy utca és a déli Csányi László utca egyirányú útvonal a Temesvári utca felé. A Csányi utca autóbusz viszonylat közlekedését is szolgálja.

A terület úthálózatát a „Jelenlegi úthálózat” című térkép szemlélteti.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési kiszolgálását az M3 metró Újpest-Városcapu megállója biztosítja, amely 500 m-es gyaloglási távolságon belül elérhető. A metróvonal terhelése Újpest-Városcapu megállónál 92.400 utas/nap (BKK, Egységes Forgalmi Modell 2020.), a vonal északi szakaszán, az Újpest-Központ – Lehel tér állomások között a korszerűsítést követően 2019. tavaszán indult újra az utasforgalom. A gyorsvasúti vonal mellett a terület közvetlen közúti közösségi közlekedését a 121 számú autóbusz viszonylat biztosítja, amely Rákospalota-Újpest vasútállomás és Újpest-Városcapu metrómegálló között teremt – a kerület déli részét feltáró – kapcsolatot. A viszonylat csúcsidőben 15 percenként közlekedik.

A Temesvári utcában az Újpest-Városcapu metróállomásnál van az észak-budapesti agglomerációs területek VOLÁNBUSZ helyközi járatainak végállomása.

A terület közösségi közlekedését a „Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat” című térkép szemlélteti.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A határoló közterületeken a járda hálózat teljesen kiépült. Az Aradi utca-Csányi utcai és Lorántffy utcai keresztezéseiben a biztonságos gyalogos közlekedést kijelölt gyalogos átkelőhelyek biztosítják.

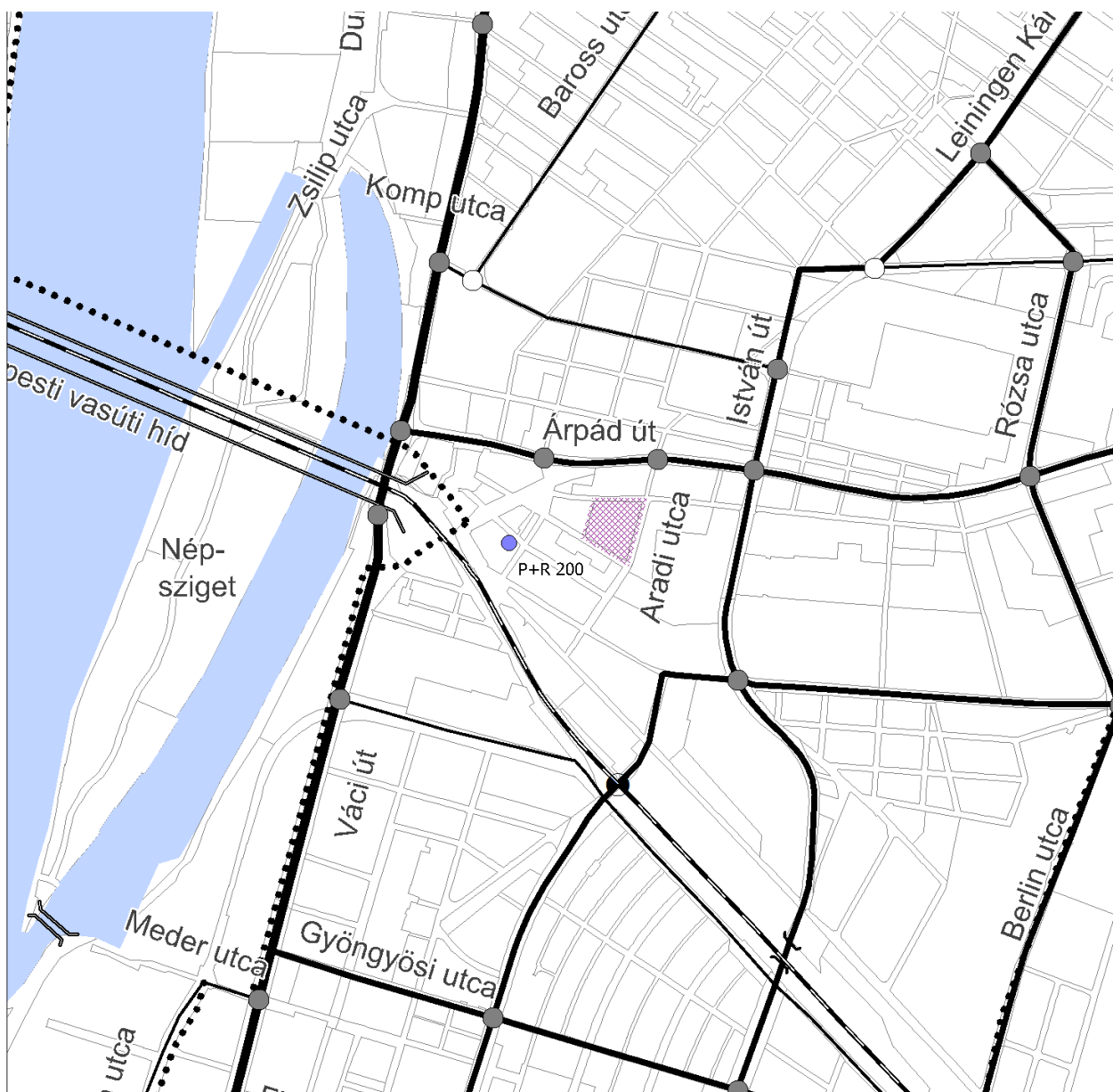
A terület kerékpáros infrastruktúráját a Lorántffy utca vonalában kialakított kerékpáros nyom jelenti, amely az egyirányú utcában lehetővé teszi az ellenirányú kerékpározás lehetőségét.

Parkolás

A vizsgált területet határoló utak mentén jelentős mennyiségű közterületi parkolás jelentkezik a közeli lakótelep és a területen jelentkező munkahelyi funkciókból adódó parkolási igény következtében. A határoló utak mentén jellemzően mindkét oldalon szegéllyel párhuzamos, vagy merőleges parkolás a jellemző, a járművek részben a járdát, részben a zöldfelületet is igénybe veszik.

A vizsgált terület funkcióiból eredő parkolási igény telken belül megoldott, azonban ez a zöldterület rovására történik.

Újpesti lakótelep és környezetének közterületei nem tartoznak korlátozott várakozási rendszerbe (jelenleg nincs bevezetve fizető parkolás, de tervezett a városközpontban fizető parkolás bevezetése, ami a parkolási szokások átalakítását, átalakulását eredményezhetik). A metrómegállók környezetében így P+R rendszerű parkolás is megjelenik.



Jelenlegi úthálózat

M=1:15000

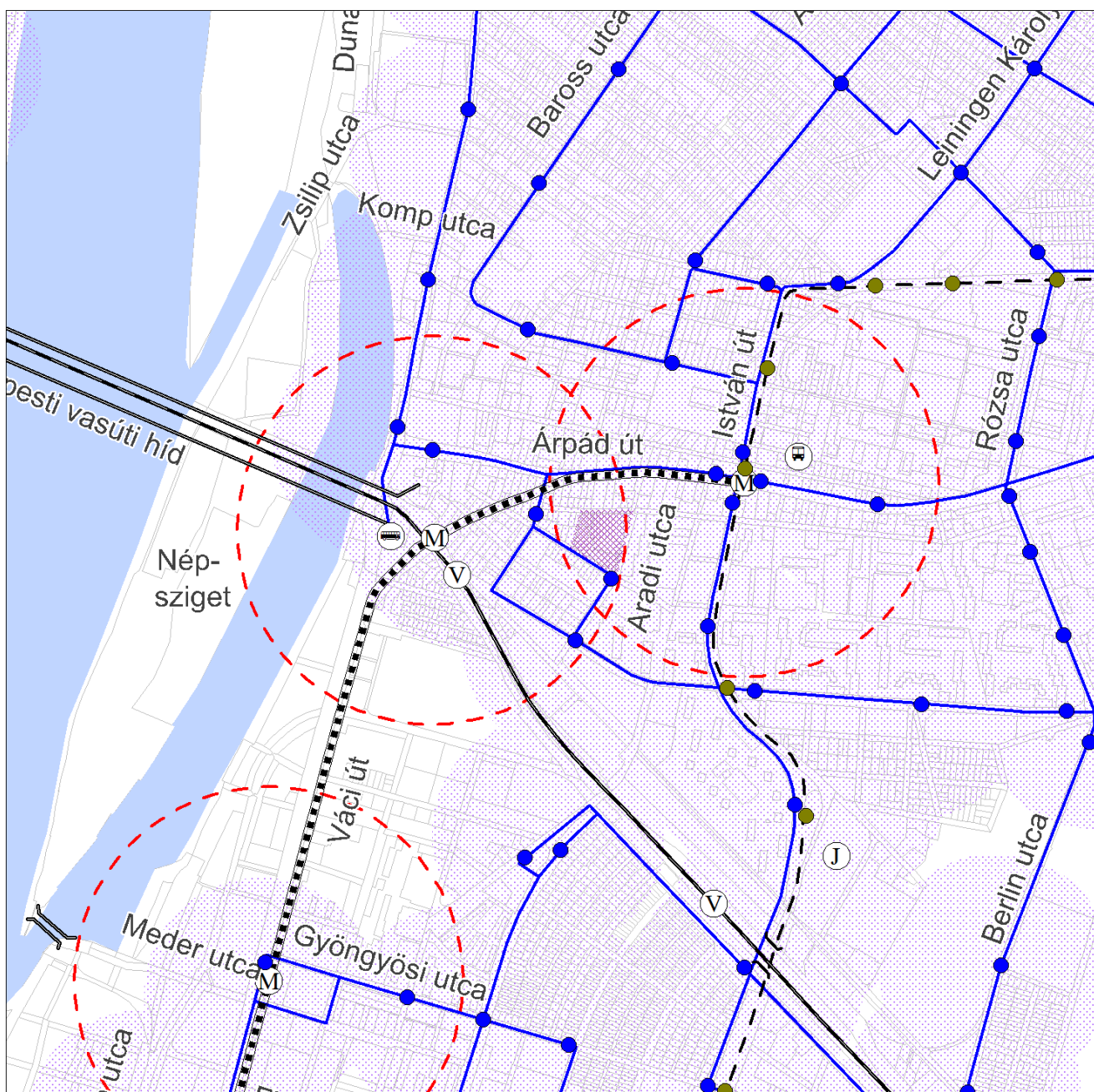
Jelmagyarázat

- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Gyűjtőút
- Vasútvonal felszínen
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal

- Duna híd
- Különszintű közúti – vasúti keresztezés
- Szintbeni közúti–vasúti keresztezés
- Fontosabb jelzőlámpás csomópont
- Fontosabb jelzőtáblás csomópont
- P+R rendszerű parkolási létesítmény minimális férőhely számmal

- Tömbhatár
- Vizsgálati terület határa





Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

M=1:15000

Jelmagyarázat

Vasútvonal felszínen

Vasútállomás, vasúti megállóhely

Gyorsvasúti vonal

Gyorsvasúti megálló

Közúti vasút (villamos) vonal

Közúti vasút (villamos) megálló

Autóbusz megálló

Autóbusz útvonal

Duna híd

Különszintű közúti-vasúti keresztezés

Helyi autóbusz-pályaudvar

Helyközi autóbusz-pályaudvar

Kötőpályás közösségi közlekedés járműtelepe

Közúti közösségi közlekedéssel ellátott terület (300 m)

Gyorsvasúti közlekedéssel ellátott terület (500 m)

Tömbhatár

Vizsgálati terület határa



3.9. Közművizsgálat

Ivóvízellátás

A vizsgált terület térségének vízellátásáról egyrészt a 20. számú Pesti alap nyomászóna, másrészt a 44. számú Újpest nyomászóna vezetékai gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzivíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

A 20. számú nyomászóna a pesti oldal fő vízmű telepétől, a Káposztásmegyeri teleptől a Gellérthegyi tározóig terjed. A zóna hálózatában a víznyomást az úgynevezett ellennyomó medenceként működő tározók vízszintje határozza meg. A 44. számú zóna Újpesti lakótelep ellátására létesült, betápláló gépháza az Újpesti gépház, amelynek beépített névleges kapacitása 750 m³/h.

A vizsgált terület északi és déli részének vízellátásáról a 20. számú nyomászóna DN 80-as méretű, öntött vas (öv) anyagú vízvezetékai, keleti részének vízellátásáról pedig az ugyancsak a 20. számú nyomászónához tartozó DN 100-as méretű, öv anyagú vízvezeték gondoskodik. Az Aradi utcában a DN 100-as méretű vízvezetékkel párhuzamosan egy DN 100-as méretű, gömbgrafitos öntöttvas (GÖV) anyagú vezeték található, amely már a 44. számú nyomászóna vízvezetéke.

Nagyobb átmérőjű ivóvíz főnyomóvezeték a vizsgált terület közelében az alábbiak:

- a vizsgált területtől észak-keletre az Aradi utca – Lorántffy Zsuzsanna utca nyomvonalán DN 500-as méretű, sentab (sb) anyagú vezeték (44. számú nyomászóna),
- a vizsgált területtől délre a Bocskai utcában DN 800-as méretű, öv anyagú vezeték (20. számú nyomászóna).

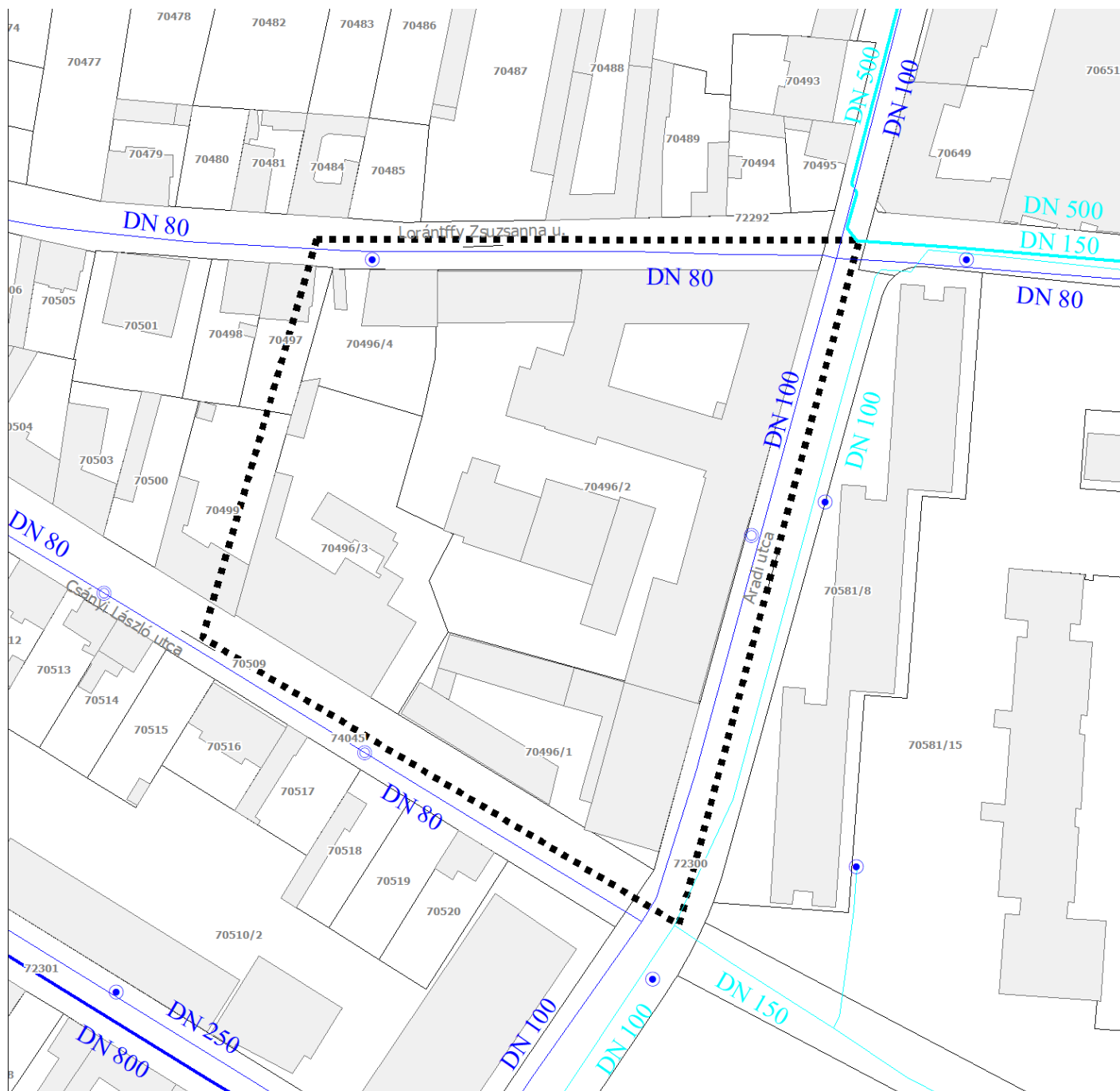
A vizsgált terület térségének tűzivíz biztosítása föld alatti és föld feletti tűzcsapokkal történik. A vizsgált területen 1 db föld feletti és 1 db föld alatti tűzcsap található.

Csatornázás

A vizsgált terület környezetében a meglévő csatornák egyesített rendszerben, részben mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja az egyesített rendszerű csatornahálózat révén. A csatornák befogadója az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep.

Nagyobb átmérőjű egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna a vizsgált területen és térségében az alábbi helyeken található:

- a vizsgált terület keleti részén az Aradi utcában 110/146-os méretű, beton anyagú és Ø160-as méretű, beton anyagú csatorna,
- a vizsgált terület déli részén a Csányi László utcában 130/162-es méretű, vasbeton anyagú csatorna,
- a vizsgált területtől észak-keletre a Lorántffy Zsuzsanna utcában 110/146-os méretű, beton anyagú csatorna,
- a vizsgált területtől délre a Bocskai utcában 68/102-es méretű, ÜPE anyagú és 80/120-as méretű, beton anyagú csatorna.



Közművizsgálat: Vízellátás

M=1:1500

Jelmagyarázat

- | | | | | | |
|--|---|--|------------------------------|--|----------------|
| | Ivóvíz főnyomóvezeték
(20. sz. zóna, DN>=300 mm) | | Tűzcsap (föld alatti) | | Meglévő épület |
| | Ivóvíz nyomóvezeték
(20. sz. zóna, DN<300 mm) | | Vizsgálati terület
határa | | |
| | Ivóvíz főnyomóvezeték
(44. sz. zóna, DN>=300 mm) | | | | |
| | Ivóvíz nyomóvezeték
(44. sz. zóna, DN<300 mm) | | | | |
| | Tűzcsap (föld felett) | | | | |





Közművizsgálat: Csatornázás

M=1:1500

Jelmagyarázat

-  Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
-  Egyesített rendszerű csatorna
-  Bekötés

-  Meglévő épület
-  Vizsgálati terület határa



Villamosenergia-ellátás

A villamosenergia-ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A terület közelében, a Dugonics utca – Balzsam utca között üzemel a térség közép feszültségű ellátását biztosító Angyalföld 120/10 kV-os elosztóhálózati alállomás. Az alállomásból kiinduló 10 kV-os földkábelek az Aradi utcában nagy számban üzemelnek, a hálózat a Lorántffy Zsuzsanna utcában és a Temesvári utcában is megtalálható. Ezek a közép feszültségű kábelek fűzik fel az igények kielégítéséhez szükséges fogyasztói transzformátorokat.



2755 sz. 10/0,4 kV-os pincében elhelyezett transzformátor



0987 sz. 10/0,4 kV-os épületben elhelyezett transzformátor

A területen két transzformátor üzemel, az egyik a Csányi László utca – Aradi utca sarkán üzemelő 2755 sz. pincetranszformátor, a másik a 0987 sz. épületben elhelyezett kommunális transzformátor, amelyekről táplált kisfeszültségű hálózatról elégíthetők ki a fogyasztói igények. A kisfeszültségű elosztóhálózat részben földalatti kivitelben, részben föld feletti szigetelt szabadvezetékes elhelyezéssel épült ki. Légvezetékes hálózat a Csányi László utcában és a Lorántffy Zsuzsanna utcában üzemel. A légvezetékes kisfeszültségű hálózat a közvilágítási hálózattal közös oszlopsoron létesült, a közvilágítás a tartóoszlopokra szerelt lámpafejekkel megoldott. Igényesebben kiépített közvilágítás, földkábeles csatlakozással és önálló lámpatestek telepítésével az Aradi utcában és a Temesvári utcában létesült.

Gázellátás

A gázelosztó hálózat üzemeltetője az MVM FŐGÁZ Földgázhálózati Kft. A térség gázhálózata az egységes fővárosi gázellátás részeként üzemel. A gázszolgáltatás a területen a fővárosi nagyközépnomású hálózatról biztosított. A kerületi hálózat gerince egyrészt a Rákospalota gázátadó mellé telepített nyomáscsökkentőről induló DN 400-as, 6 bar nyomású vezeték, amely Újpest gázfogyasztóinak gázellátását biztosítja. Másrészt a térség ellátása déli irányból is alátámasztott az Újpesti vasúti hídon keresztül vezetett, III. kerület felől érkező DN 400-as HA 6 bar vezetéken keresztül. A hálózat az Árpád út – Temesvári utca – Bocskai utca nyomvonalon halad DN 400 mérettel, a Csányi László utcában DN 100 HA leágazása van, a Csányi László utcai fogyasztók jellemzően nagyközépnomásról kapják az ellátást egyedi gáznyomásszabályzókon keresztül. A vizsgálati területnek DNY-i irányból van nagyközépnomású bekötése, a területen gáznyomáscsökkentő üzemel.

A térségben kisnyomású gázhálózat is kiépült, amelynek táppontjait körzeti nyomásszabályzók adják. Ilyen gáznyomásszabályzó üzemel többek között a Szabadság parkban és a Pozsonyi utca Tél utca –

Nyár utca közötti szakaszán. A kisnyomású hálózat a vizsgálati terület ÉNY-i és ÉK-i sarkain épült ki, a Lorántffy Zsuzsanna utcában érinti a területet és a sarokingatlanok bekötéssel rendelkeznek.

Távhőellátás

Újpest területén a lakótelepek hőellátására az 1970-es évektől folyamatosan épült ki a távhőellátó rendszer, amelynek hőbázisa az Újpesti Erőmű. A térség távhővel ellátott, a fővárosi távhőhálózat Fv 2 DN 500 gerince a Nyár utca – Csányi László utca nyomvonalon létesült, valamint Fv 2 DN 300 leágazása van a Bocskai utca – Temesvári utca nyomvonalon. A vizsgálati terület DK-i saroktelke Fv 2 DN 50/125 IS bekötéssel rendelkezik.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A területen megújuló energiaforrás hasznosítása jelenleg nem valósul meg. Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása Újpest területén is előtérbe került, részben a környezetkímélő hatása, részben a kedvező üzemeltetési költségei miatt. A területen elérhető megújuló energiaforrások elsősorban a napenergia, geotermikus energia. Nyilvántartás nem áll rendelkezésre az elhelyezett napkollektorokról, napelemekről, naperőművekről, de a kerületben több helyen, több épületen megtalálhatóak. További lehetséges megújulók ezen kívül a bioenergia (biomassza-biogáz) és hulladékhő, amelyekkel hőigények elégíthetők ki. A biomassza közvetlen elégetésével fűtés és használati melegvíz biztosítható, biogázzá alakítva hő- és villamos energia termelésére is egyaránt alkalmas. Lehetőség továbbá a szennyvízből nyerhető hő hasznosítása is. A földhő hasznosítására hőszivattyú alkalmazásával ingatlanonként van lehetőség.

Elektronikus hírközlés

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

Vezetékes elektronikus hírközlés

A térség a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik. A Budapesti szekunderközponthoz tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. Újpest jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága megfelelőnek tekinthető. A vizsgálati területen kiépített vezetékes távközlési hálózat földalatti elhelyezéssel, alépítményben létesült, légkábeles hálózat a Bocskai utcában üzemel. A Magyar Telekom alépítménye az Árpád út – Temesvári utca –Lorántffy Zsuzsanna utcában létesült nagy nyílásszámmal, a Csányi László utcában az alépítmény hálózat szintén megtalálható. A Telekomon kívül a DIGI Távközlés Kft. is üzemeltet hálózatot a térségben, a vizsgálati terület ÉK-i sarkán, az Aradi utcában a hálózat elérhető.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

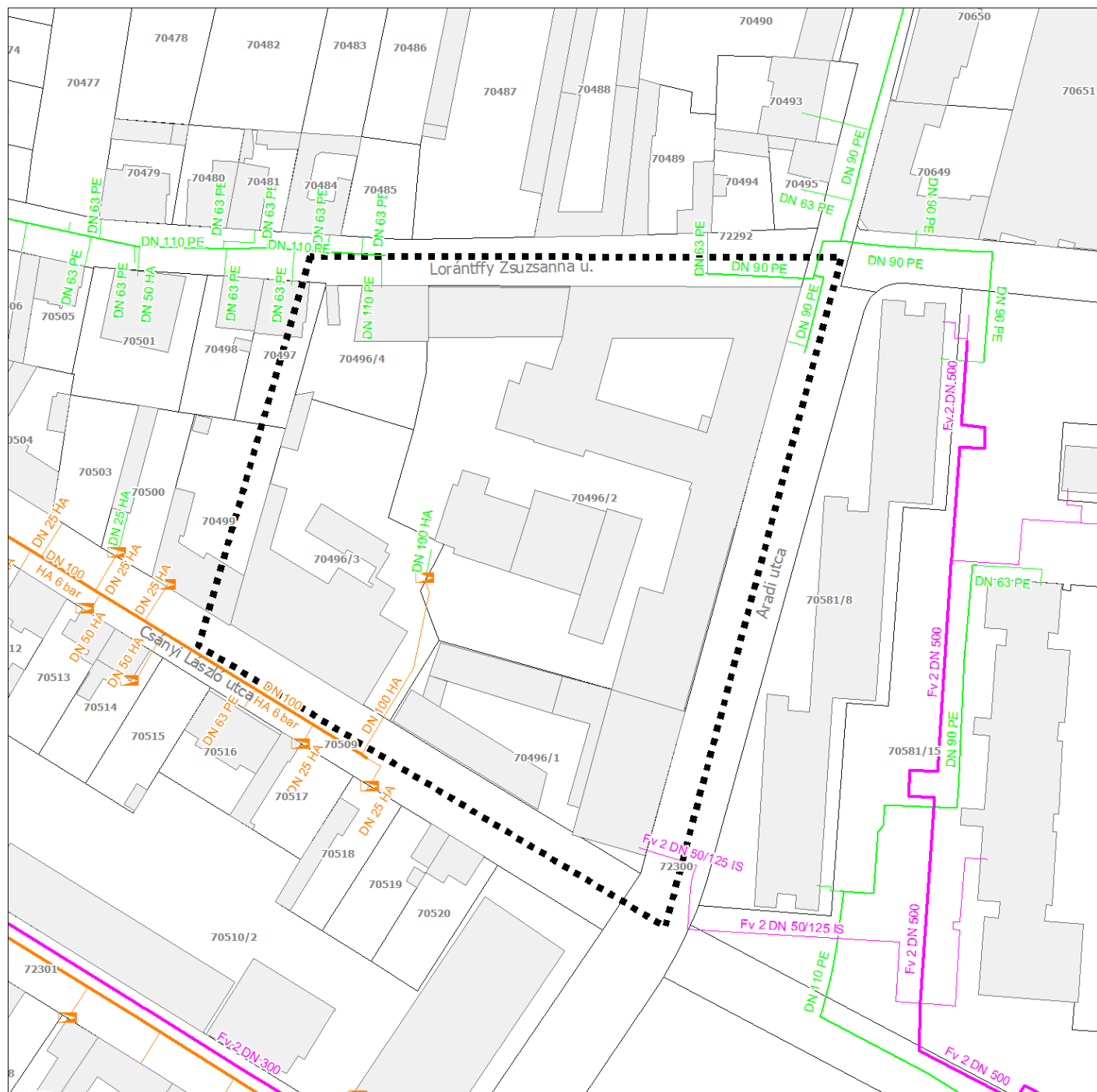
M=1:1500

	10 kV-os földkábel
	Kisfeszültségű légvezeték
	Kisfeszültségű földkábel
	10/0,4 kV-os transzformátor

 Meglévő épület

 Vizsgálati terület
határa





Közművizsgálat: Gáz- és távhőellátás

M=1:1500

Jelmagyarázat

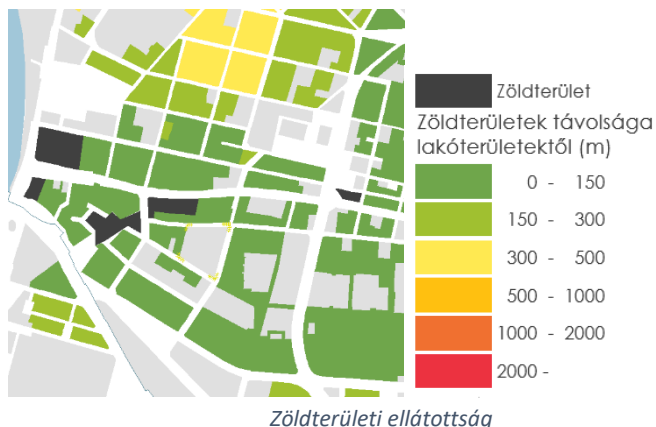
- | | | | | | |
|--|----------------------------|--|---------------------------|--|----------------|
| | Nagyközépnymású gázvezeték | | Távhő elosztóvezeték | | Meglévő épület |
| | Kisnymású gázvezeték | | Vizsgálati terület határa | | |
| | Gáznyomásszabályzó | | | | |
| | Távhő gerincvezeték | | | | |



3.10. Környezeti állapot vizsgálata

A vizsgált terület Újpest városközpont városrészben, sűrű beépítettségű és egyúttal alacsony zöldfelületi intenzitású térségében helyezkedik el. A kerület zöldfelületi rendszerében meghatározó elem a vizsgált területen nem található, de közelében fekszik Újpest Városkapu közhasználatú, de jelenleg alulhasznosított zöldfelülete, amely az övezeti besorolásának megfelelően, a készülő szabályozási terv alapján jelentősen átalakításra tervezett, intenzívebb fenntartást, de alacsonyabb zöldfelületi borítottságot eredményezve.

A vizsgált térség zöldterületi ellátottsága jó, a környező lakóterületektől átlagosan 150 méteren belül található közpark, közkert (beleszámítva a fent említett egyéb, jelenleg közhasználatú zöldfelületeket is).

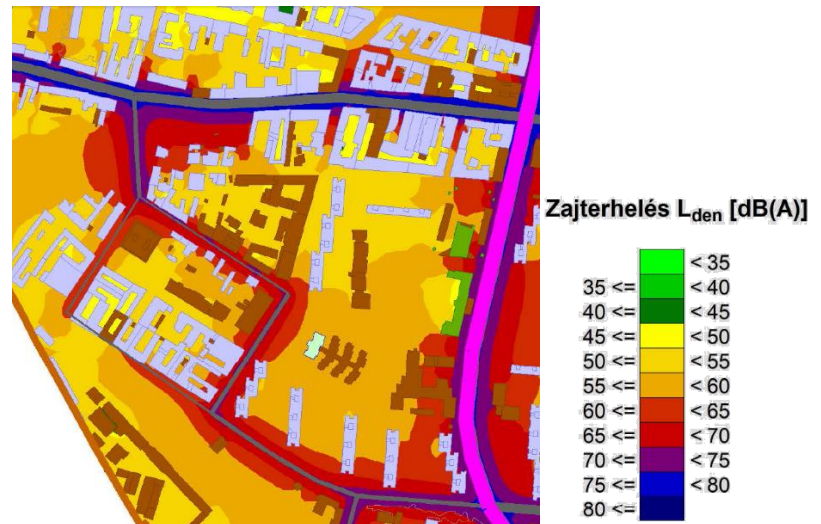


A tervezési területen a parkolóként, közlekedő felületként hasznosított burkolt felületek dominálnak, így a zöldfelületi aránya csekély, 5% alatti. Számottevő, fásított zöldfelületek a 70496/2 hrsz.-ú ingatlan belső udvarain, valamint a 70496/4 hrsz.-ú lakóingatlan hátsó kertjében található. A gépjárműbeállók árnyékolására telepített vegyes fajösszetételű, fiatal faállomány egészségi állapota megfelelő, jellemző fajok: csörgőfa (Koelreuteria), kőris (Fraxinus) és berkenye (Sorbus). A zöldsávok részben cserjékkel telepítettek. A területen kiemelkedően értékes növényzet nem található.

A tömböt határoló utcák részben zöldsávval kialakítottak és fásítottak. A Csányi László utca idősebb akácfáit (Robinia pseudoacacia) frissen telepített szivarfák (Catalpa bignonioides) és juharfák (Acer) egészítik ki. Az Aradi utca érintett szakaszának páratlan oldalán (panelház mellett) található zöldsáv, jól fejlett juharfákkal. A Lórántffy Zsuzsanna utcában jó állapotú, vegyes fasor él: gömbjuhar (Acer platanoides 'Globosum') egyedek és egy koros platánfa (Platanus x acerifolia) jellemzik.

A térség homokos alapkőzetét mesterséges feltöltések borítják. Eredeti talajfelszín nincs a területen, a burkolt, beépített felületek dominanciája a jellemző. A terület talajállapotára vonatkozóan nem áll rendelkezésre információ, ismert talajszennyezettség nem érinti. Felszíni és felszín alatti víztest a térséget nem érinti, az Újpesti-öböl 500-600 méterre fekszik, a talajvíz 5-7,5 m mély átlagos szinten található. Vízminőség-védelmi övezet, hidrogeológiai védőterülettel nem érintett.

A vizsgált területen a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet által meghatározott határértéket minimálisan túllépi a Csányi László utca forgalmi zajterhelése a 2017-es fővárosi stratégiai zajtérkép alapján. Az utca egész napi terhelése (L_{den}) 65-70 dB közötti, a nagyvárosias beépítésű lakóterületre, illetve a vegyes területre megengedett 65 dB-hez képest. A közelben az Árpád út zajterhelése jelentős, de a vizsgált területet nem érinti számottevő mértékben.



Közúti forgalom zajterhelése – egész nap (L_{den})
(Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017)

A vizsgált területen keletkezett hulladékok gyűjtése és kezelése megoldott. A települési (kommunális) hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként az FKF Zrt. végzi, a telephelyeken képződő veszélyes és egyéb hulladékok kezelése biztosított.

3.11. Katasztrófavédelem

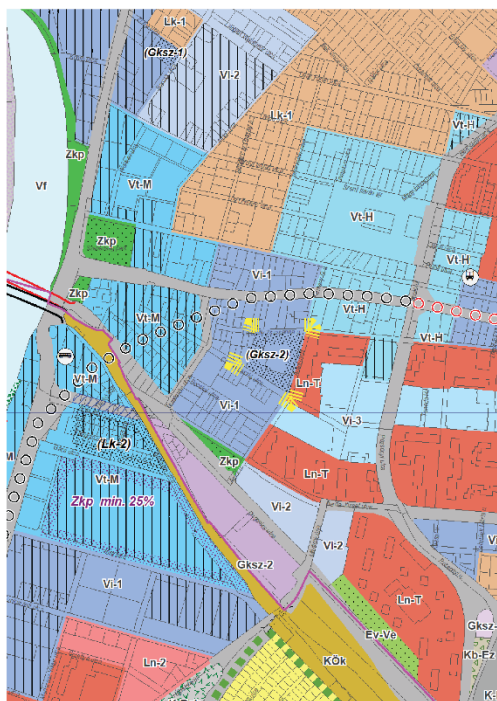
A vizsgált területen a 219/2011. (X. 20.) Korm. rendeletben foglalt veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek nincsenek, és azok veszélyességi zónája sem érinti a területet. A területet árvízveszély nem érinti.

4. Beépítési terv

A tanulmányterv alapvető célja a 70496/2 hrsz.-ú ingatlan fejlesztésének lehetővé tétele, lakórendeltetés kialakításával. A tanulmányterv azokat a feltételeket fogalmazza meg, amely alapján a megvalósuló fejlesztés illeszkedni tud a jelenlegi beépítésbe, a szomszédsági viszonyokhoz és a hatályos településfejlesztési és rendezési tervi elképzelésekhez.

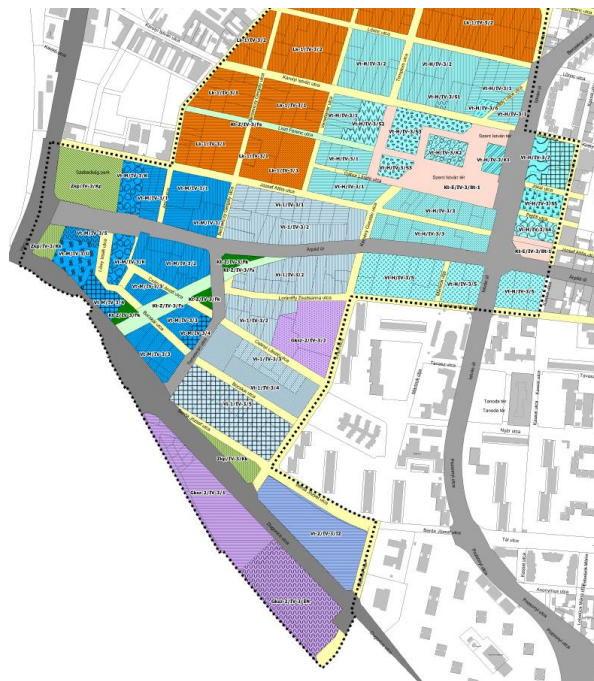
4.1. Területhasználat, funkciók

A gazdasági változások, az utóbbi években történt fejlesztések és a fejlesztési dokumentumokban meghatározott jövőkép hatására a terület átalakulása időszerű, és ezzel az ingatlanok tulajdonosainak szándékai is módosultak. A korábbtól eltérő, vegyes területhasználat, ezen belül a lakórendeltetésre is igény van. Ennek megfelelően a tanulmányterv távlati területfelhasználási javaslatában a vegyes területhasználatba integrált lakórendeltetés elhelyezése szerepel. Ez összhangban van a hatályos TSZT-ben biztosított vegyes területfelhasználáshoz, amelyhez illeszkedve a tanulmányterv szabályozási koncepciójában Vi-1 jelű, intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület építési övezet javasolt.



TSZT részlete

A hatályos szerkezeti terv lehetővé teszi a vegyes (Vi-1) és a gazdasági (Gks-2) területfelhasználást egyaránt, így az módosítást nem igényel.

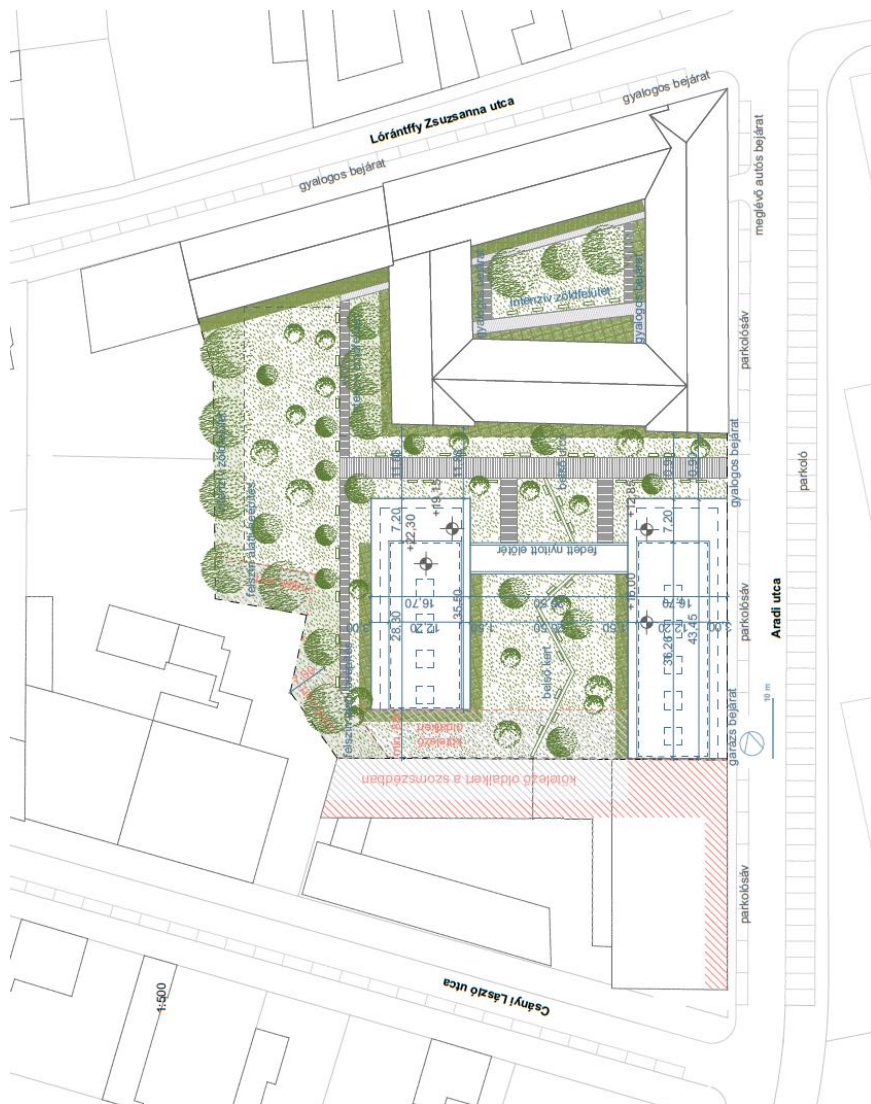


Hatályos KÉSZ övezeti terv részlete

Újpest Városcsúcs KÉSZ a területre gazdasági építési övezetet jelöl ki, konzerválva a kialakult állapotot. A terület átalakulásának érdekében szükséges az övezeti terv módosítása. A területre a környezethez illeszkedő intézményi építési övezet meghatározása javasolt.

4.2. A tervezett beépítés

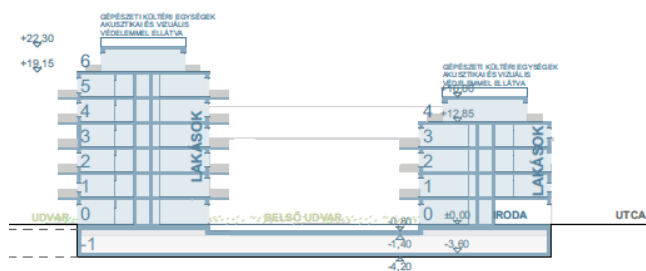
Az Aradi utca két oldalát határozott, zárt térfalak határolják. Nyugati oldalról a tervezési terület ingatlanjainak zárt épületsora, keleti oldalról a tízemeletes panelépület zárt tömege. Ezt a határozottságot vertikálisan megtöri a tervezési tömb középső épülete, amely lapostetős, földszintes tömegével megbontja a zárt sorú beépítés folytonosságát és takaratlan tűzfalakat hoz létre. Ennek a „hézagnak” a pótlásával jön létre a lakóépület utcafronti tömege. A tervezett épület két részből áll, melynek másik része az utcafronti tömegtől nyugatra elhelyezkedő kialakításában és tömegében hasonló épület. A két tervezett épületrészt fedett, nyitott előtér köti össze. Az Aradi utca, Lórántffy Zsuzsanna utca sarkán álló meglévő irodaház épülete megmarad, rendeltetése azonban változik. Az irodai funkciót lakófunkció váltja fel, az épület belső alaprajzi elrendezése ennek tekintetében alakul át. A jelenlegi a földszintes Aradi utca épület és a belső udvari raktárak, műhelyek elbontásra kerülnek. Az építészeti terveket három verzióban a CUBO Építészcsoport Kft. készítette. A három verzió mindösszesen az épülettömegek formálásában tér el, a helyszínrajzuk, alaprajzi kialakításuk azonos.



Helyszínrajz – Forrás: CUBO Építészcsoport Kft.

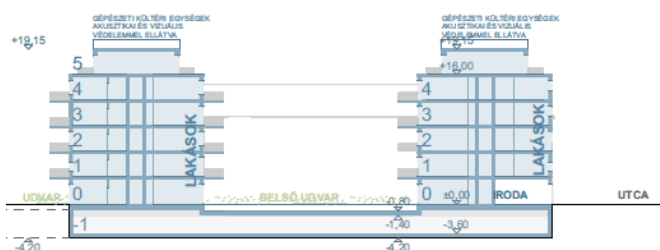
A tervezett épületek földszintjén az utcafronti részekén iroda funkció tervezett, míg az udvari szárnyakban és az emeleti szinteken lakó funkció. Az épületegyüttes meglévő ill. tervezett új épületében összesen ~148 lakás és ~1000m² iroda kap helyet, melyekhez a pincszinten biztosított a szükséges férőhelyszámú (159 db) parkoló.

1. verzió



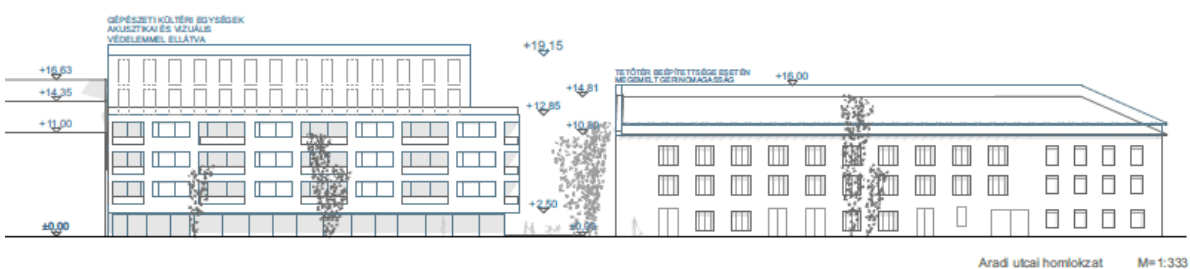
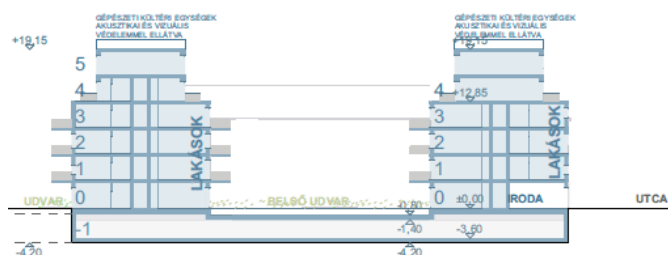
Aradi utcai homlokzat M=1:333

2. verzió



Aradi utcai homlokzat M=1:333

3. verzió



A három verzió épülettömegét az utcaképbe való illeszkedés szempontjából vizsgálva megállapításra került, hogy az Aradi utca mentén F+3 szintes (+1 hátrahúzott szinttel) új épület tömege illeszkedik a környék beépítési struktúrájába, a meglévő térfalba és az utcaképi arányokba (1. verzió), az ennél magasabb tömeg (2. és 3. verziók) már zavaró. A 3. verzió két hátrahúzott szintje kedvezőtlen tömegarányokat eredményez, ezért nem javasolt, legfeljebb egy szint.

A CUBO Építészcsoport Kft. által tervezett beépítési verziók közül településrendezési szempontból az **1. verzióra** vonatkozó szabályozás elfogadása javasolt.

4.3. Közlekedési javaslat

A tervezési terület fejlesztését a 70496/2 hrsz.-ú telek lakó funkciójú átépítése jelenti, melynek nincs közlekedés-hálózat fejlesztési vonzata.

Forgalomkeltés

Az ingatlanfejlesztés a mértékadó forgalmi növekményt a reggeli csúcsidőszakban generálja a tervezési terület esetében.

A tervezett lakófunkció 148 lakás építése esetében (lakásonként 3-4 fővel számolva) 20-50 E/óra/irány személygépjármű-, és a közösségi közlekedési hálózaton 40-120 utas/óra/irány távozó forgalom keletkezik a reggeli időszakban a tervezési területen kívül.

A földszinten megjelenő iroda funkcióból eredő forgalom nagysága nem releváns, mert ellentétes irányú a tervezett lakó beépítésből fakadó forgalom irányával.

A beépítésből keletkező többlet személygépjármű forgalom kiszolgálása a környező úthálózaton kapacitásfejlesztés nélkül biztosított. A jelenlegi beépítésből adódó teher- és hivatásforgalom megszűnik a tervezett lakófejlesztéssel. A fejlesztés eredményeként keletkező, közösségi közlekedést használók forgalma kisebb autóbusz járatsűrítéssel megoldható, a közösségi közlekedési hálózat bővítésére nincs szükség.

A tervezett beépítéshez szükséges parkolási igényeket az épületek alatti mélygarázsban javasolt biztosítani.

Közüti közlekedés

Budapest közlekedése szempontjából a tervezési területen úthálózati elem létrehozása, továbbá a terület tágabb környezetében a meglévő elemek kapacitásnövelő fejlesztése nem tervezett.

Az újpesti közúti közlekedésben kiemelkedő szerepet betöltő közeli Árpád út humanizálása középtávon elképzelhető, amely során a 2x2 forgalmi sávok keresztmetszet megtartása Újpest beépített területeinek működőképessége miatt mindenképp szükséges. A közterületi parkolás rovására nyílik elsősorban lehetőség irányhelyes kerékpársávok kialakítására, valamint a gyalogos- és zöldfelületek bővítésére. A főútvonalon azonban a forgalom csökkenése csak a vele párhuzamos nyomvonalon tervezett Körvasút menti körút kialakítása utáni időszakban várható.

Hosszú távú fejlesztésként valósulhat meg a Körvasút menti körút, amelynek nyomvonala a kerület déli, XIII. kerület határán vezet. Az I. rendű úthálózatba tartozó elem a Váci utat külön szinten keresztezi majd, a Mártírok útjával alkotott csomópontja jelzőlámpás forgalomirányítással kerül kialakításra a jelenlegi elképzelések szerint.

A tervezési területtel határos a lakó-kiszolgáló utak hálózata már kialakult, ezek határának módosítása, szabályozása nem szükséges. A közterületen lévő, közlekedést szolgáló burkolatok fejlesztése és kiemelt karbantartása javasolt.

A tervezési terület távlati főúthálózata a „Javasolt úthálózat” című tervlapon kerül bemutatásra.

Közösségi közlekedés

Budapest közösségi közlekedése szempontjából a tervezési területen új hálózati elem nem jelenik meg. A meglévő kötöttpályás közösségi közlekedési vonalak közül az M3 metróvonal Káposztásmegyerig történő meghosszabbítása régóta tervezett. A tervezési terület közösségi közlekedési igényeit meghatározó módon távlatban is az észak- és dél Pest között a belvároson keresztül kapcsolatot teremtő metróvonal biztosítja, az autóbusz-hálózat pedig továbbra is ráhordó funkciót lát el.

A tervezési terület közösségi közlekedéssel jelenleg is megfelelően ellátottnak tekinthető a járatok megállóinak 300-500 m-es sugarú körét tekintve, így további fejlesztésekre nincs szükség. A metróvonal meghosszabbítása – amelyre összvárosi érdekből kerül sor, nem a tervezési terület igényei teszik szükségessé.

A tervezési terület távlati közösségi közlekedését a „Javasolt közösségi közlekedési hálózat” című tervlap szemlélteti.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

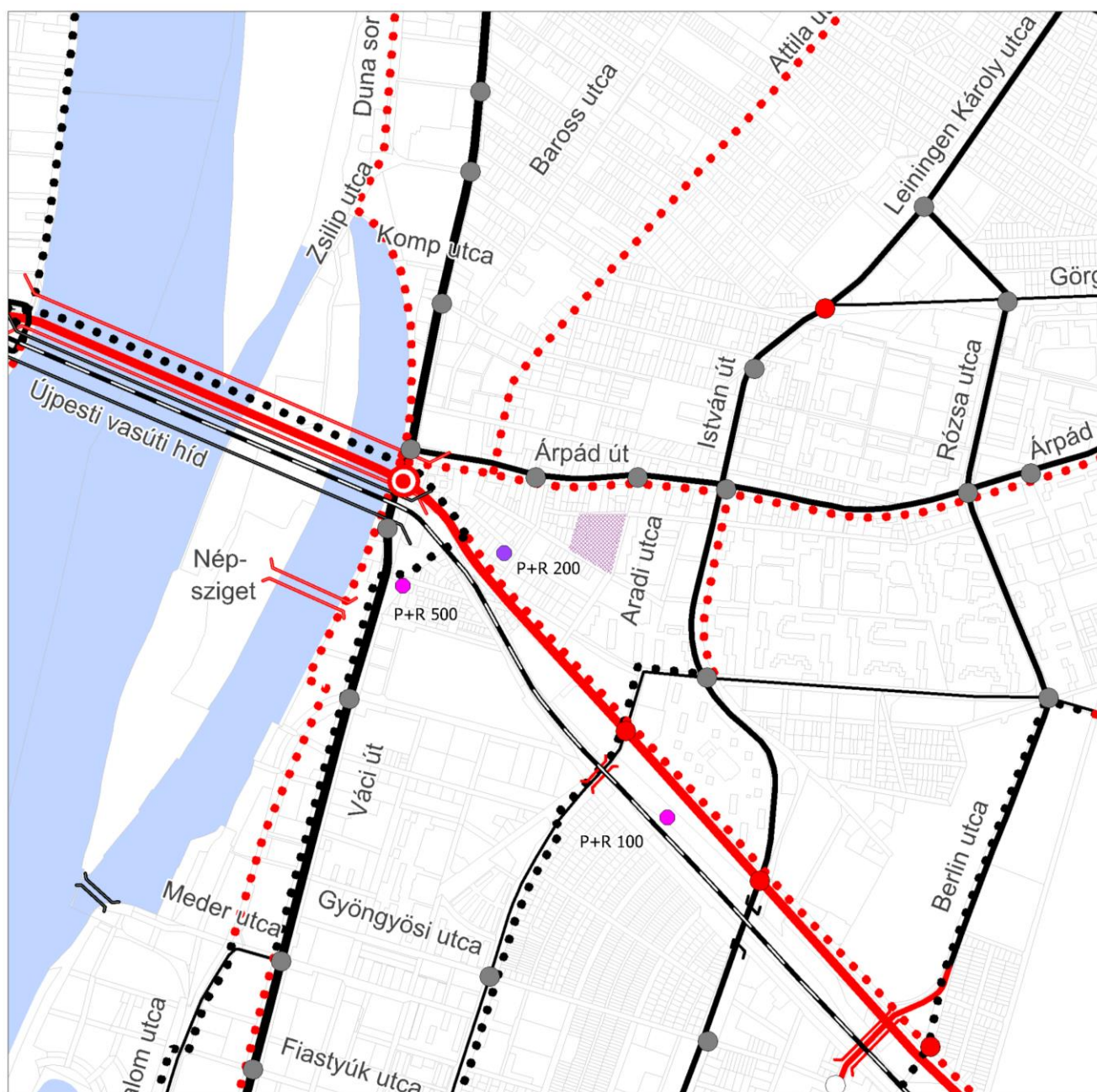
A járda-hálózat a tervezési terület környezetében teljesen kiépült, fejlesztése a tervezett beépítéssel sem indokolt.

Tervezett kerékpáros infrastruktúra a Körvasút menti körút és az Árpád út mentén jelenik meg, amelyek településszerkezeti jelentőségű nyomvonalak és kapcsolatot teremtenek a Váci út és a XV. kerület felé.

Parkolás

A parkolók létesítését alapvetően telken belül, elsősorban mélygarázsban javasolt kialakítani. A funkciókhoz szükséges előírt parkoló férőhelyek számát a városszerkezeti egység területén hatályos KÉSZ előírásai alapján kell biztosítani.

A kerékpárok tárolását – egyrészt a kedvező domborzati adottságok, másrészt a közlekedés várható fejlődési iránya miatt – javasolt a beépítés rendeltetésszerű használathoz szükséges feltételeként meghatározni.



Javasolt úthálózat

M=1:15000

Jelmagyarázat

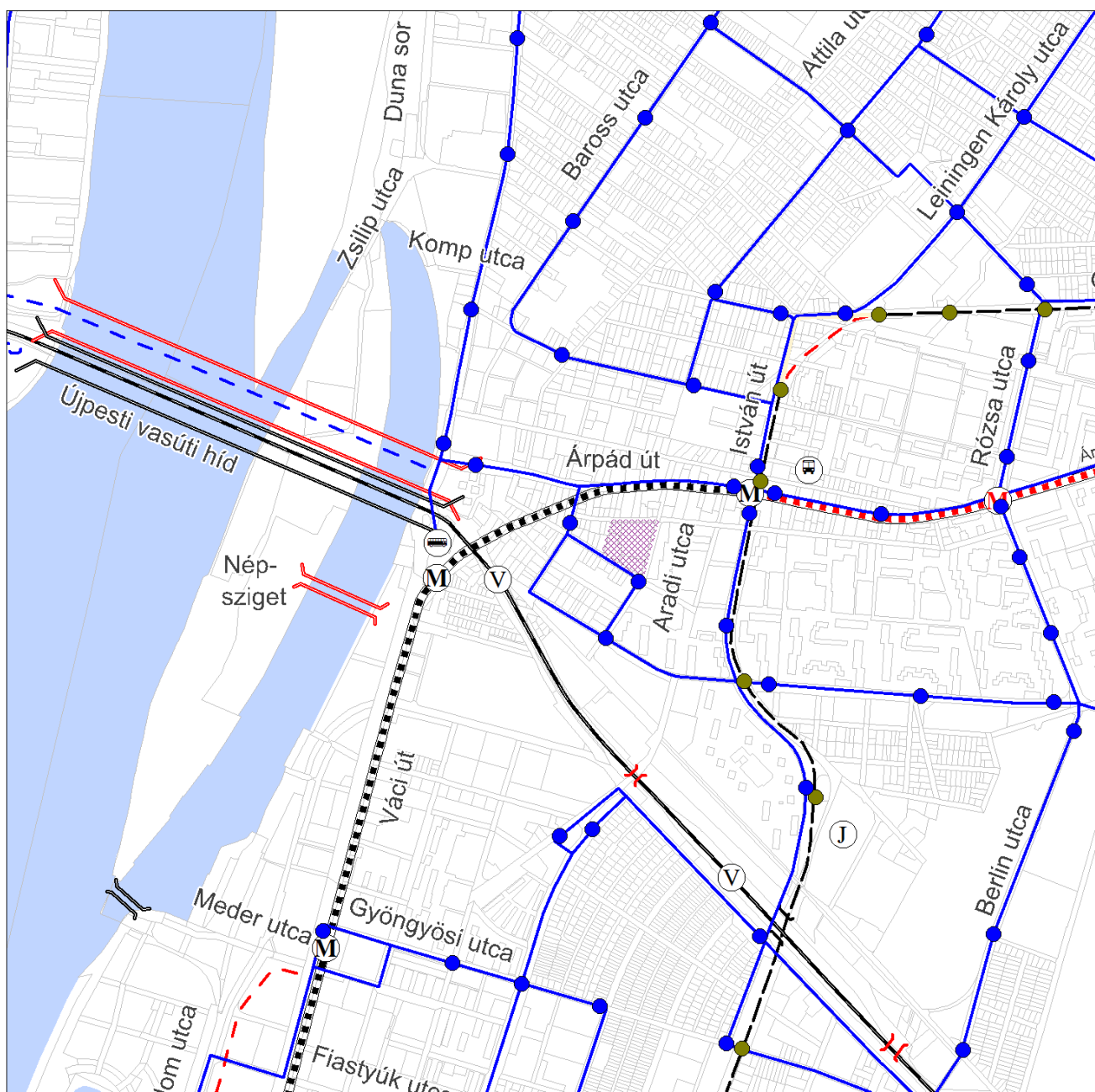
meglévő tervezett

- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

- Vasútvonal felszínén
- Duna híd
- Különszintű közúti-vasúti keresztezés
- P+R rendszerű parkolási létesítmény minimális férőhely számmal
- Különszintű csomópont
- Fontosabb jelzőlámpás csomópont
- Fontosabb jelzőtáblás csomópont

- Tömbhatár
- Vizsgálati terület határa





Javaolt közösségi közlekedési hálózat

M=1:15000

Jelmagyarázat

megeévő tervezett

		Vasútvonal felszínen
		Vasútállomás, vasúti megállóhely
		Gyorsvasúti vonal
		Gyorsvasúti megálló
		Közúti vasút (villamos) vonal felszínen

		Autóbusz útvonal
		Duna híd
		Különszintű közúti-vasúti keresztezés
		Helyi autóbusz-pályaudvar
		Helyközi autóbusz-pályaudvar
		Autóbusz megálló
		Közúti vasút (villamos) megálló
		Kötöttpályás közösségi közlekedés járműtelepe

	Tömbhatár
	Vizsgálati terület határa



4.4. Zöldfelület rendezési javaslat

A terület rendezésével, funkcionális megújulásával lehetőség nyílik a jelenlegi alacsony zöldfelületi arány jelentős növelésére, a tervezett lakófunkció indokoltá teszi a telken belül legalább 30%-os zöldfelületi mérték biztosítását. Törekedni kell a minél nagyobb, teljes értékű, összefüggő zöldfelületek kialakítására és azok intenzív fásítására, illetve cserjésítésére. A felszín alatti gépjárműtárolók födémét tetőkertként kell kialakítani, minél vastagabb termőközeg kialakításával. A lapostetős épületrészek szintén javasolt legalább extenzív tetőkert kialakítása, amely jótékonyan befolyásolja a mikroklimatikus viszonyokat.

A tömbbelső zöldfelületeket összefüggő módon, a lakóközösség számára helyben rekreációs lehetőségeket teremtve szükséges kialakítani, játszóhely és pihenő kertrészek létesítésével. A szomszédos, eltérő rendeltetésű ingatlanok felé eső telekrészen intenzíven fásított védőzöltsáv kialakítása indokolt.

A lombos faállomány telepítése a terület árnyékolása, a kedvezőbb mikroklíma kialakítása szempontjából elengedhetetlen. Allergén és gyomosító (invazív) egyedek nem ültethetők, a honos fajták várostűrő változatai részesítendőek előnyben. Gondoskodni kell a faegyedek egészséges fejlődéséhez szükséges felszín alatti és felszín feletti közműmentes élettér biztosításáról, valamint vastag humuszos termőtalaj és öntözési lehetőség biztosításáról.

4.5. Közműjavaslat

Víziközművek

Vízellátás

A tervezési terület térségének vízellátásáról egyrészt a 20. számú Pesti alap nyomászóna, másrészt a 44. számú Újpest nyomászóna vezetékei gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Az érintett ingatlan vízellátását jelenleg az ingatlan északi részén a Lorántffy Zsuzsanna utcában a 20. számú nyomászóna DN 80-as méretű, öntött vas (öv) anyagú vízvezetéke, valamint az ingatlan keleti részén az Aradi utcában szintén a 20. számú nyomászónához tartozó DN 100-as méretű, öv anyagú vízvezetéke biztosítja több bekötés révén.

Az érintett ingatlanon megjelenő közműigények számottevő része a területen jelenleg is rendelkezésre állnak, az igények nagy része a bontáskor felszabaduló kapacitásokból fedezhetőek. Az esetleges felmerülő többletigény a vízhálózatok lényeges fejlesztése nélkül biztosítható. Ugyanakkor elmondható, hogy a Lorántffy Zsuzsanna utcában található DN 80-as méretű ivóvízvezeték mérete a mai kor elvárásainak már nem megfelelő, ezért annak kiváltása, illetve felbővítése válhat szükségessé, amelyet a Fővárosi Vízművek Zrt. előírározhat.

Pontos ivóvízigények meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet. Vízvezeték átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzivíz szükségletet is. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt, hogy föld feletti kialakításúak, másrészt, hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzivíz igénye nem biztosítható a közterületen kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok) kialakítása szükséges.

Az új beépítés esetén új vízvezetésekre, valamint a meglévő vízvezetésekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, vagy a meglévő tűzcsapok műszaki állapotát, illetve az arról történő oltóvízigény biztosíthatóságot (vízhozam-méréssel igazolandó), valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a jelenleg meglévő kontingensen felüli igény merül fel a végleges terveknek megfelelően és a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke jelenleg 373.000,- Ft/m³/nap + ÁFA.

Csatornázás

A tervezési terület környezetében a meglévő csatornák egyesített rendszerben épültek ki. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékvíz elvezetését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja az egyesített rendszerű csatornahálózat révén. A csatornák befogadója az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep.

Az érintett ingatlan szenny- és csapadékelvezetése több bekötés révén az Aradi utcában található 110/146-os méretű, beton anyagú egyesített rendszerű csatornába történik.

Az érintett ingatlanon keletkező szenny- és csapadékvíz számottevő része az Aradi utcában lévő egyesített rendszerű csatornába bevezethető, az a bontáskor felszabaduló kapacitásokból fedezhetőek. Az esetleges felmerülő többletigény a csatornahálózat lényeges fejlesztése nélkül biztosítható.

A pontos szennyvíz- és csapadékmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szenny- és csapadékvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Új csatorna építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása után történhet. Csatorna átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

A burkolt felületekről származó csapadékvizek csak előtisztítást követően (zsír- és olajfogó) vezethetők a csatornába.

A fejlesztés során figyelembe kell venni, hogy a hatályos rendelet 10. § (5) bekezdés értelmében minden 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a jelenleg meglévő kontingensen felüli igény merül fel a végleges terveknek megfelelően, úgy a közcsatornába bevezetett napi szennyvízmennyiség után, egyesített rendszerű csatornázás esetén a szenny- és csapadékvíz együttes elvezetési igény szerint egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, melynek mértéke jelenleg nem lakásépítési célú beruházás esetén 539.000,- Ft/m³/nap + ÁFA.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltetésében lévő egyesített rendszerű szennyvízhálózatba bevezetni kívánt csapadékvíz mennyiségének kiszámítása a következő: a számítás, az Országos Meteorológiai Intézet 10 éves csapadékvíz-mennyiség 1 m²-re eső átlaga alapján történik, amely átlagszám évente változhat. Jelenleg ez a szám 0,535 m³/nap egy m²-re. A képlet a következő: teljes fedettség m²*0,535/365=m³/nap.

Energiaközművek

A tervezési területen megjelenő közműigények számottevő része a területen jelenleg is rendelkezésre áll, az igények nagy része a bontáskor felszabaduló kapacitásokból fedezhető. A növekmény a közműhálózatok lényeges fejlesztése nélkül biztosítható.

Villamosenergia-ellátás

A tervezett beépítés I. ütemében az épületben üzemelő 2755 sz. és 0987 sz. 10/0,4 kV-os transzformátorok épületei változatlan formában megmaradnak, a kialakításra kerülő új lakóépület-szárny a meglévő hálózatról nagy valószínűséggel kifestésűségeen ellátható. Amennyiben az energiaigény a gépészeti rendszerek miatt magasabbra adódnak, új transzformátor elhelyezése válik szükségessé. A kommunális transzformátort – a jelenlegi állapothoz hasonlóan – javasolt épületben elhelyezni.

II. ütemben a 0987 sz. 10/0,4 kV-os transzformátor az épület elbontása miatt megszűnik, ezért új 10/0,4 kV-os transzformátor létesítés válik szükségessé, amelynek szintén épületen belül kell helyet biztosítani.

A középvezetési földkábelhálózat állomási táppontjai biztosítani tudják a betáplálást a 10/0,4 kV-os transzformátorok számára. Az energiahálózatok rekonstrukcióját a hálózati engedélyesek folyamatosan végzik, a megjelenő új igényekhez a szükséges hálózatfejlesztések folyamatosak.

A villamos energia elosztóhálózatok mára jellemzően földkábelként létesülnek. Új transzformátort – a jelenlegi állapothoz hasonlóan – javasolt épületben elhelyezni.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló rendelkezéseket, köztük a biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben végezhető tevékenységeket a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szabályozza.

Gáz- és távhőellátás

A térség gázellátása kisnyomáson történik, a tervezési területen ugyanakkor üzemel egy nagyközépnomású bekötővezetéken keresztül megtáplált nyomásszabályzó. A területen üzemelő nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzót javasolt elbontani, vagy térszín alatti kivitelben átépíteni a hosszú távon megjelenő igényeknek megfelelő kapacitással.

Gázellátás esetén első ütemben az Aradi utcai DN 90 kisnyomású gázhálózatot tovább kell építeni az új épület ellátásához, mivel második ütemben a jelenleg bekötéssel rendelkező épület elbontásra kerül. A tervezett belső udvari épület ellátása a térszín alá átépített gáznyomásszabályzóról biztosítható vagy egyedi nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzó létesítése is lehetséges.

A területen a fővárosi távhőszolgáltatás elérhető, így javasolt a földgázzal szemben előnyben részesíteni ezt a környezetbarát hőellátási módot. A FŐTÁV gerinchálózata a Fv 2 DN 500 átmérővel üzemel az Aradi utcai társasházak keleti oldalán. A bekötővezeték megtalálható az Aradi utca – Csányi László utca sarkán.

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet alapján a szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, az egyéb gáz- és gáztermék-vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezetet kell megállapítani.

A nagyközépnomású hálózat biztonsági övezetének terjedelme annak létesítésének idejétől is függ, általánosságban elmondható, hogy Budapesten a 6 bar nyomású vezetékszakaszok biztonsági övezete 5–5 méter, kivéve az 1970–2002 között létesített vezetékszakaszokat, amelyeké 7–7 méter.

A földgáz szállító- és elosztóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték jelzéseinek, felszíni műtárgyainak eltakarása, megrongálása, eltávolítása tilos.

A biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója a biztonsági övezetre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat köteles betartani, továbbá nem végezhet olyan tevékenységet, amely a tilalmak és a korlátozások teljesülését veszélyeztetné.

A biztonsági övezetre előírt tilalmak és korlátozások megtartását az üzemeltető vagy megbízottja köteles rendszeresen ellenőrizni, és azok megsértése esetén köteles a jogszabályban előírt állapot visszaállításáról intézkedni, amelyet a biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója túrni köteles. A megtett intézkedéseket és azok eredményét – a szükséges hatósági intézkedések megtétele céljából haladéktalanul – köteles bejelenteni a bányafelügyeletnek.

A biztonsági övezet kérelemre módosítható, ha a műszaki-biztonsági feltételek lehetővé teszik.

Megújuló energiaforrások

Az átalakuló területen megjelenő energiaigény növekményének jelentős része megújuló energiaforrásokból fedezhető. Elsősorban napenergia hasznosítása kerülhet szóba, de javasolt megvizsgálnia új épületek esetében a geotermikus hőellátás lehetőségét, gazdaságosságát.

Elektronikus hírközlés

A területen a Magyar Telekom és a Digi vezetékes hálózata is elérhető. A tervezett beépítéshez társuló elektronikus hírközlési igényeihez javasolt az Aradi utcai aléptítményt tovább építeni, minden ingatlan önálló bekötéssel való ellátásának biztosítása mellett.

A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet (torony) elhelyezhetősége nem javasolt, az antennákat azonban a 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet előírásait figyelembe véve a szolgáltatók az épületek tetőszerkezetén elhelyezhetik.

A nyomvonalas közmű- és elektronikus hírközlési létesítményeket térszín alatt javasolt vezetni.

5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tanulmányterv alapvető célja vizsgált terület városszerkezeti funkcionális illeszkedésének javítása, a funkcióváltás megindítása, a 70496/2 hrsz.-ú ingatlan fejlesztésének lehetővé tétele, lakórendeltetés kialakításával. A tanulmányterv azokat a feltételeket fogalmazza meg, amely alapján a megvalósuló fejlesztés illeszkedni tud a jelenlegi beépítésbe, a szomszédsági viszonyokhoz és a hatályos településfejlesztési és rendezési tervi elképzelésekhez.

Városrendezés

- A javaslat szerint a tervezési területen elindul a vegyes, intézményi átalakulás.
- A területen javasolt új területhasználat a TSZT-nek megfelel, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendeletének, Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatának módosítását igényli. A településrendezési eszközökben intézményi építési övezet kijelölése szükséges, ahol a lakórendeltetés is megengedett.
- A KÉSZ paramétereinek finomhangolása szükséges, a beépítési mérték, a beépítési magasság és a zöldfelületi arány lakórendeltetéshez illeszkedésének érdekében.
- A szükséges parkolóhelyek elhelyezése érdekében parkolásra fordítható szintterületi mutató érték meghatározása szükséges, melynek segítségével az előírt parkolószám telken belül, jelentős részt terepszint alatt biztosítható.

Közlekedés és közmű

A hatályos szabályozási terv módosítása nem szükséges.

Környezet

- A területen környezetet terhelő (zavaró hatású) ipari-gazdasági tevékenységek továbbra sem megengedettek.
- A szabályozási javaslat a jelenlegi zavaró funkciók (autószerelés) megszüntetését irányozza elő.
- A terület rendezése során nagyobb, összefüggő, fásított zöldfelületek kerüljenek kialakításra.

6. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Jelen telepítési tanulmányterv alábbi szabályozási koncepciója, a KÉSZ előírásainak módosítási javaslatait tartalmazza, szöveges és rajzi formában is.

A tanulmányterv készítése során az érintett telkek magántulajdonosai megkeresésre kerültek, a módosítással kapcsolatban az alábbi válaszokat adták:

Helyrajzi szám	Terület	Megnevezés	Tulajdonos válasza
70496/1	2336 m ²	kivett udvar és üzlet és irodaház, raktár	„ megfogalmazott javaslattal egyet értek, a saját ingatlanunk vonatkozásában is támogatjuk az elképzelést, miszerint egységesen a jelenlegi Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből Vi intézményi vegyes területfelhasználásba kerüljön az ingatlanunk....”
70496/2	8330 m ²	kivett üzem, udvar és iroda, műhely	Az ingatlan tulajdonosa a tanulmányterv megrendelője, cél a területen vegyes intézményi építési övezet kijelölése, ahol lakórendeltetés is megengedett.
70496/3	2834 m ²	kivett üzem, udvar	„... A saját ingatlanunk vonatkozásában számunkra megfelelő az M-IV övezeti besorolás.”

Módosítás során érintett nem magántulajdonú telek:

70496/4	978 m ²	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	Az ingatlan tulajdonosa Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata, a telek jelentős része a hatályos építési szabályzatban Vi-1/IV-2/2 jelű építési övezetbe sorolt. Az érintett módosítási javaslatról a tanulmányterv megtárgyalásakor dönthet az önkormányzat.
---------	--------------------	---	---

A fentiek figyelembevételével a szabályozás alábbi módosításai javasoltak:

- a 70496/1 hrsz.-ú ingatlant új Vi-1/IV-3/... jelű, új építési övezetbe javasolt átsorolni, ahol a lakórendeltetés megengedése önkormányzati döntéstől függ (szabályozási tervlap módosítási javaslat 1. és 2. verzió);
- a 70496/2 hrsz.-ú ingatlant új Vi-1/IV-3/... jelű építési övezetbe javasolt sorolni, ahol a lakórendeltetés is megengedett;
- a 70496/1 hrsz.-ú és a 40496/2 hrsz.-ú ingatlant továbbra is azonos építési paraméterekkel javasolt szabályozni a hasonló városszerkezeti helyzet és adottságok miatt;
- a 70496/3 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti módosítása a tulajdonosi nyilatkozat értelmében nem időszerű, így a telek vonatkozásában az átsorolás még nem történik meg;
- annak érdekében, hogy az önkormányzati tulajdonú, 70496/4 hrsz.-ú telek rendezetté váljon:
 - az ingatlan övezet határait a kialakult telekhatárnak megfelelően szükséges módosítani (szabályozási tervlap módosítási javaslat 1. és 2. verzió);
 - az övezethatár a hatályos terv szerint, a meglévő kerítés vonalán marad, a leszabályozott telekrész valamelyik szomszédos ingatlanhoz csatolandó. Ebben az esetben a telek építési övezetében kialakítható legkisebb közbenső telekméret paraméterét is módosítani kell (szabályozási tervlap módosítási javaslat 3. és 4. verzió).

6.1. Építési övezetekre vonatkozó szabályozási javaslatok

1. Javasolt paraméter módosítások:

Az új Vi-1/IV-3/... jelű, zárt sorú beépítési módú építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok (70496/1 és 70496/2 hrsz.-ú telkek területén):

A 70496/2 hrsz.-ú ingatlanra elkészített építészeti koncepcióhoz illesztve javasolt meghatározni az építési övezet paramétereit (mindkét jelenlegi ingatlan vonatkozásában):

- mindkét érintett ingatlan saroktelek, ezért nem javasolt az övezetben megkülönböztetni sarok és közbenső telekre vonatkozó paramétert;
- a telek megengedett legkisebb mérete (m^2):
a területen a jelenleg ismert tulajdonosi szándékok alapján telekalakítás nem tervezett, ezért a meglévő telkek méretei ($2336 m^2$ és $8330 m^2$) alapján $2300 m^2$ -ben javasolt meghatározni a kialakítható legkisebb telekméretet;
- a legkisebb kialakítható telekszélesség (m):
a 70496/1 hrsz.-ú ingatlan Aradi utca felőli telekszélessége 43,8 méter, ezért legkisebb kialakítható telekszélességnek 40 métert javasolt rögzíteni;
- a megengedett legnagyobb beépítettség (%):
 - terepszint felett:
az építészeti koncepció alapján a 70496/2 hrsz.-ú ingatlanon $4060 m^2$ terepszint feletti beépítés tervezett, ehhez és a tervezett lakófunkcióhoz igazítva az építési övezetben 50%-os megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettséget javasolt rögzíteni;
 - terepszint alatt:
az építészeti koncepció alapján a 70496/2 hrsz.-ú ingatlanon $6770 m^2$ terepszint alatti beépítés tervezett, ezért az építési övezetben 85%-os megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettséget javasolt rögzíteni;
- megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2):
 - a szintterületi mutató jelentését meghatározza a hatályos KÉSZ, amely szerint „az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa, melynek értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és – kizárólag az épületen belül helyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm = szmá+szmp).
 - a hatályos FRSZ meghatározza a területen megengedett legmagasabb sűrűségi értéket, amelynek keretei között, az építészeti koncepcióhoz illeszkedve a területen 2,25-ös szmá értéket és 0,75-ös szmp értéket javasolt meghatározni.
- legkisebb zöldfelület (%):
 - a tervezési terület javasolt övezeti átsorolása Vi-1 jelű, intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület építési övezet, amelyre az alábbi zöldfelületi követelmények vonatkoznak:
 - TSZT által a teljes területfelhasználási egységre meghatározott zöldfelületi átlagérték: 10%.
 - OTÉK 2. számú melléklete alapján vegyes intézményi területre meghatározott legkisebb zöldfelületi arány: „a be nem épített terület 50%-a”;
 - fentiek szerint a legkisebb zöldfelületi arálynak 30%-ot javasolt meghatározni;

- a kialakítás során törekedni kell az összefüggő, teljes értékű zöldfelületek kialakítására, de a tetőkerteket is be lehet számítani a zöldfelületi arányba az OTÉK 5. számú mellékletének megfelelően.
- az épület megengedett (m) magassága:
 - az OTÉK alapján az építési övezetekben a beépítési magasság épületmagassággal, homlokzatmagassággal vagy párkánymagassággal határozható meg. Az FRSZ 5. § (2) bekezdése alapján „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.”
 - Újpest városközpont városszerkezeti egység hatályos KÉSZ az épületmagasságot illetve a párkánymagasságot alkalmazza, ezért a homlokzatmagasság meghatározása az új építési övezetben sem javasolt.

Épületmagasság:

Az OTÉK szerint „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.”

Az építészeti koncepcióterv a tervezett épület épületmagasság számítását tartalmazza, amely szerint:

	homlokzati felület összege (F)	vízszintes mért hossz összege (L)	épületmagasság (F/L)
1. verzió	3478,5 m ²	245,9 m	14,15 m
2. verzió	3529,28 m ²	245,9 m	14,35 m
3. verzió	3362,93 m ²	245,9 m	13,67 m

Párkánymagasság (PM):

Az OTÉK szerint „az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszésvonala, valamint

- magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala,
 - lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala
- közötti függőlegesen mért távolság.”

FRSZ alapján megengedhető legnagyobb párkánymagasság a területen:

FRSZ 7.§ (2) bekezdés alapján „a területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra és a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület.”

	egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság	megengedhető legnagyobb párkánymagasság
Aradi utca mentén	min. 19,2 méter	24 m
Lórántffy Zsuzsanna utca mentén	min. 12 m	15 m
Csányi László utca mentén	min 16,5 m	20,625 m

Az építészeti koncepcióterv alapján:

	1. verzió: A meglévő magastetős épület párkánymagassága 10,8 m. Tervezett lapostetős épület párkánymagassága <table border="1"> <tr> <td>utcai szárny</td><td>16,0 m</td></tr> <tr> <td>belső udvari szárny</td><td>22,3 m</td></tr> </table>	utcai szárny	16,0 m	belső udvari szárny	22,3 m
utcai szárny	16,0 m				
belső udvari szárny	22,3 m				
2. verzió:	3. verzió:				
A meglévő magastetős épület párkánymagassága 10,8 m. Tervezett lapostetős épület párkánymagassága: <table border="1"> <tr> <td>utcai szárny</td><td>19,15 m</td></tr> <tr> <td>belső udvari szárny</td><td>19,15 m</td></tr> </table>		utcai szárny	19,15 m	belső udvari szárny	19,15 m
utcai szárny	19,15 m				
belső udvari szárny	19,15 m				

A településképi védelméről szóló rendelet (22/2021. (VI.24.) önk. rend.) 46. § alapján „a mindenkor hatályos kerületi építési szabályzatban meghatározott építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasságnál legfeljebb 8,0 méterrel lehet nagyobb, kivéve templomtorony, ipari épület, közép- és magas épület, továbbá ha a mindenkor hatályos kerületi építési szabályzat erre lehetőséget ad”. Az építészeti koncepció alapján az eltérési lehetőség megadása nem indokolt a

területen. A hatályos KÉSZ 11.§ (2) bekezdése alapján „az övezeti előírásokban párkánymagassággal szabályozott telkeken a magassági érték az építészeti koncepciónak megfelelően 20%-al meghaladható a telekhatártól 1,5 m-nél távolabb eső homlokzatok hosszának maximum 25%-án”. Az építészeti terv az udvari épületszárny teljes magasságát egységesen kezeli, így az eltérési engedmény nem kerül alkalmazásra a tervek alapján.

Összefoglalva:

párkánymagasság	FRSZ	1. verzió	2. verzió	3. verzió
Aradi utca mentén	24 m	16,0 m	19,15 m	19,15 m
Lórántffy Zs. utca mentén	15 m	10,8 m	10,8 m	10,8 m
Csányi László utca mentén	20,625 m	-	-	-
Belső udvari szárny	-	22,3 m	19,15 m	19,15 m

- 1. változat: a városszerkezeti pozíció alapján zárt sorú beépítési mód meghatározása javasolt a területre, így a tervrendszerhez illeszkedve épületmagasság helyett az OTÉK szerinti párkánymagasság megengedett legnagyobb és megengedett legkisebb értékének meghatározása javasolt az építési övezetben:
 - a környező építési övezetekben a meghatározott legkisebb párkánymagasság értéke 11,0 méter (Vi-1/IV-3/2), illetve 8,0 méter (Vi-1/IV-3/3). Az Aradi utca – Lórántffy Zsuzsanna utca sarkán meglévő irodaépület 10,8 méteres párkánymagassága tervezetten megtartásra kerül, így a kialakult állapotot is figyelembe véve, az új építési övezetben a legkisebb utcai párkánymagasság értékeként a 8,0 méter meghatározása javasolt;
 - a megengedett legnagyobb párkánymagasságnak magastetős épületekre vonatkozóan a 11,0 méter rögzítése javasolt, míg lapostetős épületekre vonatkozóan a támogatott építészeti koncepciótól függően kétféle lehet:
 - 1A: 1. verzió támogatása esetén az építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke lapostetős épület esetén 16,0 méter, amely közterülethez nem csatlakozó épületszárny esetén 6,5 méterrel növelhető;
 - 1B: 2. vagy 3. verzió támogatása esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke lapostetős épület esetén 20,0 méter, kivéve a Lórántffy Zsuzsanna utca mentén, ahol legfeljebb 15,0 méter lehet;
 - javasolt megkötni, hogy az építési övezet területén nem érvényes a KÉSZ 11. § (2) bekezdése.
- 2. változat: az építési övezetben az épületmagasság és a párkánymagasság vegyesen kerül alkalmazásra:
 - a megengedett legkisebb utcai párkánymagasság értéke 8,0 méter,
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke 14,5 méter, azzal a kiegészítéssel, hogy az Aradi utca és a Csányi László utca menti épületrészek párkánymagassága legfeljebb 16,0 méter vagy 20,0 méter (2A/2B, építészeti koncepciótól függ), az Lórántffy Zsuzsanna utca menti épületrészek párkánymagassága legfeljebb 15,0 méter lehet, az FRSZ előírásainak való megfelelés érdekében;
 - ebben a változatban is javasolt megkötni, hogy az építési övezet területén nem érvényes a KÉSZ 11. § (2) bekezdése.

A tervezett beépítés című fejezetben bemutatott beépítési verziók közül településrendezési szempontból az **1. verzióra** vonatkozó beépítési magasság szabályozási koncepciójának elfogadása javasolt.

Javasolt paraméter módosítások táblázatos összefoglalása:

	Kialakult állapot	Hatályos paraméter (Gksz-2/IV-3/2)	Építészeti koncepció a 70496/2 hrsz.-ú telekre	Javaslat (Vi-1/IV-3/...)
Legkisebb telekméret	2336 m ² / 8330 m ²	1500 m ²	nincs telekalakítás	2300 m ²
Legkisebb telekszélesség	43,8 m/ 95,3 m	45 m	nincs telekalakítás	40 m
Legnagyobb terepszint feletti beépítettség	72%/ 57%	közbenső 45% sarok 60%	48,74%	50%
Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	~32,0%/ ~28,5%	közbenső 65% sarok 80%	81,27%	85%
Szmá	2,43/ 1,58	közbenső 1,75 sarok 2,25	1. verzió 2,02 2. verzió 2,04 3. verzió 2,01	2,25 m ² /m ²
Szmp	-	0,0	0,47 (Az építészeti koncepcióban a szintterületi mutató számítása során a pincszinti tárolókat nem számolták be.)	0,75 m ² /m ²
Legkisebb zöldfelület aránya	0%/ ~ 3%	25%	38%	30%
Épület legkisebb magassága	4,0 m	utca felőli párkánymagasság nem lehet kisebb 6,0 méternél	épületmagasság: 1. verzió 14,15 m 2. verzió 14,35 m 3. verzió 13,67 m párkánymagasság: 1. verzió: utcai szárny 16,0 m, udvari szárny 22,3 m 2. és 3. verzió: utcai és udvari szárny is 19,15 m	párkánymagasság 8,0 méter
Épület legnagyobb magassága	párkány- magasság 10,8 m	11,0 m épületmagasság		1. változat: párkánymagasság: magastető: 11,0 m lapostető: 1A: 16,0 m (belül + 6,5 m) 1B: 20,0 m (Lórántffy Zs. u. 15,0 m) 2. változat: épületmagasság 14,5 m (párkánymagasság: Aradi, Csányi L. u 2A: 16,0 m, 2B: 20,0 m, Lórántffy Zs. u. 15,0 m)

	építési övezet		a telek megengedett						az épület megengedett	
			legkisebb mérete (m ²)	Legkisebb kialakítható telekszélesség (m)	legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató (m ² /m ²)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb É: épület-, P: párkány-magasság	legnagyobb É: épület-, P: párkány-magasság
					terezsint felett (%)	terezsint alatt (%)				
Hatályos paraméter (KÉSZ)	Gksz-2 /IV-3/2	közbenső	1500	45	45	65	1,75 szmá 0,0 szmp	25	_*	É: 11,0
		sarok			60	80	2,25 szmá 0,0 szmp	25		
Javaslat	Vi-1/IV-3/...	-	2300	40	50	85	2,25 szmá 0,75 szmp	30	P: 8,0	**

* Utca felőli párkánymagasság nem lehet kisebb 6,0 m-nél

** Fentiek szerint, a támogatott változatnak megfelelő differenciált előírással

A szabályozási tervlap 3. és 4. verziójának módosítási javaslata esetén a Vi-1/IV-3/2 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb közbenső telekméretet 800 m²-ről 750 m²-re szükséges csökkenteni.

3. Az elhelyezhető rendeltetések javasolt módosítása:

Hatályos (Gks-2/IV-3/2)	Javasolt (Vi-1/IV-2/...) – a Vi-1 építési övezetek általános előírása alapján
védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak	nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység (nem létesíthető és meglévő épület használati módját nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási rendeltetés; ipari, nagykereskedelmi funkciójú önálló rendeltetés; nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási rendeltetés) célra megváltoztatni nem lehet)
kereskedelem	kereskedelem (legfeljebb 2000 m ² kereskedelmi célú bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület)
ellátás, szolgáltatás	szolgáltatás
kutatás fejlesztés	-
intézmény	igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, hitéleti, kulturális, közösségi szórakoztató, sport
irodai	iroda
szociális	szociális
parkolási létesítmények	-
sem önállóan, sem épületekhez csatlakozva nem helyezhető el lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett	lakás (70496/1 hrsz.-ú telek területén 1. verzióban a lakás rendeltetés megengedett, a 2. verzióban nem megengedett)
-	szállás
tulajdonos és személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás	tulajdonos és személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás

A területre készített építészeti koncepció terv alapján az új Vi-1/IV-3/... jelű, zárt sorú beépítési módú építési övezet területén a nem közterületre tájolt földszinti helyiségekben is javasolt megengedni lakások elhelyezhetőségét.

A területen környezetterhelő, zavaró hatású ipari-gazdasági rendeltetések nem helyezhetők el.

6.2. A közlekedési területekre és a közlekedésre vonatkozó előírás javaslatok

A hatályos szabályozási terv módosítása nem szükséges.

- A Kt-KÖu/IV-3/2 jelű övezet a más közlekedési övezetbe nem sorolt közutak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- A járművek tárolására vonatkozóan (személygépjármű, kerékpár) a szabályzat mellékleteiben normatív módon kerültek rögzítésre az építmények, rendeltetési egységek használatához szükséges várakozóhelyek szükséges mennyisége.
- Az ingatlanok gépjármű kiszolgálása vonatkozásában meghatározásra kerültek a közúthálózat megfelelő használhatóságát segítő előírások.

6.5. A szabályozási javaslat megfelelése a TSZT-nek és az FRSZ-nek

A tervezett lakórendeltetés elhelyezése és az intézményi átalakulás megkezdése miatt nem szükséges a TSZT és az FRSZ módosítása, mivel az lehetővé tette a terület funkcióváltását, az intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1 jelű) területfelhasználás biztosításával.

Beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagérték igazolása

területfelhasználási egység jele	terület	bsá	bsp	építhető szintterület		ZFÁ	
				általános	parkoló	(%)	(m ²)
Vi-1	75067 m ²	2,5	1	187667,5 m ²	75067 m ²	10	7506,7
Vi-1 (Gksz-2)	16702 m ²	2,5	1	191755 m ²	76702 m ²	10	1670,2
Σ	91769 m²			379422,5 m²	151769 m²	10	9176,9

javasolt KÉSZ építési övezetek	terület (m ²)	szmá (m ² /m ²)	szmp (m ² /m ²)	építhető szintterület		zöldfelület legkisebb mértéke (%)	zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
				általános (m ²)	parkoló (m ²)		
Vi-1/IV-3/2 közbenső	14 792	3,5	1,25	51 772	18 490	20	2 958,4
Vi-1/IV-3/2 sarok	8 000	4	1,5	32 000	12 000	10	800
Vi-1/IV-3/3	5 429	2,25	0,75	12 215,25	4 071,75	25	1 357,25
Vi-1/IV-3/4	12 034	1,75	0,75	21 059,5	9 025,5	25	3 008,5
Vi-1/IV-3/5 közbenső	19 355	2,25	0,75	43 548,75	9 677,5	25	4 838,75
Vi-1/IV-3/5 sarok	8 000	3,5	1,25	28 000	10 000	20	1 600
Vi-1/IV-3/... (javasolt új övezet)	10 666	2,25	0,75	23 998,5	7 999,5	20	2 133,2
(Gksz-2/IV-3/2) közbenső	2 834	1,75	0,0	4 959,5	0	25	708,5
Kt-Z/IV-3/Fk	1 406					20	281,2
Kt-KÖu	9 269					-	-
Σ				217 553,5	71 264,25		17 404,6
FRSZ-hez képest				megfelel	megfelel		megfelel

A III. párkánymagasság előírásának való megfelelés a 6.1. Építési övezetekre vonatkozó szabályozási javaslatok című fejezetben került részletezésre.

6.6. A szabályozási tervlap javasolt módosítása

A hatályos KÉSZ 3A. mellékletének (SZABÁLYOZÁSI TERV – Szabályozási elemek) módosítását igényli a tanulmányterv javaslata.

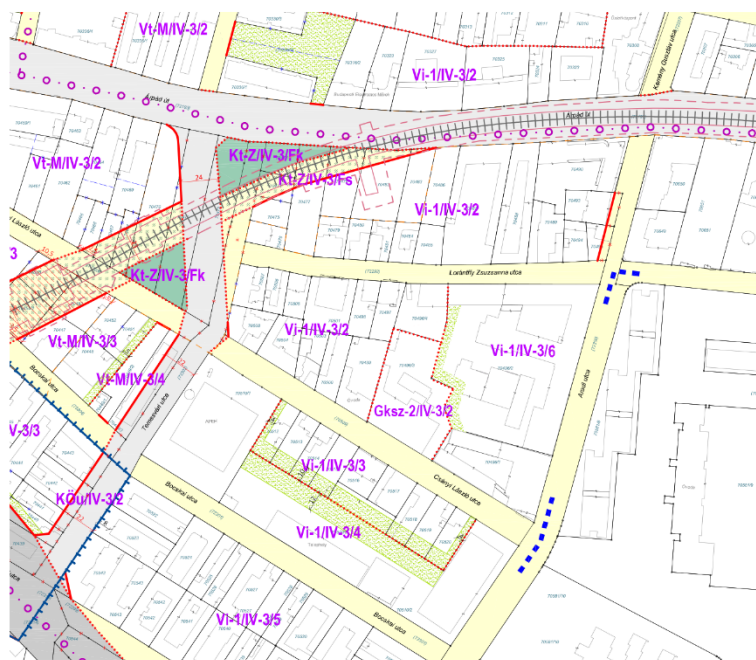
Mindegyik módosítási verzió esetén a 70496/2 hrsz-ú ingatlan nyugati határán „telek be nem építhető részeként” jelölt terület kijelölése és itt zöldfelületek kialakítása javasolt, elhatárolást biztosítva a szomszédos telkektől.

1. verzió: az Aradi utca menti mindkét ingatlan (70496/1 és 70496/2 hrsz.) területén megengedett a lakórendeltetés elhelyezése.

2. verzió: az Aradi utca menti mindkét ingatlan vegyes intézményi besorolású, de a lakórendeltetés csak a 70496/2 hrsz-ú ingatlanon megengedett. Az 1. és a 2. verzió is a 70496/4 hrsz-ú ingatlan telekhatárára helyezi az övezethatárt, annak érdekében, hogy a telek építésjogilag rendezett legyen.

3. és 4. verzió: az 1. és 2. verzióknak megfelelően javasolja a 70496/1 és 70496/2 hrsz-ú ingatlanok területén megengedett rendeltetéseket. Eltérés, a 70496/4 hrsz-ú ingatlan szabályozásában van: az övezethatár a természetbeni állapot szerinti kerítésvonalán marad a hatályos rendezési tervnek megfelelően. Ebben az esetben a telek rendezetté válásához a ~ 236 m²-es telekrészt a Gksz-2 besorolású 70496/3 hrsz-ú ingatlanhoz szükséges csatolni. Ahhoz, hogy ez a telekalakítás végrehajtható legyen, a Vi-1/IV-3/2 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb közbenső telekméretet 800 m²-ről 750 m²-re kell csökkenteni!

Szabályozási terv módosítási javaslat - 1. verzió



A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖu/IV-3/1)
- Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu/IV-3/2)
- Kerületi jelentőségű közutak (KI-KÖu/IV-3/1)
- Egyéb utak, utcák (KI-KÖu/IV-4/2)
- Burkoló köztér (KI-E/IV-3/B)
- Közpark (Zkp/IV-3/Zkp)
- Közkert (Zkp/IV-3/Zkk)
- Fásított köztér (KI-Z/IV-3/Fk)
- Fásított sétány (KI-Z/IV-3/Fs)

A SZABÁLYOZÁS MÁSOOLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

- Kötelező megszüntető jel
- Építési hely
- Köztérület feletti épületrész
- Eltérő magassággal szabályozott építési hely
- A telek be nem építhető része
- Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
- Meghatározott méret

Javasolt elemek

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt gyalogút

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEM - IRÁNYADÓ

- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett
- Köztérpályás tömegközlekedés - villamos (meglévő)
- Köztérpályás tömegközlekedés - metró (meglévő/tervezett)
- Meglévő vasútvonal felszínen

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEM - IRÁNYADÓ

- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - meglévő
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett

FRSZ SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEM - IRÁNYADÓ

- P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa és minimális férőhelyszáma

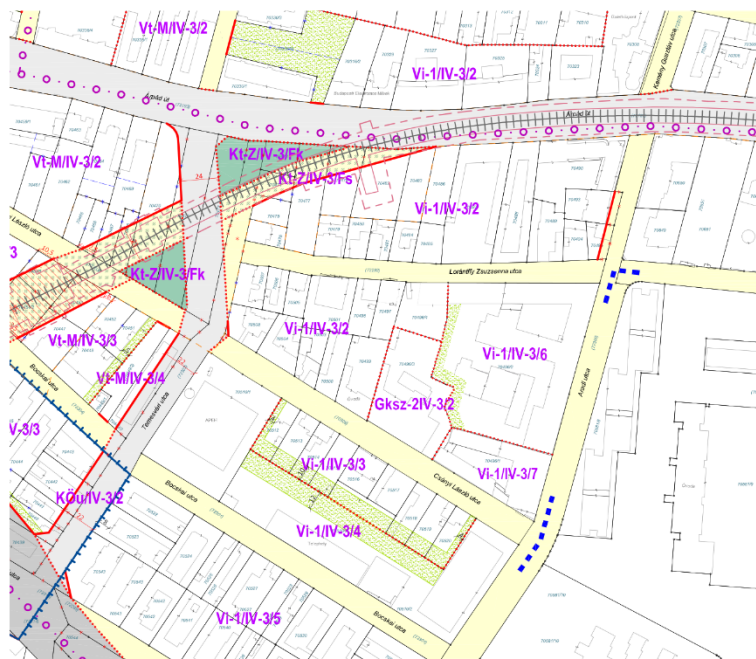
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- Jelen szabályozás határa
- Metró felszín alatti műtárgy

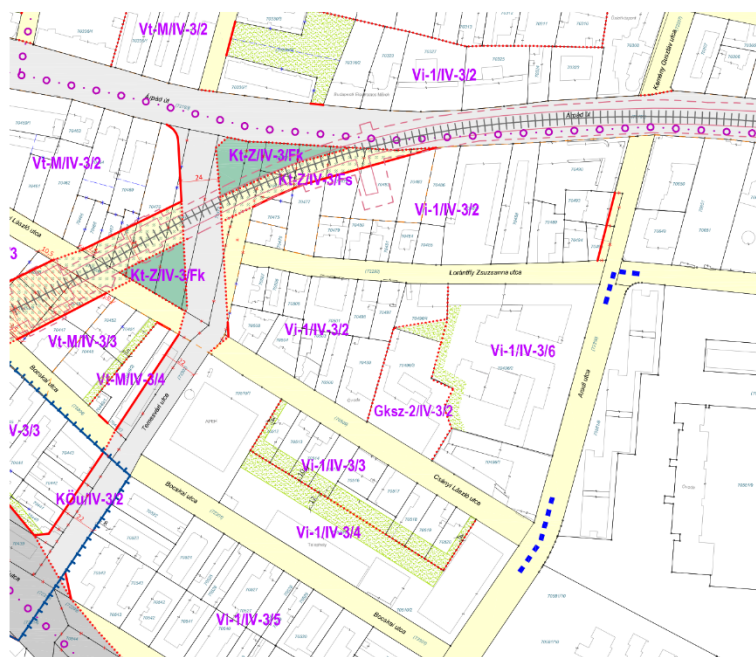
ALAPTÉRKÉPI ELEM

- Kerületi határ
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Meglévő építmény

Szabályozási terv módosítási javaslat - 2. verzió



Szabályozási terv módosítási javaslat - 3. verzió



A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖu/IV-3/1)
- Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu/IV-3/2)
- Kerületi jelentőségű közutak (KI-KÖu/IV-3/1)
- Egyéb utak, utcák (KI-KÖu/IV-4/2)
- Burkolat köztér (KI-E/IV-3/B)
- Közpark (Zkp/IV-3/Zkp)
- Közterület (Zkp/IV-3/Zk)
- Fásított köztér (KI-Z/IV-3/Fk)
- Fásított sétány (KI-Z/IV-3/Fs)

A SZABÁLYOZÁS MÁSOOLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

- Kötelező megszüntető jel
- Építési hely
- Közterület feletti épületrész
- Eltérő magassággal szabályozott építési hely
- A telek be nem építhető része
- Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
- Meghatározott méret

Javasolt elemek

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt gyalogút

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEM - IRÁNYADÓ

- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett
- Közútpályás tömegközlekedés - villamos (meglévő)
- Közútpályás tömegközlekedés - metró (meglévő/tervezett)
- Meglévő vasútvonal felszínen

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEM - IRÁNYADÓ

- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - meglévő
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett

FRSZ SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEM - IRÁNYADÓ

- P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa és minimális férőhelyszáma

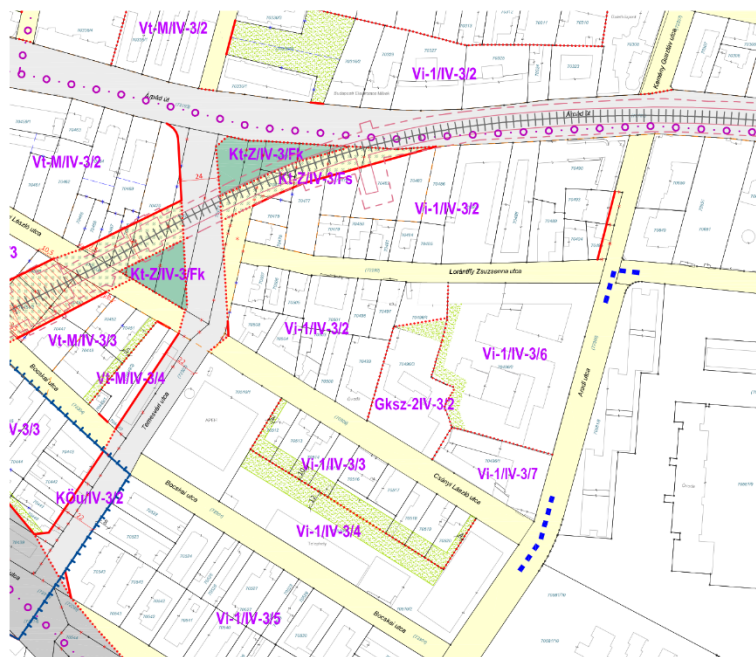
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM

- Jelen szabályozás határa
- Metró felszín alatti műtárgy

ALAPTÉRKEPI ELEM

- Kerületi határ
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Meglévő építmény

Szabályozási terv módosítási javaslat - 4. verzió



7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei

7.1. Közlekedésfejlesztés

A tervezési terület fejlesztését jelentő 70496/2 hrsz.-ú telek lakó funkciójú átépítésének nincs közlekedés-hálózat fejlesztési vonzata.

Budapest fejlesztési tervei szerint a tervezési terület tágabb környezetében, a Budapest-Esztergom vasútvonal mellett a Körvasút menti körút kiépítése, valamint az M3 metróvonal Káposztásmegyertől történő meghosszabbítása tervezett nagy távlatban, amely a tervezési terület hálózati kapcsolatait kedvezően befolyásolja.

7.2. Közműfejlesztés

A beépítési terv kapcsán keletkező közműigények számottevő része a bontásból felszabaduló kapacitásokból fedezhető. A növekmény a közműhálózatok lényeges fejlesztése nélkül fedezhető. A közműigényeinek pontos meghatározása után szükséges felkeresni a közműszolgáltatókat, hogy nyilatkozzanak a közműigények biztosíthatóságával kapcsolatban. Új transzformátort – a jelenlegi állapothoz hasonlóan – javasolt épületben elhelyezni, a gáznyomásszabályzót célszerű térszín alatti kivitelben átépíteni. A nyomvonalas közműlétesítményeket térszín alatt javasolt vezetni. Közművek átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

7.3. Humán infrastruktúra fejlesztés igénye

A fejlesztés megvalósításához szükséges intézményi ellátást a kerület jelenleg meglévő lakossági közszolgáltatási ellátásának figyelembevételével lehet meghatározni. Jelenleg Újpest Önkormányzata látja el a térségben a humán közszolgáltatási feladatokat, amelyek az egészségügyi és a szociális, a kulturális, sport és részben az oktatási feladatok ellátását öleli fel. Az önkormányzat arra törekszik, hogy e közszolgáltatásokat a lakosság számára minél magasabb színvonalon biztosítsa, ezért a lehetőségei keretein belül folyamatosan gondoskodik az intézmények felújításáról, fejlesztéséről.

Szükséges férőhelyek

Jelenleg a beruházás során megvalósuló lakásméretek és a leendő vásárlói kör pontosan nem ismert. Tehát a fejlesztés miatt várható humán infrastruktúra terhelés csak nagyságrendileg becsülhető, az általános demográfiai adatok alapján, amelyhez az alábbiakat szükséges figyelembe venni:

Korosztályi megoszlás 2019-ben:

Korosztály	Újpesten	Budapesten
0-14	13,5%	13,4%
15-64	67,1%	65,7%
65-x	19,4%	20,9%

1 lakásra jutó átlag lakosság a IV. kerületben

	A népszámlálási lakónépesség	A lakások száma	fő / lakás
2019	99636	47747	2,1

Az építészeti koncepció összesen 148 db lakást tervez az érintett telekre (67 db-ot új épületben, 81 db-ot a meglévő irodaépület átalakításával).

Az általános demográfiai adatok alapján a lakásszámból kalkulálva az alábbi korosztályi megoszlás feltételezhető:

Korosztálymegoszlás számítás:

<i>Tervezett lakásszám (db)</i>	<i>1 lakásra jutó lakosszám</i>	<i>Becsült lakosszám (fő)</i>	<i>0-14 éves korosztály aránya</i>	<i>Becsült 0-14 évesek száma a vizsgált területen (fő)</i>
148	2,1	311	13,5 %	42

A tervezett lakások mérete és szoba száma alapján megbecsülhető a várható gyermekek száma, a fejlesztő adatszolgáltatása alapján átlagosan:

- nappali + 2 szoba esetén 1 gyermek,
- nappali + 3 szoba esetén 2 gyermek,
- nappali + 4 szoba esetén 3 gyermek becsülhető.

Az építészeti koncepció szerinti lakásmix esetén tehát legfeljebb ~131 fő a várható gyermekek száma.

Feltételezhetően a gyermekek nem azonos korcsoportban, illetve nem azonos időpontban fognak beköltözni a területre, így az egy időben szükséges férőhely számok nehezen becsülhetők. Az újpesti korcsoporti megoszlás alapján:

0-14 éves korosztály számított megoszlása:

<i>A KSH korfa adatai alapján:</i>			<i>42 gyermek esetén</i>	<i>131 gyermek esetén</i>
1-3 évesek aránya	<i>(bölcsődés korosztály)</i>	26%	11	34
3-6 évesek aránya	<i>(óvodás korosztály)</i>	20%	8	26
6-14 évesek aránya	<i>(általános iskolás korosztály)</i>	54%	23	71

A tervezési terület környezetében található intézményekben rendelkezésre álló tartalék férőhelyek száma alapján megbecsülhető, hogy mennyi gyermek elhelyezése nem megoldható a meglévő alapintézményekben:

	<i>Szükséges szabad férőhely összesen</i>	<i>Tartalék</i>	<i>Szükséges új férőhelyek száma</i>
Bölcsődék (~500 m)	4 – 11	nincs tartalék	a szükséges mennyiségű férőhely fejlesztéssel, bővítéssel biztosítandó*
Óvodák (~500 m)	8 – 26	76 férőhely	becsülhetően nem szükséges új férőhelyeket kialakítani, a statisztikai adatok alapján a meglévő kapacitás elegendő a fejlesztés miatti többlet igény biztosításához
Általános iskolák	23 – 71	nincs pontos adat	

*Újpest Önkormányzatának szociális szolgáltatástervezési koncepciója (2015) alapján elmondható, hogy a jelenlegi intézmény állomány a 3 éven aluli újpesti gyermekek több mint 30%-át tudja fogadni. Ez közelíti a lakossági igényeket, azonban a környék bölcsődéi jelenleg is teljesen telítettek. A térségben bármilyen léptékű lakóterületi fejlesztés esetén bölcsődei fejlesztés, illetve férőhelybővítés szükséges.

8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A javasolt funkcióváltás a jelenlegi zavaró hatású gazdasági funkciók (különböző gyártó, összeszerelő, csomagoló tevékenység, gépjárműszervíz) visszaszorulását vagy teljes felszámolását eredményezik. Ez, továbbá a kapcsolódó teher- és egyéb gépjármű célforgalom megszűnése a környezeti terhelés csökkenését (zaj- és rezgésterhelés, emissziók) vonja magával. A terepszint alatti beépítés a talajvizek áramlását kis mértékben befolyásolhatja. A terület átalakulásával lehetőség nyílik a jelenleginél magasabb, összefüggő zöldfelületek kialakítására, ami szintén hozzájárul a terület környezeti kondícióinak javításához.

9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

9.1 Örökségi értékek sérülésének lehetőségei

A beavatkozási terület környezetében számos értékes, kerületi védelemre javasolt épített érték található. Az érintett ingatlanon helyezkedik el az egykori szeszgyár kéménye és a szomszédos ingatlanon a volt szeszgyár egykori üzemi épülete. Ezeket a javasolt beavatkozások nem rontcsolják, rendezik ezek környezetét. A tömb belsőnek átalakulása és a lakórendeltetés általi funkcióváltása javítja az értékes épületek revitalizációjának lehetőségét, növeli a tömb belsőben a zöldfelületek mennyiségét. A vegyes intézményi rendeltetés által az ipartörténeti együttesnek funkciógazdagabb megújulásra van lehetősége. Újpest hagyományos ipari múltjának emléket állító gyárkémény megőrzendő, annak jó karbantartásáról gondoskodni szükséges.

9.2. Környezeti értékek sérülésének lehetőségei

A beavatkozási terület természeti értékkel nem bír. A meglévő fa- és cserjeállomány jelentős részben átültethető, illetve pótolható. A területet élővíz, felszín alatti víztest nem érinti, az eredeti talaj, már csak nyomokban fedezhető fel, így a tervezett beépítés környezeti kockázatot nem hordoz magában. A felszín alatti beépítés során vizsgálni kell a talajvíz szintjét, gondoskodni kell a talajvizek biztonságos elvezetéséről, áramlásáról.