



## III. KÖTET

# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

DÉSZ IV. ütem Újpest és Újpest Duna-part  
kerületi építési szabályzat területére

314/2012. (XI. 8.) korm. rendelet 38. § szerinti  
véleményezési szakaszra

**2017. július**





**MEGBÍZÓ:** BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

**TELEPÜLÉSRENDEZÉS:**

Albrecht Ute  
vezető településtervező,  
okl. építészmérnök  
TT/1 01-0517



Teremy Viktória  
okl. településmérnök



**INFRASTRUKTÚRA:**

Pető Zoltán  
okl. építőmérnök, közlekedéstervező  
Tkö 01-2321



Rubus Zoltán  
okl. építőmérnök



Sztás Dániel  
okl. építőmérnök



Horváth Adrienn  
okl. építőmérnök  
TV 01-15130



Szabó Krisztián  
okl. építőmérnök



Orosz István  
okl. villamosmérnök,  
mérnök-közgazdász  
TE, TH 05-1585



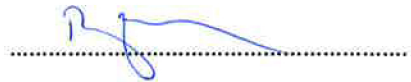
**TERMÉSZETI KÖRNYEZET:**

Zétényi Dávid  
okl. tájépítészmérnök  
TK 02-1473



**TÉRINFORMATIKA:**

Pizág Csaba  
építőmérnök, térinformatikai  
szakmérnök



**ÜGYVEZETŐ:**

Albrecht Ute



2017. június hó

SZERZŐK

A DOKUMENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE:

I. kötet – Megalapozó vizsgálat a főváros teljes Duna menti területére – *CD mellékletként*

I. kötet – Rajzi melléklet – *CD mellékletként*

II. kötet – Megalapozó vizsgálat a IV. ütem Újpest területére

**III. kötet – Alátámasztó munkarész IV. ütem Újpest és Újpest Duna-part kerületi építési szabályzat területére**

IV. kötet – Duna-parti építési szabályzat az IV. ütem Újpest területére (jóváhagyandó munkarész)

V. kötet – Újpest Duna-part kerületi építési szabályzat (jóváhagyandó munkarész)

## TARTALOMJEGYZÉK – III. KÖTET

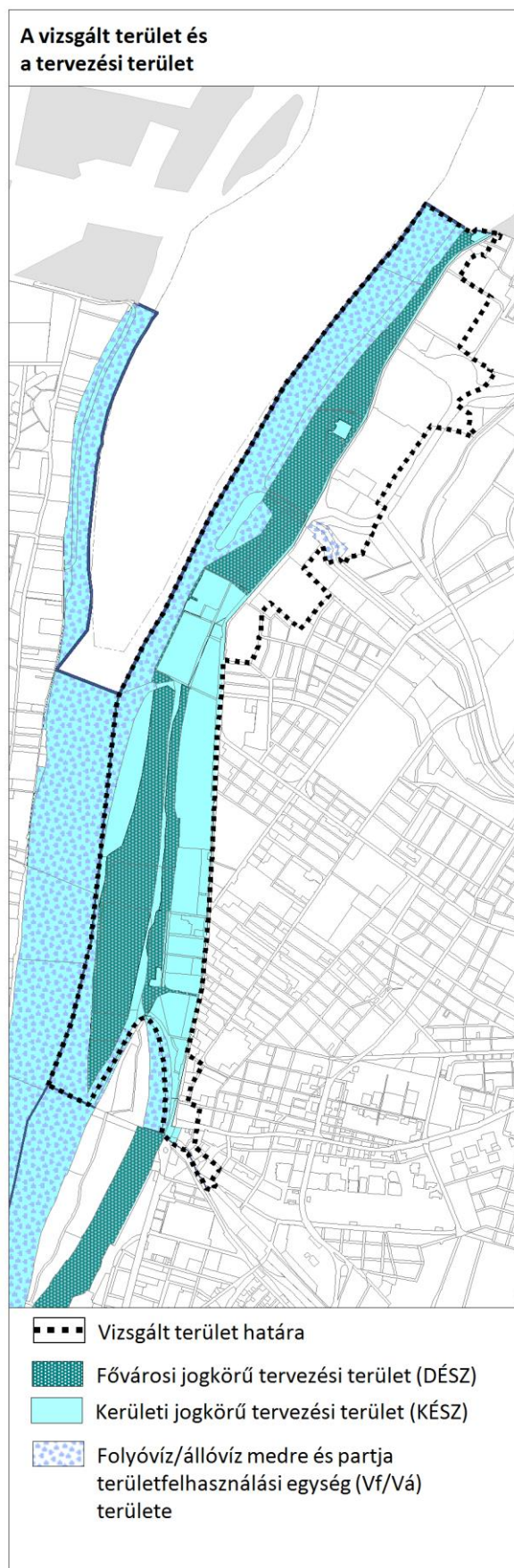
BEVEZETŐ	1
<b>3.1. PROGRAM</b>	<b>3</b>
<b>3.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT</b>	<b>7</b>
<b>3.3. ZÖLDFELÜLET-, TÁJRENDEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT</b>	<b>21</b>
3.3.1. Táj- és természetvédelmi javaslatok	21
3.3.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése	22
<b>3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b>	<b>24</b>
3.4.1. Hálózati kapcsolatok javaslata	24
3.4.2. Közúti javaslat	24
3.4.3. Partoldali közösségi közlekedés javaslata	28
3.4.4. Víz oldali közösségi közlekedés javaslata, hajózás	28
<b>3.5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</b>	<b>33</b>
3.5.1. Vízellátás	33
3.5.2. Csatornázás	33
3.5.3. Villamosenergia-ellátás	34
3.5.4. Gázellátás	35
3.5.5. Távhőellátás	37
3.5.6. Elektronikus hírközlés	37
<b>3.6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b>	<b>38</b>
3.6.1. Talaj és vizek védelme	38
3.6.2. Levegőtisztaság-védelme	38
3.6.3. Zaj elleni védelem	39
3.6.4. Hulladékgazdálkodás	39
<b>3.7. KATASZTRÓFAVÉDELMI JAVASLATOK</b>	<b>40</b>
3.7.1. Árvízvédelem	40
<b>3.8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	<b>42</b>
3.8.1. TSZT 2015 és FRSZ alkalmazása	42
3.8.2. Hatályos kerületi rendezési tervek elemeinek alkalmazása	43
3.8.3. A szabályozás alapelemei	44
3.8.4. A szabályozás másodlagos elemei	46
3.8.5. Egyéb szabályozási elemek	46
3.8.6. Védelem, korlátozás elemei	48
3.8.7. Tájékoztató elemek	49
<b>3.9. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA</b>	<b>51</b>
3.9.1. TSZT	51
3.9.2. Beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagérték	54
3.9.3. FRSZ	57
3.9.4. TSZT és FRSZ módosítás	61
<b>3.10. OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS</b>	<b>62</b>

## BEVEZETÉS

Az Étv. alapján a Duna-parti építési szabályzat helyi építési szabályzat, amelyet a fővárosi önkormányzat rendeletben rögzíthet. Az Étv. 2. § 38. pontjában megfogalmazott fogalom meghatározás szerint „*Duna-parti építési szabályzat: a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz*”.

A Duna telkével határos telkek tartoznak a Duna-parti építési szabályzat területi hatálya alá. Ez a terület **a telkek méretétől függően** néhol egészen keskeny sáv, máskor szélesebb zóna, valamint **a telkek formájától függően** hol egybefüggő sáv, hol szigetszerűen a területi hatály alá nem tartozó ingatlanokat zár közre. **A telkek jogi helyzete alapján** bizonyos szakaszokon csak beépítésre nem szánt közterületek, máshol beépítésre szánt területek is a Duna-parti építési szabályzat hatálya alá tartoznak. Ugyancsak nem tartozik a területi hatály alá a megfogalmazás alapján a Duna folyam területe sem.

A fentiekben ismertetett változó geometriai és jogi adottságú terület nem alkot értelmes településszerkezeti egységet, amire koherens szabályzat alkotható. Ezért a csatlakozó, a kerületi önkormányzati kompetenciába tartozó területekkel együtt, a területekre vonatkozóan egységes szemlélettel célszerű tervezni a kerületi önkormányzatokkal való megállapodás alapján. A megállapodások alapján rögzített, egybefüggő, funkcionálisan és szerkezetileg összetartozó terület egységekre egymással összehangolt szabályzatok készülnek, amelyek közül **a Duna-parti építési szabályzatot (DÉSZ) a fővárosi önkormányzat, a csatlakozó területekre készülő Duna menti kerületi építési szabályzatot (DKÉSZ) a kerületi önkormányzat fogadja el.** A két rendelet azonban közös megalapozó és alátámasztó munkarészekkel, egy eljárásban készül, így biztosítható a szabályok közötti összhang, és a tervezési célkitűzések megvalósítása. A vizsgált terület a Trk.-nak megfelelően a tervezési területen is túlmutat.



### 3.1. PROGRAM

Az Újpesti Duna-part településszerkezeti elhelyezkedésénél fogva markánsan elválnak a kerület többi részétől, nem kapcsolódik szervesen a lakott területekhez. Közterületi feltárás hiányában azonban megőrizte hosszú szakaszokon természetközeli állapotát. Újpest hagyományosan a Dunától elforduló fejlődési utat járt be. A folyó kínálta előnyöket a vízigényes ipari üzemek sajátították ki. Az ipari jellegű terület szerkezete a racionális logisztikai szempontok alapján és a terület belső igényei szerint elsősorban a Váci út felé szerveződött, ezzel elzárva a Duna menti területek közcélú használhatóságát. A Váci út és Duna között egy fővárosi jelentőségű, ipari karakterű területsáv jött létre.

Az egykori ipari funkció megszűnése óta az egybefüggő területsáv újbóli hasznosításához elsődleges szempont lett a terület keresztirányú strukturálása, a lehetséges tagolás keresett útjaként. A beépített sáv takarásában húzódnak a Duna menti természetközeli területek, melyek a városüzemeltetés zárványterületeiként második zárt sávot alkotnak a Duna és a lakóterületek között.

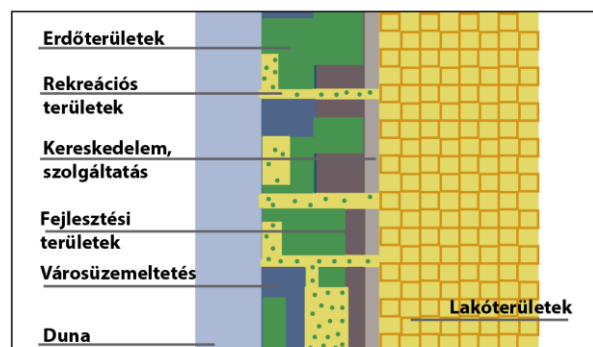
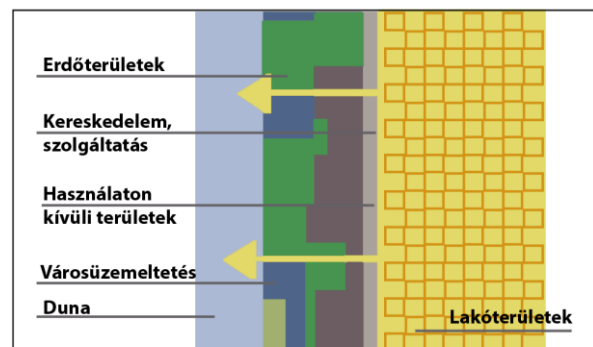
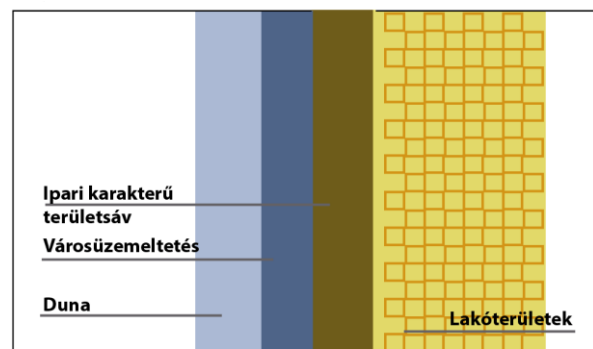
A jelenlegi területfelhasználás jellegzetesen szemlélteti az évszázados városfejlődés eredményét: a Váci út menti beépítést ma a kereskedelem-szolgáltatásnak teret engedő intézményi és munkahelyi területek alkotják (az egykori, ma alulhasznosított ipari zóna helyén). Az új területsáv mögött húzódik az erdőterületek sávja.

A városüzemeltetési területek a korszerűsítések és a technológiai fejlődés által jelenleg kisebb területi kiterjedéssel működnek. Az üzemeltetési tevékenység figyelembe vétele mellett a vízparti sávban beépítésre nem szánt területek adhatók át a közhasználat számára, a rekreációs szerepkör megvalósítása érdekében.

**Az értékes területek funkcióváltását** támogatja a szabályzat. Az építési övezetben megengedett paraméterek a városszerkezeti pozíciónak megfelelő, a Duna menti terület tájképéhez illeszkedő fejlesztési mértéket biztosítják a területek számára. A szabályzat lehetővé teszi a rendeltetések széles körét, differenciálva a területek adottságainak megfelelően.

A tervben meghatározott beépítésre szánt területek intézményi, gazdasági és különleges területek, melyek közforgalmú funkcióknak is adhatnak helyet. A meghatározott közterületi hálózat és közhasználatú magánutak által a Duna menti rekreációs és zöldterületek megnyílnak a lakosság számára. A ma leszakadó kerületrész a térség szerves részévé alakulhat át a természeti értékei, az új közforgalmú funkciók és a kialakítható kortárs építészeti tömegformálás által, ezzel biztosítva a természeti környezet közelségét és a kikapcsolódás élményét a sűrű újpesti lakóterületeken élő népesség számára.

Struktúra vázlat – a településszerkezet fejlődése





A Duna-part kedvező állapotához a **meglévő értékes növényállomány** hozzátartozik, ezért megőrzése a terv kiemelten fontos eleme. A parthasználat biztosítása érdekében kijelölésre kerülnek vízparti **sétányok**, amelyeknek kialakítását és használatát illetően előírások kerülnek rögzítésre. Ugyancsak kijelölésre kerül az FRSZ-ben meghatározott **kerékpárút** nyomvonala végig a part mentén, amelynek műszaki kialakítását az értékes, védett természeti környezetre tekintettel, annak megfelelően kell megvalósítani.

A beépítésre szánt területeken a kijelölt építési övezetek előírásai a már beépült terület esetében **a jelenleg hatályos szabályzatban szereplő paraméterek továbbélését**, a tervezett sportcélú terület esetében **a fejlesztés megvalósulását és a Duna-part tájképvédelmét** szolgálják.

### Hatályos Fejlesztési döntésekkel való összefüggések

Budapest közép- és hosszú távú fejlesztési dokumentumok kiemelik a Város és a folyó kapcsolatának erősítését, a javasolt szabályozás szorosan kapcsolódik ehhez a jövőképhez.

#### *Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció*

A Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott feladatok közül a Duna-parti építési szabályzat Újpestre vonatkozó üteme előrelépést jelent **a Duna-partok elérhetőségének, közcélú hasznosításának megteremtése** irányába. A terv fontos eleme a gyalogos, kerékpáros bejárhatóság biztosítása, valamint a rekreációs és sportolási lehetőségek megteremtése.

Ugyancsak fontos kapcsolódás a DÉSZ/DKÉSZ és a Budapest 2030 között **a Duna menti turisztikai és rekreációs területek fejlesztése** feladat részeként a látogatott partszakaszok hosszának további növelése, valamint a hajózás fejlesztése.

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások által lehetőség nyílik a területek fejlesztésére, ezzel **támogatva a barnamezős területek funkcióváltását**.

#### *Budapest 2020 Integrált településfejlesztési stratégia*

A Budapest 2020 stratégiában a Dunával együtt élő város célja területi alapon integrálja a Dunát érintő projekteket. Hálózati fejlesztési elemként külön nevesítésre került **az EuroVelo kerékpáros útvonal. A kikötő- és vízi közösségi közlekedési fejlesztést** érintő projektekhez kapcsolódik a szabályozási tervben a kikötők létesítésére alkalmas partszakaszok kijelölése.

#### *Újpest Településfejlesztési koncepció és Integrált településfejlesztési stratégia*

A kerületi fejlesztési dokumentumok is jelentős kérdésként kezelik **az újpesti Duna-part felértékelését, a part használatának rendezését, a sport- és rekreációs használat erősítését**. A tervezett közlekedési hálózat és a rekreációs területek a Duna menti közhasználatú terek növekedését, a használat rendezését, a területek megfelelő feltárását szolgálják.

Az újpesti Duna-part fejlesztésével kapcsolatban **új funkció telepítésére a Palotai-sziget belső területén** – az egykori Duna-meder helyén – van lehetőség.

A területen sportcélú mintaberuházás fejlesztését támogatja a IV. kerületi önkormányzat. A területen sportpályák, sport és rekreációs épületek épülnének, melyek összesen 16 sportág igényeit biztosítanák. A vonatkozó tanulmányterv szerint a területen alacsony energiaszintű épületek létesítése tervezett, melyek energiaszükségletei a szomszédos szennyvíztisztító-telepen keletkező többlet hő újrahasznosításával fedezhetők.

**A meglévő funkciók bővítésére** és sűrítésére van lehetőség a Váci út menti vízműterületen, melynek fejlesztési kereteit a kerületi önkormányzat által 2014-ben elfogadott kerületi szabályozási terv határozza meg. A területen irodaépületek, munkahelyi területek tervezettek a rekreációs területi bővítés, a honvédelmi terület megőrzése és a meglévő zöldterületek védelme mellett.

A közterületek megújítása mellett a területen kerékpáros megálló, új sétányok, sportpályák épülhetnek. A fejlesztésekhez kapcsolódóan a terület árvízvédelmének és revitalizációjának egyidejű rendezése is szükséges.

### 3.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

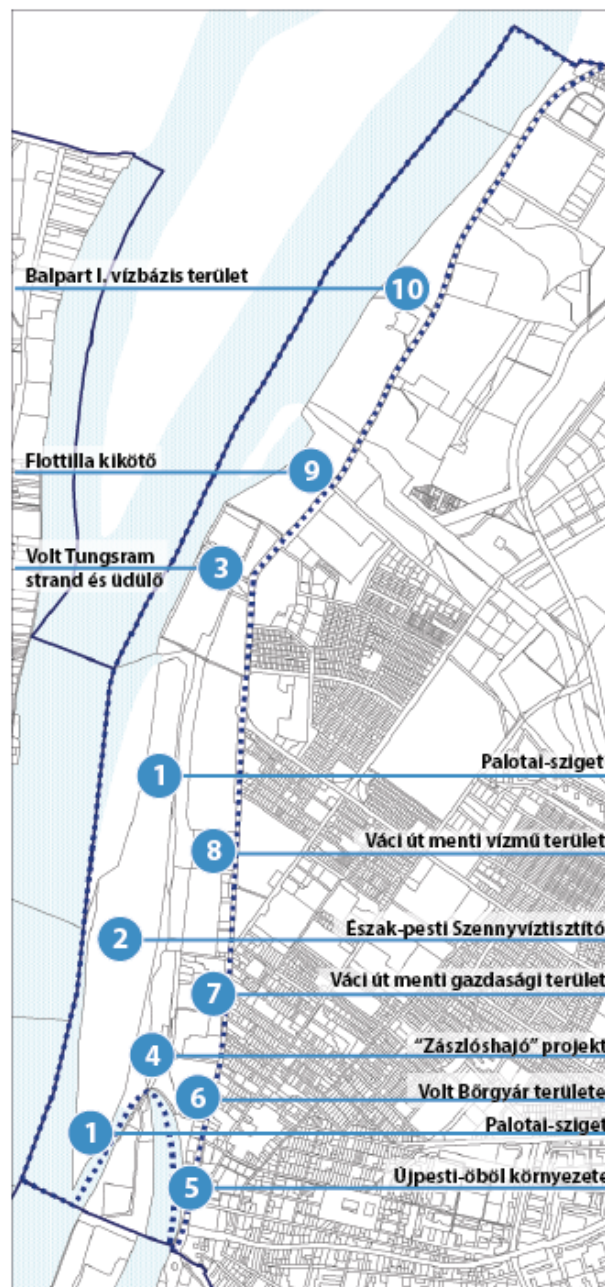
Az Újpesti Duna-part a budapesti Duna menti területek egyik legváltozatosabb szakasza. A vízpartot kísérő védett természeti területek mögötti, Váci út menti területeken jelenleg zajlik igen markánsan a rendeltetésváltás, és ezzel együtt új városarculati karakter kialakulása. A terület fejlesztési potenciálját a megszűnő történeti ipari funkciók adják. A jelenlegi városarculati megjelenés és funkcionális tagolódás a leginkább a telkenkénti átalakulás eredménye.

A területre az elmúlt években számos terv készült, melyek az érintett részterületekre vonatkozóan próbálták megteremteni az egységes elvek menti szabályozást és kijelölni a városépítés irányát. Jelen terv feladata a meglévő dokumentumoknak és az ismert szándékoknak az egységes szemléletű kezelése, a tervek határain megjelenő szegély-konfliktusok rendezése.

A Duna-part menti területek fejlődése Budapest és Újpest szerkezeti fejlődéséből következően determinált. A belső fejlesztési területek fokozatosan megtelnek, és a gazdasági élénkülés által lassan megjelennek ezen a területen is fejlesztési szándék. A Megyeri-híd és az M0 fejlesztései okán a korábban perifériára szorult terület ma jelentős vonzerővel bír. A sűrű, funkciógazdag városi szövet fokozatosan teret hódít a városüzemeltetési területek és az ártér védett élővilága közé. Jelen szabályozási terv feladata a terület fejlődési folyamatának biztosítása a területen lévő természeti és épített értékek megőrzése, a jogszabályok által meghatározott keretek között.

A területek egy részén a fejlesztési potenciált alapvetően az árvíz általi veszélyeztetettség, a védművek magasságihiány és nem megfelelő műszaki állapota határozza meg. A területek beépíthetőségéhez szükséges műszaki létesítményeket azonban csak oly módon szabad elhelyezni a területen, hogy azok a környezeti állapotot ne rontsák, és a meglévő természetes élővilágot ne károsítsák. Mindezek mellett fontos szempont a Duna-part látképének védelme. A fővárosban unikális érték az újpesti Duna-part természetes partja.

Az Újpesti Duna-part területét a városszerkezeti pozíciók és adottságok alapján részterületekre szükséges bontani, melyek különböző rendezési megoldásokat igényelnek.



A területegységeket összefogó, szerkezeti megoldást igényel a hiányzó műszaki infrastruktúra elemek területének biztosítása.



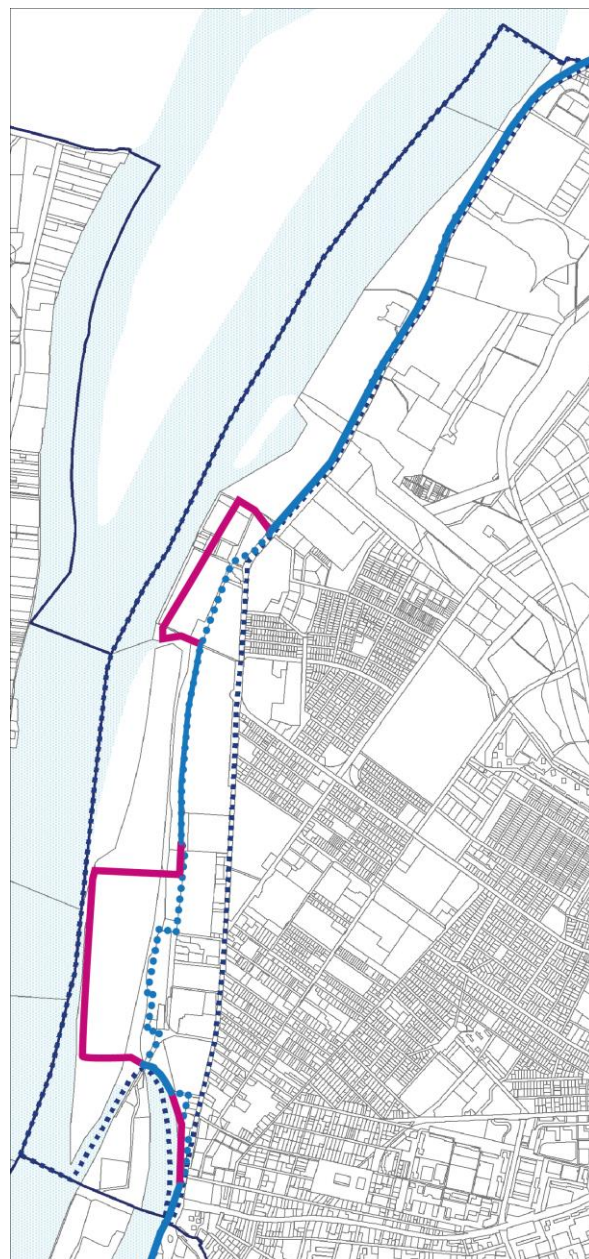
## Hiányzó műszaki infrastruktúra elemek biztosítása

### Árvízvédelmi művek fejlesztettségének és karbantartásának biztosítása

A területen jelenleg az árvízvédelmi művek magasságihiányosak és jellemzően rossz műszaki állapotúak. A védvonal az északi és a déli szakaszon a Váci út, míg a belső szakaszon a vízművek területe és a védett erdőterület között húzódik. Ezen a szakaszon a karbantartás biztosítása kifejezetten problémás, mert egyik oldalról beépítésre szánt területen jelent korlátozást, másik oldalról pedig a védett erdő élővilágát sérti. A területre hatályos KSZT (18/2014. (VI.27.) önk. rendelet) az érintett védművet a jelenlegi védmű bővítésével határozza meg, melynek tetejére jelöli ki a tervezett Duna sor út 22,0 méter széles, a Váci utat tehermentesítő, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutat. A meghatározott szélesítés és védmű-erősítés mindkét szomszédos területen jelentős károkat okozna. Jelentős területigénye a fővárosi védett erdőterületet és a beépítésre szánt területet is hátrányosan érintené. Felülvizsgálatra került az út kialakításának szükségessége, megvalósítása nem tervezett. Így a tervezett keresztmetsvény a KSZT-ben meghatározottnál jelentősen kisebb méretű lehet. A területen szükséges átvezetni az EuroVelo kerékpárutat, melyhez a szükséges keresztmetsvény 6,5 méter széles. Ez a szélesség megfelelő a tervezett töltés koronaszélességének, mely a védmű fenntartásához is alapvető igény.

A tervezett árvízvédelmi mű a Palotai-sziget védett természeti területén történő elhelyezése a 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet előírásaiba ütközik, így nem javasolt a védett erdő rovására növelni az igénybe vett terület méretét. A védmű megerősítésére csak a meglévő töltés területe vehető igénybe, a védett terület háborítatlansága érdekében. A töltés koronáját jelentő közterületi sávot (a tervezett kerékpárút számára biztosított területet) a meglévő védmű Duna felőli koronaélétől javasolt szabályozni a beépítésre szánt terület rovására. Az így keletkező területi csökkenés a szintterületi mutató megemelésével kerül kompenzálásra, így a telken építhető összes szintterület nem lesz

kevesebb a DKÉSZ-ben, mint a jelenleg hatályos KSZT-ben.



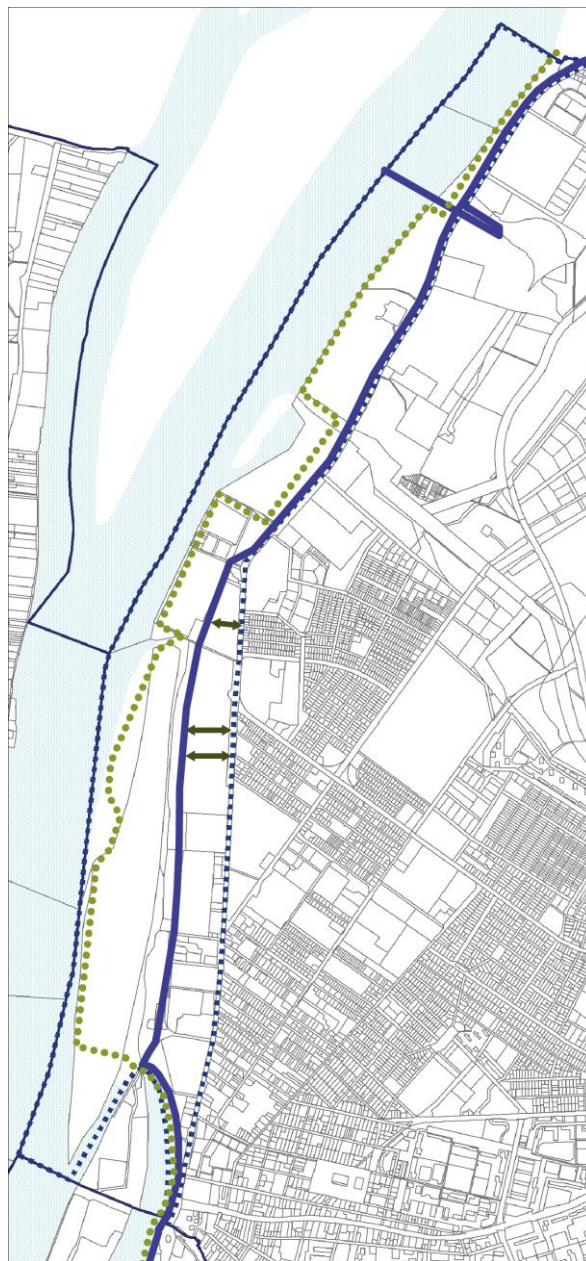
— Jelenlegi elsőrendű védvonal  
— Javasolt elsőrendű védvonal

### Hiányzó Duna-parti kerékpáros és gyalogos infrastruktúra biztosítása

A Duna-parti kerékpáros infrastruktúrát jelentő EuroVelo kerékpárút számára szükséges terület a javaslatban a tervezett árvízvédelmi mű koronáján biztosított.

A gyalogos infrastruktúra elemeket a területen a javaslat városias és természetközeli sétányok kijelölésével biztosítja, melyek jellemzően a meglévő ösvényeken, kitaposott útvonalakon kerülnek kijelölésre.

Újpest településfejlesztési koncepciójában alapvető cél a Duna-part megközelíthetőségének javítása, a keresztirányú kapcsolatok kialakítása. Ennek érdekében a terv egy-két helyen a tagolás biztosítása érdekében kialakítandó közterületeket jelöl ki, és a keletről a Váci útba csatlakozó utcategyekben biztosítandó gyalogos kapcsolatokat határoz meg. A Váci úthoz közforgalom számára megnyitott magánutat csatlakoztatni ezeken a gyalogos kapcsolattal kijelölt helyeken lehet, itt magánút kialakítható kiszolgálóút hálózati szerepkörrel, amely a gyalogos kapcsolatot magában foglalja.

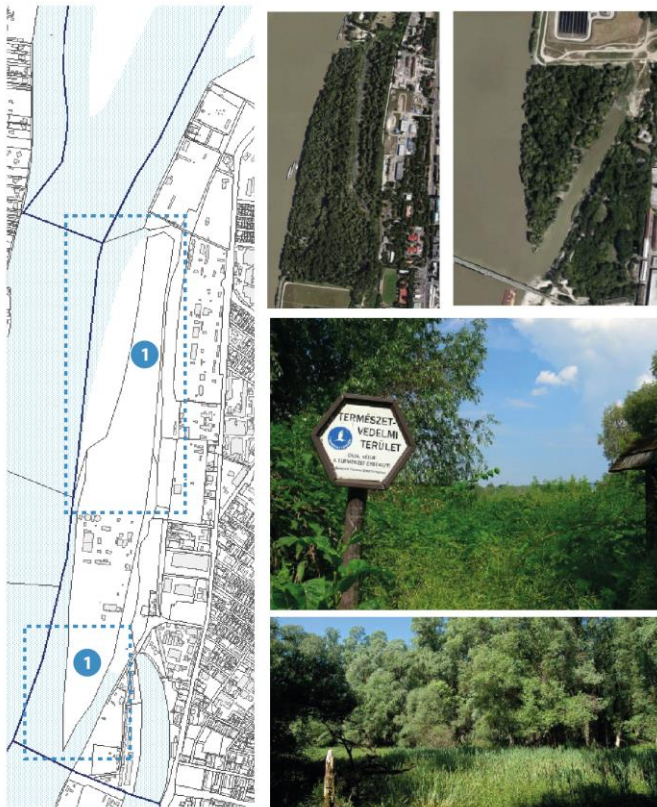


- Javasolt EuroVelo kerékpárút nyomvonala
- ⋯ Javasolt sétány nyomvonala
- Javasolt gyalogos kapcsolat



## A Duna menti területek

### 1. Palotai-sziget



A Palotai-sziget főváros által védett természeti terület. A természetvédelmi célkitűzés a terület háborítatlanságának megőrzése. A területre vonatkozó előírásokat a 25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet rögzíti. Emellett az Országos erdőállomány adattárban rögzített erdőterület, így az Erdőről szóló 2009. évi XXXVII. törvény rendelkezései is vonatkoznak rá, mely alapján csak kivételes esetben, kizárólag közérdekből és csereerdősítés mellett lehetséges az erdő igénybevétele.

Egyedi természetes élővilága okán a javaslat elsődleges célja a vonatkozó jogszabályokkal összhangban az értékek megőrzése. Ehhez az elsődleges feladat a szegély-konfliktusok rendezése. A hatályos településrendezési tervek a szélső erdőszáv igénybevételével számolnak. Ettől eltérően jelen javaslat az erdőterület háborítatlanságát tartja szem előtt.

### 2. Észak-pesti Szennyvíztisztító telep



Az Észak-pesti Szennyvíztisztító telep területére vonatkozó hatályos szabályozási tervet 2007-ben fogadta el Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete annak érdekében, hogy biztosítsa a telep korszerűsítéséhez és bővítéséhez szükséges építészeti háttérrel.

A szennyvíztisztító telep megfelelő működésének biztosítása a térség számára alapvető érdek. A főváros számára egyik legmeghatározóbb városüzemeltetési létesítmény területén jelen javaslat alapján a továbbiakban is biztosítva lesz minden korábbi építési lehetőség, összehangolva a hatályos jogszabályi környezettel és a jelenlegi fejlesztési szándékokkal. A szennyvíztisztító telep területi terjeszkedése az üzemeltető állásfoglalása alapján nem szükséges. Ezért az övezet területe a jelenlegi tulajdonviszonyokhoz illesztve csökkent, de a korábban megengedett szintterület a meghatározott paraméterek által továbbra is biztosított.

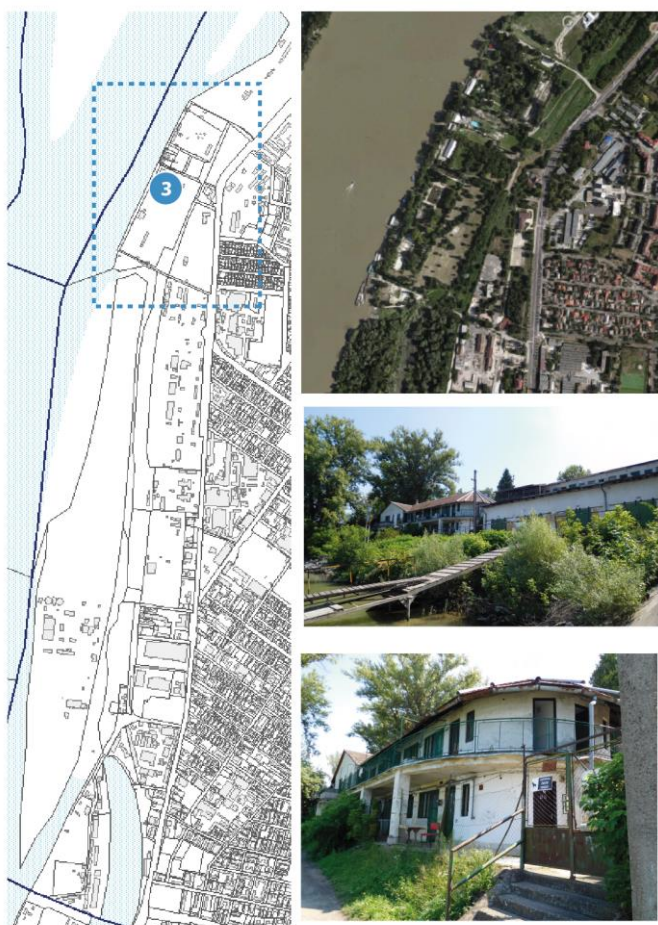


Környezetalakítási terv Palotai-szigetre és szennyvíztisztító telepre vonatkozó részlete





### 3. Volt Tungsram strand és üdülő területe



A volt Tungsram strand és üdülő az újpesti Duna-part egyetlen beépítésre szánt, közforgalmú területe. A területre vonatkozó hatályos szabályozási tervet 2014-ben fogadta el Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete. A terv a 135.514 m<sup>2</sup> alapterületen differenciált építési helyek rendszerét határozza meg annak érdekében, hogy a tagolatlan területen a környezeti adottságokat és a szerkezeti kapcsolatokat figyelembe véve legyen elhelyezhető a megengedett, igen magas szintterület mértéke.

Az árvízvédelemmel kapcsolatosan megváltozott jogszabályi környezet igényli, hogy jelen javaslat ezen a területen a korábbi beépítési tervet aktualizálja. Fontos célkitűzés, a hullámtérben lévő beépítésre szánt területen a jelenleg biztosított építési jogok megtartásra kerülhessenek.

A hatályos KSZT szabályozási tervlapján feltüntetésre került 47 104 m<sup>2</sup> alapterületű építési hely és 12 314,6 m<sup>2</sup> alapterületű, ún. hullámtéri építési hely. A területen új épületek elhelyezésének feltétele összefüggő, árvízről védett terület kialakítása.

A 74/2014. (XII.23.) BM rendeletnek megfelelően a MÁSZ + 1,3 méteres magassághoz a területen átlagosan 3,5 méteres feltöltés szükséges a part szintjéhez képest. Egy ilyen mértékű feltöltés gazdasági, ökológiai és vizuális szempontok alapján sem kívánatos. Javasolt a tereprendezést a hatályos KSZT beépítési tervének megfelelően a parttól hátrébb húzva, lépcsőzetesen kialakítani. Ezzel minimalizálható a feltöltés mennyisége, megőrizhető a faállomány jelentős része, és a Duna-parti sétány kialakítása is biztosított, illeszkedve a kerület hatályos fejlesztési dokumentumaihoz.

A jelenleg hatályos terv építési övezetében meghatározott paraméterek alapján a területen

- 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a megengedett legnagyobb szintterületi mutató,
- 35 % a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett, terepszint alatt pedig 50 %.
- 16,0 méter a megengedett legnagyobb építménymagasság.

Fenti paraméterek alapján a terepszint feletti beépítés legfeljebb 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Jelen tervben meghatározott szintterületi mutató az FRSZ-nek megfelelően két részből áll, vagyis szm = szmá (általános szintterületi mutató) + szmp (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató). Az általános szintterületi mutató meghatározása során a hatályos KSZT előírásainak megfelelően a terepszint felett kialakítható beépítéseket kell figyelembe venni. A KSZT 12.§ (9) c) pontja alapján MÁSZ alatti (tehát terepszint alatti) épületszinten csak a raktározást, gépkocsitárolást szolgáló helyiségek helyezhetők el, melyek szintterülete az szmp-be számítandók. Fentiek alapján javasolt az 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szmá meghatározása a területen, melyet 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szmp egészít ki, a terepszint alatt elhelyezendő gépkocsitárolást számára. Az szmp így biztosítja a hatályos KSZT-ben meghatározott építési helyek 100 %-os terepszint alatti beépítését 1 szinten. Az ily módon



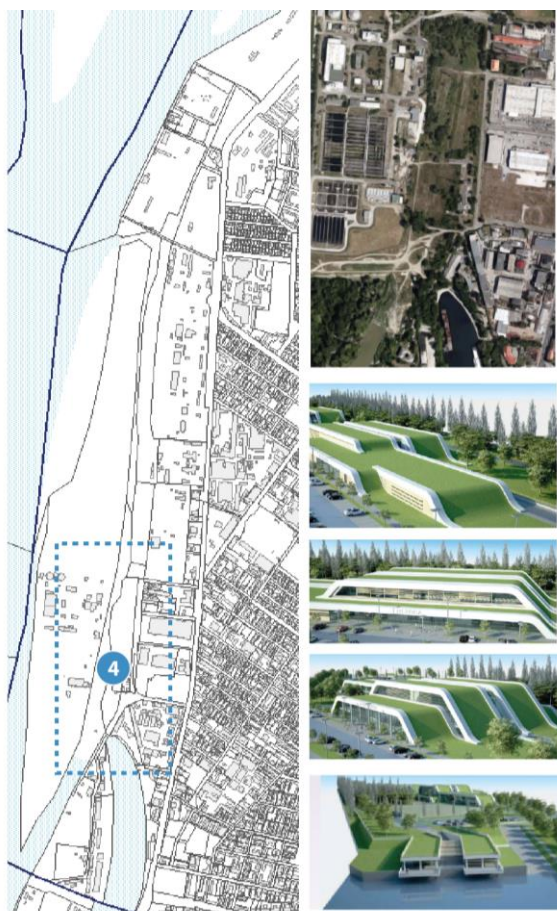
meghatározott szintterületi mutató megfelel az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékeknek (bővebben 3.7.2. fejezetben) és az OTÉK-ban megengedett legnagyobb beépítési sűrűségnek (2,0) is.

*Környezetalkítási terv volt Tungram strand és üdülő területére vonatkozó részlete*





#### 4. „Zászlóshajó” projekt területe



Az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep és környékére Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete a 3/2007. (III.1.) számú rendeletével kerületi szabályozási tervet (KSZT) fogadott el. A KSZT szabályozási tervlapján feltüntetésre került a szennyvíztisztító telep számára kijelölt építési övezet. A terv a szennyvízkezelési terület (KV-SZK-IV/P) övezethatára mentén telekalakítást ír elő, ami érinti a 75839 és a 70391 hrsz.-ú, állami tulajdonban lévő ingatlanokat is. A szennyvíztisztító telep jelenlegi területének növelése nem szükséges, így övezethatárát a jelenlegi tulajdonviszonyokhoz illeszti a terv.

Az érintett területre fentiek mellett 2016-ban készült a „Zászlóshajó Sportcélú Energiahatékony Mintaberuházás” fejlesztési terve Újpest Önkormányzata, az Újpesti Torna Egylet és a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. partnerségében. A fejlesztési dokumentum megvalósíthatóságának érdekében a jelenleg rendelkezésre álló tervet jelen építési szabályzatba szükséges integrálni. A „Zászlóshajó” projekt állami tulajdonú ingatlanon valósulna meg, és a KSZT által telekalakítással érintett területre sport célú területet javasol.

A TSZT 2015 kijelöli a „Zászlóshajó” fejlesztésének céljára a K-Rek területfelhasználási egységet az érintett területen a különleges szennyvízkezelési és a vegyes intézményi és gazdasági területek között. A „Zászlóshajó” programja alapján a területen összesen 19 400 m<sup>2</sup> szinterület építése javasolt sportcsarnokok, a sportpályákat kiszolgáló építmények, uszoda, kajak-kenu telep és az egyéb kiszolgáló építmények számára. A területre meghatározott építési övezet a fejlesztési programhoz és az FRSZ-ben meghatározottakhoz illeszkedő paramétersorral rendelkezik.

A környezetalakítási javaslaton ábrázolt épületek Újpest önkormányzata adatszolgáltatása alapján kerültek feltüntetésre, melyek egyelőre koncepciótervek. Az építészeti tervezés során különösen figyelemmel kell lenni a területen elhelyezkedő közművekre (részletesebben 3.5. Közművesítési javaslatok fejezetben).



A koncepcionális látványtervek forrása: „Zászlóshajó” projektet ismertető dokumentáció, 2016



Környezetalkítási terv „Zászlóshajó” projekt területére vonatkozó részlete





## A Váci út menti területek

Újpest Váci út menti Duna-parti területeire Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete 2014-ben fogadott el rendezési tervet (18/2014. (VI.27.) sz. rend.), mely egységes városépítészeti koncepcióval határozta meg a terület beépítését és jövőjét. A DKÉSZ javaslatot tesz az ebben a tervben megfogalmazottak továbbértékelésére, a meghatározott építési paraméterek és beépítési tervben szereplő elemek további biztosítására. Az elmúlt években megváltozott jogszabályi környezet azonban ezen a területen is szükségessé teszi a hatályos terv korrekcióját.

A 2014-es terv alapvető hálózati elemként tartalmazza a Duna sor utat, amely a Váci utat tehermentesítő gyűjtőútként szerepel. A megváltozott fejlesztési szándékok és a természeti értékek védelme miatt a TSZT/FRSZ nem, ezért jelen terv sem számol ennek az útnak a megvalósításával, így az nem is kerül kiszabályozásra. Ennek okán a beépítésre szánt területek szerkezetének újragondolása volt szükséges.

Az építészeti átalakulás vonatkozásában a hatályos terv és jelen javaslat közel azonos, a kis lépések stratégiájára épül. Elemzi az érdekviszonyokat és az értékeket, melyek között keresi a megfelelő optimumot. A terület szerkezetébe helyi pontokon jelöl szükséges beavatkozásokat, továbbfejlesztve a meglévő struktúrát. Ezzel biztosítva a fokozatos átalakulást.

### 5. Újpesti-öböl környezete

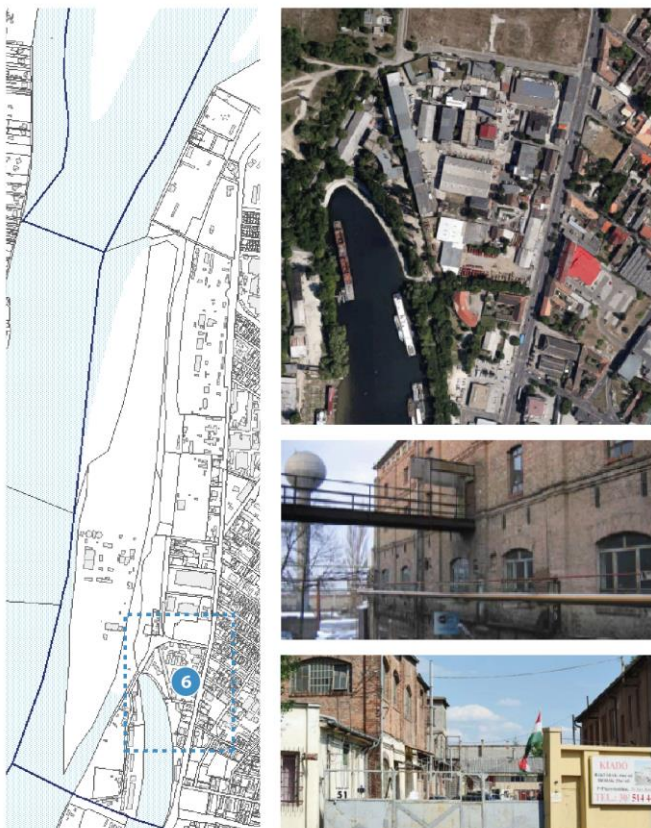


Az Újpesti-öböl környezetében hosszú távon a part mentén egy közpark területsáv tervezett, ezzel biztosítva a közhasználatú rekreációs Duna-partot a kerületi lakosság számára. Az öböl partjának rendezése során kiemelt szempont a téli kikötő működésének jövőbeli biztosítása, az árvízvédelmi művek fejlesztésének és bővítésének területbiztosítása a beépített területek védelme érdekében. Jelenleg a védvonal az épületek kerítése, illetve a Váci út támfala. A javaslat a közpark kialakításához a terep rendezésével számol, ezzel kialakítva az árvízvédelemhez szükséges, megfelelő terepszint feletti magasságot. Az elmúlt években megerősítésre került az öböl északi végében lévő árvízvédelmi fal, ennek meghosszabbítása a jövőben tervezett. A védmű mögött, a mentett oldalon javasolt kialakítani az EuroVelo kerékpárút számára biztosítandó közterületi sávot, mely egyben a védműhöz szükséges fenntartási sáv is.



*Előkép az öböl kialakítására*

### 6. Volt Bőrgyár területe



A tradicionálisan ipari város, Újpest területén egykor nagy hangsúlyt kapott az bőrgyártás. A környéken számos üzemi terület működött, melyek jelentős része mára felszámolásra került. Jelen javaslat Újpest Örökségvédelmi Hatástanulmánya által védelemre javasolt épületek megtartásával számol. A nagyméretű zárt tömbben kötelező gyalogos kapcsolat biztosítása javasolt, a tömb feltárása és az öböl megközelíthetősége érdekében. A korábbi munkahelyi terület a fejlesztetőség támogatása érdekében a TSZT által intézményterület területfelhasználási kategóriába sorolt. A megengedett rendeltetések között továbbra is szerepel a nem zavaró hatású gazdasági rendeltetés, de megengedett a területen iroda, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, kulturális-szórakoztató, szabadidős rendeltetések elhelyezése is.

A Duna sor út elhagyása miatt, a korábbi tervekben szereplő radikális szerkezet átalakítás kényszere elmarad.

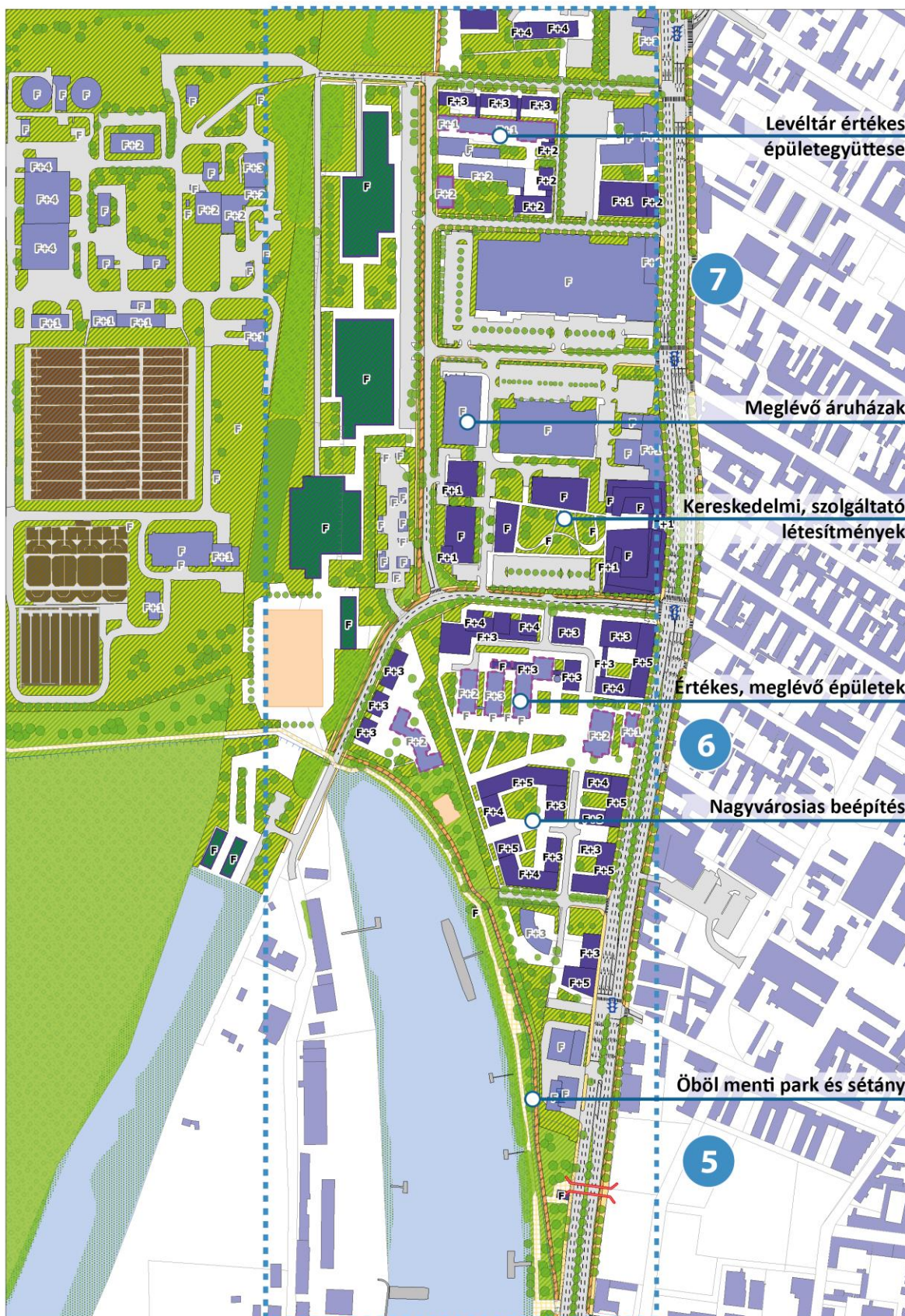
### 7. Váci út menti gazdasági területek



A Váci út mentén a telkenkénti átalakulás által mára megjelent a kereskedelmi, szolgáltató funkciókör. Ezek a területek a továbbiakban is gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területként javasoltak, a jelenlegi építési paraméterek megtartása mellett, a megkezdett átépülés jövőbeli biztosítása érdekében.



Környezetalkítási terv öböl környezetére és Váci út menti gazdasági területekre vonatkozó részlete





8. Váci út menti vízmű terület

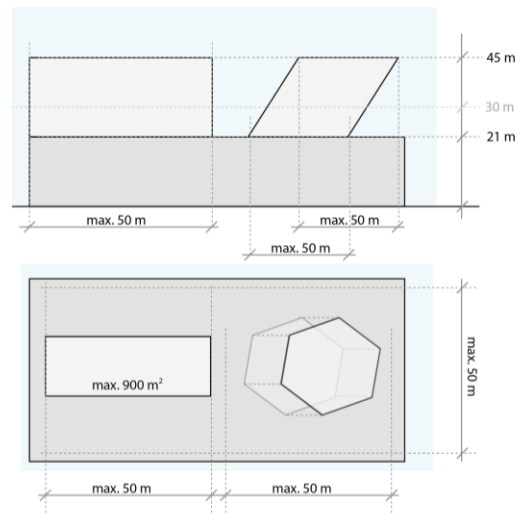


A Váci út menti vízmű terület a tervezési terület legnagyobb fejlesztési potenciáljával rendelkező területe. A gazdag növényállománnyal és alacsony beépítéssel rendelkező területen a meghatározott építési paraméterek és széles funkciókör nagyarányú fejlesztési lehetőséget biztosít. Az intenzíven beépíthető, nagytelkes területen a biztosítandó gyalogos kapcsolatok által valódi közterületek kijelölése nélkül jöhet létre egy belső feltáró úthálózat.

A Fóti út torkolatánál a hatályos rendezési tervek magasház elhelyezésére alkalmas területet jelölnek ki. Az FRSZ-ben az épület megengedett legmagasabb pontja 45,0 méter lehet. A hatályos KSZT-ben a Fóti út tengelyében a legnagyobb építménymagasság 45,0 méter lehet. Jelen tervben az épület legmagasabb pontja és a legnagyobb épületmagasság is 45,0 méter lehet.

A városképi megjelenés szempontjából kiemelten hangsúlyos a megengedett magasház helye és tömegformálása, ezért a szöveges előírások között differenciáltan meghatározott, hogy adott épületmagasság feletti épületrészek mekkora alaprajzi méretekkel (lásd jobb oldali ábra) és hova helyezhetők el.

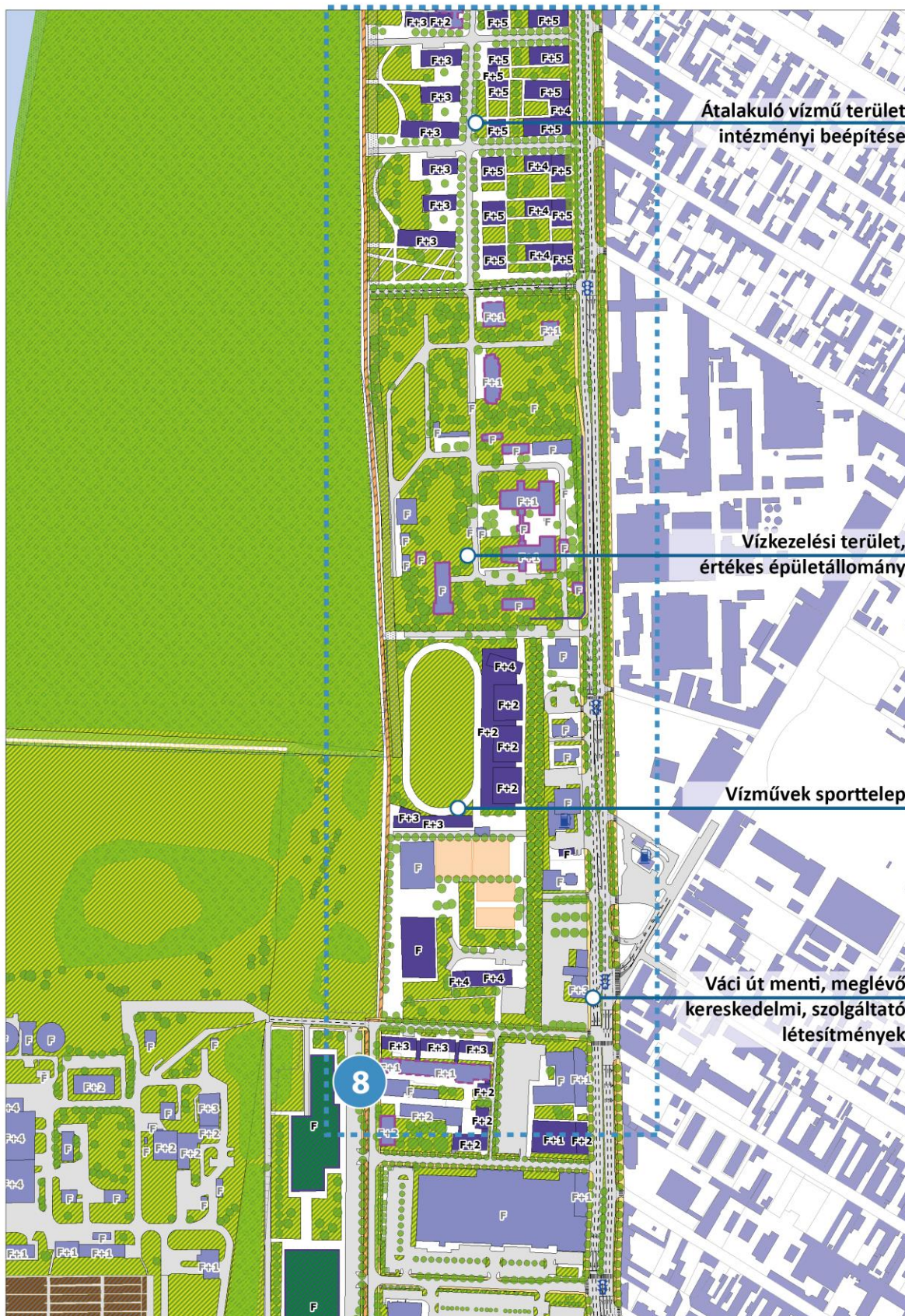
Ennek a vízmű területnek a része a vízművek sporttelepe is, melynek jövőbeli rekreációs célú hasznosítását és épületállományának bővítését biztosítja a terv. A meghatározott paraméterek lehetővé teszik a terület további fejlesztését, a meglévő sportcsarnok bővítését, új épületek telepítését. A beépítések elsősorban a Váci út menti, sűrűbb területsávhoz csatlakoznak, fokozatosan lazítva a Duna irányába a megengedett beépítés mértékét.



A terület fejlesztése során figyelembe kell venni a meglévő értékeket, csak az azokhoz illeszkedő beépítés képzelhető el a területen. A településképi előírásokat és illeszkedési szabályokat a helyi építési szabályzat már nem tartalmazhatja jogszabályi felhatalmazás hiányában, azonban a szabályozási tervlapon tájékoztató elemként feltüntetésre kerültek a védett épületek és Újpest Örökségvédelmi Hatástanulmánya alapján a védelemre javasolt épületek. Az épített értékek védelme mellett a Duna-part közelségében kiemelten fontos a meglévő, értékes vegetáció védelme, így a javaslat lehatárolta az értékes faegyedeket és faállományokat, valamint a zöldfelületként fenntartandó területeket is.



Környezetalkítási terv Váci út menti vízmű területekre vonatkozó részlete (déli területegység)





Környezetalakítási terv Váci út menti vízmű területekre vonatkozó részlete (északi területegység)







### 9. Flottilla kikötő

A Flottilla kikötő honvédelmi rendeltetését biztosítja a javaslat, semmilyen módon nem korlátozva azt.

### 10. Balpart I. vízbázis terület

A Balpart I. nevű vízbázis terület, melynek területén ivóvízkutak és hozzájuk kapcsolódó infrastruktúra hálózat helyezkedik el. A terület az ivóvízvédelme érdekében zárt és védett.

A jelenlegi telekállomány rendezetlen, a telekméreték igen változatosak, és nem megfelelően tagolják a területet. A meghatározott legkisebb telekméret paramétere által a terület tagolása újragondolható.

A hatályos KSZT a Megyeri híd területén közlekedési területet jelöl ki. Ezt a jelenlegi terv nem veszi át, mert a híd nem terepszinten halad a területen, így a műtárgy jelölése elegendő a vízbázis terület vonatkozásában.

A vízbázis területen elhelyezkedő ipartörténeti műemlékek fennmaradását és hasznosíthatóságát biztosítják a szabályzat előírásai.

Környezetalakítási terv Flottilla kikötőre és Balpart I. területére vonatkozó részlete









DUNA-PARTI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ÉS DUNA-PARTI KERÜLETI  
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
IV. KERÜLET, ÚJPEST

Alátámasztó munkarész

Környezetalkítási javaslat

1. szelvény

M = 1 : 2.000



- Meglévő / Tervezett faegyed
- Meglévő facsoport
- Zöldfelület
- Közterületi zöldfelület
- Vízfelület
- Útburkolat
- Egyéb burkolat
- Gyalogos burkolat
- Köttörpályás közlekedés (vasút)
- U Üzemanyagtöltő állomás
- K Közforgalmú kikötő
- T Jelzőlámpás forgalomirányítás
- Keresztmetszet helye
- Meglévő / tervezett híd műtárgy
- Sportpálya
- Kerékpárút
- Meglévő/ Tervezett épület
- Védett/Védelemre javasolt épület
- Védett kerítés
- F+1 F+1 Meglévő/Tervezett szintszám
- Védmű fenntartási sávja (be nem építhető terület)
- Meglévő/Tervezett védmű
- Vízfolyás
- Kerülethár



DUNA-PARTI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ÉS DUNA-PARTI KERÜLETI  
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
IV. KERÜLET, ÚJPEST

Alátámasztó munkarész

**Környezetalkítási javaslat**

2. szelvény

M = 1 : 2.000



- Meglévő / Tervezett faegyed
- Meglévő facsoport
- Zöldfelület
- Közterületi zöldfelület
- Vízfelület
- Útburkolat
- Egyéb burkolat
- Gyalogos burkolat
- Köztöppályás közlekedés (vasút)
- Üzemanyagtöltő állomás
- Közforgalmú kikötő
- Jelzőlámpás forgalomirányítás
- Keresztmetszet helye
- Meglévő / tervezett híd műtárgy
- Sportpálya
- Kerékpárút
- Meglévő/ Tervezett épület
- Védett/Védelemre javasolt épület
- Védett kerítés
- Meglévő/Tervezett szintszám
- Védmű fenntartási sávja (be nem építhető terület)
- Meglévő/Tervezett védmű
- Vízfolyás
- Kerülethatár



**DUNA-PARTI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ÉS DUNA-PARTI KERÜLETI  
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
IV. KERÜLET, ÚJPEST**

Alátámasztó munkarész

**Környezetalkítási javaslat**

3. szelvény

**M = 1 : 2.000**



- Meglévő / Tervezett faegyed
- Meglévő facsoport
- Zöldfelület
- Közterületi zöldfelület
- Vízfelület
- Útburkolat
- Egyéb burkolat
- Gyalogos burkolat
- Köztölpályás közlekedés (vasút)
- Üzemanyagtöltő állomás
- Közforgalmú kikötő
- Jelzőlámpás forgalomirányítás
- Keresztmetszet helye
- Meglévő / tervezett híd műtárgy
- Sportpálya
- Kerékpárút
- Meglévő / Tervezett épület
- Védett/Védelemre javasolt épület
- Védett kerítés
- F+1 F+1 Meglévő/Tervezett szintszám
- Védmű fenntartási sávja (be nem építhető terület)
- Meglévő/Tervezett védmű
- Vízfolyás
- Kerülethatár



DUNA-PARTI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ÉS DUNA-PARTI KERÜLETI  
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
IV. KERÜLET, ÚJPEST

Alátámasztó munkarész

Környezetalkítási javaslat

4. szelvény

M = 1 : 2.000



- Meglévő / Tervezett faegyed
- Meglévő facsoport
- Zöldfelület
- Közterületi zöldfelület
- Vízfelület
- Útburkolat
- Egyéb burkolat
- Gyalogos burkolat
- Kötőpályás közlekedés (vasút)
- Üzemanyagtöltő állomás
- Közforgalmú kikötő
- Jelzőlámpás forgalomirányítás
- Keresztmetszet helye
- Meglévő / tervezett híd műtárgy
- Sportpálya
- Kerékpárút
- Meglévő/ Tervezett épület
- Védett/Védelemre javasolt épület
- Védett kerítés
- Meglévő/Tervezett szintszám
- Védmű fenntartási sávja (be nem építhető terület)
- Meglévő/Tervezett védmű
- Vízfolyás
- Kerülethatar



### 3.3. ZÖLDFELÜLET-, TÁJRENDEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

#### 3.3.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZET VÉDELMI JAVASLATOK

A tervezési terület legfőbb természeti értéke a fővárosi önkormányzati rendeletben védett **Palotai-sziget természetvédelmi terület**. A Palotai-sziget egyike a budapesti Duna-szakasz utolsó megmaradt ártéri ligeterdejének, ahol az időszakos elöntés és a terület háborítatlanságának köszönhetően egyedülálló élőhely alakult ki.

A természetvédelmi terület természetvédelmi kezelési tervét a 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet 9. melléklete tartalmazza. A kezelési terv előírásai alapján a természetvédelmi gyakorlati célkitűzés a területen található értékes, őshonos ártéri vegetáció és állatvilág megőrzése, a természetes folyamatok fenntartása és a terület háborítatlanságának megőrzése. A rendelet előírása alapján a területen épület, egyéb építmények, kerítések és kapuk stb. létesítése és infrastruktúra kiépítése nem engedélyezhető, ugyanakkor a terület gyalogosan és kerékpárral szabadon látogatható a meglévő sétatutak igénybevételével.

Jelenleg sajnos számos konfliktus adódik a természetvédelmi területen: hajléktalanok állandó jelenléte mellett a lakosság is korlátozások nélkül veszi igénybe az ártéri erdőt. Mindez együtt jár a szemteléssel, taposással és az illegális tűzgyújtással.

A természetvédelmi területtel kapcsolatos legnagyobb kihívás, hogy a természetvédelmi szempontok figyelembe vétele mellett a kijelölt természetközeli sétányok mentén biztosítottak legyenek a lakossági látogatás feltételei – természetjárás, oktatás, szemléletformálás céljából. A sétányokat a látogatók irányítása érdekében úgy kell kijelölni és kiépíteni, hogy azok a fokozott védelmet igénylő élőhelyeket elkerüljék. A sétányokat vízáteresztő burkolattal, tájba illő módon kell kialakítani, egyes szakaszokon megoldás lehet az árvíz esetén is funkcionáló (és egyúttal a természeti értékeket a taposástól megóvó) lábakon álló pallós ösvény kialakítása – bár kérdéses a technológia, ami bírja az árvízi elöntést. A sétány mentén ismeretterjesztést szolgáló és környezet- és természettudatos magatartást ösztönző információs táblák kihelyezése javasolt.

A tervezett árvízvédelmi fővédvonal a meglévő árvízvédelmi töltés mentén került kijelölésre. A jelenleg magasságihiányos töltés bővítését úgy kell megvalósítani, hogy ne a természetvédelmi terület többlet igénybevételével járjon. Az árvízvédelmi töltés rézsűjét tájjellegű növényzettel kell beültetni és zöldfelületként kell fenntartani. A töltésen tervezett kerékpárút mentén közvilágítást csak a természetvédelmi szempontok figyelembe vétele mellett, a természetvédelemért felelős hatóságok egyetértésével szabad kiépíteni, kerülni kell a túlzott megvilágítást, amely kedvezőtlenül befolyásolná az élőlények bioritmusát.

A tervezési terület jelentős részét érinti az **országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezete**. Az övezetben – a honvédelmi érdekelttségű területeket kivéve – csak beépítésre nem szánt övezetek kerültek kijelölésre a TSZT 2015-tel összhangban. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

A **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete** a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján, a TSZT 2015 által pontosítva került lehatárolásra. Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. Az övezet magában foglalja a tervezési terület jelentős hányadát. A Duna parti elhelyezkedés miatt tájképileg kitett területek közé tartoznak a részben természetvédelmi és vízbázisvédelmi oltalom alatt álló ártéri erdők és az alacsony beépítési intenzitású és jelentős növényállománnyal bíró volt Tungsram strand és üdülő területe is. E területeken kiemelt cél az egyedülállóan zöld karakterű Duna-part megőrzése, az épületek tájbeillesztése. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, a tájképi



egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni. E szempontok érvényesülését a településképi arculati kézikönyv és rendelet hivatott elsősorban biztosítani.

A szabályozási terven a TSZT alapján **védelemre érdemes természeti területként** került feltüntetésre az Újpesti vízmű mintegy 40 ha nagyságú hidrogeológiai védőterülete, amely az elzártágának köszönhetően háborítatlan természetközeli élőhelyként maradt fenn. A terület bár hosszú távon is az ivóvíz kitermelés céljára szolgál, hangsúlyozni kell a természeti értékek megővésének fontosságát, amit a tervezett természetközeli sétányok kialakításánál is érvényesíteni kell. Megfontolandó – a vízmű üzemi terület működésének és a meglévő épületállomány hasznosításának biztosításával – a terület részben, vagy egészben természetvédelmi oltalom alá helyezése, hogy hatékonyabban lehessen védeni az értékes élővilágát.

### 3.3.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezési terület a zöldfelületi intenzitás és a zöldfelületi ellátottság tekintetében eltérően értékelhető:

- A terület zöldfelületi intenzitás a jelentős erdősültségből adódóan többnyire magas, kivételt képeznek a Váci út menti ipari-gazdasági területek, és az Észak-pesti szennyvíztisztító telepe, ahol a magas beépítettségi és burkolati arány alacsony zöldfelületi aránnyal párosul.
- A kedvező zöldfelületi adottságú területek ugyanakkor a környékbeli lakosság számára kevésbé hasznosíthatók a terület rossz megközelíthetősége, és a természetvédelmi – vízbázisvédelmi korlátozásokból adódóan.

A zöldfelületi rendszer fejlesztésének két területe tehát:

- A kedvező zöldfelületi intenzitás megőrzése és lehetőség szerint növelése a közterületeken és építési övezetekben.
- A zöldterületi ellátottság javítása új közhasználatú zöldfelületek kijelölése, és

a Duna-parti erdőterületek megközelíthetőségének javítása által.

#### **Magas zöldfelületi intenzitás megőrzése és növelése:**

A magas zöldfelületi intenzitású területek jelentős részén a kedvező adottság nem veszélyeztetett. A meglévő erdőterületek döntő hányada a TSZT 2015-nek megfelelő védelmi erdőterület vagy vízbeszerzési terület övezetbe sorolódik. A növényállomány megővését biztosítják továbbá a természetvédelmi és közvetett módon a vízbázisvédelmi előírások is.

Az egykori Tungsram strand és üdülő jelenleg használaton kívüli, vagy alulhasznosított területe szintén jelentős zöldfelülettel és kiemelkedően értékes faállománnyal bír. A terület fejlesztése esetén elkerülhetetlen a meglévő faállomány valamilyen mértékű igénybevétele, és így a zöldfelületi intenzitás legalább átmeneti csökkenése is. Szintén a zöldfelületek csökkenését vonja magával a „Zászlóshajó” projekt számára szolgáló rekreációs terület a szennyvíztisztító telep szomszédságában, de általában véve valamennyi változással érintett övezetben számolni kell a zöldfelületek igénybevételeivel. A szabályozási terv az egyes övezetekre, a helyi sajátosságok figyelembevételével meghatározott legkisebb zöldfelületi arányon túl egyéb rendelkezésre álló eszközeivel törekszik a meglévő értékes faállomány megővésére és a kedvező zöldfelületi tagolás biztosítására:

- A vizsgálatok és a hatályos szabályozási tervek figyelembe vételével kijelölésre kerültek a megtartandó értékes facsoportok, faegyedek és fasorok amelyek kivágása csak különösen indokolt esetben és megfelelő fapótlás mellett engedhető meg.
- A szabályozási terv a telek zöldfelületként fenntartandó részeként szabályozza az építési övezetek megfelelő zöldfelületi tagolását biztosítva.
- A nagyobb beépítési intenzitást megengedő intézményi, gazdasági és különleges, rekreációs célú övezetekben az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább

50%-án legalább egyszintes növényállományú extenzív zöldtetőt kell létesíteni a szabályzat alapján.

- Az Országos Erdőállomány Adattári erdőterületek a szabályozási terv egyéb elemeként kerültek feltüntetésre, biztosítva a nem erdőövezeti besorolású természetben meglévő erdőterületek fennmaradását is. Az adattári erdőterületek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Etv.) hatálya alá tartoznak, fenntartásuk az erdészeti üzemterv szerint szükséges. A Váci út tervezett szélesítéséhez kapcsolódó szabályozás az erdőterületek igénybevételét szükségelteti, ami csak az Etv. vonatkozó előírásai alapján, megfelelő csereerdősítés mellett valósítható meg.

A fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet alapján gondoskodni szükséges a kivágásra kerülő faegyedek pótlásáról. A fakivágás, fapótlás részletszabályait, így pl. a pótlás mértékét önálló helyi (kerületi) rendeletben lehet szabályozni.

#### **Zöldterületi ellátottság javítása:**

A szabadtéri rekreációs helyszínek és funkciók bővítését az alábbi szabályozási eszközökkel biztosítja a terv:

- A Duna-partok jobb megközelíthetőségére városias és természetközeli sétányok, valamint kerékpárút nyomvonalak kerültek kijelölése – egyes szakaszokon sétány övezetként (Kt-Sv, Kt-St) szabályozva.
- A hatályos szabályozást figyelembe véve zöldterületi övezetek (Zkp/Kk, Kt-Zkk) kerültek kijelölésre az Újpesti-öböl mentén. A tervezett közkert a közeljövőben tervezett Károlyi Városnegyed projekthez kapcsolódóan felértékelődhet és a tervezett gyalogos híd által közvetlenül megközelíthető területé válhat.
- A lakossági rekreációnak korlátozottan közhasználatú területeiként tervezettek

a különleges rekreációs területek. A volt Tungsram strand és üdülő, valamint a Zászlóshajó Projekt kialakításánál is alapvető szempont kell, hogy legyen az – akár térítésmentesen igénybe vehető – közhasználat biztosítása. Az Üdülő sor mentén a sétány mellett további közhasználatú zöldfelületként kialakítandó (el nem keríthető) területek kerültek kijelölésre a lakossági rekreációs helyszíneket bővítve.

A TSZT 2015 előírása szerint, a hatályos kerületi településrendezési eszközökben szereplő zöldterületként besorolt övezetek nagysága új kerületi településrendezési eszköz készítése során összességében – néhány felsorolt kivételtől eltekintve – nem csökkenhetnek. Az Újpesti-öbölmentén kijelölt zöldterületi övezetek (Zkp/Kk, Kt-Zkk) területnagysága az alábbiak szerint alakul a hatályos KÉSZ-hez képest.

Jelenlegi zöldterületek nagysága (KÉSZ)	1,87 ha
Tervezett zöldterületek nagysága (DÉSZ-DKÉSZ)	1,99 ha
<b>Különbség</b>	<b>0,12 ha</b>

A 0,12 ha nagyságú zöldterületi növekmény a Dunasor út megváltozott szabályozásának köszönhető (az öböl menti szakasz már nem tervezett).

Tehát a zöldterületként kijelölt övezetek nagysága a hatályos szabályozási eszközökhöz képest kis mértékben növekszik a DÉSZ-DKÉSZ alapján.



### 3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

#### 3.4.1. HÁLÓZATI KAPCSOLATOK JAVASLATA (KÖZÚTI, VASÚTI, KERÉKPÁROS, HAJÓZÁS)

A tervezési területet több, térségi jelentőségű hálózati kapcsolatot biztosító közlekedési elem is érinti, keresztezi. Teljesen új infrastruktúra elem kialakítását a hatályos településszerkezeti terv nem tartalmazza a területen.

A közúti közlekedés terén a 2. sz. főút (M2 autópályát) bevezető szakasza a Váci út, jelentősége változatlan, távlatban is biztosítja az északi agglomeráció települései és Észak-Pest kerületei között a kapcsolatot. Az M0 gyűrű lehetővé teszi Budapest elkerülését, továbbá a főváros számára Buda és Pest közötti kapcsolatot jelent a város határán.

Részben a Váci út meglévő kerékpáros infrastruktúrájának felhasználásával jön létre az EuroVelo 6 nemzetközi kerékpárút a Duna-part térségében.

#### 3.4.2. KÖZÚTI JAVASLAT

A tervezési területet meghatározó, budapesti léptékben is jelentős főúthálózati elem a Váci út. Az M0 gyűrű északi szektorának megépítésekor egységesen 2x2 forgalmi sávú keresztmetszetűre bővített főútvonal Fóti út – Árpád út közötti szakaszának építési területét nagyjából a közúti közlekedés pályája foglalja el. A Váci út 2x3 sávra bővítése kapacitásnövelés céljából nem tervezett (lásd emlékeztető).

A tervezési területre 2014 évben elfogadott településrendezési terv a Váci út M0 gyűrű – Árpád út közötti szakaszának 20-45 m között változó szélességű építési területét 35 m közeli szabályozási szélesség megadásával egységesíti, mely lehetőséget teremt a városias beépítésű szakaszán a közösségi közlekedés előnyben részesítéséhez autóbusszáv építésére, a kerékpáros infrastruktúra továbbépítésére, és a zöldfelületi elemek kialakításával a terület „élhetőbbé tételére”. A Váci út jelentős átépítését azonban – a területszerzés és az építési költségek volumene miatt – csak távlatban reális feltételezni, a lehetséges kialakítást a *Mintakeresztszelvények* mutatják be. A Vízművek területének jelenlegi határán lévő, műemlékvédelem alatt álló kerítés a hatályos rendezési terv alapján áthelyezésre

kerül, amelyet a Váci út átépítése során figyelembe kell venni.

A tervezési terület fejlődését nagymértékben befolyásolja majd a Váci út jelentette közlekedési infrastruktúra. Ebben – a főútvonal keresztmetszeti kialakítása mellett – fontos szerepet töltenek be a csomópontok.

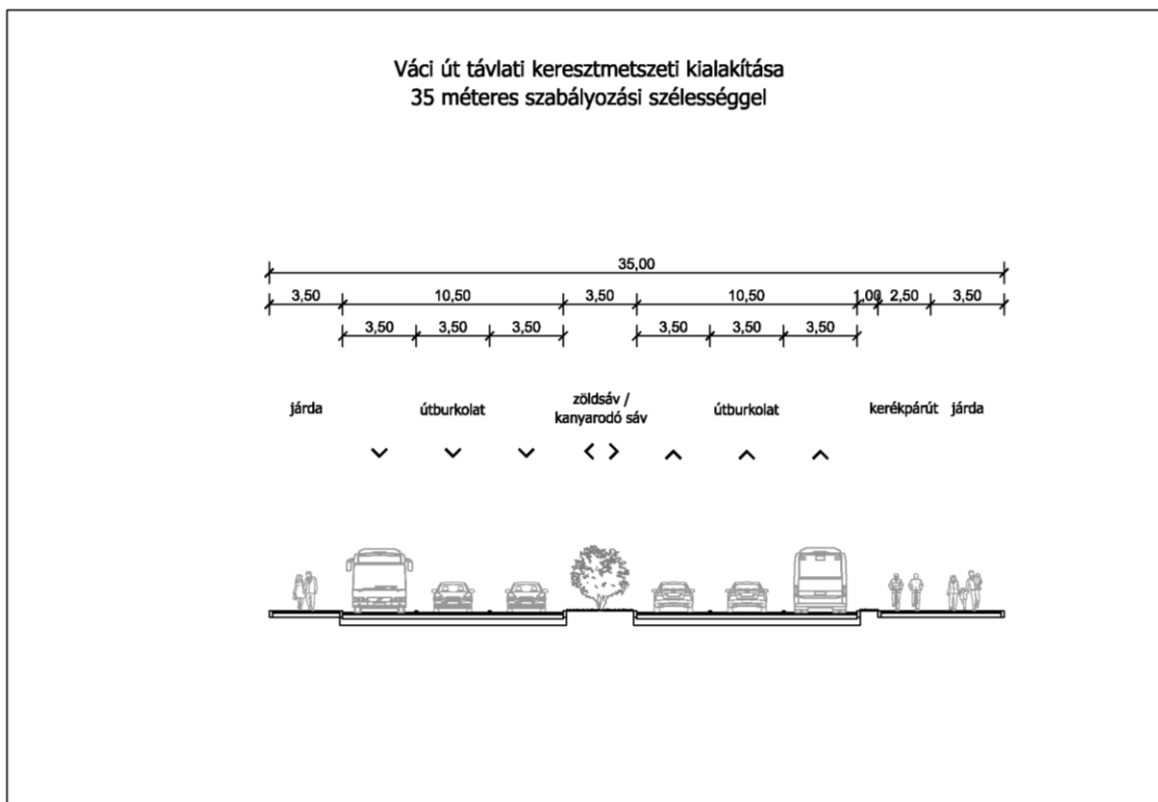
- ⊙ A volt Tungsram strand és üdülő terület északi határánál kisebb korrekcióval biztosítható, hogy a főútvonal két oldalán lévő közúthálózat a Bagaria utcai csomópontban találkozzon.
- ⊙ Az úthálózat vonatkozásában a legjelentősebb változást a Rév utca környezetében az iroda-kereskedelmi funkciójú beépítés megvalósítását biztosító területek beépülése jelenti. A terület megközelítését három meglévő, a megfelelő forgalomtechnikai kialakítás igénye miatt kismértékben módosításra javasolt csomópont (balra kanyarodás a fő és/vagy a mellék irányban) biztosítja, ezek a Fóti úti, a Rév utcai és a 75845 hrsz.-ú közterületé. Továbbá egy új csomópont létesítése javasolt az iroda terület déli határán. A tervezett beépítés célforgalma megoszlik majd a Váci út városhatár felőli, a Fóti út, és a Váci út XIII. kerület felőli irányai között.

Ennek az ún. jelentős változással érintett területnek a megfelelő tagolására törekedve – figyelembe véve a Váci út keleti oldalának közterületi struktúráját is – a Váci úthoz kapcsolódó közforgalom számára megnyitott magánutak – vagy legalább gyalogos kapcsolatok – rendszerének kialakítását teszi szükségesé, a magánutak Váci úti csatlakozásainál csak a jobb, kisíves forgalmi mozgások célszerűek.

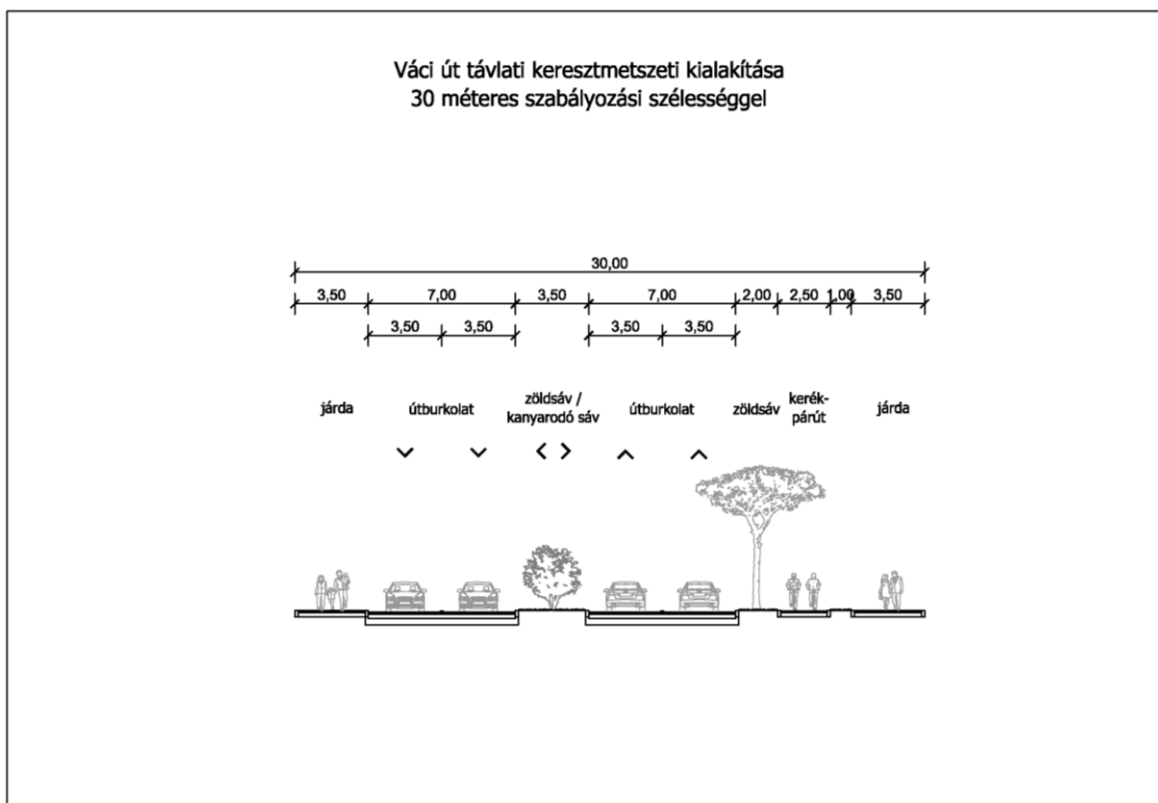
- ⊙ A Zsilip utcától délre a Váci út melletti funkcióváltó terület (VI építési övezet) szintén jelentős, részben iroda funkciójú beépítést eredményezhet, a főútvonaltól távolabb pedig sport és rekreációs beruházások tervezettek. A megfelelő kiszolgálást a meglévő három csomópont biztosítja, melyek közül a Zsilip utca csomópontja kanyarodó sávok létesítésével fejlesztést igényel.

A mellékúthálózat elemei esetében javasolt a 14 m-es szélesség, amely már zöldfelületi elemek elhelyezését is lehetővé teszi.

A Váci út távlati keresztmetszeti kialakítása a 35 m-es szabályozási szélességben.

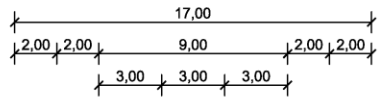


A Váci út távlati keresztmetszeti kialakítása a Vízművek területén lévő védett épület miatt lokálisan 30 m-re szűkülő szabályozási szélességgel.

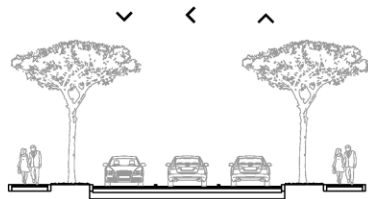




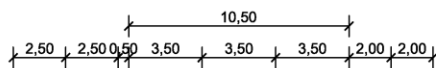
1-1 keresztmetszeti kialakítása  
17 méteres szabályozási szélességgel



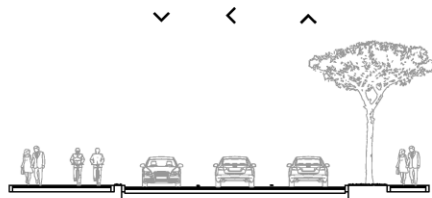
járda zöldsáv útburkolat zöldsáv járda

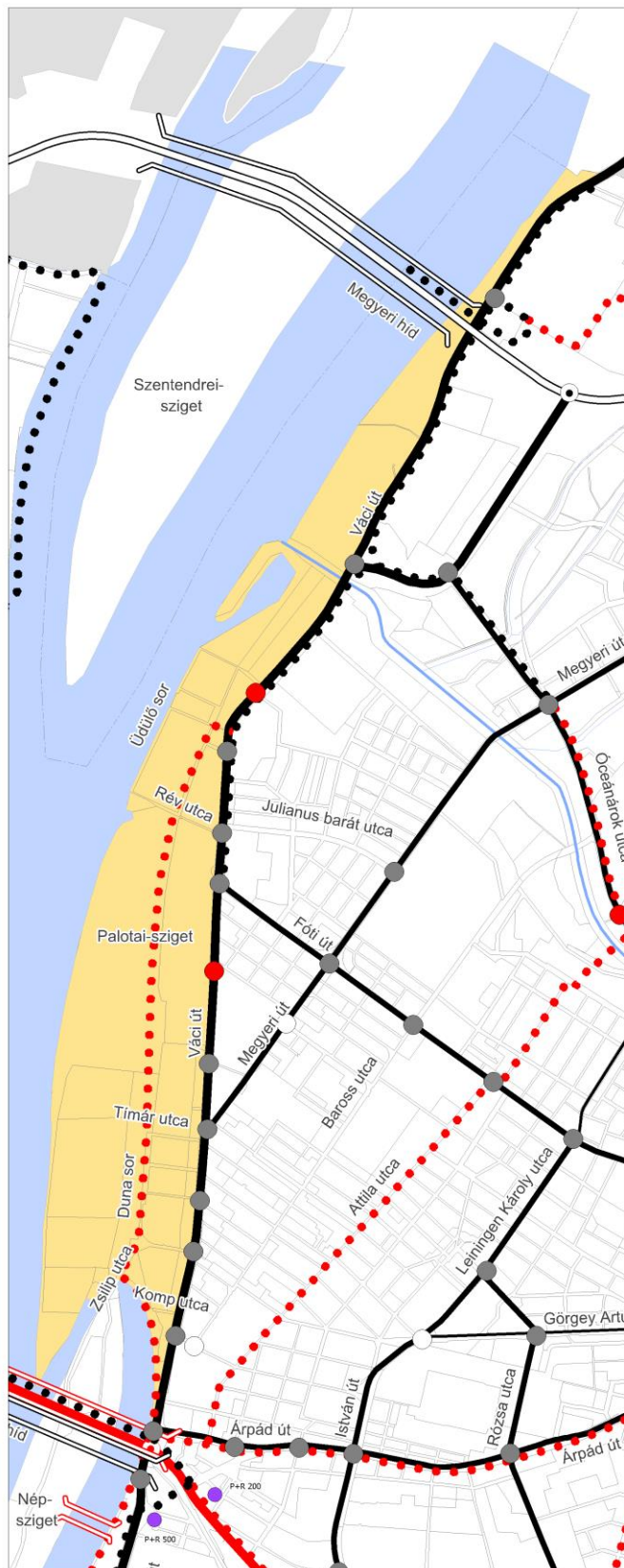


2-2 keresztmetszeti kialakítása  
20 méteres szabályozási szélességgel



járda kerék-párút útburkolat zöldsáv járda





## IV. ütem IV. kerület

Alátámasztó munkarész

**Javasolt úthálózat**  
**M=1:25.000**

### JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Gyorsforgalmi út
		I. rendű főút
		II. rendű főút
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút
		Kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
		Duna-híd
		Különszintű csomópont
		Fontosabb jelzőlámpás csomópont
		Fontosabb szintbeni csomópont
		P+R rendszerű parkolási létesítmény

### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Tömbhatár
	Tervezési terület



A Zsilip utca gyűjtőút szerepkört tölt majd be, mivel a Népsziget területének természetes megközelítést biztosító útvonala.

A Komp utca az Újpesti öböl téli kikötő funkciója miatt hajózási szempontból fontos szerepet tölt be, mivel kiépített közúti kapcsolat (rámpa) itt került kiépítésre.

A Váci út melletti iroda-kereskedelmi funkciójú fejlesztések három helyszínén (VI építési övezetek) összességükben majdnem 650.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterület, valamint az ellátásukat biztosító parkolási létesítmények számára további 300.000 m<sup>2</sup> szintterület építési lehetősége biztosított, amely kis mértékben elmarad az elvben lehetséges értékektől (a 3.9. pont szerint a területfelhasználási egység 750.000 m<sup>2</sup> és 330.000 m<sup>2</sup> lehetőséget nyújt).

Azonban a terület Budapesten és Újpesten belüli elhelyezkedése, valamint közvetlen metró kapcsolat nélküli infrastruktúrája kétségessé teszi a biztosított volumen tényleges kihasználását. A terület egyéni gépjármű közlekedés és közösségi közlekedés tekintetében is a Váci úton alapul, amelynek 2x2 sávós keresztmetszete véges kapacitás tartálékkal rendelkezik. A térség esetében reális 50-50%-os modal-split arány miatt a 200.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet meghaladó iroda-kereskedelmi funkciójú fejlesztés is a Váci út Fóti út – Árpád út közötti szakaszának 2x3 sávós keresztmetszetre történő bővítését tenné szükségessé. Azonban egy 2x3 sávra bővített Váci út sem lenne képes kiszolgálni a teljes építési lehetőséget, az feltételezhetően csak 4-500.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületig növekedhetne.

A terület beépítéséhez kapcsolódóan, az építési jog megadásával egy időben infrastruktúra fejlesztési feltételek nem kerültek meghatározásra korábban.

A tervezési terület közúthálózatának tervezett forgalmi rendjét a *Környezeti javaslat* helyszínrajz, hálózati kapcsolatrendszerét a *Javasolt közúthálózat* ábra szemlélteti.

### 3.4.3. PARTOLDALI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS JAVASLATA

A Duna és a Váci út között fekvő tervezési terület forgalomvonzó fejlesztésére szinte teljes mértékben a Váci út melletti területeken kerül sor. Kisebb irodafejlesztés esetén már a Megyeri út – Árpád út szakaszon önálló autóbusz sávok

kialakítása javasolt a meglévő útpálya bővítésével az M3 metró megállóira szerveződő autóbusz közlekedés megfelelő színvonalának biztosítására. Jelentős mértékű irodafejlesztés is ellátható a Váci úti autóbusz közlekedéssel, nagyléptékű járatsűrűség növeléssel.

A tervezési terület északi részén lévő Megyeri híd, és a tervezési terület déli határánál távlatban megvalósuló Újpest-Aquincum hidak kedvező budai kapcsolatokat fognak biztosítani.

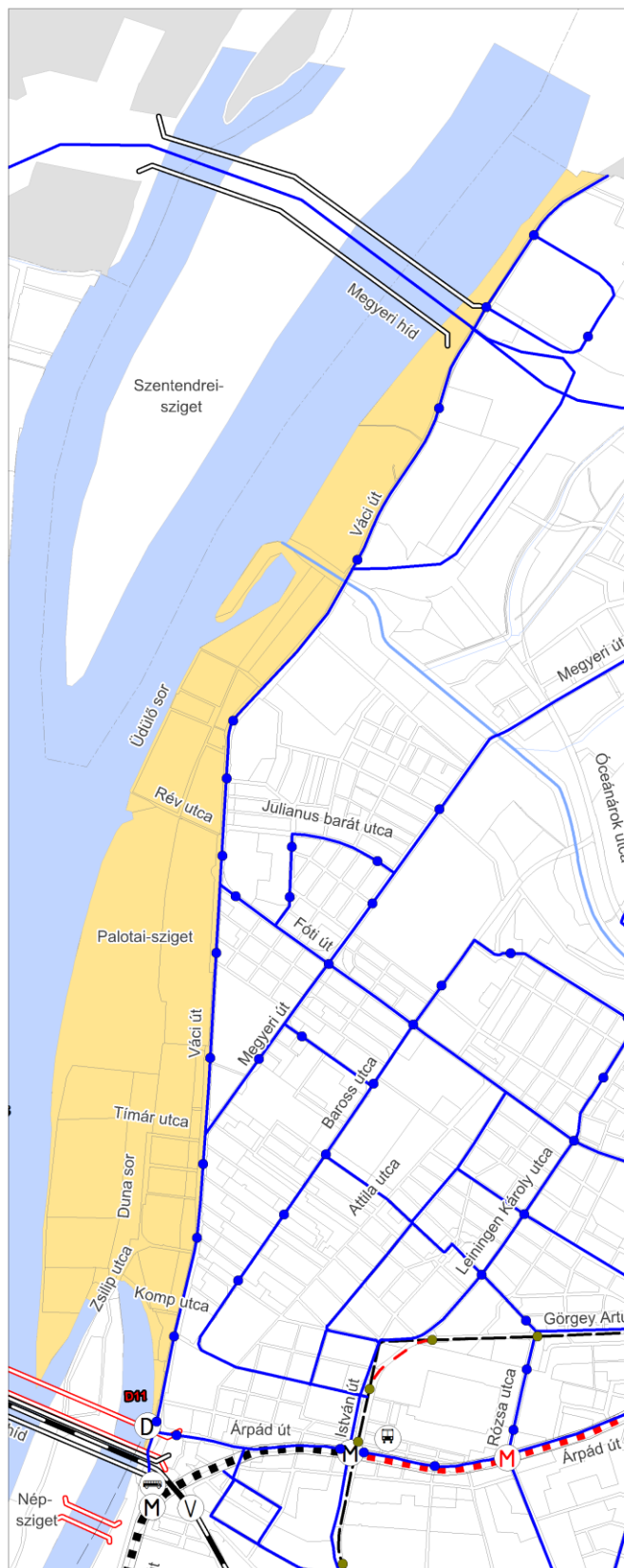
A tervezési terület belső részein megvalósuló sport-rekreációs fejlesztés létesítményei mintegy 250-300 m-es távolságra helyezkednek majd el a főútvonaltól, így az autóbusz hálózat kiterjesztése nélkül is a Váci úti autóbusz járatokkal elláthatóak.

A tervezési terület tömegközlekedési kapcsolatrendszerét a *Javasolt közösségi közlekedési hálózat* ábra szemlélteti.

### 3.4.4. VÍZ OLDALI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS JAVASLATA, HAJÓZÁS

A kikötő létesítés partoldali feltételrendszerére egyrészt a településszerkezeti terv 6. *Védelmi és korlátozási tervlapja*, másrészt a 3/2013 (III. 8.) a *Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról* szóló Főv. Kgy. rendelet vonatkozik.

A TSZT 2015-ben tájékoztató jelleggel lehatárolt – hidak, öböl bejáratok, vízfolyás torkolatok, és egyéb kikötés szempontjából tiltandó szakaszok – ún. hajóbiztonsági szempontból tiltott területek elhelyezkedésének megfelelően javasolt a Megyeri hídnál, a víz kivételi múnél, a Szilas-patak torkolatánál, a flotilla öblének bejáratánál, az Észak-Pesti szennyvíztisztító telep kifolyó vezetékének térségében, valamint a Molnár-sziget és a Népsziget között lévő öblözet bejáratánál kikötők számára a parthasználati kapcsolatot nem biztosítani. Szintén a kikötés tiltását teszik szükségessé a városhatárnál elterülő vízbázis területen lévő parti szűrésű kutak, továbbá az Észak-Pesti szennyvíztisztító telep előtti galériaerdő, valamint a tőle északra és délre elterülő védett erdők partjai. A partkapcsolat tiltása csak a kikötő létesítését akadályozza meg, az nincsen hatással a folyómederben történő horgonyzásra a hajózás számára fontos, kijelölt lekötő helyeken.



## IV. ütem IV. kerület

Alátámasztó munkarész

### Javasolt közösségi közlekedési hálózat M=1:25.000

#### JELMAGYARÁZAT:

		Gyorsvasúti vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
		Vasútvonal felszínen
		Közúti vasút (villamos) vonal felszínen
		Busz útvonalak
		Hajó útvonalak
		Duna-híd
		Gyorsvasúti megálló (metró, HÉV)
		Vasútállomás, vasúti megállóhely
		Személyhajó kikötő
		Távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar
		Helyi autóbusz-pályaudvar
		Autóbusz megálló
		Közúti vasút (villamos) megálló

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

	Tömbhatár
	Tervezési terület



A tiltások következtében a Duna főmedrében kikötésre csak a Rév utca és a flotilla kikötője közötti rövid partszakaszon nyílik lehetőség. A Duna főmedrében megengedett a vízitaxi, honvédelmi és rendészeti kikötő, csónak kikötő, tároló és karbantartó hajó kikötő létesítése megfelel a parti területek felhasználásának.

A szálloda hajók forgalmára épülő turizmus térhódítását figyelembe véve, a differenciált fővárosi kínálat létrehozása érdekében javasolt a kabinos turistahajók kikötését itt megengedni.

A budai és a pesti oldal Duna partjainak turisztikai jellegű fejlesztési terveivel összhangban javasolható – nyári időszakban – az Újpest és Pünkösdfürdő közötti rév kapcsolat újraindítása. A két javaslat a 3/2013 (III.8.) Főv. Kgy. rendelet módosítását igényli.

A Palotai-szigeten tervezett sport-rekreációs fejlesztés „vízi kapujaként” a Palotai-sziget és a Népsziget közötti öböl végén egy csónak kikötő létesítése javasolt.

Az Újpesti öbölre (Téli kikötő) a Budapest környéki hajóforgalom üzemeltetésével és karbantartásával kapcsolatosan fontos szerep hárul, a 3/2013 (III. 8.) rendelet számos hajóosztály számára biztosítja kikötő létesítésének lehetőségét, amelyet tárgyi tervben is biztosítani javasolt.

A főváros közszolgáltatási személyhajó közlekedése az Árpád útnál érinti a tervezési területet. Egy északi agglomerációs járat megindítása esetén újabb megálló kialakítása az átszálló kapcsolatok és közvetlen partközeli beépítés hiányában nem javasolt a területen.

### 3.4.5. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS JAVASLATA

Az EuroVelo 6 kerékpáros útvonal Fővárosi átvezetésének tanulmányterve és megvalósíthatósági tanulmánya (KÖZOP 5.5.0-09-112012-0004) szerint a kerékpáros infrastruktúrát lehetőség szerint a Duna közelében, 3,5 m pálya szélességgel kívánatos kialakítani.

A városhatár és a Szilas-patak közötti szakaszon a Váci út keleti oldalán (tervezési területen kívül eső) a meglévő kerékpárút kerül majd fejlesztésre, Dunához közelebbi nyomvonal nem alakítható ki a védett vízbázis területek miatt.

A Szilas-patak és a Megyeri csárda közötti szakaszon szintén a Váci út keleti oldalán meglévő kerékpárút jelenti majd az EuroVelo nyomvonalát, mivel az árvíztől mentesített.

A Megyeri csárda és a Népsziget közötti szakaszon a kerékpárút a Duna-parti védett erdő területek keleti határánál, az átépülő árvízvédelmi töltésen kerül kialakításra.

A Népszigettől a XIII. kerületi határig az Újpesti-öböl keleti partján a vasbeton árvízvédelmi mű mentett oldalán, annak kezelő sávjában kap helyet.

A tervezési terület kerékpáros közlekedését meghatározó, azt észak-déli irányban annak súlyvonalában feltáró, a nemzetközi és országos hálózatnak is részét képező településszerkezeti jelentőségű vonalhoz négy további, kelet-nyugat irányultságú településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal fog kapcsolódni:

- ⊙ a Megyeri híd,
- ⊙ a Szilas-patak menti,
- ⊙ az Árpád úti,
- ⊙ a Körvasút menti.

A Duna-parti tervezési terület és Újpesti más városrészei között a kerékpározást további, kerületi szintű elemek is segíteni fogják:

- ⊙ a Fóti úti,
- ⊙ a Megyeri úti,
- ⊙ a Görgey Artúr – Zsilip utcai.

A Váci út mentén megvalósítható, jelentős mértékű iroda-kereskedelem funkciójú fejlesztés célforgalmának biztosításában a kerékpáros közlekedésnek is érdemi szerepet lehet szánni a kedvező terepadottságok, a sűrű településszerkezeti és kerületi jelentőségű kerékpáros kapcsolatrendszer figyelembe vételével. A kerékpáros közlekedés érdemi megjelenéséhez azonban nélkülözhetetlen a Váci úton önálló kerékpáros infrastruktúra létrehozása (befejezése) és az egész útvonal „humanizálása”.

A tervezési terület középső részén tervezett sport-rekreációs fejlesztések elsősorban a kerületi igényeket szolgálják, ezért a célforgalom biztosításában a kerékpáros közlekedés is jelentős szerepet kaphat.



### 3.4.6. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület legértékesebb gyalogos közlekedési elemét a Duna-parti sétány-rendszer jelenti majd. A TSZT-ben a Duna főága mentén kijelölt, nagyobb részben természet közeli gyalogos sétány (szilárd burkolat kiépítését nem igényli) jelenleg teljesen hiányzik.

A tervezési terület északi részén a kialakíthatósága is kérdéses, az itt lévő speciális területek miatt. A vízbázis területek védelem alatt állnak, a flotilla elhelyezését biztosító katonai területeken pedig nem engedhető meg az átközlekedés.

A honvédelmi területek és a Népsziget közötti partszakaszon – a védett erdőterületek ellenére – a természet közeli sétány problémamentesen kialakítható, árvíz elleni védelemmel azonban nem rendelkezik majd.

A Népsziget és a XIII. kerületi határ között, az Újpesti-öböl keleti partján a városias sétány építése a vasbeton árvízvédelmi építésével megkezdődött (Zsilip utca – Komp utca), az árvízvédelem további fejlesztései és a Komp utcától délre lévő leromlott állapotú beépítés megújulása során a sétány is tovább épül. A városias sétány szakasz sem rendelkezik majd árvíz elleni védelemmel.

A tervezési terület legfontosabb gyalogos közlekedési eleme a Váci út marad a Zsilip utca és a Rév utca térségében kialakítható jelentős iroda-kereskedelmi funkciójú építési lehetőség révén. A Váci út szabályozási szélessége biztosítja, hogy a járdafelületek mentén zöldsávok létesüljenek, jelentősen hozzájárulva az útvonal „humanizálásához”.

A Váci úton a gyalogosok átkelése továbbra is a jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontokban biztosított, továbbá egy gyalogos felüljáró létesítése tervezett a Váci út keleti oldalán megvalósuló fejlesztések keretében a József Attila utca vonalában.

A Zsilip utca és a Rév utca térségében módosuló területfelhasználás a jelenlegi, nagyméretű tömböknél egy lényegesen kedvezőbbben – jellemzően 150 m-ként kelet-nyugat irányban – átjárható struktúrát eredményez.

A Váci út menti intenzív beépítést nyugatról határoló árvízvédelmi mű koronáján a kerékpáros infrastruktúra – EuroVelo nyomvonal

– mellett a gyalogos közlekedés is megengedhető.

### 3.4.7. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A tervezési terület városszerkezeten belüli elhelyezkedését és jó közúti megközelíthetőségét figyelembe véve várhatóan 50-50%-os modal-split arányt lehet csak feltételezni, ami jelentős személygépkocsi forgalmat eredményez és nagyszámú parkoló létesítését teszi szükségessé.

Újpest közigazgatási területén a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolók számát a 13/2011 (II.28.) Önk. rendelet korábban három zónában, és azokon belül három eltérő beépítési karakterrel rendelkező területre vonatkozóan határozta meg a szokásos funkciónkénti differenciálással. A Duna-parti tervezési terület nagyjából a rendelet szerinti Középső, kisebb részben az Északi zónába tartozott, karakterét tekintve egységesen vegyes rendeltetésű terület besorolással. A rendelet jellemzője, hogy az OTÉK alapján országosan javasolt normarendszeréhez képest 25% alacsonyabb értékeket határozott meg, amelyet a jogbiztonságra törekedve javasolt továbbra is megtartani.

Mivel az ún. barnamezős területen lényegében az épületállomány megtartásával nem kell számolni, indokolt mindenütt a telken belüli parkolás megkövetelése, intenzívebb beépítés esetén legalább egy részének épületben (parkolóház, mélygarázs) történő elhelyezésével.

A tervezési terület északi részét elfoglaló vízbázis területek érdemi parkolási igényt nem generálnak.

A katonai terület és a szennyvíztisztító terület kis parkolási igénnyel rendelkezik, amely a jelentős kiterjedésű területükön belül felszínen ma is biztosított.

Váci út mellett tervezett iroda-kereskedelmi funkciójú beépítések jelentős számú munkahelyet és hozzájuk tartozó forgalmat generálnak majd. Várospolitikai cél, hogy a munkába járás elsősorban közösségi közlekedéssel és kerékpárral történjen, ne személygépjárművel. Ennek megfelelően – kizárólag az iroda funkció esetében – a szükséges parkoló számot is az OTÉK országosan javasolt normarendszerhez képest 50%-al alacsonyabb értékben javasolt meghatározni. A kerület metró



vonálához kapcsolódóan kialakítható ráhordó autóbusz hálózat és a Váci út 3.4.2. fejezetben ismertetett korlátai ezzel összhangban állnak.

Az iroda-kereskedelmi funkciójú fejlesztések (Vi építési övezet) parkolási igényeit – törekedve a városias beépítésre – legalább 50%-ban mélygarázsokban vagy parkolóházakban javasolt elhelyezni. Az építési lehetőségek maximális kihasználása kapcsán így is mintegy 13.000 parkoló létesítése válna szükségessé. A terület beépítéséhez kapcsolódóan, az építési jog megadásával egy időben a közösségi közlekedés fejlesztésére vonatkozóan korábban nem kerültek meghatározásra feltételek.

A tervezési terület északi részén lévő rekreációs terület megújításához (egykori Tungsram strand és környezete), valamint a tervezési terület középső részén megvalósuló sport-rekreációs fejlesztések használatának működtetésére elsősorban felszíni parkolók kialakítása célszerű.

A tervezett „Zászlóshajó” projekthez kapcsolódó parkolási igényeket a Duna sorral párhuzamos szervizútról feltárt felszíni parkolók biztosítják.

A terület terep adottságai és (tervezett) kerékpáros kapcsolatrendszere kedvez a kerékpáros közlekedésnek, ezért minden fejlesztés esetén indokolt kerékpár tárolókat is létesíteni.

A TSZT-ben meghatározott P+R parkoló rendszer nem érinti a tervezési területet.



### 3.5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezési területen a hatályos szabályozási tervekhez képest a beépítés mértéke csupán a „Zászlóshajó” projekt területén növekszik, így itt a közműigények növekedése várható.

A „Zászlóshajó” projekt kapcsán adatszolgáltatásként kapott tervezett beépítés csak a meglévő vízi- és energiaközművek kiváltásával valósítható meg. A tervezett beépítés közmű biztonsági övezeteket is érint.

#### 3.5.1. VÍZELLÁTÁS

A terület vízellátása kiépített. 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 tervezési területen több, a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában lévő ingatlan található, melyek a főváros ivóvíz ellátásában jelentős szerepet töltenek be, így a TSZT-nek megfelelően önálló övezetbe kell őket sorolni. Ezen területek a következők:

- Az északi kerülethatárnál a Balparti I. vízműkutak és védőterületei találhatóak. A terület a TSZT-ben is vízbeszerzési terület (Vb).
- A Megyeri Csárdától északra a Váci út mentén a 76491/12 hrsz.-ú ingatlan a négy nagy, 1200 mm-es vagy annál nagyobb vezeték védőterülete. A terület a TSZT-ben is vízkezelési terület (K-Vke).
- A Békásmegyeri főtelep a Váci út mentén található. Területe a TSZT-ben szintén vízkezelési terület (K-Vke).

A „Zászlóshajó” projekt kapcsán kapott adatszolgáltatás alapján elhelyezésre kerülő épületek érintik a Fővárosi Vízművek Zrt. ivóvíz főnyomóvezetékét. A tervezett épületek az általuk érintett DN 800-as és DN 1600-as

vezetékek kiváltását teszik szükségessé. A vezetékek kiváltása során figyelembe kell venni az MSZ 7487/2-80 szabványban előírtakat, be kell tartani az előírt védőtávolságokat. Az érintett DN 1600-as vezeték esetében a kiváltani szükséges szakasz hossza körülbelül 470 fm, a DN 800-as vezeték esetében a kiváltani szükséges szakasz hossza pedig mintegy 500 fm. Mivel a vezetékek nagyobb területet látnak el, ezért a vezetékkiváltások során fent kell tartani a megfelelő és folyamatos üzemeltetést. Az ivóvízvezetékek kiváltása jelentősebb költséget képviselnek. A kiváltás mellett biztosítani kell az épületek ivóvízellátását, valamint tűzvíz igényeit is.

A Tungsram strand területén tervezett beépítés ugyancsak érinti a Fővárosi Vízművek Zrt. egy nagyobb átmérőjű (DN 1400-as) főnyomóvezetékét és több, kisebb átmérőjű (DN < 300 mm) elosztóvezetékét. Ezek kiváltásáról szintén gondoskodni kell. A kiváltással érintett szakaszok átmérői és hozzávetőleges hosszai: DN 1400-as vezeték: 100 fm; DN 200-as vezeték: 100 fm; DN 150-es vezeték: 350 fm; DN 100-as vezeték: 640 fm; DN 80-as vezeték: 140 fm; DN 50-es vezeték: 145 fm. Ezek mellett gondoskodni kell az épületek által érintett tűzcsapok áthelyezéséről is. A kiváltás mellett biztosítani kell az épületek vízellátását, valamint tűzvíz igényeit is.

#### 3.5.2. CSATORNÁZÁS

Az OTÉK a 90/2012 (IV.26.) Korm. rendelet 31.§ 32. pontjával hatályon kívül helyezett függeléke szerint az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telep védőtávolsága 500 m volt. A tisztítótelepen a légszennyező pontforrások egyedi védőtávolságai a szennyvíztisztító telep korábbi 500 m-es védőtávolságán belül vannak, a kibocsátott légszennyező anyagok mennyisége negyedévi gyakorisággal kerül ellenőrzésre. Az FCSM Zrt. előzetes tájékoztatása alapján a telep 500 m-es körzetén belül a tervezett területhasznosítások esetén az esetleges szaghatásokkal a beruházónak számolnia szükséges.

A Rév utca – Üdülő sor által határolt terület szennyvízelvezetését nyomás alatti rendszerrel



javasolt kiépíteni. A területen összegyűjtött szennyvizek befogadója a Váci úton létesült egyesített rendszerű csatorna.

Az FCSM Zrt előzetes tájékoztatása alapján, a vizsgálati területen a következő csatornázási munkák elvégzése szükséges:

- Garam utca (Duna sor – Váci út között):  $\varnothing 40$  cm egyesített rendszerű csatorna a meglévő csatorna kapacitásnövelésének érdekében a vízgyűjtő területének intenzívebb beépítése esetén.
- Váci út (Garam utca – Bem utca között)  $\varnothing 60$  cm-es, a meglévővel párhuzamosan létesítendő csatorna
- Üdülő soron a Bagaria utcai befogadóig  $\varnothing 30$  cm elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna.

A „Zászlóshajó” projekt amellet, hogy érinti a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett szennyvízátemelő területét (mely a szennyvíztisztító telep működéséhez szükséges), érinti a szennyvízelvezető csatornahálózatát is. A tervezett beépítés több, nagyobb átmérőjű nyomó- és gravitációs vezeték is érint, amelyek kiváltását meg kell oldani. A vezetékek kiváltása során be kell tartani az előírt védőtávolságokat, figyelembe kell venni az MSZ 7487/2-80 szabványban előírtakat. Mivel az érintett vezeték szakaszok nagyobb területek szennyvízelvezetését biztosítják, ezért a vezetékek kiváltása során fent kell tartani a megfelelő és folyamatos működést. A projekt megvalósítása során biztosítani kell elválasztott rendszerben a szennyvíz- és a csapadékelvezetést.

A települési vízzáró felületek arányának növekedése és ez által a felületi érdesség csökkenése a lefolyási tényező és a kialakuló vízhozam-csúcs növekedését okozzák. A térszíni változásokon túl, a klímaváltozás is kedvezőtlen hatással van a csapadékvíz elvezetésére, így a jövőben egyre nagyobb hangsúlyt kell fektetni a települési csapadékvíz-gazdálkodás témakörére. Ezt segíti elő az FRSZ 19. § (5) pontja is, amit az építési szabályzatnak figyelembe kell vennie, miszerint a jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

### 3.5.3. VILAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

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. A tervezési terület esetében a szélső áramvezetőktől mért 13–13 m-es védőtávolság igény az oszlopsortól jellemzően 18–18 m-es sávot fed le, amelyen belül a területhasznosítást az ágazati előírások korlátozzák.

A „Zászlóshajó” projekt és az egyéb fejlesztési elképzelések szerint elhelyezésre kerülő épületek érintik az ELMŰ 120 kV-os légvezetékes hálózatát, tartóoszlopait, biztonsági övezetét, valamint a 10 kV-os középfeszültségű hálózat földkábeleit. A tervezett beépítés a távvezeték átépítését igényli, amelyet javasolt földkábelként a Káposztásmegyer állomás – Angyalföld állomás közötti szakaszon, mintegy 6,1 km nyomvonalhosszon megvalósítani. Ehhez a hálózathoz csatlakozik az Újpesti állomás betáplálását biztosító nagyfeszültségű földkábelhálózat is, amely a Tímár utcai ELMŰ kapcsolóállomáson keresztül csatlakozik az elosztóhálózatra. A távvezetékek kiváltásának megvalósításához az ELMŰ állomás átépítése is szükségessé válik.

A nagyfeszültségű hálózat átépítése jelentős költséget képvisel. Elképzelhető rövidebb szakaszok kiváltása is mintegy 900 fm hosszon Tímár utca – Komp utca között), valamint 520 fm hosszon (Megyeri Csárda és a Rév utca között), kábelfejes oszlopok alkalmazásával. Ebben az esetben ugyanakkor számolni kell azzal, hogy hosszú távon a településszövetben konzerválódnak a megmaradt rövidebb légvezetékes szakaszok.

A területen üzemelő közép- és kiefeszültségű hálózatokat a jelentkező energiaigényeknek megfelelően fejleszteni szükséges, a távlati igényeket az állomási táppontok ki tudják szolgálni. A tervezési terület villamosenergia-ellátásának bázisa a térségben üzemelő 120/10 kV-os állomások, amelyekből induló 10 kV-os középfeszültségű hálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat. A tervezési



terület javasolt beépítésének teljes megvalósítását követően, távlatban a villamosenergia-igény mintegy 25–30 MW-ot képvisel. Ennek kielégítése a térségben üzemelő alállomásokból új középvezetékű kábelkörök kiépítésével oldható meg. A tervezés távlatáig a terület már jelenleg is kiépített hálózatait figyelembe véve várhatóan két új kábelkör építési igénye prognosztizálható.

A tervezési területen belül új transzformátorok elhelyezése szükséges, amelyeket elsősorban épületben javasolt elhelyezni – a közterületről történő folyamatos megközelíthetőség biztosítása mellett. Az állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy azok gépkapacitása az igényfelfutáshoz legyen igazítva.

A tervezett új transzformátorokból induló földalatti elhelyezésű kiefeszültségű elosztóhálózatról történik a fogyasztói igények kielégítése.

A kapcsolószekrények tekintetében rendelkezésre állnak ma már földfelszín alatti rendszerek, vízmentes hálózati berendezések, amelyek használatával a városképi megjelenés kedvezően befolyásolható.

A hálózati engedélyes (ELMŰ Hálózati Kft.) tájékoztatása szerint az alábbi középvezetékű hálózatfejlesztések vannak folyamatban.

Munka megnevezése	Érintett terület
TR 15593 - TR 19181 állomások közötti szakasz teljes rekonstrukciója	Váci út
UJPE-12061TR közötti részleges kábelrekonstrukció	Perényi Zsigmond utca
UJPE-10971TR közötti részleges kábelrekonstrukció	Perényi Zsigmond utca
UJPE-14159TR fejtől fejig kábelrekonstrukció	Perényi Zsigmond utca
UJPE-10795TR fejtől fejig kábelrekonstrukció	Váci út - Tinódi u.
UJPE-11197TR közötti részleges kábelrekonstrukció	Váci út - Vörösmarty utca
UJPE-15711TR közötti részleges kábelrekonstrukció	Váci út

UJPE-19060TR közötti részleges kábelrekonstrukció	Váci út - Nyitra u.
UJPE 15695TR-11007TR közötti részleges kábelrekonstrukció	Tímár u. - Váci út - Nyitra u.
UJPE-19020TR közötti fejtől fejig kábelrekonstrukció	Váci út
UJPE-13973TR közötti részleges kábelrekonstrukció	Váci út

(forrás: ELMŰ Hálózati Kft., 2016)

A közép- és kiefeszültségű hálózaton a jövőben fellépő energiaigények ellátásához szükséges hálózatfejlesztés – a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) előírásainak megfelelően – útépitést követően is meg kell, hogy valósuljon.

Továbbtervezés során a munkálatokról szóló tervet – legalább két példányban – el kell juttatni a területileg illetékes hálózati régió irodájába jóváhagyásra. A védőcsövek elhelyezését, szakfelügyelet kérését és kábelkiváltásokat (0,4kV, 10kV, 120 kV) szintén a hálózati engedéllyessel egyeztetni szükséges.

A kiefeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózat jellemzően földkábeles kialakítású, de légvezeték hálózatok is megtalálhatóak a területen.

### 3.5.4. GÁZELLÁTÁS

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 tervezési területen üzemelő FŐGÁZ DN 400 HA 6 bar nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete 7–7 méter.

A tervezési területen kisnyomású gázhálózat is üzemel, amely 2–2 méter biztonsági övezettel rendelkezik.

A biztonsági övezeten belül tilos:



- az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése (kivéve más nyomvonalas létesítmény);
- a tűzrakás vagy anyagok égetése;
- a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység;
- a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása;
- a robbantási tevékenység;
- anyagok elhelyezése, tárolása;
- az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagyterület létesítése;
- szállítóvezeték esetében járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.
- Az elosztóvezeték tengelyétől mért 2–2 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1–1 méteres biztonsági övezet részben tilos
- fák, valamint a létesítmények, vezetékek épségét veszélyeztető egyéb növények ültetése,
- szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
- a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
- a kézzel végzett régészeti feltárás és egyéb földmunka végzése, valamint
- a tereprendezés.

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 tűrni 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.

A „Zászlóshajó” projekt és az egyéb fejlesztési elképzelések szerint elhelyezésre kerülő épületek érintik a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. nagyközépnomású és kisnyomású hálózatát és azok biztonsági övezetét. A tervezett beépítés a DN 400 6 bar gerinc elosztóvezeték átépítését igényli mintegy 650 nyvfm-en.

A „Zászlóshajó” beruházás kapcsán készült tanulmány szerint a tervezési területen alacsony energiaszintű épületek létesítése tervezett, alacsony hőfoklépcsővel üzemelő felület fűtő és hűtő rendszerek alkalmazásával. Az ellátásba az FCSM telep hőtermelő gázkazánjai – elsősorban biogáz üzemben – fűtési hőtermelésre bevonhatóak. Az telepen működő gázmotorok – biogáz üzemben – fűtési és villamos energia termelésre képesek.

A hőszivattyúk részben a gázmotorok által megtermelt villamos energiával működtetve szintén fűtési-hűtési hőenergia termelésében vehetnek részt. A megoldással megújuló energia nagyarányú hasznosítása valósulhat meg alacsony CO<sub>2</sub>-kibocsátás mellett. A jelentkező igények teljeskörű kielégítése céljából hőszivattyú központ létesítése javasolható. Az előzetes energiatanulmány szerint a normál fűtési és hűtési üzemhez mintegy 2 MW, a technológiai üzemhez 0,7 MW teljesítményű géppark telepítésével lehet számolni fenti projekt kapcsán.

A tervezett védmű nyomvonalvezetése kapcsán figyelembe kell venni a területen üzemelő FŐGÁZ DN 400 HA 6 bar nagyközépnomású gázvezeték nyomvonalát és biztonsági övezetét, a továbbtervezés során az üzemeltetővel egyeztetni szükséges.

A tervezési terület beépülését követően a várható igények kielégítésére nagyobb háttér-



hálózatfejlesztési igénnyel kell számolni, amelyet a szolgáltató saját tervezéssel és beruházással valósít meg, a beruházás költségeit az új fogyasztókra terhelve. A tervezési területen belül az ellátás kisnyomású hálózatról lesz megoldható.

A megyeri terület tervezett beépítéséhez a gázhálózatot ki kell építeni. A Rév utcában üzemelő nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzóból kisnyomású gázvezetéket kell építeni az Üdülősor melletti tervezett ingatlanok ellátására.

### 3.5.5. TÁVHŐELLÁTÁS

A területen távhőhálózat csak a déli részen, a József Attila utcától délre üzemel.

Az Újpesti Erőmű közelsége révén a hálózat rendelkezik szabad kapacitással nagyobb hőigények kielégítés esetén is.

### 3.5.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Megyer fejlesztési térségében a Magyar Telekom alépitményhálózata a Váci út – Rév utca nyomvonalon üzemel. A vezetékes elektronikus hírközlési hálózat továbbépítésével az Üdülő sor melletti tervezett beépítés igénye kielégíthető. A hálózatépítés során a légvezetékes hálózatokat célszerű földkábelbe helyezni.

A „Zászlóshajó” projekt akcióterületén a Zsilip utca – Duna sor – Tímár utca nyomvonalon alépitményhálózat létesítése válik szükségessé.

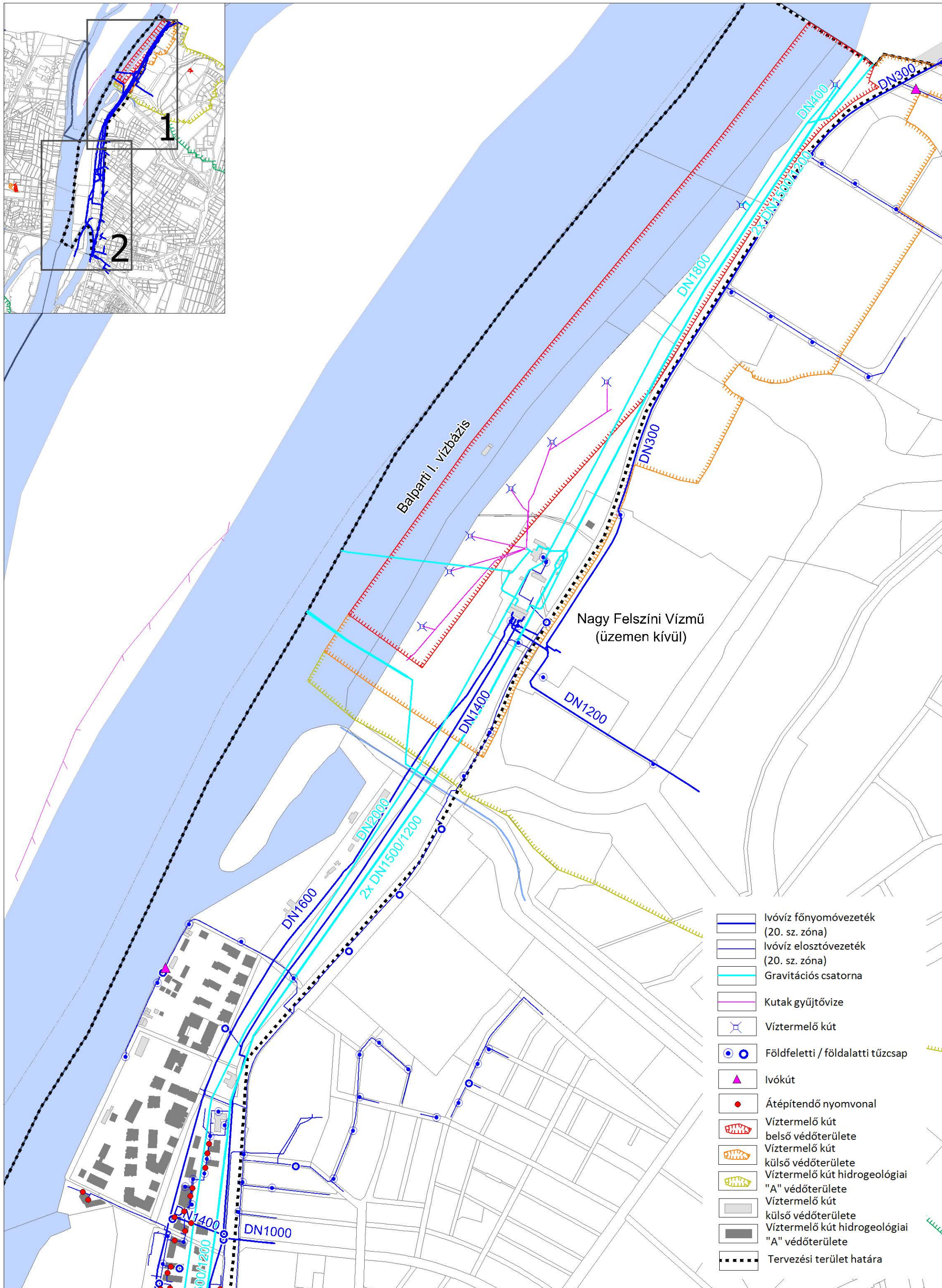
A hírközlési hálózatokat a szolgáltatók a piaci igényeknek megfelelően saját beruházásban fejlesztik.

A tervezési területen önálló antenntartó szerkezet (torony) elhelyezhetősége nem javasolt, az antennákat azonban a 14/2013. (IX.25.) NMHH rendelet előírásait figyelembe véve a szolgáltatók az épületek tetőszerkezetén elhelyezhetik.

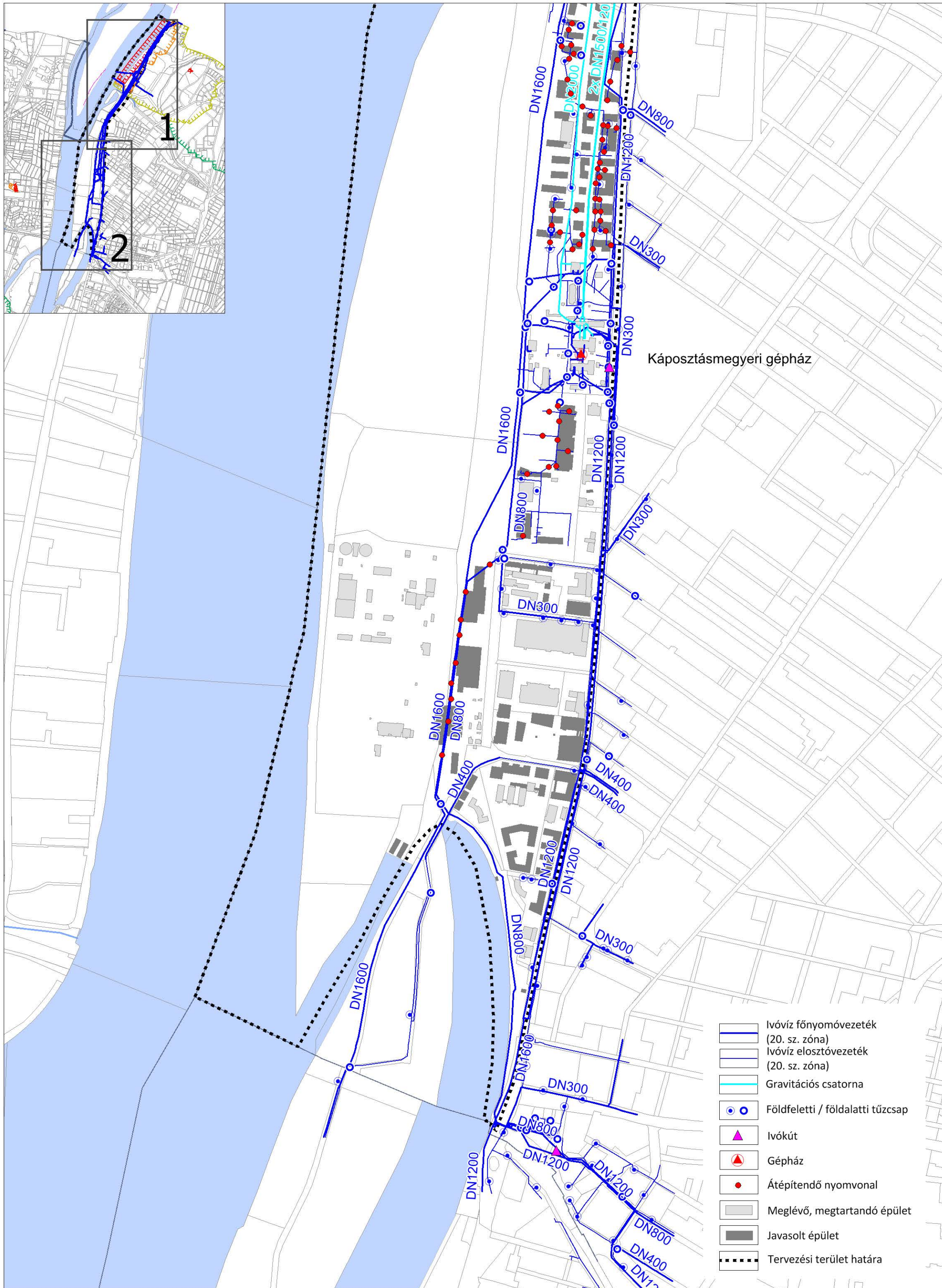




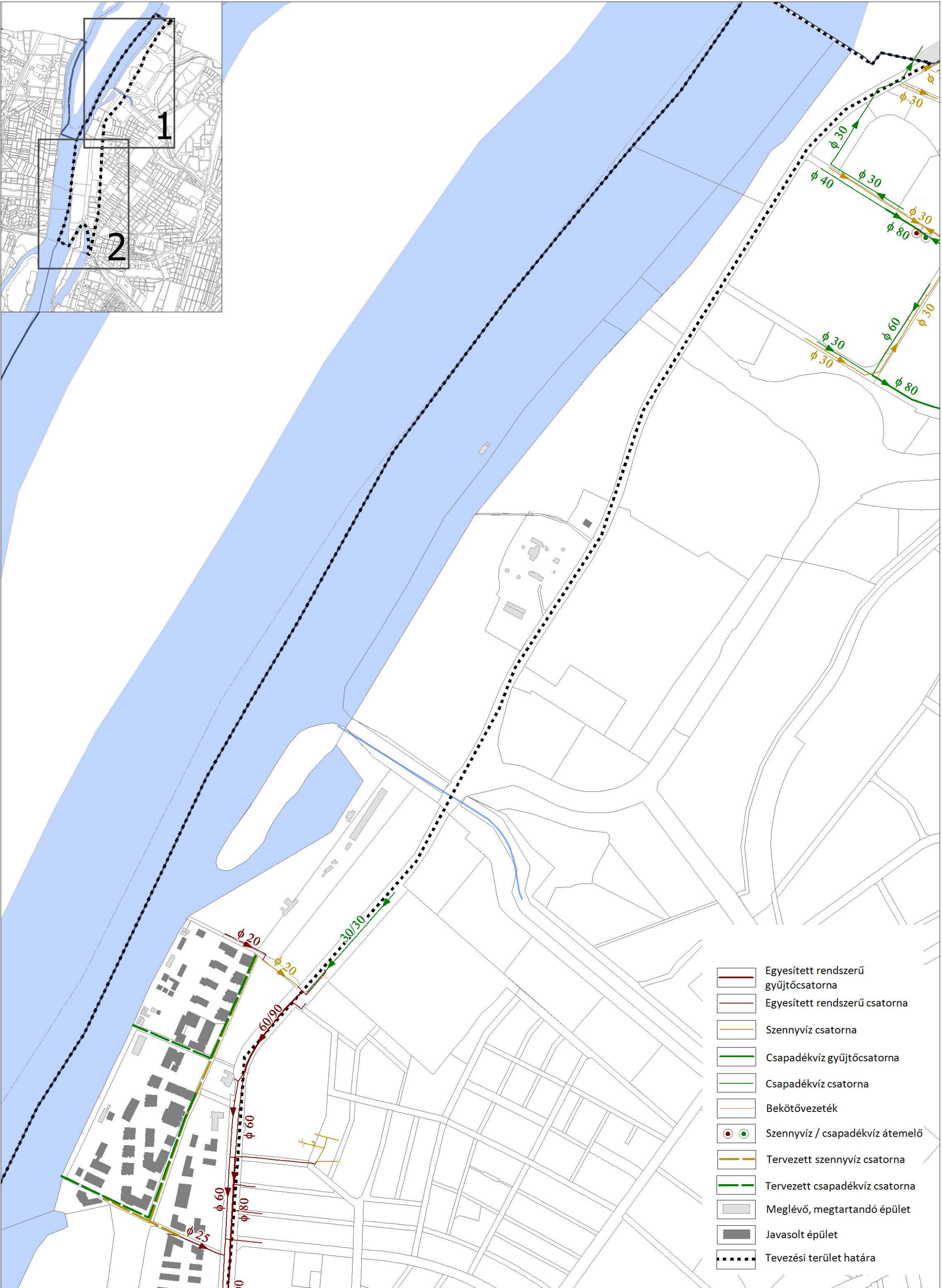





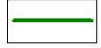





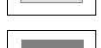






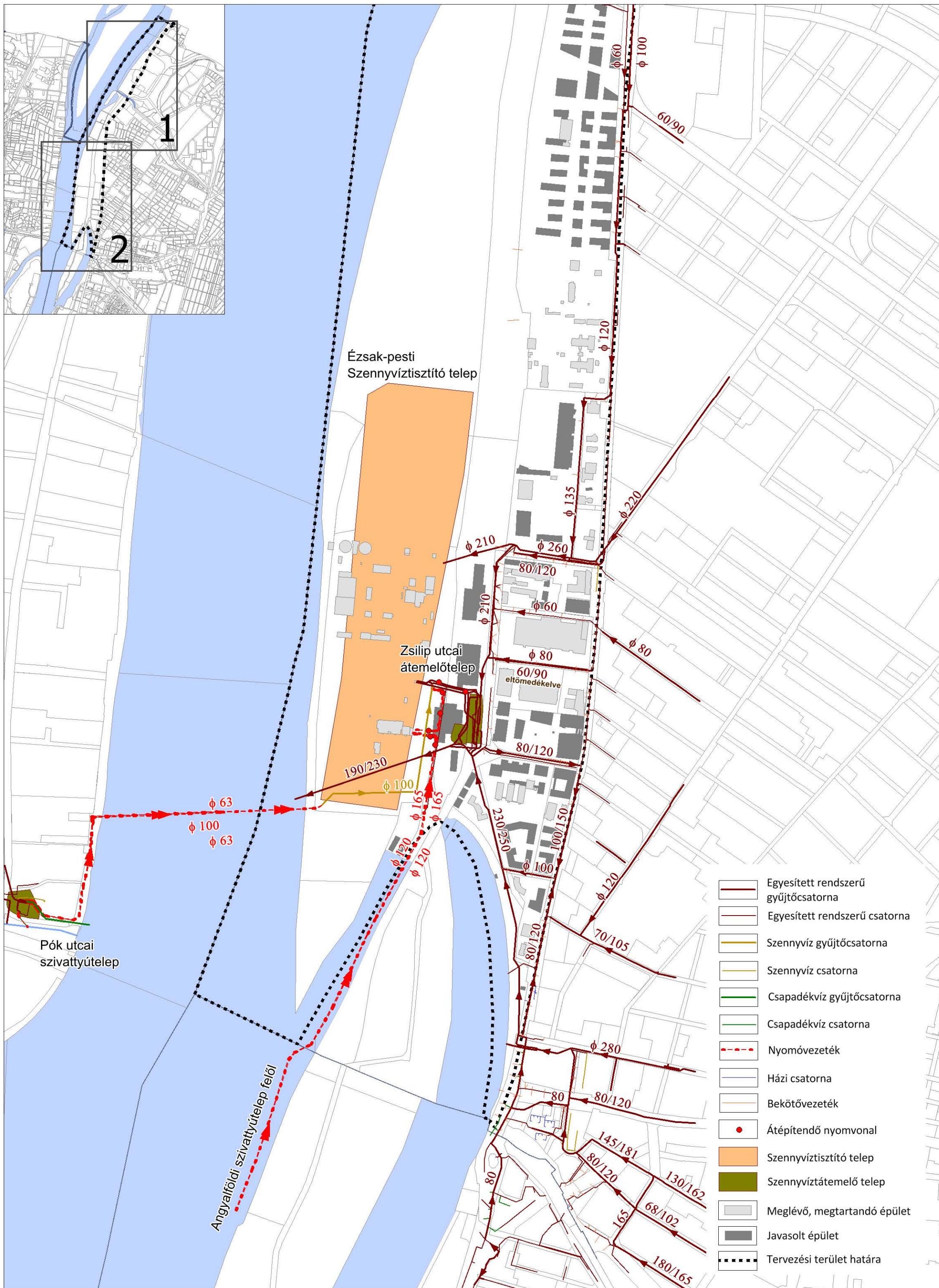






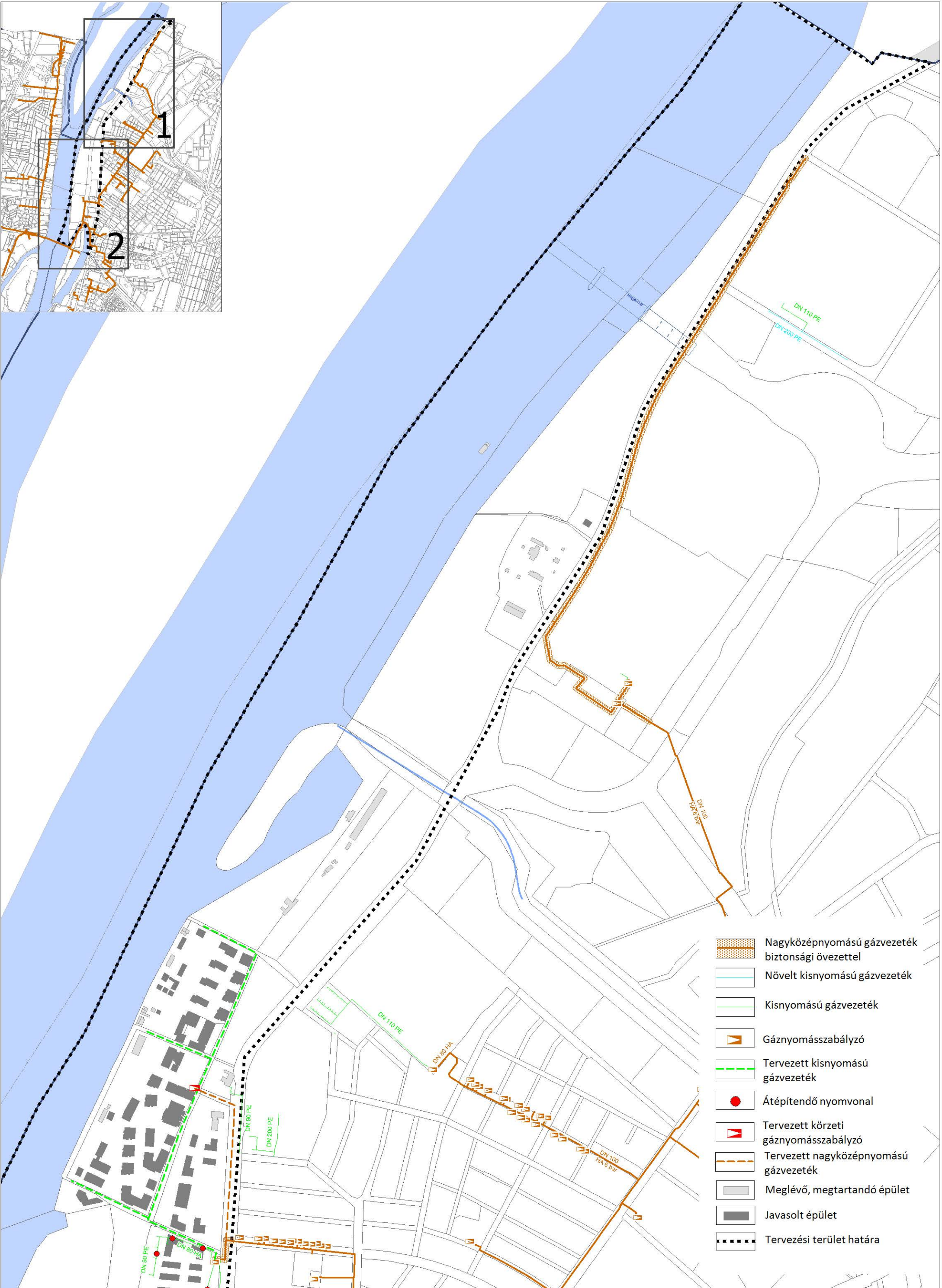
-  Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
-  Egyesített rendszerű csatorna
-  Szennyvíz csatorna
-  Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
-  Csapadékvíz csatorna
-  Bekötővezeték
-  Szennyvíz / csapadékvíz átemelő
-  Tervezett szennyvíz csatorna
-  Tervezett csapadékvíz csatorna
-  Meglévő, megtartandó épület
-  Javasolt épület
-  Tervezési terület határa





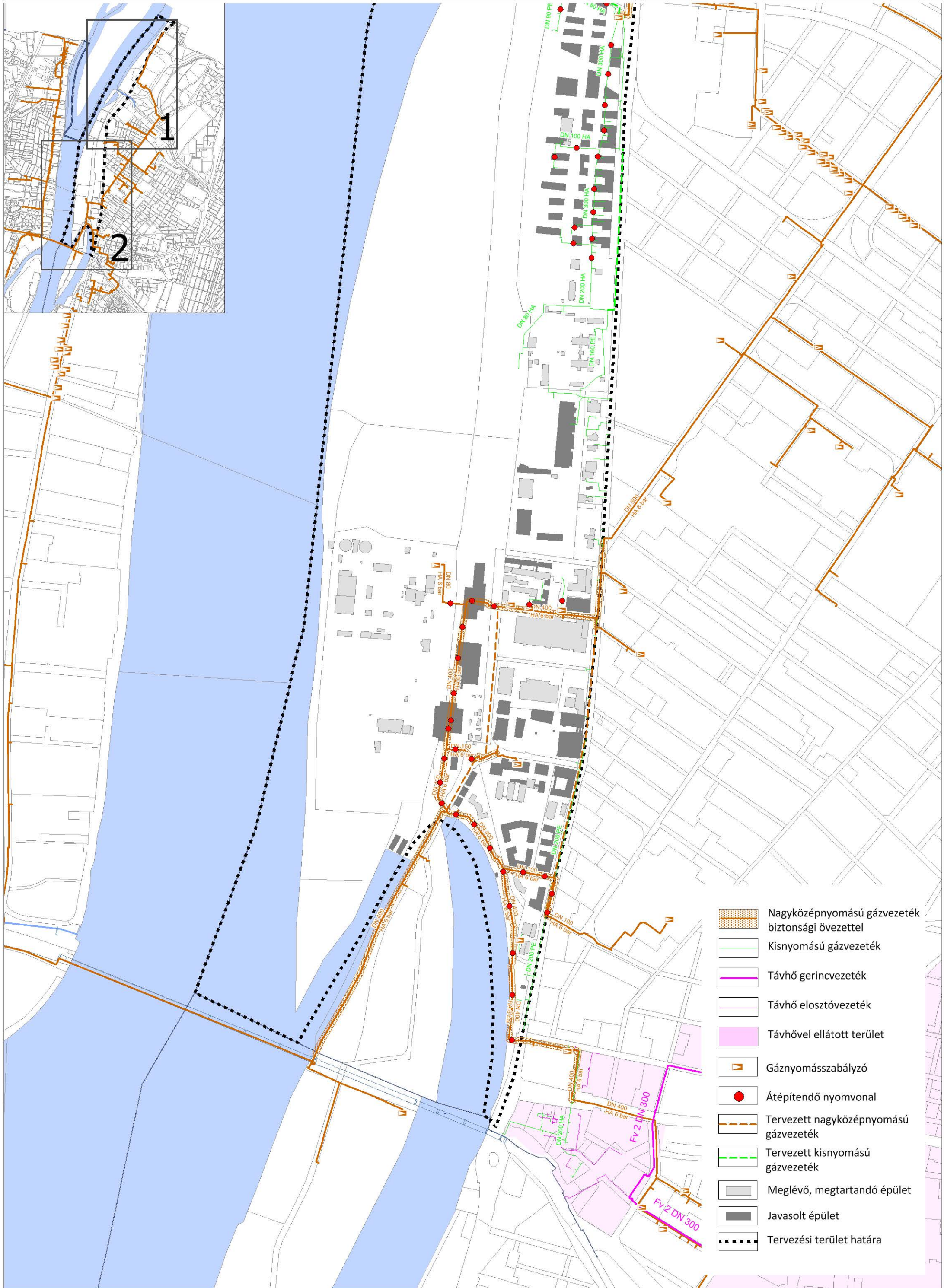
- Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
- Egyesített rendszerű csatorna
- Szennyvíz gyűjtőcsatorna
- Szennyvíz csatorna
- Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
- Csapadékvíz csatorna
- Nyomóvezeték
- Házi csatorna
- Bekötővezeték
- Átépitendő nyomvonal
- Szennyvíztisztító telep
- Szennyvízáttemelő telep
- Meglévő, megtartandó épület
- Javasolt épület
- Tervezési terület határa



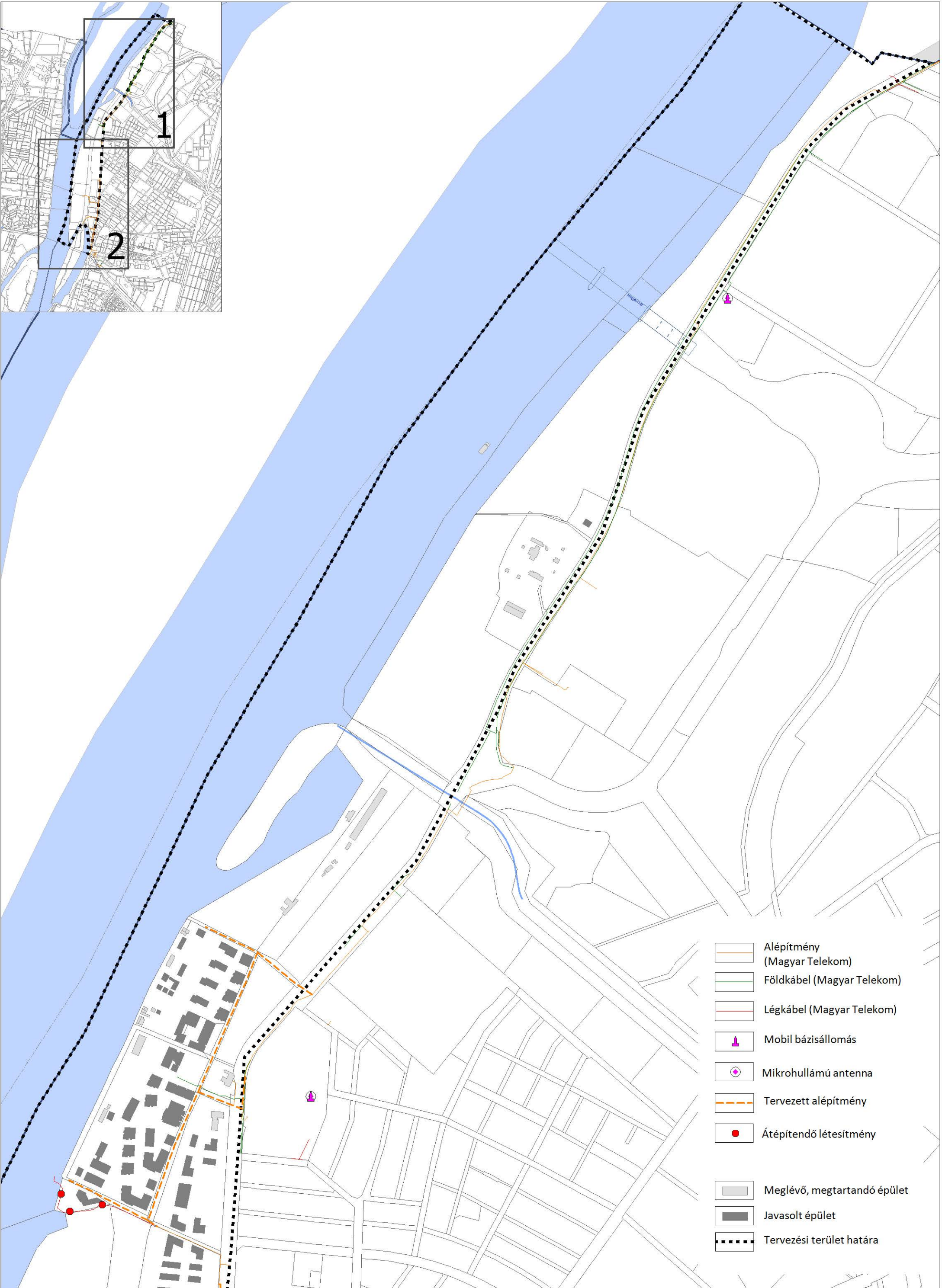


-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Növelt kisnyomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Gáznyomásszabályzó
-  Tervezett kisnyomású gázvezeték
-  Átépítendő nyomvonal
-  Tervezett körzeti gáznyomásszabályzó
-  Tervezett nagyközépnomású gázvezeték
-  Meglévő, megtartandó épület
-  Javasolt épület
-  Tervezési terület határa

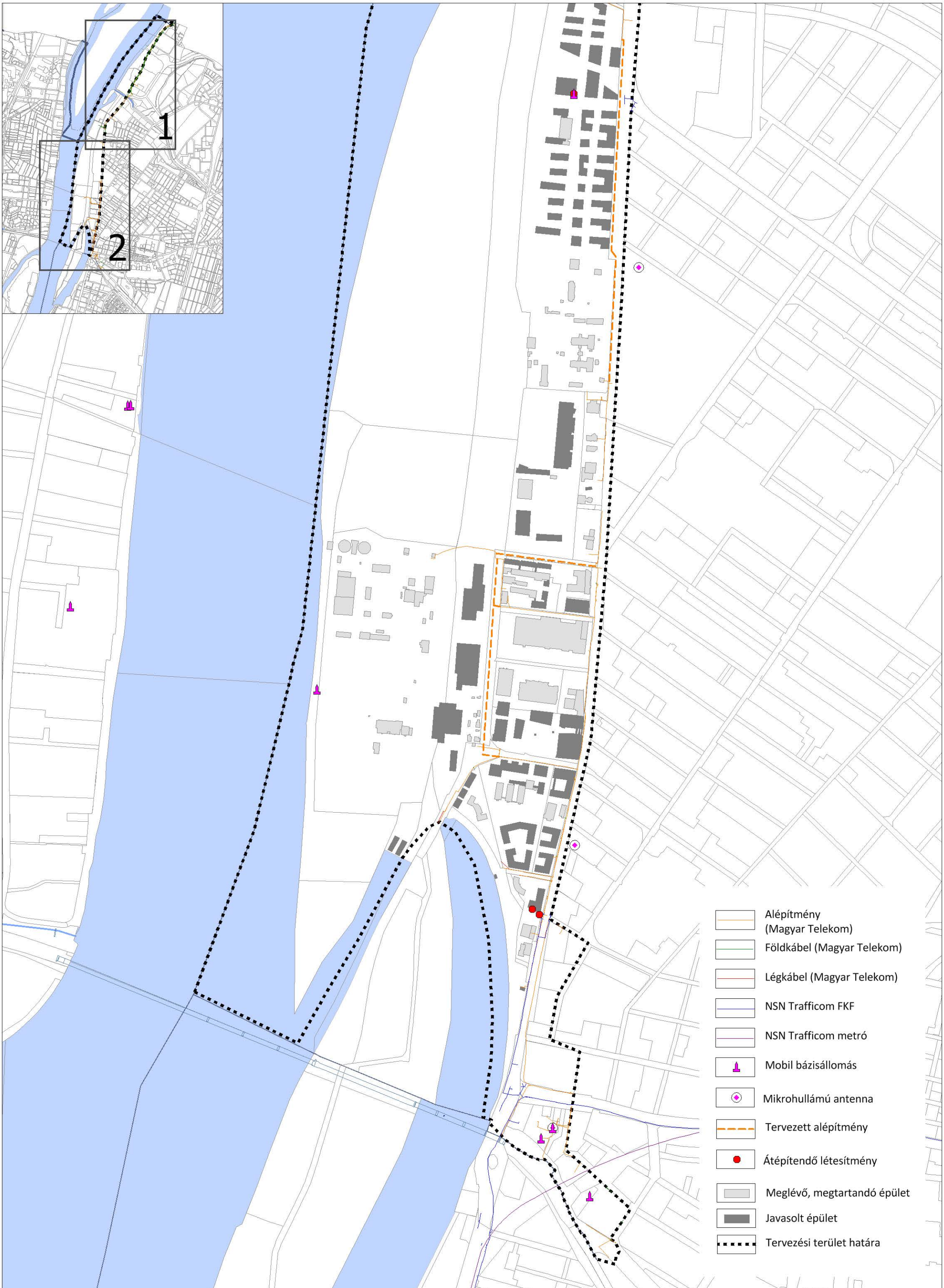




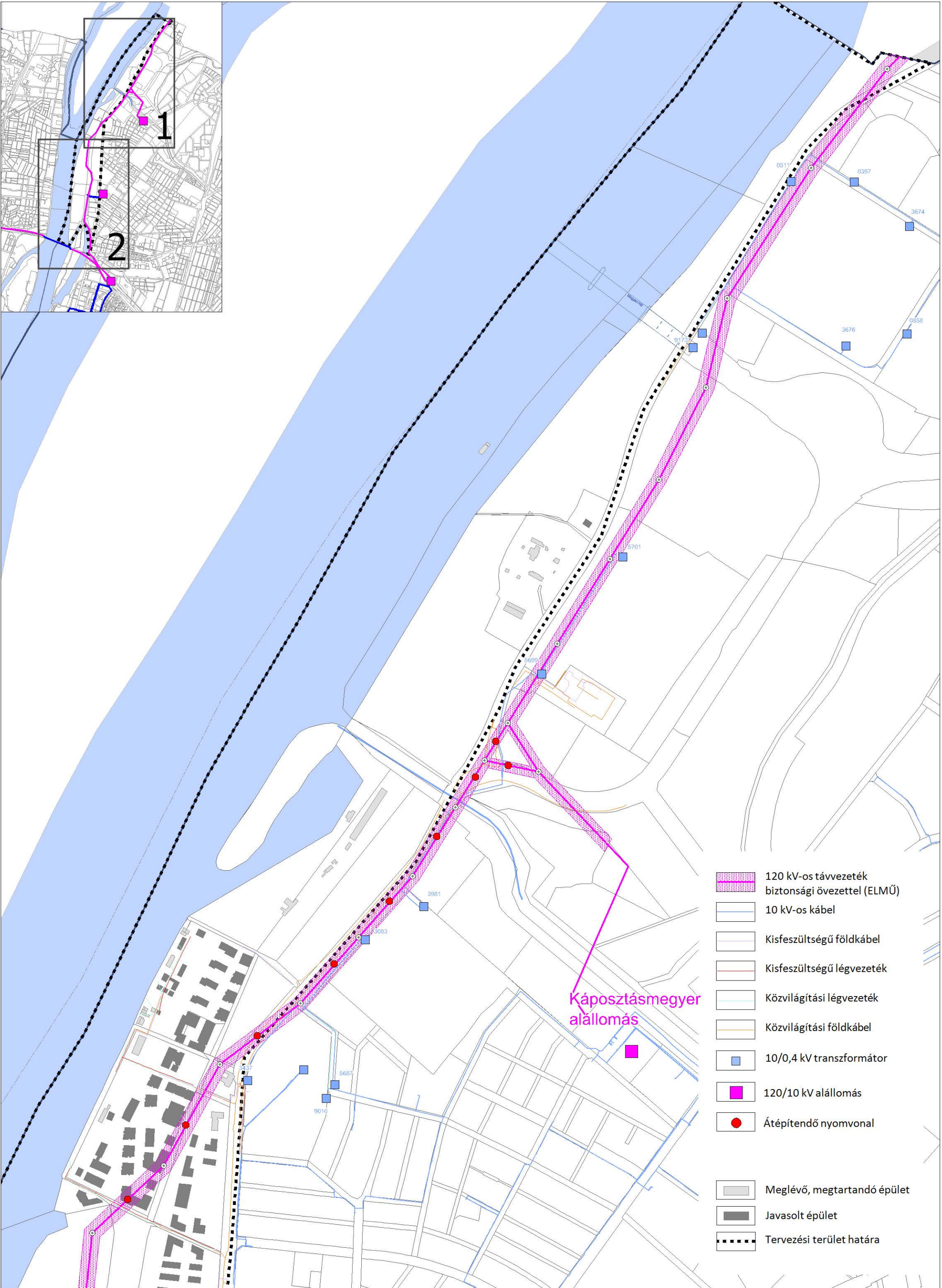




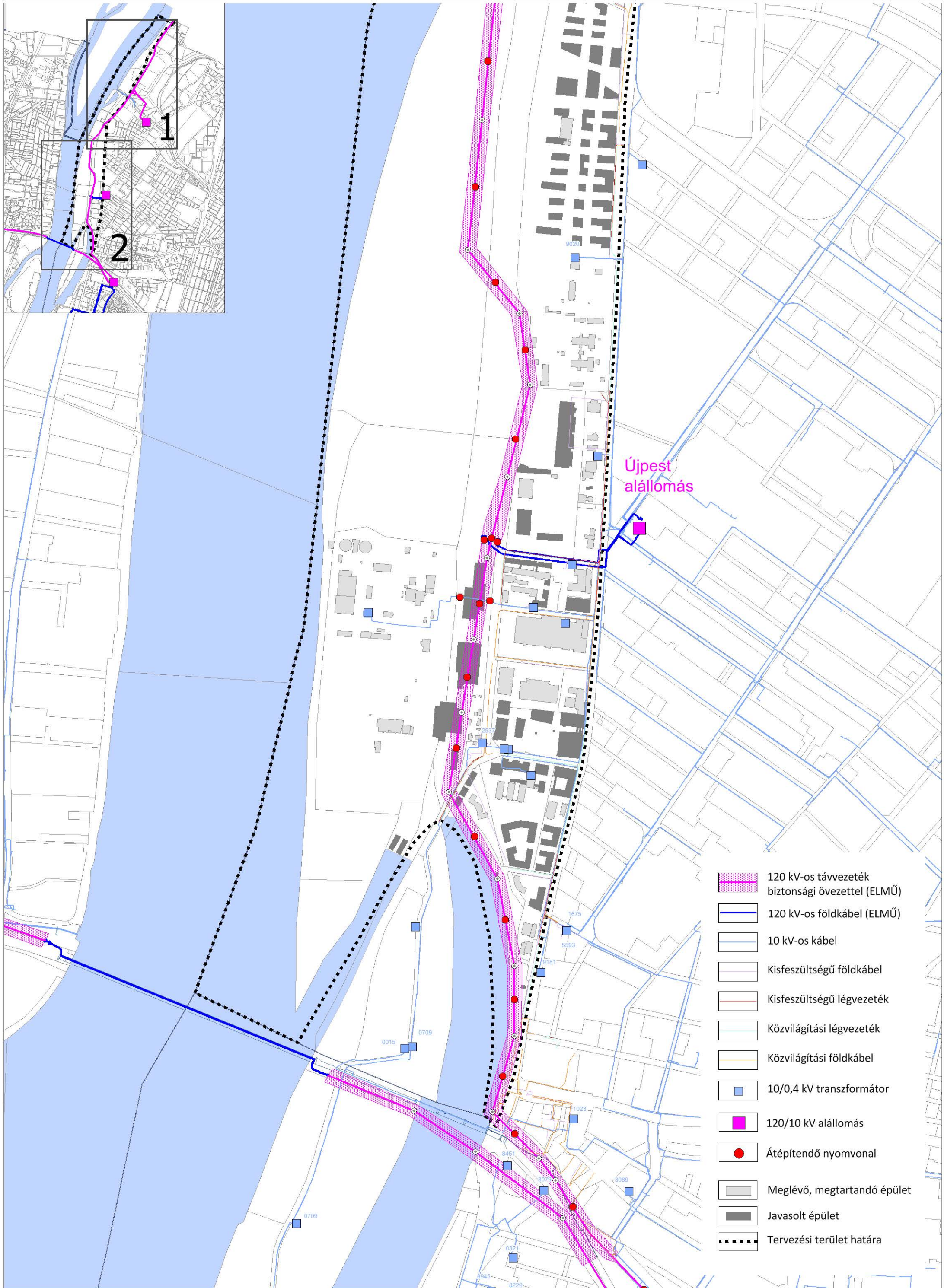


















### 3.6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

#### 3.6.1. TALAJ ÉS A VIZEK VÉDELME

A tervezési területet érintő egykori ipari és honvédelmi területek (Flottilla kikötő, Palotaisziget menti ipari-gazdasági zóna – Vízművek, volt Újpesti Bőrgyár stb.), Téli kikötő, továbbá az ismeretlen feltöltéssel érintett volt Tungsram strand és üdülő terület potenciális talajszennyezett területként kezelendő. A fejlesztések megkezdése előtt ezeken a területeken meg kell bizonyosodni az esetleges talajszennyezésekről, majd amennyiben szükséges, el kell végezni a területek kármentesítését.

A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet határozza meg.

A tervezési területen található a Fővárosi Vízművek Zrt. „Balparti I.” vízbázisa. A vízbázis belső védőövezete érinti a Szilas-pataktól északra a vízműutak teljes telekterületét. A területre a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglaltakat be kell tartani.

A vízbázisok jelenlétének köszönhetően a *felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet értelmében a terület a „fokozottan érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik.

A sérülékeny ivóvízbázisok jelenléte miatt kiemelten fontos mindennemű talajszennyezéssel járó tevékenység elkerülése. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő parkolók nem épülhetnek vízáteresztő burkolattal, felszínükről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a csatornába. A talaj védelme érdekében a területen a talaj pusztulását előidéző tevékenység nem végezhető.

A vízbázisvédelmi területen vezetett természetközeli sétány kiépítése csak az ivóvízbázis veszélyeztetettsége nélkül engedhető meg.

A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet határozza meg.

#### 3.6.2. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A tervezési területen a városi háttérszennyezettség mellett meghatározó légszennyezettségi kibocsátási forrás a Váci út gépjármű forgalma, továbbá pontforrásként a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények elsősorban fűtési eredetű légszennyezése.

A Duna kedvező átszellőző, valamint a jelentős ártéri növényzet levegőtisztító képessége érvényesül a területen.

A *levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról* szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A vonatkozó immissziós és emissziós határértékeket a *légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet tartalmazza. A kerületben a környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületi építési övezet nem került kijelölésre.

A jelentős építési tartalékkal rendelkező beépítésre szánt intézményi és különleges rekreációs területek fejlesztésével a helyi légszennyező források bővülésével kell számolni: a gépjármű célforgalom növekedésével elsősorban a nitrogén-oxidok, a szálló por és a szén-monoxid kibocsátásának növekedése várható. Hosszú távon a gépjárműállomány korszerűsödésével, a hibrid és elektromos meghajtású járművek térnyerésével ez a hatás egyre jelentéktelenebbé válhat. Az épületek fűtéséből adódó emissziók mérséklése érdekében a továbbtervezés során vizsgálni kell az egyéni földgázfűtés helyett a jobb környezeti teljesítményt nyújtó távhő rendszer kiépítésének, továbbá a megújuló



energiaforrások hasznosításának lehetőségét, különös tekintettel a szomszédos szennyvíztisztító telepen képződő biogáz- és hőenergiára.

Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni a *Zöldfelületi rendszer fejlesztése* fejezetben tárgyalt zöldfelület-szabályozási eszközöket, amelyek nagyban hozzájárulhatnak a helyi klíma és levegőminőség javulásához. A sűrű növénytelepítés a mikroklíma javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejti ki jótékony hatását. A kiporzás csökkentése érdekében a telephelyeket szilárd burkolattal, illetve zöldfelülettel kell ellátni.

### 3.6.3. ZAJ ELLENI VÉDELEM

A vizsgált terület egyik legmeghatározóbb környezeti konfliktusa a Váci út – a főváros egyik legnagyobb forgalmú útja – forgalmának zajterhelése. A 2007-es stratégiai zajtérkép alapján a Váci út egyértelműen küszöbérték feletti sávba eső zajterheléssel érintett, az egész napi terhelés (Lden) 75-80 dB közötti. A környezeti konfliktus mértékét tekintve kedvező ugyanakkor, hogy az út mentén és közvetlen környezetében kevés lakóépület található.

A Váci út 2x3 sávra bővítése kapacitásnövelés céljából nem tervezett, így itt a jelenleginél nagyobb zajterhelés sem várható. Az út mentén ugyanakkor jelentős fejlesztési tartalékkal bíró intézményi övezet került szabályozásra, ami a védendő területek növekedésével jár, magában hordozva a zajkonfliktusnak kitett népesség növekedését. Mindezek elkerülése érdekében kiemelt fontosságú, hogy a továbbtervezés során a tervezett épületek úgy kerüljenek elhelyezésre és kialakításra, hogy a vonatkozó zajterhelési követelmények teljesülhessenek.

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a *zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a *zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló új 27/2008. (XII.3) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg. A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés

feleljen meg a jogszabályi követelményeknek. A rendelet 3. melléklete alapján a vegyes területek esetében az elsőrendű főutaktól származó közlekedési zaj terhelési határértéke nappal 65 dB éjjel 55 dB. A védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

Fentiek értelmében pl. lakófunkció a Váci úttal közvetlenül érintkező területeken nem helyezhető el.

A beruházások megvalósulásával a terület zajterhelése a célforgalom növekedéséből adódóan várhatóan megnő, azonban nem okoz jelentős problémát a területen. Átmenő forgalmat bonyolító új infrastruktúra kiépítése a szabályozás alapján nem tervezett.

### 3.6.4. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A tervezési területen a Fővárosi Önkormányzat az FKF Zrt.-n keresztül biztosítja a hulladékkezelési közszolgáltatás ellátását, vagyis a települési szilárd hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását valamint kezelését. A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján megkövetelt háznál történő szelektív hulladékgyűjtés rendszere kiépült a kerületben. Az újonnan beépülő területek a meglévő hulladékgyűjtési rendszerbe csatlakoztathatóak. A területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

A jelenleg periférikus elhelyezkedésű, illegális hulladékkal terhelt területek rendezése várható a tervezett fejlesztések hozadékaként.



### 3.7. KATASZTRÓFAVÉDELMI JAVASLATOK

#### 3.7.1. ÁRVÍZVÉDELEM

Újpesten az árvízvédelmi védmű 6 705 méter hosszú. A védvonal megközelítőleg 5 555 méter hosszban magasságihiányos, amiből 1035 méter a hatályos MÁSZ szintet (74/2014 (XII.23.) BM rendelet) sem éri el. A magasságihiány mértéke a MÁSZ+1,3 m-es szinthez képest 0-160 cm, átlagosan 90 cm. A védvonal típusa a kerületben változatos képet mutat, így a magasságihiányának megszüntetése is eltérő megoldásokat kíván. A műszaki kialakítás során figyelembe kell venni a településképi megjelenést is.

A hullámtérben, amely a Duna és a fővédmű vonala közötti terület, a TSZT 2015 alapján beépítésre szánt területfelhasználási egységek is találhatóak. A nagyvízi meder területének a beépíthetőségére, illetve használatára vonatkozó előírásokat „a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló, 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet tartalmazza. Továbbá a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet alapján az elsőrendű árvízvédelmi töltés mindkét oldalán, annak lábvonalától számított 10-10 méter szélességű területsáv a védmű védősávja. Ezen a területen, valamint a töltéskoronán és rézsűn csak a töltéstartozékok és szükség esetén az árvízvédelmi mű infrastrukturális létesítményei helyezhetők el (30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet). A szabályozás során a védmű védősávját figyelembe kell venni, oda építési hely nem jelölhető ki.

A IV. kerületben két szakaszon javasolt a védvonal új nyomvonalon történő kialakítása jelenleg hullámtérben lévő, de beépítésre szánt területek beépíthetőségének biztosítása, valamint az árvíz elleni védekezés biztonságának növelése érdekében.

Az egyik terület a Rév utca – Üdülő sor által határolt terület, ahol a védvonal Duna-part irányába történő áthelyezése szükséges a tervezett beépítések megvalósításához. A

18/2014. (IV.27.) Önk. rendelettel elfogadott szabályozási tervben meghatározott építési helyek és hullámtéri építési helyek, valamint a Duna-part menti sétány helybiztosításának és a meglévő faállomány figyelembe vételével került meghatározásra a védvonal javasolt nyomvonala, mely összhangban van a készülő árvízvédelmi koncepciótervvel is. A védművet magasparti kialakítással javasolt megvalósítani. A szabályozási tervben biztosítandó a védmű védősávja, ahova építési hely kijelölése nem megengedett.

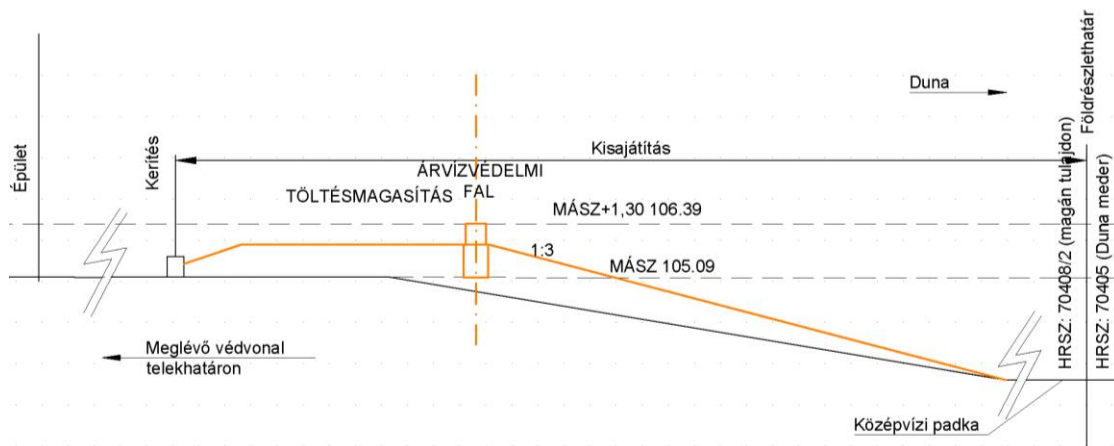
A másik szakasz az öböl mentén a Komp utca – Árpád út közötti terület, ahol a jelenlegi védvonal az ingatlanhatárokat követve, azok kerítésvonalában van megjelölve. Az árvízi védekezés megkönnyítése, illetve a megfelelő műszaki paraméterekkel rendelkező védmű érdekében azt a Duna-part mentén, a közpark területén javasolt kialakítani. A védművet feltöltéssel, magasparti jellegű kialakítással javasolt megvalósítani a közpark kiépítésével összhangban. A kialakítás javasolt módját az 1. számú metszet szemlélteti.

A Rév utca és Kemény Zsigmond utca közötti szakaszon a magasságihiányos árvízvédelmi töltés magasítása, és ezáltal keresztmetszeti szélesítése nem csak a hatályos MÁSZ+1,3 m biztonsággal növelt magasság biztosítása érdekében, hanem a mentett oldalon tervezett jelentős mértékű beépítés miatt is indokolt. A védmű jelenleg a védett természeti terület (75834 hrsz.) és a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában lévő (75833 hrsz.) ingatlanokon halad. A természetvédelmi terület megóvása érdekében a védmű magasítását és szélesítését a Fővárosi Vízművek területének irányába javasoljuk megvalósítani a 2. számú metszeten szemléltetett kialakítással. A szabályozási tervben biztosítandó a védmű védősávja, ahova építési hely kijelölése nem megengedett.

Az Észak-pesti Szennyvíztisztító telep körtöltése jelenleg másodrendű védvonal, mely méreteit tekintve az elsőrendű védvonalra előírt paraméterekkel valósult meg. Árvíz idején a védekezés, a szennyvíztisztító telep bevédése érdekében ezen a vonalon zajlik, így javasolt a



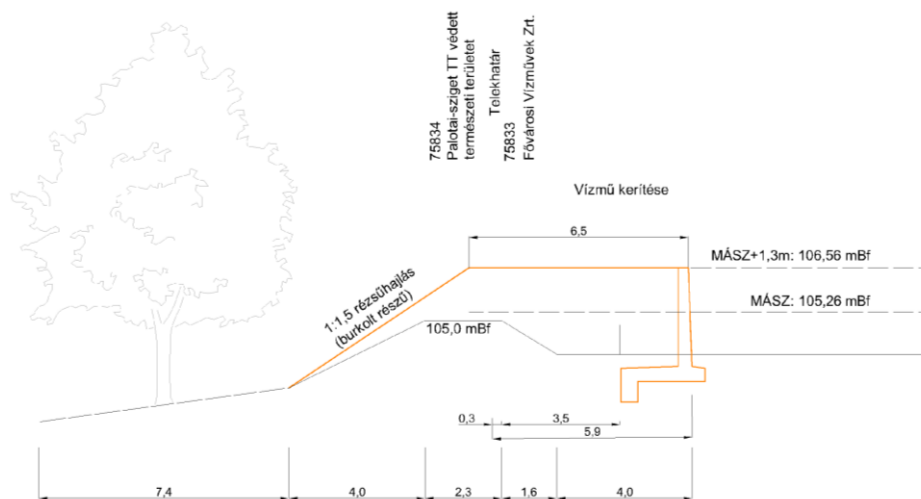
védművet jogilag is elsőrendű védvonallá nyilváníttatni.



1. számú metszet

Komp utca és árpád út közötti szakaszon fal és magaspárt metszete (5+900 tkm)

(forrás: készülő Budapest árvízvédelme előzetes megvalósíthatósági tanulmány koncepció)



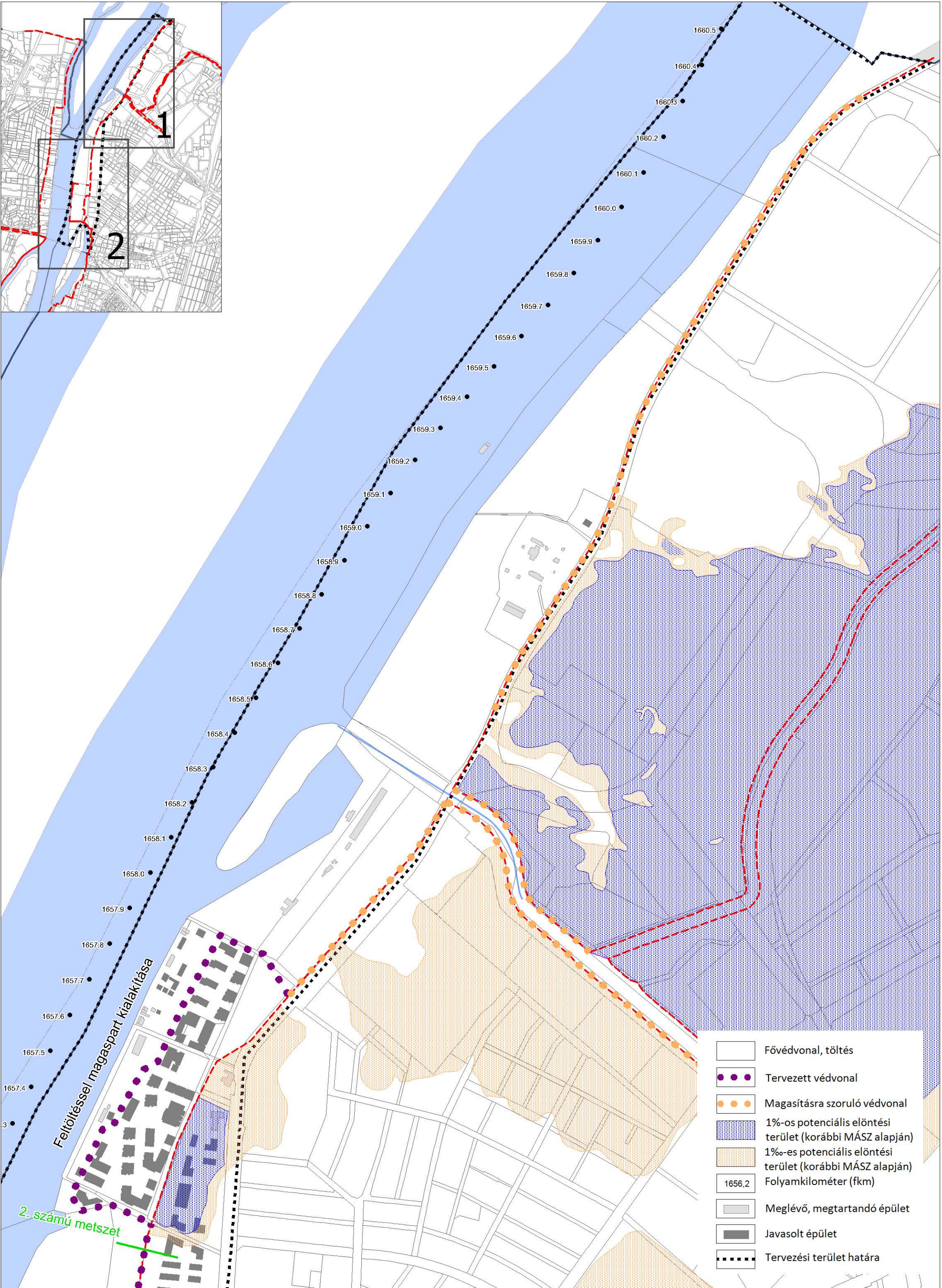
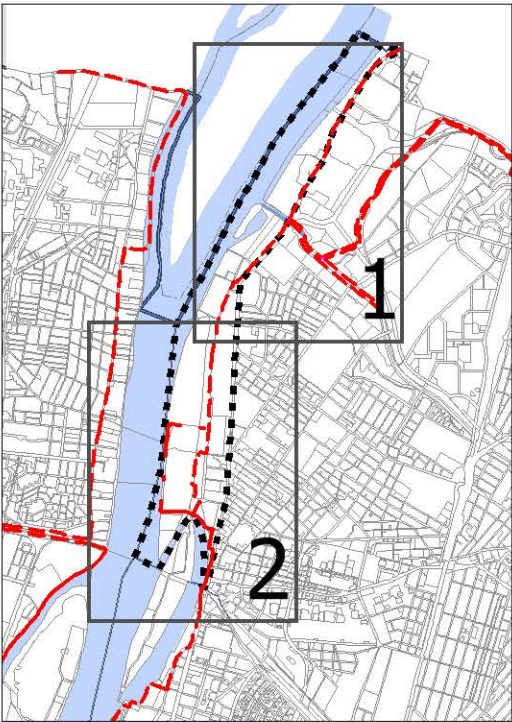
2. számú metszet

Fővárosi Vízművek Zrt. ingatlana és a természetvédelmi terület menti töltés metszete (3+580 tkm)



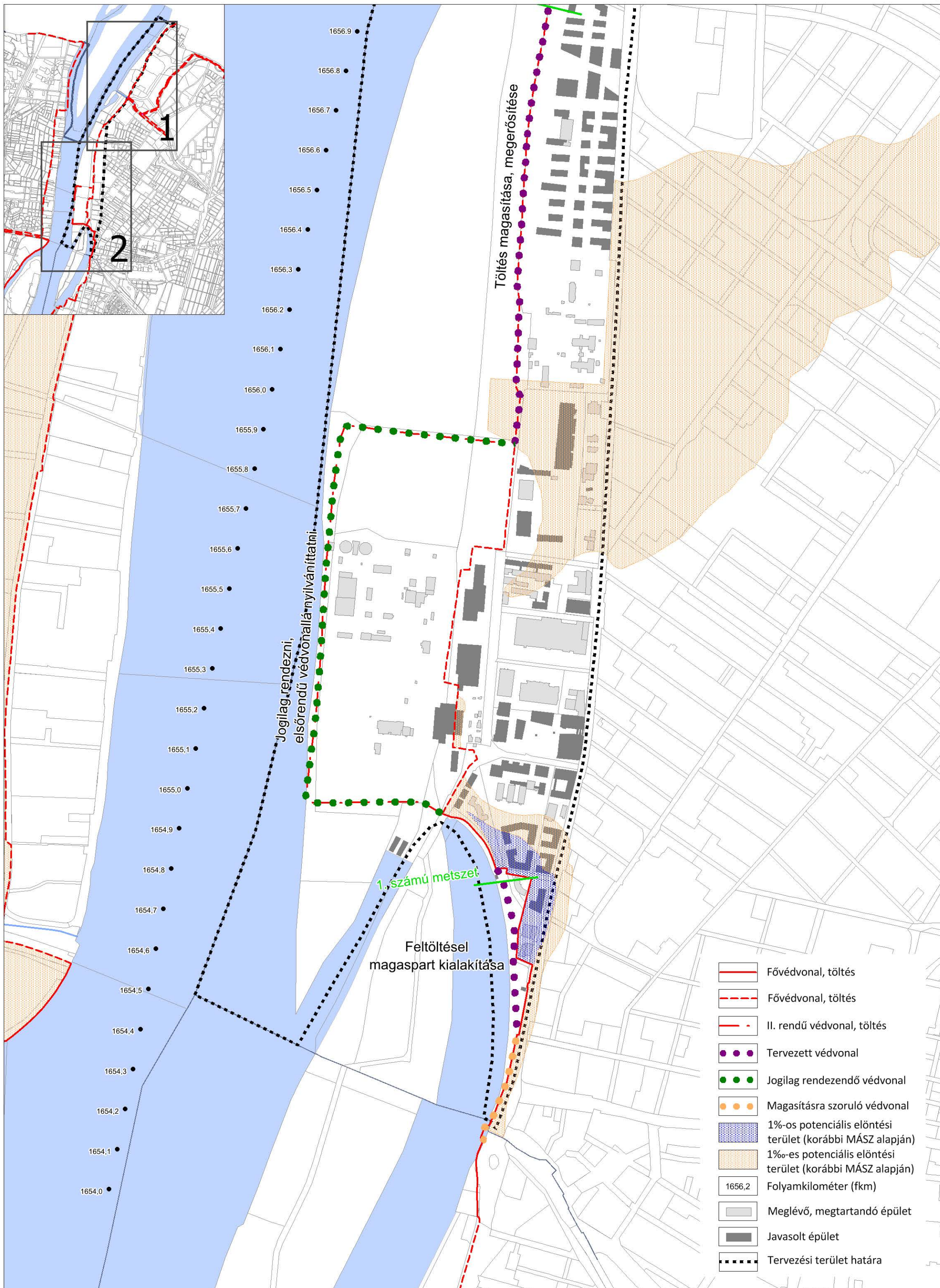






- Fővédvonal, töltés
- Tervezett védvonal
- Magasításra szoruló védvonal
- 1%-os potenciális elöntési terület (korábbi MÁSZ alapján)
- 1%-os potenciális elöntési terület (korábbi MÁSZ alapján)
- 1656.2 Folyamkilométer (fkm)
- Meglévő, megtartandó épület
- Javasolt épület
- Tervezési terület határa





- Fővédvonal, töltés
- Fővédvonal, töltés
- II. rendű védvonal, töltés
- Tervezett védvonal
- Jogilag rendezendő védvonal
- Magasításra szoruló védvonal
- 1%-os potenciális elöntési terület (korábbi MÁSZ alapján)
- 1%-es potenciális elöntési terület (korábbi MÁSZ alapján)
- Folyamkilométer (fkm)
- Meglévő, megtartandó épület
- Javasolt épület
- Tervezési terület határa







### 3.8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezési terület szabályozás szempontjából két részre tagolódik: két külön építési szabályzat készül (DÉSZ és DKÉSZ<sup>1</sup>), és azok mellékleteként külön szabályozási tervek kerülnek elfogadásra a fővárosi és kerületi kompetencia alapján. Azonban a tervezési terület egésze csak egyben értelmezhető, ezért mindkét szabályozási terven tájékoztatásul feltüntetésre kerül a másik terv területi hatálya alá eső terület is.

#### 3.8.1. TSZT 2015 ÉS FRSZ ALKALMAZÁSA

Az építési övezetek és övezetek rendszere a TSZT 2015 területfelhasználási rendszerével összhangban került kialakításra. A TSZT 2015-ben meghatározott közlekedési infrastruktúra helybiztosításáról gondoskodik a terv.

A TSZT-ben a szintterület sűrűség fogalmát felváltotta a beépítési sűrűség, a különbség a közterületek beszámításából adódik. A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint **a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik** annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a **bsá jelű általános sűrűségi érték** az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a **bsp jelű parkolási sűrűségi érték** viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. **A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.** A helyi építési szabályzat (DÉSZ és DKÉSZ) az FRSZ határértékeinek kell, hogy megfeleljen úgy, hogy az adott területen belüli építési telkekre jutó (épített – tényleges sűrűség; építhető – tervezett sűrűség) bruttó szintterületek összessége ne haladja meg a településszerkezeti egységre számított értéket. A

szintterületi mutató sem a Trk.-ban, sem az OTÉK-ban nem definiált, de a telekre vonatkozó objektív és számon kérhető érték, és jól kifejezi a környezet terhelését is. **A helyi építési szabályzatban alkalmazott szintterületi mutató az FRSZ-szel összhangban két részből áll, vagyis  $s_{zm} = s_{zmá} + s_{zmp}$  (általános szintterületi mutató) + s<sub>zmp</sub> (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató).**

Az OTÉK-ban meghatározásra került a **zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya**: közkert esetében 60%, közpark esetében 70%. A TSZT 2015 egyes területfelhasználási egységekre vonatkozóan **legkisebb zöldfelületi átlagértéket** is megállapított. Egy-egy területfelhasználási egységen belül a meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a helyi építési szabályzatban differenciáltan állapítható meg. A tervezési területen meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagértékkel rendelkező területfelhasználási egységek a következők (zárójelben a TSZT 2015-ben meghatározott átlagérték): Vi-1 jelű intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (10%), Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (25%).

A TSZT 2015-tel és az FRSZ-szel való összhang igazolását részletesen a 3.9. fejezet mutatja be.

<sup>1</sup> DÉSZ: Újpest Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ IV. ütem)

DKÉSZ: Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzat



### 3.8.2. HATÁLYOS KERÜLETI RENDEZÉSI TERVEK ELEMINEK ALKALMAZÁSA

A korábbiakban részletesen kifejtett okokból a tervezési területre vonatkozó hatályos szabályozási tervek (3/2007. (III.01.) ök. rend. KSZT, 34/2008. (XII.22.) ök. rend. KSZT, 18/2014. (VI.27.) ök. rend. KSZT) tervezési területet érintően releváns elemei metodikailag és tartalmilag sem alkalmazhatóak változtatás nélkül, azonban néhány általános előírás, valamint a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó részletes előírások egy része lényegét tekintve a továbbiakban is alkalmazható.

A szintterületi mutató fogalma megváltozott, új elemként – az FRSZ-szel összhangban – bevezetésre került a **kizárólag parkolásra fordítható szintterületi mutató**.

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások közül a **kerítések építésére** vonatkozó szabály, az árvízvédelem miatti szükséges műszaki előírás, mely a hatályos szabályok „átültetése”. A **városképi illeszkedés szabályai, a reklám-és hirdetőeszközök** szabályozása a településkép védelméről szóló törvény hatályba lépése miatt csak a településképi követelményekről szóló rendeletben lehetséges. A telekalakítással kapcsolatos előírások megtartásra kerültek.

A **közművek előírásai** közül a területen relevánsak egyszerűsítve és egyértelműsítve kerülnek továbbra is alkalmazásra.

Az építés általános szabályai egyszerűsítve, a magasabb rendű jogszabályok ismétlése nélkül kerültek megtartásra.

A beépítésre szánt területek építési övezetei a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban, a már **beépített területen a korábbi szabályozás elemei megtartásával kerültek meghatározásra**. A korábban beépítésre nem szánt területen, de a TSZT által beépítésre szánt területként kijelölt területen a **megengedett rendeltetések köre és a szabályozási paraméterek a vonatkozó kerületi önkormányzati határozat és tanulmányterv („Zászlóshajó” projekt, sportcélú, energiahatékony mintaberuházás Újpesten, 2016) alapján kerültek meghatározásra**.

A beépítésre nem szánt területek közül a **közlekedési területek hatályos előírásai pontosításra, illetve kiegészítésre kerülnek** a Kt-Sv jelű városias és a Kt-St természetközeli sétány övezeteivel. Ahol önálló sétány övezet kijelölésére nem volt lehetőség, de a Duna-part gyalogos végigjárhatósága az FRSZ alapján biztosítandó, ott egyéb szabályozási elem (természetközeli és városias jellegű sétány) került meghatározásra. A **zöldterületi övezetek** a hatályos terv alapján kerültek lehatárolásra, a vonatkozó paraméterek és előírások kismértékű pontosításával. A zöldterületi övezetek megkülönböztetésre kerültek a szerint, hogy a TSZT-ben zöldterületi kategóriába soroltak-e. Az **erdőterületi övezetek** a természetvédelmi érintettség alapján kerültek differenciálásra, a hatályos szabályozási határértékeket és a területre releváns előírásokat alapvetően megtartva.

A hatályos szabályozási tervek **szabályozási vonalai pontosításra kerültek**. A magánutakra és az ingatlan-kiszolgálásra vonatkozó előírások továbbra is érvényben maradnak.

Az OTÉK előírásának megfelelően a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek ellátottsága meghatározásra kerül a 13/2011 (II.28.) önk. rendelet figyelembe vételével.

A **zöldfelületek védelmére és fejlesztésére vonatkozó szabályozási elemek és előírások** a megváltozott jogszabályi környezetnek és az új szabályozásnak megfelelően – a szabályozási vonalak figyelembe vételével – egységes megnevezéssel kerültek megállapításra. A helyzetfeltáró munkarész alapján bővült a megtartásra javasolt faállományok, faegyedek köre.

A tervezési területet érintő **táj- és természetvédelmi elemek** a hatályos jogszabályi lehatárolás alapján, a TSZT figyelembe vételével illetve a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatásának megfelelően kerültek feltüntetésre.

A hatályos tervekben szereplő **környezetvédelmi előírások** szinte kivétel nélkül magasabb rendű jogszabályok hatáskörébe tartoznak, így elhagyásra kerültek.



### 3.8.3. A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

Az építési övezetek, övezetek differenciáltságát a Váci út és a Dunához való viszony, a városszerkezeti pozíció indokolja. Újpest Településfejlesztési Konceptiója kiemelten kezeli a Duna-part megközelíthetőségét, a területek rendezését és a kerület életével szervesen együtt működő aktív, rekreációs területhasználatot. Emellett a településfejlődés következményeként hagyományosan kialakult munkahelyi területek továbbra is megtartandók.

Az övezeti rendszer ezeknek az alapelveknek és a magasabb rendű terveknek megfelelően a beépítésre szánt területeken **intézményi, gazdasági és különleges építési övezeteket** határoz meg. A beépítésre szánt területfelhasználási egységek Vi-1/1, Vi-1/2, Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Gksz-1/1, Gksz-1/2, K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3, K-Rek/SZ, K-SZ, K-Vke és K-Hon jelű építési övezetekre tagoltak.

A beépítésre nem szánt területeken belül a közlekedési területek Kt-Kk, Kt-St és Kt-Sv jelű övezetekbe sorolódnak, valamint a KÖu jelű területfelhasználási egység KÖu-2 jelű övezetbe. Az Ev területfelhasználási egységbe tartozó erdőterületi övezetek Ev-1 és Ev-2 jelű erdőövezetekbe sorolódnak a természetvédelmi érintettség alapján. A zöldterületi övezetek Zkp-Kk és Kt-Zk jelű övezetekre tagoltak az alapján a területfelhasználási besorolásuk alapján. A Zkp-Kk jelű övezetbe a TSZT által zöldterületbe (Zkp) sorolt közkertek, míg a Kt-Zk jelű övezetbe az egyéb területfelhasználási kategóriákon belül kijelölt közkertek tartoznak. A vízbázis területek Vb övezetbe soroltak.

A Vf jelű területfelhasználási egység Vf jelű övezetbe kerül besorolásra.

Az övezeti és építési övezeti besorolásnak megfelelően kerülnek ábrázolásra az **övezethatárok**. A szabályzatban előírásra kerül, hogy telekalakítás esetén az övezethatárok mentén telekhatár alakítandó ki, és egy telek nem tartozhat egynél több övezetbe, a korábbi szabályozás továbbbélteése által.

A szabályozási tervlap áttekinthetősége érdekében a szabályozási vonalak által kiszabályozott közterületek típusuknak

megfelelően, eltérő színezéssel kerültek ábrázolásra.





A **Vi-1/1 jelű építési övezet** a Váci út menti átalakuló intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területeket jelöli. Az övezet területén kizárólag kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, kulturális-szórakoztató, szabadidős, irodai, igazgatási, nem zavaró gazdasági és kutatási rendeltetés létesíthető.

A **Vi-1/2 jelű építési övezet** a Váci út és az Újpesti-öböl közötti átalakuló intézményi, jellemzően zárt sorú jellegű területet jelöli. A területen a Vi-1/1 övezettel azonos rendeltetések helyezhetők el.

A **Gksz-1/1 építési övezet** a Váci út és a Duna közötti gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület. Az építési övezet kizárólag nem jelentős zavaró hatású gazdasági, raktározási, kereskedelmi, ellátó, szolgáltató, irodai és kutatási, fejlesztési rendeltetések elhelyezésére szolgál.

A **Gksz-1/2 jelű építési övezet** a Váci út menti átalakuló gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület, mely a kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, kulturális-szórakoztató, szabadidős, irodai, igazgatási, nem zavaró gazdasági és kutatási rendeltetések elhelyezésére szolgál.

A **Vi-2/1 és a Vi-2/2 jelű építési övezet** az átalakuló intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű területe. Kizárólag kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, intézményi, kulturális-szórakoztató, szálláshely szolgáltatási, egészségügyi, irodai és igazgatási rendeltetések elhelyezésére szolgál.

A **Vi-2/3 jelű építési övezet** az átalakuló vízmű terület, magasház elhelyezésére alkalmas, intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű területe. A területen kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, intézményi, irodai és igazgatási rendeltetések helyezhetők el.

A **Vi-2/4 építési övezet** a Megyeri csárda telke, mely kizárólag vendéglátó és szállás rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az övezeti előírások a meglévő épület és telek védelmét célozzák, biztosítva a meglévő vendéglátó funkció erősítését.

A **K-Rek/1 jelű építési övezet** a Palotai-sziget nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület, mely kizárólag sport, sportnevelés és azzal kapcsolatos igazgatási, és azt kiszolgáló

kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás rendeltetés létesíthető.

A **K-Rek/2 jelű építési övezet** a Duna-parti nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős területe. Az építési övezet területén kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, sport-szabadidős, sporteszköz-tárolási, vízijármű-javítási és kulturális-szórakoztató rendeltetések helyezhetők el.

A **K-Rek/3 jelű építési övezet** területe a Vízmű sporttelep nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős területe. Az építési övezet területén sportolási célú vagy sporttal összefüggő szabadidős, egészségügyi, szolgáltatási, igazgatási, szálláshely-szolgáltatási, irodai rendeltetések elhelyezésére szolgál.

**K-Rek/SZ** jelű építési övezet a Duna sor melletti szennyvízkezelési terület, mely kizárólag települési folyékony hulladék kezelését, hasznosítását biztosító rendeltetések számára szolgál.

A **K-SZ jelű építési övezet** a Palotai-sziget szennyvízkezelési területe, mely kizárólag települési folyékony hulladék kezelését, hasznosítását biztosító rendeltetések számára szolgál.

A **K-Vke jelű építési övezet** a Palotai-sziget különleges vízkezelési területe, mely az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések számára szolgál. A káposztásmegyeri vízmű telep terepszint alatt sűrű vezetékhalózzal kiépített, ezért a meglévő beépítés nem növelhető, a meglévő épületállomány műemléki védelem alatt áll.

A **K-Hon jelű építési övezet** a flottillakikötő különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területe. Az építési övezet területe a honvédelmi tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések elhelyezésére szolgál.

A **KÖu-2 jelű övezet** területén épület nem helyezhető el, az I. rendű főútvonalak elhelyezésére szolgál.

A **Kt-Kk jelű övezet** területén a szabályzat a mellékúthálózat közlekedéssel kapcsolatos és közmű építményeinek, valamint a zöldfelületi elemek elhelyezését biztosítja.



A **Kt-Kgy jelű övezet** területén a szabályzat a kerékpár utak, valamint a sétány kategóriába nem tartozó gyalogos utak elhelyezését biztosítja.

A **Kt-St jelű övezet** a természet közeli, a **Kt-Sv jelű övezet** a városias sétány elhelyezésére szolgál. Az övezetben épület nem létesíthető, és meghatározásra került a legkisebb zöldfelületi arányuk. Az FRSZ-nek megfelelően városias sétány övezet az Újpesti-öböl mentén került szabályozásra, természetközeli sétány övezetbe az Üdülő sor került.

A **Zkp-Kk és Kt-Zk jelű övezetek** csak a területfelhasználási besorolásuk miatt kerültek szükségszerűen megkülönböztetésre, a szabályozási paraméterek és előírások azonosak. A közkertek kialakítására szolgáló övezetek, az Újpesti-öböl mentén biztosítják a közhasználatú zöldterületi funkció kialakítását.

Az erdőterületi övezetek a természetvédelmi érintettség alapján kerültek differenciálásra. Mindkét Ev övezetben tilos épület elhelyezése és korlátozott az egyéb építmények elhelyezése is. **Ev-2 jelű övezet** szabályozása a Palotai-sziget TT-re vonatkozó természetvédelmi kezelési terv alapján került meghatározásra.

A vízbeszerzési területek **Vb jelű övezete** a főváros ivóvíztermelését biztosító létesítményeinek területét jelöli.

### 3.8.4. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEL

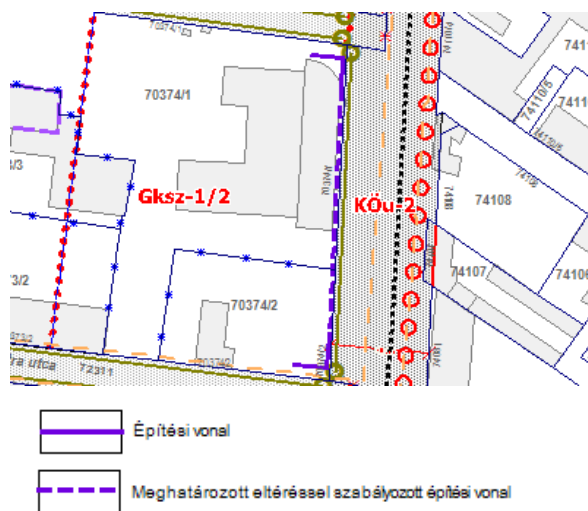
Kötelező **megszüntető jelek** a közterületek szabályozása által érintett telekrészeken jelöltek, de a telekhatárok rendezése ütemezetten is megvalósítható.

A szabályozási tervlapon nem kerültek ábrázolásra építési helyek és térszín alatti építési helyek. Ezek az övezetekhez kötött, szöveges előírások formájában kerültek meghatározásra.

Másodlagos szabályozási elemként került feltüntetésre **az építési telken belüli védőterület**, mely a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 1.§ (15) bekezdése alapján meghatározott védősáv. Az elsőrendű árvízvédelmi töltéstől számított 10 méter szélességű területsávban a 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet 32.§ (3) bekezdése alapján csak a

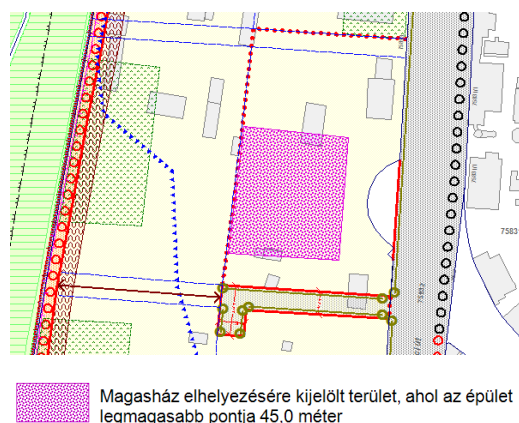
töltéstartozékok és – szüksége esetén – az árvízvédelmi mű infrastrukturális létesítményei helyezhetők el.

A hatályos rendezési tervek előírásainak megtartása érdekében meghatározásra kerültek **építési vonalak és meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalak**, melyek a Váci út menti megfelelően tagolt térfal kialakulása érdekében szükségesek.



### 3.8.5. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

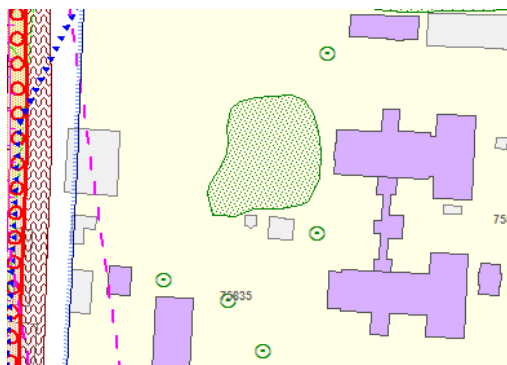
A területen a hatályos szabályozási terv és az FRSZ alapján is lehetőség van a Fóti út torkolatánál magasház elhelyezésére, melynek legmagasabb pontja 45,0 méter lehet. Ezt a helyet a szabályozási tervlap **magasház számára kijelölt terület** egyéb szabályozási eleme határolja le.





A hatályos szabályozási tervi elemek és a helyzetfeltárás alapján kerültek feltüntetésre a **megtartandó értékes faegyed / faállomány szabályozási elemek** – ezek többsége az átalakulás előtt álló, volt vízmű területeket

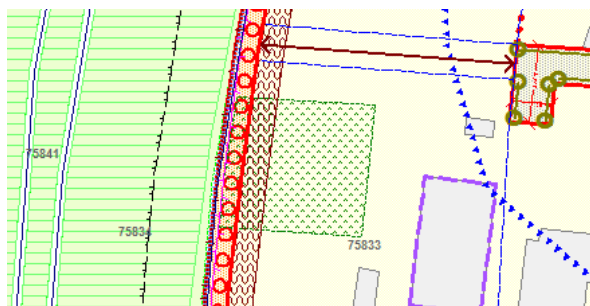



érintik. A szabályzat előírásai biztosítják az értékes faegyedek védelmét, amelyek kivágása csak növényegészségügyi, élet- és vagyonvédelmi okokból lehetséges. A szabályzat meghatározza a faállomány megfelelő vízellátása érdekében a szilárd burkolatú felület maximális arányát is.



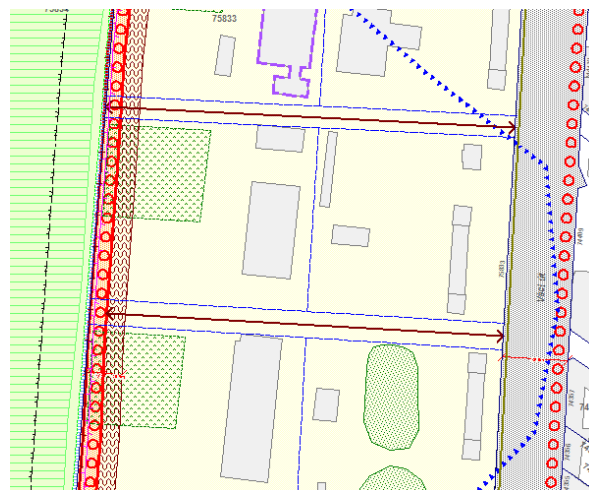
-  Megtartandó értékes faegyed
-  Megtartandó értékes facsoport, faállomány


A hatályos szabályozási tervek figyelembevételével kerültek lehatárolásra a beépítésre szánt övezeteken belül az építési telkek megfelelő zöldfelületi tagolását biztosító **telek zöldfelületként fenntartandó része** szabályozási elemek. A jelölt területeken épület nem helyezhető el, és a burkolt felületek aránya legfeljebb 20% lehet (közhasználatú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%).



-  Telek zöldfelületként fenntartandó része

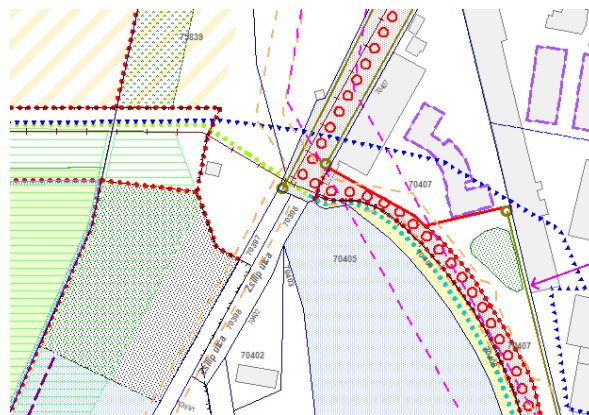
A nagyméretű, közterület-hiányos tömbök tagolása érdekében meghatározásra kerültek **biztosítandó gyalogos kapcsolatok**.






-  Biztosítandó gyalogos kapcsolat

A TSZT 2015-tel és az FRSZ-szel összhangban a Duna-part mentén kijelölésre került a **Duna-parti városias jellegű / természetközeli sétányok** nyomvonala. A nyomvonal mentén megfelelő szélességű (legalább 1,5 m) gyalogos felület biztosítandó a közhasználat számára.

A TSZT 2015-tel és az FRSZ-szel összhangban kijelölésre kerül a településszerkezeti jelentőségű **kerékpárút** (EuroVelo).

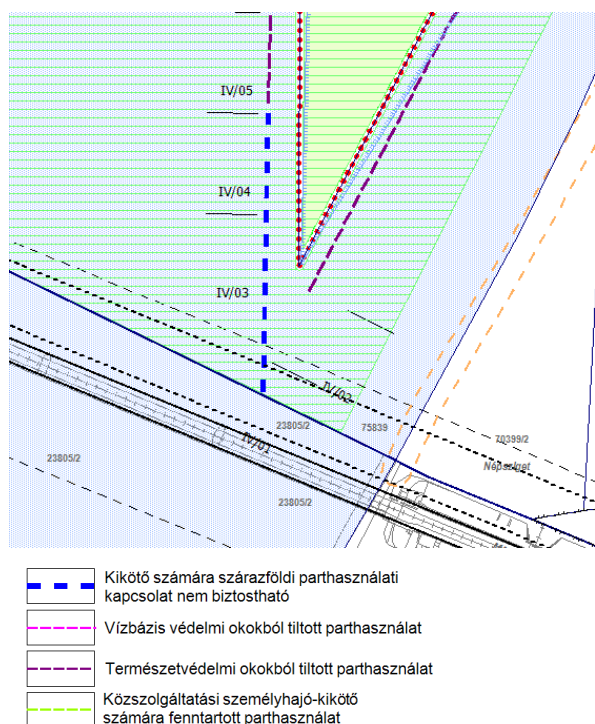


-  Duna-parti városias jellegű sétány
-  Duna-parti természetközeli sétány
-  Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra

A TSZT 2015-tel és az FRSZ-szel összhangban **kikötő számára szárazföldi parthasználati kapcsolat nem biztosítható** jelöléssel szerepel a tervlapon az 57/2011. (XI. 22.) NFM rendelet 1. sz. melléklete alapján hajózásbiztonsági szempontból tiltott területek parthasználati szabályozási megfelelője. Továbbá **vízbázis**



**védelmi**, valamint **természetvédelmi** okokból kerül tiltásra a parthasználat egyes szakaszokon.



A szabályzat rögzíti, hogy a tiltással nem érintett partszakaszokon mely hajóosztályok számára megengedett a parthasználat biztosítása, illetve az ehhez szükséges kikötői létesítmény elhelyezése.

A **közművekkel** kapcsolatban a szabályzat rögzíti a teljes közművesítettség kötelezettségét azzal, hogy a területen egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető. A szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni. A szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

A **személygépjárművek tárolására** és a **kerékpárok tárolására** vonatkozóan a szabályzat mellékleteiben került rögzítésre az építmények, rendeltetési egységek használatához szükséges várakozóhelyek, elhelyezési lehetőségek szükséges mennyisége.

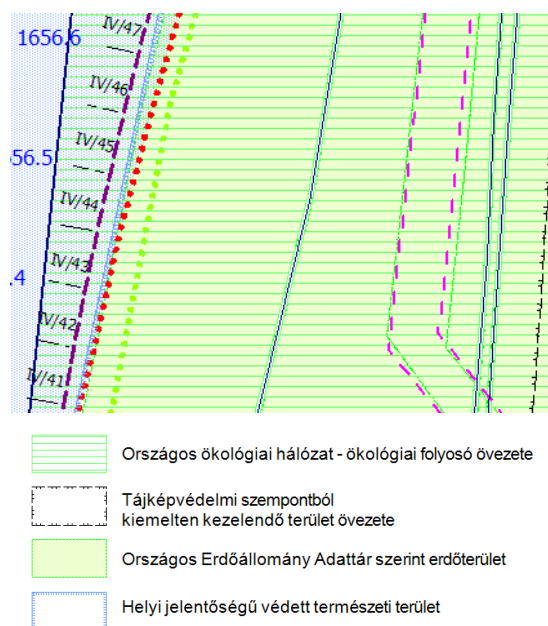
### 3.8.6. VÉDELEM, KORLÁTOZÁS ELEMEI

#### Művi értékvédelem

A terület **egésze védett régészeti lelőhely**.

#### Táj- és természetvédelem

Feltüntetésre került az **országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó övezete**, amely magában foglalja a Dunát és a part mentén jelentős területet lefedő, értékes ártéri erdőket. A tervezési terület jelentős részét kitevő **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét** a TSZT alapján tartalmazza a szabályozási terv. **Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról** szóló törvény rendelkezései vonatkoznak, az erdőállomány megőrzése a nem erdőterületi övezeteken belül is biztosítandó. A Palotai-sziget **helyi jelentőségű védett természeti terület** lehatárolását a 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet alapján tartalmazza a terv.



#### Egyéb korlátozó tényezők

Ábrázolásra került a **közúti** és **vasúti védőtávolság**.

A katasztrófavédelemmel kapcsolatban feltüntetésre került az adatszolgáltatók adatszolgáltatása alapján a **fővédvonal** és a **nagyvízi meder területe**, továbbá a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Észak-pesti



szennyvíztisztító telepe, mint küszöbérték alatti **veszélyes üzem**.

Ugyancsak adatszolgáltatás alapján került feltüntetésre az **országos vízminőség-védelmi övezet – szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület**.

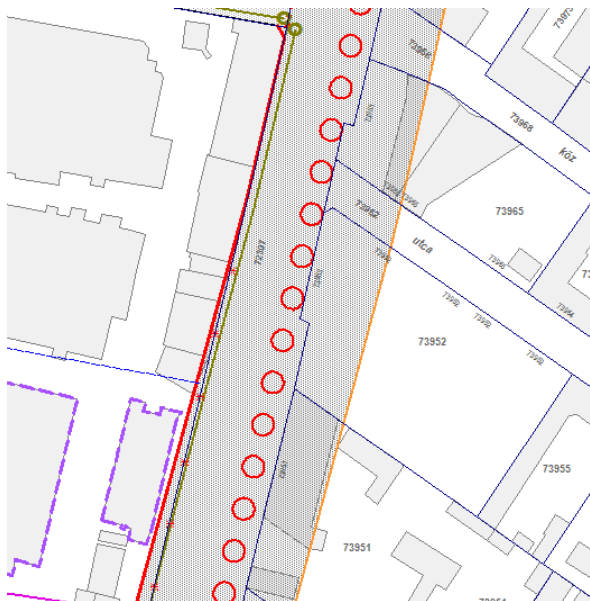
A TSZT 2015 4. melléklete védelemre érdemes természeti területként tünteti fel az Újpest Balpart I.-II. számú ivóvízbázis (a Flottilla területét is magába foglaló) mintegy 70 ha-os hidrogeológiai védőterületét. A szabályzat a honvédelmi használatú területek kivételével e területeken biztosítja a területek természeti védelmét.

#### Közművek korlátozásai

Közművekkel kapcsolatos korlátozást jelent a **nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete**, a **120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete**, valamint a területen található **szennyvízátelők**.

### 3.8.7. TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

Tájékoztató elemként került feltüntetésre a szabályozási tervlapon a Váci út megfelelő szélességű területbiztosításához szükséges, de a tervezési területen kívül, **KÉSZ-ben meghatározásra javasolt szabályozási vonal**.



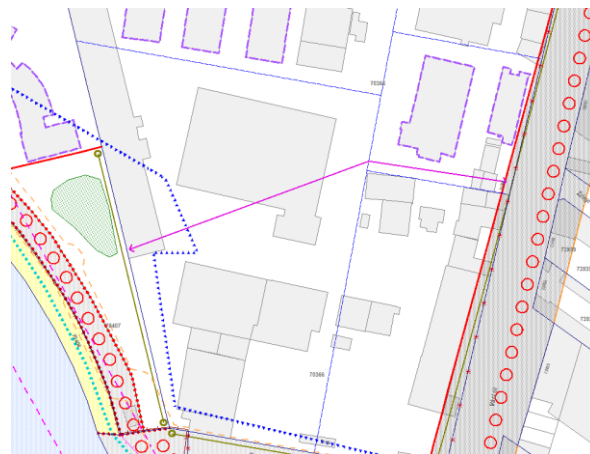
— Tervezési területen kívüli, KÉSZ-ben meghatározásra javasolt szabályozási vonal

Tájékoztató elemként szerepelnek továbbá a **javasolt telekhatárok**, amelyek a Váci út menti területek újraosztásához és ütemezett fejlesztéséhez irányadók. A kedvezőtlen telekmorfológiájú telkek határán kerültek feltüntetésre a javasolt megszüntetés elemei.



— Javasolt telekhatár  
\* Javasolt megszüntetés

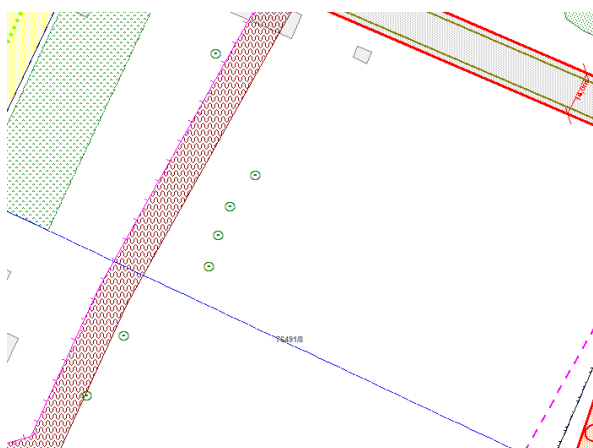
A volt bőrgyár területén feltüntetésre került **javasolt biztosítandó gyalogos kapcsolat**, mely a tömb lazításához és az Újpesti-öböl megközelíthetőségéhez lenne szükséges.



→ Javasolt biztosítandó gyalogos kapcsolat

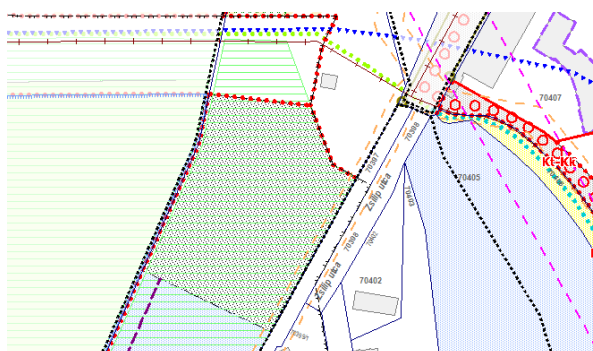
Tájékoztató elemként került feltüntetésre a **javasolt fővédvonal**, mely összhangban van a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által készített Budapest árvízvédelmi műveinek fejlesztési koncepció tervével. Ennek a javasolt fővédvonalnak a figyelembe vételével készült jelen terv beépítési terve is. A jelenlegi védvonal nyomvonalának korrekciója szükséges a volt Tungram strand és üdülő és az Újpesti-öböl menti parti sáv területén.





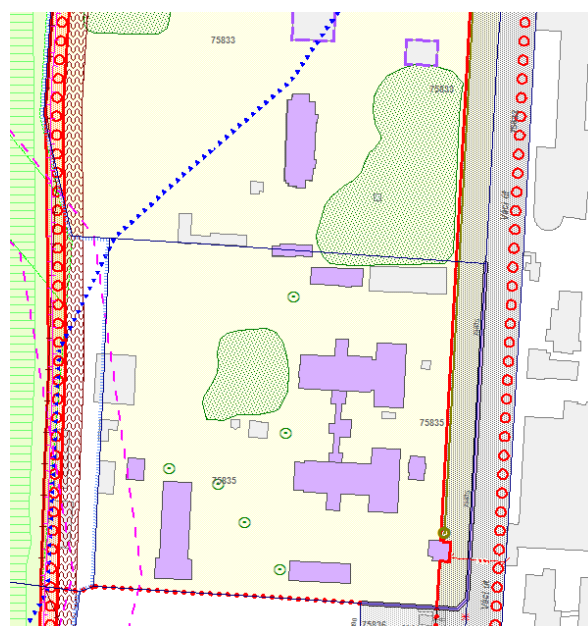
Javasolt fővédvonal

Feltöltött területként jelölt a Palotai-sziget és a Népsziget közötti öbölvégi területe, melyet az elmúlt évtizedekben töltöttek fel. A korábbi szabályozási terv ezt a terület még feltöltendő területként jelölte. A lehatárolt területen 800 m<sup>2</sup> alapterületű, vízisport rendeltetésű épület elhelyezésére van lehetőség.



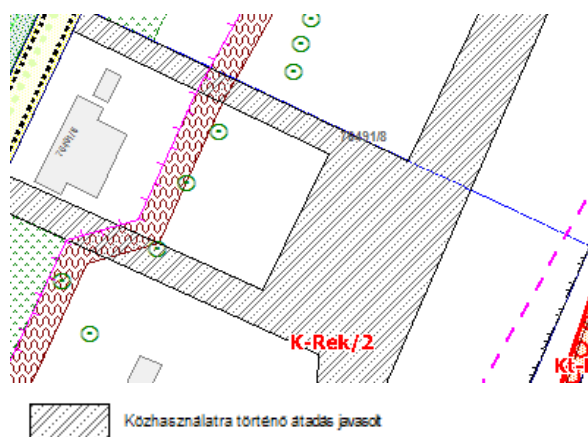
Feltöltött terület

Tájékoztató elemként kerültek feltüntetésre a terület műemlékei és Újpest Örökségvédelmi Hatástanulmánya alapján védelemre javasolt épületei.



Műemlék telke / Műemlék  
Műemlék kerítés  
Kerületi helyi védelemre javasolt épület (Újpest Örökségvédelmi Hatástanulmánya alapján)

Tájékoztató elemként feltüntetésre került a **közhasználatra történő átadás javasolt** elem, a hatályos szabályozási terv „közhasználatra átadható terület” jelölés alapján. Ezeknek a területeknek a közforgalmú megnyitása a tömbök átjárhatóságát és a Duna-part megközelíthetőségét javítanák.



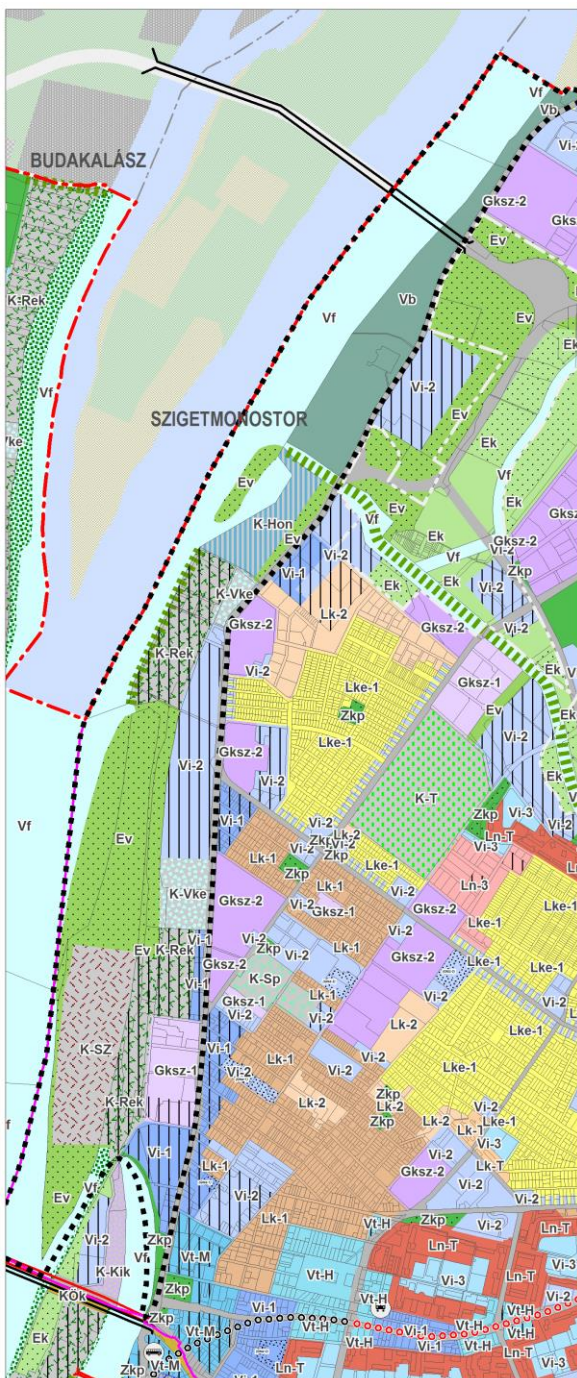
Közhasználatra történő átadás javasolt



### 3.9. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

#### 3.9.1. TSZT

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja a tervezési területet Vi-1 jelű, Vi-2 jelű, Gksz-1 jelű, K-Rek jelű, K-SZ jelű, K-Vke jelű és K-Hon jelű beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja. A beépítésre nem szánt területeket Vf, Vb, Ev, Zkp és Köu jelű területfelhasználási egységbe sorolja.



Az OTÉK 7. § (1) pontjában előírtak szerint „a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.”

Ennek megfelelően a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek az alábbi építési övezetekre, illetve övezetekre tagolódnak:

A Vi-1 területfelhasználási egység:

→ Vi-1/1 jelű, A Váci út menti átalakuló intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület építési övezetre és

→ Vi-1/2 jelű, A Váci út és az Újpesti-öböl közötti átalakuló intézményi, jellemzően zárt sorú jellegű terület építési övezetre.

A Vi-2 területfelhasználási egység:

→ Vi-2/1 és Vi-2/2 jelű, Átalakuló vízmű terület intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezetre,

→ Vi-2/3 jelű, Átalakuló vízmű terület, magasház elhelyezésére alkalmas, intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezetre és

→ Vi-2/4 jelű, A Megyeri csárda intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területe építési övezetre.

A Gksz-1 területfelhasználási egység:

→ Gksz-1/1 jelű, A Váci út és a Duna közötti gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetre és

→ Gksz-1/2 jelű, A Váci út menti átalakuló gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetre.

A K-Rek területfelhasználási egységek:

→ K-Rek/1 jelű, A Palotai-sziget nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezetre,

→ K-Rek/2 jelű, A Duna-parti nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területe építési övezetre és

→ K-Rek/3 jelű, A vízmű sporttelep nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területe építési övezetre.



A K-SZ területfelhasználási egység:

→ K-SZ jelű, *Palotai-sziget szennyvízkezelési területe* építési övezetre.

A K-Vke területfelhasználási egység:

→ K-Vke jelű, *Palotai-sziget különleges vízkezelési területe* építési övezetre.

A K-Hon területfelhasználási egység:

→ K-Hon jelű, *A flottillakikötő különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területe*.

A KÖu területfelhasználási egység

→ KÖu-2 jelű *I. rendű főutak területe* övezetbe.

A Vf területfelhasználási egység

→ Vf jelű *Folyóvizek medre és partja* övezetbe.

A Zkp területfelhasználási egység:

→ Zkp-Kk jelű, *közkert* övezetre.

Az Ev területfelhasználási egység:

→ Ev-1 jelű, *védelmi erdőterület* övezetre,

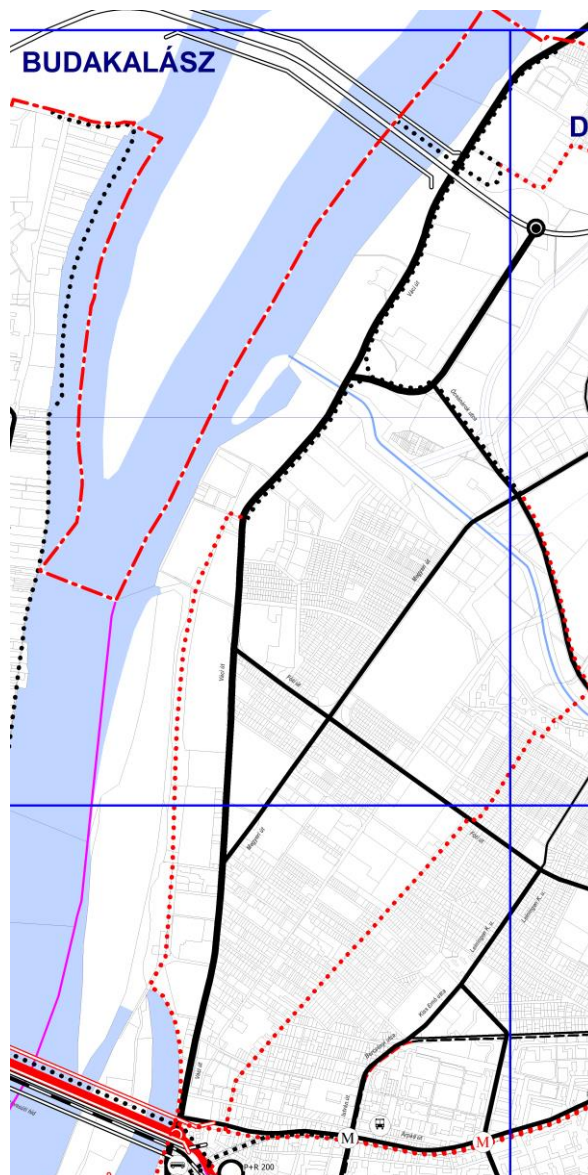
→ Ev-2 jelű, *természetvédelmi erdőterület* övezetre,

→ Vb jelű, *.vízbázis területe* övezetre.

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján szereplő, **az övezeteket, építési övezeteket befolyásoló egyéb elemek közül a tervezési területet érintik:** jelentős változással érintett területek, tervezett erdő és zöldterületek, szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat. A tervezett zöldterületek közkert övezetbe (Zkp-Kk) kerültek besorolásra. A szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat elemmel jelölt Üdülő sor és Szilas-patak mentén a szabályzat biztosítja a közhasználatú zöldfelületek fenntartását a természetközeli sétány (Kt-St) és a folyóvizek medre és partja (Vf) övezetekre vonatkozó előírásokkal, továbbá a „telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem alkalmazásával.

**A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja** a IV. kerületben meglévő elemként jelöli az országos gyorsforgalmi hálózat részét képező M0 autótutat a Megyeri híddal, az I. rendű úthálózatba tartozó Váci utat és a II. rendű főútvonal besorolású Árpád utat. A tervezési területen több tervezett elem szerepel, mint a Körvasút menti körút az Óbuda-Aquincum

híddal és a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a Duna-parti védett erdő területek keleti határánál.



**A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja** alapján a szabályozási terven feltüntetésre kerülnek a műemlékek, a műemléki környezetek területe, illetve, hogy a teljes terület nyilvántartott régészeti lelőhely.

**A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja** alapján a területet a III. párkánymagassági kategória és magasépítmények számára igénybe vehető területek magassági szabályozásra vonatkozó elemek érintik.



**A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja** alapján feltüntetésre került a területet érintő országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületek, valamint a Palotai-sziget helyi jelentőségű védett természeti terület.

**A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja** szerint a területet az országos vízminőség-védelmi övezet – vízbázisvédelmi terület és szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület érinti, továbbá küszöbérték alatti veszélyes üzemként az Észak-pesti szennyvíztisztító telepe, és a területen több potenciálisan talajszennyezett terület is található – utóbbiak nem kerültek a szabályozási terven feltüntetésre.

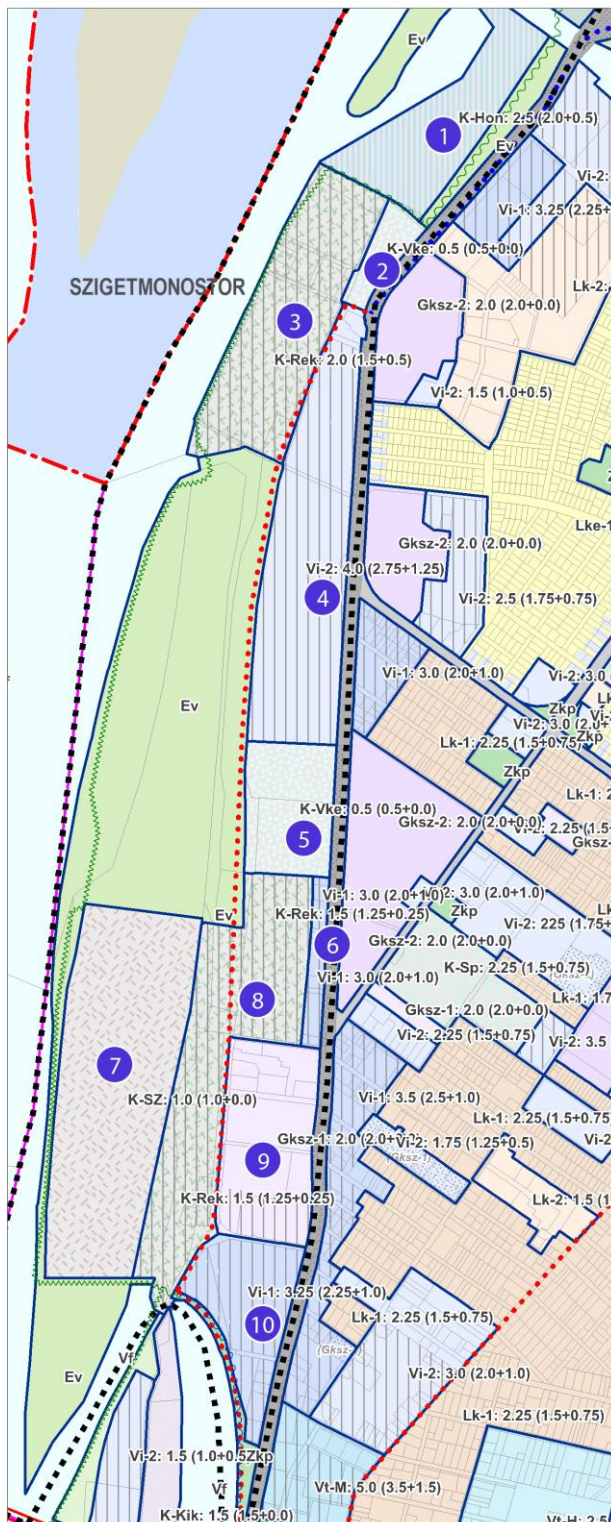
**A TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapján** szereplő szereplő elemek közül a szabályozási terven feltüntetésre került a nagyvízi meder területe és az árvízvédelmi fővédvonal. Továbbá, a beépítésre szánt területek esetében figyelembe lett véve a TSZT tervlapon ábrázolt hullámtér területek. Emellett feltüntetésre és figyelembe vételre kerültek a víztermelő kutak vízbázis védőterületei (víztermelő kút belső és külső védőterülete, hidrogeológiai A és B védőterület). Ugyancsak kijelölésre került Kikötő számára szárazföldi parthasználati kapcsolat nem biztosítható jelöléssel a parti sávban a Hajózási biztonság szempontból tiltott terület.



### 3.9.2. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

#### Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tervezési területen az alábbi beépítésre szánt területfelhasználási egység található:



	területfelhasználási egység	bs	bsá	bsp
1.	K-Hon	2,5	2,0	0,5
2.	K-Vke	0,5	0,5	0,0
3.	K-Rek	2,0	1,5	0,5
4.	Vi-2	4,0	2,75	1,25
5.	K-Vke	0,5	0,5	0,0
6.	Vi-1	3,0	2,0	1,0
7.	K-Sz	1,0	1,0	0,0
8.	K-Rek	2,0	1,25	0,25
9.	Gksz-1	2,0	2,0	0,0
10.	Vi-1	3,5	2,5	1,0

#### 1. K-Hon (2,0+0,5)

##### FRSZ – K-Hon

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
2,0	0,50	103 852	207 704	51 926

##### DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-Hon	1,0	0,1	103 852	103 852	10 385
Σ					
207704 > 103 852 és		51 926 > 10 385 =	MEGFELEL		

#### 2. K-Vke (0,5+0,0)

##### FRSZ – K-Vke

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
0,5	0,0	22 540	11 270	0

##### DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-Vke	0,5	0	18 579	9 289,5	0
Σ					
11 270 > 9 289,5 és		0 > 0 =	MEGFELEL		

#### 3. K-Rek (1,5+0,5)

##### FRSZ – K-Rek

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
1,5	0,50	158 615	237 922,5	79 307,5

##### DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-Rek/2	1,6	0,5	135 001	216 001,6	67 500,5
Σ					
237 922,5 > 216 001,6 és		79 307,5 > 67 500,5 =	MEGFELEL		



#### 4. Vi-2 (2,75+1,25)

FRSZ – Vi-2

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
2,75	1,25	189 754	521 823,5	237 192,5

DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
Vi-2/4	1,0	0,5	4 749	4 749	2 375
Vi-2/3	3,0	1,5	15 117	45 351	22 678
Vi-2/2	1,5	0,7	41 705	62 556	29 194
Vi-2/1	2,7	1,3	109 720	296 244	142 636
Σ				408 900	196 883

521 823,5 > 408 900 és 229 308 > 196 883 = MEGFELEL

#### 5. K-Vke (0,5 + 0,0)

FRSZ – K-Vke

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
0,5	0,0	71967	35 983,5	0

DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-Vke	0,5	0	67 881	33 940,5	0
Σ					

35 983,5 > 33 940 és 0 > 0 = MEGFELEL

#### 6. Vi-1 (2,0 + 1,0)

FRSZ – Vi-1

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
2,0	1,0	17 865	35 730	17 865

DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
Vi-1/1	2,0	1,0	16 281	32 562	16 281
Σ					

35 730 > 32 562 és 17 865 > 16 281 = MEGFELEL

#### 7. K-SZ (1,0 + 0,0)

FRSZ – K-SZ

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
1,0	0,0	250 219	250 219	0

DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-SZ	1,0		250 219	250 219	0
Σ					

250 219 > 250 219 és 0 > 0 = MEGFELEL

#### 8. K-Rek (1,25 + 0,25)

FRSZ – K-Rek

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
1,25	0,25	191 119	238 988	47 780

DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-Rek/3	1,0	0,25	65 400	65 400	16 350
K-Rek/1	0,5	0,12	82 343,5	41 172	9881
K-Rek/SZ	1,0	0	4 884	4 884	0
Σ				114 090	26 231

238 899 > 114 090 és 47 780 > 26 231 = MEGFELEL

#### 9. Gksz-1 (2,0 + 0,0)

FRSZ – Gksz-1

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
2,0	0,0	111 290	222 580	0

DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
Gksz-1/1	1,5	0,0	72 159,5	108 239	0
Gksz-1/2	2,0	0,0	24 944	49 888	0
Σ				158127	

222 580 > 158 127 és 0 > 0 = MEGFELEL

#### 10. Vi-1 (2,5 + 1,0)

FRSZ – Vi-1

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
2,5	1,0	78 829	197 072,5	78 829

DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
Vi-1/2	2,5	1,1	55 846,5	139 616	61 404
Vi-1/1	2,0	1,0	13 336	26 672	13 336
Σ				166 288	74740

197 072,5 > 166 288 és 78 829 > 74 740 = MEGFELEL



*Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése*

A TSZT a Vi-1 jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területen 10%-ban, míg a Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területen 25%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke az alábbiak szerint alakul:

**1. TSZT – Vi-2**

Zöldfelületi átlagérték	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
25%	189 754	47 438,5

**DÉSZ**

építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
Vi-2/3	4 749	60	2849,4
Vi-2/2	15 117	35	5290,95
Vi-2/1	151 620	35	53067
Kt-Kk	9673	0	0
Kt-Kgy	5839	0	0
<b>Σ</b>			<b>61207,35</b>
47 438,5 < 61207,35 =			<b>MEGFELEL</b>

**2. TSZT – Vi-1**

Zöldfelületi átlagérték	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
10%	17 865	1786,5

**DÉSZ**

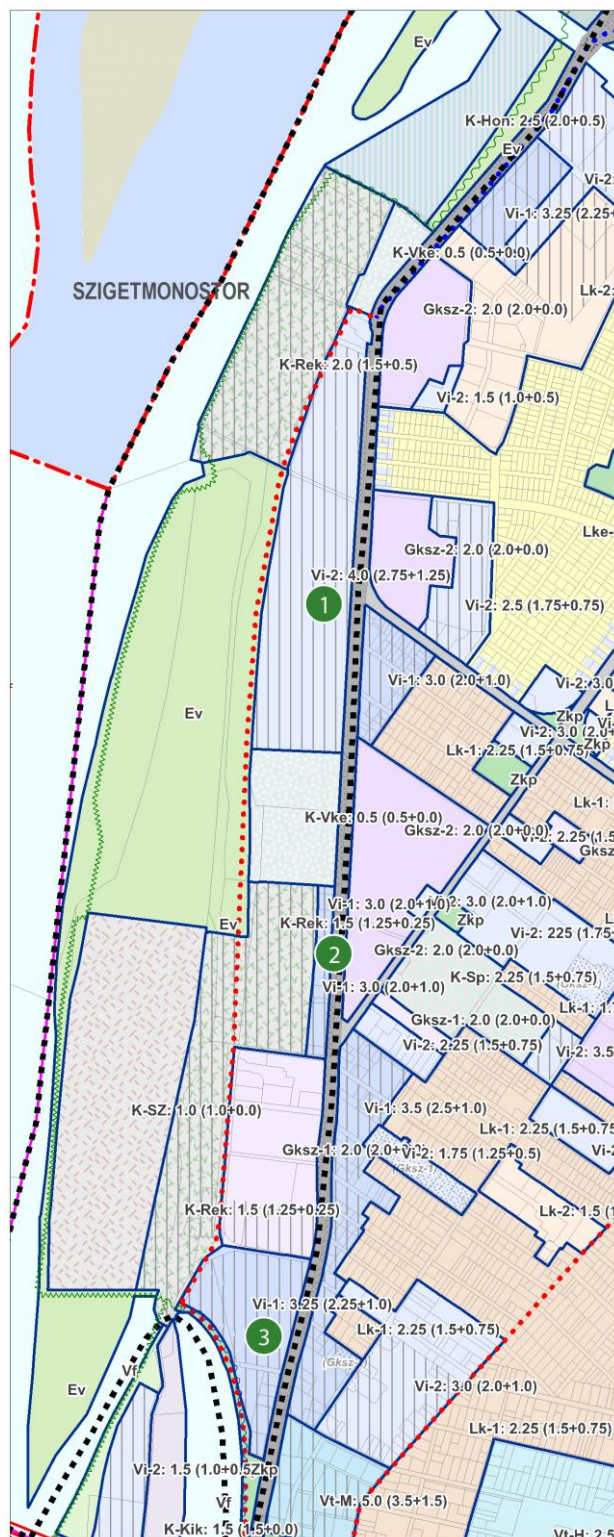
építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
Vi-1/1	16 281	20	3256,2
Kt-Kk	1584	0	0
<b>Σ</b>			<b>3256,2</b>
1786,5 < 3256,2 =			<b>MEGFELEL</b>

**3. TSZT – Vi-1**

Zöldfelületi átlagérték	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
10%	78 829	7 882,9

**DÉSZ**

építési övezet jele	Terület m <sup>2</sup>	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m <sup>2</sup>
Vi-1/2	55 846,5	35	19546,27
Vi-1/1	13 336	20	2667,2
Kt-Zk	6448,5	60	3869,1
Kt-Kk	5473	0	0
<b>Σ</b>			<b>26082,57</b>
7 882,9 < 26082,57 =			<b>MEGFELEL</b>





**3.9.3. FRSZ***A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások*

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: *bs*) 1. mellékletben jelölt értéke  
a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: *bsá*), és  
b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: *bsp*) tevődik össze.”

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „Szintterületi mutató (*szm*): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (*szmá*) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (*szmp*) adódik össze ( $szm = szmá + szmp$ ).” A beépítési sűrűség ellenőrzését lásd feljebb.

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 *bs* érték feletti rész vehető igénybe.”

→ A területet nem érinti.

„4. § (5) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (a továbbiakban: *KÖu*) vagy Kötőpályás közlekedési terület (a továbbiakban: *KÖk*) területfelhasználási egység a helybiztosítás szempontjából a

meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 1,0 *bs* érték feletti rész vehető igénybe.”

→ A területet nem érinti.

„4. § (6) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a *bs* értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.”

→ A területet nem érinti.

„4. § (7) Az 1. mellékleten „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a *bs* értéke legfeljebb 1,6 (*bsá* 1,2+ *bsp* 0,4).”

→ A területet nem érinti.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”

→ Figyelembe vételre került.

*Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások*

„5. § (1) A 5.-12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.”

→ Figyelembe vételre került.

„5. § (2) 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.”

→ A területen az épületmagasság és a párkánymagasság fogalma vegyesen került alkalmazásra.

„5. § (3) A Budai Vár 3. mellékletben lehatárolt területén a jellegzetes karakter megőrzését szolgáló egyedi magassági szabályozás határozható meg.”

→ A területet nem érinti.

„5. § (4) A 3. melléklet szerint magassági korlátozással érintett védett területeken a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.”

→ A területet nem érinti.

„5. § (5) Az 6.-8. §-ban foglalt rendelkezések a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározására szolgálnak, amelyek szabályozásával érintett területeket a 3. melléklet tünteti fel az alábbiak szerint:  
a) kiemelten védendő karakterű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság I. kategória (a továbbiakban: I. párkánymagassági kategória),  
b) karakterőrző terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság II. kategória (a továbbiakban: II. párkánymagassági kategória),  
c) egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság III. kategória (a továbbiakban: III. párkánymagassági kategória).”

→ Figyelembe vételre került.



Az I.-II. párkánymagassági kategória területei 6. §

→ A területet nem érinti.

A III. párkánymagassági kategória területei 7. §

(1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközti, átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben

a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és  
b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület.

(2a) Magasépület létesítése esetén az átfedő utcai homlokzatok között

a) 30 méter-es magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti,

b) magasház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter,

c) toronyház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter távolságot kell tartani.

(2b) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, a (2) és (2a) bekezdés a) pontja szerinti légtéráramlynak azok magassági átlagára kell teljesülnie.

(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymás felé néző, átfedő homlokzatok közötti nagyobb távolság alapján lehet megállapítani.

→ Figyelembe vételre került.

Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései 8. §

→ Figyelembe vételre került.

4. Egyes kisvárosias és kertvárosias területekre vonatkozó beépítési magasságok 9. §

→ A területet nem érinti.

5. Egyes dunai szigetekre vonatkozó magassági rendelkezések 10. §

→ A területet nem érinti.

6. Magasépítményekre vonatkozó szabályozás 11. §

(1) A 3. mellékletben magasépítmények számára kijelölt területeken magasház vagy toronyház 30 m magasság feletti épületrészei az alábbiak figyelembevételével építhetők:

a) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a területre meghatározott értéket,

b) az épület külső homlokzatai által határolt, szintenkénti bruttó alapterületek átlagértéke nem haladhatja meg különálló épületrészenként

ba) magasház esetén a 900 m<sup>2</sup>-t

bb) toronyház esetén az épület legmagasabb pontjának 15-szörösét négyzetméterben kifejezve,

c) a külső homlokzatok által határolt egyes építményszintek legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből (vízszintes vetületi méreteiből) számított átlagérték nem lehet nagyobb különálló épületrészenként

ca) magasház esetén 50 méternél,

cb) legfeljebb 90 méteres toronyház esetén 55 méternél,

cc) 90 méternél magasabb toronyház esetén 60 méternél.

(2) A 3. mellékletben kijelölt olyan területen, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter lehet, jelen rendelet hatályaba lépésekor már meglévő toronyház 350,0 méteres körzetében – a városképi megjelenés és kompozíció függvényében – legfeljebb 90,0 méter legmagasabb ponttal toronyház is létesíthető.

(3) A 3. mellékletben nem jelölt, nagyvárosias környezetben lévő Vt-H jelű területen olyan magasház létesíthető, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter.

(4) Magas műtárgy – kizárólag közcélú szolgáltatás és közcélú feladatellátás érdekében – gazdasági vagy különleges területfelhasználási kategóriába sorolt terület azon részén létesíthető, amelyen magasépítmény elhelyezhető, de a KÉSZ nem teszi lehetővé magasépület létesítését.

→ Figyelembe vételre került.

7. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás

„12. § (1) A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága

a) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter;

b) mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt

ba) Má általános mezőgazdasági művelésre szánt területen 9,0 méter,

bb) Mk kertés mezőgazdasági területen 4,5 méter;

c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt ca) 5 hektárnál kisebb Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter,

cb) a Duna-parti építési szabályzatban meghatározható eltérések figyelembe vétele mellett Zvp városi park területen 9,0 méter az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területet nem érinti.

„12. § (2) A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az épületnek nem minősülő építmény bármely részének az építmény terep-satlakozásától mért legmagasabb pontja 25,0 méter lehet.”

→ A területet nem érinti.

## A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

8. Közúti közlekedési terület (KÖu)

„13. § (1) Az 1. melléklet szerint KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe

a) gyorsforgalmi közutak (KÖu-1),

b) I. rendű főutak (KÖu-2),

c) II. rendű főutak (KÖu-3),

d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak (KÖu-4).”

→ A területen KÖu-2 jelű I. rendű főutak területe övezet került kijelölésre.

„13. § (2) Tervezett I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során

a) legalább 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetet kell kialakítani,



b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,

c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.”

→ A területet nem érinti.

„13. § (3) Tervezett II. rendű főúthálózati elem megvalósítása során

a) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,

b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.”

→ A területet nem érinti.

„13. § (4) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.”

→ Az előírás a KÖu-2 övezet előírásaiba beépítésre került.

#### 9. Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek

„14. § (1) A világörökségi helyszínek és védőövezetük közterületeinek színvonalas kialakítása érdekében a közterület kialakítása vagy átalakítása csak közterület-alakítási terv alapján történhet.”

→ A területet nem érinti.

„14. § (2) Az 1. mellékletben terveztként jelölt, „szerkezeti jelentőségű korzó” megnevezésű útvonalakat gyalogosútként, vagy gyalogos- és kerékpárútként kell kialakítani és fenntartani. A korzó kialakításakor legalább 6,0 m széles gyalogosfelületet kell biztosítani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A korzó kialakítása során meg kell teremteni a Duna-parttal való kapcsolatot, kivéve ott, ahol annak fizikai akadálya van.”

→ A területet nem érinti.

„14. § (3) Az 1. mellékletben terveztként jelölt, „szerkezeti jelentőségű városias sétány” megnevezésű útvonalakon a gyalogos és kerékpáros forgalom számára is helyet biztosító, a különböző közlekedési módokat megfelelően elválasztó, legalább 4,0 m széles burkolt felületet kell kialakítani és fenntartani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A sétány mentén legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve fenntartani.”

→ A Duna-parti városias sétány kijelölésre került a szabályozási terven, valamint Kt-Sv jelű Városias sétány területe övezet is kijelölésre került egy szakaszon, és a Kt-Sv övezet előírásai megfelelnek az FRSZ előírásának.

„14. § (4) Az 1. mellékletben terveztként jelölt, „szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány” megnevezésű útvonalon a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét és anyaghasználatát az igénybevételtől függően úgy kell megválasztani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen.”

→ A Duna-parti természetközeli sétány kijelölésre került a szabályozási terven, valamint Kt-St jelű természetközeli sétány területe övezet is kijelölésre került egy szakaszon, és a Kt-Sv övezet előírásai megfelelnek az FRSZ előírásának.

10. Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások 15. §

→ Figyelembe vételre került, a magánutakra vonatkozó előírások ennek megfelelőek.

11. A P+R infrastruktúrára vonatkozó előírások „16. § (1) A kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolását is biztosítani kell.”

→ A területet nem érinti.

„16. § (2) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső

a) metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, vagy

b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállóinak végétől mért 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.”

→ P+R és B+R tároló a területen nem került kijelölésre.

12. Közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás 17. §

→ A területet nem érinti.

#### 13. Egyéb előírások

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani. A közterület egyéb célú használata esetén a gyalogosfelület szélessége legalább 3,0 méter és nem lehet kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ A szabályzat vendéglátó terasz, közterületi pavilon létesítését tiltja.

„18. § (2) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (3) Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0 – 12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.”

→ A területet nem érinti.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen,



valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

#### A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén a kerületi tervszközökben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett

- vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
- önálló épületként elektromos alállomások,
- gázátadó állomások,
- 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint
- telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések elhelyezésére szolgáló területek is.”

→ A Duna sor melletti szennyvízkezelési terület K-Rek/SZ építési övezeti besorolást kap. A Palotai-sziget szennyvízkezelési területe K-SZ építési övezeti besorolást kap. A Palotai-sziget vízkezelési területe K-Vke építési övezeti besorolást kap.

Az ELMŰ kapcsolóállomás – a 120 kV-os távvezeték tervezett földkábeles kiváltása miatt – a jelenlegi helyén megszűnik, közműterület nem kerül kijelölésre.

„19. § (2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén a kerületi tervszközökben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett

- vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
  - elektromos alállomások,
  - gázátadó állomások
- elhelyezésére szolgáló területek is.”

→ A Káposztásmegyeri IV. gépház területe Vb övezeti besorolást kap.

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatorna.”

→ Egyedi szennyvízkezelő berendezés létesítését a szabályzat tiltja.

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

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

b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.”

→ A csapadékvíz késleltetett módon történő elvezetése egyes területek esetében előírásra került a rendeletben.

#### A TSZT 2015 és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

„20. § (1) A nagyvárosias teleszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.”

→ A területet nem érinti.

„20. § (2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a

- közigazgatási,
- oktatási,
- hitéleti,
- egészségvédelmi,
- szociális,
- kulturális,
- művelődési és
- sport

rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása az FRSZ módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.”

→ A területet nem érinti.

„20. § (3) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező



beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet lehatárolható és megállapítható.”

→ A területet nem érinti.

„20. § (4) A többszintes területfelhasználás esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket e rendelet 4. § (4) bekezdés figyelembevételével kell meghatározni.”

→ A területet nem érinti.

„20. § (5) A 19. § (2) bekezdés szerinti közműlétesítmények számára – amennyiben azt a műszaki kialakítás indokolja – a beépítés paramétereit a KÉSZ-ben a beépítésre szánt területekre vonatkozó paramétereknek megfelelően is meg lehet határozni az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területet nem érinti.

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

a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége  
aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,

ab) az útvonal gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése vagy fejlesztése,

ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,

ad) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén;

b) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége

ba) új, vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,

bb) külön szintű közlekedési keresztezés építése,

bc) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén;

c) külön szintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró létesíthető;

d) megszüntethető a főútvonal védőtávolsága a lakott területen belüli forgalomszabályozás bevezetésekor („belterületi közötti válás”);

e) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy szüntethető meg

ea) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,

eb) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;

f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elemek esetében a nyomvonal hosszától 50%-ban el lehet térni;

g) közúti vasúti vonalak hálózata módosítható, ha

ga) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,

gb) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;

h) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.”

→ A településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a Duna-parti védett erdő területek keleti határán került kijelölésre.

„21. § (2) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.”

→ A területet nem érinti.

### 3.9.4. TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

A TSZT, FRSZ felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, a felülvizsgálattal kapcsolatos véleményezés lezárult. Jelen terv a felülvizsgált FRSZ és TSZT elfogadását feltételezi. A területet az alábbi módosítások érintik:

- TSZT 1. Területfelhasználás

A természetvédelmi területet érintő Duna sor út építése már nem fejlesztési szándék, így az összhang megteremtése érdekében a felülvizsgált TSZT-ben a Duna sor út már nem szerepel. A hálózati elem Köu övezetének megszüntetése által módosulnak az azt határoló területfelhasználási egységek (Ev, K-Rek, Vi-2, K-Vke, Gksz-1, Vi-1) határai is.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. állásfoglalása alapján a szennyvíztisztító telep terjeszkedése nem fejlesztési szándék, ezért a területfelhasználási egységek határa a jelenlegi tulajdonjogi állapotnak megfelelően módosulnak a felülvizsgálat során. Csökkentve a K-Sz területfelhasználási egység területét a K-Rek területfelhasználás javára.

A Fővárosi Vízművek Zrt. állásfoglalása alapján a Megyeri Csárda és a Rév utca közötti területen már nem történik vízkezelési tevékenység, így a korábbi K-Vke területfelhasználási egységet Vi-2 területfelhasználással javasolt átminősíteni.

A Váci út menti vízmű területen a TSZT 2015 átmeneti K-Vke területfelhasználást és infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területet jelöl ki, mely okafogyottsága által a felülvizsgálat során törlésre javasolt, és a továbbiakban az egyéb elemek közül a jelentős változással érintett jelölés kerül alkalmazásra.

Az újpesti öböl északi végében kijelölt Ek és Zkp területfelhasználási egységek a hatályos KSZT övezeti határainak megfelelően módosulnak a felülvizsgálat során.

- TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra

A közlekedési infrastruktúra hálózatot ábrázoló tervlapról a felülvizsgálat során törlésre került a Duna-sor út tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút jelölése.

- FRSZ 1. melléklet

Az FRSZ 1. melléklete a TSZT 1. Területfelhasználás tervlappal összhangban módosul.

A természetközeli sétány nyomvonala pontosításra kerül az Üdülő sortól északra eső szakaszokon.

- FRSZ előírások

Az FRSZ előírásai is több helyen módosulnak a felülvizsgálat során, így a 3.9.3. fejezet a felülvizsgálat FRSZ rendelettervezettel összhangban készült. A tervezési területet érintik a magasépület létesítésére és a párkánymagasságra vonatkozó módosított előírások.



### 3.10. OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges **településrendezési okok** vagy a **kialakult helyzet** indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, amely szerint

az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

Az Újpesti Duna-part egyik városüzemeltetési célú területének különleges adottságából adódóan a legkisebb zöldfelületi arány tekintetében indokolt eltérni az OTÉK-ban meghatározottól.

Építési övezet jele a DÉSZ-DKÉSZ-ben	Előírt legkisebb zöldfelület mértéke (%)		
	OTÉK	KÉSZ	javasolt
<b>K-Rek/SZ</b>	40	-*	30

\*Erdőterületi övezet (E-TG-IV/P)



A szennyvízátelő telep légi felvétele és a szabályozási tervlap vonatkozó részlete

A K-Rek/SZ jelű, *szennyvízkezelés közműterülete* övezetbe az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telephez kapcsolódó, de nem annak részét képező telephely telke (70394 hrsz.) tartozik. A funkció hosszú távon fennmaradásra tervezett, mert biztosítja a kezelendő szennyvíz továbbítását a szennyvíztisztító telepre. A technológiából adódóan további zöldfelület kialakításra nincs reális lehetőség az övezetben, így a különleges, beépítésre szánt építési övezetekre az OTÉK-ban meghatározott 40%-os legkisebb zöldfelületi arány a kialakult állapot alapján nem biztosítható.

A területet – a korábban hatályos TSZT alapján – erdőterületi övezetbe sorolja a hatályos kerületi szabályozási terv, ami a fenti funkciónak nem megfelelő szabályozást eredményezett.

**A K-Rek/SZ övezet esetén a jelenlegi állapotot figyelembe véve az OTÉK-tól való eltérés szükséges, és a KÉSZ-ben a zöldfelület legkisebb mértékére 30%-os paramétert szükséges előírni.**

Az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeknek a fentiekben javasolt, az OTÉK-tól eltérő paraméter megfelel, mivel az egyes eltérésekre vonatkozó indokolásokban szereplő módon a kialakult állapot indokolja. A tervezet **közérdeket nem sért**, hanem éppen olyan paraméterek alkalmazását teszi lehetővé, amely a meglévő közműlétesítmények fennmaradását biztosítja. A javasolt előírások esetében az OTÉK 31 § (1) bekezdésében foglaltak teljesülnek, az abban felsorolt követelményeknek megfelelnek, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.