

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



Budapest IV. kerület, István út - Tavasz utca - Mártírok útja - Munkásotthon utca által határolt területre vonatkozóan

ALÁÍRÓLAP

**Budapest IV. kerület, István út – Tavasz utca – Mártírok útja –
Munkásotthon utca által határolt területre vonatkozóan Budapest főváros
településszerkezeti tervének (TSZT 2017) és Fővárosi rendezési
szabályzatának (FRSZ) módosítása**

Tsz: I-706-1/2018

Városrendezés, építészeti: Albrecht Ute
TT/1 01-5117
Teremy Viktória

Közlekedés: Pető Zoltán
Tkö 01-2321

Közművek:

Vízellátás-csatornázás: Szabó Krisztián
TV 01-16166

Energiaellátás: Orosz István
TE, TH 05-1585

**Zöldfelület és
Környezetvédelem:** Zétényi Dávid
TK 01-5307

Ügyvezető: Albrecht Ute



Budapest, 2018. október hó

Tartalom

BEVEZETÉS	3
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
1. HELYZETFELTÁRO ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	5
1.1. Az érintett terület rövid bemutatása, helyzete a településszerkezetben	5
1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	6
1.3. Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer vizsgálata	16
1.4. Épített környezet vizsgálata	17
1.5. Közlekedés vizsgálata	19
1.6. Környezeti elemek állapotának vizsgálata	22
1.7. Közművizsgálat	23
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	29
2.2. Értékek	29
2.1. Problémák	30
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	31
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	32
3.1. Szabályozási koncepció	32
3.2. A településszerkezeti változások bemutatása	33
3.3. A településszerkezeti változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	36
3.3. A településszerkezeti változások infrastrukturális hatásai	37
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	38
4. TSZT	39
4.1. Változások	39
4.2. Területi mérleg	39
5. FRSZ	44

BEVEZETÉS

Az István út – Tavasz utca – Mártírok útja – Munkásotthon utca által határolt tömböt (a 70581/19 hrsz. alatti ingatlant) a 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2017) Vi-3 jelű, intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító területfelhasználási egységbe sorolja.

Az alapintézményi területfelhasználásba való sorolást az itt lévő művelődési, kulturális rendeltetés, az Ady Endre Művelődési Ház indokolta. Időközben megkezdődött a funkciók áttelepítése. Az ingatlanról a művelődési, kulturális rendeltetés a Szent István téren megépülő nagyobb férőhelyszámú és korszerű, új Újpesti Piac és Vásárcsarnok UP Újpesti Rendezvényter nevű létesítménybe és egyéb ingatlanokba fog költözni, a régi helyen e rendeltetések megszűntek, a művelődési ház 2018 tavaszán bezárt.

Mára a TSZT 2017 által meghatározott, az ingatlant érintő alapintézményi területfelhasználás eredeti funkcióját tekintve aktualitását veszítette, Újpest Önkormányzatának fejlesztési szándékai alapján a jövőben igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, hitéleti vagy sport funkció elhelyezése itt nem tervezett, más rendeltetés azonban csak kivételes esetben lenne lehetséges. Ezért szükségessé vált a területfelhasználási besorolás módosítása egyéb vegyes területfelhasználásba, ahol az alapintézményeken túl más funkciók is megengedettek.

Fentiek alapján a környező területfelhasználások figyelembe vételével vegyes területfelhasználási egységbe való sorolás javasolt, ehhez a hatályos fővárosi településrendezési eszközök – a TSZT 2017 és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet – eseti módosítása válik szükségessé, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 33. § (2) – (5) bekezdéseiben szabályozottak szerint.

A területre folyamatban van a hatályos jogszabályi környezethez illeszkedő 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatának megalkotása, amelynek egyeztetési eljárása jelenleg a 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 38. § szerinti véleményezési szakaszban tart. Mivel a kerületi építési szabályzat jóváhagyása várhatóan korábban megtörténhet, mint az István út – Tavasz utca – Mártírok útja – Munkásotthon utca által határolt terület javasolt TSZT módosítása, ezt követően a kerületi építési szabályzat módosítása is szükségessé válik a területre vonatkozóan. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 33.§ biztosítja a kerületi építési szabályzat és a TSZT/FRSZ egy eljárás keretében történő egyeztetését, de a TSZT/FRSZ módosítás elfogadásának meg kell előznie a KÉSZ módosítás elfogadását.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

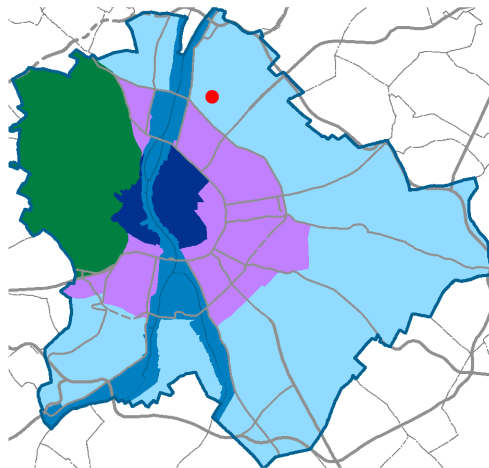
1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

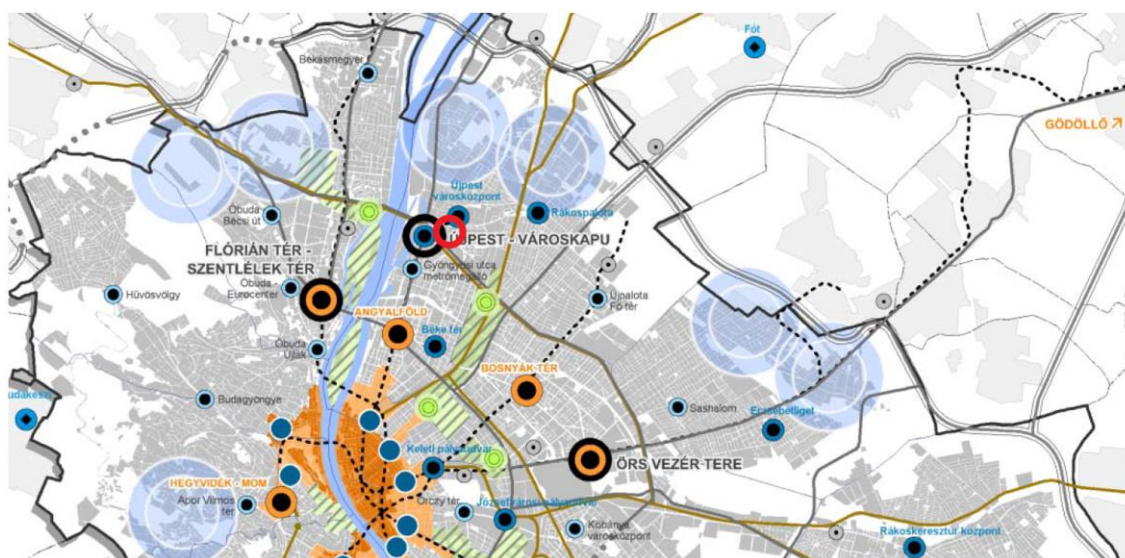
A volt Ady Endre Művelődési Ház (István út – Tavasz utca – Mártírok útja – Munkásotthon utca által határolt területen) Budapest IV. kerületében az elővárosi zóna területén helyezkedik el.

Településszerkezeti szempontból meghatározó a tervezési területtől északra található Újpest - Központ, és a távolabb, keletre megtalálható Újpest – városkapu, amelynek intermodális csomóponti szerepe egyre növekszik. A térséget Újpest – Központ funkcióban gazdag területe és a környező, nagy lakónépességgel rendelkező lakóterület határozza meg.

- Belső zóna
- Átmeneti zóna
- Elővárosi zóna
- Hegyvidéki zóna
- Duna menti zóna



A terület Budapest zónarendszerében (Forrás: Budapest 2020)



- | | | |
|--|---|--|
| Városközpont / Városközpont kiemelt nagykörúti helyszínei | Tematikus terület | Gyorsvasúthálózat |
| Mellékközpont /
Térségi jelentőségű település | Városi / nemzetközi Intermodális csomópont | Vasúthálózat |
| Kiemelt jelentőségű helyi központ /
Kiemelt jelentőségű település | Kereskedelmi központ | Úthálózat |
| Jelentős helyi központ /
Jelentős szerepkörű település | Helyi központ fejlesztés célterületei | Tervezési terület |

Tervezett központrendszer (Forrás: Budapest 2030)

A fővárosi településszerkezetet meghatározzák a kör- és sugárirányú közlekedési elemek, különösen ezek metszéspontjai határozzák meg. A tervezési terület az Árpád út és az István út (délre Pozsonyi út) tengelyeinek kereszteződéséhez közel helyezkedik el, közvetlenül az István út mentén. Ezek a városi tengelyek fontos szerepet töltenek be mind a közúti, mind a közösségi közlekedés szempontjából.

- Az Árpád út a kerület, és egyben Budapest északi területeinek fontos kelet – nyugat irányú tengelye, mely a Váci út és Rákospalota között létesít kapcsolatot Újpest - Központon át.
- Az István út – Pozsonyi út, észak – dél irányú tengelye a kerület és a belváros között létesít fontos kapcsolatot.
- Újpest - Központ csomópontjában az M3 metróvonal és az észak – déli irányú villamos közlekedésének átszálló csomópontja, melyhez jelentős ráhordó autóbusz hálózat is csatlakozik.



A tervezési terület légi felvételen

A tervezési terület a kerület központjához igen közel helyezkedik el, kitüntetett adottsága a jó megközelíthetőség, közeli intézményi és lakóterületek. A lehatárolt tömb udvarában jelentős a burkolt felületek aránya, amelyet kisebb zöldfelületek tagolnak (a zöldfelületi borítottság összesen ~ 20 %), a telek északi oldalán került kialakításra számottevő zöldfelület néhány fás szárú növényvel. A vizsgált terület környezetében az elhelyezkedésből adódóan az épített környezet dominál, melyet a lakótelepi közterületek oldanak fel.

A tervezési terület legfontosabb jellemzője, hogy a helyi jelentőségű központ részét képezi, amely még nagyobb szerephez juthat a jövőben, az M3 metróvonal fejlesztését, bővítését követően.

1.2. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

1.2.1. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

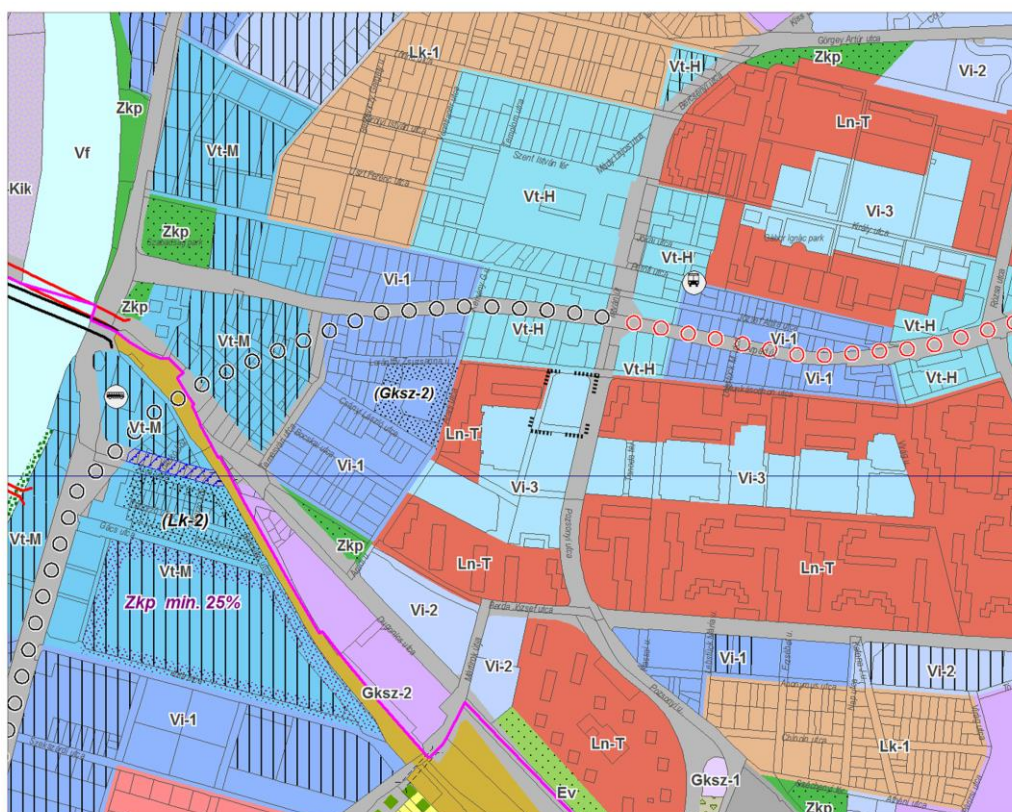
A Fővárosi Közgyűlés 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzatának (módosította 48/2017. (XII. 20.) rendeletével) együttes célja, hogy a hatályos jogszabályi keretek között megfelelő alapot biztosítson az egységes, élhető és fenntartható főváros számára.

A településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT 2017) a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja szerint a **teljes tervezési terület intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)**, amely a TSZT szerint funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a

szűkebben értelmezett helyi lakosság (pl. városrész, lakótelepi egység) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátását szolgálják, vagy a helyi jelentőségű kulturális, hitéleti és sportfunkció számára nyújtanak területet. Helyet biztosíthatnak a komplexebb kis helyi központok kereskedelmi, szolgáltatási egységei számára is. E területek helybiztosítása a környező lakóterületek ellátása szempontjából fontos, ezért más célra való felhasználásuk csak kivételesen lehetséges. A beépítési sűrűségük értéke 0,75 – 2,0 lehet. Az alapellátását biztosító intézményeknél is szükségesek a – lehetőleg közcélú – zöldfelületek, ennek érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 20% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

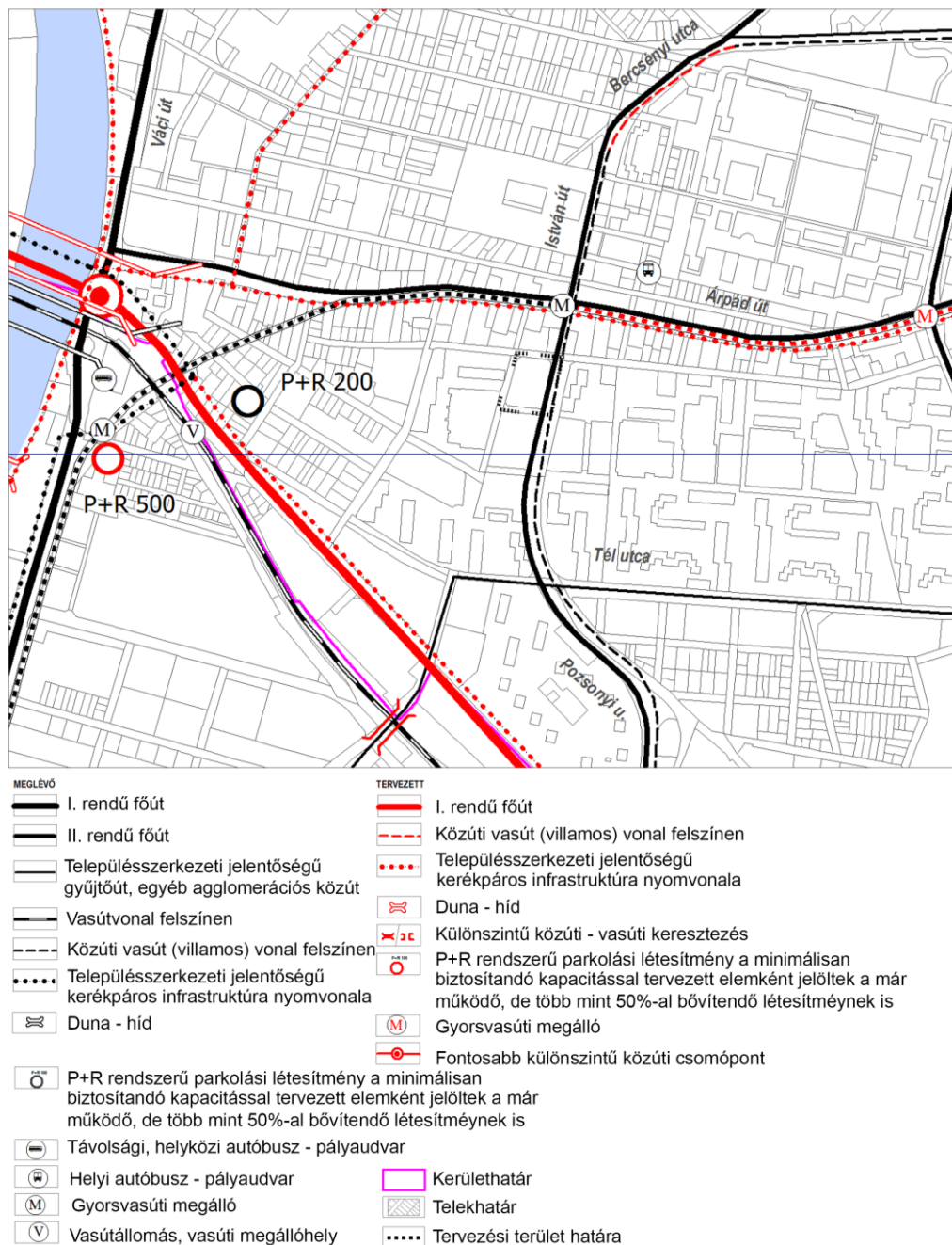
A tervezési terület közvetlen szomszédságában két beépítésre szánt területfelhasználási egység dominál. A tervezési terület közvetlen szomszédságában található lakóterületek **a nagyvárosias telepszerű területfelhasználási (Ln-T)** egységbe soroltak. Az ide sorolt területeken az épületek jellemzően 10-11 szintesek, a beépítés intenzívnek mondható, jellemzően úszótelkes. Újpest városközpont területe **kiemelt jelentőségű helyi központi terület (Vt-H)**. A TSZT 2017 szerint az ilyen típusú területfelhasználási egységbe tartoznak azok a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott rövid utak városa célját is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a beépítési sűrűsége részben alacsonyabb, illeszkedve a helyi jellemzőkhöz.



Ln-T	Nagyvárosias telepszerű lakóterület		Kerülethatár
Vt-H	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe		Telekhatár
VI-1	Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület		Tervezési terület határa
VI-2	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület		
VI-3	Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület		
	Közüti közlekedési terület (KÖu)		

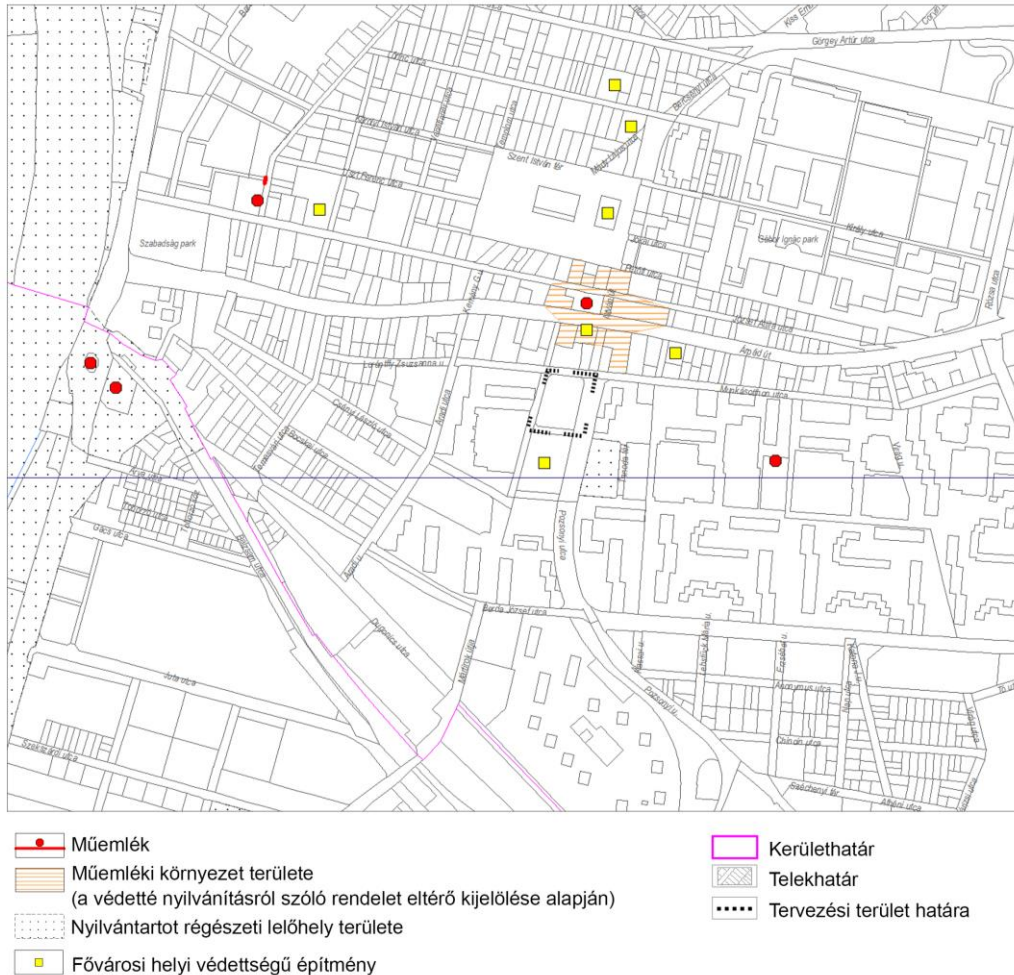
Területfelhasználási tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja szerint a tervezési terület térségében két meghatározó II. rendű főút található, melyek fontos városszerkezeti tengelyek is egyben. Észak – dél irányban halad az István út – Pozsonyi út tengely, kelet – nyugat irányban pedig az Árpád út. A két tengely találkozásánál található Újpest – Városcsúsz, mely a közúti közlekedés mellett a közösségi közlekedésben is fontos szerepet játszik, itt létesül átszállási kapcsolat az István út az M3 metróvonal és a közúti vasút (villamos) vonala között. A környező nagyobb térség tekintetében fontos, a terület és a Duna között elhelyezkedő Újpest – Városcsúsz intermodális csomópont, amelynek része a Váci út, az Árpád út, a tervezett körvasút menti körút, a metró és a vasúti megálló, a távolsági és a helyközi autóbusz-pályaudvar és a P+R parkolók területe.



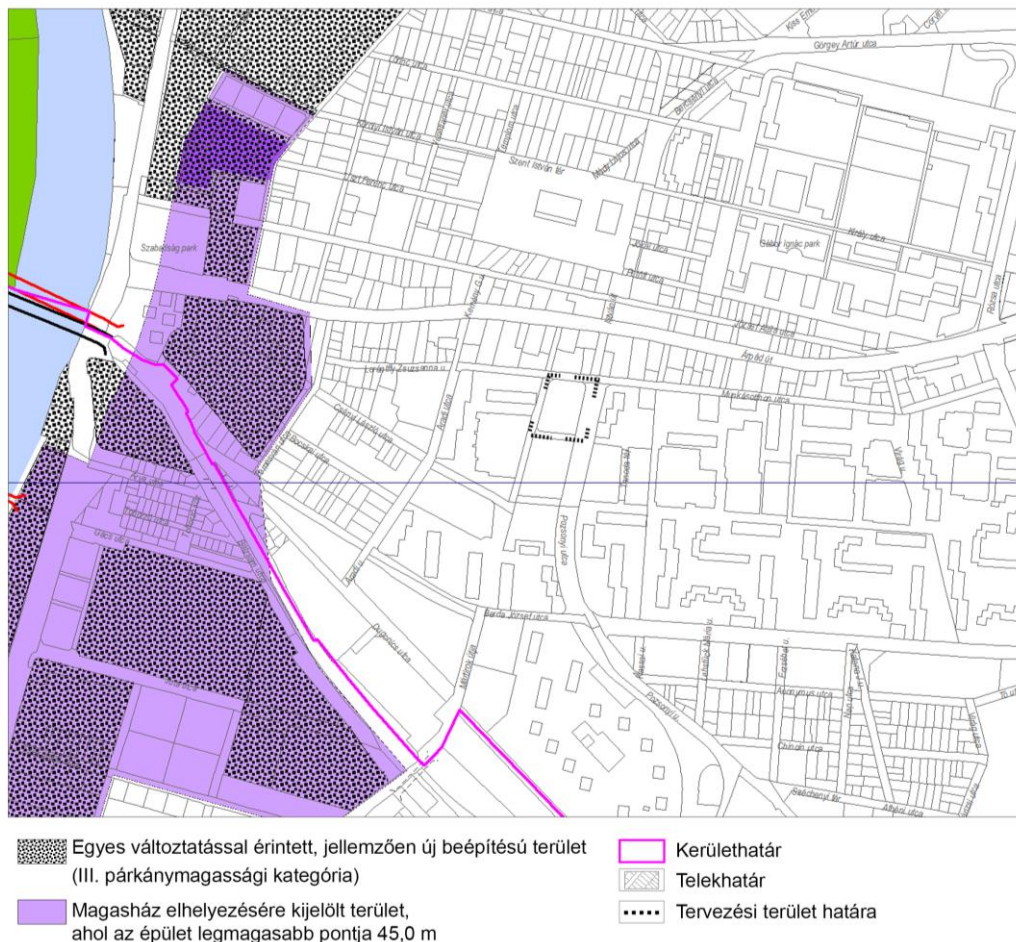
Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja a tervezési területet nem érinti, az északi és déli szomszédságban találhatóak védett értékek. Délre helyezkedik el a Könyves Kálmán Gimnázium fővárosi helyi védett építménye, míg északra Újpest – Központ csomópontban az Újpesti Áruház található, mely műemlék és az Árpád út déli oldalán egy fővárosi védelem alatt álló saroképület. A csomópont területe műemléki környezet.



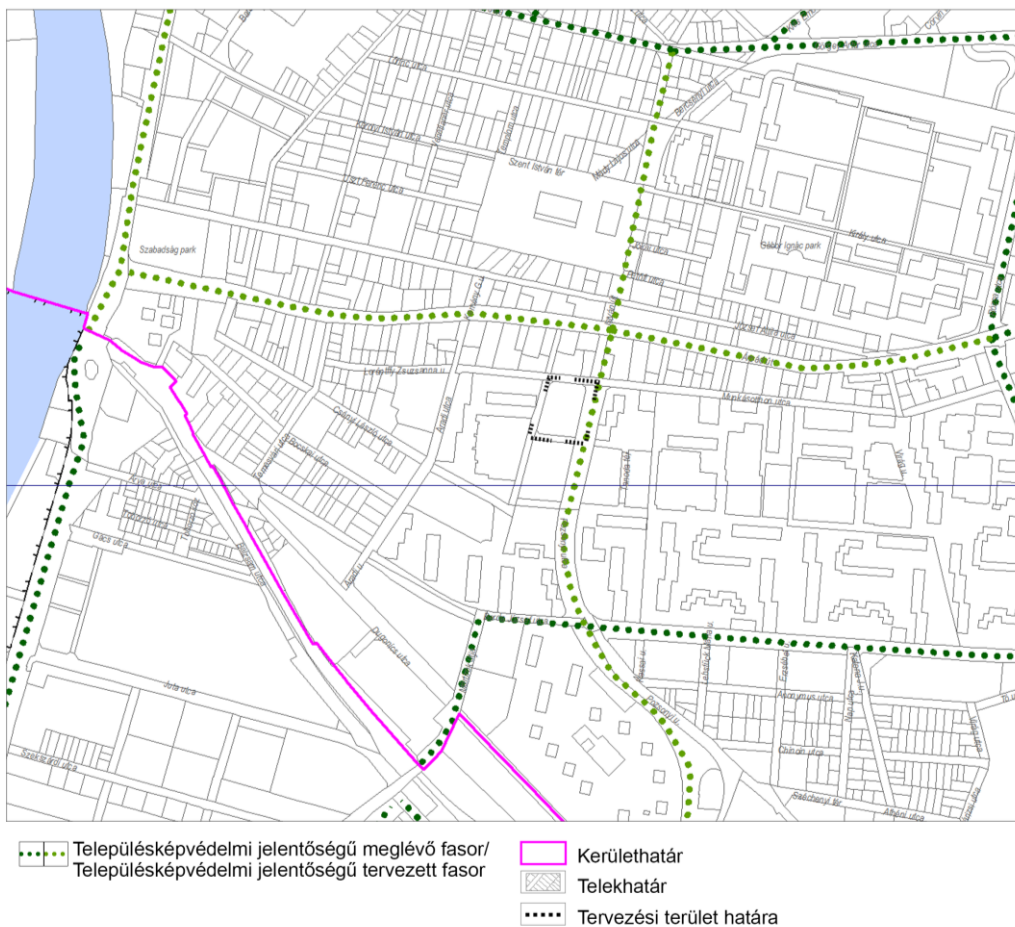
Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapjának elemei nem érintik a tervezési területet.



Épített környezet értékeinek védelme tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

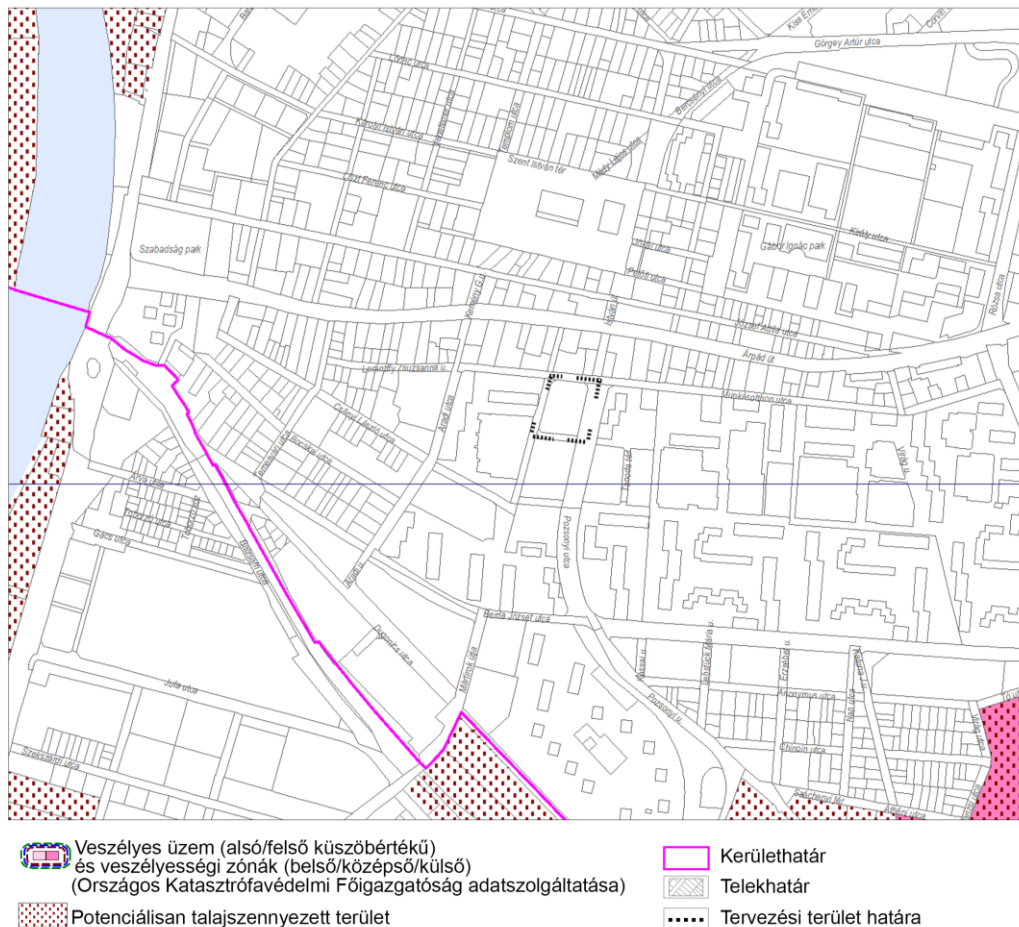
A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja alapján településképvédelmi jelentőségű fasor tervezett az Árpád úton és az István út - Pozsonyi út tengelyén.



Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat

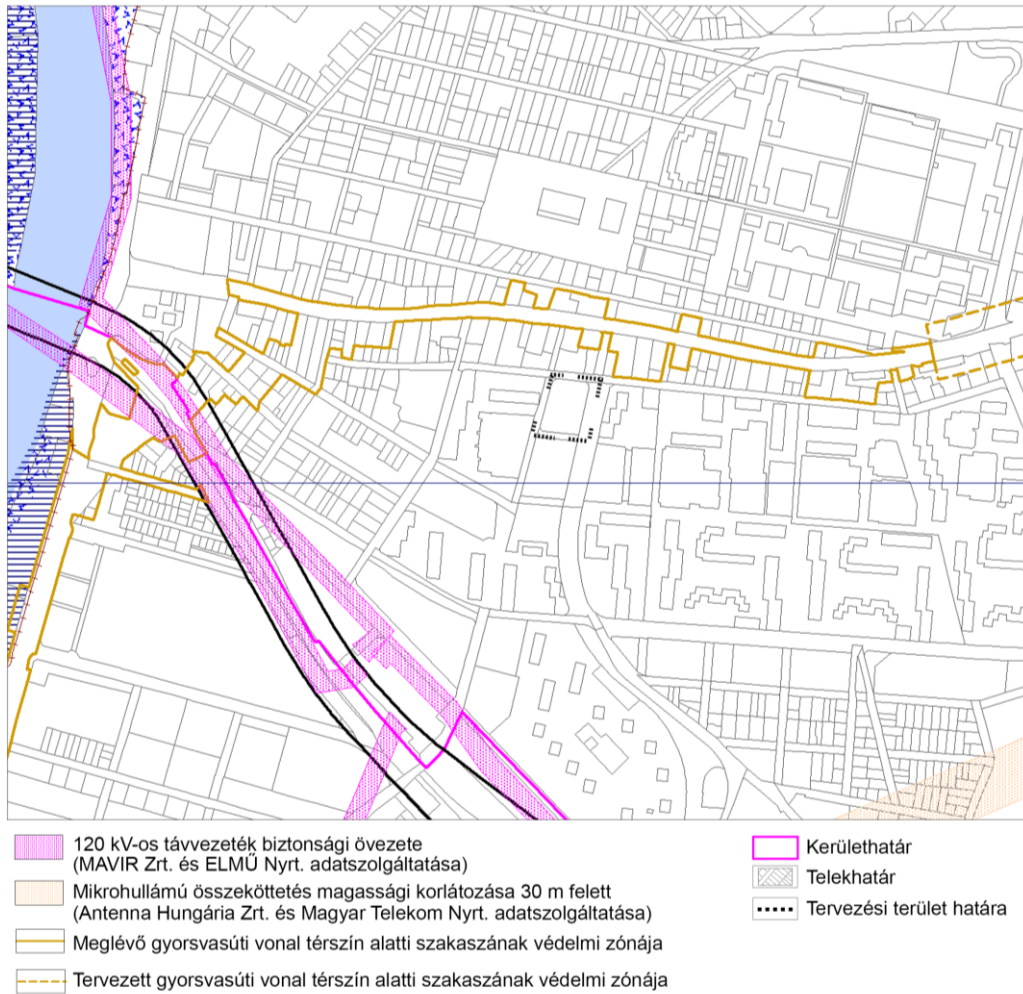
Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja alapján a tervezési területen és közvetlen közelében nem található veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú terület.



Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja szerint a tervezési területet nem érinti semmiféle korlátozás, a legközelebbi ilyen terület az északra található az M3 metró térszín alatti szakaszának védelmi zónája.



Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat, Forrás: TSZT 2017

Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

A **Fővárosi rendezési szabályzat** (a továbbiakban: FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésügyi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

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 bs 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. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bs és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

Az FRSZ 1. melléklet a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlapja alapján a tervezési területen elhelyezkedő **Vi-3 területfelhasználási egység területén 2,0 (1,5 + 0,5).**



FRSZ 1. mellékletének vonatkozó részlete

Az FRSZ 3. melléklete egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek tervlapjának elemei nem érintik a tervezési területet.

1.2.2. A KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ VONATKOZÁSAI

Helyi építési szabályzat, szabályozási terv

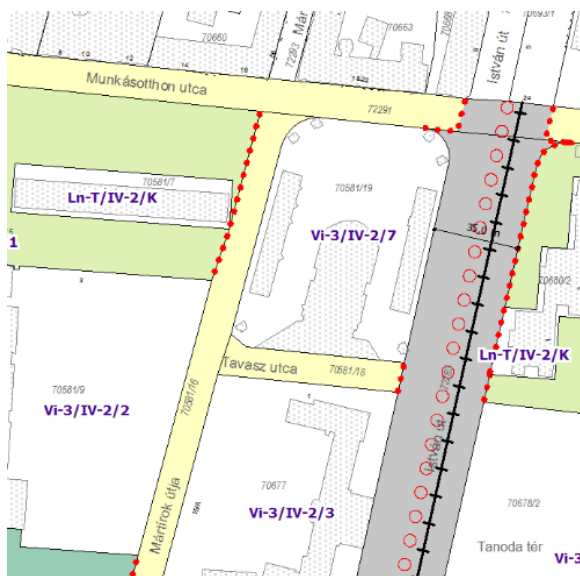
A területre folyamatban van a hatályos jogszabályi környezethez illeszkedő 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatának (KÉSZ) megalkotása, amelynek egyeztetési eljárása jelenleg a 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 38. § szerinti véleményezési szakaszban tart.

Az Újpesti lakótelep KÉSZ a tervezési területet a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban Vi-3/IV-2/7 jelű építési övezetbe sorolja. A Vi jelű építési övezetek területein az intézményeken túl kereskedelem, szolgáltatás, szállás és nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység is megengedett. A Vi-3/IV-2 jelű építési övezetek kifejezetten a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgálnak, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetést szolgáló épületek számára biztosítanak helyet. A tervezési területen a fentiekén túl lakó rendeltetés (összes általános célú szintterület 40 %-án), közösségi szórakoztató rendeltetés (összes általános célú szintterület 60 %-án) és irodarendeltetés (összes általános célú szintterület 40 %-án) is elhelyezhető.

A tervezet 2. mellékletének 5. táblázata határozza meg az építési övezet szabályozási határértékeit, amelyek a következők:

A	C	D	E		F		G		H
Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
szabadonálló	2000	30	60	80	2,5	0,5	6,0	14,5	20

Az Újpesti lakótelep KÉSZ 3A. és 3B. mellékletén feltüntetett egyéb szabályozási, illetve védelmi és korlátozási elem nem érinti a tervezési területet.



*Újpesti lakótelep KÉSZ 3a. mellékletének, szabályozási
elemek tervlapjának részlete a tervezési területre
(véleményezési dokumentáció)*



Újpesti lakótelep KÉSZ 3b. mellékletének, védelmi és korlátozási elemek tervlapjának részlete a tervezési területre (véleményezési dokumentáció)

1.3. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Táji és természeti adottságok

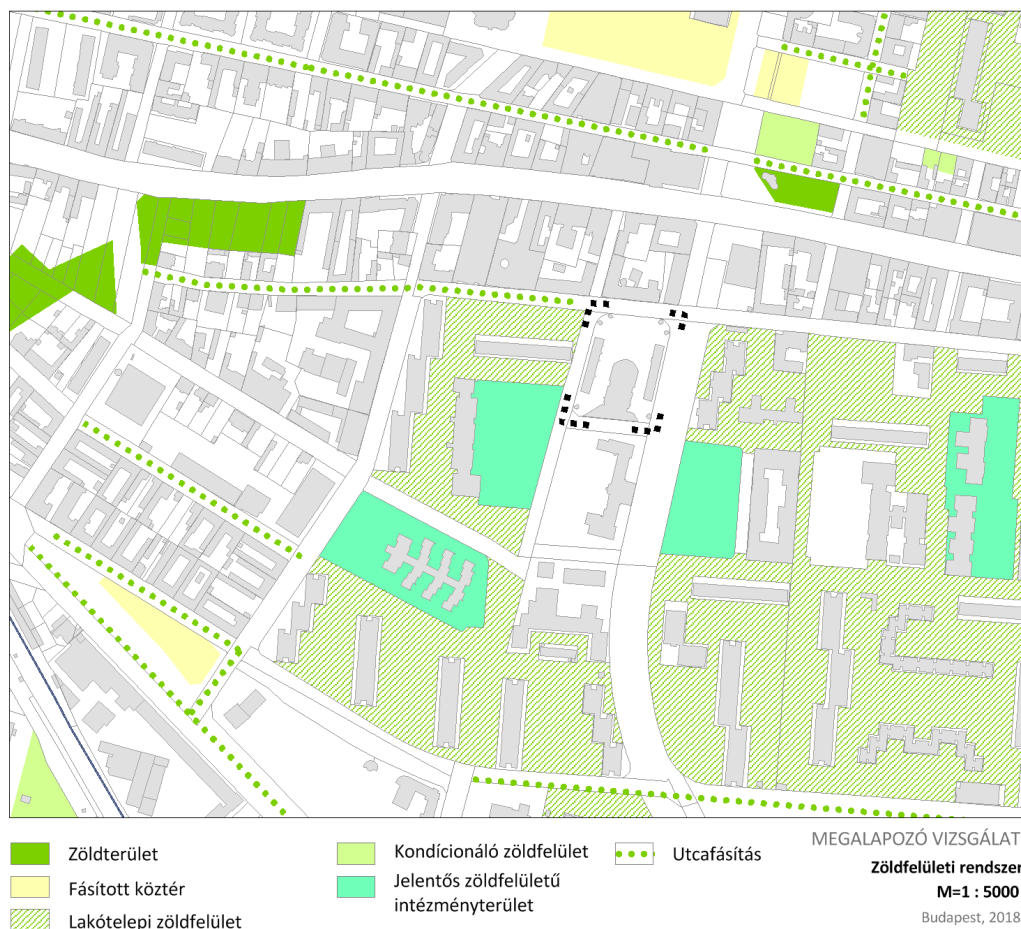
A vizsgált terület Budapest egyik sűrű beépítettségű városrészén, az Újpesti lakótelepen belül helyezkedik el. Tájtypusát tekintve tehát települési (urbánus) táj, amely antropogén hatások által jelentősen átalakított, az épített környezet által uralt. Természetes vegetáció nem található a területen, természeti értékeit a zöldfelületi rendszer keretében tárgyalt elemek növényzete alkotja. Említést érdemel a terület állatvilága, a volt művelődési ház épületeit és elhanyagolt zöldfelületeit hamar birtokba vették a fészkelő madarak, a sűrű cserjék között számottevő a védett sün (*Erinaceus roumanicus*) populációja.

A térség nem rendelkezik védett természeti értékekkel, továbbá az OTRT-ben kijelölt országos ökológiai hálózat és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete sem érinti.

Zöldfelületi rendszer, zöldterületi ellátottság

Az Újpesti lakótelep zöldfelületi rendszerének meghatározó területi elemeit a közhasználat előtt megnyitott, számos rekreációs funkcióknak is helyet biztosító és jelentős faállományú lakótelepi zöldfelületek jelentik. A vizsgált térség zöldterületi ellátottsága így kedvezőnek mondható.

A tervezési területen szigetszerűen kialakított zöldfelületek a telek területének kb. 20%-át teszik ki. Az egykori művelődési ház udvarát tagoló növényágások, gyepes-cserjés terepplasztikák, rézsűfelületek alapvetően díszítő céllal kerültek kialakításra, zöldbe ágyazva az épített elemeket.

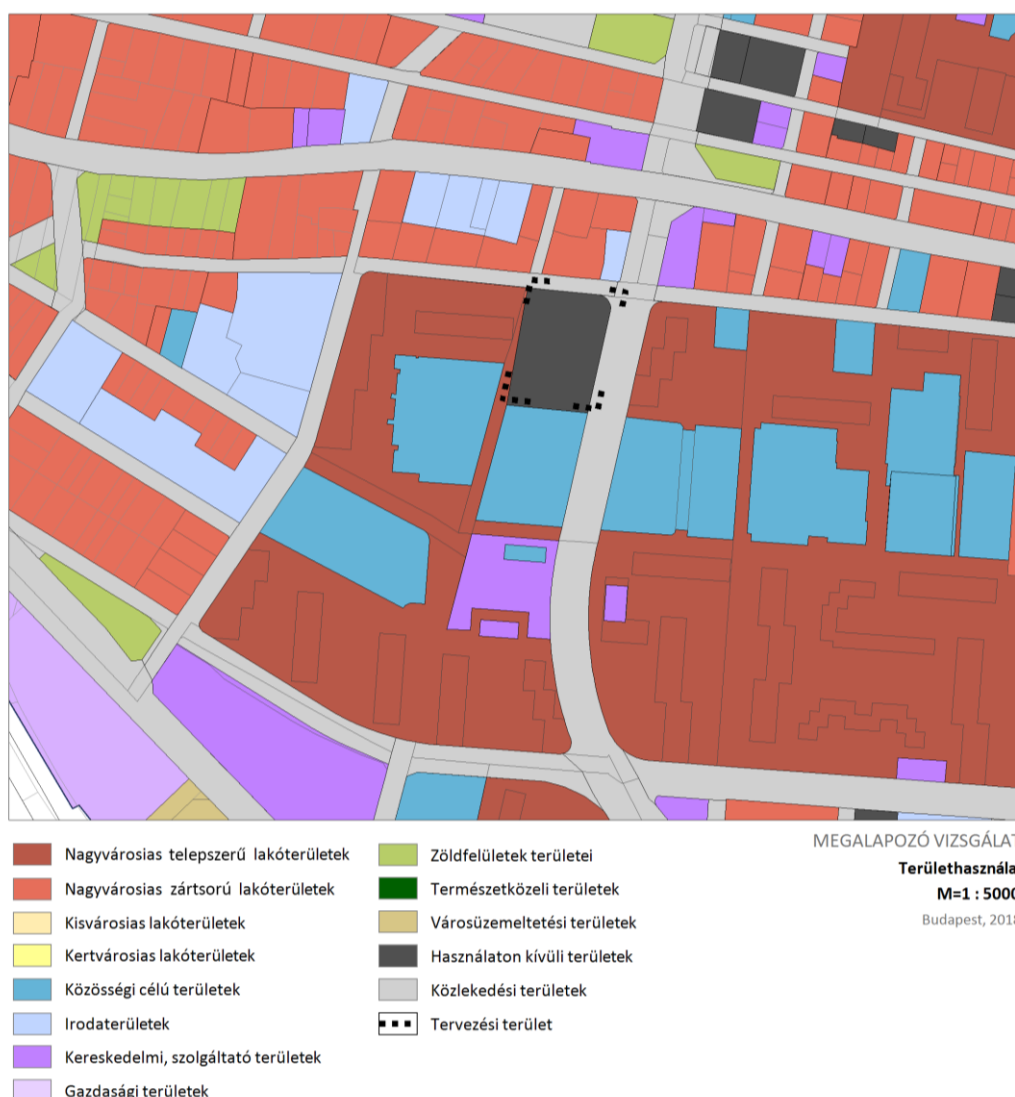


Általában véve a volt művelődési ház zöldfelületeire az elhanyagoltság jellemző. A területen vegyes fajösszetételű cserje – és faállomány él: az örökzöld és lombos dísfajok (tuja, vérszilva) mellett az invazív akácfák terjedése számottevő, a rézsűfelületeket gazdag cserjeállomány borítja. A területen kiemelkedően értékes faállomány nem található, egyedül a telek északi felén álló koros eperfa (*Morus alba*) emelkedik ki nagy lombkoronatömegével.

A tervezési területet határoló közterületeken egységes fasor nem került kialakításra, a Tavasz utcában található néhány fiatal juharfa, valamint a művelődési házat keretező rézsűfelületeken élnek elszórtan fák.

1.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Az Ady Endre Művelődési Ház tömbje a kerületi központ szélén, a nagyvárosias zárt sorú és telepszerű lakóterületek találkozásánál található. A tömb egykor kulturális, közösségi célú funkcióval rendelkezett, jelenleg használaton kívüli. Meghatározó a terület használatának szempontjából a közvetlen szomszédság a helyi központ kereskedelmi és szolgáltató funkcióival, illetve a lakótelepet kiszolgáló különféle intézményekkel, közösségi célú területekkel.



A tömbben megtalálható egy központi épület, és két oldalsó szárny, melyeket a főépülettel egy-egy acélhíd köt össze. A főépület és a két oldalsó szárny is F+1 szint magasak. A központi épületben található az intézmény előadóterme, mely színházi és mozi előadások, közösségi rendezvények lebonyolítására alkalmas. Az oldalsó szárnyak földszintjén üzletek találhatóak, az emeleten pedig kisebb szobák, melyekben különböző klubokat, képzéseket, szakköröket lehet

megrendezni. A belső udvar a tömb összes sarka felől megközelíthető, a sarokpontokban kisebb árusító pavilonok helyezkednek el. Az udvar nagy része burkolt, az északi oldalon található kisebb pihenőkert. A művelődési ház 32 évig működött 2018 tavaszán zárt be.

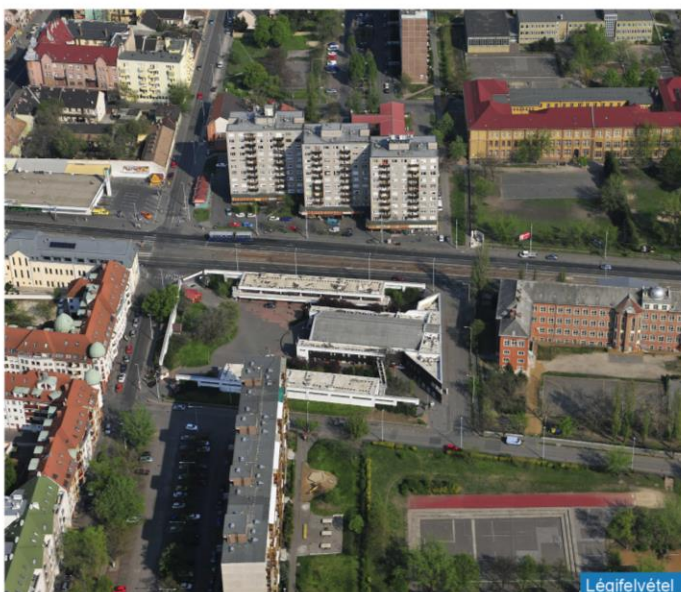
A vizsgált, 70581/19 hrsz. alatti ingatlan Újpest önkormányzatának tulajdonában van.



1. A tömb a Tavaszi utca és a Mátyás utca sarkáról



2. Homlokzat a Tavaszi utca felől



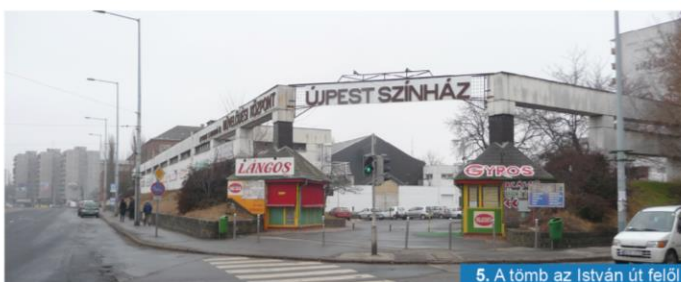
Légifelvétel



3. Bejárat az udvarba



4. Térfa a Mátyás utcában



5. A tömb az István út felől



6. A tömbbelső



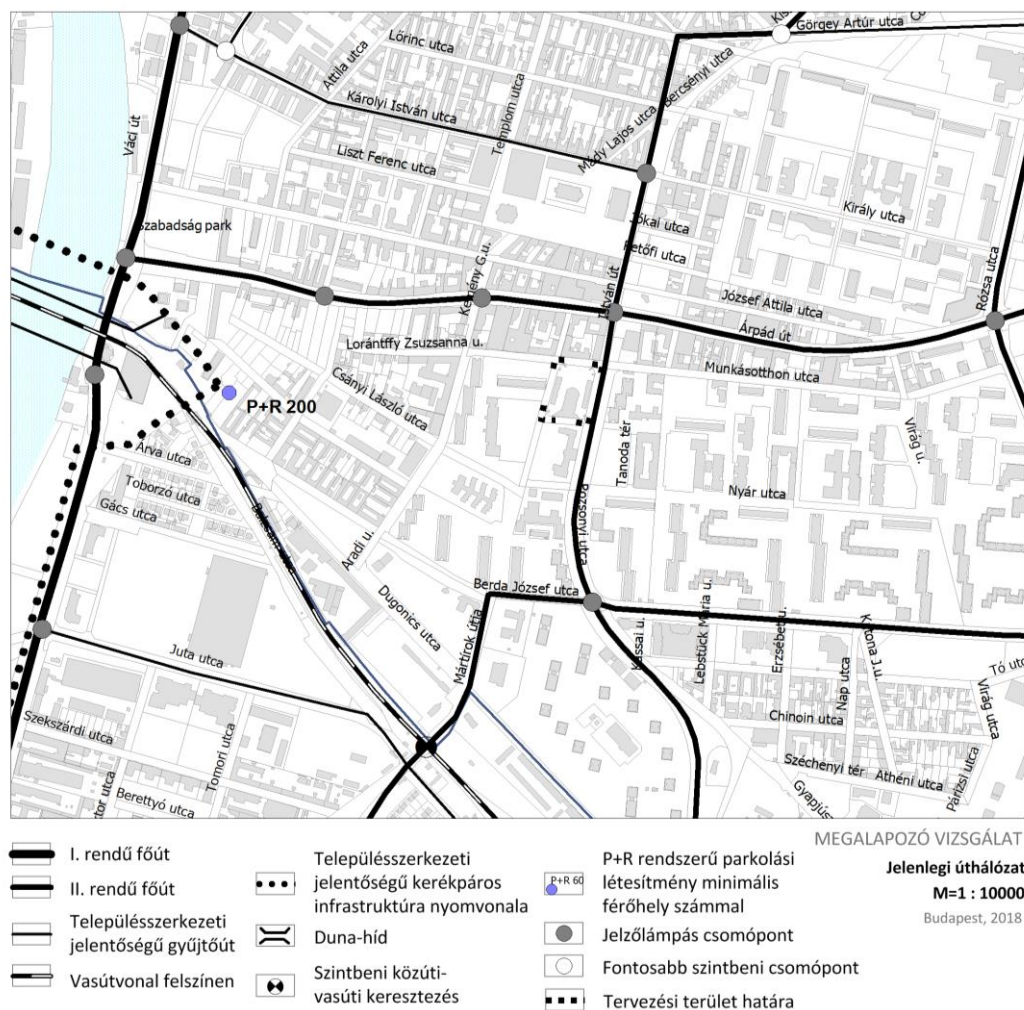
1.5. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Közüti közlekedés

A vizsgált terület környezete közúti közlekedéssel megfelelően feltárt, észak-déli és kelet-nyugati irányban is a másodrendű főúthálózatba tartozó elemek keresztezik, amelyek a szomszédos kerületekkel biztosítanak közlekedési kapcsolatot.

A terület meghatározó közúthálózati eleme a jelentős átmenő forgalmat lebonyolító Árpád út. A szomszédos XV. kerület és Újpest között kapcsolatot teremtő II. rendű főút a keleti kerülethatáron végigfutó Budapest – Vác és Budapest – Veresegyház vasútvonalakat különbszinten keresztezi. Az Árpád út 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetű, 41.000 E/nap/2 irány forgalommal rendelkező útvonal. A vizsgált területen az Árpád út és a keresztező útvonalak csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányításúak, melyek közül a IV. kerület közlekedésében meghatározó szerepet töltenek be az István úttal és a Rózsa utcával alkotott csomópontok. Az Árpád út az átmenő forgalom következtében túlterhelt, csúcsidőben rendszeresen a torlódások.

Az István út – Pozsonyi utca meghatározó jelentőségű észak-déli irányú útvonal, az Újpesti lakótelepet és a mögöttes kertvárosias területet kapcsolja össze a szomszédos Angyalfölddel. A kerület déli határán található Budapest – Esztergom vasútvonal keresztezése különbszinten biztosított. Az István út és Pozsonyi utca 2x2 forgalmi sávós kialakítású, középfekvésű villamospályával rendelkező II. rendű főútvonal, amelyet az Árpád úttól északra 25.000 E/nap/2 irány, délre pedig 36.000 E/nap/2 irány forgalom terhel. Az útvonal fontosabb fő- és gyűjtőút hálózati csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányítással rendelkeznek.



Közösségi közlekedés

A vizsgált terület közösségi közlekedési kiszolgálását az M3 metró Újpest-Városközpont megállója biztosítja, amely 500 m-es gyaloglási távolságon belül elérhető. A vizsgált terület délnyugati része az Újpest-Városkapu metrómegállótól az 500 m-es gyaloglási távolságon belül helyezkedik el.

A vizsgált terület határán elhelyezkedő Újpest központ metróvégállomás kulcsfontosságú szerepet tölt be a vizsgált terület mellett a teljes kerület közlekedésében is, jelentős mértékű az átszálló forgalom (metró, villamos, autóbusz). A metróvonal terhelése a végállomás környezetében 84.000 utas/nap, amelynek régóta tervezett felújítása az érintett északi szakaszon 2017 novemberében elkezdődött.

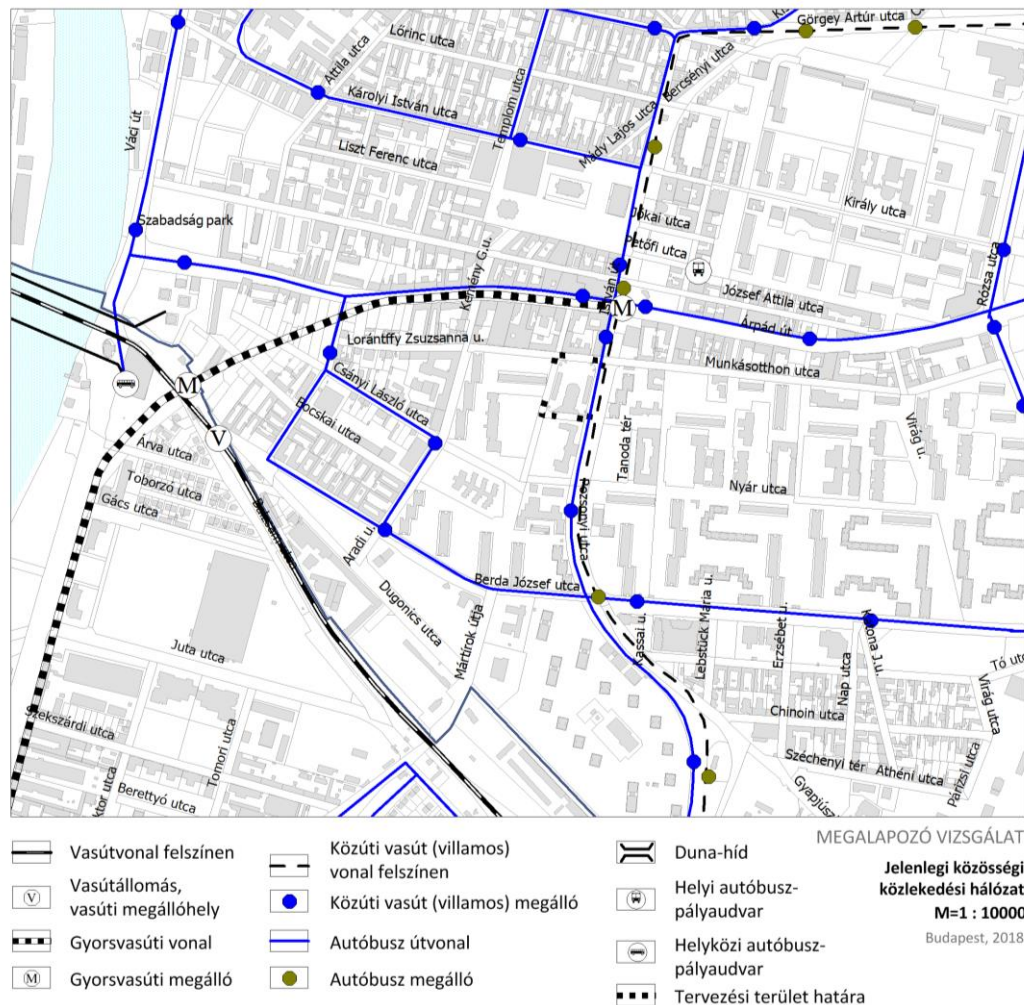
A felszíni kötőtpályás közlekedés meghatározó eleme a vizsgált terület keleti határát érintő Pozsonyi utca – István út – Görgey Artúr utcai villamos-vonal. Terhelése az Angyalföldi kocsisínnél 16.000 utas/nap, a Görgey Artúr utcában pedig 28.000 utas/nap. Az angyalföldi kocsisín és Rákospalota között a 12-es, míg Lehel tér és Káposztásmegyer között a 14-es villamos teremt kötőtpályás kapcsolatot.

A vizsgált területen található Árpád úton, István úton és Aradi utcában bonyolódik autóbuszos közösségi közlekedés a fővárosi tömegközlekedési rendszer részeként. Az Árpád út – István út csomópont több autóbusz viszonylat végállomásaként is szolgál. A végállomáson szegély mellett történik az autóbuszok tárolása, a környező Petőfi és Kassai utcában egyirányú forgalmi rend került bevezetésre a körbejárás biztosításának érdekében. Árpád út – István út autóbusz végállomásról kerületközi kapcsolatokat nyújtva a 25-ös járat a Mexikói útig közlekedik, a 120-as az Árpád hídig, a 170-es és 270-es járatok Rákospalota elérését biztosítják. A 147-es (Fiumei utca térsége és a 220-as (Erdősor utcai lakótelep) járatok csak kerületen belüli kapcsolatokat nyújtanak.

Újpest központon áthaladó járatok közül az Árpád úton közlekedő 104, 104A, 204 járatok Rákospalotára, Békásmegyerre és Dunakeszire továbbá a 196, 196A járatok a Fóti út térsége és a Rákospalota felé biztosítják az eljutást. Az Árpád út – István út útvonalon közlekedő 30, 30A járatok Káposztásmegyer és a belváros (Keleti pályaudvar) között teremtenek kapcsolatot.

Az Aradi utcában közlekedő 121 számú autóbusz viszonylat Rákospalota-Újpest vasútállomás és Újpest-Városkapu metrómegálló között teremt – a kerület déli részét feltáró – kapcsolatot.

A járatok megállóinak 300 m-es sugarú körét tekintve a teljes városrész közösségi közlekedéssel ellátottnak tekinthető.



Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált területen és a határoló főutak mentén nem található meglévő kerékpáros infrastruktúra.

A közterületeken a gyalogosjárdá hálózat lényegében teljesen kiépült. A főútvonalakon a biztonságos gyalogos átkelést a jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontok kijelölt gyalogos átkelőhelyei biztosítják.

A vizsgált területen a gyalogos közlekedés elsősorban a lakóhely, valamint az oktatási, szociális, egészségügyi és kulturális intézmények, illetve a közösségi közlekedési megállóhelyek között jelentkezik.

Parkolás

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

Újpesti lakótelep és környezetének közterületei nem tartoznak korlátozott várakozási rendszerbe (jelenleg nincs bevezetve fizető parkolás, de tervezett). A metrómegállók környezetében így P+R rendszerű parkolás is megjelenik.

1.6. KÖRNYEZETI ELEMELK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

Földtani közeg, felszíni és a felszín alatti vizek

A térség homokos alapkőzetét mesterséges feltöltések borítják. Eredeti talajfelszín nincs a tervezési területen, a burkolt, beépített felületek dominanciája a jellemző. A terület talajállapotára vonatkozóan nem áll rendelkezésre információ, de a korábbi tevékenységek alapján nem valószínűsíthető jelentős szennyezettség. Felszíni és érzékeny felszín alatti víztest a térséget nem érinti, a talajvíz 2,5-5 m mély átlagos szinten található. Víztinőség-védelmi övezet, hidrogeológiai védőterülettel nem érintett.

Levegőminőség

A térség levegőminősége a városi hatások miatt kedvezőtlen, a városi légszennyezettségi mérőállomások adatai alapján a szálló por (PM₁₀) és a nitrogén-oxidok (NO_x) esetenkénti feldúsulása okoz levegőszennyezettséget. A tervezési területen a közúti közlekedés tekinthető meghatározó légszennyező forrásként, különösen a nagyobb forgalmú utak (István út, Árpád út) mentén. A környező épületállomány fűtése távhő, illetve földgáz alapú, amely alacsonyabb szennyezőanyag-kibocsátással jár. A környéken jelentős ipari szennyező nem üzemel.

Zajterhelés

A térség egyik fő környezeti problémája a közúti közlekedés okozta zajterhelés. A 2007-ben elkészült stratégiai zajtérképben kimutatott zajszintek ma is relevánsak, mivel az eltelt időszakban nem történt érdemi változás a közlekedés területén. A zajtérkép alapján a területet határoló István út, és a közeli Árpád út mentén határértékeket meghaladó zajszint jelentkezik nappal és az éjjeli időszakban egyaránt. A lakóterületekre vonatkozó nappali 65 dB határértéket a prognosztizált zajszintek 10-15 dB-el lépik túl.

Hulladékkezelés

A vizsgált területen keletkezett hulladékok gyűjtése és kezelése megoldott, a szelektív hulladékgyűjtés rendszere kiépült. A települési (kommunális) hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként az FKF Zrt. végzi.

Katasztrófavédelem

A tervezési területen a 219/2011. (X. 20.) Korm. rendeletben foglalt veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek nincsenek, és azok veszélyességi zónája sem érinti a területet. A terület természeti eredetű veszélyforrásoknak (ár- és belvíz, földtani veszélyforrások) nem kitett.

1.7. KÖZMŰVIZSGÁLAT

Vízellátás

A tervezési terület és térségének vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltett vízhálózati nyomászóna és azok vezetékei biztosítják. A terület ivóvízellátása teljesen kiépült.

A terület és térségének ivóvízellátása egyrészt a 20. számú, Pesti alapzóna DN 400 – DN 800-as vezetékei, másrészt a 44. számú Újpest zóna DN 300 – DN 700-as vezetékei által történik. Az Újpesti zóna a Pesti alapzónára épül, az Újpesti fordulatszám szabályozott nyomásfokozó gépház által. A gépház – amely a tervezési terület közelében a Berda József utcában található – beépített névleges kapacitása 750 m³/h.



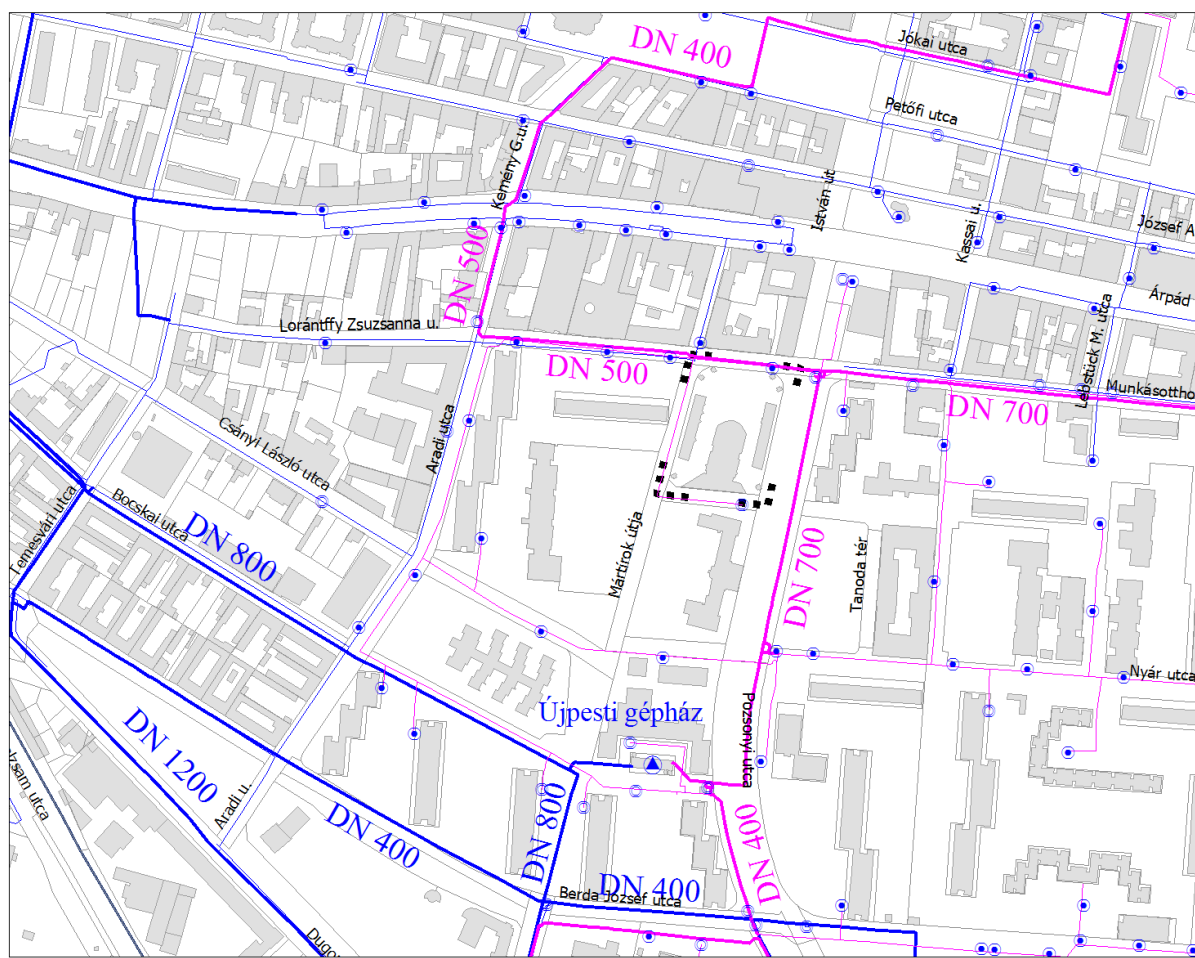
Berda József utcai gépház

Jelentősebb átmérőjű (DN ≥ 300) ivóvízvezeték a következő helyen található a tervezési területen és környezetében:

- Kemény Gusztáv utca – Aradi utca – Munkásotthon utca nyomvonalon található DN 500 – DN 700-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga sentab (44-es nyomászóna),
- Pozsonyi utcában található DN 700-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga sentab (44-es nyomászóna),
- Bocskai utca – Mártírok útja nyomvonalon található DN 800-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga öntött vas (20-as nyomászóna),
- Berda József utcában található DN 400-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga öntött vas (20-as nyomászóna),
- Dugonics utcában található DN 1 200-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga sentab (20-as nyomászóna).

A tervezési terület és térségének elosztóhálózata jellemzően DN 200-as, DN 150-es, DN 100-as és DN 80-as átmérővel épült ki, anyagát tekintve pedig GÖV, öntött vas, PVC és eternit.

A tűzoltáshoz szükséges oltóvíz biztosítása az ivóvízhálózatról történik. A tervezési területen és környezetében földalatti és földfeletti tűzcsapok találhatóak. A tűzcsapok 100 m-es ellátási körzeteit megvizsgálva kijelenthető, hogy a vizsgált terület teljesen lefedett.



Ivóvíz főnyomóvezeték (DN ≥ 300 mm, 20. zóna)	Ivóvíz nyomóvezeték (DN < 300 mm, 44. zóna)	Tervezési terület határa
Ivóvíz főnyomóvezeték (DN ≥ 300 mm, 44. zóna)	Gépház	
Ivóvíz nyomóvezeték (DN < 300 mm, 20. zóna)	Földalatti / föld feletti tűzcsap	

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
Közművizsgálat - Vízellátás
M=1 : 5000
Budapest, 2018

Csatornázás, szenny- és csapadékvíz-elvezetés

A tervezési terület és térségének szenny- és csapadékvíz elvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltett, nagy részben egyesített rendszerű csatornahálózat, kisebb részben elválasztott rendszerű csapadékcatornák gondoskodnak.

A tervezési terület közelében két szennyvízátemelő található az István úti gyalogos aluljáróban, amelyek beépített névleges kapacitásuk egyenként 11,8 l/s.

Az összegyűjtött szenny- és csapadékvíz gravitációs egyesített csatornahálózaton keresztül az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre kerül.

A főgyűjtő-vezetékek nagyon változatos anyagúak és átmérőjűek, behálózák az érintett területet és térségét. A jelentősebb méretű gyűjtővezetékek a következők:

- Berda József utca – Mártírok útja – Bocskai utca nyomvonalán Ø 100-as beton, 80/120-as beton és 68/102-es ÜPE egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Munkásotthon utca – Aradi utca – Csányi László utca vonalában húzódó Ø 120-as vasbeton, 110/146-os beton, 130/162-es vasbeton egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,

A területről a keletkező szennyvizek és csapadékvizek kisebb átmérőjű csatornahálózaton (DN < 300 mm) keresztül jutnak a nagyobb átmérőjű gyűjtő- és főgyűjtővezetékbe.

A csapadékvíz elvezetése a területen megoldott, nagy részben egyesített csatornahálózattal, elenyésző részben elválasztott rendszerben, külön csapadékvíz csatorna révén, amelyek befogadja a tervezési területen és környékén a meglévő egyesített rendszerű csatornák.

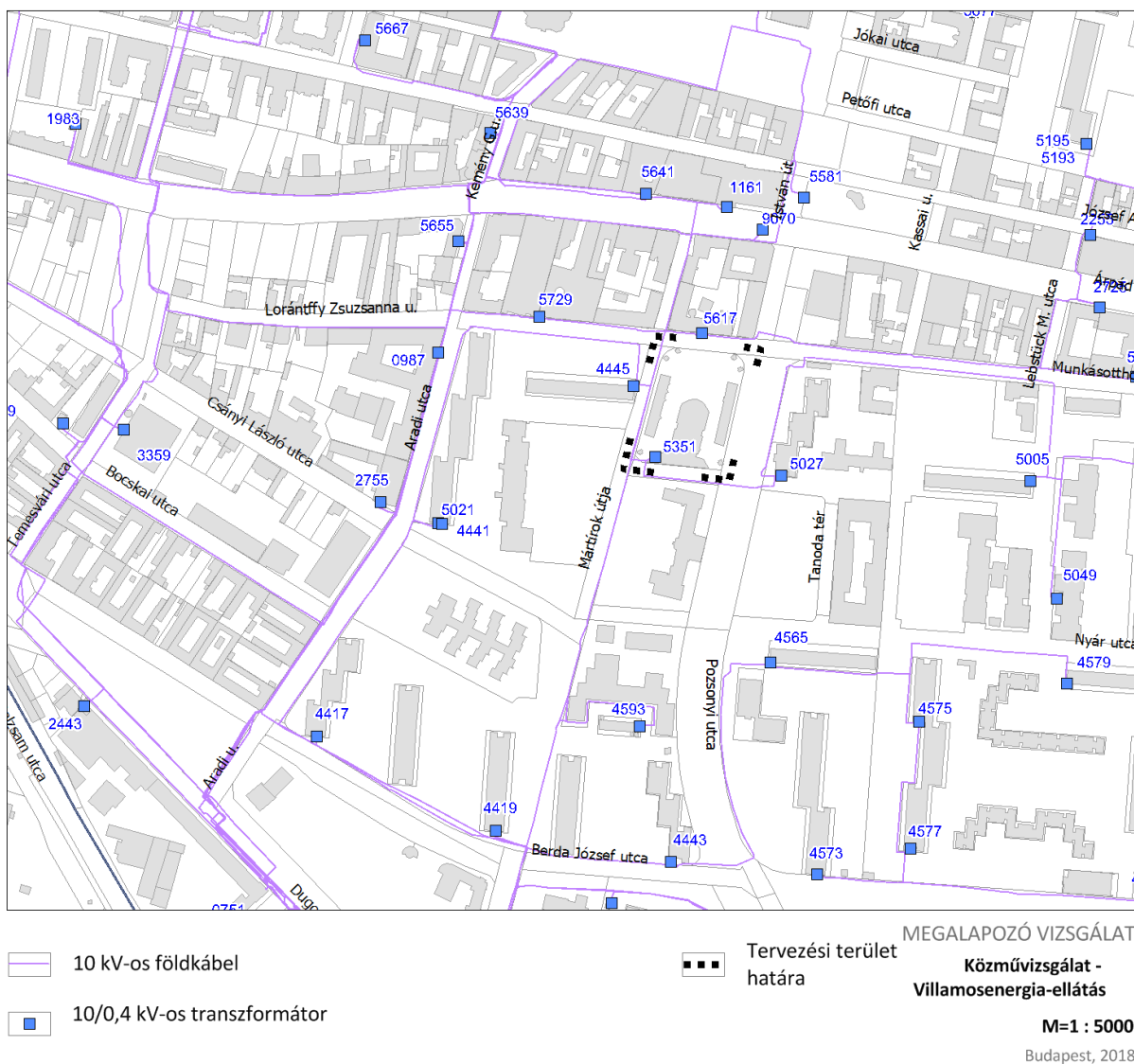


Villamosenergia-ellátás

A térség középvezettségű ellátása 10 kV-os feszültségszinten valósul meg. A hálózat táppontja a közeli 120/10 kV-os Angyalföld alállomás, amelyből kiinduló 10 kV-os földkábelek a határoló közterületek mentén kiépültek:

- 10 kV-os földkábel létesült a Mártírok útja mentén,
- a Munkásotthon utcában,
- az István út keleti oldalán,
- a Tavasz utcában.

A kiefeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózat a térségben földkábelként létesültek.

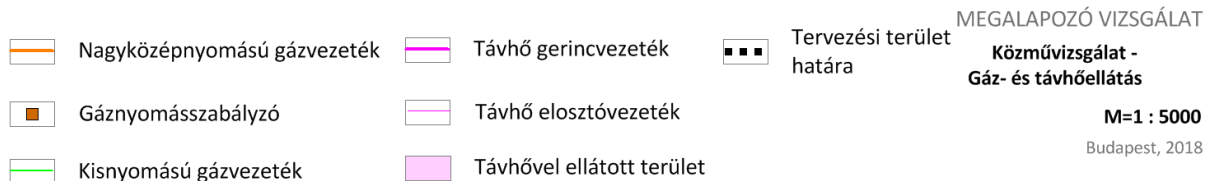
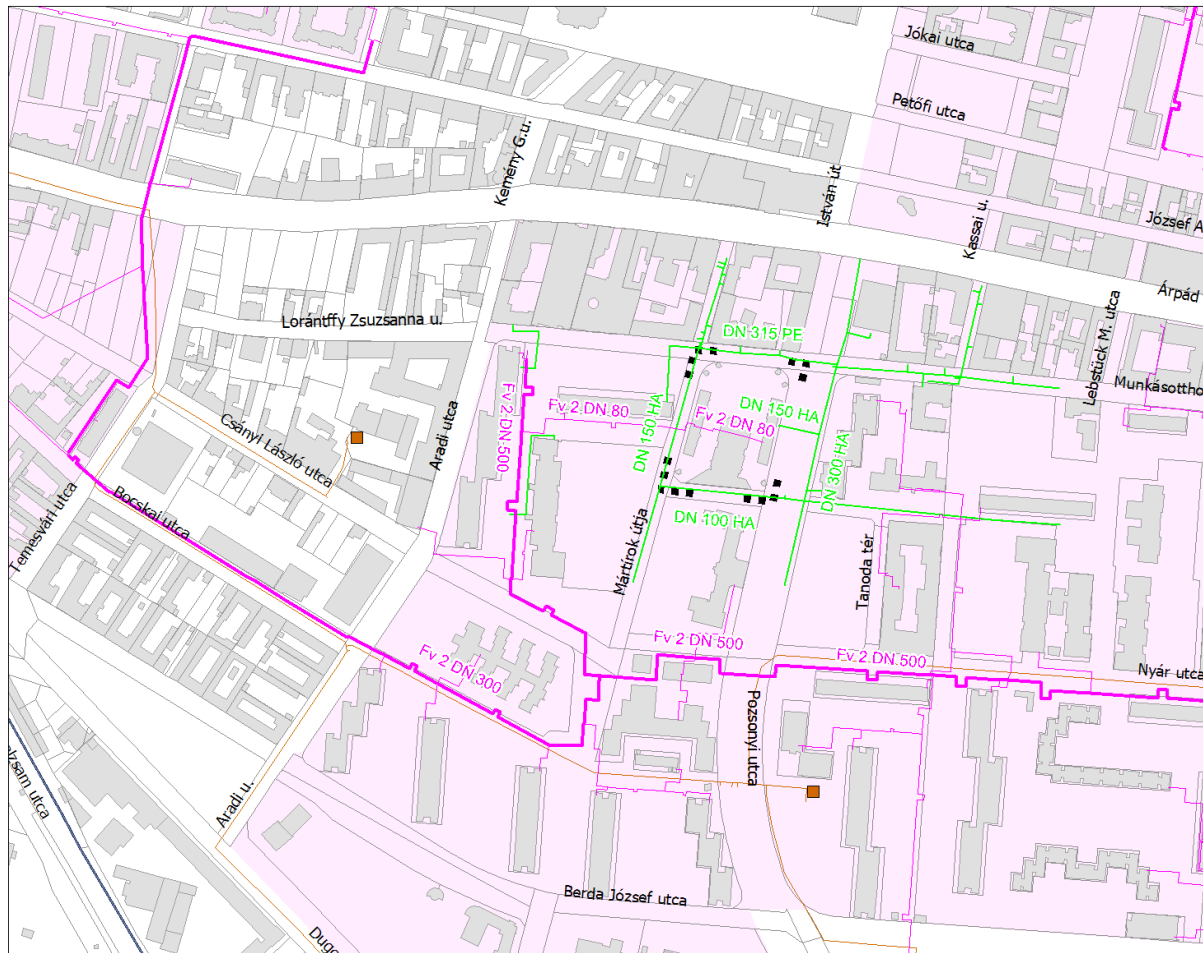


Gázellátás

A tervezési terület gázellátását az NKM Földgázhálózati Kft. kisnyomású gázhálózata biztosítja. A hálózat gerince a Munkásotthon utcában DN 315 PE mérettel létesült, a Mártírok útja nyomvonalon DN 150 HA mérettel, a Tavasz utcában DN 100 HA mérettel üzemel. Az Ady Endre Szabadidő és Művelődési központ épülete az István úti DN 300 HA acél vezetékről DN150 HA méretű bekötővezetéken keresztül kap ellátását.

Távhőellátás

A térség távhőszolgáltatással ellátott, a fővárosi távhőhálózat Észak-Pesti hőkörzete kiterjedt rendszert alkot. A térség hőbázisa az Újépesti Erőmű, az Újpalotai Fűtőmű, valamint a rákospalotai Hulladékhasznosító Mű. Az Fv 2 DN 500 méretű gerinchálózat a Nyár utca – Munkásotthon utca nyomvonalon létesült, innét ágazik le a tervezési területet ellátó Fv 2 DN 80 vezeték.



Megújuló energiaforrások hasznosítása

Újpesten a megújuló energiaforrások hasznosítása – a távhőhálózaton jelen lévő részben megújuló alapú távhőn kívül – napelemes rendszerekben, hőszivattyús geotermikus rendszerekben, valamint az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepen biogáz termeléssel valósul meg. A teljes fővárosi távhőhálózatot tekintve az értékesített hőmennyiség 5%-a gyakorlatilag kommunális hulladékból származik.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A terület felhasználóit az Újpest EWSD Host szolgálja ki kültéri nagyelosztós rendszerű, rézkábelrel kiépített hálózaton keresztül. A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben, helyenként közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű, valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik.

A tervezési terület térségében a UPC Magyarország Kft. és a Digi Kft. szolgáltatásai is elérhetőek. A kábeltelevízió, internet és telefonszolgáltatás területi lefedettsége, a fejállomások vételkörzete a terület nagy részét lefedi.

Az Invitech Megoldások Zrt. optikai hírközlési hálózata is megtalálható a területen, gerinciránya a Mártírok útja – Tél utca – Rózsa utca – Árpád út nyomvonalon létesült.

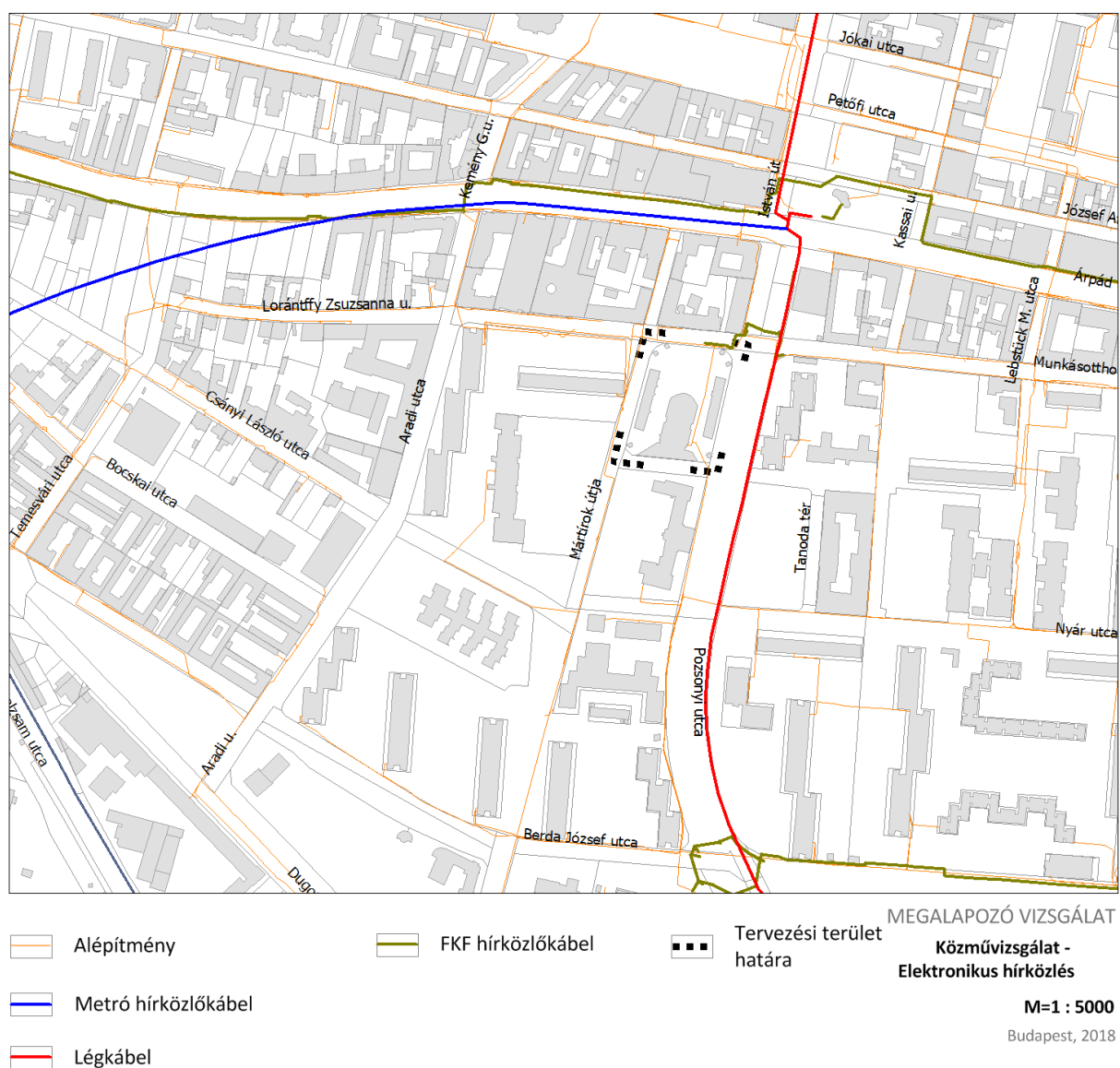
Az NSN TraffiCom hírközlési hálózata szintén érinti a területet.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A kerületben mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült.

Hálózataik fejlesztését a szolgáltatók mind vezetékes, mind vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében az új igények megjelenésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából, saját beruházásban végzik.

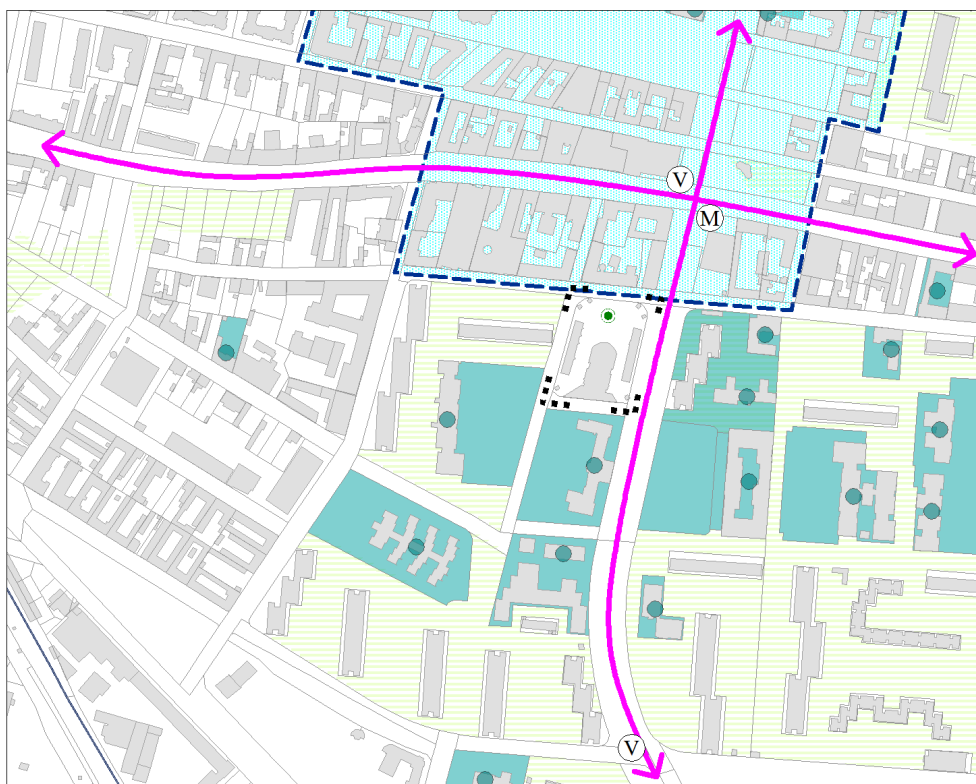
Bejegyzett magassági korlátozás a területet nem érinti.



2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.2. ÉRTÉKEK

- A vizsgált területnek jó a településszerkezeti elhelyezkedése, a kerületi központtal határos, jelentős lakóterületekkel övezett területen található.
- A közeli központi területnek és a lakótelepet kiszolgáló intézményeknek köszönhetően számos funkció, intézmény elérhető közelségben található.
- A közúti közlekedésben jelentős értéket képvisel az Árpád út és az István út – Pozsonyi utca alkotta útvonalak. A II. rendű főutak a szomszédos kerületekkel összeköttetést biztosítanak és a kerülethatáron végigfutó vasútvonalakat külön szinten keresztezik.
- A vizsgált terület környezetének közösségi közlekedésében fontos szerepet tölt be a kötöttpályás közlekedés. A vizsgált terület mellett található az M3 metróvonal Újpest-Városközpont végállomása. A Pozsonyi utca-István út-Görgey Artúr utca-Szilágyi utca útvonalon közlekedő 14-es villamos Angyalfölddel, a 12-es villamos Rákospalotával teremt kötöttpályás közlekedési kapcsolatot.
- A vizsgált terület környezetében kedvező zöldterületi ellátottságot biztosítanak a közhasználat előtt megnyitott, rekreációs funkcióknak is helyet biztosító és jelentős faállományú lakótelepi zöldfelületek és az önálló közkertek.
- A módosítással érintett ingatlan faállományára a vegyesség és a dendrológiai szempontból kevésbé értékes fajok jellemzők. A terület északi részén álló koros eperfa helyi szinten értéket képvisel jelentős, árnyékot adó lombkorona tömegével.



- Közeli kerületi központ
- Közelben elérhető intézmények
- Szomszédos kerületekkel kapcsolatot biztosító főúthálózati elem
- Gyorsvasút megálló
- Közúti vasút (villamos) megálló
- Közhasználatú zöldfelületek
- Értékes faegyed

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

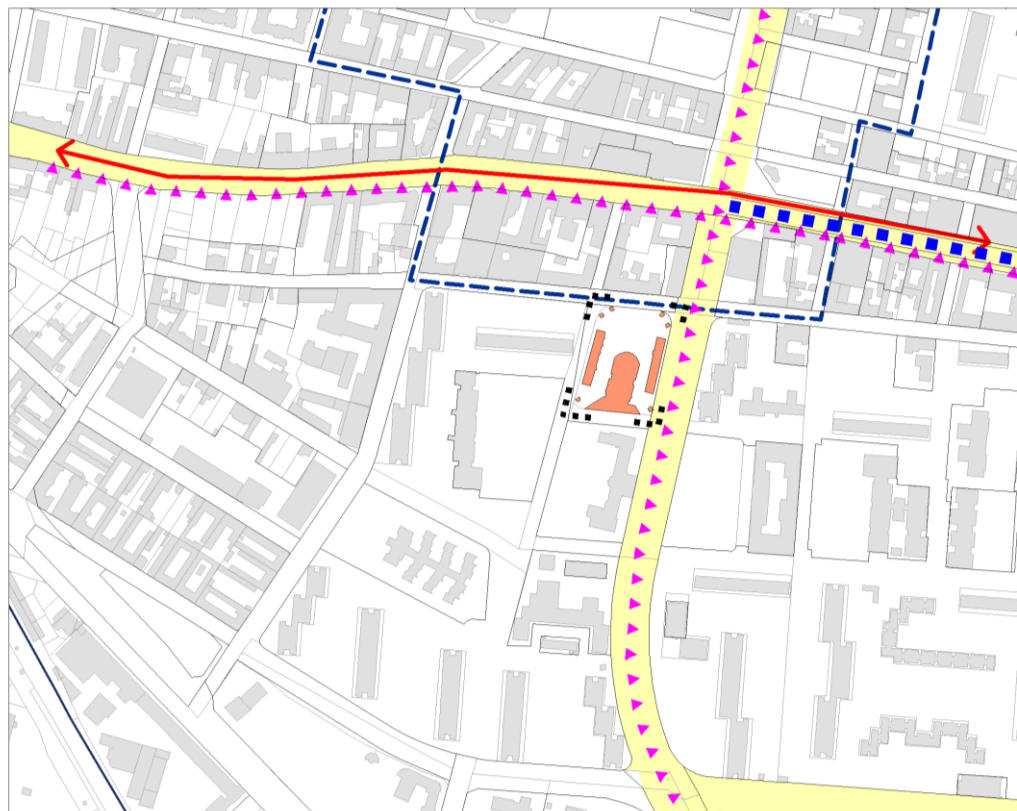
Értéktérkép

M=1 : 5000

Budapest, 2018

2.1. PROBLÉMÁK

- Központi elhelyezkedésének ellenére a volt Ady Endre Művelődési Ház jelenleg használaton kívüli épület.
- A 70581/19 hrsz. alatti ingatlanon található építmények műszaki állapota problémás.
- Az Árpád út az átmenő forgalom következtében túlterhelt, csúcsidőben rendszeresek a torlódások.
- A kötöttpályás közösségi közlekedésben hiányzó elem a Káposztásmegyerig meghosszabbítandó M3 metróvonal városrészt is érintő szakasza.
- Az Árpád úton, az István úton és a Pozsonyi utcán nincsen kiépített vagy kijelölt kerékpáros infrastruktúra.
- A vizsgált terület környezetében a telken belüli parkolási lehetőségek elmaradnak a szükséges mennyiségektől, így a közterületi parkolók fontos szerepet töltenek be. A megjelenő többlet igények miatt a közterületek parkolással túlterheltek.
- A vizsgált terület környezeti állapotát meghatározza a környező utak (István út, Árpád út) jelentős gépjárműforgalma, és az ebből adódó légszennyezés és zajterhelés.



- Kerületi központhoz közeli használaton kívüli, problémás műszaki állapotú épület
- Kerületi központ határa
- Jelentős átmenő forgalommal terhelt útvonal
- Metróvonal hiányzó meghosszabbítása
- Kerékpáros infrastruktúra hiánya
- Közúti forgalom környezetterhelése (légszennyezés, zajterhelés)

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
Problématérkép
M=1 : 5000
 Budapest, 2018

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

3.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

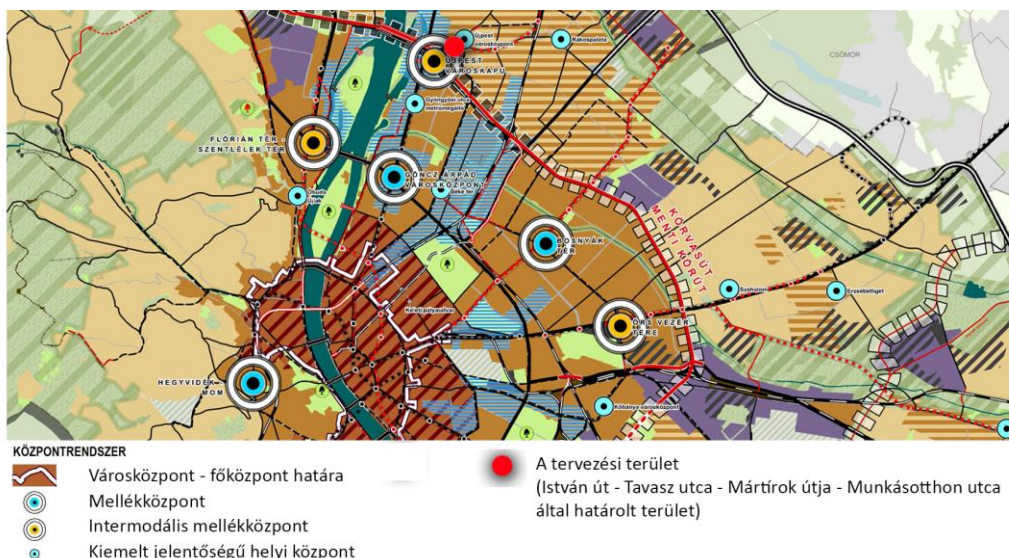
Az Ady Endre Művelődési Ház alapintézményi rendeltetése 2018-ban megszűnt, a funkciók a Szent István téren megépült új Újpesti Piac és Vásárcsarnok UP Újpesti Rendezvényterébe költöztek. A használaton kívüli, központi városszerkezeti pozícióban elhelyezkedő terület funkcióváltásának támogatása érdekében szükséges a területfelhasználási egység módosítása.

Újpest Önkormányzat Képviselő testülete 2018. május 31-i ülésén a TSZT-FRSZ módosításának fővárosi kezdeményezésére kérte fel Újpest polgármesterét, aminek eredményeképpen Újpest megbízást adott a BFVT-nek ezen tervdokumentáció elkészítésére.

Budapest főváros hatályos településszerkezeti terve (1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozat) a volt Ady Endre Művelődési Ház területét (6 605 m²-es terület) Vi-3 jelű területfelhasználási egységbe sorolja a 2017-es rendeltetésnek megfelelően; amely intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület. Ez a területfelhasználási egység funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a helyi lakosság ellátását szolgálják, vagy a helyi jelentőségű kulturális, hitéleti és sportfunkciók számára nyújtanak területet. Újpest Önkormányzatának beruházásában a Szent István téren új vásárcsarnok és kulturális központ épült, amelyet 2018 nyarán adnak át. Az új létesítmény korszerű környezetet biztosít – többek közt – a korábbi művelődési ház funkciói számára.

A megüresedő Ady Endre Művelődési Ház újrahasznosíthatóságának támogatása érdekében szükséges a területen olyan területfelhasználási egység meghatározása, amely támogatja a terület funkcióváltását és jövőbeli hasznosítását. Újpest Önkormányzatának fejlesztési tervei szerint a jövőben nem terveznek alapintézményt létesíteni az István út – Tavasz utca – Mártírok útja – Munkásotthon utca által határolt területen, Újpest városközpont városszerkezeti egység KÉSZ és Újpesti lakótelep városszerkezeti egység KÉSZ 2018-ban készült megalapozó munkarészei alapján elmondható, hogy a terület intézményekkel jól ellátott és új alapintézmény létesítésére nincs szükség.

A tömb szervesen kapcsolódik Újpest városközpont városszerkezeti egység kiemelt jelentőségű helyi központ területéhez, ezért javasolt Vt-H jelű, kiemelt jelentőségű helyi központ terület területfelhasználási egységbe sorolni, ezzel támogatva a központi pozícióban elhelyezkedő használaton kívüli terület funkcióváltását, ahol a jövőben vegyes rendeltetési kör kialakítása javasolt a megfelelő szerepkör betöltése érdekében.



Budapest funkcionális szerkezetének részlete a tervezési terület feltüntetésével (Forrás: TSZT 2017)

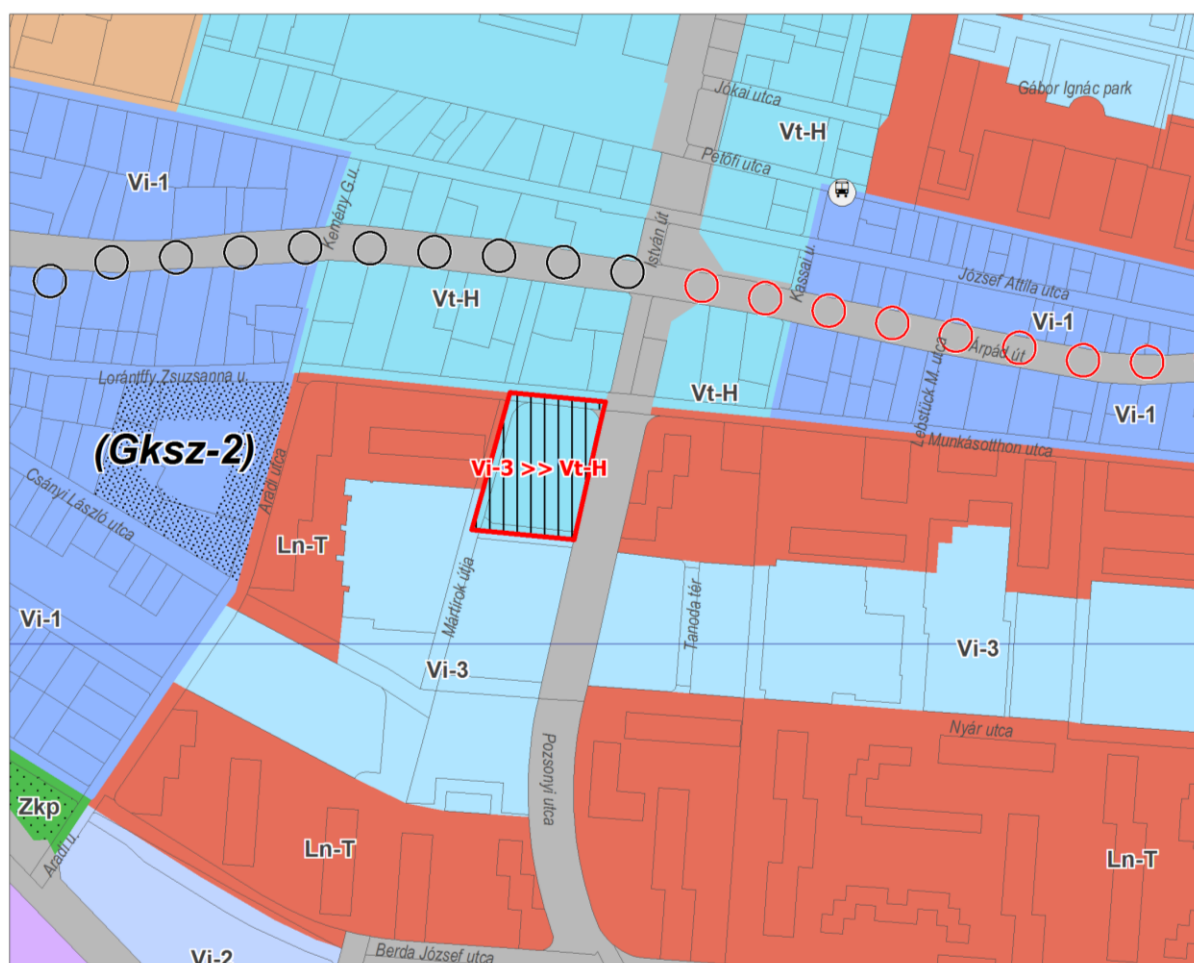
3.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Budapest főváros településszerkezeti tervében (TSZT) módosítani szükséges a Vi-3 és a Vt-H területfelhasználási egységek határát az 1. Területfelhasználás tervlapjának **65-231 szelvényén**.

A **Vi-3** intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület területfelhasználási egységből **Vt-H** jelű, kiemelt jelentőségű helyi központ terület területfelhasználási egységbe átsorolandó **terület mérete 8230 m²**, a módosítással érintett terület „**jelentős változással érintett terület**”-ként jelölendő.

Területfelhasználási egység jele, megnevezése	területe (m ²)		különbség
	hatályos	tervezett	
intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)	53 804	45 574	-8230
kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)	21 507	29 737	+8230

TSZT területfelhasználás tervlapja 65-231 szelvény részlete a változás bemutatásával:



 Területfelhasználás változása

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Változás bemutatása

M=1 : 5000

Budapest, 2018

A Fővárosi rendezési szabályzatban a területre meghatározott beépítési sűrűségi érték módosítása nem szükséges. Az FRSZ 1. mellékletének 65-231 szelvényét a területfelhasználási egységek változása miatt szükséges módosítani.

Területfelhasználási egység jele, megnevezése	területe (m ²)	módosított FRSZ-ben meghatározott sűrűségi érték		
		bsá	bsp	bs
intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)	45 577	1,25	0,5	1,75
kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)	29 737	3,0	1,25	4,25

FRSZ 1. melléklet 65-231 szelvény részlete a változások bemutatásával:



Területfelhasználás változása

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Változás bemutatása

M=1 : 5000

Budapest, 2018

Az építhető szintterület az alábbiak szerint változik, a hatályos szabályozási tervek paramétereinek figyelembe vételével:

Területfelhasználási egység jele, megnevezése	területe (m ²)			bsá		bsp		sűrűségi érték alapján építhető általános célú szintterület		különbség (m ²)
	hatályos	tervezett	különbség	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	
intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)	53804	45574	-8 230	1,50	1,25	0,50	0,50	80706	56967,5	-23738,5
kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)	21507	29737	8 230	3,00	3,00	1,25	1,25	64521	89211	24690

A meghatározott sűrűségi érték alapján – az FRSZ-ben alkalmazott kerekített értékek alkalmazása miatt – a két módosított területfelhasználási egység területén összességében 951,5 m²-rel növekszik az általános célú építhető szintterület mennyisége.

A Vt-H jelű területen meghatározott 3,0 bsá érték biztosítja a hatályos építési jogok megőrzését a területen és lehetőséget ad a központi területhez illeszkedő sűrűség kialakulására, a megfelelő funkcionális szerepkör betöltése érdekében.

Újpest lakótelep városszerkezeti egység KÉSZ figyelembe vétele:

a területfelhasználási egység					FRSZ szerint építhető szintterület	
jele	területe	bs	bsá	bsp	általános	parkolásra fordítható
Vi-3	45574	1,75	1,25	0,5	56967,5	22787

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Vi-3/IV-2/Közmű	525	1	0	525	0
Vi-3/IV-2/4	7180	1	0,2	7180	1436
Vi-3/IV-2/1	10513	0,8	0,2	8410,4	2102,6
Vi-3/IV-2/2	9542	1,5	0,2	14313	1908,4
Vi-3/IV-2/3	8129	2,5	0,2	20322,5	1625,8

50750,9 **7072,8**

megfelel **megfelel**

Újpest városközpont városszerkezeti egység KÉSZ figyelembe vétele:

területfelhasználási egység					FRSZ szerint építhető szintterület	
jele	területe	bs	bsá	bsp	általános	parkolásra fordítható
Vt-H	29737	4,25	3	1,25	89211	37171,25

övezet jele	területe	szmá	szmp	KÉSZ szerint építhető szintterület	
				általános	parkolásra fordítható
Módosítással érintett terület (István út – Tavasz utca – Mártírok útja – Munkásotthon utca által határolt terület)	6606	2,5*	0,5*	16515	3303
Vt-H/IV-3/5 közbelső**	7915	3,25	1,25	25723,75	9893,75
Vt-H/IV-3/5 sarok*	10390	4	1,75	41560	18182,5

83798,75 **31379,25**

megfelel **megfelel**

*Újpesti lakótelep városszerkezeti egység KÉSZ-ben meghatározott építési paraméterek

** 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység KÉSZ, 18/2018. (VI. 11.) önk. rendelet alapján

3.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A Fővárosi Közgyűlés 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el a **Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepciót**. A Budapest 2030 a teljes főváros területére határozza meg a városfejlesztés hosszú távú irányait, prioritásait.

A jelen tervben ismertetett változtatások területi kiterjedése és tartalma a Budapest 2030 viszonylatában nem jelentős, kevéssé értelmezhető. Azonban elmondható, hogy a tervezett változtatások a Budapest 2030-ban megfogalmazott jövőképpel és célokkal nem ellentétesek, a legtöbb céllal nem állnak kapcsolatban.

A Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban megfogalmazottaknak megfelelően a tervezési területen a **fenntartható, kompakt településszerkezet** kialakítása a cél. A változtatások közvetetten támogatják a következő célokat:

fejlesztési cél	meghatározott feladat	módosítás hatása
9. Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város	9.1. Kiegyensúlyozott városi térszerkezet létrehozása – összehangolt funkcionalitás, differenciált sűrűség és kapcsolatjavítás	A kompakt városrészek kialakulását segítheti elő a területhasználat vegyessége, a használaton kívüli területek funkcióváltásának és fejlesztésének támogatása.
	9.9. Differenciált központrendszer kialakítása	Újpest helyi központjának erősítését támogatja annak területi növekedése, a szerkezetileg kiemelt István út menti fejlesztések.
	9.12. Rövid úton elérhető munkahelyek a lakóterületekbe integráltnak, illetve ezekhez közel	A Vt-H területfelhasználás lehetőséget nyújt a központrendszer részét képező területen, a lakóterületekhez közel új munkahelyi terület kialakítására.
	9.15. Társadalmi igényeknek megfelelő lakáskínálat biztosítása	A Vt-H területfelhasználás területén a mai kor igényeinek megfelelő lakásfejlesztés valósítható meg.
10. A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei	10.2. A barnamezős területek funkcióváltása	A frissen létrejövő barnamezős terület minél korábbi megújulását, funkcióváltását támogatja a Vt-H területfelhasználásban biztosított széles rendeltetési kör.

3.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSAI

Közlekedés

A terület a IV. kerületi közlekedési rendszer egyik fontos csomópontjának közelében helyezkedik el mind a közúti hálózat, mind a közösségi közlekedés szempontjából. A TSZT-ben tervezett területfelhasználási egység módosítása a közlekedési infrastruktúrát nem befolyásolja. A 7,5 hektáros módosítással érintett területen az általános célú építhető szintterület kevesebb, mint 1 %-os növekedése (+951,5 m²) a közlekedés szempontjából nem igényel fejlesztést. A terület közúti kiszolgálást az István út, mint II. rendű főúthálózati elem továbbra is ellátja. Községi közlekedéssel történő megközelítését az M3 metró Újpest-Központ végállomása, az István úton közlekedő közúti vasút (villamos) viszonylatok és az Árpád út-István út csomópontban található buszvégállomás biztosítják. A funkcióváltás nem eredményez számottevő forgalom növekedést. A rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjármű férőhelyeket telken belül kell elhelyezni.

Közmű

Közművesítés szempontjából nem szükséges a TSZT vagy az FRSZ módosítása, ugyanakkor a területen rendelkezésre álló fejlesztési potenciál miatt közmű infrastruktúra fejlesztés válhat szükségessé.

Vízellátás szempontjából mintegy 62 m³/d becsült vízigény jelentkezik a módosítás hatására, a tűzvízigény növekedésével jelenleg nem számolunk. Pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása csak a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

Szennyvízelvezetés szempontjából a módosítás hatására kb. 59 m³/d becsült, keletkező szennyvíz mennyiség fog megjelenni, a csapadékvíz mennyiségének növekedésével jelenleg nem számolunk. A pontos szennyvíz- és csapadékmennyiségek meghatározása csak a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szenny- és csapadékvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Energiaközművek tekintetében közép feszültségű villamoshálózat-fejlesztés szükséges – a becsült maximális energiaigény 2 MW nagyságrendű –, amely új 10/0,4 kV-os transzformátorok létesítését is jelenti. A megjelenő becsült maximális 1,6 MW hőigény tekintetében elsősorban a fővárosi távhőhálózatot célszerű figyelembe venni, de szükség esetén a megjelenő maximális 200 gnm³/ó gázigény többlet a meglévő kisnyomású hálózatról kiszolgálható.

A terület elhelyezkedéséből adódóan közművekkel ellátott.

A burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők csak a befogadóba.

Humán infrastruktúra

A korábban a területen működő alapintézményi rendeltetési kör 550 méteres gyaloglási távolságra költözik át a Szent István térre, így annak városszerkezeti hatása nem jelentős, azonban az akadálymentesített, korszerű rendezvénycsarnok magasabb színvonalú szolgáltatásokat tesz lehetővé.

A terület funkcióváltásának során a vegyes használat az elsődlegesen támogatott, amennyiben új lakásépítés is történik a területen, akkor a humán infrastruktúra igények a szomszédos intézményekben biztosíthatók. A környék kiemelkedően jó humán infrastruktúra hálózattal rendelkezik a helyi központi pozíció és a lakótelepi intézmény tengely közelsége miatt.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

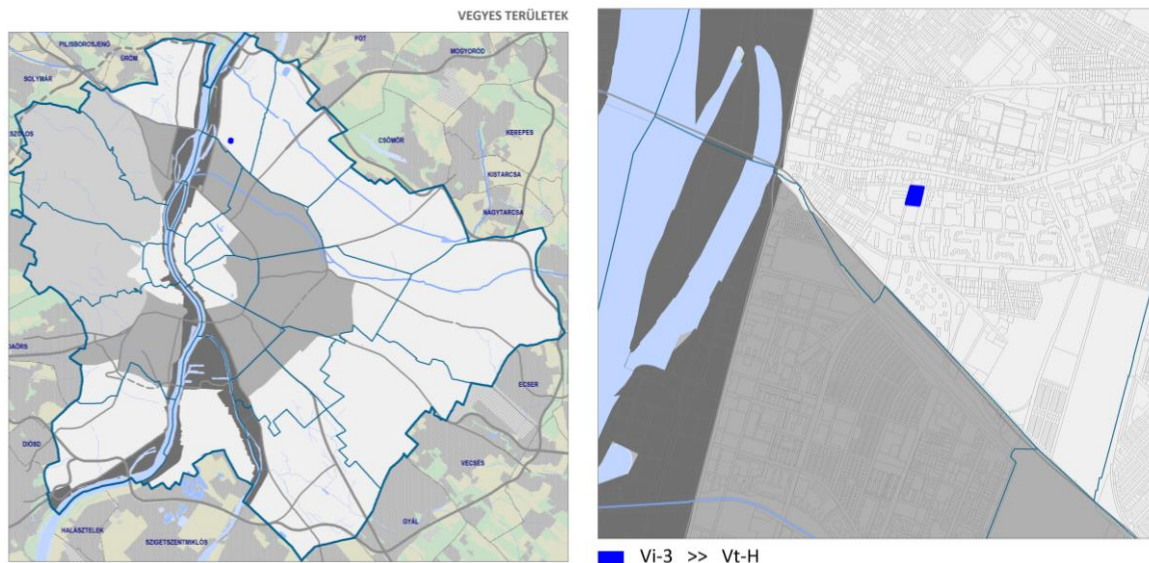
4. TSZT

4.1. VÁLTOZÁSOK

Az Alátámasztó munkarészben leírtakkal összefüggésben Budapest főváros településszerkezeti tervében a 70581/19 hrsz.-ú telket és a kapcsolódó közterületeket **Vi-3 területfelhasználási egységből Vt-H területfelhasználási egységbe szükséges sorolni.**

A Vt-H területfelhasználási egység területe 8230 m²-rel növekszik, a Vi-3 területfelhasználási egység területe ugyanennyivel csökken.

A TSZT Területfelhasználás változásának bemutatása:



A változás a TSZT egyéb térképi mellékletén nem eredményez módosulást.

4.2. TERÜLETI MÉRLEG

A területi mérleg a beépítésre szánt Vi-3 és Vt-H területfelhasználási egységek közötti 8230 m² (0,82 ha) területű átsorolásnak megfelelően változik.

A **kerületi bontásban megadott tervezett területfelhasználás** a IV. kerületre és a kerületek összességére vonatkozóan az alábbi pontokon módosul:

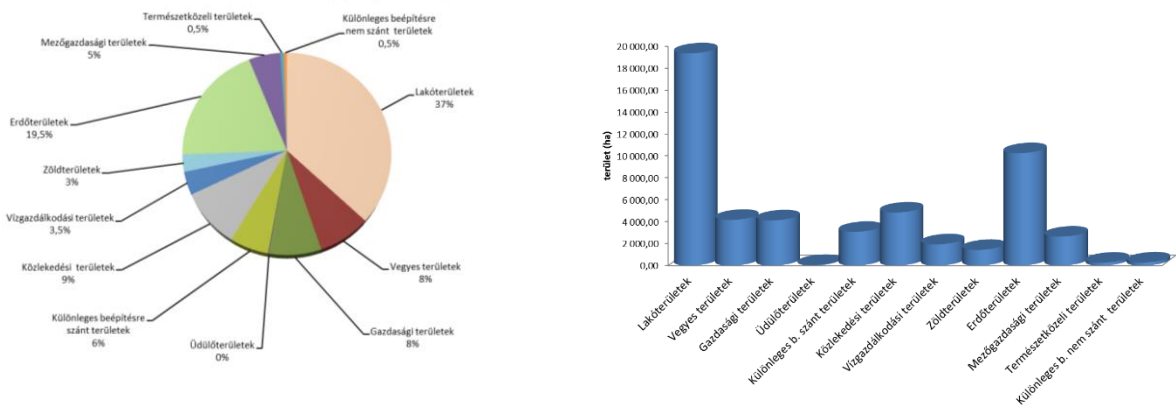
Beépítésre szánt területek		IV.	Σ
Vegyes területfelhasználási egység			
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	24,07 (23,25+0,82)	287,8 (286,98+0,82)
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	46,16 (46,98-0,82)	285,47 (286,29-0,82)

Az összes vegyes területfelhasználási egység mennyisége nem változik.

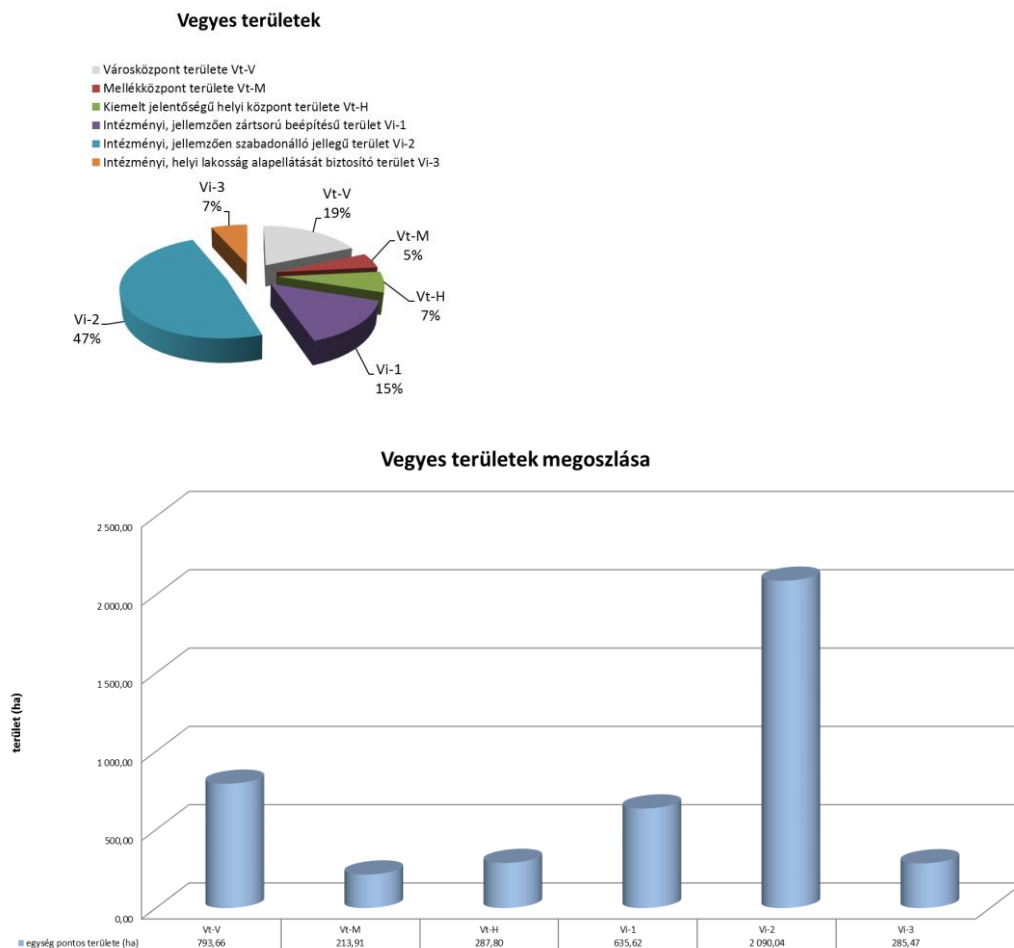
A 0,82 ha területű változás a TSZT területi mérlegét több tekintetben (**területfelhasználási egységek megoszlása, beépítésre szánt területek megoszlása, vegyes területek megoszlása, különleges területek megoszlása**) módosítja, azonban a változás olyan kis mértékű, hogy a TSZT-ben alkalmazott kerekítési pontosságon belül a gyakorlatban nem minden esetben kimutatható. Így nem változnak az alábbiak:

„A főváros közigazgatási területe 52.512 ha. Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30.915,76 ha, beépítésre nem szánt terület 21.596,4 ha, ami a teljes terület 58,87%-át, illetve 41,13 %-át jelenti.”

Területfelhasználási egységek megoszlása



Módosul azonban a 30. ábra: Vegyes területek megoszlása



A vegyes területek megoszlásának százalékos arányát a módosítás nem befolyásolja, azonban az oszlopdiagramon látható pontos értékek a Vt-H és a Vi-3 vonatkozásában módosulnak, az oszlopok magasságának változása nem észrevehető.

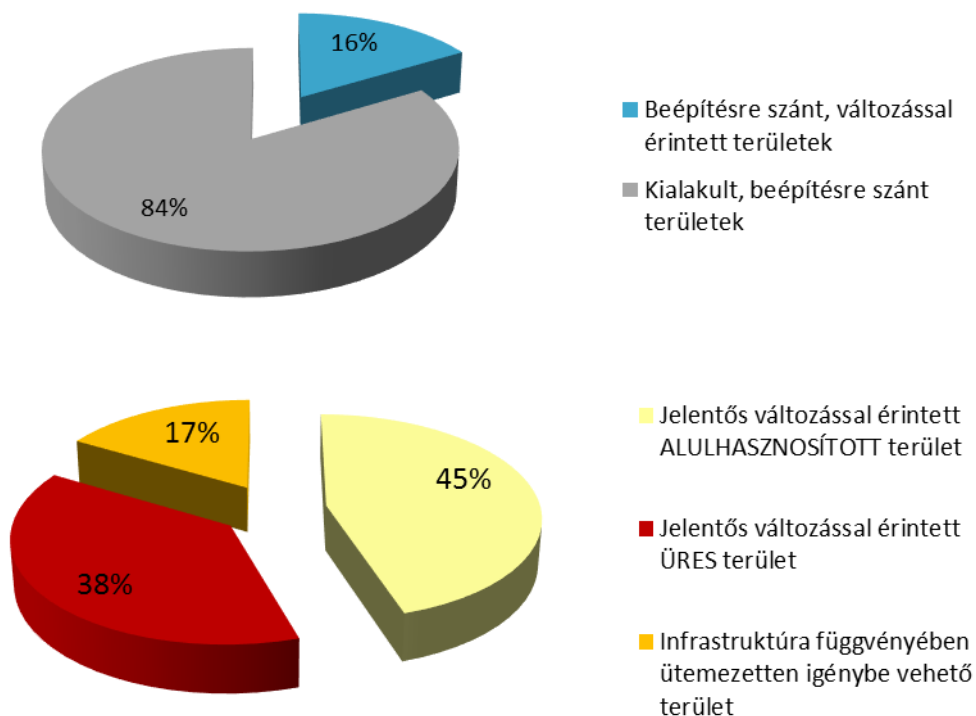
A módosítással érintett terület „jelentős változással érintett terület”, így a Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja táblázat az alábbiak szerint módosul:

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Vegyes területek						
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	242,45 (243,28 – 0,83)	0,00	19,73	5,26	267,44 (268,27 – 0,83)
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	221,89	33,66	2,89 (2,06 + 0,83)	27,00	285,44 (284,61 + 0,83)
ÖSSZESEN:		25846,27 (25847,10 – 0,83)	2296,72	1944,99 (1944,16 + 0,83)	824,55	30912,53

A jelentős változással érintett üres területek mennyisége a Vt-H jelű területfelhasználási egység területén 0,83 hektárral nő, a kialakult Vi-3 jelű területek mennyisége ugyanennyivel csökken.

A módosítás az összesített értékeknél nem okoz egész százaléknyi változást, ezért az alábbi diagramok módosítása nem szükséges.

ábra Változással érintett területek



A módosítás többszintes területfelhasználást, átmeneti területfelhasználást, távlati területfelhasználást nem érint.

SZERKEZETI TERVLAP

(65-231 szelvény)

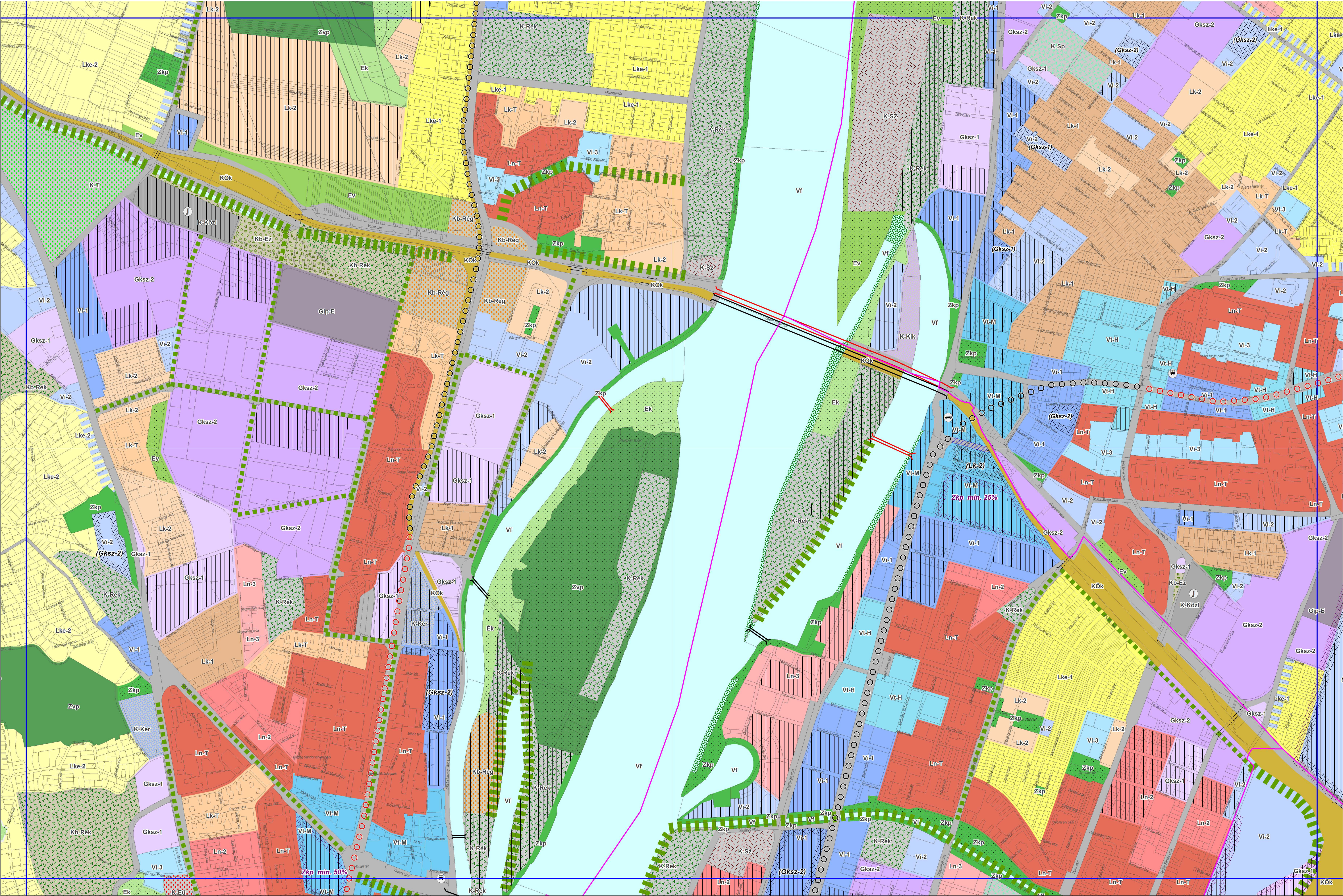
1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

/2018. (.....) Főv. Kgy. határozattal módosított,
1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadva

SZERKEZETI TERVLAP

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



65-123	65-124	65-213	65-214		
65-141	65-142	65-231	65-232	65-241	
65-143	65-144	65-233	65-234	65-243	65-244
65-321	65-322	65-411	65-412	65-421	65-422
	65-324	65-413	65-414	65-423	65-424
	65-342	65-431	65-432	65-441	65-442
	65-344	65-433	65-434	65-443	
			55-212		

M=1

65-231 SZELVÉNY



M=1:10 000

5. FRSZ

/2018. (. .) Főv. Kgy. rendelet a Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés b) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest főváros rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlapsorozat 65-321 szelvénye a Budapest IV. kerület, István út – Tavasz utca – Mártírok útja – Munkásotthon utca által határolt területre vonatkozóan az e rendelet 1. mellékletében foglaltaknak megfelelően módosul.

2. §

E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Sárádi Kálmánné dr.
főjegyző

Tarlós István
főpolgármester

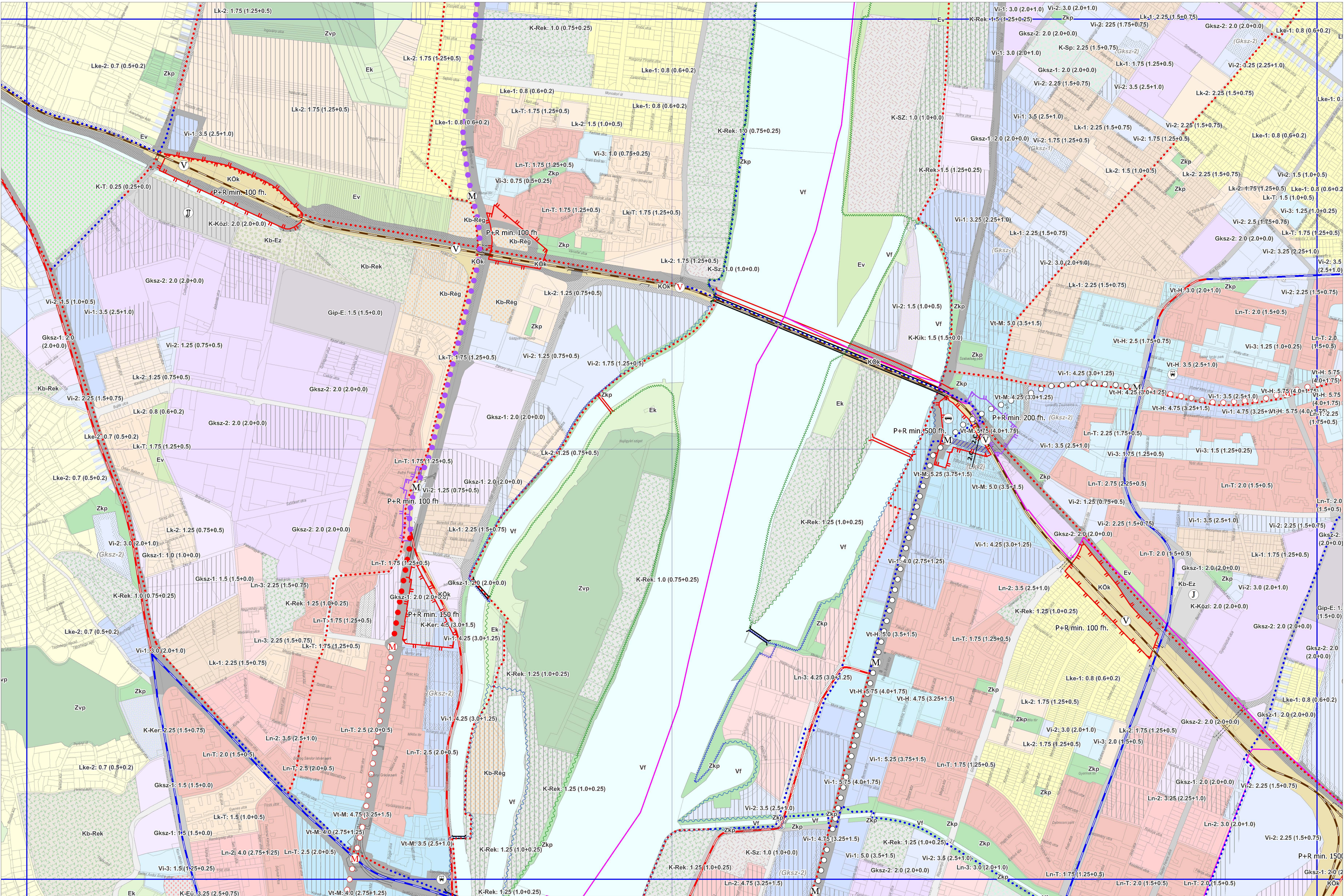
1. melléklet az /2018. (. .) Főv. Kgy. rendelethez

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

..../2018. (.....) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



65-123	65-124	65-213	65-214
65-141	65-142	65-231	65-232
65-143	65-144	65-233	65-234
65-321	65-322	65-411	65-412
65-324	65-413	65-414	65-423
65-342	65-431	65-432	65-441
65-344	65-433	65-434	65-443

65-231 SZELVÉNY



M=1:10 000

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdése a főváros egészét érintő településrendezést a fővárosi önkormányzat feladatává teszi.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a 62. § (7) bekezdése 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Fővárosi Önkormányzat megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletét.

Az Ady Endre Mővelődési Ház alapintézményi rendeltetése 2018-ban megszűnt, a funkciók a Szent István téren megépült új Újpesti Piac és Vásárcsarnok UP Újpesti Rendezvényterébe költöztek. A használaton kívőli, központi városszerkezeti pozícióban elhelyezkedő terület funkcióváltásának támogatása érdekében szükséges a módosítás.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 20. § (1) bekezdésében foglaltak alapján amennyiben a helyi építési szabályzat eltér a fővárosi településrendezési eszközöktől, akkor azok módosításáról előzetesen gondoskodni kell.

Az FRSZ módosítása rendeletalkotással, az e rendelet mellékletét képező térképi mellékleteken jelölteknek megfelelően történik.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A volt Ady Endre Mővelődési Ház fejlesztésének érdekében a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlap sorozat 65-231 szelvénye tartalmának módosítására vonatkozik.

A 2. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.