

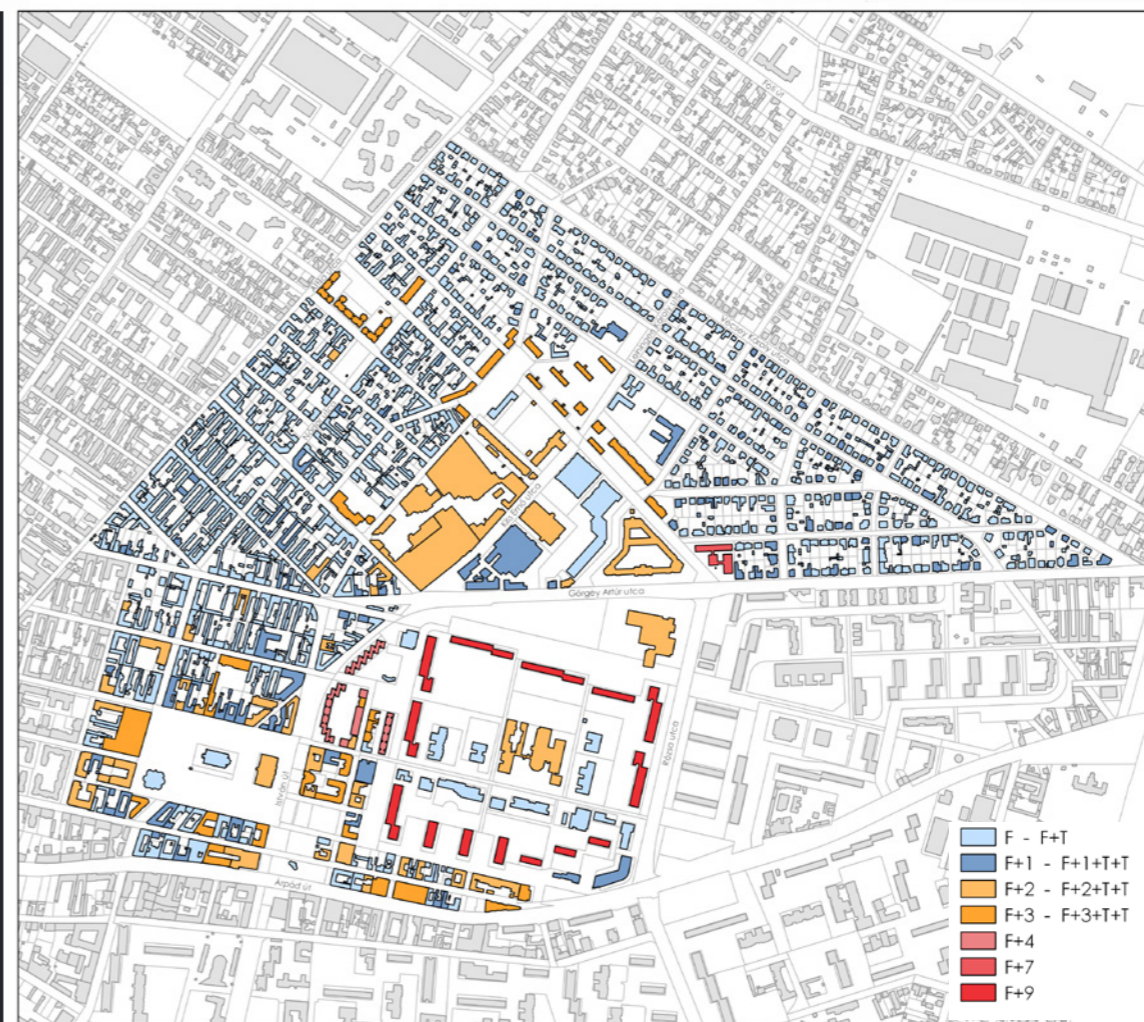


A Grófi tengely és környezetének rehabilitációja Újpesten

Készítette: Kardos Bálint Ferenc
Konzulens: Szcuka Levente
Szent István Egyetem
Tájépítészeti és Településtervezési Kar
Településépítészeti Tanszék
2020.



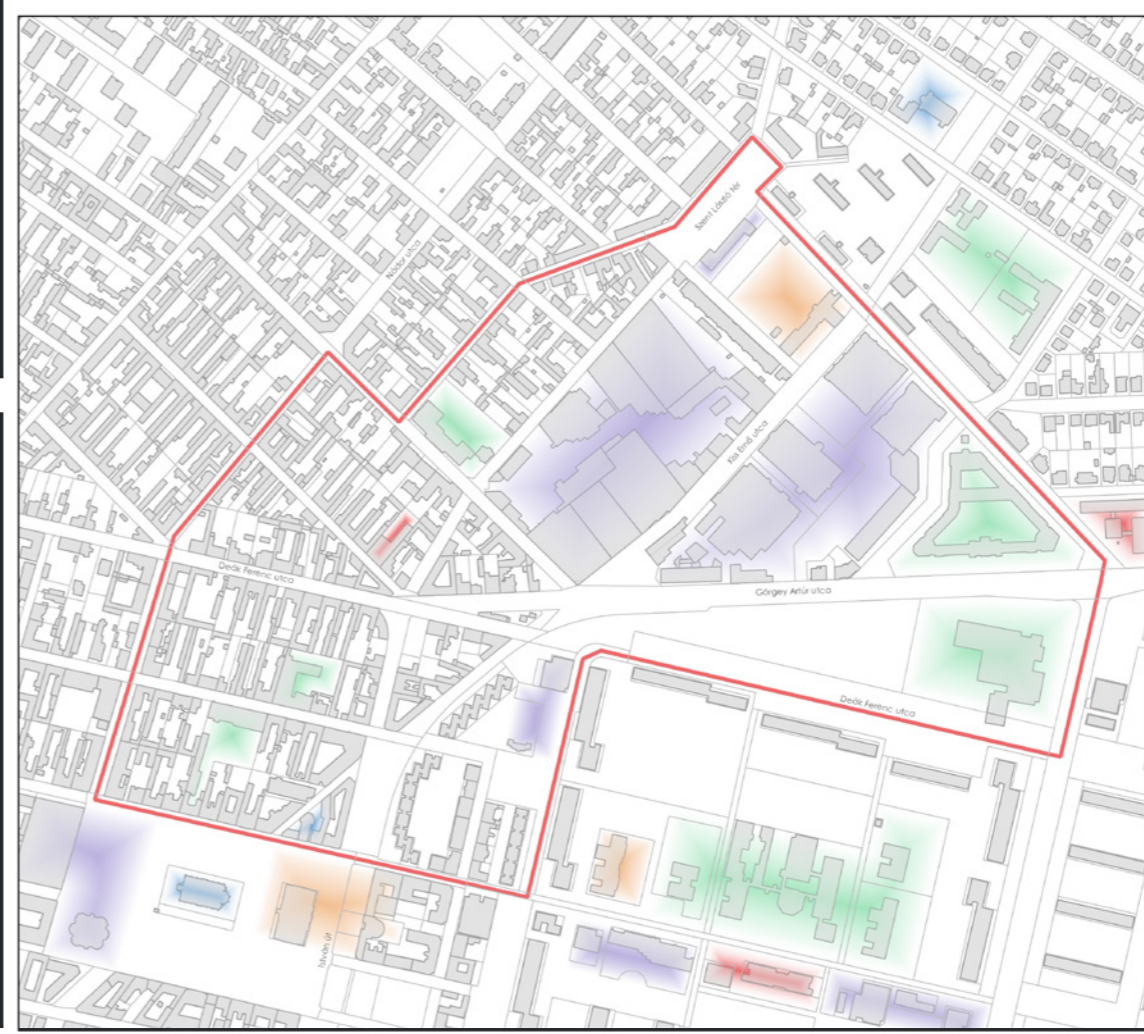
A török hódoltság ideje alatt teljesen elnéptelenedett a térség, a XIX. században kezdett újra benépesedni a terület. 1808-ban a Károlyi-család felvásárolta a mai Újpest jelentős részét, elsősorban a déli területeket, és megkezdődött a majorsági gazdálkodás, amihez egy majorsági központot is építettek. 1830-ban telepedtek le az első telepesek Újpesten, akik elsősorban háztáji mezőgazdasággal és szőlőtermesztéssel foglalkoztak. 1846-ban megépült a Budapest-Vác vasútvonal, mely az 1810-ben telepített Palotai erdő sarkánál épített állomással robbanásszerű fejlődést indított meg Újpesten. Az erdő és az odavezető Grófi út olyan fontos szerepet töltött be a település és gróf Károlyi István szemében, hogy a hálós szerkezetet megmentve megmaradt ez a markáns tengely, még a főteret is kettévágta. A XIX. század végére izzógyár, gyógyszergyár és pamutgyár is települt Újpesten. Az 1882-1883 között épült pamutgyár a Grófi tengely két oldalán helyezkedett el. Többször is tűzvész söpört végig az üzemben, a helyreállítási munkák után munkáslakásokat is építettek. A pamutgyártól északra, a közvetlen szomszédságában 1935-ben felavatták a Bajza utca és a Leiningen Károly utca közötti területen az újpesti országzászlót. Az egykor önálló település, ma már Budapest IV. kerülete jól láthatóan szabályos, merev struktúrájú tömbökből áll, mely az idő múlásával és a kerület központjától távolodva folyamatosan veszti el szabályosságát. A tervezési terület nagyon különböző struktúrájú kerületrészek határán fekszik, melyet tovább bonyolít, hogy itt találkozik a két különböző irányú tömbosztás is.



A legtöbb épület kétszintes, többnyire tetőtérbeépítéssel rendelkeznek, társasházak esetében a tetőtér több szinten is beépített. Kertvárosias, kisvárosias és nagyvárosias területen is megjelennek ezek az épületek, nem figyelhető meg rendszer az elhelyezkedésükkel kapcsolatban. A 3, illetve a 4 szintes épületek, valamint ezek a tetőtérrel bővített változatai tartoznak. Ezen épületek többsége lakóház, de intézmények és gazdasági épületek is vannak köztük. Ezek az épületek az Árpád út és a Szent István tér körül sűrűsödnek a kerületközpontban, valamint a Szent László tér is megfigyelhető. Az egykori Pamutgyár területén található épületek is ebbe a kategóriába esnek, valamint az anno hozzá tartozó lakótelep háza is. Az 5 szintnél magasabb épületek, melyek az Újpesti lakótelepen található panelházak, néhány téglalapítesű lakóház, melyek a lakótelephez hasonlóan úszótelken helyezkednek el, valamint az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet épülete. Újpesten jellemzően 1-2 szintes lakóépületek vannak.

SZINTSZÁM

FEJLŐDÉSTÖRTÉNET



A területen különböző funkciójú területek vegyülnek egymással, így fontos volt meghatározni a központi szerepköröket a tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében. A különböző funkciók göcpointjai szerkezeti jelentőséggel bírnak, mivel nemcsak a megközelíthetőségük fontos, hanem a tervezés során meghatározott rendeltetések elhelyezése során is ügyelni kell arra, hogy minél szerteágazóbb felhasználási típusok jelenjenek meg az épületekben. Újpest életében mindig kiemelkedő szerepet töltött be a sport. Újpest központjában, az Árpád Üzletházzal szemben volt az Újpesti Gyógyfürdő és Uszoda, melyet az épület rossz állapota és pénzihiány miatt 2007-ben bezártak. Ehelyett épült a Halassy Olivér Sportközpont – Városi uszoda, mely nem tudja a kerület igényeit maradéktalanul kielégíteni.

KÖZPONTI SZEREPKÖR

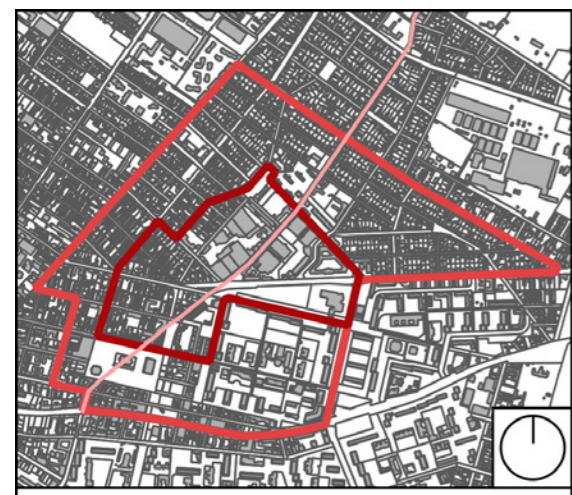


HELYSZÍNELES

- Érték**
- Zöldben gazdag kertváros
 - Értékes intézményi terület
 - Szent László tér bővítésére alkalmas terület
 - Megújult közpark
 - Megújuló főtér
 - Értékes épület
 - Jó intézményi ellátottságú terület
 - Meglévő fasor
- Probléma**
- Jellemzően leromlott állapotú épületek
 - Elhanyagolt állapotú közterületi zöld
 - Funkciószegény, rossz állapotú közterület
 - Úszótelkes, zöldfelület nélküli épületek
 - Izolált tömb
 - Léptékidegen tömbméret
 - Rossz állapotú gazdasági épület
 - Magas zajterhelés
 - Vizsgált terület határa



Az értékesnek ítélt épületek támpontot nyújtanak ahhoz, hogy milyen karakterek találhatóak meg Újpest egyes területein, és ahhoz illeszkedően milyen építészeti megoldások figyelhetők meg az egyes épületeken. A fasorokkal és magas zöldfelületi aránnyal rendelkező telkek a terület északi részén találhatóak, míg a nyugati-déli részen javarészt leromlott állapotú épületek vannak kevés zöldfelülettel, viszont pozitívum, hogy az utcák többségében itt is található fasor. A Szent László tér egy városi alközpont kialakítására biztosít megfelelő helyet, a téren folyamatos gyalogos- és autóforgalom van. Jelenleg problémát jelent a parkoló autók által elfoglalt hely, gyalogosan nehezen átjárható és veszélyes a tér. A Görgey Artúr utca déli oldalán fekvő közkert kihasználatlan, jelenlegi formájában alkalmatlan a lakosság zöldfelületek iránti magas igényét kielégíteni.



- Vécsey Károly utca – Görgey Artúr utca – Rózsa utca – Árpád út – Kemény Gusztáv utca – József Attila utca – Venetianer utca – Károlyi István utca – Attila utca
- Szent László tér – Szent Imre utca – Rózsa utca – Deák Ferenc utca – Lebstücker Mária utca – Király utca – Szent István tér – Templom utca – Nádor utca – Erkel Gyula utca – Török Ignác utca
- Grófi tengely

Újpest-központból északi irányba indul a Grófi tengely, mely a 19. századi településközpontot kötötte össze a Palotai erdővel. A Palotai erdő az 1940-es évekre beépült, megszűnt. Az erdő megszűnésével a tengelyt egy töréssel Káposztás-megyérig meghosszabbították. A terv a kialakult állapotot veszi kiindulási alapként, így például figyelmen kívül hagyja a Körvasúti körút megépülését, és a várható önkormányzati és magánberuházásokat. A figyelembe vett körülmények: gyalogos tengely kialakítása a Liszt Ferenc utcában, mely egy gyalogos híddal vezet át a Váci út fölött a Duna-parton kialakított közparkhoz; a Szent István téren a piac épületéhez csatlakozva megépülő promenád; a teljes főtér megújítása. A piros színnel jelölt terület a vizsgálati terület, mely a tervezési terület kialakulását és működését nagyban befolyásolja. A vörös színnel jelzett terület a tervezési terület, ahova a javasolt beépítési koncepció készül. A tervezési terület az utóbbi évtizedekben nagyon elhanyagolt állapotba került, a lakásállomány jelenleg is nagyon lassan újul meg, az ipari területen pedig lényegi változás nem történt. A meglévő épületeket könnyűszerkezetes hozzáépítésekkel bővítették helyenként, de állagmegóvás és egyéb felújítási munkálatok nem történtek a sok esetben értékes épületeken. A Görgey Artúr utca teljes körű felújításával megkezdődhetett volna egy lendület, amivel a környező tömbök is megújulhattak volna, azonban ez sajnálatos módon elmaradt. A jó elhelyezkedése miatt hatalmas potenciál rejlik a területben, a lakosság számára sokkal értékesebb és hasznosabb funkciók elhelyezése szükséges egy a helyi lakosokra és az ő igényeikre fókuszáló városrehabilitációs program keretein belül. A Grófi tengely a történelmi múlt lenyomataként ma is fellelhető, a szétszabdalt elemeit érdemes fejleszteni és értékékként kezelni.

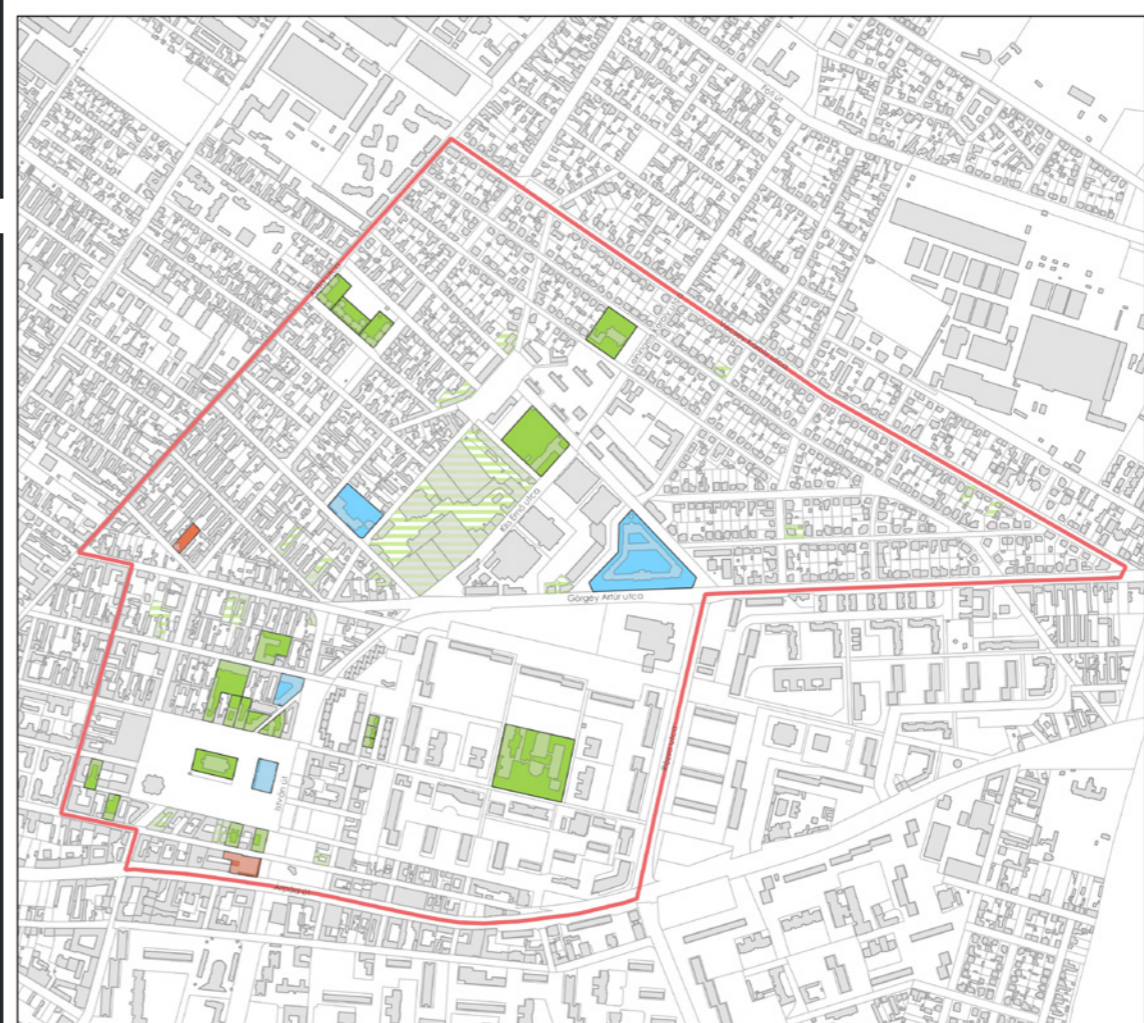
ÉRTÉK- ÉS PROBLÉMATÉRKEP



Újpest-központot változatos térrendszer és utcahálózat alakította ki, mely mára jelentősen átalakult egyes területeken. A kerületet átszelő Grófi tengely a meglévő négyzethálós tömbszerkezetet megbontva egy határozott észak-kelet-déli irányú utat hozott létre, amelynek következtében kisméretű, leszakadó háromszög tömbmaradványok jöttek létre a környezetében. A Görgey Artúr utca mentén kialakult törés az oka annak, hogy a környező utcák találkozási pontjánál jelentős mennyiségű háromszög alakú tömb alakult ki, melyek sarkainál a közterület kiszélesedett, teresedés alakult ki. A legfontosabb épületek, melyek érintik a tervezési területet a Pamutgyár területén és annak környezetében találhatók (pl. a tűzoltóság épülete). A fontos látványpontok jelölése megmutatja, hogy mely területekről tárukolozik a gyalogosok szemé elé a legszebb, legkülönlegesebb kép az épített és a természeti értékekről.

- Grófi tengely
- Gyalogos tengely
- Értékes épület
- Utcatér
- Tér, park
- Látványpontok
- Vizsgált terület határa

KARAKTEREMEK, LÁTVÁNYOK, TEREK ÉS TERESÉDESEK



Műemlék az Állami Áruház (István út 10.), valamint egy lakóház (Illek Vince utca 14.). Fővárosi helyi védett értékek közé tartozik a Polgármesteri Hivatal (István út 14.), a Budapest Újpest 1 Posta (István út 18.), az UMSZKI szakközépiskola (Görgey Artúr utca 26.), valamint a Semmelweis Egyetem id. Bókay János Kollégiuma (Erkel Gyula utca 26-28.). Kerületi helyi védett érték számos lakóépület mellett az Újpesti Tűoltóparancsnokság épülete, az Egék Királynéja templom, valamint a Szent István templom. Számos megtartandó épületet jelölt ki az önkormányzat, melyek közül a tervezési területet elsősorban az egykori Pamutgyár területének kijelölése érinti.

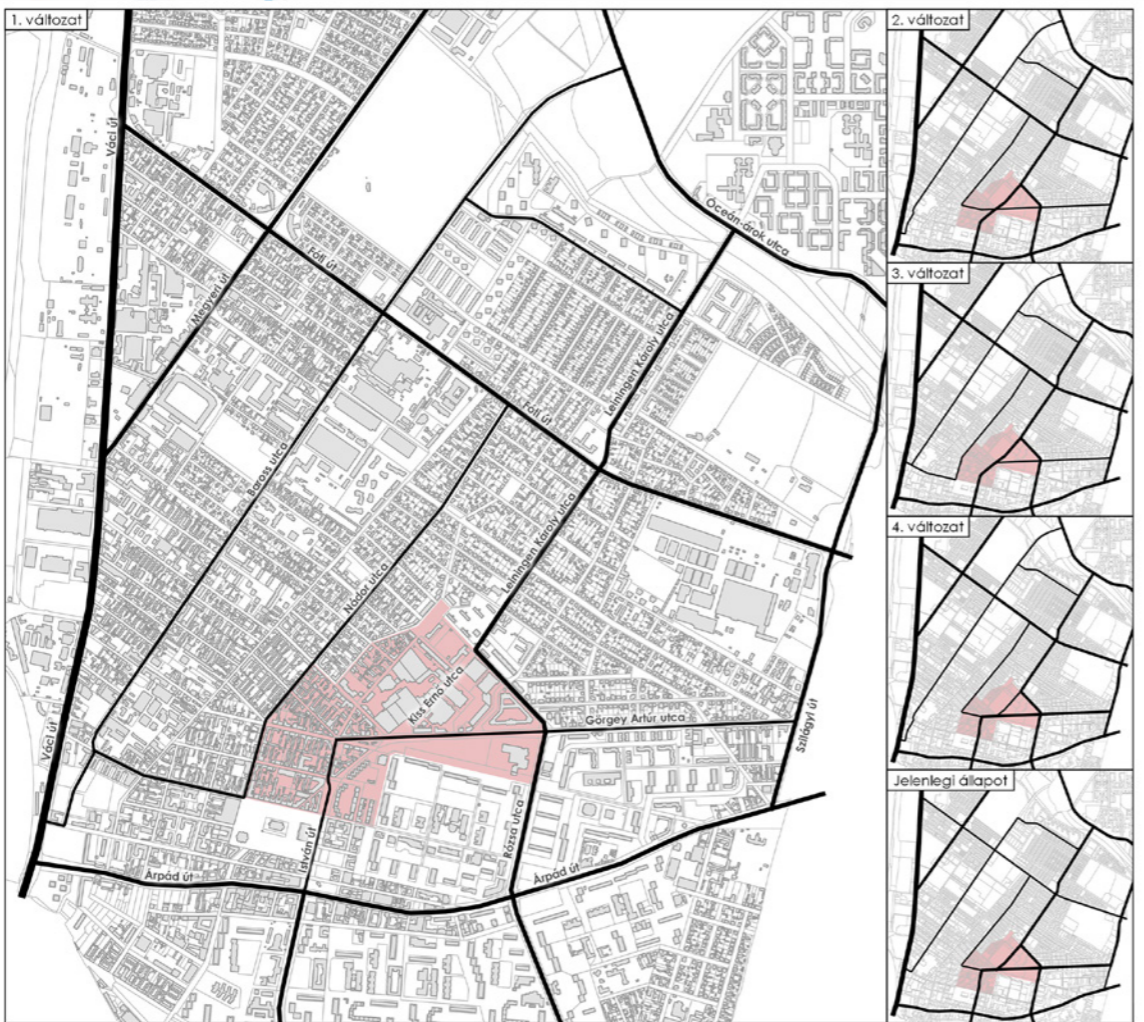
- Műemlék telke
- Fővárosi helyi védett érték
- Kerületi helyi védett érték
- Megtartandó épület (KÉSZ)
- Vizsgált terület határa

VÉDETT ÉPÜLETEK

TERVEZÉSI ÉS VIZSGÁLATI TERÜLET

- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút
- Tervezési terület

1. változat:
 + Az Árpád út és a Szilágyi út csatlakozásának rendezése.
 + A Szilágyi út kibővíthető 2x2 sávra.
 + A kerület központjában az átmenő forgalom jelentős csökkenése.
 + Egyirányú utcák, forgalomcsillapító megoldások a központi területen.
 - Az Árpád út tervezett 2x1 sávra csökkentése ellehetetlenül.
2. változat:
 + A Bercsényi tömb integrálása a településszerkezetbe.
 - A Bercsényi tömb és a környező lakóépületek élıhetőségének csökkenése.
 - A tervezési terület átjárhatatlan fal-ként választja szét az úthálózat.
3. változat:
 + A Nádor utca és Váci út szerkezeti jelentőségű kapcsolatának kialakítása.
 - A Bercsényi tömb problémájára nem nyújt megoldást.
 - A tervezési terület integrációja meghiúsul.
4. változat:
 + A forgalom egy részét a Görgey Artúr utca a Szilágyi útra tereli el.
 - A Görgey Artúr utca kibővítése.
 - A Grófi tengely folyamatos megszakítása.
- Jelenlegi állapot:
 - Jelentős mértékű áthaladó forgalom a kerületközponton.
 - Kihasználatlan elkerülőutak.
 - Nem gyalogosbarát kialakítás.



közlekedési hálózat Újpesten túlterhelt, a reggeli és délutáni/esti csúcscsúdben rendszeresen a forgalmi torlódások. Ezt a keskeny utcák, a nehezen átlátható rendszer, a megnövekedett autóforgalom és az agglomeráció miatt folyamatosan növekvő forgalom összessége okozza elsősorban. Tovább ront a helyzeten, hogy a kerületben elsősorban észak-déli irányúak a tengelyek, és ezeket csak három megfelelő kapacitású kelet-nyugati irányú út kapcsolja össze (Óceán-árok utca, Fóti út, Árpád út). Egy új keresztirányú kapcsolat a Görgey Artúr utcából leágazva jelentősen javítana a kerület közlekedési hálózatán. Az Árpád út és a Szilágyi út csomópontja jelenlegi állapotában nem képes betölteni az I. rendű főút szerepét. A sávok kiszélesítése és megsokszorozása és a Szilágyi út kiszélesítése megoldást nyújt az említett problémára, jelentős mennyiségű gépjárműforgalmat képes elvezetni jelentős bontások nélkül. Ennek a változtatásnak az eredménye, hogy Újpest-központot tehermentesíteni lehet, a Kiss Ernő utcáról a Szent Imre utcán keresztül a Rózsa utcára lehet elvezetni a forgalmat. A Görgey Artúr utcában jelenleg is a villamos- és autóforgalom egy sávban közlekedik, ez megfelelő forgalomcsillapítást jelent ahhoz, hogy az autósok a jobb közlekedési alternatívát nyújtó I. és II. rendű főutakat használják. A tervezési terület tehermentesítésével a Grófi tengely és a környező közterületek elsősorban gyalogos forgalma a megvalósulás esetén zavartalanul működő rendszert alkot.

KERÜLETI SZINTŰ FORGALOMSZERVEZÉS

A bontási terv (a terület többszöri személyes bejárásán és megismerésén, a vizsgálatokon és az épületkataszter megállapításain alapszik. A célja a terület karakteres és értékes épületeinek minél nagyobb számban való megőrzése volt. Sajnálatos módon az épületek többsége nem rendelkezik Újpestre jellemző karakterekkel, állapotuk erősen leromlott. Az egykori pamutgyár területén található épületek között található a legtöbb karakteres épület, ennek ellenre is jelentős mennyiségű raktárépület és kereskedelmi épület bontása javasolt. A megtartandó épületek jellemzően jó állapotban vannak (a raktárépületeket leszámítva), valamint olyan jelentős helyi identitást képeznek, hogy a tervezett épületek rendszerét jól kiegészítik és gazdagítják. A koncepción „fokozatosan átalakuló tömb” jelű területek épületei folyamatosan cserélődnek a terv szerint.

- Meglévő épület, építmény
- Megtartásra javasolt épület, építmény
- Bontásra javasolt épület, építmény
- Telekhatár

BONTÁSI TERV

A szerkezeti szintű közlekedésszervezés lehetővé tette, hogy a kerület központi területe a közúti forgalomtól tehermentesített legyen. A szűk utcák és az egyirányú utcák kialakítása következtében a megtartandó épületek továbbra is gépjárművel megközelíthető maradtak, viszont az átmenő forgalom jelentősen redukálódott ezeken az útszakaszokon. A Corvin utca áthelyezésével a környező tömbök teljesen új formát öltöttek, létrejött egy közkert, valamint a szerkezetben jobban illeszkedik a tervezett útszakasz. Az Erkel Gyula utca folytatása a Görgey Artúr utca felé szűkútcaként szolgálja ki a környező lakóépületeket, valamint a tervezett sportlétesítményt. A közösségi ház déli oldalán is szűkútca teszi megközelíthetővé a környező épületeket. A Corvin utcáról vegyesforgalmú utcák nyílnak, melyek célforgalom számára teszik megközelíthetővé a Grófi tengelyt

- Közúti sáv
- Közlekedési irány
- Villamos
- Megállóhely
- Grófi tengely
- Tervezési terület

KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ALAKULÁSA A TERVEZÉSI TERÜLETEN

HELYSZÍNELÉS - ÉRTÉKEK



HELYSZÍNELÉS - ÉRTÉKEK

- Lakóépület
- Irodaház
- Oktatási intézmény
- Sportlétesítmény
- Kulturális intézmény
- Közösségi ház
- Fedett-nyitott tér
- Fokozatosan átalakuló tömb, összenyitott belső udvar
- Megmaradó épület
- Közterületi zöldfelület
- Gyalogos terület
- Térfal helye
- Fogadótér
- Fő látványpontok, rálátások
- Grófi tengely
- Fő gyalogos kapcsolatok
- Villamos
- Megállóhely



A megtartott épületek által meghatározott fő irányok és a vizsgálatok alapján levont következtetések összehangolásával készült el a koncepció, melynek célja egy autentikus újpesti közeg létrehozása a Szent István tér közvetlen közelében és a két tér összekapcsolása a Grófi tengely által. A nagy mennyiségű tervezett közterületi zöldfelület mellett az Újpesti lakótelep hatalmas zöldfelületeinek megközelíthetősége is fontos szempont volt a koncepció megalkotásakor.

Grófi tengely rehabilitációjával a Szent István teret és a Szent László teret méltó módon lehet összekapcsolni. A gyalogos sétány nemcsak zöldfelületi értékkel bír, hanem kereskedelmi- és szolgáltatóegységek megjelenésével a gazdasági fellendülés is biztosított. A kisvárosias terület épületállományának minőségi javulásán túl a központi léptékhez illeszkedő beépítési sűrűség elérése a cél, ez a terület folyamatosan átalakuló, jelenleg is cserélődik az épületállomány. A megmaradó épületek a tervezési területen jelentős mértékben befolyásolták a tervezett épületek formáját és elhelyezkedését. A funkciók elhelyezésénél fontos szempont volt a környező épületek funkciója, valamint az épületek méretéből adódó lehetőségek kihasználása. A funkciók megfelelő arányú eloszlása is fontos szempont volt a beépítés megtervezése során. A Görgey Artúr utca és a Kiss Ernő utca találkozásánál a terület egyik legfrekvenciáltabb és közösségi közlekedéssel legjobban megközelíthető helyén egy sportlétesítmény kialakítására van lehetőség, mely elsősorban a vízhez kapcsolódó sportágaknak biztosít helyszínt. A megőrzött csarnoképületekben kiváló lehetőség nyílik egy rendezvényközpont kialakítására új épületszárnyak hozzáépítésével. A tűzoltóság épülete megfelelő helyet biztosít az Újpesti Szabó Ervin Könyvtár bővítésének és a Helytörténeti Múzeumnak. Az oktatási intézmények kertjeinek bővítése szükséges a következő generációk megfelelő színvonalú sportolási lehetőségeinek szempontjából.

KONCEPCIO



Az épületek tereket határolnak le, ezek a terek pedig összhangban vannak mind az őket határoló épületekkel, mind pedig egymással. A terv nagy hangsúlyt fektet a minőségi közterületek kialakítására, melyet számos tényező befolyásol. A terek tájolása, a környező épületek magassága, a szélirány, és még számos más egyéb tényező gyakorol hatást a terekre és ezzel együtt azok használhatóságára. A tervezési területen létrejött térrendszer a főbb gyalogos irányokat összekötve segíti elő a gyalogos közlekedést. A közterületek kialakításánál az eddig felsoroltakon kívül a rálátások biztosítása és a térfalak magassága is fontos szerepet töltött be.

- Meghatározó térfal
- Növényssávval alkotott térfal
- Jelentős teresedés

TEREK ÉS TÉRFALAK RENDSZERE



- Megtartandó épület
- Lakóépület
- Irodaház
- Oktatási intézmény
- Sportlétesítmény
- Kulturális intézmény
- Közösségi ház
- Fedett-nyitott tér
- Fokozatosan átalakuló tömb, összenyitott belső udvar
- Megmaradó épület
- Közpark, közkert
- Közterületi zöldterület
- Privát zöldfelület
- Udvarbővítés
- Vízarchitektúra
- Esőkert
- Vegyes forgalom
- Gyalogos terület
- Fogadótér
- Grófi tengely
- Fő gyalogos útvonalak
- Faszor
- Kapcsolat kialakítása a lakótelep és a környezete között
- Villamos
- Megállóhely

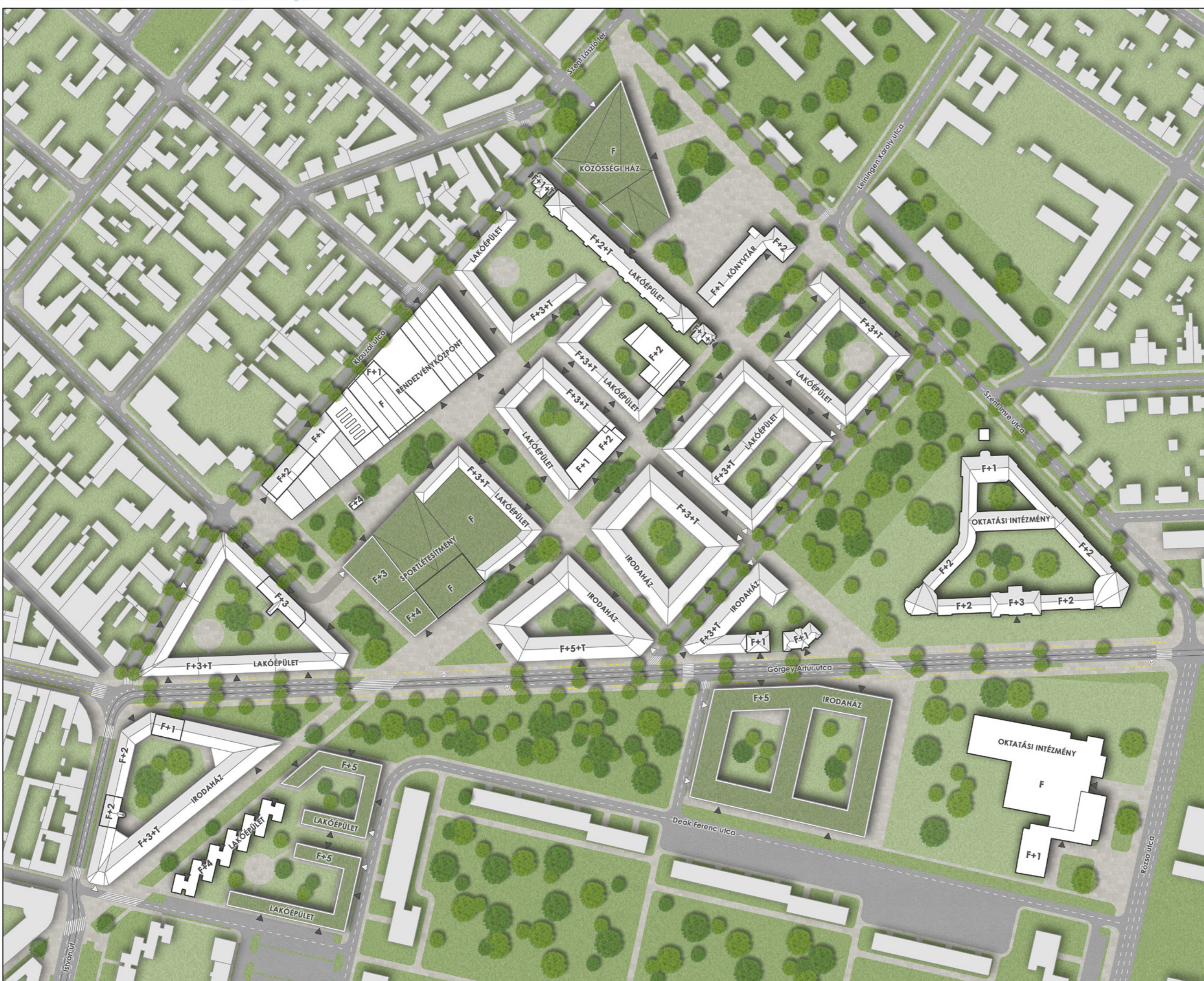
FUNKCIÓSÉMA



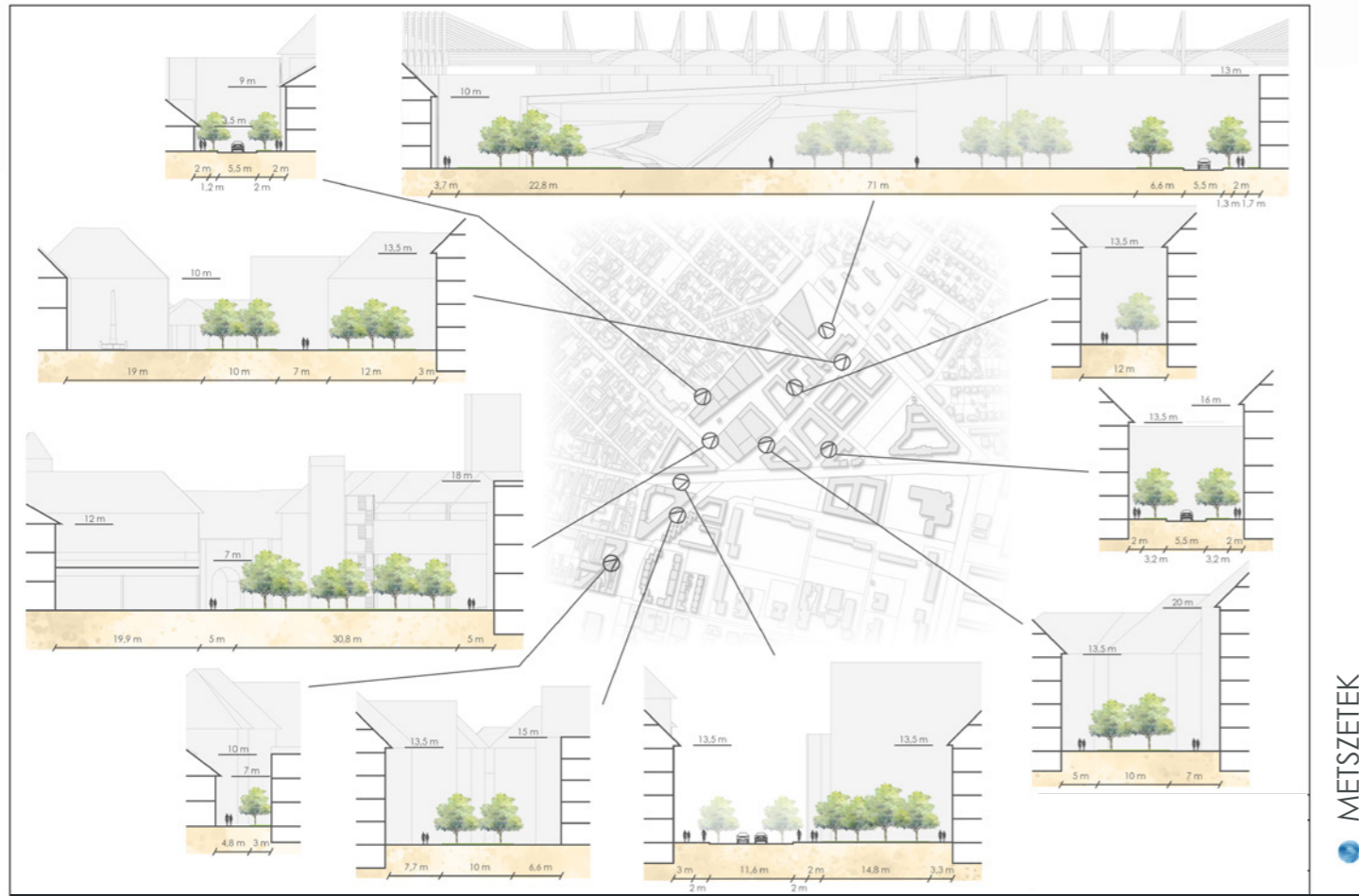
HELYSZÍNELES - ÉRTEKEK

A terület beépítésének kialakítása során kiemelkedő szerepet játszott a meglévő szerkezet által nyújtott adottságok kiaknázása, az ahhoz való illeszkedés. Az épületek és a telkek formavilágának megtervezése során a meglévő épületek által meghatározott irányvonalak és tengelyek adták az alapokat. Újpesten a szigorú négyzethálós tömbstruktúra jellemző, ezt folytatja a tervezési terület beépítése is. A terv egy speciális térrendszert hozott létre, melynek köszönhetően a főbb irányok és csomópontok összeköttetésbe kerültek egymással. A legfontosabb gyalogos irány a Grófi tengely, melynek különböző szakaszai összeköttetésbe kerültek egymással, a csillapított gépjárműforgalom sem gátolja a gyalogos közlekedést. A Grófi tengelyről oldalirányba nyílnak különböző méretű utcatermek, melyek vezetnek tovább az embereket a különböző funkciókhoz. A sétányon jelentős mennyiségű zöldfelület kialakítására került sor úgy, hogy az a biztonságos megközelíthetőséget ne gátolja. Az épületek kialakításánál fontos szerepet játszott az újpesti karakterek megőrzése, ezért a lakótelep környezetét kivéve az épületek magastetővel rendelkeznek. Az épületek jellemzően ötszintesek, a tetőtérük Újpestre jellemző módon beépített.

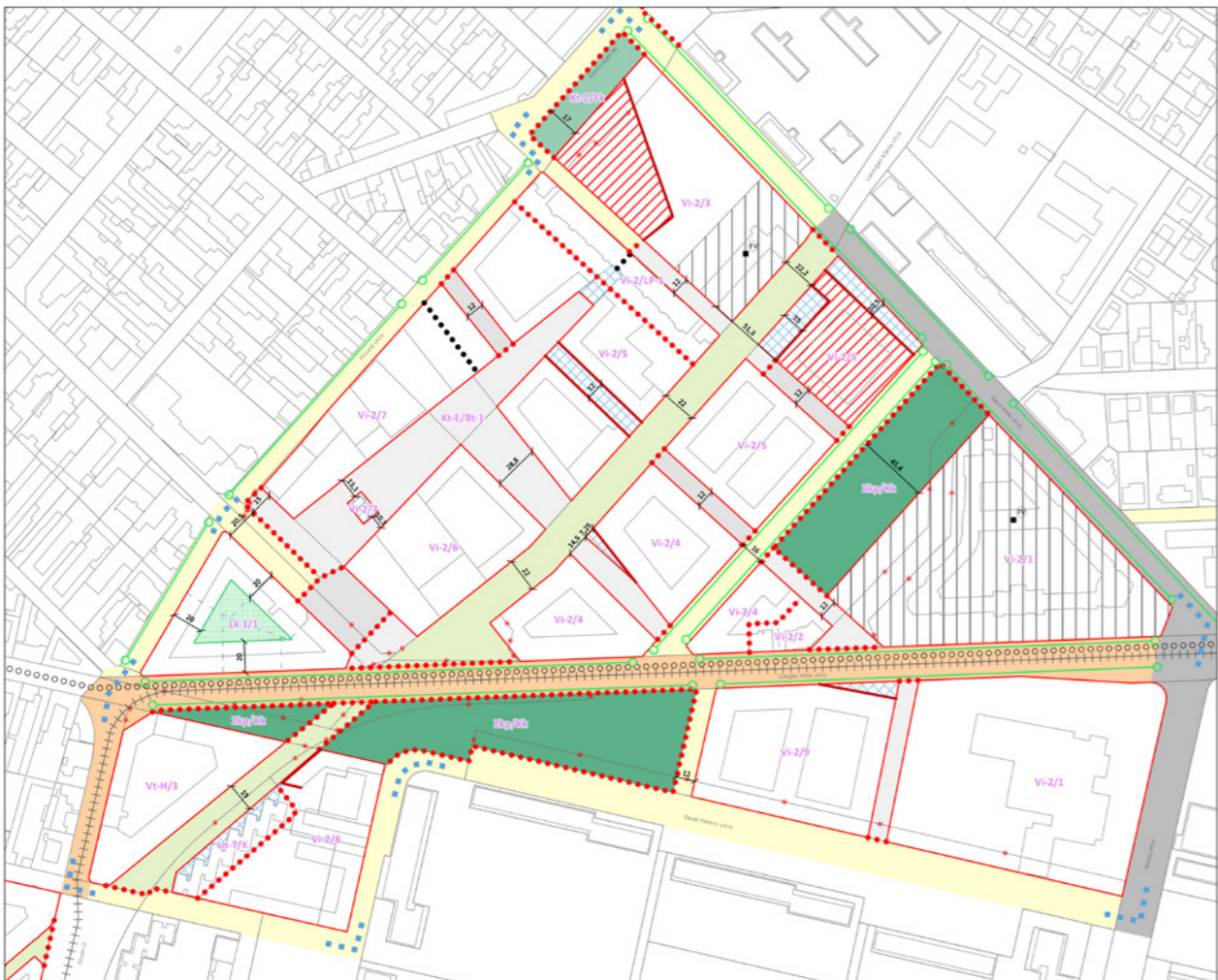
A beépítési magasság minden esetben a környező beépítéshez illeszkedik a tervezési területen. Az Újpesti lakóteleppel szomszédos épületek átmenetet képeznek a különböző magasságú meglévő épületek között. A Görgey Artúr utca és a Grófi tengely találkozásánál található az átlagosnál magasabb épületek a közre zárt hatalmas méretű közkert körül. A lakóépületek a Görgey Artúr utcától északra magastetős épületek, melyeknek a tetőtere beépíthető. Jellemzően F+3+T magasságúak. A földszinten üzlethelyiségek találhatóak, valamint a belső udvarok felé a ház lakói számára közösségi funkciót ellátó szobák. Az épületek szintjeinek magassága 3 méter. A Görgey Artúr utcától délre fekvő lakóépületek F+5 magasságúak, és a környező panelházakhoz illeszkedve zöldtetővel rendelkeznek. A többi paraméterük megegyezik a fentebb írtakkal. A lakások mérete 50-150 m² között változik, ez a piaci igények széles skáláját szolgálja ki. Az irodaépületek hasonlóan a lakóépületekhez, jellemzően F+3+T magasságúak, viszont a Görgey Artúr utca mentén találhatóak 2 szinttel magasabbak a többinél a mellettük található hatalmas közkert miatt. Az irodaépületek szintjei 3,5-4 méter magasságúak.



- ◀ Gyalogos bejárat
- ◁ Gépjármű bejárat
- Zöldfelület
- Fa
- ▬ Út
- ▬ Vegyesforgalmú út
- ▬ Járda
- ▬ Környező épület
- ▬ Tervezett épület
- ▬ Zöldtető
- ▭ Megmaradó épület
- F+2 Szintszám
- Villamos nyomvonal
- Ⓜ Villamosmegálló
- - - Kerékpárút nyomvonal



METSZETEK



Egyszerűsített szabályozási terv

A szabályozás alapelvei

- Szabályozási vonal
- Szabályozási táblaság
- Építési övezet, övezet határa
- Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖU-2)
- Vegyesforgalmú terület (Kt-KÖu/Vf)
- Szervezeti jelentőségű közutak (KÖU-3)
- Egyéb utak, utcák (Kt-KÖu/Z)
- Burkolt köztér (Kt-E/Bt)
- Köztér (Zkp/Kk)
- Fásított köztér (Kt-Z/Fk)
- Fásított sétány (Kt-Z/Fs)

A szabályozás másodlagos elemei

- Javasolt telekhatár
- Kötelező megszüntetőjel
- Építési hely
- A telek be nem építhető része

Egyéb szabályozási elemek

- Építési vonal
- Kötelező köztérületi fásítás
- Gyalogút
- Meglévő kerékpárút
- Kötőpályás tömegközlekedés
- Közhasználatra átadott magánterület

Védelem, korlátozás, kötelezés

- Fővárosi helyi védett érték

Egyéb tájékoztató elemek

- Tervezési terület határa

Alaptérképi elemek

- Meglévő építmény
- Telekhatár

0 25 50 75 100 m

Az egyszerűsített szabályozási terv M = 1 : 2 000 részletességgel kidolgozottsággal készült.

EGYSZERŰSÍTETT SZABÁLYOZÁSI TERV

1. táblázat: Nagyvárosias lakóterületek

Ln-T	A	B	C	D		E		F		G
				Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Terepszint felett	Terepszint alatt	Általános (szám.)	Parkolásra fordítható többlet (szmp.)	Legkisebb épület-magasság	Legnagyobb épület-magasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)
1. Ln-T/K	Kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult	kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult

2. táblázat: Kisvárosias lakóterületek

Lk-1	A	B		C	D		E		F		G					
		Kialakítható legkisebb telek (m ²)			Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m) (Párkány = P)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)					
Építési övezet jele	Beépítési mód	K*	S**	K	S	Terepszint felett	Terepszint alatt	Általános (szám.)	Parkolásra fordítható többlet (szmp.)	min.	max.	K	S			
1. Lk-1/1	Zárt sorú	800	1000	18	22	55	75	70	80	1,5	2,0	0,75	-	P = 13,5	30	20

3. táblázat: Vegyes területek: Városközpont terület

Vt-H	A	B	C	D		E		F		G
				Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Terepszint felett	Terepszint alatt	Általános (szám.)	Parkolásra fordítható többlet (szmp.)	Legkisebb épület-magasság	Legnagyobb épület-magasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)
1. Vt-H/1	Zárt sorú	2000	30	80*	100	2,0	1,0	9	13,5	30

*K: közbelső telek **S: saroktelek

4. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület

Vi-2	A	B	C	D		E		F		G
				Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m) (Épület = É Párkány = P)		
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Terepszint felett	Terepszint alatt	Általános (szám.)	Parkolásra fordítható többlet (szmp.)	Legkisebb épület-magasság	Legnagyobb épület-magasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)
1. Vi-2/1	Kialakult	-	-	50	65	2,5	1,0	É = 6,0	É = 14,5	30
2. Vi-2/2	Szabadonálló	1000	-	60	60	2,4	0,0	Kialakult	Kialakult	20
3. Vi-2/3	Szabadonálló	1800	-	50	80	1,0	1,0	É = 10	É = 13,5	30
4. Vi-2/4	Zárt sorú	2000	-	60	80	3,5	1,0	É = 13,5	É = 20	30
5. Vi-2/5	Zárt sorú	1000	25	40	70	2,5	0,75	É = 10,5	É = 13,5	40
6. Vi-2/6	Zárt sorú	-	-	80	100	3,5	1,5	P = 10	P = 20	15
7. Vi-2/7	Zárt sorú	Kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult
8. Vi-2/8	Zárt sorú	2000	30	50	70	2,8	1,0	P = 15	P = 19	40
9. Vi-2/9	Zárt sorú	2000	25	60	80	3,0	1,0	P = 18	P = 21	30
10. Vi-2/LP-1	Kialakult	-	-	40	65	2,0	0,4	Kialakult	Kialakult	40

5. táblázat: Közlekedési és közműterületek

KÖu, Kt-KÖu	A	B		C		D
		Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		
Építési övezet jele	Beépítési mód	Terepszint felett	Terepszint alatt	Legkisebb épület-magasság	Legnagyobb épület-magasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)
1. KÖu-2	Szabadonálló	3	0	-	4,5	60
4. Kt-KÖu/2	Szabadonálló	5	20	-	4,5	-

6. táblázat: Közpark, közkert, fásított köztér

Zkp	A	B		C		D
		Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		
Építési övezet jele	Beépítési mód	Terepszint felett	Terepszint alatt	Legkisebb épület-magasság	Legnagyobb épület-magasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)
1. Zkp/Kk	Szabadonálló	3	-	-	4,5	60
2. Kt-Z/Fk	Szabadonálló	5	80	-	4,5	20
3. Kt-Z/Fs	-	-	-	-	-	20

7. táblázat: Egyéb közterületek

Kt-E	A	B		C		D
		Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		
Építési övezet jele	Beépítési mód	Terepszint felett	Terepszint alatt	Legkisebb épület-magasság	Legnagyobb épület-magasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)
1. Kt-E/Bt-1	Szabadonálló	5	80	-	4,5	15

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS SZABÁLYOZÁSI ÉRTÉKEIK

