

# BUDAPEST

RÁKOSPALOTA - PESTÚJHELY - ÚJPALOTA

*kerületi építési szabályzata*

*HELYZETELEMZŐ ÉS  
HELYZETÉRTÉKELŐ  
MUNKARÉSZ*

*MUNKAKÖZI*

**1**

● *megalapozó vizsgálat*

2016. február

**URBAN-INSZTÚDIO KFT.**

1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257

## Szerzők

## I. GENERÁL TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	
Petróczi Nárcisz	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	
Szczuka Borbála	szociológus egyetemi hallgató	

## II. SZAKÁGI TERVEZŐK

ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM		PERSOL 2000 BT.
Sólyom Rudolf	okleveles kert és tájépítészmérnök	TK 01-50653
KÖZLEKEDÉS		PRO URBE KFT.
Szálka Miklós	okleveles építőmérnök	Tkő 01-1012
Bachratyné Imecs Anikó	okleveles építőmérnök – közlekedésépítőmérnöki szak	Tkő 01-1018
KÖZMŰVEK		KÉSZ KÖZMŰ KFT.
Hanczár Zsoltné	okleveles gépészmérnök okleveles városépítési szakmérnök	TV, TE, TH 01-2418
Bíró Attila	okleveles építőmérnök	
Csima-Takács Judit	okleveles tájépítészmérnök	TV, TE, TH 01-2456
Hanczár Gábor	okleveles építőmérnök	
Herczik Eszter	okleveles tájépítészmérnök	
Szolóczki Bálint	műszaki menedzser	
ÉPÍTETT ÉRTÉKEK		ZIKKURAT BT.
Szczuka Attila	okleveles építészmérnök	É/1 13-1009
INGATLANGAZDÁLKODÁS		
Soóki-Tóth Gábor M.Sc. MRICS	okleveles építészmérnök, ingatlan gazdálkodási szakértő	

## Tartalomjegyzék

<b>SZERZŐK</b>	
<b>TARTALOMJEGYZÉK</b>	
<b>A VIZSGÁLATI TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSUK ÖSSZEVETÉSE</b>	<b>2</b>
<b>AZ EGYES TÉNYEZŐK EGYMÁSRA HATÁSA</b>	<b>2</b>
<b>A HELYZETÉRTÉKELÉS METODIKÁJA</b>	<b>2</b>
<b>A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS</b>	<b>3</b>
<b>I. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉRTÉKELÉSE</b>	<b>3</b>
1. A közlekedési kapcsolatrendszer értékelése	3
2. Gazdasági potenciál	3
3. A városhierarchiában betöltött szerep	3
<b>II. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET, ILLESZKEDÉS ÉRTÉKELÉSE</b>	<b>5</b>
1. A fejlesztési eszközök által biztosított lehetőségek	5
2. A rendezési eszközök által biztosított lehetőségek	5
<b>III. DEMOGRÁFIAI HELYZETKÉP ÉRTÉKELÉSE</b>	<b>7</b>
1. Demográfiai elemzés	7
2. Oktatás, foglalkoztatottság összefüggései	7
3. Lakásállomány	7
<b>IV. INGATLANPIACI VISZONYOK ÉRTÉKELÉSE</b>	<b>9</b>
1. Az ingatlanpiac pozíciója a kerületben	9
<b>V. TÁJJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER</b>	<b>11</b>
1. Tájhasználat értékelése	11
2. Zöldfelületi ellátottság értékelése	11
<b>VI. ÉPÍTETT KÖRNYEZET HELYZETÉRTÉKELÉSE</b>	<b>14</b>
1. Településszerkezet/ szerkezeti adottságok /a térszerkezet értékelése	14
2. Funkciók/jellemző területhasználat	14
3. A TSZT területfelhasználása/a területhasználat változásai/fejlesztési potenciállal rendelkező területek	15
4. Intézményellátás/az intézményhálózatban rejlő potenciál	16
5. A beépítési jellemzők értékelése, fejlesztési tartalékok a beépítési sűrűség tekintetében	17
6. Településkarakter/kisvárosias karakter megőrzése	19
<b>VII. KÖZLEKEDÉSI HELYZET ÉRTÉKELÉSE</b>	<b>21</b>
1. Közúti közlekedés	21
2. Közösségi közlekedés	21
3. Kerékpáros és gyalogos rendszer	22
4. Parkolás	23
<b>VIII. KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS</b>	<b>25</b>
1. A közműellátás mértékének értékelése	25
2. A közműellátás módjának értékelése	26
3. A klímaváltozás hatásainak értékelése a közművesítés szempontjából	27
<b>IX. KÖRNYEZETVÉDELLEM, KORLÁTOZÁSOK</b>	<b>31</b>
1. Környezetvédelem helyzetértékelése	31
2. Korlátozások	31
<b>X. VÁROSKLÍMA</b>	<b>33</b>
1. A kerület klimatikus viszonyainak értékelése	33
2. A klímaváltozás hatásainak értékelése	33
<b>PROBLÉMÁK ÉS ÉRTÉKEK ÖSSZEGZŐ ELEMZÉSE</b>	<b>35</b>
<b>I. SZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK</b>	<b>35</b>
1. Elszigeteltség	35
2. Központi helyszínek funkcióhiányai	36
3. Peremterületek	36
4. Közlekedésből származó terhelés, lehetőség	36
<b>II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS KONFLIKTUSAI</b>	<b>37</b>
1. Lakóterületek	37
2. Gazdasági tevékenységek területei	38
3. Átalakuló, beavatkozást igénylő területek	38
4. Zöldfelületek, városklíma, városökológia	39
<b>ÖSSZEFOGLALÓ PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP</b>	

## II. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

# A vizsgálati tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

## 1. AZ EGYES TÉNYEZŐK EGYMÁSRA HATÁSA

### **Helyzetfeltárás vizsgálatainak célja**

A helyzetfeltárás kidolgozása során több szakág munkájának eredményeként számos vizsgálat készült el. A vizsgálatok főként a településrendezési tervezés alátámasztását szolgálják, mert a jelenlegi tervezési feladat nem terjed ki kerületi koncepcionális célok meghatározására. A fejlesztések meghatározása a kerületi önkormányzat más koncepcionális és stratégiai dokumentumában történik, az Integrált Településfejlesztési Stratégia megalkotása jelen munkával párhuzamosan folyik. A vizsgálat készítésekor a hatályos fejlesztési dokumentumokból a rendezés irányába mutató elemek feltárását foglalja össze a „Hatályos kerületi településfejlesztési döntések bemutatása” c. fejezet.

### **A fejlesztés és a rendezés viszonya**

Mindezen irányok mellett fontos feltárni azokat a jellemzőket, amelyekre alapozva a következő időszakra vonatkozó városrendezési szabályozást meg lehet alkotni.

Feltárásra kerültek az épített környezet azon legfontosabb elemei, kérdései, amelyek a szabályozást befolyásolhatják, és amelyekre a szabályozás visszahathat. Emellett a kezelendő átfogó problémák java is felszínre került.

Az egyes témakörök során bemutatásra került a vizsgált elemek egymáshoz való viszonya. Ezek az összevetések azonban csak egy-egy vizsgált szegmens elemzését jelentik. Szükséges ezért, hogy a helyzetértékelés során a szintézisük is megtörténjen, hiszen pusztán az adatokból és csak egy nézőpontból rossz következtetés is levonható.

A következőkben a vizsgálati eredmények kerülnek értékelésre, majd összegzésükkel a kerület szabályozásban kezelhető problémáira, a szabályozás során figyelembe veendő értékeire vonatkozó megállapítások kerülnek összefoglalásra.

## 2. A HELYZÉTÉRTÉKELÉS METODIKÁJA



A helyzetértékelés alapvetően a helyzetfeltáró munkarész struktúráját követi, annak fejezetei alapján kerülnek bemutatásra az egyes témakörök. Az egyes összefoglaló értékeléseket az adott témára vonatkozó legfőbb

**problémák**

**értékek**

**lehetőségek**

pontokba szedett ismertetése zárja.

Ezt a „szakági” értékelést követi a különböző problémák és értékek összegző elemzése, mely összefoglaló probléma,- és értéktérképen is megjelenik. A „Problémák és értékek összegző elemzése” fejezetben problémakörönként csoportosítva kerülnek kifejtésre a szerkezeti és területfelhasználási összefüggésekből levonható következtetések. A Trk szerinti tartalomban szereplő „szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése” továbbá az „egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek” kifejtése a jelen dokumentummal párhuzamosan készülő ITS-ben kerül meghatározásra, a fő konklúziók a fejezetbe ágyazva kerülnek bemutatásra.

# A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

## I. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉRTÉKELÉSE

### 1. A KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATRENDSZER ÉRTÉKELÉSE

**pozíció** A XV. kerület szerepkörét alapvetően meghatározza a fővároson belüli pozíciója. Az M0-ás körgyűrű és az M3 autópálya közlekedési kapcsolatrendszere által Budapest „észak-keleti kapujaként” is értelmezhető. Ezt erősíti mind a budai oldal, mind a repülőtér könnyű megközelítése.

**elválasztó szerep** A közlekedési infrastruktúra „hardware” elemei jelentős elválasztó hatást gyakorolnak, ami elérési, terhelési, és egyéb a területhasználatot és az élnélés is befolyásoló konfliktusok forrása.

### 2. GAZDASÁGI POTENCIÁL

**gazdasági célterület** A fentiek mellett a kerület a gazdasági élet egyik célterülete, bár e tekintetben jelentős elszívó hatással rendelkezik a fóti és a Dunakeszi déli részén lévő gazdasági terület. A kerület jó közlekedési kapcsolatrendszere egyben teherként is jelentkezik, mivel jelentős átmenő forgalommal kell számolni, ezért nem tudja tökéletesen beteljesíteni a fent említett kapu szerepet.

### 3. A VÁROSHIERARCHIÁBAN BETÖLTÖTT SZEREP

**peremkerületi szerep** A városhierarchiában önálló szerepkörrel nem rendelkezik, így sok tekintetben elsősorban peremterületként vehető számításba. Mindez összefüggésben áll a történeti fejlődésével is.

**funkcióhiányos központrendszer** A kerületen belül három jelentősebb központi területről lehet beszélni (Rákospalota, Újpalota Fő tér, Pólus Center), ugyanakkor egyik sem rendelkezik valós kerületközponti szereppel. Rákospalota és Újpalota a mindennapokban jellemzően inkább lokális szereppel bír, a Pólus center környékének pedig bár vonzáskörzete nagyobb, funkcionálisan egysíkú, ezért csupán kereskedelmi szerepe erős, de már koránt sem annyira, mint a Pólus megépülésekor.

### TELEPÜLÉSHÁLÓZATI PROBLÉMÁK

- problémák**
- a kerület nem rendelkezik kiemelt (regionális-agglomerációs és fővárosi) szerepkörrel;
  - a szomszédos agglomerációs települések olcsóbb területkínálata csökkentheti a kerület gazdasági potenciálját;
  - a kerület a városhierarchiában önálló szerepet nem tölt be;
  - az itt megjelenő központi helyszínek a fővárosi hierarchia alsóbb szintjein elhelyezkedő, Budapest városszerkezetét kevésbé meghatározó elemek;
  - nincs a kerületnek – klasszikus értelemben vett – városközpontja, a három városrész alközpontjai funkcióhiányosak;
  - a kerület szerkezetét meghatározza a közlekedési vonalak elválasztó hatása (az M3 nyomvonala kettévágja a kerületet, a vasútvonal akadályt jelent a kerületközi kapcsolatokban);
  - a tartalékterületek jelentős kiterjedése miatt a fejlesztések koordinálása nehézségekbe ütközhet;
  - elszigetelt, monofunkcionális lakóterületek kialakulásának veszélye áll fenn.

## TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉRTÉKEK

### *értékek*

- a kerület „Budapest észak-keleti kapujaként” értelmezhető, térségi kapcsolatokat kínáló pozícióban van;
- kedvező térségi közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik;
- kedvező pozíciója a Megyeri híd és a nemzetközi repülőtér közelségét, az agglomeráció északi szektorával való közvetlen kapcsolatot biztosítja;
- jó a kerület közúti megközelíthetősége, és a fő központi térség elérhetősége;
- a gazdasági élet egyik célterülete;
- a Pólus területe a fővárosi központrendszer részeként jelölt kereskedelmi központ;
- a fővárosi és agglomerációs vonzáskörzettel bíró, határterületeken létesült kereskedelmi terület, illetve
- fővárosi és agglomerációs vonzáskörzettel bíró egészségügyi, szociális és középfokú oktatási intézményhálózat áll rendelkezésre.

## A TELEPÜLÉSHÁLÓZAT FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

### *lehetőségek*

- Budapest Északkeleti Pólus kiépítése;
- térségi, agglomerációs és kerületközi kapcsolatrendszer kiépítése;
- a közlekedési adottságokból fakadó gazdasági előnyök kihasználása, a kerület versenyképességének ezen kapcsolatrendszerre alapozása;
- kapcsolódás az agglomeráció északi szektorában létrejött kereskedelmi központok rendszeréhez;
- fejlesztési potenciállal rendelkező beépítetlen illetve barnamezős tartalékterületek, hosszú távú koncepció mentén történő területtakarékos, ütemezett fejlesztése;
- több összvárosi jelentőségű közlekedésfejlesztési projekt (M4 metró / villamos, Körvasúti körút kiépítése) a kerület területén, vagy határán kerül megvalósításra;
- a kerületet érintő terhelés csökkentése az agglomerációval kapcsolatos átmenő forgalom városhatáron történő megállításával;
- az intézményhálózatban rejlő potenciálra építve a mikro-regionális ellátói szerepkör erősítése;
- a térszerkezet kiegyensúlyozása a közlekedési vonalak elválasztó hatásának csökkentésével;
- a főváros hierarchikus központrendszerében betöltött szerep erősítése a valódi városközpontok kiépítésével.

## II. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET, ILLESZKEDÉS ÉRTÉKELÉSE

### 1. A FEJLESZTÉSI ESZKÖZÖK ÁLTAL BIZTOSÍTOTT LEHETŐSÉGEK

**figyelembe veendő koncepciók** Az országos és a fővárosi fejlesztési dokumentumok a közelmúltban készültek. Bár a fővárosi fejlesztési dokumentumokban a kerület nem kap kiemelt szerepet, azok megfelelő keretet adnak az új kerületi fejlesztési dokumentumok, rendezési eszközök készítéséhez. A kerület eddig is nagy hangsúlyt fektetett az ágazati és átfogó koncepciók készítésére. A 2010-ben elfogadott kerületfejlesztési koncepció a kerület fekvésére, kapcsolatrendszerére alapozva határozza meg jövőképként az észak-keleti pólus pozíció és gazdasági szerep erősítését, valamint az intézményrendszer vonzáskörzetének kiterjesztését. Emellett kiemelt jelentőségűnek tartja a megfelelően differenciált, karakterét és identitását megőrző lakókörnyezet biztosítását.

**IVS - ITS** A kerületi IVS több ízben is frissítésre került, a koncepcióhoz hasonló elvek mentén. Az IVS-ben a központfejlesztést, a lakóterületek fejlesztését, rehabilitációját, a közlekedési adottságokból fakadó gazdasági fejlesztéseket, és a szociális kiegyensúlyozottság megteremtését helyezték középpontba, melyek ma is releváns célként azonosíthatók. A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiájának kidolgozása folyamatban van.

### 2. A RENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÁLTAL BIZTOSÍTOTT LEHETŐSÉGEK

**hatályos városrendezési és építési szabályzat** A 11/2008. (V.15.) önkormányzati rendeletével elfogadott, többszörösen módosított Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota – Pestújhely - Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata (KVSZ) még a korábbi fővárosi tervi környezetben, korábbi jogszabályi háttér alapján készült.

**új KÉSZ** Az új Kerületi Építési Szabályzat a TSZT 2015. és a Fővárosi rendezési szabályzat előírásait alkalmazva épül majd fel, figyelembe véve a koncepcionális és stratégiai döntéseket, továbbá a hatályos KVSZ-ben meghatározott szándékokat.

**a fővárosi szabályozás hatása** A fővárosi TSZT a koncepciókban meghatározott céloknak megfelelő keretet ad, mindeközben az FRSZ tartálékkal is rendelkező szabályozási lehetőséget nyújt a készülő kerületi tervszköz számára. Több, korábban is fejlesztési területként számon tartott terület került beépítésre szánt kategóriába. Jelentős zöldmezős távlati lakóterületi fejlesztési terület áll rendelkezésre a már beépített területek szomszédságában. A TSZT több, korábbi gazdasági területet sorolt át lakó, valamint intézményi területfelhasználásba. Emellett jelentős szabad területek szolgálnak továbbra is a gazdasági tevékenységek számára.

**megfelelő tartalékok az FRSZ-ben** A fajlagosan sokszor drága és városökológiai szempontból is kedvezőtlen zöldmezős beruházások helyett a kerület a meglévő területeinek fejlesztésében, sűrítésében is érdemes gondolkodnia. Az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek erre kellő keretet adnak. E területi tartalékok elsősorban a gazdasági területeken jelentkeznek, mivel itt az FRSZ a meghatározható maximális sűrűségi értékkel számolt, így a meglévő sűrűség összesítve kb. megnégyszerezésére nyílik lehetőség. A belső területeken, az egyes kertvárosi területeken is lehetőség nyílik a beépítés sűrítésére, urbanizációs hatékonyságának növelésére. Itt esetenként 70-80%-os bővítés lehetséges. A kerület emellett jelentős kiterjedésű zöldmezős fejlesztési területtel is rendelkezik, melyek aktiválására hosszú távon is számítani lehet. A hatályos KVSZ-ben meghatározott paraméterekhez képest egyes helyszíneken minimális sűrűségi csökkenés tapasztalható, az új KÉSZ így sok esetben kisebb paraméterekkel számolhat csak, mint a KVSZ, mely azonban így is többletet eredményez a jelenlévő állapothoz képest.



### FEJLESZTÉSI, RENDEZÉSI KÖRNYEZET PROBLÉMÁI

#### *problémák*

- a fővárosi fejlesztési dokumentumokban a kerület nem kap kiemelt szerepet;
- a barnamezős területeket érintően a fővárosi tematikus programban projekt nem került nevesítésre;
- Fót területén az M0-M3 autópálya csomóponti terület gazdasági területté történő átsorolása az kerület M3 menti gazdasági területeinek potenciálját csökkentheti;
- a közlekedésfejlesztési szándékok esetleges elmaradása értékcsökkenést eredményezhet.

### FEJLESZTÉSI, RENDEZÉSI KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

#### *értékek*

- a kerület jelentős szabad fejlesztési potenciállal rendelkezik;
- a még beépítetlen területek szolgálhatják a távlati jövőbeni nagy területigényű fejlesztéseket;
- a fővárosi rendezési dokumentumok kiemelt szerepet biztosítanak a tartalékterületek fejlesztésének;
- az új fővárosi településrendezési eszközök biztosítják a fejlesztési területeken a szükséges sűrűséget;
- a zöldmezős fejlesztési területeken a kompaktabb beépítés érdekében a szükséges sűrűség biztosított;
- a hatályos kerületi és fővárosi fejlesztési szándékok alapvetően összhangban vannak;
- jelentős zöldfelület fejlesztési ökológiai potenciál van jelen a határterületeken és a vízfolyások mentén;
- a TSZT-ben kijelölt erdőterületek a beépítésre nem szánt terület közel háromnegyedét teszik ki.

### A FEJLESZTÉSI, RENDEZÉSI KÖRNYEZET FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

#### *lehetőségek*

- a főváros új rendezési eszközei által biztosított lehetőségek kiaknázása a barnamezős és alulhasznosított területek fejlesztésében, a lakóterületi fejlesztésekben, logisztikai funkció telepítésével, munkahelyi és gazdasági terület kialakításával;
- a már megfogalmazott kerületi fejlesztési szándékok megvalósítása az új rendezési eszközökre építve;
- a meglévő munkahelyi övezetek, gazdasági területek fejlesztése a városrendezés eszközeivel (Rákospalota Északi gazdasági és Újpalota Déli gazdasági területen);
- az alulhasznosított, barnamezős területek fejlesztésének megkezdése;
- a fejlesztések koordináltságának biztosítása proaktív új rendezési eszközökkel;
- a gazdasági potenciállal bíró fejlesztési területek ütemezett aktiválása, a vállalkozások megtelepedésének ösztönzése.

### III. DEMOGRÁFIAI HELYZETKÉP ÉRTÉKELÉSE

#### 1. DEMOGRÁFIAI ELEMZÉS

A statisztikai adatokon alapuló demográfiai vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a XV. kerületet stagnáló népességszám, fővárosi összevetésben kedvezőtlen mutatókkal jellemezhető elvándorlás, a fővárosi átlagtól elmaradó iskolázottsági szint, illetve a budapesti összevetésben átlagosnak mondható munkanélküliségi ráta és gazdaságilag aktív népességszám jellemzi. A népesség megtartását és a betelepedést a kerület lakásépítési, illetve intézmény- és szolgáltatásfejlesztési lehetőségeinek kihasználása ösztönözheti.

#### **stagnáló, elöregedő népesség**

2014-ben Budapest 4,57%-a, 80.327 fő él a XV. kerületben. Területe 26,95 km<sup>2</sup>, átlagos népsűrűsége 2980,6 fő/km<sup>2</sup>. A kerület lakossága a 2007-ig tartó egyenletes népességfogyás időszaka óta stagnál. Népességének korcsoportonkénti megoszlása leképezi Magyarország korfáját, a kerületben is megmutatkozik az elöregedő társadalom problémája. A 2010-es évtől megindul a nagyobb mértékű bevándorlás a kerületbe, amely az élveszületések és halálozások különbözetéből adódó népességfogyást kompenzálja.

#### 2. OKTATÁS, FOGLALKOZTATOTTSÁG ÖSSZEFÜGGÉSEI

##### **oktatás - nevelés**

A kerületben 22 óvodai feladat-ellátási hely található. Az óvodai férőhelyek száma minden évben meghaladta az óvodába beíratott gyermekek számát, így az óvodák nem zsúfoltak. A hátrányos helyzetű óvodás gyermekek aránya 2014-ig 5-15 százalék között mozgott.

A kerületben 14 általános iskolai feladat-ellátási hely található 2014-ben. A hátrányos helyzetű általános iskolai tanulók aránya 2012 és 2014 között 4 és 18 százalék között mozgott. A középiskolás tanulók száma összesen közel 25%-os csökkenést mutat. A hátrányos helyzetű középiskolai tanulók aránya átlagosan 7% körüli a 2012-14 közötti időszakban. A más településről bejáró gyermekek aránya az általános iskolákban 3,8%, a középiskolákban átlagosan 24%.

Az érettségivel rendelkezők aránya nagyjából megegyezik a kerületi és a budapesti eloszlásban, a felsőfokú végzettségűek aránya a XV. kerületben mindössze 18%, mely közel 11 százalékponttal kevesebb, mint az összesített budapesti arány (28,9%).

##### **foglalkoztatottság**

2011-ben a népesség gazdasági aktivitás szerinti megoszlása nem tér el jelentős mértékben Budapest hasonló megoszlásától. A mutató 2001 és 2011 között kedvezően változott: a foglalkoztatottak 2011-ben nagyobb arányt képviselnek (44,1%) a teljes népességből, mint 2001-ben (41,6%). A munkanélküliségi ráta kedvezőtlenül változott, míg 2001-ben csupán 6,76% volt, 2011-re 11,77%-ra növekedett, bár ebben nyilván szerepe lehet a gazdasági válságnak. A foglalkoztatottak meghatározó többsége Budapesten belül dolgozik, csupán 10,2 százalékuk jár el naponta más településre és másik településről csupán 20%-uk érkezik.

#### 3. LAKÁSÁLLOMÁNY

##### **lakásállomány**

A lakások többsége Rákospalotán és Újpalotán található, együtt kiteszik a kerület lakásállományának 89%-át, és csupán 11% található Pestújhelyen. A laksűrűség hasonlóan alakul mindhárom városrészben; átlagosan 2,32 fő/lakás. A lakások komfortossága szerint Újpalota van a legjobb helyzetben, az alacsony komfortfokozatú lakások aránya itt a legalacsonyabb a lakótelepi épületállomány következtében. Pestújhelyen és Rákospalotán a meglévő koros épületállomány folyamatos megújítása következtében jelentősen javultak a mutatók, így a teljes kerület vonatkozásában a 2001-es 11,5 %-ról 2011-re 3,2 %-ra csökkent.

### DEMOGRÁFIAI PROBLÉMÁK

- problémák*
- a külső kerületek közül a XV. kerület népességfogyása a legnagyobb mértékű;
  - a bevándorlás kisebb mértékű, mint a főváros egészében;
  - előregedő társadalom;
  - a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya kiemelkedően alacsonyabb a fővárosi átlagnál;
  - van szegregációval veszélyeztetett iskola és óvoda;
  - az új lakásépítések száma a gazdasági válság óta nem indult növekedésnek.

### DEMOGRÁFIAI ÉRTÉKEK

- értékek*
- az óvodai és általános iskolai feladat-ellátási helyek száma megfelelő;
  - a szociális problémák kezelésére működő programok léteznek (szociális bérlakáshoz juttatás, szociális gondozás)

### DEMOGRÁFIAI HELYZET LEHETŐSÉGEI

- lehetőségek*
- oktatási és szociális intézményhálózat adta lehetőségek kihasználása;
  - új alapintézmények kialakítása a nem elégségesen ellátott területek környezetében;
  - a szociális kiegyensúlyozottság megteremtése az egészségügyi és közoktatási intézményhálózat fejlesztésével;
  - új lakások építésével és a szolgáltatások bővítésével a fiatalok, családok betelepülésének ösztönzése;
  - képzett munkaerőt igénylő munkahelyek vonzása;
  - a kerületi identitás erősítése.

## IV. INGATLANPIACI VISZONYOK ÉRTÉKELÉSE

### 1. AZ INGATLANPIAC POZÍCIÓJA A KERÜLETBEN

<b><i>nem számít lakásépítési célterületnek</i></b>	A kerület ingatlanpiaci, ingatlanfejlesztési pozícióját meghatározza peremhelyzete, ennek minden előnyével és hátrányával együtt. A kerület közlekedési kapcsolatrendszere és vegyes imázsa következtében nem vált olyan kiemelt lakásberuházási és beköltözési célponttá, mint pl. Zugló, illetve a XIII. kerület a társasház építés, vagy a XVI. kerület a családi házas és szuburbánus lakóparki fejlesztések tekintetében.
<b><i>meglévő városszövet fejlesztése</i></b>	A kerület fejlesztési potenciáljai a földrajzi elhelyezkedés, a kialakult városszerkezeti adottságok mellett az 1990 óta kirajzolódó új fővárosi fejlesztések alkotta „tér szerkezet” alapján elsősorban a meglévő városszövetbe integrálható lakó, illetve az elővárosi, nagy forgalmú közlekedési tengelyek (M0, M3) vonzásában a fokozatosan kialakuló kereskedelmi-szolgáltató, árueosztó, esetleg termelő funkciók tekintetében várható a jövőben is.
<b><i>kisebb léptékű projektek</i></b>	A kerületben a válságot megelőző évtizedben ígéretes beruházási hullám indult el, számos sikeres ingatlanfejlesztési projekt valósult meg, a térségi adottságok kihasználásával mind a lakás, mind a kereskedelmi ingatlanpiaci szegmensekben. A kialakult városrendezési keretek között az elkövetkező évek során várható, hogy a már infrastruktúrával jó ellátott és árazásban is a piac mai realitásaihoz igazított tulajdonosi elvárások esetén 1-3 éven belül sporadikus, kisebb léptékű, elsősorban kereskedelmi, szolgáltató és ipari-logisztikai és lakás projektek, 3-5 éven túl a korábban tervezett nagyobb lakásszámú ingatlanprojektek, illetve lakóterületi beruházások ütemezett megvalósításának megindulása várható.
<b><i>fejlesztési potenciál</i></b>	A kerület legjelentősebb saját tulajdonban lévő ingatlan-együttesére a kerület teherbíró képességének határait feszegető nagy léptékű koncepció készült, amelynek megvalósítása csak hosszú távon, külső partnerek bevonása esetén reális.

### INGATLANPIACI PROBLÉMÁK

<b><i>problémák</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alacsony státuszú népesség lakta „leértékelődő” lakóterületek jelenléte a kerületben;</li> <li>• szuburbanizációs célterületek besűrűsödése, családi házas területek arculatváltása (új beköltözők, ingatlanfejlesztők és meglévő lakosság érdeklentéte, a CSOK és azzal összefüggésben a megváltozott építésügyi szabályozási környezet még nem értékelhető hatásai);</li> <li>• városszerkezeti perem helyzet és M3 folyosó elválasztó, a szomszédos lakóterületekre kedvezőtlen hatása, funkcióváltó területek megjelenése (de elmaradt a szükséges városszerkezeti korrekció, a váltás egyedi ingatlanokra korlátozódott);</li> <li>• bevásárlóközpontok, nagy léptékű fejlesztések félbemaradása;</li> <li>• a gazdaság élénkülését követően jelenleg érzékelhető a keresleti aktivitás (és a befektetési, bérleti tranzakciók) jelentős része a dél-pesti és dél-budai régióban történik;</li> <li>• az M0 keleti és északi szektorának kiépítése nem hozta magával automatikusan a fejlesztéseknek a nyugati kaputérségben, vagy akár a repülőtéri régióban tapasztalható intenzitását (még a 2008-as válságot megelőzően sem);</li> <li>• a volt Észak-pesti Kórház területének komplex problémaköre.</li> </ul>
-------------------------	---

## INGATLANPIACI ÉRTÉKEK

### *értékek*

- peremhelyzet a belváros és az agglomeráció között: kedvező elérhetőség (M3, M0), városközpont közelsége, nagy léptékű fejlesztési lehetőségek;
- kialakult kereskedelmi-szolgáltató központok: Pólus Center, Ázsia Center, az M3-as mentén a „városkapu” regionális bevásárló központ;
- a „parkváros” jelentős kisvárosias, családi házas fejlesztési területként tartható számon;
- a volt növényolajgyár területe az Indotek csoport tulajdonában, távlatilag lakásfejlesztésre alkalmas terület;
- a volt Észak-pesti Kórház területe, ahol egészségügyi, szociális és oktatási jellegű szolgáltatások, ezekhez kapcsolódó egyéb szolgáltatások, kulturális, közművelődési, sport- és ifjúsági feladatok valamint lakhatást, lakást biztosító épületek és feladatok oldhatók meg.

## INGATLANPIACI LEHETŐSÉGEK

### *lehetőségek*

- szinte megszűnt az infláció és rekord alacsony szinten vannak a kamatok – mind a betéti, mind a hitelkamatok;
- a Kormány által bejelentett beruházásösztönző és népesedés-politikai intézkedéscsomag (lakásépítés áfájának csökkentése, Családi Otthontermelési Kedvezmény bővítése, Nemzeti Otthontermelési Közösség) hatására bővülő lakáskereslet és beruházói tevékenység várható elsősorban a peremkerületekben, melynek nyomán a kerületben várható a korábban leállt lakásprojektek folytatása, ill. új beruházások indulása (kis lakásszámú társasházak, lakóparkok);
- a Pólus Center II. jelű terület, valamint az Ázsia Center további ütemeinek megépítésével kialakítható nagy léptékű nagy- és kiskereskedelmi tevékenységeknek egyaránt helyet adó övezet, mely területnek a kötött pályás tömegközlekedési hálózatba kapcsolása újabb lendületet adhat a projekteknek;
- a gazdasági, üzleti célú fejlesztések az M3-as mentén a „városkapu” területen, illetve a kerület északi peremén, az M0 autópálya vonzáskörzetében, valamint a már ebben a zónában megtelepedett kereskedelmi-szolgáltató funkciók mellett logisztikai szolgáltatások továbbfejlesztése (M3 mentén);
- Újpalota városrészben a lakótelep és az iparterület között, a szomszédos kerületben a már kialakult, hasonló karakterű városnegyedével határosan került kiszabályozásra Parkváros területe, amelyik szintén jelentős kisvárosias, családi házas fejlesztési vízióra alapozott, mely projektnek ütemezett megvalósítása a kormányzati intézkedések hatására elkezdődhet.

## V. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

### 1. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE

**tájkép és védett értékek** A kerületben tájképvédelmi szempontból kiemelt védendő területek nincsenek. Jelentős tájhasználati konfliktust okoz ugyanakkor az M3 autópálya bevezető szakasza, mely főként kertvárosias lakóterületeken halad keresztül jelentősen terhelve azokat. Védett természeti érték a Turjános, és az ökológiai hálózat több eleme is érinti a kerületet.

**ideiglenes használatok és a tájképi megjelenés** A megszűnt, vagy leépülő félben lévő mezőgazdasági üzemi területek (volt TSZ központ kertészeti természetőtelep) hasznosítatlansága, vagy az ott megjelenő ideiglenes használat – jellemzően autóbontás, alkatrész kereskedelem, járműkereskedelem – potenciális környezetszennyezési forrásként jelentkezik.

**távvezetékek és a táj** A nagyfeszültségű légvezetékek az Újpalotai lakótelep melletti erdős területen vannak. Mivel a vezetékek környezetében a védőterületen belül nem lehet fa, így az erdők hiányosak, egy részük erdőként való kezelése is megszűnt.

**nem hasznosított területek** A tervezett „Parkváros” helyszíne a Rákospalotai határút mentén konfliktust okoz, mivel a terület 20 éve fátlan és a beépítés sem kezdődött meg. A terület tipikusan allergén gyomnövény élőhely.

### 2. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ÉRTÉKELÉSE

**kedvező zöldfelületi ellátottság** A terület zöldfelületi ellátottsága kedvezőnek mondható. Valószínűleg az egyik legmagasabb itt az egy lakosra jutó fák száma a fővárosban. A kerületből hiányzik a városi szintű park, amit a lakosságszám indokolna. A többi zöldfelületi jellegű intézményből elegendő és megfelelő nagyságú terület áll rendelkezésre, többségében fejlesztési kapacitásokkal is rendelkezik.

**fasorok zöldsövegete** A zöldfelületi rendszer fő alkotója és összekötő elemei az utcai fasorok. A fasorok nagy száma és jelentős aránya miatt a zöldfelületi rendszer egy nagyon finom hálósöveget szerű zöldfelületet képez, ami csaknem az egész kerületet lefedi. A kertvárosi fasorokban sok helyen tapasztalhatók fahiányok, de sok és összefüggő fasor is található a kerületben.

**magánkertek** A kertvárosi részekben lévő magánkertek változatos képet mutatnak. Sok esetben gondozottak, egyes esetekben a háztáji termelés is még megmaradt. Problémát jelent ugyanakkor a kertek, tömbbelsők melléképületekkel való beépülése, valamint az egyes gazdasági funkciókból (pl. autószerelő műhely) eredő eltérő hasznosítás.

**nagy területű parkok hiánya** E „zöldsöveget” mellől hiányoznak az igazán nagy területű parkok, amiket valamennyire a lakótelepek zöldfelületei helyettesítenek, melyek jelentős zöldfelületekkel rendelkeznek. Mennyiségi hiány szinte sehol sem, minőségi inkább tapasztalható. Főleg a régebbi kis lakótelepek játszókertjeinek felszereltsége ma még általában elmarad a ma korszerűen felújított, átalakított játszókertek színvonalától.

**erdőterületek területi összpontosulása** Területi aránytalanságot okoz, hogy a közjóléti erdők egyetlen tömbben összpontosulnak, bár az kifejezetten az igények közelében található. Az Újpalotai lakótelep melletti közjóléti erdő jelentős rekreációs potenciálú és jelentős számú embernek nyújthatna megfelelő kikapcsolódási lehetőséget, de jelenleg a gondozatlansága nem igazán számít látogatottnak, ezért inkább csak ökológiai, városklimatikai szempontból nevezhető értéknek. A lakótelep körül igény lenne az ilyen jellegű erdőterületek növelésére.

### TÁJI, TERMÉSZETI, ZÖLDFELÜLETI PROBLÉMÁK

#### *problémák*

- városi szintű park hiánya;
- területi aránytalanság és gondozatlanság a városi, közjóléti erdőkből;
- egyes keskeny utcák nem fásíthatók;
- játszóterek felújítása sok helyen nem történt meg;
- telken kívüli parkolás és a lakótelepeken a jelentős parkolási igény növekedés a zöldfelületek állapotát rontja;
- a megszünt mezőgazdasági üzemi területek hasznosítása potenciális talaj- és talajvízszennyező forrásként jelentkezik;
- növekszik a zöldmezős beruházások iránti igény (M3, M0 autópályák menti területek);
- a koncentrált gazdasági területeken tapasztalható alacsony zöldfelület intenzitás városi hőszigetként jelentkezik;
- a homokos talajadottságok miatt a burkolatlan és növényvel nem fedett felületeken jelentős a porképződés;
- a táj képét helyenként rontják az infrastrukturális elemek és gazdasági beépítések;
- a kiterjedt zöldfelületi hálózat fenntartása az önkormányzat számára komoly terhet jelent.

### TÁJI, TERMÉSZETI, ZÖLDFELÜLETI ÉRTÉKEK

#### *értékek*

- kedvező természet-földrajzi adottságok;
- a kerület határán, illetve a vízfolyások mentén húzódó nagyobb kiterjedésű zöldfelületek;
- területarányosan elhelyezkedő köztertek, közparkok;
- jelentős a közterületi faállomány (38.000 db fa), és évek óta jól működik a fásítási program;
- kedvező zöldfelületi ellátottság a lakó- és intézményi területeken, jelentős zöldfelületű intézmények, és jelentős méretű zöldfelületekkel rendelkező lakótelepek, amelyek tartalékkal is rendelkeznek;
- jelentős területű közjóléti célú erdő van az újpalotai lakótelep mellett;
- a kerület bővíthető működő temetővel rendelkezik;
- a legjelentősebb természeti értékek védelem alatt állnak;
- értékes természeti területek a kerületben az ökológiai hálózatba tartoznak;
- az értékes állat- és növényállományú Turjános természetvédelmi terület;
- a még meglévő szántók nagy része jó termőhelyi adottságú.

TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK KIHASZNÁLÁSA, A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI  
LEHETŐSÉGEI

*lehetőségek*

- az Észak-Pesti kórház megújításával a környék zöldfelületi ellátottsági és minőségi színvonalának növekedése;
- Szilas-patak revitalizáció, patak menti zöldfelület fejlesztés jelentős ökológiai és rekreációs potenciállal rendelkezik;
- M3 bevezető mentén zöldterületi, erdőterületi bővítésre alkalmas területek kihasználása;
- barnamezős területek rehabilitációja során új zöldfelületek kialakítása lehetséges a magánszektor bevonásával;
- megszűnt, leépülő mezőgazdasági üzemi területek lehetőségeinek kihasználása;
- természeti, táji értékek bemutatása, népszerűsítése – turisztikai fejlesztések;
- a természetvédelem iránti elkötelezettség növelése;
- az agrárium - mint fontos bevételi forrás – szerepének erősítése;
- szabadtéri rekreációs, sportterületek iránti növekvő társadalmi igény kiaknázása.



## VI. ÉPÍTETT KÖRNYEZET HELYZÉTÉRTÉKELÉSE

### 1. TELEPÜLÉSSZERKEZET/ SZERKEZETI ADOTTSÁGOK /A TÉRSZERKEZET ÉRTÉKELÉSE

#### **szervezeti meghatározottságú elválasztó elemek**

A XV. kerület szerkezete mozaikos, a szerkezetét meghatározó közlekedési vonalak (M3 autópálya, Budapest-Szob vasútvonal, Körvasútsor) városszerkezeti nehezen kezelhető, elválasztó hatású elemként jelennek meg. A kerületen belüli és kerületközi kapcsolatok biztosításában meghatározó a Szentmihályi út haránt irányú vonala. A hálózati elemek közötti teret az egybefüggő lakóterületi szövet határozza meg, melytől elválk az Újpalotai lakótelep és a kerületközpont környezete, illetve a kerület keleti és északi részén fekvő, folyamatosan növekvő gazdasági terület.

#### **területhasználati sokszínűség**

Ugyanakkor a kerület meg tudta őrizni a városhatár mentén fekvő erdő- és mezőgazdasági területeit, beépített területei nem nőttek össze az agglomeráció környező településeivel, amely pozitívumként kezelendő. A városhatár zöldfelületei mellett a településszerkezetet pozitívan határozza meg a beépített terület - városszövetet lazító - zöldfelületi rendszere. A rendszer elemei jellemzően nem közterek, hanem sport célú területek, a lakótelepek zöldfelületei, illetve a Szilas-patak mentén húzódó zöldsav, mindezt a fasorok finom szövete egészíti ki.

#### **a hajdani parcellák osztásait követő utcahálózat**

A térbeli hálózat rendje, a kerület utcarendszere a korábbi mezőgazdasági parcellák irányát követi. Rákospalota és Pestújhely városrészekben a merőleges utcarendszerek által szervezett szabályos telek és tömb struktúrát csak egy-egy nagyobb telken létesült intézmény, illetve kisebb területű lakótelepek törnek meg. A szerves fejlődés eredményeként kialakuló tömbosztásos utcarendszer az Újpalotai lakótelepen borul fel. A kerület lakóterületeit északról, keletről és délről szegélyező kereskedelmi, szolgáltató és ipari területekre a rendeltetésükhöz illeszkedő egybefüggő, nagy, teletömbös struktúra jellemző.

#### **mozaikos szerkezet – hiányzó kerületközpont**

A mozaikos szerkezet következményeként értelmezhető a hiányzó valódi városközpont. A térszerkezet kiegyensúlyozásának fontos eleme lehet a kerületközpont kiépítése, a funkcióhiánnyal jellemezhető kerületi alközpontok fejlesztése.

#### **továbbtagolható városrészek**

A három nagy városrész, Rákospalota, Pestújhely, Újpalota területe a történeti kialakulásuk, szerkezeti tagoltságuk és beépítési vagy használati jellemzőik mássága alapján tovább bonthatók több kisebb területi egységre

### 2. FUNKCIÓK/JELLEMZŐ TERÜLETHASZNÁLAT

A helyzetfeltáró munkarész funkcióvizsgálata mutatja be a XV. kerület mai területi jellemzőit, a kerület területfelhasználásának vizsgálata a TSZT kategóriáinak megfelelően történt meg. Ilyen módon lehetővé vált a hatályba lépett TSZT és a mai területi jellemzők ütköztetése, bemutatva, hogy a fővárosi terv milyen más irányt szab az egyes területeknek.

#### **a lakóterületek nagy aránya**

A kerület területhasználatában a lakó funkció dominál, majd a mezőgazdasági, és a gazdasági területek következnek. A főbb útvonalak mentén a lakóházak sorában jellemzővé vált a szolgáltatás, kereskedelem, vendéglátás megjelenése. Az M3 autópálya a kerület struktúrájában nagyobb beavatkozásként jelenik meg, emellett folyamatosan alakulnak át a korábbi lakótelkek az útmenti szolgáltatások irányába. Jellemzőek a nagyobb méretű kereskedelmi egységek is, amelyek már a lakóterületen kívül, vagy ahhoz csatlakozva jöttek létre.

A lakóterületek aránya Pestújhelyen a legnagyobb, Rákospalota

túlnyomó részét is ezek a területek adják, Újpalota kerületrészben a lakóterületet az Újpalotai lakótelep jelenti, itt kertvárosi terület egyelőre csak a tervekben szerepel a keleti kerülethatár mentén. A kertvárosi lakóterületeket kiegészítő kisebb-nagyobb lakótelepek a kerület jelentős részét foglalják el, hol a kertvárosi területek közé ékelődnek, önálló világot létrehozva, hol pedig teljes egységet képviselnek, mint Újpalota nagy kiterjedésű lakótelepe.

#### **gazdasági és vállalkozásra alkalmas területek**

A XV. kerület a múltban mezőgazdasági termeléssel és feldolgozással foglalkozó gazdasági tevékenységeknek adott helyet. Hagyományosan meglévő kisebb iparterületei ennek utódai, illetve a vasúti szállításhoz adódó raktározási funkció számára nyújtottak helyet. Ebből adódóan a klasszikus értelemben vett barnamezős terület kevés. Az ilyen gyárterületek a korábbi javaslatok alapján már más területfelhasználási kategóriába kerültek, mint például a Növényolajgyár. Ugyanakkor a kerület szabadterületei már az 1970-es évektől kezdődően vonzóak voltak az ipari és raktározási funkciók számára, vonzó jellegüket az M3 és az M0 megvalósítása tovább erősítette. A kerület térszerkezeti pozíciójából adódóan azonban nem tudott versenyre kelni a főváros déli logisztikai központjával (BILK). A fejlesztések számára jelenleg nagyobb terület áll rendelkezésre, mint amennyire igény van, ez ebben a tekintetben kedvező a kerület gazdasági helyzete számára. A kerületben 2002 és 2005 között nőtt a tercier szektorban működő vállalkozások száma, aminek következményeként csökkent az iparban tevékenykedő vállalatok hányada. A mutató a fővárosihoz hasonlóan változott, de míg Budapesten a vállalkozások csupán 64%-a kapcsolódik a szolgáltatásokhoz, addig a kerületben ez az arány már meghaladja a 80%-ot. A kiskereskedelmi üzletek száma folyamatosan nő. A kiterjedt területtel rendelkező logisztikai park és az M3-as autópálya mellett található gazdasági területek nemzetközileg is jelentős cégeknek adnak telephelyet. A kerület keleti-délkeleti részén rövid idő alatt szintén több kereskedelmi egység létesült. A városrészben működő hét szolgáltató és két kereskedelmi központ (Pólus Center, Ázsia Center) vonzáskörzete elér a szomszédos kerületekig, agglomerációs településekig.

### **3. A TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSA/A TERÜLETHASZNÁLAT VÁLTOZÁSAI/FEJLESZTÉSI POTENCIÁLLAL RENDELKEZŐ TERÜLETEK**

#### **a TSZT eltérő területfelhasználási kategóriáinak jellemző arányai**

A TSZT szerinti területfelhasználási arányokat vizsgálva a jelenlegi területfelhasználásnak megfelelően a lakóterületek aránya a legnagyobb, másodikként az erdő-, harmadikként a gazdasági területek jelennek meg. A beépítésre szánt területeknek több mint a fele lakóterület, ezt a gazdasági területek követik, terjedelmük jelentős, a kerület 25%-át teszik ki. Számottevő a különleges beépítésre szánt területek nagysága is, amellyel szinte azonos a vegyes területek mérete. A lakóterületek legnagyobb részét az kertvárosias lakóterületek teszik ki. Ezt követik a kisvárosias lakóterületek jellemzően zárt sorú beépítésű területei. A következő nagy területi kiterjedéssel a lakótelepi kategória rendelkezik, majd a kisvárosias, jellemzően szabadonálló területek. Néhány helyen került meghatározásra nagyvárosias lakóterület.

#### **kerületközpont**

Az intézményi területeken a kerületben egy kiemelt jelentőségű helyi központot jelöl a TSZT, a tradicionális központi helyszín környezetében, az Öregfalun, és az Újfalun közötti térben. A vegyes használatú intenzív és laza városias területen belül ugyanakkor a központi terület növekedésével, más területhez való kapcsolódásával nem prognosztizálja, ebből is adódik, hogy a kerület központja továbbra is a belső igények kielégítésére fog szolgálni, a fővárosi központok rendszerében kevésbé fog szerepet játszani, elsősorban lokális kerületközpontként működik. A terület a TSZT-ben változással érintett.

**a TSZT tartalékterületei**

A kerület földrajzi elhelyezkedésének köszönhetően és történeti múltjából fakadóan jelentős tartalékterületekkel rendelkezik. A főváros új településszerkezeti terve a kerület tartalékterületein a zöldfelületi rendszer fejlesztése mellett lehetővé teszi a barnamezős lakóterületi fejlesztést, a zöldmezős gazdaság- és intézményfejlesztést, illetve biztosítja az infrastruktúrafejlesztés lehetőségét. A kerület északi határán jelentős méretű mezőgazdasági terület került a TSZT szerint erdő területfelhasználásba – a változtatást a valós használat indokolta. Meghatározóak a zöldmezős gazdaság- és intézményfejlesztési területek, az M3 autópálya mentén és a Cinkotai földeken kijelölt gazdasági- és intézményterületek.

**a jelentős változással érintett területek:  
infrastruktúra fejlesztéshez kötött területek,  
barnamezők és zöldmezős területek**

Az M3 mentén az egykori mezőgazdasági területen kijelölt gazdasági terület fejlesztését a TSZT infrastruktúrafejlesztéshez köti. A Cinkotai földeken kijelölt intézményterületen a KÉSZ-ben járműtelep, és 10%-ban közpark biztosítása szükséges, emellett max. 40%-ban jelölhető ki nagyvárosias lakóterület. Infrastruktúra fejlesztés érdekében történő átsorolás jellemzően a Körvasúti körút menti területeket érinti, annak távlati kialakíthatóságát szolgálja.

A lakóterületi fejlesztés lehetőségét barnamezős (volt Növényolajgyár) és zöldmezős terület (pl. Újpalota parkváros) biztosíthatja.

Az intézményhálózat fejlesztésére alkalmas az alulhasznosított területen fekvő Észak-Pesti Kórház épületegyüttesének felújítása. A kerület másik legjelentősebb barnamezős területe, a jelenleg magánkézben lévő volt Növényolaj gyár a TSZT-ben már nagyvárosias lakóterületként szerepel. A területen minimum 10%-ban közparkot kell biztosítani, melyet a TSZT a KÉSZ hatáskörébe utal.

**fejlesztési területeken – önkormányzati  
tulajdonú közterületek**

A helyzetfeltáró munkarész tartalmazza az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok vizsgálatát, amely rámutat arra, hogy több, még beépítéssel igénybe nem vett, de kiszabályozott területen a közterületek már önkormányzati tulajdonba kerültek, ez a jövőben a területek koordinált fejlesztését biztosíthatja.

**kisvárosias besorolás – kertvárosias területen  
OTÉK megfeleltetés miatt**

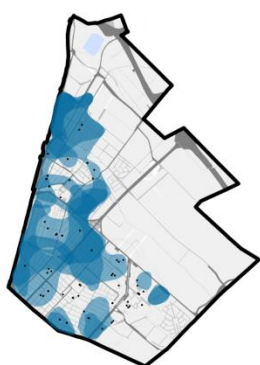
A hatályos KVSZ övezeti tervlapjához képest a TSZT területfelhasználási lapja a fenti változások mellett egy jellemző, a korábbi meghatározás szerinti keretövezet váltásnak megfelelően változást tartalmaz. A kisvárosias lakóterületekbe való átsorolás miatt várható a kerület övezeti struktúrájában a legjellemzőbb változás. Az átsorolás oka, hogy a jellemzően magas beépítési mértékkel rendelkező kertvárosok „Lke - kertvárosias lakóterületbe” sorolása az OTÉK-ban meghatározott maximális beépítési mértéket figyelembe véve jelentősen korlátozta volna a területeken a fejlesztés lehetőségét, ezért ezek az „Lk” kisvárosias terület kategóriába kerültek, melyek ellensúlyozására magassági korlátozást vezet be a TSZT, a jelenlegi magassági jellemzők megtarthatósága érdekében.

**4. INTÉZMÉNYELLÁTÁS/AZ INTÉZMÉNYHÁLÓZATBAN REJLŐ POTENCIÁL**

**lefedettségi hiányok**

A kerület alapintézményekkel jól ellátottnak számít, ugyanakkor az egyes alapellátási intézmények területi „lefedettsége” nem tekinthető homogénnek, területi egyenlőtlenségek fedezhetők fel.

Míg az egyes sűrűn lakott területek (elsősorban Újpalotai lakótelep) jól ellátottnak számítanak, úgy főként a kerület nyugati peremén és az M3-as menti kertvárosias területen erős hiányokat lehet felfedezni, de kifejezetten leszakadó területként azonosítható a kerület legészakibb része is. Az egyes ellátási formák hiányterületi ezeken a részeken egymásra fednek, ezáltal kirajzolódnak olyan területek is, ahol gyakorlatilag semmilyen alapellátási forma nem érhető el 500 méteres távolságon belül.



• alapintézmények  
■ ellátási hiányterületek

**intézményfejlesztési lehetőségek** A kerület egészségügyi, szociális és oktatási intézményhálózata - egyes intézményeket tekintve - fővárosi és agglomerációs vonzaskörzettel bír, illetve az intézményhálózatban rejlő potenciálra építve a XV. kerület mikro-regionális ellátó szerepe a jövőben teljesebbé válhat. Az intézményhálózat meghatározó elemei a meglévő és fejleszteni kívánt többcélú, alap- és középfokú oktatási intézmények, az itt alapított kínai-magyar két tannyelvű általános iskola, illetve a szociális városközpont kiépítésével példaértékűvé váló szociális intézményhálózat. Az intézményhálózat fejlesztésére alkalmas az alulhasznosított területen fekvő Észak-Pesti Kórház – műemléki védelem alatt álló – épületegyüttesének felújítása. A terület újrahatszósítására vonatkozóan az önkormányzat tervekkel rendelkezik az épületek zömének egészségügyi funkciót szánva. A fejlesztéssel a kerület egészségügyi intézményhálózatában rejlő potenciál kiaknázható, az intézményrendszer vonzaskörzete kiterjeszhető, a kerület mikro-regionális ellátó szerepet vállalhat.

## 5. A BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK ÉRTÉKELÉSE, FEJLESZTÉSI TARTALÉKOK A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG TEKINTETÉBEN

**a beépítés módja** Rákospalota és Pestújhely városrészek alapvetően a tradicionális, telkes beépítés jellemzőit hordozzák, amelytől élesen elkülönül Újpalota lakótelep és a kisebb teleszerű beépítések területe.

A beépítési mód tekintetében a kerület lakóterületei jellemzően oldalhatáros, ikres, vagy zártan összeépült beépítésű, kertvárosias jellemzőket mutatnak. A legkisebb arányban a szabadonálló beépítés jelenik meg. A kertvárosok beépítésének döntő többsége előkert nélkül jött létre, ami a földszintes beépítés mellett is alapvetően visszahat az utcák légtérarányára, a lakások használatára.

**a beépítés mértéke** A beépítési mérték vizsgálata - annak ellenére, hogy a beépítettség tekintetében a 30% -ot meghaladó mértékű területek az OTÉK alapján már kisvárosias beépítésnek számítanak - nem a TSZT által alkalmazott megkülönböztetést használja a kisvárosias és kertvárosias lakóterületek esetében, hanem általánosan kertvárosként nevesíti mindkét típusú területet. Ennek oka, hogy a kis mértékben sűrűbb, de más beépítési paramétereiben hasonló jellemzőkkel bíró területek egymástól elválasztott tárgyalása a kerület egészének leírásában zavart keltene. Ennek megfelelően a kerületben található kertvárosok a beépítés mértéke szerint többnyire a 20-40%-os sávban mozognak.

Az úszótelkes lakótelepek esetében képzett tömbökre került meghatározásra a beépítés mértéke. Ennek megfelelően a lakótelepi beépítések jellemzően 20% alatt maradnak, a lakótelepek intézményei jellemzően 40%-nál alacsonyabb beépítettséggel rendelkeznek. A nagyobb egybefüggő intézményterületek viszonylag alacsony beépítettségűek (Észak-pesti kórház 25%, Leánynevelő 14%). A gazdasági területek beépítése változatos, 20-50% között mozog.

**a beépítés magassága** A szintszám tekintetében a kerület legnagyobb területén a földszintes beépítés a jellemző. Alacsony szintszám jellemzi a gazdasági területeket is. Ugyanakkor egyes ipari – raktározási épületek, ha szintszámban nem is, magasságukban városképileg is jelentősek lehetnek (pl. a fűtőmű épülete).

Magasabb szintszám a városközpont környezetét, a MÁV telepet, és egyes intézményterületeket, így a Leánynevelőt, illetve az Észak-Pesti kórház területét jellemzi. A legmagasabb épületekkel a paneles technológiával épült lakótelepek rendelkeznek.

**tetőzet** A tetőidom vizsgálatát tekintve a kertvárosi területeken a földszintes beépítés sok esetben tetőtér beépítéssel párosul, mivel a viszonylag kis

méretű telkek és az építménymagasság szabályozás általánosan a beépítetlen padlásterek irányába mozdították a bővíteni szándékozók. A paneles technológiájú lakótelepek, illetve a kereskedelmi-ipari létesítmények jellemzően lapostetős épületei jelentős potenciállal bírnak a napenergia hasznosítására vonatkozóan, a kertvárosi területeken az épületek tájolása következtében ez sok esetben csak alacsony hatékonyság mellett biztosítható.

**meghatározó magasságok**

A magasságot vizsgálva a városközpont környezetének jellemzően magasabb, zárt sorú beépítése emelhető ki, illetve az építménymagasságot tekintve megkülönböztethetők alacsony és magas szintszámú lakótelepek. Utóbbiak között Újpalotán egyes helyeken F+12 szint jellemző, amely 40 méter körüli magasságot eredményez. A kerület legmagasabb épülete a 71 méter magas, F+19 szintes újpalotai víztorony ház. A gazdasági területeken a városkép és az övezetképzés szempontjából a nagy alapterületű, jellemzően egyterű csarnok épületek a meghatározóak, melyek magassága 8-12 méter körül mozog (az M3-as menti gazdasági területet). Ugyanakkor speciális funkció esetén ennél jóval magasabb magassággal is lehet találkozni, az északi gazdasági területen lévő filmstúdió épületei 20 méter körüliek, a hulladékhasznosító épülete - kéményét nem számítva - 45 méterre tehető.

**a fővárosi magassági szabályozás**

Az FRSZ magassági szabályozása szerint Rákospalota Újfalú, a Középső kertváros, a központi terület nyugati és északi területe, valamint az Öregfalú is 7,5 méteres beépítési magassági korlátozással érintett. A korlátozás célja, hogy a magasabb beépítési mérték miatt történt kisvárosias kategóriába sorolás ne okozza a tradicionális beépítés magassági karakterének jelentős változását. Annak ellenére, hogy Újpalotán jelentős számban vannak jelen 30 métert meghaladó építmények, az FRSZ nem tartalmaz a kerületben magasépítmények számára kijelölt területet.

**a sűrűség**

A sűrűségi elemzések alapján elmondható, hogy a kerület legnagyobb részén az alacsonyabb beépítési sűrűség dominál. A nagy kiterjedésű kertváros, bár beépítési mértékében viszonylag magas értékeket adott, ugyanakkor szintszámai viszonylag alacsonyak. Sűrűsödések jelennek meg a központi terület térségében, illetve a kisebb kiterjedésű lakótelepek környezetében. Jelentősebb sűrűség az Újpalotai lakótelep koncentrált beépítéséből fakad, a sűrűsödéshez az ettől északra fekvő kereskedelmi területek is (Pólus Center, Ázsia Center) is hozzájárulnak.

(A helyzetértékelés összefoglaló metodikája megengedi, hogy a különböző vizsgálatok által feltárt jellemezők egymás mellett jelenjenek meg. Itt érdemes megjegyezni, hogy a beépítési jellemezők vizsgálata többek közt a kertvárosi területek egy jellemző sajátosságaként emeli ki a következőket: az itt tapasztalható sűrűsödés kapcsán kiemelhető, hogy az intézményellátás vizsgálata kimutatta a kisebb kereskedelmi egységek nagy számú megjelenését a kertvárosi részeken, illetve a közlekedés vizsgálatából kiderült, hogy a területek szűk utcáiban parkolással kapcsolatos feszültség tapasztalható.)

**jelentős fejlesztési potenciál a fővárosi szabályozás alapján**

A jelenlegi beépítési sűrűség és az FRSZ-ben meghatározott értékek összevetése szerint a kerület a beépítési sűrűség tekintetében jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. A vasúthoz és a központhoz közelebb eső kertvárosias területeken, így a központi terület és az északi kertváros nyugati részén is magas, 50-60%-os tartalék áll rendelkezésre. Rákospalota Újfalú területén és a Középső kertvárosban szintén jelentős – 75-95%-nyi tartalék van, tehát itt a sűrűség közel duplájára volna növelhető. Szintén jelentős tartalékkal rendelkezik a MÁV-telep.

Újpalota lakótelep intézményterületein 50-100%-os bővítésre nyílik lehetőség. Óriási sűrűségi tartalékkal rendelkeznek a gazdasági területek, ahol a sűrűség megnégyszerezését, az alulépített területeken akár megtízszerezését engedi az FRSZ (értelemszerű ez a többszörözés a nem, vagy alig beépített terület fejlesztése esetén).

#### **sűrűség hiányok a lakótelepek pinceszintjein**

A sűrűségben mutatkozó hiányok jellemzően a beállt, kisebb lakótelepi egységeknél fordulnak elő. Ennek alapvető oka a pinceszintek számítási metódusából adódhat, mivel a TSZT – FRSZ számításai vélhetően ezeken a területeken pince nélküli lakótelepi beépítést feltételeztek, ezért feltehetően egy szint „hiányzik” a számításból. A hiányokat tartalmazó területek esetében javasolt a területfelhasználási egységre vonatkozó általános beépítési sűrűség megnövelése az FRSZ-ben.

### **6. TELEPÜLÉSKARAKTER/KISVÁROSIS KARAKTER MEGŐRZÉSE**

A kerület területén található műemlékek, számos helyi védelem alatt álló épület, utcaszakasz és településrész értékmegőrző szemléletű kezelést igényel a hagyományos kisvárosias karakter védelme érdekében. A történeti értéket hordozó, egyedi arculattal bíró településrészek karakterének megőrzése, Öregfalu, a rákospalotai Üdülőtelep, Újfalú, a MÁV-telep, a rákospalotai Kertváros, a pestújhelyi Villanegyed, az Őrjárati utcai lakótelep és az Észak-pesti Kórház védelme, tudatos megújítása hozzájárulhat a kerület identitásának erősítéséhez, a még hiányzó „városmárka”, „városbrand” kialakításához. A karakterek feltárására vonatkozó vizsgálat számba vette azokat az elemeket, amelyek az egyes építési övezeteket egymástól karakteresen megkülönböztetik, és a szabályozás alapját képezhetik.

### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET PROBLÉMÁI**

#### *problémák*

- mozaikos térszerkezet, közúti és vasúti nyomvonalak által elválasztott területek;
- a kerület központja és a három városrész alközpontjai funkcióhiányosak, fejlesztésre szorulnak;
- a nem kellő sűrűségű területfejlesztések kevésbé hatékony városüzemeltetéshez vezetnek;
- Észak-pesti Kórház épületeinek állaga felújítás hiányában további romlik;
- az M3 nyomvonala kettévágja a kerületet, a vasútvonal akadályt jelent a kerületközi kapcsolatokban;
- a kerületrészek közötti kohézió nem elég erős;
- az önkormányzati oktatási és nevelési intézmények épületeinek többsége felújításra szorul;
- az alapellátási intézmények tekintetében egyes területeken lefedettség hiányok tapasztalhatók;
- a kiszületek és szolgáltató egységek sorvadása a kerületben is jellemző;
- a 300 m<sup>2</sup> alatti ingatlanok építésére vonatkozó új szabályok városképi, városüzemeltetési, környezetvédelmi problémákhoz vezethetnek;
- a fővárosi kezelésben lévő közmű rendszerek nehezen tudják kiszolgálni a fejlesztési igényeket.

### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

#### *értékek*

- karakteres és védett épületállomány, különös tekintettel az Észak-pesti Kórház szecessziós és Bauhaus épületegyüttesére;
- fejlesztési potenciállal rendelkező gazdasági területek jelenléte;
- jelentős fejlesztési potenciál a beépítési sűrűség tekintetében;
- zöldmezős és barnamezős gazdaságfejlesztési területek is rendelkezésre állnak;
- jelentős méretű lakóingatlan fejlesztési területek;
- számos ingatlanban van az önkormányzatnak tulajdoni hányada;
- több még beépítetlen, de kiszabályozott területen a közterületek önkormányzati tulajdonúak;
- funkciók tekintetében a kerület nem egysíkú (lakó, munkahelyi, kereskedelmi egyaránt megtalálható);
- a nevelési, oktatási és szociális intézményhálózat megfelelő, a kerület nagy részét lefedi;
- a kerület kiskereskedelmi ellátottsága megfelelő;
- a főútvonalakon jól elérhető a városközpont (belső kerületek);
- a kerület beépített területeit a szomszédos agglomeráció településektől jelentős zöldfelület választja el.

### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

#### *lehetőségek*

- a térszerkezet kiegyensúlyozása, kerületi alközpontok fejlesztése korszerű szolgáltatások telepítésével;
- meglévő lakóterületeken az életkörülmények javítása;
- a zöldmezős tartalékterületeken a hosszú távú célokat figyelembevevő, XXI. századi minőségi elvárásoknak megfelelő, a családostok számára vonzó, megfelelő ellátást biztosító jövőtudatos lakóterületi fejlesztések megvalósítása;
- barnamezős és alulhasznosított térségek fejlesztésének megvalósítása – ennek során jelentős zöldfelület kialakítása;
- a zöldmezős gazdasági területek takarékos, hosszú távú koncepció mentén történő tudatos fejlesztése;
- minőségi fejlesztések által a kerületi ingatlanárak versenyképességének megőrzése fővárosi összehasonlításban;
- az új családi otthonteremtési kedvezmény ingatlan-keresletnövelő hatásának kihasználása;
- proaktív beruházás-ösztönzési tevékenység a településrendezési eszközökkel;
- az intézményrendszer vonzáskörzetének kiterjesztése a fővárosra és az agglomeráció északi szektorára a fejlesztési lehetőségek biztosításával.

## VII. KÖZLEKEDÉSI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

### 1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

#### **kedvező közlekedési kapcsolatok – közlekedési folyosók okozta problémák**

A XV. kerület a Duna bal partján, Budapest északi részén helyezkedik el, Rákospalota, Pestújhely és Újpalota városrészeket foglalja magában. Térségi közlekedési kapcsolatai nagyon kedvezőek, az M3 autópálya, az M0 és M2 autótutaknak köszönhetően. A kerület városzélei elhelyezkedésének következtében a Budapestre befutó közlekedési folyosók áthaladnak a kerületen. Az M3-as autópálya bevezető szakasza okozza a legnagyobb forgalmi és környezetterhelési problémát. A kerület mintegy 190 km hosszúságú belterületi közúthálózatának két tulajdonosa van, a XV. kerületi és a Fővárosi Önkormányzat.

#### **városszerkezeti elválasztó hatású vasútvonalak, autópálya bevezető**

Az M3-as autópálya, valamint a kerület nyugati határvonalát képező 70-es és 71-es vasútvonal, és a kerület déli oldalán végigfutó Körvasút, elvágó hatása súlyos közlekedési és városszerkezeti problémát jelent.

A kerület területén az agglomerációval kapcsolatos átmenő forgalom jelentős, ami szintén környezeti teherrel jár. Az átmenő forgalom megállítása a városhatáron, kiemelt közlekedési cél, kell, hogy legyen. Ennek feltétele a megfelelő méretű P+R parkolók, az eszközváltó csomópontok, és a kapacitív közösségi közlekedési hálózatok kiépítése volna.

#### **külső kerületközi és belső kapcsolatok**

A közlekedési hálózat fejlesztésénél elsőrendű feladat a szomszédos területekkel való kapcsolat biztosítása, különbsztű kapcsolatok létesítésével.

A kerületek közti kapcsolatok biztosításán kívül, fontos a kerület belső úthálózatának kiegészítése, a nyomvonalak módosítása, fejlesztése.

Nem cél, a kerületi utak keresztmetszeti bővítése, mivel ezzel csak tovább terhelnénk a közúthálózatot, így nem javasolt a Szentmihályi út 2x2 sávossá bővítése sem, helyette a Pesti külső kerületeket összekötő új út kiépítése a célszerű.

#### **csomópontok jellemzői és javításuk szükségessége**

A kerület főúthálózatának csomópontjai, az M3 autópálya bevezető szakaszának kivételével, jellemzően szintbeni csomópontok, jelzőtáblákkal, vagy jelzőlámpás forgalomirányítással, néhány helyen körforgalommal kiépítve. A legtöbb jelzőlámpás csomópont a Szentmihályi úton és a Drégelyvár u. - Nyírpalota út útvonalon létesült. A baleseti adatok alapján, a legbalesetveszélyesebb csomópontok a Szerencs utca és a Szentmihályi út csomópontjai. A forgalom áramlásának zavartalan biztosítása, a csomóponti áthaladások biztonsága érdekében fontosak a csomóponti fejlesztések, új kanyarodó sávok kialakítása, jelzőlámpás forgalomszabályozások létesítése, körforgalmú csomópontok kiépítése.

#### **csillapított közlekedésű területek**

A gépjármű forgalom sebességének korlátozása érdekében Tempo 30-as övezetek, és a lakó - pihenő övezetek kerültek kijelölésre, a csillapított területek tovább növelése fontos célkitűzés, azzal a feltétellel, hogy biztosítani kell a forgalomcsillapított övezetekben kihelyezett sebesség csökkentő elemek láthatóságát.

### 2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

#### **teljeskörű közösségi közlekedés**

A közösségi közlekedést a kerületben a MÁV által üzemeltetett vasút vonalak, a BKK villamos és autóbusz járatai, valamint a VOLÁBUSZ járatai biztosítják.

#### **vasút - kevés átjárási lehetőség**

A kerületet két oldalról is vasútvonalak határolják. A zuglói oldalon a Körvasút, míg az újpesti oldalon a 70-es és a 71-es számú vasútvonal halad. A vasútvonalak meglévő állomásai és megállóhelyei távol esnek a nagy lakóúrságú lakóterületektől, ami környezetvédelmi szempontból



kedvező, de emiatt a városrész-széli elhelyezkedés miatt a vasút kevésbé tud hatékonyan részt venni a kerület közlekedésében. A vasútvonalakat a Drégelyvár utcánál, az M3-as bevezető szakaszánál, és az Árpád útnál közúti felüljáró, a Pozsony utcánál közúti aluljáró keresztezi. A Szerencs utcánál, a Töltés utcánál, az Árokháti útnál, a Székely Elek útnál és a Dunakeszi útnál szintbeli kereszteződés található.

**vasútállomás – P+R – B+R**

Az elővárosi vasúti fejlesztések során, a megnövekedő vonatszám miatt vizsgálni kell majd, hogy milyen műszaki megoldással lehet kiváltani ezeket az átkelőket, figyelembe véve a városképbe való illeszkedésüket is.

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. beruházásában a 70-es és a 71-es vasútvonalak felújítása várható, melynek keretében a meglévő vasútállomások, megállóhelyek felújítása, új vasútállomás létesítése várható, P+R parkolók és a B+R kerékpártárolók kialakításával.

**villamos-, autóbusszközlekedés**

A kerület területét 4 villamos vonal, közel 30 autóbussz viszonylat és 6 éjszakai járat érinti, kapcsolatot biztosítva a főváros távoli vagy közelebbi területeivel, Nagytéténnel, Békásmegyerrrel, Újpesttel, Zuglóval. A járatok követési ideje a reggeli csúcsidőben 3-30 perc, a délutáni csúcsban 4-20 perc. A legsűrűbben közlekedő járatok az 5, 7, 7E, 25, 196, 196A autóbusszok. A kerület leginkább terhelt közlekedési útvonala a Drégelyvár utca – Nyírpalota út tengely.

**közösségi közlekedés szervezése**

A kerület közösségi közlekedéssel való ellátottsága megfelelő. Színvonalának javítása a tömegközlekedés előnyben részesítésével, buszsávok kialakításával, a csomóponti előnyben részesítés érvényesítésével fokozható, a járműpark korszerűsítésén kívül, ami az utóbbi időben már megkezdődött. Megoldandó ezen kívül a közlekedési szolgáltatók közötti menetrendi harmonizáció, az egységes jegy- és tarifa rendszer.

**3. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS RENDSZER****jelentős akadály a vasúti vonalak és az M3 bevezető szakasza**

A kerületben kerékpáros infrastruktúra jelenleg két helyen található, a Fő út mentén és a Régi Fóti úton. Ezen kívül a kerékpáros közlekedés a kerület kis forgalmú lakóutcáin zajlik. A kerékpáros közlekedés zavartalan bonyolódásában problémát jelent az M3-as autópálya bevezető szakaszának, és a kerületet határoló vasútvonalaknak a keresztezése. Az autópályát biztonságosan csak a Körvasútsor utcánál, a Rekettye utcánál és a Szentmihályi útnál lévő felüljáró alatt lehet keresztezni. Ezen kívül csak gyalogos felüljárók vannak, amik csak lépcsővel használhatók, ezeken kerékpárral átkelni nehézkes. A Széchenyi utcai közúti felüljáró is elég keskeny ahhoz, hogy azon még kerékpárral is át lehessen kelni. A 70-es vasútvonalon az Árpád úti felüljáró mellett, van egy szintbeni gyalogos átkelőhely, melyet a kerékpárosok is használnak.

**felüljárók minősége, hiányai**

A gyalogos és kerékpáros közlekedés elősegítésére fontos a meglévő felüljárók felújítása, akadály mentesítése, valamint új gyalogos-kerékpáros kapcsolatok biztosítása, új aluljárók építése.

**hálózat szükségessége**

A kerékpáros közlekedés fejlesztésénél fontos mind a helyi hivatásforgalom, mind a turisztikai célú forgalom elvárásainak kielégítése. Összefüggő kerékpáros hálózat építendő ki a közintézmények elérésével. A hálózat tervezésekor kiemelten kezelendő a csomópontokon való átkelés biztonsága.

**tárolási problémák**

A kerékpáros hálózat hiányossága mellett a kerékpártárolás hiánya is fennáll a kerületben. Fontos célkitűzés kell, hogy legyen a célállomásokon (vasútállomás, nagyobb üzletek, iskolák, intézmények, vendéglátóhelyek) fedett, megvilágított, esetleg kamerával megfigyelt

tárolók létesítése.

**gyalogosfelületek szélessége**

A kerület főút hálózatán a kétoldali járda, a lakó utcákon a min. egyoldali járda megléte jellemzően biztosított. A járdák szélessége, burkolatuk minősége már kevésbé megfelelő, az akadálymentesítés igénye sem biztosított sok helyen. Általános probléma, hogy a járdafelületeken autók parkolnak, akadályozva ezáltal a gyalogosmozgásokat. A lakótelepeken eredetileg vegyes használatú utcáknak szánt közterületeken a parkoló autók, a ki- be állás során akadályozzák a gyalogosok szabad áramlását.

**4. PARKOLÁS**

**parkolási problémák lakótelepen –  
kertvárosban egyaránt**

Parkolással kapcsolatos feszültség tapasztalható az Újpalotai lakótelepen, a családi házas kertvárosi területek szűk beépítésű utcáiban, a vasúti megálló, nagyobb közösségi közlekedési megálló környékén. A családi házas beépítésű lakóterületeken előírás a parkolás telken belül való megoldása, amire azért nem minden ingatlan tulajdonosnak van lehetősége vagy, mert a zárt sorú beépítés ezt nem teszi lehetővé, vagy nincs minden telken elegendő hely a járművek tárolására. Gyakori az is, hogy a lakók napközben nem állnak be a telkükre. A szűk keresztmetszetű utcákban az út menti parkolás mellett, a kétirányú forgalom sokszor nehezen tud lebonyolódni. További problémát jelent ezeken az utcákon a kereskedelmi funkciók megjelenéséből adódó parkolási igény biztosítása. A parkolási gondok enyhítésében az átgondolt egyirányúsítás vezethet eredményre.

**a lakótelep megnövekedett parkolási igénye**

Az Újpalotai lakótelepen tapasztalható parkolási gond régi keletű. A lakótelep építésekor csak minden harmadik lakáshoz építettek parkolót. Az időközben pótlólag épített parkolókkal jelenleg minden második lakáshoz tartozik egy parkolóhely. A hiányt tovább növeli az intézmények kielégítetlen parkolási igénye, ami szerencsére lényegesen kisebb a lakások igényénél. A tömbbelsőben létrehozott koncentrált parkolókon kívül, a főutakon vannak kijelölve párhuzamos és ferde beállású parkolóhelyek, valamint a főutakkal párhuzamosan vezető szervíz utak két oldalán, merőleges beállású parkolók.

A parkolási szokásokra jellemző, hogy estére megtelnek a házak közvetlen közelében lévő parkolók, az autók elfoglalják a gyalogutak, gyalogos terek jelentős részét is, sokszor a füves területeket sem kímélve, ugyanakkor az iskolák, óvodák mellett lévő parkolók és a házaktól távolabb (100-200m) lévő helyek, éjszaka üresek.

**a parkolás és a zöldfelületek konfliktusa**

A parkolóhelyek pótlására jellemzően a zöldterületek rovására van lehetőség. Ennek megvalósítása csak úgy lehetséges, ha a terület átrendezése során a kiépítettség színvonala jelentősen emelkedik, így az elvesző zöldterületek ellenére is, a területen jelenlévő valamennyi funkció vonatkozásában többet fognak kapni az ott lakók.

A lakótelepet ellepő parkoló autók a zöldterületek állapotát rontják, ami az ingatlan árak csökkenéséhez vezet, ez kedvezőtlen irányba mutató lakossági cserét eredményez, ami a közbiztonság romlásához vezethet. Ennek szlömösödési folyamatnak az elkerülése érdekében intézkedéseket kell tenni. A folyamat már megkezdődött, a Zsókvár utca térségében a közterületek rehabilitációja megtörtént, a Kőrakás park területén a közterületek, így a parkolók is, rendezve lettek, nemrég átépültek.

### A KÖZLEKEDÉSI HELYZET PROBLÉMÁI

- problémák*
- M3-as autópálya bevezető szakaszának forgalmi és környezetterhelési problémái;
  - M3-as autópálya, a 70-es és 71-es vasútvonal, és a Körvasút, jelentős elvágó hatása miatt nem érvényesülnek a kerületközi kapcsolatok;
  - az agglomerációval kapcsolatos átmenő forgalom rendkívül jelentős;
  - a Szilas-patakon túli területek gyenge közösségi közlekedési ellátottsága;
  - az Újpalotai lakótelepen kevés parkolóhely áll rendelkezésre, így a lakótelepet ellepő parkoló autók a zöldterületek állapotát rontják, ami az ingatlan árak csökkenéséhez vezet;
  - a vasút nem kellő hatékonysággal vesz részt a kerület közösségi közlekedésében;

### A KÖZLEKEDÉSI HELYZET ÉRTÉKEI

- értékek*
- M0 közelsége és az M3 autópálya bevezető szakasz „kapu” hatása által kedvező országos és nemzetközi közlekedési kapcsolatok állnak rendelkezésre;
  - a fő utakon a belső kerületek és a városközpont jól elérhetők;
  - a kerület autóbusz közlekedéssel való ellátottsága nagyon jó;
  - meglévő kerékpáros infrastruktúra;

### KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK

- lehetőségek*
- a közösségi közlekedés előnyben részesítése buszsávok kialakításával, a csomóponti előnyben részesítés érvényesítésével;
  - az átmenő forgalom megállítása a városhatáron: P+R parkolók, eszközváltó csomópontok, és kapacitív közösségi közlekedési hálózatok kiépítése;
  - vasútfejlesztés, villamosközlekedés kiterjesztése a kerület elérhetőségének javítására;
  - a kerület belső úthálózatának kiegészítése, fejlesztése;
  - szomszédos területekkel való kapcsolat biztosítása, meglévő szintbeni vasúti átkelők kiváltása, külön szintű kapcsolatok létesítése;
  - kerékpáros közlekedés infrastruktúrájának fejlesztése, úthálózatának bővítése gyalogátkelők létesítése a forgalmas tömegközlekedési megállóhelyek közelében;
  - forgalomcsillapított területek tovább növelése;
  - sebességcsökkentő elemek, sebességmérő berendezések kihelyezése a baleset megelőzés érdekében;
  - a lakossági parkolás rendezése; a tömegközlekedés preferálásával, az intézményeknél fizető zónák kialakításával,
  - a nemzetközi repülőtér könnyű elérésének és az M0 által kínált logisztikai lehetőségek kihasználása.

**VIII. KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS****1. A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKÉNEK ÉRTÉKELÉSE*****a területi ellátottság általános értékelése***

A helyzetfeltárás készítésekor a közműellátás mértékének és módjának részletes vizsgálata elkészült. Megállapításra került, hogy a villamosenergia, a vezetékes vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, valamint a vezetékes termikus energiaellátás (távhő és földgázellátás) kiépítettsége a beépített, illetve a beépítésre szánt területen kedvező kiépítettséggel, így a mennyiségi igények kielégítésére rendelkezésre állnak.

***közművesítési hiányosságok***

Az ellátottság mértékét érintően a felszíni vízrendezés területén vannak hiányok, amelynél még jelentős fejlesztési igények várhatók, illetve megállapítható, hogy a meglévő csatornahálózat gyakorlatilag telített, többlet vizek fogadására csak korlátozott mértékben képes, itt a folyamatos fejlesztés igényével kell számolni. Számos fejlesztésre szánt terület nem rendelkezik még közművesítéssel.

***a közművek és az életmód komfortossága***

A kerületben élők életkörülményeit, a kerület környezeti állapotát a közmű-infrastruktúra kiépítettsége alapvetően befolyásolja, a komfortos életvitel feltétele a kedvező közmű-ellátottság, a vezetékes közüzemű közművek rendelkezésre állása. Szinte teljes ellátottsággal rendelkező áll a kiépített hálózati rendszerén keresztül a villamosenergia ellátás, vezetékes vízellátás és a termikus energiaellátásra a távhő, illetve a földgázellátás.

A kerületben élők 84,3 %-a összkomfortos, 13,2 %-a komfortos életkörülmények között él, mindössze a lakásállomány 2,5 %-ában hiányos a közműellátás, amelyből 44 lakás az, amelyben még a vezetékes ivóvíz ellátás sem biztosított.

***a közművek környezetvédelmi tényezőként***

A kedvező közműellátottság rendelkezésre állása - bár a lakosság igényesebb közmű infrastruktúra ellátását szolgálja -, hozzájárul a kerület környezeti állapotának a védelméhez is. A kerület területét a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti vizek szempontjából érzékeny vízminőség védelmi területen fekvő települések-kerületek közé sorolta. Emellett a kerület északi szélét a szomszédos településen-kerületben üzemelő vízmű kutak hidrogeológiai „B” védőterületének helyfoglalása érinti, valamint a városközpont területére rányúlik az országos vízminőség-védelemre kiemelt területek övezete is. Ezek a vízbázis védelmet szolgáló korlátozó adottságok a szennyvízelvezetésére szigorú elvárásokat terhelnek.

Az összkomfortos, illetve komfortos termikus energiaellátást biztosító vezetékes távhő, és földgázellátottság, a kerület környezeti állapotának alakításában, a levegő tisztaságának biztosításában is nagyon fontos szerepet tölt be. A nagyon kedvező vezetékes energiahordozó kiépítettség lehetővé tette, hogy a régebbi beépítésű területeken is a levegőt erősebben terhelő hagyományos szilárd tüzelőanyag kiváltását meg lehessen oldani.

***a fűtés kedvezőtlen hagyományos módja***

Meg kell azonban említeni, hogy az utóbbi években a közel stagnáló távhőfogyasztók mellett, a gázfogyasztó háztartások éves átlagos gázfogyasztása drasztikusan csökkent (az elmúlt öt év alatt 25 %-kal) ami részben magyarázható egyszerű takarékosággal, illetve korszerűsítéssel (fűtés-korszerűsítéssel, szigetelés-javítással, megújuló energiahordozó alkalmazásával), de magyarázható a családok gazdasági nehézségeinek növekedésével. A gazdasági nehézségek hatására egyre többen használnak újra hagyományos, nem vezetékes energiahordozót is, ahol a műszaki feltételek biztosítottak egymás mellett használnak földgázt és hagyományos nem vezetékes energiahordozót, kandallók, cserépkályhák alkalmazásával a cirko-tüzelés, vagy konvektoros

hőellátás mellett. A nem vezetékes energiahordozók alkalmazásának növekedése kedvezőtlen légköri viszonyoknál rontják a környezeti állapotokat. Főként a régebbi beépítésű területeken jellemző a szilárd tüzelőanyag hasznosítására való visszatérés. Prognosztizálható, hogy a hagyományos nem vezetékes energiahordozóknak jelenleg tapasztalható növekvő hasznosítása várhatóan hosszabb távon fennmarad, fejlesztési kihívásként rögzíthető ennek visszaszorítása.

Vizsgálva a háztartások villamosenergia fogyasztási adatait is, azok az utóbbi években bár a földgázfogyasztás csökkenéséhez képest kisebb mértékben, de az elmúlt öt évben a villamosenergia fogyasztás is 15 %-kal csökkent, miközben a klímaberendezések használatának terjedése a növekedését indokolta volna. A csökkenés ugyan részben magyarázható lehetne takarékossgal, de meghatározóan a megújuló energiahordozók villamosenergia termelési célú hasznosításának jelentős növekedésével, de ez utóbbit a helyszíni bejárások nem támasztották alá, így valószínűsíthető, hogy a csökkenés a lakosság gazdasági nehézségeivel magyarázható.

A helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható, hogy jelenleg a megújuló energiahordozó hasznosítás a kerületben is egyre növekszik, több napkollektor, napelem látható, de energiagazdálkodást befolyásoló hatása még nem tapasztalható.

#### ***jelentős energiabázisok jelenléte a kerületben***

A kerületben jelentős energia bázis-létesítmények üzemelnek. A Hulladékhasznosító mű, a FŐTÁV Fűtőerőműve, a Zuglói 220/132 iparági alállomás, a Rákospalotai gázátadó állomás, amelyek, mint létesítmények és az azok hálózati csatlakozásai jelentős területhasznosítási korlátozásokat is okoznak a kerületben. Széles sávot terhel a 4 oszlop-soron érkező 220 kV-os átviteli hálózati nyomvonal, valamint a fővárosi földgázszállító körgyűrű kerületet érintő szakasza, valamint rövidebb hosszabb szakaszon a távhőhálózat oszlopokon haladó nyomvonala.

## **2. A KÖZMŰELLÁTÁS MÓDJÁNAK ÉRTÉKELÉSE**

#### ***légvezetékek és föld alatti közművek***

A közműigények mennyiségi kielégítése mellett, a közműfektetés módját érintően különösen a régebbi beépítésű területeken, jelentősebb fejlesztési feladatok szükségesek. A régebbi beépítésű területeken jellemző föld felett üzemelő villamosenergia és vezetékes elektronikus hírközlési elosztóhálózatok jelentős helyfoglalásukkal környezeti terhelést okoznak, amelynek a felszámolása hosszabb távú célként figyelembe veendő.

A felszín alatti közműelhelyezésnél sem tapasztalható, hogy törekedtek volna a takarékos elrendezésre, így a felszín alatt fektetett közművek helyfoglalása is kihat a felszín feletti terek hasznosítási lehetőségére és azt korlátozzák.

#### ***felszínvíz elvezetés módjai***

A környezeti állapotot, s ezzel az életkörülményeket alapvetően befolyásolják a felszíni vízvezetés rendszerében előforduló hiányosságok. A kerület, döntő hányadán, a lakótelep területén, az újabb beépítésű területeken, főbb utakon ugyan kiépített zárt csatornás csapadékvíz elvezetést építettek ki, de a régebbi beépítésű területeken a csapadékvíz elvezetésére néhol kétoldali, néhol egyoldali kialakított árok lenne hivatott, de ezek nem alkotnak hálózati rendszert, hidraulikailag rendezetlenek, sok a feliszapolódott, növényzettel benőtt szakasz. A jelentkező szélsőségesebb csapadék események zavarmentes elvezetésére a rendelkezésre álló vízvezető rendszer nem alkalmas.

#### ***a patakok revitalizációjának igénye***

A felszíni vizek befogadója a kerületen áthaladó Szilas-patak és Csömöri-patak, valamint a kerület északi szélén haladó Mogyoródi-patak. Mindhárom patak végbefogadója a Duna. A kerületen áthaladó

patakok, mint vízfelületek a csapadékvizek befogadásán kívül környezeti értéket növelő adottságok is lehetnének, jelenlegi állapotukban, rendezetlen-feliszapolódott medrűkkel nem javítják a környezetük állapotát. Revitalizációjukra szükség és igény is lenne.

**a közművek elhelyezése** A kerületben élők életkörülményeinek, a kerület környezeti állapotának alakításában a közművek elhelyezésének is meghatározó szerepe van. A föld feletti hálózatok egyes utcákban szinte betöltve a föld feletti tereket, egyrészt közvetlenül, a megjelenésük esztétikai hatásával rontják a kerület arculatát, másrészt helyfoglalásukkal korlátozzák az igényes közterület alakítását és a közterületekkel történő racionális területgazdálkodás lehetőségét, az utcafásítás gondosabb (napfényhatást csökkentő, árnyékoló hatás) kialakításának megoldását.

**közvilágítás év városkép** A környezeti állapot alakításában jelentős szerepet tölthetne be az utak-köztérek látványát meghatározó közvilágítás. A lakótelepen és az újabb beépítésű területeken ugyan a közvilágításra már lámpatesteket helyeztek el, de ma már ezek döntő hányada avult típusú. A kerület régebbi beépítésű részeire azonban jellemző, hogy közvilágítása az esztétikus egyedi lámpatestek helyett, a kifesztésű elosztóhálózatok tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott, így arculat-alakító hatása nem érvényesülhet, emellett csak a minimálisan előírt közlekedésbiztonságot szolgálja. A vagyonvédelem, az arcualtalakítás és a társadalmi közérzet javítására is a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztése szükséges.

**hírközlési szolgáltatás megfelelő kiépítettsége** A kerületben úgy a vezetékes, mint a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatás megfelelően kiépítetten rendelkezésre áll. A vezeték nélküli ellátottságra, a megfelelő beltéri lefedettség biztosításához a szükséges építmények elhelyezésre kerültek. A vezetékes szolgáltatás a lakótelep és az újabb beépítésű területeken már földalatti elhelyezéssel üzemel, a régebbi beépítésű területeken jellemzően föld feletti telepítéssel építették.

### 3. A KLÍMAVÁLTOZÁS HATÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE A KÖZMŰVESÍTÉS SZEMPONTJÁBÓL

**a közművesítés értékelésének fenntarthatósági szemlélete** A közműveket érintően a feltáró vizsgálatok készítése során meghatározó szempontként jelentkezett, hogy az ismert és prognosztizált közműveket is érintő változásokhoz, a fenntarthatóság javítására, illetve a klímaváltozás kompenzálására miként tud a jelenleg üzemelő közműinfrastruktúra alkalmazkodni.

A világban jelentkező klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A kerületben élők számára az élhetőséget szolgáló elvárt életkörülményeket a változó környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb infrastruktúra ellátással, ezen belül közműellátással elégíthető ki. A közműellátás vonatkozásában így már nemcsak mennyiségi elvárások vannak, hanem minőségi ellátási színvonalával szemben is vannak elvárások.

**klímaváltozás – kihívás a** A klímaváltozás okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények és az általános felmelegedés előfordulása mellett is az élhetőség fenntartása a közműellátással szemben új igényeket támaszt.

Változnak a csapadék viszonyok, rövid idő alatt nagy intenzitású záporok veszélyeztetik az épített környezetet és a természeti környezetet csak úgy, mint a mezőgazdasági hasznosítású földterületeket, erdőterületeket.

**a vízelvező rendszerek hiányosságai** A kerületben kialakult, illetve kialakított vízelvezető rendszerek, beleértve a kerületen áthaladó patakok medrét is, a nagy záporok zavarmentes levezetését nem tudják biztosítani. A nyílt árkos

vízvezetésű városrészekben a nyílt árkok részben a megfelelő kialakítás, részben a karbantartás hiányosságai miatt, illetve a hidraulikai rendezetlenségük okán, a nagy záporok levezetésére nem alkalmasak. Különösen problémás ez ott, ahol vagy ahol még a nyílt árkokat sem hozták létre. A megfelelő vízvezetés kialakításának hiánya az épített környezetben elöntés veszélyeztetést, komoly eróziót okoz az utaknál, a beépített és a be nem épített területeken egyaránt.

***vízfolyások, patakok fejlesztési igényei***

A befogadó patakba, vízfolyásokba lökésszerűen érkező csapadékvizek mederben tartása nehézségeket, időnként elöntéseket okoz. Ennek elkerülésére a vízfolyások, patakok medrét is fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok fogadására. Fejleszteni kell a vízvezetés hálózati rendszerét és növelni kell a víz-visszatartás lehetőségét.

A klímaváltozás okozta hatás az is, hogy számítani kell arra, hogy a csapadékesemények hiánya is megjelenhet, amely nagy szárazságokat hoz, hatására a talajvízszint süllyedése jelentkezik, ennek kezelésére a víz-visszatartás lehetőségére is fel kell készülni. Víz-visszatartásra a patak medrek melletti sávok hasznosíthatók legkedvezőbben, amelyek a patak revitalizációjának részeként valósíthatók meg.

***energiaellátási igények – fűtés***

A klímaváltozás okozta felmelegedés kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni. A téli fűtési szezonban ugyan energia-megtakarítás várható, de a nyári túlmelegedés elleni klímavédelem energiaigénye meghaladja a téli megtakarítást.

A klímaváltozás kompenzálásához szükséges energiaellátással szembeni többlet igények a fenntartási költségeket növelnék. Ezért megoldást kell keresni - a komfortszint csökkentése nélkül - az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére, amely a fejlődés fenntarthatóságát segítené elő.

***megújuló energiahordozók alkalmazása***

Az üzemeltetés költségigénye csökkenthető, a fenntarthatóság javítható optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával, a hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhöz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia és távhő) képest minimális.

A megújuló energiahordozók alkalmazási hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. Alkalmazásra a kerületben elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája is hasznosítható.

## KÖZMŰVESÍTÉSI PROBLÉMÁK

### *problémák*

- kerület területén áthaladó gerincvezetékek (nagynyomású földgázszállító vezeték, nagyfeszültségű átviteli hálózat nyomvonala) helyfoglalása korlátozza a területhasználatot;
- mélyfekvésű, magasabb talajvízállású területek jelenléte a kerületben;
- felszíni vízvezetés kiépítettségének hiányosságai, a befogadó patakok feliszapolódott medrének korlátozott befogadóképessége;
- megfelelő támogatás biztosítása nélkül a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés fejlesztése nem valósítható meg;
- a meglévő szennyvíz elvezető hálózat telített, egyes újonnan beépülő, vagy jelentősen átépülő területek szennyvízelvezetése megoldatlan;
- a klímaváltozás hatásaira az egyes közművek időszakosan túlterhelté válhatnak (hirtelen csapadékesemények, légkondicionáló berendezések terhelése, stb.);
- megfelelő támogatás nélkül a klímaváltozás hatásaira való felkészülés lehetőségét (fasor telepítés napárnyékolásra) gátolja a felszín feletti és felszín alatti közművek jelenléte és helyfoglalása;
- minimális mértékű megújuló energiahasznosítás;
- a jogszabályi környezet ellehetetleníti a megújuló energiaforrások terjedését, hiányzik a megfelelő támogatási rendszer, amely az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések által generált projekteket, a megújuló energiahasznosítást szolgáló beruházásokat elindítaná, illetve az elvárt megtérülést biztosítaná;
- a régebbi beépítésű területeken a villamosenergia elosztó- és a vezetékes elektronikus hírközlési oszlopokra fektetett hálózatok helyfoglalása (rendezetlen utcakép, fa-sor telepítés korlátozása);
- a villamosenergia elosztóhálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott közvilágítású területek közvilágításának energetikai, mennyiségi és minőségi hiányosságai;
- a régebbi beépítésű területeken a kiépített vezetékes energiellátás ellenére a szilárd tüzelőanyag hasznosítására való visszatérés.



## A KÖZMŰVESÍTÉS ÉRTÉKEI

*értékek*

- a teljes közműellátottság közel kerületi szintű kiépítettsége;
- közmű bázislétesítmények kerületen belüli elhelyezkedése (iparági HUHA és szolgáltatói fűtőerőmű hőbázisok, villamosenergia iparági és szolgáltatói alállomás, iparági gázátadó és szolgáltatói gázfogadó-nyomáscsökkentők; patakok, mint a felszíni vizek befogadói);
- közművek bázis és gerinclétesítményeiben rendelkezésre álló kapacitások;
- kiépített vezetékes energiahordozóval (földgáz, távhő) megoldott termikus energiaellátás környezetvédelmi kedvező hatása;
- a csatornahálózat folyamatos bővülése, az újonnan csatornázásra kerülő területek elválasztott rendszerű vízelvezetése;
- új vagy felújított útszakaszokon energiatakarékos közvilágítás létesítése;
- elektronikus hírközlés kiépítettsége.

## KÖZMŰFEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK

*lehetőségek*

- a kerület területén áthaladó patakok jelenléte, annak kedvező befogadóként történő figyelembe vételi lehetősége;
- a patakok revitalizációjával a környezeti állapotok javítása és a többfunkciós hasznosítás lehetőségének kialakítása;
- a csapadékvíz felszíni vízelvezetésének megoldásával, a csatornahálózat ütemezett fejlesztésével a potenciális fejlesztési területek aktiválása;
- a közvilágítás mennyiségi és minőségi fejlesztésével, a meglévő felszín feletti vezetékek kiváltásával, a szilárd tüzelőanyag használatának visszaszorításával a régebbi beépítésű területek minőségi fejlesztése;
- a távhőszolgáltatás gazdaságosságának javításával, a paneles épületállomány energetikai felújításával a távhő versenyképessége további javítható;
- elektronikus hírközlési hálózatok széleskörű szolgáltatási lehetősége;
- a megújuló energiahordozók közül a napenergia rendelkezésre álló hasznosítási lehetősége;
- a napenergia helyi hasznosítására irányuló lakossági érdeklődés támogatása;
- a megújuló energiahordozók részarányának növelésével, a lakossági energiahatékonysági beruházások ösztönzésével a klímaváltozás hatásaira való felkészülés.

## IX. KÖRNYEZETVÉDELEM, KORLÁTOZÁSOK

### 1. KÖRNYEZETVÉDELEM HELYZETÉRTÉKELÉSE

**a levegő minősége** A kerületben a levegőminőség alapvetően jónak mondható, de a főutak mentén jelentősebb szennyező sávok problémát okoznak. A kerület fő környezeti problémáját az áthaladó M3 autópálya és más kisebb forgalmú utak jelentik. A vasút is jelentős zajforrás, így egyes helyeken vizsgálendő a műszaki zajvédelem szükségessége.

A levegőtisztaság védelmével szembe megy a kertvárosokban tapasztalható szilárd tüzelőanyagok használata, mely környezetvédelmi és lakossági feszültségeket is okoz. A talajadottságok miatt mindemellett a szállópor jelenléte jelent komolyabb problémát, melyet a szárazság, a beültetés és az öntözés hiánya jelentősen növelhet.

**felszíni és felszín alatti vizek veszélyeztetettsége** A felszíni és felszín alatti vizekre veszélyt jelenthetnek az üzemi területeken a nem megfelelően kezelt veszélyes hulladékok, az illegális személtlerakatok. A régi iparterületek is potenciálisan szennyezettek lehetnek. A felszíni vízfolyások (Szilas-patak, Csömöri-patak) kis vízhozamuk miatt fokozottan érzékenyek a szennyezésekre. Mindezt tovább fokozza, hogy egyes – főként kertvárosi – területeken nem megfelelő a felszíni vízvezetés, mely a csatornahálózat túltelítettségével, az egyesített rendszerek esetleges kiöntésével járhat, így jelentős környezeti problémagócként jelentkezik már ma is, de a jövőben prognosztizálható csapadékesemények tekintetében még inkább.

### 2. KORLÁTOZÁSOK

**tevékenységből eredő korlátozás** Tevékenységből eredő korlátozást jelent a nagyfeszültségű légvezetékek védősávja, valamint az elektromos állomás védősávja.

**a környezet védelmében történő korlátozás** Minimális mértékű területhasználati korlátozást jelent, hogy a kerület északi részét érinti a Duna balparti vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezetének területe.

**közlekedési védőtávolságok** Az M0 és M3 autópályák 100 m-es a Rákospalotai határút és a Régi főtí út, valamint a Szentmihályi út külterületi szakaszán 50 m-es védőtávolság betartandó.

A vasúti pályák mentén 50 m-es védősáv betartandó, melyen belül a vasút engedélye szükséges épület vagy építmény elhelyezéséhez.

### KÖRNYEZETVÉDELMI PROBLÉMÁK

- problémák*
- potenciálisan szennyezett talajuk lehetnek a régi ipari területek;
  - a talajvízben és a talajban is megemelkedett nitrit és nitrát szennyezéssel kell számolni;
  - a felszíni vízfolyások kis vízhozamai miatt fokozottan érzékenyek a szennyezésekre (Szilas-patak, Csömöri-patak);
  - a gazdaságfejlesztési tartalékterületek nem jól közművesítettek;
  - a kertvárosi részeken a vízvezető rendszer nem tudja elvezetni a nagy mennyiségű csapadékot;
  - jelentős légszennyező a kerületben az M3 autópálya, a Budapesti Hulladékégető Mű;
  - a fűtési szezonban a nem megfelelő tüzelőanyagok használata a kertvárosias részeken feszültséget okoz;

- az egyre gyakoribbá váló időjárási szélsőségek negatív hatása, a fellépő szárazság növelheti a porszennyezettséget a kerületben;
- Körvasútsori körút megépülése a nyomvonal mentén jelentősebb zaj és légszennyezés növekedést okozhat;
- határérték körüli a zajterhelés a Budapest-Vác, Budapest-Fót, valamint a Körvasút mentén;
- az elővárosi vasúti forgalom növekedése a vasút menti zajterhelés jelentősebb növekedésével járhat;
- a lakóterületen működő kisüzemek zajterhelése helyenként zavaró (elsősorban a járműjavítók);
- az üzemi területeken számottevő mennyiségű veszélyes hulladék képződésével kell számolni;
- a kivezető utak környéke illegális hulladék elhelyezés miatt jelentősen veszélyeztetett.

#### KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRTÉKEK

##### értékek

- a kerület már beépített részei összközművesek;
- a levegőminőség a kerület nagy részén jónak tekinthető, minősége az elmúlt években folyamatosan javult;
- Újpalotán automata imissziómérő állomás működik (Kórákás park);
- az M3 autópálya bevezető szakasza mentén a legzajosabb részeken zajvédő fal létesült;
- a kerületben két helyen is működik szelektív hulladékgyűjtő udvar;
- a zöldhulladék-gyűjtés megoldott;
- építésföldtani korlátok a kerületet nem érintik.

#### A KÖRNYEZETVÉDELEM FEJLESZTÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

##### lehetőségek

- EU pályázati lehetőségek környezetvédelmi beruházásokra intézmények és magánszemélyek számára;
- a hulladék újrahasznosítási arányának növelését az EU kiemelten támogatja;
- a zaj- és légszennyezés csökkentése a komplex, összvárosi szintű stratégiák keretében történhet, ezek támogatásával hatékonyabban megvalósítható;
- az életminőség javítása többek közt zajvédő létesítmények kiépítésével történhet az M3 autópálya és a vasútvonalak kritikus zajterhelésű szakaszain;
- a környezeti állapot jelentősen javítható az illegális hulladéklerakók felszámolásával;
- a lakossági hűtési és fűtési energia felhasználás az épületek korszerűsítésével jelentősen csökkenthető;
- a helyi energiák nagyobb mértékű felhasználása (napenergia, földhő).

## X. VÁROSKLÍMA

### 1. A KERÜLET KLIMATIKUS VISZONYAINAK ÉRTÉKELÉSE

**városszéli pozíció kedvező hatása** A kerület pozíciója révén kevésbé számít kitétnek a városi klíma negatív hatásainak. A nem beépített területek a sűrűbb beépített területeknél akár több fokkal is hűvösebbek lehetnek, hűtő szerepük sok esetben érvényesülhet.

**hősziget hatás** Ennek ellenére a kerület sűrűn beépített részein a hősziget hatás érzékelhető, mivel itt a burkolt és beépített felületek aránya magas a biológiai aktív felületekhez képest. Nagy szerepet játszanak ebben a jelentős beépítettséggel és burkolt felületekkel rendelkező gazdasági területek, ahol pontszerűen, de intenzíven jelentkezik a hősziget hatás.

A gazdasági területek pozíciója révén emellett a nem beépített mezőgazdasági és erdőterületek felől gyengén áramló hűsebb levegő a hőszigetek hatására felmelegedhet, így a lakóterületeket már melegebb légáramlatok érik el.

A magas felszínhőmérséklet egyes lakótelepi területeken is érzékelhető, mely kedvezőbb irányba fordítható az épületek külső hőszigetelésével, a vízáteresztő, reflektív térburkolatok alkalmazásával, a zöld és vízfelületek bővítésével.

### 2. A KLÍMAVÁLTOZÁS HATÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE

**intenzív hirtelen csapadékesemények** A változó klimatikus viszonyok a kerületet is negatívan érinthetik. Jelenleg is problémás a kerület egyes helyein a felszíni vízvezetés. A jövőre tekintve a hirtelen lehulló, nagy intenzitású csapadékesemények gyakoriságának növekedése prognosztizálható, ami időszakosan túlterheli a csatornarendszert, mely főként az egyesített rendszereknél jelenthet komolyabb problémát.

**elhúzódó szárazság** A szélsőséges időjárási események mellett számolni kell a száraz időszakok elhúzódásával is. A mezőgazdasági területek öntözése nem csupán a termelékenység, de a pormegkötés miatt is egyre fontosabbá válik a kerület számára.

A szárazságot kevésbé tűrő városi zöldfelületek megfelelő öntözés nélkül veszítenek értékükből, nem tudják kifejteni pozitív hatásukat.

A nem kívánt problémák és károk enyhíthetők többek közt az esővizek gyűjtésével, szikkasztásával, a zöldfelületek és fásítások növelésével, a burkolt felületek vízáteresztő képességének növelésével. Mindennek alapvető feltétele a tudatos tervezés, és a szakszerű megvalósítás.

**forró időszakok számának és időtartamának növekedése** A klímaváltozás másik, kerületet érintő fő hatása a meleg időszakok növekvő száma, időbeli elhúzódása. A forró nyári napok számának megnövekedése a lakosság szempontjából kiemelt kérdéskör, mivel ilyenkor egyaránt érzékelhetően megnő a hűtés miatti energiafogyasztás, és az egészségügyi panaszok száma is.

A nem kívánt túlzott hőterhelés elleni védekezés ezért kiemelt jelentőségű. Az épületek energetikai korszerűsítésén túlmenően jelentős szerepet játszik a növényalkalmazás, azok árnyékoló hatása, párologtatása is.

**felkészülés a klímaváltozásra** A kerület jövőbeni élhetőségének megőrzése érdekében célszerű lenne, ha rendelkezne klímavédelmi akciótervvel, és komplex, több ágazatra kiterjedő klímaadaptációs koncepcióval, ugyanakkor ezek jelenleg nem állnak rendelkezésre.

### VÁROSKLIMATIKAI PROBLÉMÁK

- problémák*
- a városi klíma negatív hatásai a kerület sűrűn beépített részein érzékelhetők (városi hősziget);
  - korszerűtlen, rossz energiahatékonyságú az épületállomány jelentős része;
  - egyes területeken a burkolt felületek magas aránya miatt erős a porszennyezés, a vízelvező képesség rossz, a felszínhőmérséklet kedvezőtlen;
  - felszíni-víz elvezetési problémákkal terheltek egyes területek;
  - a globális felmelegedés erősödése, a szélsőséges időjárási események gyakoriságának növekedése ellenére hiányzik a kerület komplex klímavédelmi, klímaadaptációs terve.

### VÁROSKLIMATIKAI ÉRTÉKEK

- értékek*
- a kerület a főváros egyik legkevésbé szennyezett területe;
  - a kerület egészét tekintve a városi klíma hatásai kevésbé érvényesülnek;
  - a kerületbe jutó levegő részben a fővároson kívülről érkezik;
  - a levegőminőség a hegyvidéki zónával összehasonlítva is kedvező;
  - jelentős a mikroklimatikus viszonyokat módosító fásítottság;
  - kedvező a zöldfelületek nagyarányú jelenléte.

### A VÁLTOZÓ VÁROSKLÍMÁHOZ VALÓ ALKALMAZKODÁSI LEHETŐSÉGEI

- lehetőségek*
- a gazdasági és lakóterületi fejlesztések zöldfelületi fejlesztésekkel együtt valósulhatnak meg, melyek ellensúlyozni tudják a beépítettség növekedésének a városi klímára gyakorolt kedvezőtlen hatását;
  - a lakóterületi fejlesztéseknél nagyobb arányú, kondicionáló hatással bíró zöldfelületek alakíthatók ki;
  - a Szilas-patak revitalizációjával tovább növelhető a biológiaiilag aktív felületek száma;
  - komplex települési klímavédelmi és klímaadaptációs akcióterv elkészítése;
  - a környezettudatos szemlélet erősítése;
  - a klímavédelem, a klímaadaptáció gyakorlati szempontjainak hatékonyabb érvényesítése a gazdasági visszaesés ellenére, az EU-s tematikus célok figyelembevételével.

## Problémák és értékek összegző elemzése

Az egyes szakterületi probléma – érték – lehetőség elemzés summájaként készült el a „probléma és értéktérkép”. A térkép elsősorban településrendezési szempontból közelít az egyes problémákhoz és értékekhez, ugyanakkor nyilvánvalóan nem hagyhatók figyelmen kívül az egyéb „soft” elemek sem. A probléma- és értéktérkép megalapozásához kellő segítséget ad, hogy az ITS helyzetértékelésével egy időben tudott létrejönni, így az ott feltárt elemek is beépíthetővé váltak.

### I. SZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

#### 1. ELSZIGETELTSÉG

**elválasztó elemek** A kerület egyik legfőbb problémája a közlekedési infrastruktúra elemekből adódó elválasztó hatásból adódik. A kerület gyakorlatilag elszigetelten van jelen a környező városrészek között.

**elszigeteltség Újpesttől** Újpesttől a Rákosrendező északi része és a vasútvonal olyan mértékben határolja el, hogy az átjárás csupán néhány helyszínen lehetséges. Különszintű közúti átjutás csak két helyen, a Hubay Jenő térnél, és a Géza fejedelem térnél lehetséges. További két szintbeni kereszteződés szolgálja az átjutást, azonban ezek működése a sűrű vasúti közlekedés miatt nem tud teljes értékű lenni. Ebből a szempontból meghatározó jelentőséggel bír az M0 kiépülése, mely megfelelő kapacitását, külpontos kapcsolatot ad így Káposztásmegygyerrel.

**elszigeteltség a belső városrészekről** Hasonlóan problémás a kerület Zuglóval, és a belső városi területekkel való kapcsolata. Déli irányba az elsőrendű megközelítésként az M3-as bevezetője szolgál, mely közúti szempontból nagy áteresztőképességgel bír, de gyalogosan és kerékpárral használhatatlannak tekinthető. Szintén jelentős szerepkörrel rendelkezik a Kolozsvár utcai átjáró, ahol a gyalogos átkelés is jobban biztosított. Az Újpalotai lakótelep fő városi kapcsolata a Drégelyvár utca, mely szintén különszintű kapcsolattal rendelkezik.

A kerület keleti szélén lévő Rákospalotai határ út – Vezseny u. a Mogyoródi út felé csupán szintbeni csomóponttal rendelkezik, és meglehetősen külpontos is a kerület lakóterületei szempontjából. Déli irányba e kapcsolatokat mindössze két gyalogos átjáró egészíti ki, miközben a kitaposott ösvények alapján jól látható igény jelentkezik a kerületközi kapcsolatokra.

**szomszédsági hiány a XVI. kerülettel** A XVI. kerülettől ugyan jelentős infrastrukturális elem nem választja el, de a déli gazdasági terület, a tőle északra lévő jelenleg üres terület, és az erdősávok jelentős elhatároló - tagoló elemként jelentkeznek, így valós szomszédsági helyzet nem alakulhatott eddig ki a két kerület között.

**kapcsolat hiány az északi településekkel** Északról a kerületet az M0 és főként mezőgazdasági területek határolják, így a környező településekkel szintén nem alakulhat ki érdemi kapcsolat. Az egyetlen meghatározó szomszédsági viszonyt itt a főtí gazdasági terület jelentheti, mely jelentős kereskedelmi elszívó hatást gyakorol a kerületre.

**városi munkamegosztás hiánya** A kerület az elválasztó elemek miatt tehát nem rendelkezik megfelelő külső kapcsolatokkal, így a kerületközi „munkamegosztás” sem tud megfelelően érvényesülni. A városi szolgáltatások így nem, vagy csak unikális vonzerő (pl. Pólus Center, Ázsia Center) által tudnak kerülethatárokra átívelő vonzáskörzetet kiépíteni.

## 2. KÖZPONTI HELYSZÍNEK FUNKCIÓHIÁNYAI

- önfenntartási igény** Az elszigeteltség értelemszerűen a kerületen belüli „önfenntartási igényt” növeli. A belső területeken a hagyományos központképződés csírái több helyen meg is jelentek.
- Rákospalota városközpont** A kerület központjaként Rákospalota hagyományos városközpontja definiálható, ugyanakkor egy ilyen méretű kerülethez képest funkcionálisan meglehetősen hiányosnak mondható, inkább csak a hivatali ügyintézés miatt ékeskedhet ezzel a szerepkörrel. A központ ugyanakkor sok fejlesztési lehetőséggel rendelkezik, ahogy arra a korábbi tervpályázat is rámutatott.
- Újpalota központja** Újpalotán tervezett központi terület kezdett kiépülni a lakótelep építésekor. Ez a központi terület azonban nem tudott kiteljesedni, a tervekben szereplő művelődési központtal egybekötött szolgáltató komplexum nem készült el, így azóta is hiátus érzékelhető a területen. A lakótelep „Fő tere” több körben lefolytatott tervezési folyamat eredményeként újulhat meg, mely erősítheti e központi szerepkört.
- monofunkciós központ** A kerület harmadik jelentősebb – több fejlesztési dokumentumban is definiált – központjának nevezhető területe a Pólus Center. E külpontos helyzetű, elsősorban kereskedelmi szereppel rendelkező bevásárlóközpont a legjelentősebb kerülethatárokon átívelő vonzerővel rendelkező létesítmény, ugyanakkor a monofunkcionalitása miatt csökevényesnek tekinthető. A környezetében kijelölt intézményi területek fejlesztése megfelelő koordinálás esetén megtörheti ezt a funkcionális egyedulalmat, és a vegyesebb városi funkciók körét bővítheti.
- lokális központok kis vonzaskörzettel** A kerületben e meghatározó központi területek mellett több kisebb lokális központ is fellelhető, melyek sok esetben kötődnek az egyes lakótelepekhez, alapintézményekhez, vagy éppen a régi utcákhoz, melyek mentén kereskedelmi, szolgáltató, esetenként vendéglátó funkció települt meg. E helyek ugyanakkor főként csak a szűk környezetüket szolgálják ki, jellemzően kerületen belüli vonzaskörzettel sem rendelkeznek.

## 3. PEREMTERÜLETEK

- ellátottsági hiányok** A szerkezeti adottságok miatt a vegyes városias funkciók jellemzően a kerület belső részein alakulnak ki. A jelentős elhatároltság miatt így az elválasztó elemek menti területeken általánosan monofunkciós lakóterületek, vagy gazdasági területek alakultak ki. Sok esetben ezek a területek – a nehéz megközelíthetőségük következtében értelemszerűen – távol esnek az alapintézményektől, a kereskedelmi létesítményektől.
- szociális feszültségek** A fentiek következtében ezek a területek szó szerint peremterületként értelmezhetők, melyek sok esetben szociális problémákkal is párosulnak. A Szociális TFP elemzése alapján jól kimutatható problémák jelentkeznek Rákospalota Újfalú városrészében, de Pestújhely egyes tömbjei is krízis veszélyeztetettnek számítanak. Bár a településrendezési eszközökkel csak kis mértékben befolyásolhatók ezek a folyamatok, a komplex városfejlesztés – városmegújításnak részét képezheti a progresszív építési szabályozás is.

## 4. KÖZLEKEDÉSBŐL SZÁRMAZÓ TERHELÉS, LEHETŐSÉG

- forgalmi terhelés** A kerület fő szerkezete természetesen meghatározza a közlekedési útvonalak terheltségéből adódó környezeti hatásokat, de egyben lehetőségeket is nyújt. Jelentős átmenő forgalommal kell szembesülnie a kerületnek a fő úthálózatán, melyek által a város többi területe elérhetővé válhat. Mindez komoly hatással van a szomszédos lakóterületekre, melyeken az élhetőség színvonalát, vagy épp az

ingatlanok árát korlátozzák. Ez a hatás leginkább az M3-as bevezető mentén érvényesül, ahol a lakhatási körülmények kifejezetten rosszak, a terhelésből adódó konfliktusok hosszú távon is várhatóan megmaradnak.

***forgalomból adódó lehetőségek***

A közlekedési kapcsolatok ugyanakkor lehetőségként is szolgálnak a kerület számára. Az M0-által megerősödő szerepű M3-as bevezetőjére jelentős kiterjedésű kereskedelmi - gazdasági terület fűződik fel, melynek kiaknázása még nem teljes körű. E gazdasági lehetőséget persze befolyásolhatják más külső körülmények is, így pl. a főtí gazdasági területek elszívó hatása.

## II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS KONFLIKTUSAI

### 1. LAKÓTERÜLETEK

***kertvárosi jellegű beépítések***

A lakóterületek közül több, alapvetően eltérő helyzetben lévő típust lehet megkülönböztetni. Legnagyobb kiterjedéssel a kertvárosias jellegű lakóterületek rendelkeznek. Bár a tömb és telekszerkezet viszonylag tervezett, az épületállomány meglehetősen heterogén képet mutat, így igazán karakteres településrészről a legtöbb helyen nem lehet beszélni. Sok helyen az ikres beépítési mód adná a karaktert, de az épületek egyesével történő megújítása épp, hogy zilált utcaképet eredményez. A fokozatos felújítások és átépülések mellett ugyanakkor a kerületen belüli arányt tekintve, de városi szinten is jellemzően korosabb épületállománnyal lehet számolni, így az épületek jelentős része épületenergetikai szempontból korszerűtlennek számít. Sok helyen a szociális viszonyokkal is összefüggésbe hozhatóan tapasztalható a nem megfelelő tüzelőanyag használat, mely környezetvédelmi szempontból jelentős visszalépésnek számít. A kertvárosias lakóterületeken a fent ismertetett funkcióhiány is általános problémaként jelölhető meg. A közterületeken bár jelentős faállomány van jelen azok nem egységesek, sok az elvadult, beteg egyed. Az utcaképet emellett általánosan a légvizeték hada uralja. Egyes területeken – pl. a Közvágóhíd utcától északra a felszíni vízvezetés hiányai érzékelhetők.

***kisvárosias jellegű beépítések***

Főként Rákospalota Újfalú részén fordul át a kertvárosias beépítés kisvárosias jellegűvé. Ez a váltás magasságban kevésbé, inkább a hézagosan zárt sorú összeépülésekben mutatkozik meg. Ezekben a területeken kiemelten jellemző a korszerűtlenség mind épületenergetikai szempontból, mind a lakások kialakítása vonatkozásában. Mindezt jól mutatja a TFP-ben krízis veszélyeztetett tömbnek azonosított területek koncentrációja. A felújítások során külön problémaként jelentkeznek a korabeli díszes homlokzatok, melyek egyre többször a külső hőszigetelés áldozatává esnek, így az utcakép sivár, egyhangúvá válik. Sok esetben lehet találkozni ezeken a területeken a tömbbelső felé való terjeszkedéssel is - mind melléképülettel, mind második lakóépülettel -, mely amellett, hogy a belső zöldfelületek rovására történik, kellemetlen szomszédsági viszonyokhoz vezethet. Karakteres településrészként azonosítható Rákospalota városközpontjától északra eső rész, - Öregfalú - ahol szintén több, egyedileg is értékes, védett épület van jelen. Az Újfalun leírtak közül itt is sok probléma releváns. Az értékes épületállomány megőrzése, karakterjellemzőinek továbbéltetése a változó jogszabályi környezetben (300 m<sup>2</sup> alatti épületekre vonatkozó szabályok) jelentős kihívás elé állítja az önkormányzatot.



***lakótelepek, telepszerű beépítések***

A lakóterületek harmadik jól elválasztható típusába tartoznak a lakótelepek, és az egyéb telepszerű beépítések (pl. MÁV telep). A jellemzően alacsony szintszámú kertvárosias és kisvárosias jellegű „masszába” beépült telepek önálló világot képeznek, önálló kezelést igényelnek mind településrendezési, mind egyéb városfejlesztési szempontból. Az önmagukban egyedi karaktert képző területek önálló megújulása nem prognosztizálható, de az önkormányzat proaktív tevékenységével ösztönözni, irányítani tudja azt. A nagyobb lakótelepi részeknél, így Újpalotán is, a lakóépületek környezetének megújítása, a kiszolgáló funkciók és intézmények fejlesztése, de legalábbis szinten tartása jelentős kihívás. A lakótelepek esetében a komplex beavatkozások vezethetnek eredményre, bár egy-egy pontszerű akció is jelentős erőfeszítést, tervezést és időt igényel, ezért a megújulás hosszan elhúzódó folyamatával lehet számolni.

**2. GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGEK TERÜLETEI*****gazdasági szerep***

A gazdasági területek szerepe a kerület szempontjából kiemelt jelentőségű. A belső, jellemzően lakódomináns városrészeket többnyire ipari - gazdasági területek határolják. A gazdasági területek sok esetben nagykereskedelmi funkciót töltenek be, de jelentős mértékben lehet termelési tevékenységgel is találkozni. Ezek a területek jelentős munkaerőpiaci szereppel is rendelkeznek, a kerület lakosságának egy része helyben juthat munkalehetőséghez.

***környezeti szerep, városklíma***

A legtöbb gazdasági terület környezeti szempontból kedvezőtlen jellemzőkkel bír. Magas a beépített és a burkolt felületek aránya, zöldfelületi arányok általában kritikusan alacsonyak. Mindez hozzájárul a városi hősziget képződés jelenségéhez, mely nem csak helyben, de a környező lakóterületeken is problémát okoz. A kerület számára fontos cél kell, hogy legyen, a klimatikus viszonyok kordában tartása, mivel jelentősen befolyásolják az itt élők életkörülményeit. A gazdasági területek megújulása folyamán ezért kellő figyelmet kell fordítani a megfelelő zöldfelületi ellátottságra, a területkarékos telepítésre, a környező területi kapcsolatokra. Bár jelentős kiterjedésű zöldmezős fejlesztési terület áll rendelkezésre a gazdasági funkciók megtelepülésére, előnyben kell részesíteni a meglévő területek korszerűsítését, átstrukturálását, bővítését.

***szomszédsági konfliktus***

A nagyobb gazdasági területek mellett sok esetben lehet találkozni – főként a peremterületeken – kisebb, gazdasági tevékenységnek helyszínt adó területekkel. Bár általában ezek a vasúti területek és a lakóterületek közé szorulnak, helyenként a kisebb műhelyek a lakóterületbe ékelődnek, tevékenységükkel zavarhatják környezetüket.

**3. ÁTALAKULÓ, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK*****Növényolajgyár***

Egyes barnamezős területek az átalakulás küszöbén állnak. Kiemelendő a volt Növényolajgyár területe, ahol a terület átstrukturálása, funkcióváltása kívánatos. A terület átalakulását minden eszközzel segíteni érdemes, így a településrendezési tervezés folyamán jól alkalmazható, előremutató szabályok kialakítása szükségeltetik.

***Mogyoród útja menti tömb***

A volt növényolajgyár mellett más típusú problémával lehet találkozni. A Mogyoród útja menti tömb átalakulásának elősegítése több szempontból is indokolt. A terület intézményi irányú funkcióváltása kiváló átmeneti sávként szolgálhat a Csobogós utcai lakótelep, és az északi gazdasági területek között. A volt Növényolajgyár területén tervezett fejlesztésekkel összefüggésben a lakótelepi oldalon a Szilas patak revitalizációjával minőségi, természetközeli rekreációs zöldterület létrehozására nyílhat lehetőség, mely mind a lakótelepet, mind az új intézményi területet szolgálhatja. A bonyolult, elaprózódott tulajdonosi struktúra miatt a terület átalakulása magától nem várható, így külső

beavatkozást igényel. A megfelelő fejlődési irány érdekében a tulajdonosi struktúra újrendezése szükséges, mely figyelembe veszi a TSZT-ben meghatározott területfelhasználást. A terület fejlődését mind településrendezési, mind egyéb eszközökkel segíteni kell.

**Észak-Pesti Kórház** A 100%-os önkormányzati tulajdonú Észak-Pesti kórház egészségügyi funkcióval való megújítása az Önkormányzat régi célja. Mivel jelenleg az épületek túlnyomó része használaton kívül és leromlott állapotban van, jelentős felújításokkal és bontásokkal lehet számolni. Emellett értelemszerűen új épületrészek elhelyezését is biztosítani kell. Ezek többnyire a szabályozás tárgykörébe sorolható feladatok. A cél szempontjából a lehető legflexibilisebb építési lehetőségeket kell biztosítani a szabályozásnak.

#### 4. ZÖLDFELÜLETEK, VÁROSKLÍMA, VÁROSÖKOLÓGIA

**zöld tömbbelső** A beépített területek zöldfelületi ellátottsága budapesti szinten viszonylag kedvezőnek mondható. Ebben jelentős szerepe van a kiterjedt kertvárosias jellegű területeknek. A beépítés burjánzása, a melléképítmények egyre növekvő száma elsősorban a tömbbelső irányába terjed, többnyire a zöldfelületek rovására. Az udvarokban a gondozott zöldfelületek helyett sok helyütt a mellékes gazdasági tevékenységhez tartozó tárolás az uralkodó, mely burkolt vagy poros felszíni kialakulással párosul.

**közterületi zöld sávok** A közterületek szélessége a legtöbb esetben helyet ad növény-sávok részére, azonban a fásítás – bár nagy számban van jelen – jellemzően csak szórványos, töredékes, és a faállomány minősége is sok helyen megújításra szorul. A fasorok, zöldsávok és a közterületi parkolás feltételei egyes utcákban ütközőpontot jelentenek, ezért forgalomtechnikai beavatkozásokat igényelnek.

**lakótelepi zöldfelületek** A kiterjedtebb közterületi zöldfelületek főként a lakótelepek környezetében jelennek meg. Ezek minősége sajnos az elvárt állapottól sokszor távol áll, bár az önkormányzat jelentős erőfeszítéseket tesz ennek javítása érdekében. A lakótelepek esetében is a parkolási problémák jelentik a fő konfliktust, melyre főként a zöldfelületek helyén létesülő parkolók kijelölése a legelterjedtebb megoldás, csökkentve a zöldfelületi arányt.

**klimatikus szerep** Bár a belső területek mikroklimatikus viszonyait jelentősen befolyásolják a tömbbelső és a közterületek zöldfelületei a kerület városszéli pozíciója alapvetően határozza meg a városklimát. A kiterjedt mezőgazdasági területek és a kisebb-nagyobb erdőfoltok jelentős hűtő szereppel rendelkeznek, a város felé áramló városi szél által a belső területeket hűsítik. A globálisan változó klimatikus viszonyok miatt e területek városklimatikai szerepe egyre inkább felértékelődik, ezért hosszú távú megőrzésük érdekében az esetleges terület-használati változásuk kitolása, ütemezése indokolt.

**jövőtudatos városfejlesztés** A klímaváltozásra való felkészülés érdekében komplex klímaadaptációs stratégia kidolgozására lenne szükség. Az egyes beavatkozásoknál a jövőtudatos városfejlesztés szempontjainak messzemenő figyelembevétele indokolt.

**ökológiai kapcsolatok** Az egybefüggő zöldfelületi rendszer megőrzése nem csak városklimatikai, de ökológiai szempontból is fontos. A kerületet átszelő patakok mente az ökológiai hálózat részét képezik. Sajnos sok infrastruktúra elem szeli át azokat, és jelentős részük a természetes állapottól távol áll, rendezésük, természeti potenciáljuk növelése fontos cél kell, hogy legyen.



	elválasztó elemet keresztező közúti és gyalogos kapcsolat		alapintézményekkel rosszul ellátott lakóterület		értékes védett épületállomány egyedi / területi védelem
	elválasztó elemet keresztező közúti kapcsolat		komplex rehabilitációt igénylő lakótelep		zöldfelületi rendszer meghatározó elemei
	elválasztó elemet keresztező gyalogos kapcsolat		szegregációval veszélyeztetett tömb (KSH adatszolgáltatás alapján)		lakó/intézményi/gazdasági fejlesztés számára kijelölt terület
	elválasztó hatás - kapcsolat hiány		krízistömb / krízis veszélyeztetett tömb (TFP alapján)		fejlesztési potenciállal rendelkező gazdasági terület
	távlati infrastruktúra fejlesztés várható helyigénye		beavatkozást igénylő terület		funkcióhiányos központi terület

**URBAN-TERVEZÉSI STÚDIÓ KFT.**  
 1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257  
 V - V - P - R M = 1 : 23.000

**PROBLÉMA ÉS ÉRTÉK TÉRKÉP**

vezető tervező: **Liszky Krisztina** tervező: **Vasarhelyi Kinga** tervező: **Szuczka Levente** tervező: **Tarr-Sipos Zsuzsa** GIS: **Krebesz Andras**

TT/1 01-1455 TT 01-3723 TT 01-6111

2016.02.05