



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
Tel.: 283-0549, Fax: 283-0061
www.pesterzsebet.hu

Tárgy: Bp. Pesterzsébet 170009 hrsz-ú terület fejlesztéséhez kapcsolódó rozsdáövezeti akcióterület kijelölése

Hiv.sz.: TKF-72/269/1/2022.

Ügyiratszám: KP/6533-2/2022.

Ügyintéző: R. Takács Eszter főépítész
(061-289-2553; foepitesz@pesterzsebet.hu)

Füleky Zsolt Államtitkár
Rozsdáövezeti Bizottság elnöke

Miniszterelnökség
Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkár
1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 2-4.

Tisztelt Füleky Zsolt Államtitkár Úr!

1107/2021. (III.10.) sz. Kormányhatározat alapján a 2022. március 7-én kelt levelében megkereste az Önkormányzatunkat (Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatát) a Ráckevei Duna-ág és a Soroksári-Helsinki út közötti területen található pesterzsébeti 170009 hrsz-ú ingatlan rozsdáövezeti akció területként történő kijelölése ügyében, s kérte véleményünket a tárgyban.

A mellékletben bemutatott elképzelés szerint új fejlesztés fogalmazódott meg a Duna-part és a vasútvonal között fekvő zónára. Így a kerületünkben lévő ingatlan és a tőle északra található terület (ferencvárosi 38086/1 hrsz-ú telek) rozsdáövezeti akcióterületként történő kijelölését Gulyás Gergely, mint a rozsdáövezeti akcióterületekkel kapcsolatos ügyekért felelős miniszter és a Rozsdáövezeti Bizottság támogatta.

1. A terület rozsdáövezeti besorolásának véleményezése

A Duna-parti területsáv régebben a rendező pályaudvarhoz kapcsolódóan gazdasági terület volt, az elhagyott üzemépületek az elmúlt évtizedekben bontásra kerültek.

A Fővárosi Közgyűlés 76/2016. (I.27.) számú határozatával jóváhagyott Budapesti Barnamezős és alulhasznosított területeinek kataszterében a 2021-ben történt adatfrissítés alkalmával Budapest XX. kerület 170009 hrsz-ú ingatlan barnamezős területként szerepelt. A Fővárosi Közgyűlés a területi besorolást a Főváros Településszerkezeti Tervében elfogadta.

2. A területfejlesztés nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásként kezelése

th 1

A megküldött megkeresés mellékletében leírt elképzelés alapján a Duna-parti zóna, alulhasznosított területeinek fejlesztését támogatná, ha a térségben tervezett beruházásokat a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásként kezelné.

A kerület számára is fontos, hogy a főváros felől érkezőket rendezett városias zóna fogadja, szükséges lenne, hogy a „KERÜLET KAPUJA” a főváros szerves része legyen. Véleményünk szerint a térség fejlesztése csak a közlekedési (tömegközlekedés: elővárosi vasút, HÉV, buszpályaudvar), közmű, alapellátási, környezetvédelmi beruházásokkal együtt értelmezhető kiemelt beruházásként.

A fejlesztés pontos meghatározása alapján dönthető el, hogy ez a fejlesztés nemzetgazdasági szempontból kiemelt státuszú legyen.

3. A 170009 hrsz-ú terület szabályozási és településképi előírásai

A pesti Duna-part az elmúlt évtizedekben óriási fejlődésnek indult, kiépült egy új városrész a Boráros tértől a Vágóhíd megállóig. Várhatóan a közel jövőben ez a fejlődés a kerületünk határáig, vagy tovább folytatódni fog zöldfelületek rendezésével, barnamezős területek felszámolásával, új beépítésekkel. A területek átépülésével, zöldfelületek kialakításával rendezett városi térség jön létre az értékes Duna-parton, mely alig van messzebb a Gellért-hegytől, mint a Margitsziget.

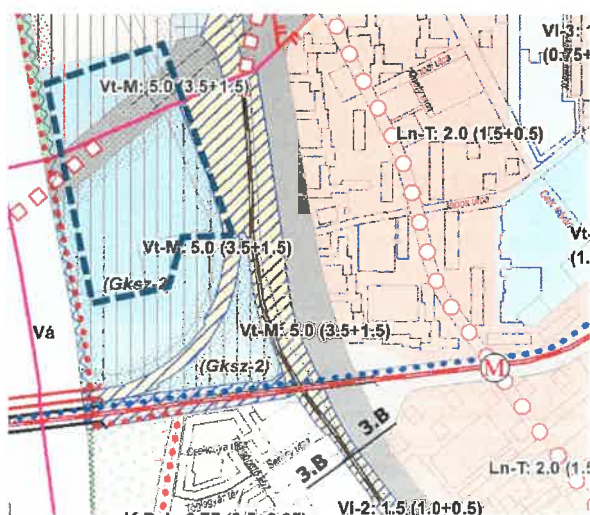
Kerületünk számára a Duna-parti fejlődés elvben támogatható.

Azonban a bemutatott tervanyag, s a további ismertetés alapján is látható, hogy nagy eltérések vannak a Fővárosi előírások és a tényleges (Kerületi Építési Szabályzatban elfogadott) építési lehetőségek, előírások között.

A területfejlesztést több korlátozó tényező befolyásolja. A Duna-ág NATURA 2000 besorolású, a területet vasúti területek határolják, a közúti megközelítés korlátozott, az egész térség régészeti érdekeltségű és hidrogeológiai védőidommal érintett terület.

A vizsgált telek két kerület határán helyezkedik el, a területrendezési előzmények alapján a kerületek határán a Határ út szint alatti vezetése és a nagyfeszültségű légvezeték miatt be nem építhető sáv van. A légvezeték és az útvezetés távlati fenntartását érdemes lenne felülvizsgálni

A Fővárosi előírások alapján a Duna-parton akár 10-20 szintes (45-65 m építmény magasság) házak is állhatnak, de nem lehet összefüggően magasházak beépítést létrehozni.



Fővárosi Rendezési Szabályzat

A terület besorolása:

Vt-M: 5,0(3,5-1,5) - Gksz-2
szintterületi mutató: 5,0(3,5+1,5)

A Kerületi Építési Szabályzat szerint megengedett épület magasság 6,0-9,0 méter között kell, hogy legyen. Jelenleg magasház építése nem megengedett.

A Duna partjától 20 méterre szabályozási vonal van meghatározva, mely a közterületet lehatárolja.



Kerületi Építési Szabályzat

A terület besorolása:
Vt-M/1: 2,7 (3,5-1,5)

elhelyezhető: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti nevelési, oktatási, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, közlekedést kiszolgáló, és lakás, szállás helyezhető el

Építési paraméterek összefoglaló táblázata

	övezeti besorolás	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb szint alatti beépítettség	szinterületi mutató		megengedett legkisebb zöldterület	megengedett legnagyobb épületmagasság
				általános	parkolásra		
Kerületi Építési Szabályzat	Vt-M/1	35%	35%	1,20	1,50	35%	9,0 m
Fővárosi Rendezési Szabályzat	Vt-M Gksz-2	-	-	3,50	1,50	-	45 ill. 65 m
beruházói igények szerint elérendő	Vt-M	45%	60%	3,50	1,70	35%	30 ill. 65 m

Amennyiben a Fővárosi Rendezési Szabályzatban megengedett értékek alapján, vagy a Kerületi Szabályozástól eltérő módon kívánják a területet beépíteni, úgy előtte a Kerületi Építési Szabályzat előírásainak módosítása szükséges, jelenleg magasház építése a kerületben nem megengedett.

A tervény alapján látható, hogy a tervezett nagy beruházáshoz nem lenne elegendő csak az építési paraméterek módosítása. A Duna-parti területeken a fejlesztés előtt tisztázni kell a közúti és kötöttpályás közlekedési problémákat, a megközelítési lehetőségek feltárását, az infrastruktúra ellátási lehetőségeket, a környezetvédelmi kéréseket (pl: zajvédelem, átszellőzés), intézményi infrastruktúra igényt. **Elengedhetetlen az előírások mellett a Kerületi Szabályozási terv részletes felülvizsgálata, módosítása is.**

Tájékoztatom továbbá, hogy a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet önkormányzat Képviselő-testülete 2022. január 20-án megtartott ülésén a következő határozatot hozta:

„Kiemelten fontosnak tartja a Duna-part természeti értékeinek és zöldfelületének védelmét. Ezért mind a partszakasz, mind a szomszédos terület fejlesztését csak ennek figyelembevételével támogatja.

Nem ért egyet a Gubacsi hídtól északra eső pesterzsébeti Duna-partnak és környezetének a Főváros Rendezési Szabályzatban foglalt előírásaival:

- o a terület szabályzatban rögzített magas beépíthetőséggel,
- o s azzal, hogy Pesterzsébet Duna-parthoz közel eső részen jelöljenek ki magasház (65 m magasságú épület) elhelyezésére területet.

A tervezett evezőspálya fejlesztése során a parti fák védelmét prioritásként kezeli.

Felkéri a Polgármestert, hogy

- kezdeményezzen egyeztetést Budapest Főváros Önkormányzatával és Budapest IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatával az adott partszakasz fejlesztési lehetőségeiről és szabályozásáról, a fenti álláspontot képviselve.
- kezdeményezzen egyeztetést a fenti önkormányzatokat is bevonva az evezőspálya fejlesztése során a partmenti fák védelméről a BFK Zrt-vel.”

Összegezve:

Szükséges a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) képviselő-testületi döntéssel megindított elkészítése, módosítása.

A KÉSZ módosítás során kell megállapítani a terület beépíthetőségére vonatkozó előírásokat, szabályozási kötöttségeket. Az önkormányzati közterület építési, fenntartási és az intézményfejlesztési kötelezettségeket, s ezek támogatási mértékét. Meg kell kötni a Településrendezési Szerződést.

A KÉSZ csak törvényi előírások betartásával lefolytatott partnerségi és államigazgatási egyeztetés után fogadható el.

Feltétlenül fontosnak tartjuk, hogy a kerületi tervtanács mellett a Duna-parti épületek terveit a Központi tervtanács is megvitassa.

Megkeresését és a válaszungkat a soron következő 2022. április 14.-én megtartandó Képviselő-testületi ülésen ismertetjük, megvitatjuk. A Képviselő-testület, ekkor fog tudni az ügyben érdemi állásfoglalást, véleményt adni, melyről tájékoztatni fogom Önt.

2022. 03. 18.

Tisztelettel

