



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
Tel.: 289-2553
www.pesterszebet.hu

Tárgy: Tájékoztató 060/2022(II.24.) Ök. sz határozat alapján a magasabb házak beillesztéséről a kialakult környezetben, településrendezési program

Tisztelt Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

A tisztelt Képviselő-testület a kerületi főépítész Kerületi Építési Szabályzatról KÉSZ) összeállított tájékoztatója után, az eltérő beépítési lehetőségek vizsgálatáról az alábbi 060/2022. (II. 24.) Ök. sz. határozatot hozta:

- „1./ felkéri a polgármestert, hogy a Főépítési Irodával vizsgálta meg a kerületben építhető magasabb házakra vonatkozó speciális szabályozási lehetőségeknek a KÉSZ-be történő majdani beillesztését, figyelemmel a kerület egyes zónáinak sajátosságaira, meglévő lakókörnyezeti adottságaira, a telekstruktúra jelenlegi beépítettségére.
- 2./ felkéri a Főépítési Irodát, hogy az 1. pont szerinti vizsgálat eredményét, a fejlesztési elképzeléseket foglalja össze egy tájékoztatóban és azt terjessze a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság soron következő ülése elé.
Kezdeményezi, hogy a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a tájékoztató anyag megtárgyalása után fogalmazza meg azokat az irányelveket, amelyek mentén javasolná a KÉSZ-módosítás és az azt megelőző tervezési folyamat megkezdését.”

A határozatban leírtak szerint röviden áttekintjük a kerület egyes magasabb házas területeit és a KÉSZ-ben rögzített magasabb építési lehetőségeket. Településrendezési Programban foglaljuk össze a szükséges vizsgálatokat, megoldandó feladatokat.

JELENLEGI BEÉPÍTÉSI KARAKTER

Kertvárosias, kisvárosias területek

A kerület kialakulásáról általánosságban elmondható, hogy több, kisebb, a Főváros vonzásában a múlt század előtt, vagy a XX. századfordulón parcellázott, alacsony intenzitású beépítettséggel kiépült, falusias, vagy kisvárosias jellegű település (Erzsébetfalva, Kossuthfalva, majd Szabótelep, Pacsirtatelep) összeépülésével vált egy közigazgatási egységgé.

Az egyes településrészekben a templommal meghatározott központi terek mellett az ingatlanokat látszólag azonos, de kismértékben eltérő telekformákkal és nagyságokkal parcellázták. A központi terekhez közelebb eső utcákban általában beépült az utcafronti rész, ahol sokszor üzletek, műhelyek álltak. Azoktól távolabb, az anyagi helyzet miatt legtöbbször nincs az utcán főépület, csak egy-két kisebb „hátsó épület” jellegű épületrészben alakítottak ki lakásokat. Pesterzsébet egészét, a homogénnek tűnő kertvárosi részekben még sok ilyen, hézagosan beépült utcakép jellemzi ma is.

A múlt században a kis utcákban a megengedett utcai párkány magasság 4,2-5,0 méter között volt. Az épületmagasság később 7,5, majd ma 6,0-re változott. Az utcafronti beépítés helyett a XX. században fokozatos kezdték a házakat a telekhatártól beljebb építeni, s így az eddigi „foghíjas” utcakép sokszor tovább lazult, átalakult egy előkertes, vegyes kertvárosias jellegűvé.

Egyes településrészekben ma is nyomon követhető, hogy melyik építési korszakban fejlődött jobban. Így csak kevés utcában, területen figyelhető meg a „hagyományos pesterzsébeti” beépítés tovább élése, s ezek legtöbbször rossz állagú épületekből álló beépítések.

A mai építési előírások a kertvárosias területeken a kétszintes beépítést teszik lehetővé, a régebbi magasföldszintes beépítésekkel szemben. A funkció alapján is változás van, jelenleg az utcaszintről lakás nem nyitható, de üzlet építésre nincs igény, így általában új lakóházakat 5 méteres előkerttel, két szintben építenek fel. A 300 m² feletti telkeken több lakásos lakóépületek építése figyelhető.

Részben a beépítések kialakulása, részben a szabályozás és a településképi előírások alapján jelenleg is átalakulások figyelhetőek meg még a homogénnek tűnő kertvárosi struktúrákon belül.

Magasabb és magasházaz, eltérő karakterű területek

Erzsébetfalva a múlt században kitűnt az kis települések közül, s itt kezdődött meg egy városközponti térség rendezése, kisvárosias 2-3 szintes, zársorú struktúra felépítése, közintézményhálózat, a fő utca kiépülése.

A kis települések között és a főbb utak mentén már az első lakóterületek kialakulása idején több helyen megjelentek a telepszerű, magasabb intenzitású, magasabb épület magasságú beépítések, melyek jellemzően iparterületek, mezőgazdasági területek voltak.

A második világháború után a tömbszerű, 3-4 szintes (párkány magasság általában **12-14 m**) szocreál lakótelepek,

- Gubacsi lakótelep,
- Tátra téri lakótelep

bár „csak” közép magas épületekből állnak, de építésük idején és ma is kimagasodnak a telkes családirházas környezetből. Ma már fokozottabb védelemre lennének érdemesek az egységes városépítészeti koncepcióval megfogalmazott beépítések.

Sajnálatos módon a lebontott központi területeken, s környékük helyén is, valamint más alulhasznosított, vagy ipari területen az 1970-es évektől kezdődően több 4-10 szintes lakótelep épült, melyek között földszintes intézményeket helyeztek el.

Az újabb lakótelepek jellemzően 12-30 méter magas épületekből álló úszótelkes területek, melyek közvetlenül a 4,5-6 méteres, kis telkes épületek mellett magasodnak ki a kisvárosias, kertvárosias területekből.

Sziget-szerűen beékelődő, magasabb lakótelepi beépítés alakult ki az alábbi területeken:

- Helsinki út-Határ út- Török Flóris utca-Nagysándor József utca
- Helsinki út-Alsóteleki utca-Vágóhid utca-Wesselényi utca (vágóhídi lakótelep)
- Orsolya utca-Károly utca -Eperjes utca-Ábrahám Géza utca-Ritka köz-Alsóhatár út Eperjes utcai lakótelep)
- Kulcsár utca-Rimaszombat utca-Mártírok útja

A gazdasági területeken is több helyen megfigyelhető a környezettől eltérő, vagy magasabb beépítés, ezek a következők:

- Helsinki út-Nagysándor József utca-Vágóhid utca-Torontál utca
- Helsinki út-Bólyai János utca-Lenke utca-Wesselényi út
- Zodony utca-Meddőhányó utca környéke

Új lakóterületi fejlesztési terület a Mediterrán lakópark, mely átmeneti telepítési forma a telkes és a telepszerű beépítés között.

Ezen kívül pont-szerűen kiemelkedik néhány intézményépület.

Általánosságban megfigyelhető, **hogy a kerület beépítési karaktere jelenleg sem egységes**. Két nagyobb beépítési jelleg dominál az **alacsony, telkes és a magasabb, illetve magasházas, úszótelkes beépítés**. Ezek között összefüggő, középmagas (kisvárosias) épületegyüttes csak néhány kisebb helyen van, a régi zár sorú, hagyományos városközponti területek már csak mozaikszerűen jelennek meg a vegyes beépítések között.

ÁTÉPÜLŐ TERÜLETEK

(melyeken a KÉSZ környezethez képes magasabb építési lehetőséget tesz lehetővé)

A KÉSZ jellemzően a meglévő, kialakult beépítési karakterhez igazodva készül. Egyes fejlesztésre tervezett, vagy városszerkezetileg változó helyzetű, illetve átalakuló területen ad nagyobb építési lehetőséget a meglévő állapotnál.

Így az érvényben lévő KÉSZ alapján a kertvárosi területeken megengedett 6,0 - 6,5 méteres beépíthetőség mellett az alábbi területeken van érvényben a környezethez képest több helyen magasabb intenzitású és épületmagassági előírás.

Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) alapján is a jelenlegi beépítettséghez képest eltérő magasságú épület építhetők

Ezek a lakóövezetben a következők:

- Jókai Mór utca- Határ út – Nagykőrösi út – Balassa utca- Hunyor utca
- Szent Imre herceg utca – Sebestyén utca – Vas Gereben utca – Jókai Mór utca – Bocskai utca (Kossuth Lajos utca melletti területek)
- Mártírok úttól délre lévő területek

Gazdasági övezetben a következő:

- Nagykőrösi út mellett kialakuló gazdasági terület.

Távlatban a be nem épített városzéli zónákban, alulhasznosított, de városszerkezetileg értékes területeken további építési szándékok jelenhetnek meg, ezeken a területeken is várhatóak új fejlesztések.

Távlati fejlesztési területek

- RSD mellett, a Gubacsi hídtól északra lévő területek a vasútvonal mellett,
- Zodony utca térsége
- Mártírok úttól délre lévő területek

Az átépítés lehetőségét bemutató KÉSZ a kerület honlapján megtalálható.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI PROGRAM

Tervezési terület:

KÉSZ alapján átépíthető és a távlatban átalakuló területek

- Jókai Mór utca- Határ út – Nagykőrösi út – Balassa utca- Hunyor utca
- Szent Imre herceg utca – Sebestyén utca – Vas Gereben utca – Jókai Mór utca – Bocskai utca
- (Kossuth Lajos utca melletti területek)
- RSD mellett, a Gubacsi hídtól északra lévő területek a vasútvonal mellett.

A területeket a környezetükkel együtt kell vizsgálni, legalább 2-2 tömbbel együtt, legalább a beépítéstől 200 méteren belüli területen.

Tervezési feladat

Vizsgálni kell az átépülő területeket és környezetüket, valamint a lehetséges fejlesztések hatásait. S ezek alapján kell javaslatot adni a KÉSZ és a Településképi rendelet esetleges módosítására, korrekciójára. Beépítési modellekkel kell alátámasztani a javaslatokat.

Felmerült, hogy javaslat része legyen ne csak KÉSZ módosításban az építészeti „finom hangolás, de a településképi véleményezési eljárás kismértékű módosítása is (pl. beépítési terv készítésének előírása a környezetnél 2 emelettel magasabb beépítés esetén), s a véleményező a tervtanácsbírálat alapján ne polgármester úr legyen, hanem a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság (KVB).

Tervezési munka részletes tartalmat

- Vizsgálatok

A településszerkezeti helyzet és várható városszerkezeti fejlesztések mellett a vizsgálatoknak ki kell terjedni nem csak a területek jelenlegi beépítési paramétereinek bemutatására, de a meglévő telek struktúra, tulajdonviszony, szociális környezet, szabályozási paramétereinek feltérképezésére is

- Fejlesztési javaslatok, tervezési program

A vizsgált területekre és környezetükre beépítési javaslatokkal alátámasztott fejlesztési terveket kell kidolgozni. Több lehetséges fejlesztési megoldás vizsgálta alapján kell összegezni a módosítási javaslatokat. Érdemes felmérni az egyes változatok telekérték növekedését, ingatlanfejlesztési lehetőségeit is. A fejlesztési változatok közül lakossági és képviselő testületi bemutatása alapján kerül kiválasztásra a településképi és rendezési előírások módosításának programja.

- Kerületi Építési Szabályzat módosítás

Az egyes területeken a szabályozási előírások, szükség esetén a szabályozási tervet kell módosítani. Az érvényben lévő jogszabályok alapján kell lefolytatni a partnerségi, államigazgatási, lakossági egyeztetést, előkészíteni a képviselő-testületi döntéseket.

- Településképvédelmi rendelet módosítása

A fejlesztési javaslatok alapján módosítani kell az egyes területekre vonatkozó településképvédelmi előírásokat.

Az előterjesztést készítette: R. Takács Eszter Főépítész

Budapest, 2022. 03. 24.



R. Takács Eszter
kerületi főépítész

kelmi

