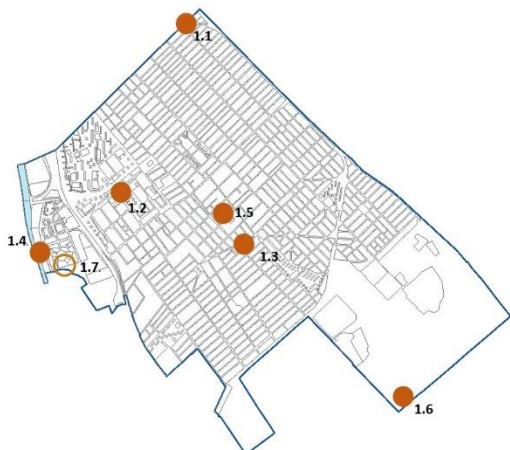




## Tisztelt Környezetvédelmi, Városfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság!



2023 második negyedében a Főépítési Iroda egyszerű bejelentési eljárásokhoz 8 esetben adott ki főépítési szakmai konzultációs véleményt. A nem építési engedély, illetve nem egyszerű bejelentés köteles tevékenységeknél 12 esetben bejelentési eljárást folytattunk le.

2023. április 1. és június 30-a közötti időszakban az építési engedély köteles építkezésekről 6 településképi vélemény készült, valamint egy esetben a településképi bejelentési kérelem a tervtanács állásfoglalása alapján elutasításra került.

- településképi vélemény    ○ elutasított településképi bejelentés

### 1. Kiadott Településképi vélemények:

#### 1.1. Bp. XX. Határ út 97., alatti ingatlanon új 1 üzletet és 3 lakást tartalmazó épület építése



Az épület javított építészeti tervét a tervtanácsi tagok a 2023. március 31-én megtartott tervtanácsi ülésen véleményezték. A tervtanács véleménye alapján a tervet módosítani kell, de a végleges településképi vélemény a főépítész szakmai alátámasztásával kiadható. Az ingatlan Vi-2/L-Z1 jelű építési övezetben van, a tervezett beépítés az övezeti előírásokkal nem ellentétes.

A telek a Határ út-Nagykőrösi út nagyforgalmú csomópontjának közvetlen közelében helyezkedik el. A tervek szerint az ingatlanra zárt sorú beépítéssel egy 4 szintes épület építését tervezik. Környezetében jelenleg még 1-2 szintes épületek állnak. A terv a kerület távlati céljaihoz illeszkedik, s a főforgalmi út mellett egy magasabb zárt sorú térfal kialakítását teszi lehetővé.

Az épület földszinti szintjén a településrendezési előírások alapján az utca felé egy üzlethelyiség, a hátsó kert felé a kiszolgáló helyiségek lesznek. A 3 emeleten szintenként egy lakás kerül kialakításra, az utca felé visszahúzott teraszokkal.

Az épület hagyományos falazott szerkezetű, vasbeton födémekkel. Az utca homlokzaton a bontott, nyers téglá burkoltokkal tagolt vakolt felületek jelennek meg, a mellvédeken vízszintes fém-pálca korlátokkal. Az udvari homlokzat egyszerű vakolt felület, üveg mellvédekkel. A

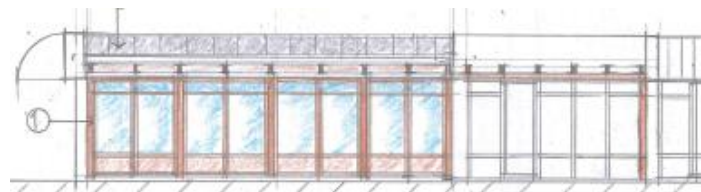
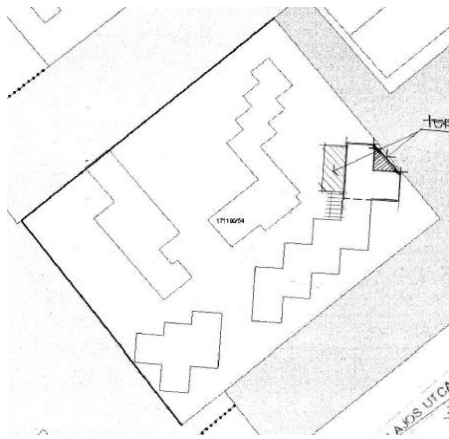
nyeregvetőt korcolt lemezfedés borítja. A homlokzaton műanyag diófa színű nyílászárók kerülnek beépítésre.

A tervtanácsi tagok véleménye alapján az épület elhelyezése, az alaprajzi funkciók elfogadhatók, de ezen a helyen, ebben az elrendezésben a tervezési program túlsúlyos hatást nyújt. A tervtanács az alaprajzi és homlokzatképzési problémák miatt a terv átdolgozását kérte.

A Tervező a korrigált, módosított tervet 2023. április 19-én nyújtotta be a Kerületi Főépítési Irodára. A terv az emlékeztetőben leírtak alapján átdolgozásra került. Az udvar felől is megközelíthető lakások alaprajzai átdolgozásra kerültek. A homlokzatok kialakítása összehangolt, a díszítő téglaburkolatok elhelyezése módosult.

*Fentiek alapján Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet Polgármestere számára a Kerületi Főépítész Településképi szempontból megfelelő településképi vélemény megadását javasolta.*

## 1.2. Bp. XX. Kossuth Lajos u. 171190/54 hrsz alatti ingatlanon pavilonsorán lévő étkezde bővítése



**NYUGATI HOMLOKZAT**



**ÉSZAKI HOMLOKZAT**

A tervet a kerületi Tervtanács 2023. június 06-án véleményezte. A központi területen lévő, avult állapotú, településképi szempontból nem megfelelő pavilonsor egyik elemének bővítését tervezik. A meglévő vendéglátóhely a szomszédos üzlethelyiséggel bővül, s előtte egy fedett, téli-nyári használatú vendégtér kialakítását tervezik. Az épületsor egy része a meglévő épületrésszel azonos szélességben kibővül, míg a sarokban elhelyezett, új bejárat felett pergola kerül elhelyezésre.

A bővítmény homlokzati megjelenése azonos a meglévő épületrésszel. Azonos „ritmusban” kiosztott, színében, anyagában egyező üvegportál készül a tervek szerint.

A keleti homlokzaton a tervezett „bővítést”/fal elhelyezését a tervtanácsi tagok nem találják szükségesnek, véleményük szerint egy kerítés is megfelelő lehet a sarokból adódó szociális problémák megoldására.

A bemutatott bővítmény a funkciójának megfelelő kialakítású, az építmény építészeti megjelenése illeszkedik a meglévő étkezde épületéhez.

A kerületi főépítész felhívja a figyelmet, hogy a tervezés, kivitelezés során az országos építésügyi előírásokat betartására. Javasolja az egész terület mielőbbi, nívós átépítését, a jelen bővítést átmeneti hasznosításnak tekinti.

Fentiek alapján Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet Polgármestere számára a Kerületi Főépítész Településképi szempontból megfelelő településképi vélemény megadását javasolta.

### 1.3. Bp. XX. Székelyhid u. 23. sz. alatti ingatlanon meglévő ALDI élelmiszeráruház bővítése, üveg visszaváltó kialakítása



A tervet a kerületi Építész Tervtanács 2023. június 06-án véleményezte. A meglévő ALDI áruházhoz az épület ÉNY-i homlokzatán új üveg visszaváltó bővítmény és a parkolóban egy fedett bevásárló kocsitároló elhelyezését tervezik.

A tervezett bővítmény részben a meglévő előtető alá épül, részben a mozgáskorlátozottaknak kialakított parkolót foglalja el.

Az új, a főépülethez kapcsolódó földszintes épületrészben egy közönségforgalmi teret és egy raktárhelyiséget alakítanak ki. A visszaváltót a vásárlók az üzlet felől közelíthetik meg, a gazdasági bejárat a meglévő parkolóról nyílik. Az acélszerkezetű bővítmény fehér színű szendvicspanel homlokzati megjelenésű lesz, a tervezett épületrész anyaghasználatában, formai kialakításában illeszkedik a meglévő épülethez.

A kerületi főépítész felhívja a figyelmet, hogy a tervezés, kivitelezés során az országos építésügyi előírások betartására, az előírások szerinti számú parkolóhely és fásítás kialakítására, valamint a tervezett bővítmény és az élelmiszeráruház épület homlokzati megjelenésének összehangolására

*Fentiek alapján Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet Polgármestere számára a Kerületi Főépítész Tervtanács Településképi szempontból megfelelő településképi vélemény megadását javasolta.*

### 1.4. Bp. XX. Vízisport u. 20-28. sz., 170021 hrsz. alatti ingatlanon, meglévő Sirály csónakház funkció bővítése



Az építészeti koncepció terveket a tervtanácsi tagok a 2023. június 06-án megtartott tervtanácsi ülésen véleményezték. Az ingatlan K-Rek/4 jelű építési övezetben van, a tervezett beépítés a teljes telekre számított szabályozási paraméterekkel, az övezeti előírásokkal nem ellentétes.

A Magyar Evezős Szövetség az új épületet Budapest, XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlanon, a meglévő, felújított „Sirály csónakház” mellett tervezi felépíteni. A két szintes épület földszintjén 8 db vizesblokkal ellátott 2 ágyas lakószobát tervezetnek, az emeleten a jó kilátás miatt, -nagy teraszokkal megnyitott közösségi tereket alakítanak ki.

A tervtanácsi tagok véleménye alapján, bár a tömegalakítás eltér a meglévő parti csónakházak formai megoldásaitól, elképzelhetőnek tartják egy ilyen jellegű, „mai” épület felépítését. A kerületi Főépítész felvetette, hogy szintek között érdemes lenne a funkciókat felcserélni. Így felmerült, hogy szükséges lenne a két ház földszinti tereit összekötni, a két épületet akár külső

térkapcsolatokkal, akár fedett beépítéssel érdemes lenne egységes épületegyüttessé formálni. A középső közlekedő tér Duna felőli megnyitása javítaná az épület használhatóságát.

Az új épületnél megjelenő felület kezelés, faanyaghasználat kedvező, ezeket szükséges lenne a meglévő épület vízfelőli homlokzatán is alkalmazni.

A tervtanács felhívta a figyelmet arra, hogy az Önkormányzati tulajdonú telek beépítéséhez az Önkormányzat támogató határozata szükséges. Érdemes lenne a leválasztott telken belül a szabályozási tervben meghatározott beépítési és zöldfelületi paramétereket biztosítani.

A meglévő fák védelme feltétlenül fontos. Fa kivágás esetén a fa-lombkorona egyenértéknek megfelelő fapótlás lenne szükséges. A tervezett parkolók elhelyezésénél a 4 parkoló helyenként 1-1 fát kell ültetni. A telekhez kertrendezési terv szükséges, melyben át lehet gondolni, hogy a meglévő fák között, hogy lehet a tereket rendezni, a parkoló elhelyezést akár módosítani. Nem a Vízisport utca mellett kell feltétlenül egy sorban elhelyezni a parkolókat.

#### A bemutatott terv településképileg elfogadható

A tervtanács a bemutatott koncepció tervet tovább tervezésre alkalmasnak tartja

1.5. Bp. XX. Damjanich u. 49. sz. 176657 hrsz. alatti ingatlanon 2 lakóépületben összesen 5 lakás építése

---



A tervet a kerületi Tervtanács 2023. június 06-án véleményezte. A tervtanács a tervet módosításra javasolta. Az áttervezett épületet a Kerületi Főépítész bírálta el. A telken a régi házat lebontották, az utcai támfal megbontásra került, a feljáró út tereprendezése megkezdődött.



A telken két lakóépület építését tervezik, az utcafronton egy 3 lakásos ház épül, ami mérete miatt építési engedély köteles, a hátsó részén is egy 2 lakásos, kétszintes lakóépületet terveznek. A tervszűri, illetve a Főépítész a telek beépítését egységként kezelte, így csak együtt látta értelmezhetőnek a véleményezést.

Az övezetre előírt építési paraméterek a terven betartásra kerültek. Az ingatlan Pesterzsébet egyik nyugodt, rendezett kertvárosias részén helyezkedik el, ahol remélhetően ez a több lakásos beépítés nem fog problémákat okozni.



A telken elhelyezett szabadon-álló beépítésnél két épület lesz. Az utcai házban 3 lakás készül (a földszinten 1, majd az emeleten 2 lakás, alatta parkoló). A kert felé épülő házban két, két szintes lakást terveztek, a kettő között épülő garázs fogja össze a két szintes házat.

Az épületek szerkezeti, homlokzati kialakítása hasonló. Alacsony hajlású, fémlemezfedésű tetőkkel fedett egyszerű, vakolt homlokzatú „modern” házak készülnek. A több változat miatt az épületek homlokzati arányrendszere és a díszítő felület színezése kismértékben eltérő jellegűen alakult. Minden lakás nappali teréből a kert közvetlenül megközelíthető lesz.

Az épületek elhelyezésének legnagyobb problémáját az oldalkertben kialakított közlekedő sáv jelenti. A telekmetszeten látható, hogy gépkocsis és gyalogos megközelítés is készül a hátsó épülethez, de az út felület egyes szakaszon 16,6 % meredekségű, s két oldalán magas támfalak határolják. Így a szomszédos telek mellett egyes szakaszokon a támfal legfelső síkja 3 méternél is magasabb szerkezetként lesz felépítve.

Az átdolgozott építészeti terveket a Főépítész véleményezte, a tervtanácson bemutatott tervhez képest az alábbi módosításokat tartalmazza az új terv:

- A tervtanács nem tartotta jó megoldásnak az oldalkertben vezetett, több helyen meredek gépkocsilejárót, mely mellett nincs gyalogos közlekedésre lehetőség. Az elhangzottak alapján, lépcsőt terveztek a támfal mellé. A Tervező jelezte, hogy a törvényi előírások alapján megfelelő a gépkocsilejáró meredeksége.
- Az épületek belső elrendezésénél a tervsúri által javasolt kisebb módosítások korrigálásával jobb, használhatóbb belső terek alakultak ki (az utcai épületben a két lakásbejárat egy vonalba került, az emeleti fürdőszoba áttervezésre került), de alapvetően az épületek belső felépítése nem változott meg.
- A bemutatott terveken a két épület azonos tetőfedéssel lett áttervezve.
- Az elhelyezett fogatolt, két két-szintes épület, az épületek külső falainak mozgatóásával, azonos tömeg arányú az első és a hátsó traktusban, hasonló módon tagolódnak.
- Az utcai lakóépület homlokzati architektúrája kiegyensúlyozottabb kialakítású lett, a pergolákat az utcai lakásokról megszüntetésre kerültek. A bemutatott, módosított terv városképileg megfelelő.

*Fentiek alapján Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet Polgármestere számára a Kerületi Főépítész*

Településképi szempontból megfelelő településképi vélemény megadását javasolta.

1.6. Bp. XX. Köves út 9. sz. u. 49. sz. 195067/3 hrsz. alatti ingatlanon meglévő ALDI élelmiszeráruház bővítése

---



A tervet a kerületi Építészeti Tervtanács 2023. június 26-án megtartott online ülésén véleményezte. A meglévő ALDI áruház bővítését tervezik két ütemben. Jelen vélemény az I. ütemre vonatkozik, mely az áruház hátrafelé történő bővítését tartalmazza.

A meglévő épület szélességét megtartva, hátrafelé két pillérraszterrel tervezik az árusítótér alapterületét 207,79 m<sup>2</sup>-el, a raktár alapterületét 70,03 m<sup>2</sup>-el növelni. Az épület bővítésével egyidejűleg az épület felújításra kerül és a meglévő statikai hibák javításait is elvégzik.

Egy későbbi időpontban a II. ütemben az épület oldalhomlokzatához egy üveg visszaváltó bővítmény kerül.

A tervezett bővítés az épület tömegét, szerkezetét és homlokzati megjelenését folytatja. A bővítés külső falai a meglévő falakkal azonos 20 cm előregyártott vasbeton falból és 10 cm hőszigetelő rendszerből készül szürkésfehér színű vakolattal. A meglévő, megmaradó szalagablakok nem folytatódnak a bővítés homlokzati síkjában.

A tervtanácsi tagok a tervezett bővítés terveit elfogadásra javasolták.

A kerületi főépítész felhívja a figyelmet, hogy a tervezés, kivitelezés során az országos építészeti előírások betartására, az előírások szerinti számú parkolóhely és fásítás kialakítására, valamint a tervezett bővítmény és az élelmiszeráruház épület homlokzati megjelenésének összehangolására.

*Fentiek alapján Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet Polgármestere számára a Kerületi Főépítészeti Tervtanács Településképi szempontból megfelelő településképi vélemény megadását javasolta.*

### **Elutasított településképi bejelentés:**

1.7. Bp. XX. Közműhelytelep utca 30.sz., 170187/94 hrsz alatti ingatlanra településképi bejelentést tettek ideiglenes könnyűszerkezetes mobilgarázs elhelyezésére.

---



Kérelmező településképi bejelentést tett Bp. XX. Közműhelytelep u. 30. sz., 170187/94 hrsz alatti ingatlan felszíni parkolóhelyén egy darab 15 m<sup>2</sup> alapterületű fémszerkezetű mobil gépkocsitároló elhelyezésére vonatkozóan.

A mobil garázs építészeti tervét a benyújtást követő első, 2023. június 06-án megtartott tervtanácsi ülésen a tervtanácsi tagok véleményezték.

A tervtanácsi tagok véleménye alapján a tervezett gépkocsitároló nem illeszkedik a településképhez, és városképi szempontból nem támogatható, hogy önálló könnyűszerkezetes építmények kerüljenek elhelyezésre a lakópark területén.

Az ingatlan a Kerületi Építési Szabályzat szerinti Ln-3/SZ1 jelű építési övezetben van. A lakóparkban jelenleg a parkolás az épületek mélygarázsában és a telkeken a felszíni parkolóknál van megoldva. A lakóparkban a lakóépületeken kívül sehol nincs más funkciójú épület, kerítés, térelhatárolás elhelyezve.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai alapján a településképi bejelentés elutasításának alátámasztásához szükséges a helyi tervtanács szakmai álláspontja.

A tervtanács szakmai állásfoglalásában a mobilgarázs elhelyezését nem támogatta, ezért bejelentő kérelme elutasításra került.

A tájékoztatót készítette: Bognár Ildikó főépítész

Budapest, 2023. június 27.

Tisztelettel:

