



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE

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

Tárgy: Javaslat Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Kerületi Építési Szabályzata módosításának megkezdésére a Telepítési tanulmányterv és Településrendezési szerződés tervezetének elfogadására a 195046/41, 195046/44, 195046/47, 195046/49, 195046/58, 195048/7, 195048/16 hrsz-ú telkekre vonatkozóan.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Profirent Gépkölcsönző Kft. (továbbiakban: Profirent Kft.) új üzemet, kereskedelmi bázist tervez kialakítani a kerületünkben, itt építené fel a központi telephelyét. A fejlesztéssel kapcsolatban a TERRA Vagyonkezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. kereste meg a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébeti Polgármesteri Hivatalt, hogy a Profirent Kft. tervezett beruházásában közreműködjön.



A kerület dél-keleti szélén, a Nagykőrösi út mellett több alulhasznosított, beépítetlen terület van. Ezek fejlesztését, szabályozási paramétereinek kismértékű módosítását készítette elő az Urbanitás Kft. 2020. októberében készült Telepítési tanulmányterve, mely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A tanulmányterv készítését megelőzte a XX. kerület Önkormányzata képviselő-testületének 074/2020. (VII.02.) számú határozata, mely támogatta a térség fejlesztését.

A településrendezési eszközök módosításának célja, hogy a tervezett telephely egésze Gksz (kereskedelmi, gazdasági) övezeti besorolásba kerüljön.

A tervező a tanulmány tervben vizsgálta a területen érvényben lévő szabályozás módosításának környezeti, társadalmi, gazdasági hatásait. Valamint a városi autópálya melletti erdőterület átsorolásának lehetőségét is elemezte. A védőerdő átsorolás az egyeztetések során elvetésre került, mivel azt a Fővárosi Önkormányzat nem támogatja, a Fővárosi Rendezési Szabályzat módosítását is igényelné.

Az elkészült tanulmányterv megállapította, hogy a gazdasági területeken belüli szabályzat módosítás a hatályos budapesti TSZT-nek megfelel. A hatályos szabályozási terven a tervezési terület Gksz1/3 jelű építési övezetbe van sorolva. Ez az építési övezet elsősorban a kereskedelmi funkciók elhelyezését hivatott biztosítani a kerületben, így **jelenleg nem teszi lehetővé a területen a logisztikai és raktározás célú funkciók elhelyezését.** Ezzel kapcsolatban is a KÉSZ módosítása szükséges.



Mivel a Gksz-1/3 jelű építési övezet a kerület más területein is alkalmazott építési övezet, ezért a tanulmány szerzője a tervezett módosítással érintett területre **egy új építési övezet kijelölését javasolja, mely lehetővé teszi a logisztikai és raktározási funkciók elhelyezését is,** illetve az építési paraméterek igazodását a tervezett fejlesztéshez.

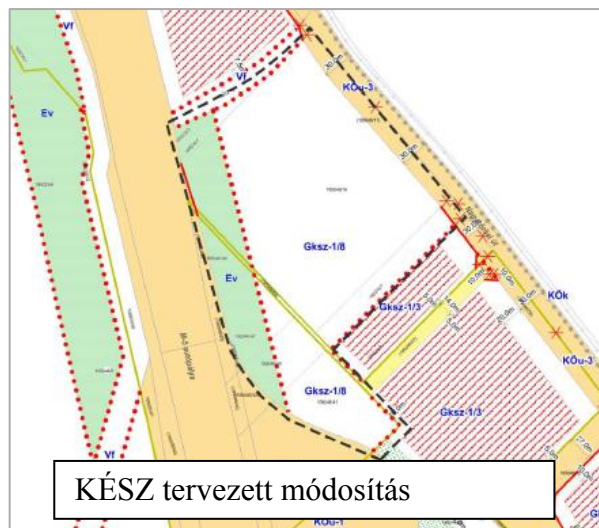
A fejlesztés keretében iroda és főként raktárépületek elhelyezését tervezik a területen. **A terület fejlesztésének, hasznosításának érdekében a jelenlegi Gksz-1/3 jelű építési övezetbe képest intenzívebb, 45%-os beépíthetőség, gazdaságos beépíthetőséget tenne lehetővé, s a telkek egy része továbbra is erdőterületi besorolásban maradna.**

A Kerületi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítása lehetővé teszi, hogy a kerület külső, rendezetlen része is fejlődjön, s jobb kép fogadja az innen közelítőket. A területen felépülhet egy nagy raktár és iroda központ, ahol kereskedelmet is folytathatnak. A fejlesztők munkahelyeket teremtenek a beruházással és a kerület adóbevételeit is növelik.

A zöldfelületi minimum 20%-ra javasolt csökkentésének alapját - a beépíthető területeken – a kiszolgálásához szükséges burkolt felületek és a zöldfelületek egymáshoz viszonyított ideális aránya adja. Ennél a javaslatnál figyelembe kell venni azt a tényt is, hogy a fejlesztési területnek része egy 9600 m² összterületű erdőövezet is, mely területen csak zöldfelületet lehet létesíteni. Ez a terület a beépíthető területek összterületének (46.234 m²) 20,76%-a. A teljes fejlesztési területen tehát, a Gksz-1/8 építési övezetben javasolt 20%-os zöldfelületi minimummal és a 100%-ban zöld erdőterülettel, a valóságban 33,76%-os zöldfelületi minimum biztosítható, a jelenleg hatályban lévő 35%-al szemben.



KÉSZ Érvényben lévő szabályozás



KÉSZ tervezett módosítás

A Fejlesztők finanszírozzák a szabályozási tervmódosítással kapcsolatos tervezési költségeket. Ezen felül a településrendezési szerződésben vállalják, hogy bruttó 10 millió forint fejlesztési költséggel hozzájárulnak a terület jobb megközelíthetősége érdekében a fejlesztési területekhez legközelebb eső önkormányzati tulajdonú közterület fejlesztésének (Fiume utca) fejlesztési kiadásaihoz.

A 2. számú mellékletben becsatoljuk a Településrendezési szerződés tervezetét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, szíveskedjen elfogadni a határozati javaslatot.

Határozati Javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. elfogadja a határozat 1. számú melléklete szerinti, a Nagykőrösi út menti gazdasági területre vonatkozóan elkészített Telepítési Tanulmánytervet.
- II. támogatja, hogy az I. pont szerinti Telepítési Tanulmányterv alapján elkészüljön a hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítása. A településrendezési eszközök módosításának célja, hogy a 195046/41, 195044, 195046/47, 195046/49, 195046/58/, 195048/7, 195048/16 hrsz-ú ingatlanok fejlesztésének településrendezési eszközeit meghatározza.
- III. a Telepítési Tanulmányterv alapján elfogadja a határozat 2. számú melléklete szerinti Településrendezési szerződést.
- IV. elfogadja az TERRA Vagyongazdálkodó és Ingatlanforgalmazó Kft. (székhelye: 2310 Szigetszentmiklós, Leshegy utca 17.) által Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata részére településrendezési célokra, a Fiume utcai közterület fejlesztéséhez felajánlott bruttó 10 millió forint (azaz bruttó tízmillió Forint) pénzüsszeget.
- V. felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, a Településrendezési szerződés aláírására.

A Kormány a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére **veszélyhelyzetet hirdetett ki**.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében, **veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.**

Fentiek alapján a képviselő-testületi, valamint a bizottsági előterjesztések tárgyában a polgármester az alpolgármesterekkel, a frakcióvezetőkkel, valamint az illetékes bizottságok elnökeivel történt egyeztetés után hozza meg a döntést.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Határidő: adott

Az előterjesztést tárgyalja:

Pénzügyi Bizottság

Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztést készítette: R. Takács Eszter főépítész

Budapest, 2021. 02. 11.

Szabados Ákos
Polgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: Telepítési tanulmányterv
2. számú melléklet: Településrendezési szerződés tervezet és mellékletei
3. számú melléklet: tulajdoni lapok
4. számú melléklet: előszerződések