



**BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
MÓDOSÍTÁSA
A 195046/41, 195046/44, 195046/47,
195046/49, 195046/58, 195048/7,
195048/16 HRSZ-Ú TELKEKRE
VONATKOZÓAN**

*314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Trk.)
40. § szerinti végső szakmai véleményezési
dokumentáció*

Készítette:

URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.

+36-1-466-2018; +36-1-466-4220

urbanitas@urbanitas.hu

www.urbanitas.hu



2021.

TERVEZŐK NÉVSORA



URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.
Tel/fax: 466-2018, 466-4220
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,
honlap: www.urbanitas.hu

Településrendezési tervező: **Vojnits Csaba Ferenc**
okleveles településmérnök
Terv. jog.: TT 01-6112

Településrendezési munkatárs: **Komjáti Emőke**
okleveles településmérnök

Vojnits Csaba Ferenc
Komjáti Emőke

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI
TERVEZŐ KFT.**

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Tel.: 489-0365; Fax: 201-4692
honlap: www.kesztervezo.hu

Energia közművek: **Hanczár Zsoltné**
01-2418
Terv. jog.: TE, TH, TV

Vízi közművek: **Bíró Attila**
01-2456
Terv. jog.: TE, TH, TV, VZ-TEL

Hanczár Zsoltné
Bíró Attila

A hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítása a Képviselő-testülete által előzetesen támogatott - az érintett területre - az URBANITAS Kft. által készített Telepítési tanulmányterv alapján készült, felhasználva a hatályos KÉSZ-hez 2015. júliusában elkészített helyzetfeltáró és helyzetlemező munkarészeket és az alátámasztó javaslatot is, melyeket a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (BFVT Kft.) készített.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE ELKÉSZÍTETT HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ
 - 1.1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS KAPCSOLATAI
 - 1.2. A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET VISZONYA MAGYARORSZÁG EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY TARTALMÁVAL
 - 1.3. A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA
 - 1.4. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN
 - 1.5. A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE
 - 1.6. A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA
 - 1.7. A TÁJ ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, VALAMINT A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA
 - 1.8. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT
 - 1.9. KÖZMŰ VIZSGÁLAT
 - 1.10. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT
 - 1.11. KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT
 - 1.12. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY
 - 1.13. VÁROSI KLÍMA
2. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS BEÉPÍTÉSI TERV
4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
 - 4.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK
 - 4.2. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK
5. A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA
6. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
 - 6.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK
 - 6.2. KÖZMŰ JAVASLATOK
 - 6.3. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK
 - 6.4. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI
 - 6.5. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testületének ... önkormányzati rendelete a Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

BEVEZETŐ

Jelen tervdokumentáció Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat megbízásából, a hatályos Kerületi Építési Szabályzat – 26/2015. (X.21.) önk. rendelet - módosításához készült. A hatályos terv módosítása az önkormányzat Képviselő-testülete által előzetesen támogatott, az érintett területre készült Telepítési tanulmányterv alapján készült. A tervezett módosítással érintett terület telkei: 195046/41, 195046/44, 195046/47, 195046/49, 195046/58, 195048/7, 195048/16 helyrajzi számú telkek.

A területre korábban a TERRA Vagyonkezelő és Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Leshegy utca 17., Cégjegyzékszám: 13-09-108907) telepítési tanulmányterv készítését kezdeményezte a hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítása okán, melyet az Önkormányzat Képviselő-testülete 074/2020. (VII.02.) önkormányzati határozatával támogatott.

A cég - a Nagykörösi út és az M5 autópálya közelségét kihasználva - az érintett területen új központi iroda és telephely építését tervezi, melyhez a hatályos (gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület – Gksz-1/3) építési övezet egyes paramétereinek megváltoztatására van szükség.

A tervezett módosítás nem igényli a budapesti Településszerkezeti terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat módosítását.

A tervdokumentáció az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet, a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény és a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készült, illeszkedve Pesterzsébet kialakult tervrendszeréhez.

A hatályos Kerületi Építési Szabályzat módosítása a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében történik.

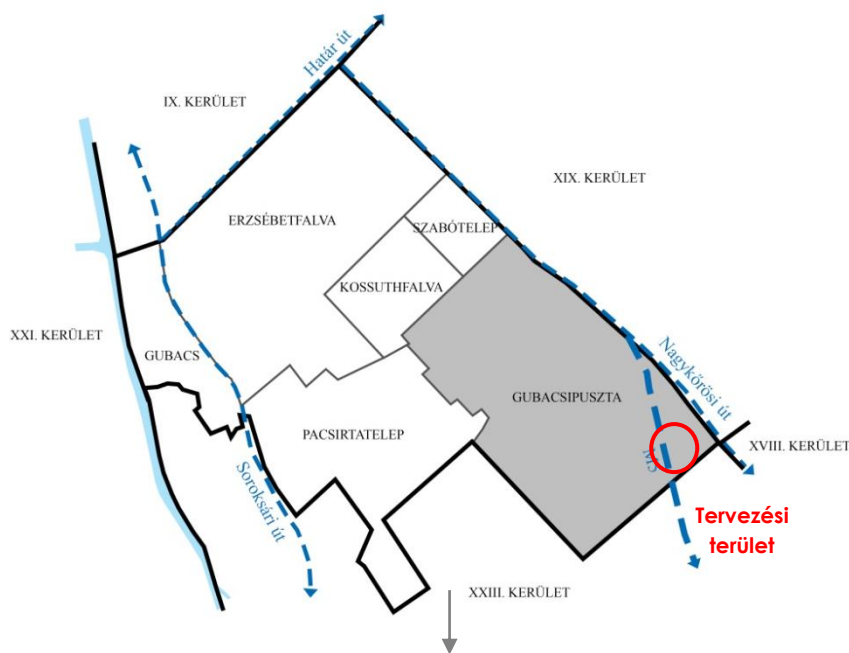
Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata a hatályos Kerületi Építési Szabályzat részleges módosításával az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízza meg.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE ELKÉSZÍTETT HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS KAPCSOLATAI

A módosítással érintett terület Budapest XX. kerület Pesterzsébet dél-keleti határán, Gubacsipuszta városrészben található. Nyugatról az M5 autópálya és a Szentlőrinci út csomópontja, keletről a Nagykőrösi út, míg északról folyóvíz-árok határolja. A módosítással érintett telkek helyrajzi számuk szerint a következők: 195046/41, 195046/44, 195046/47, 195046/49, 195046/58, 195048/7, 195048/16.



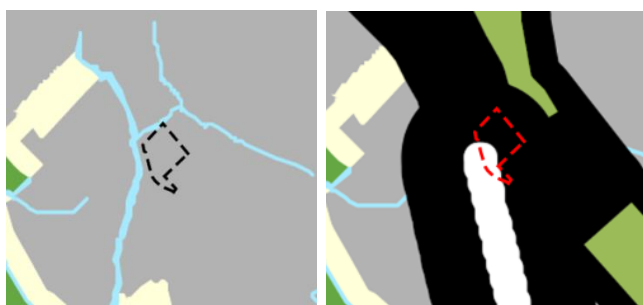
1. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése
(Légifelvétel: Google Earth)

A terület nagy részének jelenlegi területfelhasználási besorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, délnyugati része, az M5 autópálya mentén, védelmi célú erdőterület. Az érintett telkek jelenleg beépítetlenek.

A vizsgált terület elhelyezkedéséből adódóan remek fejlesztési potenciállal rendelkezik. A tervezési terület megközelítése jelenleg a Nagykőrösi útról lehetséges, a 195048/16 helyrajzi számú teleken keresztül. Itt már kialakításra került egy közúti csatlakozás. Az M5-ös autópálya közvetlenül a módosítással érintett terület mellett húzódik, melynek elérése délről a Szentlőrinci úton, északról a Nagykőrösi úton keresztül biztosított.

1.2. A TERVEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET VISZONYA MAGYARORSZÁG EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY TARTALMÁVAL

A korábbi Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) – és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve – 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) -, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével együtt, 2019. március 15-én hatályát veszítette a 2018. december 28-án elfogadásra került új, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) alapján. Az MATrT 90. § (1) bekezdése értelmében az új törvény hatálybalépését követően indult eljárásokban az új törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. Az alábbiakban az MATrT tartalmát vizsgáljuk a módosítással összefüggésben.



2. ábra: Az MATrT 2. melléklete
Az Ország Szerkezeti Terve - részletek

Az MATrT 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve - értelmében a módosítással érintett terület a települési térség része. A közlekedési hálózatok és egyedi építmények közül a területet meglévő főút (Nagykőrösi út), meglévő gyorsforgalmi út (M5) és meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (142. számú vonal) határolja, de nem érinti.

Az MATrT további mellékletei közül az alábbiak érintik a módosítással érintett területet:

- 3.4. melléklet – Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések:
Mivel az övezet teljes Budapest területét lefedi, így a budapesti TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöli a tervezési területet világörökségi és világörökségi várományos területként.
- 3.5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések:
Mivel az övezet teljes Budapest területét lefedi, így a budapesti TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöli a tervezési területet honvédelmi, vagy katonai célú területként.



3. ábra: Az MATrT 7. melléklete
A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve -
részlet

Az MATrT 7. melléklete – A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve – összhangban van Az Ország Szerkezeti Tervével, kiegészíti azt. A módosítással érintett terület települési térségbe sorolt. A vonalas infrastruktúra elemek közül meglévő főút, meglévő gyorsforgalmi út és meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya határolja, de nem érinti. Ezenkívül a módosítással érintett területtől keletre – a Nagykörösi út mentén – térségi kerékpárútvonal kialakítása tervezett. A területet északon meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat szeli át.

Az MATrT 11. § d) pontja szerint:

„A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.”

- A módosítással érintett terület területfelhasználási szintű átsorolása nem tervezett, e tekintetben a hatályos budapesti TSZT tartalma az irányadó.

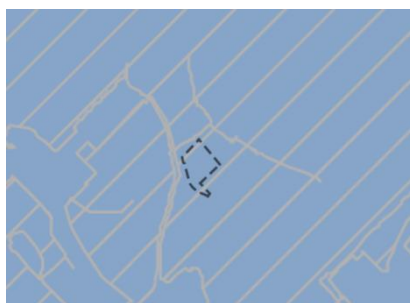
Az MATrT 15.§ (2) a) pontja szerint:

„A településrendezési eszközökben az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni...”

- A hatályos budapesti TSZT 6. szerkezeti tervlapja – Védelmi, korlátozási területek –, valamint a hatályos KÉSZ 2b. melléklete – Szabályozási terv: Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei -, a módosítással érintett területen 120 kV-os (frissítve 132 kV-os) távvezeték biztonsági övezetét jelölik ki.

Az MATrT egyéb mellékletei nem érintik a tervezési területet, ugyanakkor az **MATrT 19. § (4)** bekezdése és az **MATrT 42. § (2)** bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagon övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. Ez alapján a tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

- *1/4. melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete:*
Mivel az övezet Budapest déli részét teljes egészében lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni. Ez alapján megállapítható, hogy a XX. kerület egészét, így a tervezési területet is érinti az Országos vízminőség-védelmi övezet – Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterülete. Emiatt a hatályos Kerületi Építési Szabályzatban erre vonatkozó egyedi szabályok szerepelnek, de ezek módosítása a jelen dokumentációban bemutatásra kerülő tervezett módosítás miatt nincs szükség.
- *2/1. melléklet – Ásványi nyersanyagvagon övezete által érintett települések:*
Mivel az övezet teljes Budapest területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl ásványi nyersanyagvagon területet a tervezési területen.
- *2/3. melléklet – Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések:*
Mivel az övezet teljes Budapest területét lefedi, így a TSZT alapján szükséges az érintettséget vizsgálni, de a TSZT nem jelöl földtani veszélyforrással érintett területet a tervezési területen.



MR: 1/4. melléklet - részlet



MR: 2/1. melléklet - részlet



MR: 2/3. melléklet - részlet

Az MR. további mellékletei nem érintik a tervezési területet.

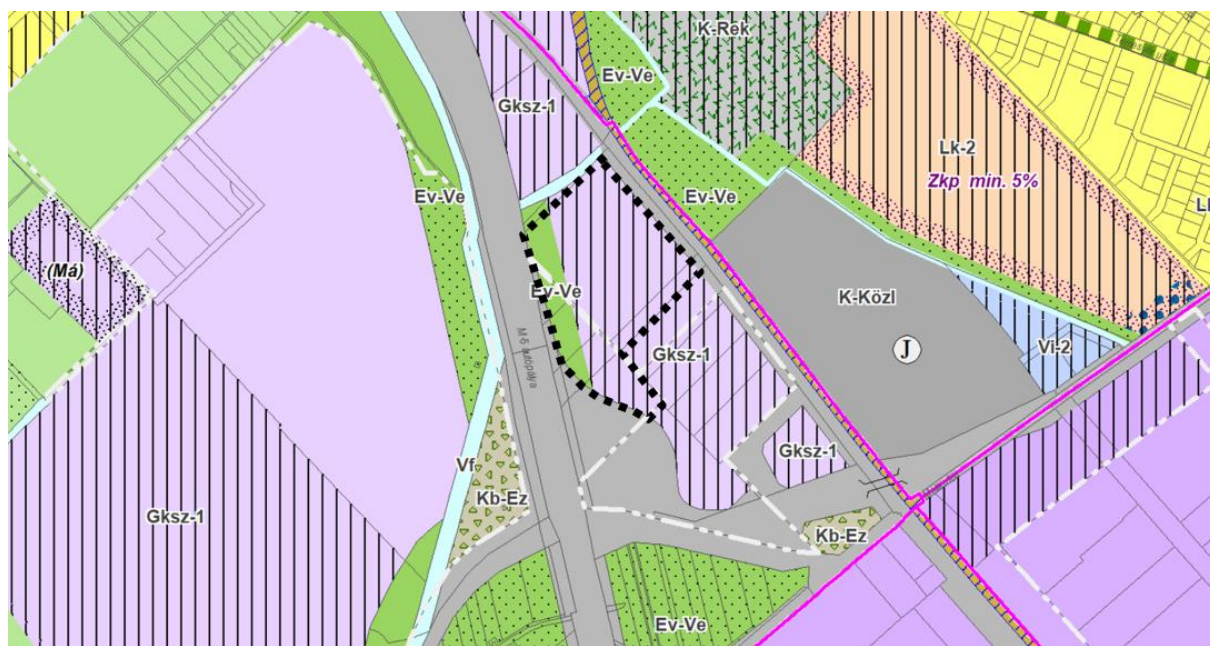
1.3. A TERVEZÉSEL ÉRINTETT TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Fővárosi Rendezési Szabályzat

A Fővárosi Közgyűlés Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával, míg a Fővárosi Rendezési Szabályzatát az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletével fogadta el. A dokumentumok azóta többször módosultak és 2017-ben, illetve 2021-ben egy-egy nagyobb felülvizsgálaton is áttestek. Jelen dokumentációban a hatályos tervet vizsgáltuk.

TSZT Szerkezeti tervlap – 1. Területfelhasználás

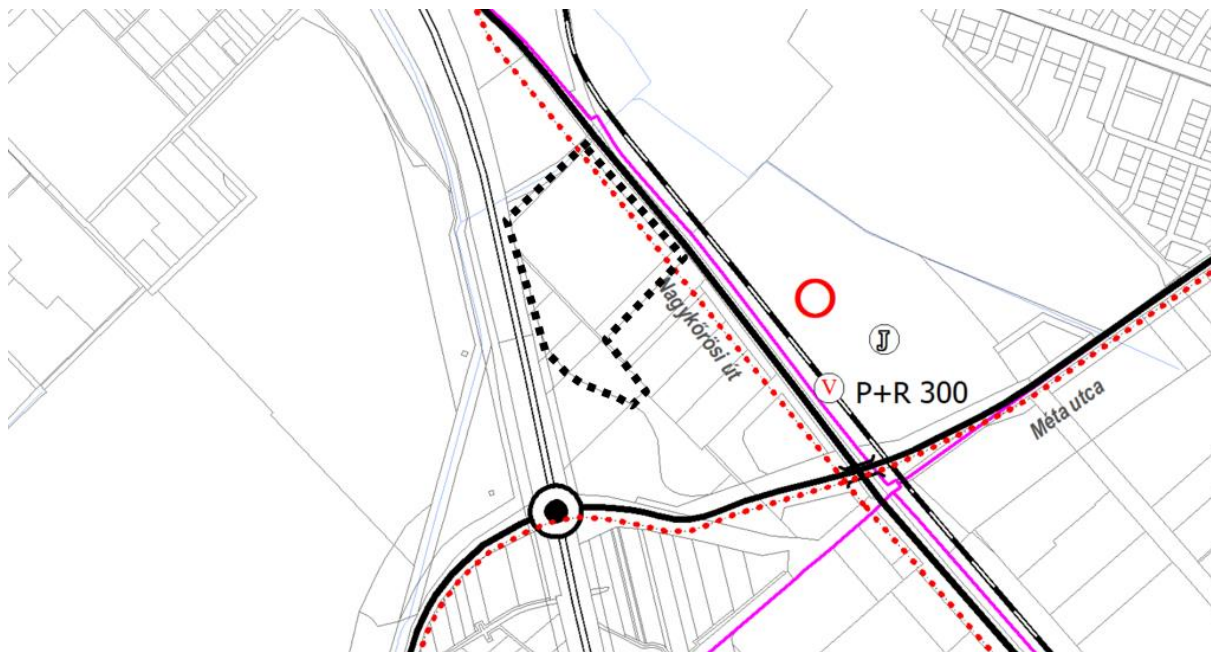
A tervezési terület többnyire Gksz-1 jelű, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozik. A nyugati – az M5 autópályával határos – része Ev-Ve jelű védőerdő területfelhasználásba sorolt. A területet keletről és nyugatról közúti közlekedési területek, délről gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek, míg északról folyóvizek medre és partja (csatorna) határolja. A módosítással érintett terület beépítésre szánt része jelentős változással érintett.



4. ábra: Hatályos TSZT 1. Területfelhasználás Szerkezeti tervlap - részlet

TSZT Szerkezeti tervlap – 2. Közlekedési infrastruktúra

A tervezési terület az M5 autópálya és a Nagykörösi út – ezen a szakaszon – településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút között helyezkedik el. Tőle észak-keletre meglévő felszíni vasútvonal (142. sz. Budapest-Lajosmizse) fut. A tervezési terület keleti határán településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalra tervezett. A vizsgált terület tervezett hasznosításának szempontjából előny, hogy a TSZT egy új vasúti megálló, valamint egy 300 férőhelyes P+R parkoló létesítését is jelöli a 142. sz. vasútvonal mentén, a terület közelében.



5. ábra: Hatályos TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra Szerkezeti tervlap - részlet

TSZT Szerkezeti tervlap – 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem

A vizsgált terület dél-nyugati részén átlagosnál jobb minőségű termőföld jelölt. A hatályos TSZT 4.1.6.1. Más jogszabállyal érvényesülő elemek című fejezetében az alábbiak szerint rendelkezik:

„A hatályos Tfv. értelmében az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A Tfv. szerint a településrendezési eszközök készítése során az átlagosnál jobb minőségű termőföldeken beépítésre szánt területeket nem lehet kijelölni (kivéve a volt zártkerti ingatlanokon), amennyiben a területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek mellett az átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, illetve kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.”



6. ábra: Hatályos TSZT 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem Szerkezeti tervlap - részlet

TSZT Szerkezeti tervlap – 6. Védelmi, korlátozási területek

A módosítással érintett terület északi részén 120 kV-os (132 kV-os) távvezeték biztonsági övezete halad keresztül. A területet keletről meglévő vasútvonal védőtávolsága, nyugatról meglévő gyorsforgalmi út és főútvonal kerületi szakaszának védőtávolsága érinti.

A hatályos TSZT 4.1.8.1. Más jogszabállyal érvényesülő elemek című fejezetében az alábbiak szerint rendelkezik:

Gyorsforgalmi utak és főútvonalak kerületi szakaszainak védőtávolsága:

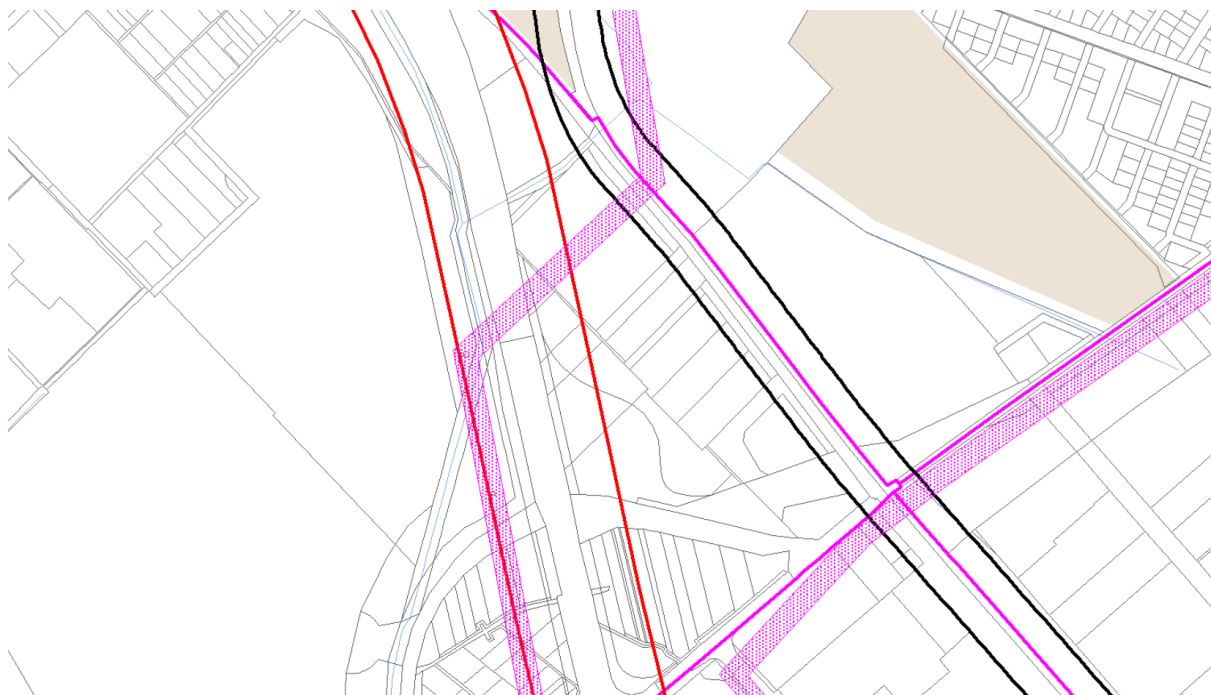
„[...] Külterületen a közút tengelyétől számított 50-50 méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén 100-100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.”

Vasútvonalak védőtávolsága:

„Az országos törzshálózati vasúti pályák szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása szerint helyezhető el a vasúti közlekedésből fakadó elektromos és rövidhullámú zavarás, por, rezgés és zajterhelésre figyelemmel.”

120 kV-os távvezeték biztonsági övezete:

„A távvezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek.”



7. ábra: Hatályos TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek Szerkezeti tervlap - részlet

A TSZT további tervlapjainak tartalmi elemei nem érintik a tervezési területet.

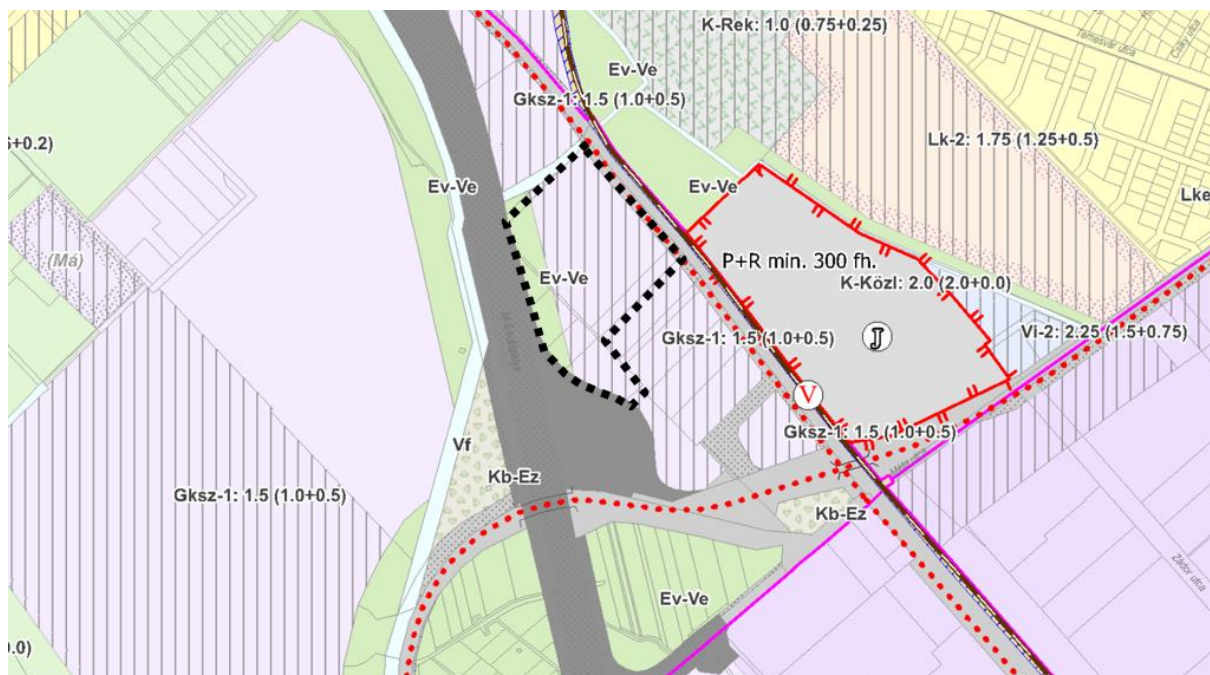
FRSZ – 1. melléklet: A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

A tervezési terület vonatkozásában a tervlap tartalma gyakorlatilag megegyezik a TSZT területfelhasználási tervlapjával, de ezen felül az FRSZ meghatározza a beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák beépítési sűrűségét (bs), mely érték az érintett Gksz-1 terület esetében $bs: 1.5$ (ahol 1.0 a bs_a + 0.5 a bs_p). Ez azt jelenti, hogy az általánosan elhelyezhető funkciók (bs_a) számára, 1.0 értéket határoz meg, míg a kizárólag az épületen belüli parkolás céljára igénybe vehető érték 0.5 .

Az FRSZ további mellékletei nem tartalmaznak releváns információkat a tervezési területtel kapcsolatban.

KÉSZ MÓDOSÍTÁS

A BUDAPEST XX. KERÜLET, NAGYKÖRÖSI ÚT MENTI GAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓAN



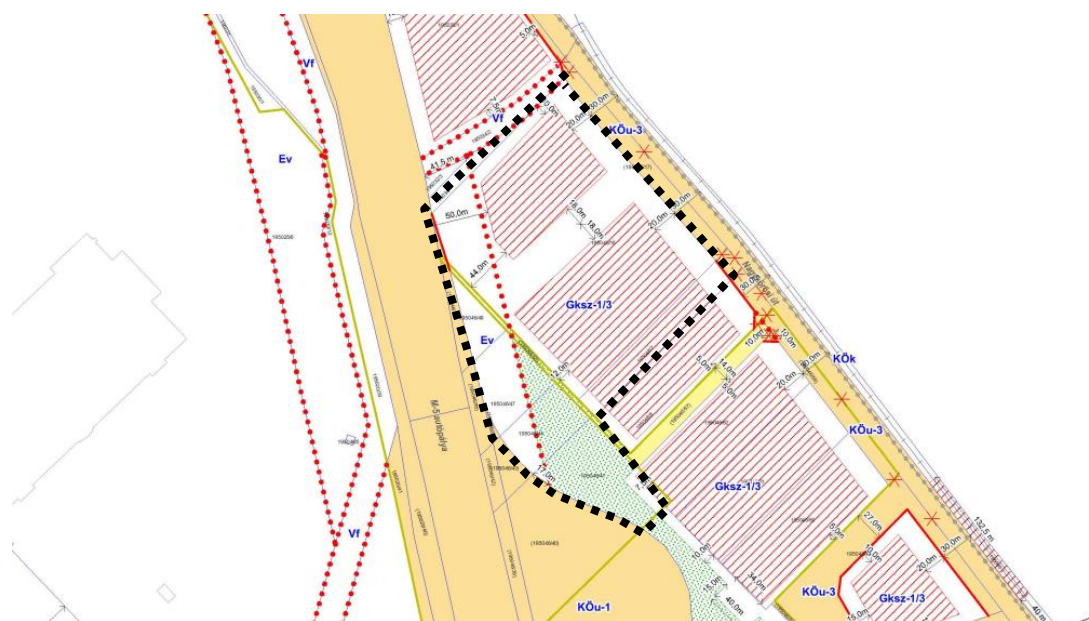
8. ábra: Hatályos FRSZ 1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek - részlet

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Kerületi Építési Szabályzata

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testülete 26/2015. (X.21.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el a Kerületi Építési Szabályzatát, mely elfogadása óta már többször módosult.

A hatályos KÉSZ 2.a. melléklete – Szabályozási terv szerint, a módosítással érintett terület besorolása a TSZT-nek megfelelő:

- Gksz-1/3 jelű, gazdasági építési övezet, illetve
- Ev jelű védelmi erdőterület.



9. ábra: Hatályos KÉSZ 2a. melléklete – Szabályozási terv - részlet

KÉSZ

Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület:

„39. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. [...]

(3) Az építési övezet területén meghatározott rendeltetések számára elhelyezhető épületek közül csak egy lehet 20 m²-t nem meghaladó alapterületű.

40. § (1) Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- b) iroda,
- c) szálláshely, szolgáltatás,
- d) szórakozás, szabadidő eltöltés,
- e) üzemanyagtöltő állomás,
- f) városüzemeltetési rendeltetés,
- g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
- h) kisipari tevékenység céljára építmény.

(2) Az építési övezetek területén a melléképítmények közül építménynek minősülő zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

(3) A tulajdonos és személyzet számára, telkenként legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egység létesíthető.”

„41. § [...] (5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 11. pontja tartalmazza.”

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-1/3	5000	szabadonálló	35	6,0	12,0	35	50	0,75	0,0

Védelmi erdőterület:

„69. § (1) Az övezetbe az elsődlegesen a velük szomszédos területek környezeti állapotjavításának céljára kialakított, jellemzően közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek és az azonos célú erdősítésre alkalmas területek tartoznak.

(2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Védőerdő területén gépjármű várakozóhely nem létesíthető.

(4) A zöldfelület mértékének legalább egyharmad részén örökzöldeket kell telepíteni.

(5) A kialakítható legkisebb telek területe 5000 m², kivéve, ha szabályozási terven szabályozási vonal vagy övezethatár másként nem rendelkezik.”

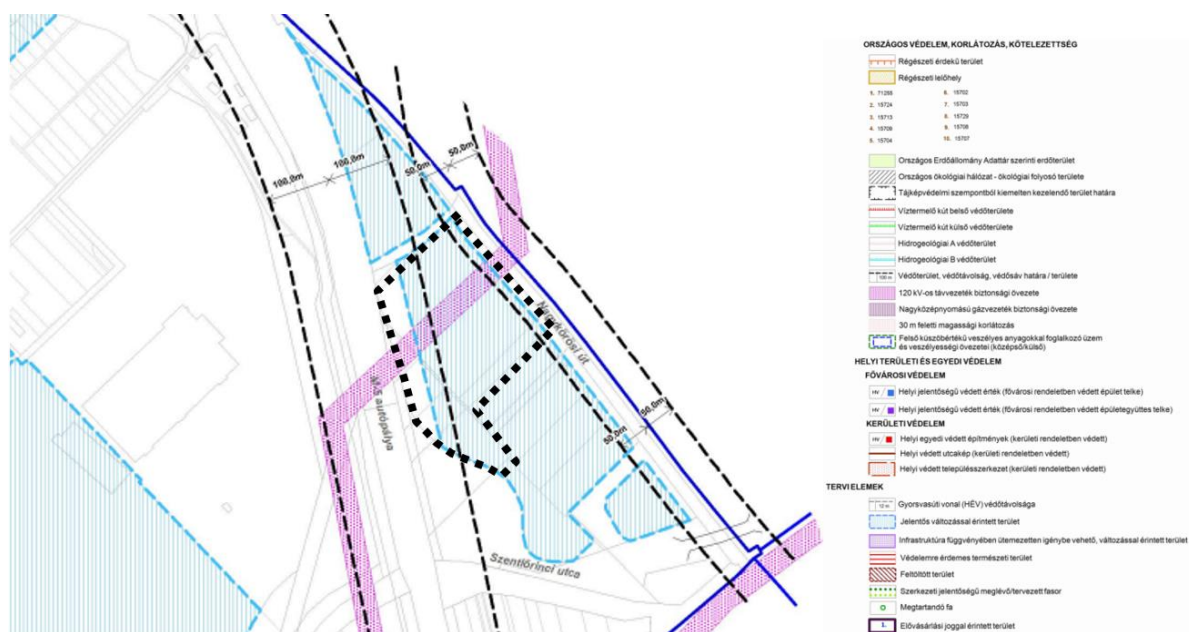
A KÉSZ 2.a. melléklete - Szabályozási terv – továbbá építési helyeket jelöl ki a vizsgált telkeken, 18-18 méter széles sávot hagyva a területen keresztülfutó távvezetéknek. A területet belterületi határvonal a 195046/58 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában érinti. A tervezéssel érintett terület déli része zöldfelületként fenntartandó telekrész.

KÉSZ MÓDOSÍTÁS

A BUDAPEST XX. KERÜLET, NAGYKÖRÖSI ÚT MENTI GAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓAN

A hatályos KÉSZ 2.b. melléklete – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei szerint:

- a tervezési terület „jelentős változással érintett terület”;
- a terület északi részét „120 kV-os (132 kV-os) távvezeték biztonsági övezete” érinti
- a terület keleti és nyugati részeit „védőterület, védőtávolság, védősáv határa/területe érinti” – keleten: 142. sz. vasútvonal 50 méteres, nyugaton az M5 autópálya 100 méteres védőtávolsága ábrázolt.



10. ábra: Hatályos KÉSZ 2b. melléklete – Szabályozási terv: Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei - részlet

1.4. A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

A tervezéssel érintett területen tervezett módosítás, a léptékéből és elhelyezkedéséből fakadóan, a szomszédos települések (kerületek) terveire nincs közvetlen hatással és a szomszédos települések településrendezési eszközei sem hatnak közvetlenül a módosítással érintett telkekre.

1.5. A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET GAZDASÁGI SZEREPE

A módosítással érintett területen jelenleg nem folyik gazdasági tevékenység, azonban az új gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató funkció létesítése, új gazdasági társaság megjelenését és új munkahelyek létrehozását eredményezi majd.

1.6. A TERVEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, jellemzően zöldfelülettel borított. Észak-keleti részén a Nagykörösi útról egy zsákutcában végződő leágazás található, mely a terület egyetlen burkolt felülete, és mely kiváló lehetőséget nyújt az érintett telkeken kialakítandó új gazdasági funkció szükséges feltárására a későbbi megvalósítás során.

A területtel délről határos telek kiadó, kezdetben parkolóként hasznosították, majd ideiglenes épületeket helyeztek el rajta, illetve raktározásra vették igénybe. Ma ez is parlagon áll, egy kis portaépülettel. A vizsgált terület környezetében elég heterogén funkciók fordulnak elő: Délpesti Autóbuszgarázs, a Magyar Futball Akadémia új központja sportpályákkal, gazdasági területek (autókereskedés, teherautókereskedés, irodakonténer bérlet, Tesco) és beépítetlen területek, zöldfelületek.



A módosítással érintett terület megközelítése – Forrás: GoogleMaps

1.7. A TÁJ ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, VALAMINT A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A tervezési terület jelentős része bár beépítésre szánt, jelenleg zöldfelülettel borított. A növényállomány főként gyepszintű, de helyenként a cserje és fa szint is megjelenik. Az uralkodó növényfajok egy része gyorsan növekvő, pionír fajta (pl. nyár, akác), míg egy részük invazív jellegű (pl. bálványfa). A terület észak-nyugati és nyugati határán vizenyősebb területeket találunk, ahol a fűzfélék, valamint a nád is megjelenik. A tervezési területen védett természeti érték nem található.



A módosítással érintett terület zöldfelületei - Forrás: GoogleMaps

A tervezési terület M5 autópályával párhuzamosan futó - nyugati - része védelmi célú erdő területfelhasználásba sorolt. A tervezési terület déli részén 2016-ban irtást végeztek, az erdő besorolású területet is kis mértékben érintve. Itt jelenleg gyepszintű, illetve cserjeszintű vegetáció található.

A tervezési területtől északra árok fut, melynek keleti vége kiépített, burkolt árokrendszerben folytatódik. A vízfolyást nagyrészt dús nádas kíséri, a parti sávjában cserjék, fák csak elvétve találhatók. Az árok menti nedves környezet vonzza a kisebb hüllőket, békákat és ezáltal olykor a vízimadarakat is.

1.8. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A tervezési terület közúti megközelítése a Nagykőrösi út irányából megoldott:

- A terület megközelítése a Nagykőrösi út felől, egy már kialakított, zsákutcában végződő, jelenleg lezárt kereszteződés segítségével megoldott. A közúti kapcsolat továbbfejlesztése, és ezáltal a terület feltárása innen könnyen kivitelezhető.
- A déli területrész megközelítése jelenleg egy dűlőútról történik, de itt másik csomópont kialakítása nem tervezett.

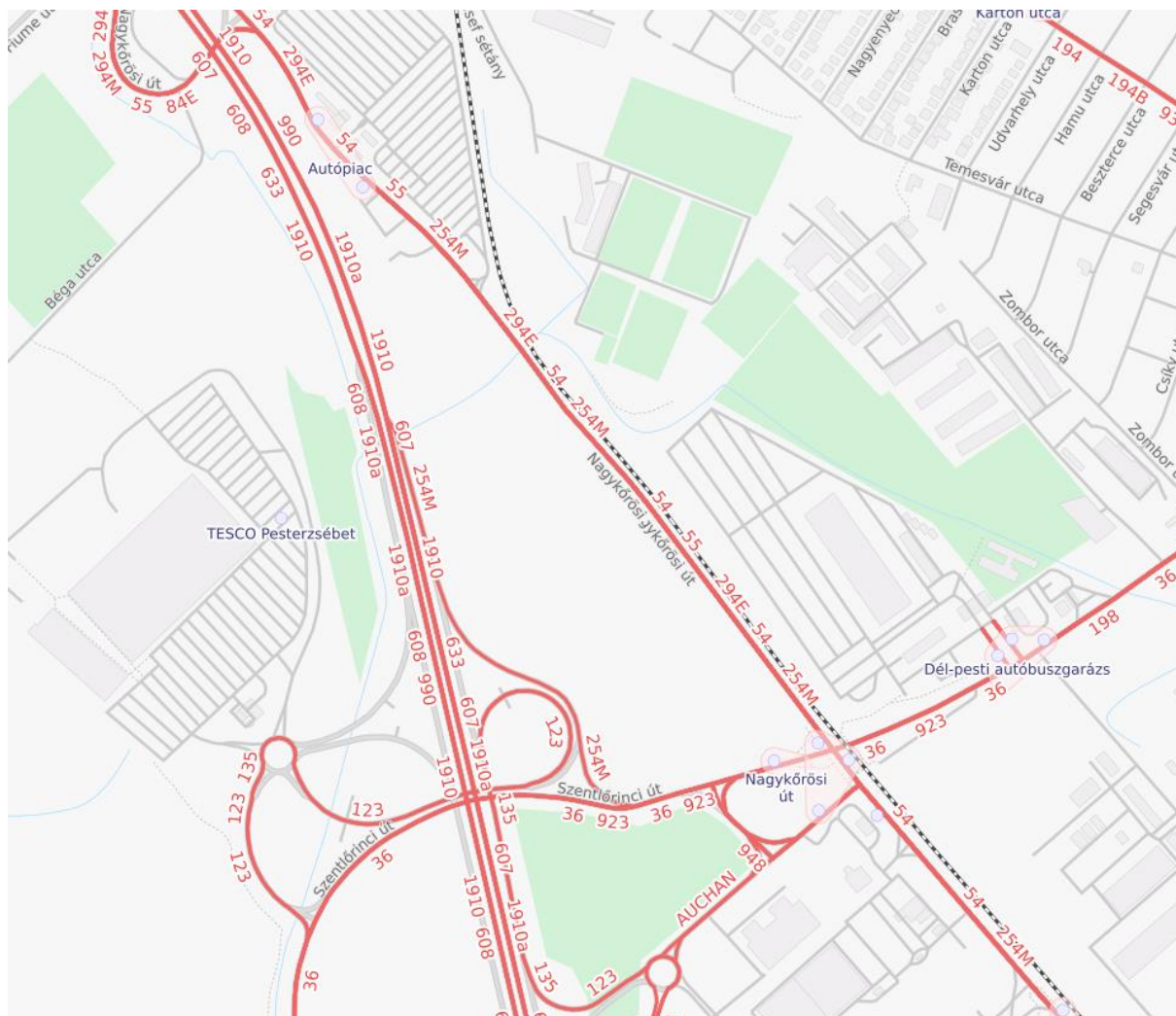


A tervezési terület közúti megközelítése - Forrás: GoogleEarth, GoogleMaps

A tervezési terület közúti kapcsolatai kiválóan mondhatók. A Nagykőrösi út észak felé az M5 autópálya bevezető szakaszán és a Gyáli úton keresztül létesít kapcsolatot az országos főúthálózati rendszerrel, míg dél felé a Szentlőrinci úton (II. rendű főútvonal) - mely által a Méta utca és szintén az M5 autópálya válik elérhetővé.

Tömegközlekedés

A terület tömegközlekedési ellátottsága hiányos, mivel az ellátást a terület jelenlegi hasznosítatlan állapota nem indokolja. A Nagykőrösi úton több busz is közlekedik (54, 55, 254M, 294E, 294M), melyeknek a Szentlőrinci úti csomópontban, valamint az Autópiac környékén van megállója. A Nagykőrösi út mentén egy új buszmegálló létesítésével jelentősen javítani lehetne a módosítással érintett terület megközelítését, de figyelembe véve, hogy a terület a meglévő megállótól kevesebb, mint 400 méteres gyaloglási távolságra van, új megálló létesítése nem feltétlenül szükséges.



A tervezési terület tömegközlekedési kapcsolatai - Forrás: Openstreetmap

Vasúti közlekedés

A tervezéssel érintett területtől keletre fut a 142. számú (Budapest-Lajosmizse) vasútvonal, melynek legközelebbi megállói Pestszentimre felső és Kispest. A hatályos TSZT 2. Szerkezeti tervlapja – Közlekedési infrastruktúra – alapján azonban egy új megálló létesítése tervezett a Nagykőrösi út mentén, mely jelentősen növelné a terület elérhetőségét.

Gyalogos, kerékpáros közlekedés

A tervezési terület gyalogos megközelítésére kiépített járda nincs, a megközelítés csak a Nagykőrösi út burkolatán, illetve mellette a padkán keresztül oldható meg, ami veszélyes.

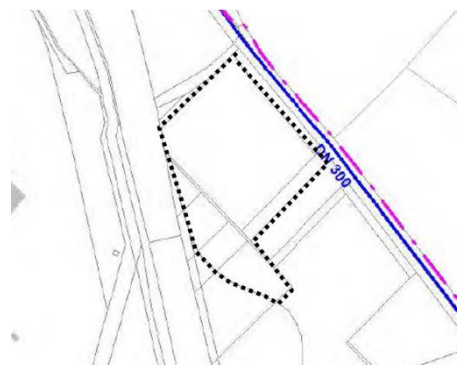
A tervezési terület kerékpáros megközelítése egyelőre szintén a Nagykőrösi úton keresztül, gépjárművekkel közösen használt útfelületen lehetséges.

1.9. KÖZMŰ VIZSGÁLAT

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, közelében kereskedelmi egységek, sportterületek és a Dél-pesti autóbuszgarázs található, melyek közműellátása megoldott, így a környező meglévő hálózatokról feltehetően lehetséges a terület közművesítése. A jelentkező közműigények biztosításához azonban hálózatbővítésre lehet szükség.

Vízellátás

Budapest vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A tervezési terület a 20. számú Pesti alap nyomászónához tartozik, melynek megtáplálása a Csepeli vízbázisok felől történik. A tervezési terület közelében a Nagykörösi út alatt DN 300-as, a Szentlőrinci út alatt DN 600-as, a Méta utca alatt DN 700-as ivóvíz főnyomóvezeték húzódik.



Vízellátás – Forrás: KÉSZ helyzefeltáró és helyzetelemző munkarész

Szennyvízelvezetés

Budapest területén, az egyes ingatlanoknál keletkező szennyvizek közcsatorna hálózattal történő összegyűjtését és tisztítótelepen történő kezelését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. végzi el. A kerület szennyvizei a térségben kiépített egyesített rendszerű csatornahálózaton keresztül, nagyrészt a Dél-Pesti Szennyvíztisztító telephez, illetve a kiépített elválasztott rendszerű csatornahálózaton keresztül a szomszédos XXIII. kerület területén üzemelő Dél-Pesti Szennyvíztisztító telephez kötnek be.

A tervezési területen kiépített szennyvízelvezetés jelenleg nincs.

A tervezési terület teljes egészében vízminőségvédelmi területen belül fekszik.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület a Gyáli patak vízgyűjtő területéhez tartozik. Az M5 autópálya mentén, valamint a tervezési területtől északra vízvezetőárok-rendszer húzódik, melyek a területről, valamint az autópályáról érkező csapadékvizeket elvezetik. Az árkokat korábban kimondottan a csapadékvíz elvezetésére, illetve a csatlakozó területek belvizeinek lecsapolására mesterségesen alakították ki. Emiatt az árok vízfolyása időszakos, állandó tápláló forrása nincs, vízmennyisége a csapadék mennyiségétől függ.

Villamosenergia ellátás

A térség ellátása a budapesti egységes hálózati rendszerről biztosított. A villamosenergia ellátás vegyesen a Pesterzsébet, Pestszentlőrinc és Soroksár iparági alállomásokról kiinduló középvezetékű vezetékekkel biztosított. A térségnek igazán domináns bázisállomása nincs.

A kerületben a középvezetékű elosztás két feszültségi szinten történik, a 22 kV-os szabadvezeték- és a 10 kV-os földkábelhálózat egyaránt megtalálható. A tervezési területet keleti oldalán a Nagykörösi út mellett egy 22 kV-os légvezeték és biztonsági övezete érinti. Itt egy 22/0,4 kV-os transzformátor is megtalálható. Az M5 autópálya és a Szentlőrinci út mentén közvilágítási földkábelek húzódnak.

A tervezési területen 132 kV-os távvezeték halad keresztül, melynek biztonsági övezetét a tervezett beépítés megvalósítása során figyelembe kell venni. Ez a biztonsági övezet adott esetben nem terjed a felszínig, így a távvezeték körül értelmezett biztonsági övezeten kívül az érvényes jogszabályok megengednek számos használati módot, mint például anyagok tárolását, járműparkoló kialakítását, de akár épület elhelyezését is, amíg azok a jogszabály előírásainak megfelelnek.

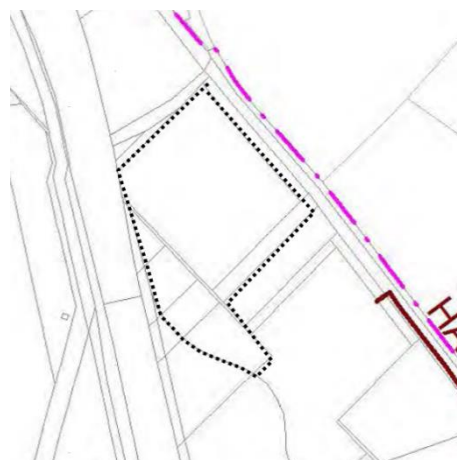
Földgázellátás

Budapest pesti oldalának földgázellátását egy több betáplálási ponttal rendelkező nagyközepnyomású körgyűrű biztosítja, és az arról a belváros felé leágazó vezetékek. A térség nagyközepnyomású hálózatainak betáplálási pontja a légvonalban nagyjából 7 km-re a Régivám utca és Eszterlánc utca találkozásánál üzemelő „Kőbánya” gázfogadó állomás.

A tervezési terület közvetlen közelében a földgázellátás jelenleg nem biztosított, de a területtől 3 irányban is 500-1000 méteren belül nagyközepnyomású földgázvezeték üzemel.



Villamosenergia ellátás – Forrás: KÉSZ helyzefeltáró és helyzetelemző munkarész



Földgáz-táv hő ellátás – Forrás: KÉSZ helyzefeltáró és helyzetelemző munkarész

A területtől északra a Hofherr Albert utca alatt DN400-as a vezeték, keletre a Temesvár utca és Katona József utca alatt DN200 és DN300 között változó a vezeték átmérője, míg délen a Méta utca alatt DN200-as vezeték halad.

A tervezési területet szénhidrogén szállítóvezeték nem érinti.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható Pest területén. Éves szinten 1900-2000 közötti a napos órák száma, ennek passzív és aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a vezetékes, illetve a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

Vezetékes elektronikus hírközlés

A területen aktív közcélú vezetékes távközlési hálózat nem került kiépítésre még, azonban a tervezéssel érintett terület közelében, attól nyugatra a Magyar Telekom Nyrt. földkábele található.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

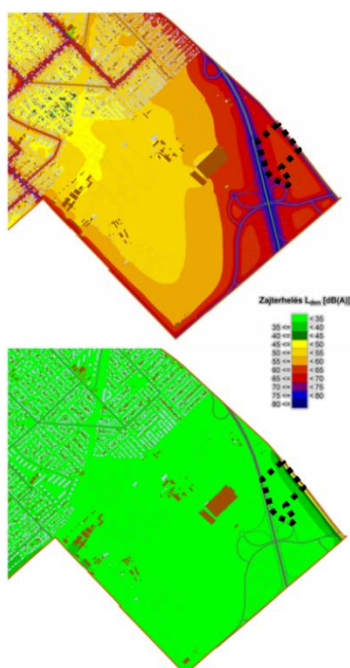
1.10. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

A tervezési terület talaját homok, illetve folyóvízi üledék alkotja. A Magyar Állami Földtani Intézet Építésalkalmassági térképe alapján a módosítással érintett terület jelentős része többszintes beépítésre gazdaságtalan. A terület északi sávja esetében akár többszintes beépítés is lehetséges. A terület pontos talajállapotát célszerű talajmechanikai szakvélemény keretében is vizsgálni.



A terület talajvíze átlagosan 1-4 méter között található, belvizesedés nem jellemző. A módosítással érintett területtől északra a Gyáli-patak egy ágának kisvízfolyása található, mely nem tekinthető eredeti vízfolyásnak, hiszen mesterségesen kialakított árokrendszer, mely a csapadékvíz elvezetésére és az esetleges belvizek lecsapolására szolgál.

Budapest XX. kerület területe a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet meghatározása szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából az érzékeny területek közé tartozik. A szennyeződéserzékenység miatt a terület hasznosításakor fokozott figyelemmel kell gondoskodni arról, hogy a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek. A tervezési terület sérülékeny földtani környezetű vízbázist, illetve hidrogeológiai védőterületet nem érint.



11. ábra: Közúti közlekedésből származó zajterhelés (fent), vasúti közlekedésből származó zajterhelés (lent) 2017. (zajterkepek.hu)

Pesterzsébet egész területe, így a módosítással érintett terület is a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján a „Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba sorolt. A levegő állapotát a területen legfőképpen a környező közlekedési útvonalak mozgó forrásai befolyásolják. Említsre méltók a Szentlőrinci úton és az M5 autópályán közlekedő gépjárművek szén-monoxid, nitrogén-oxid és szálló por kibocsátásai. A kerületben fővárosi viszonylatban jelentős helyhez között légszennyező forrás nem található.

A vizsgált területen zaj- és rezgésvédelmi szempontból a legnagyobb problémát a közlekedésből származó terhelés adja. A terület nyugati határán húzódó M5 autópálya, valamint a Szentlőrinci út és a Nagykörösi út zajterhelése is igen jelentős. A teljes terület zajterhelése 60 dB feletti, az M5 autópálya mentén akár 80 dB feletti. A vizsgált területtől keletre haladó 142. számú vasútvonal zajterhelése a területen nem jelentős. A területet üzemi zajterhelés nem érinti. A terület jelenleg

1.12. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal nyilvántartása¹ alapján a tervezéssel érintett területen sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon nincs.

1.13. VÁROSI KLÍMA

Az elmúlt években Budapesten is egyre inkább érezteti hatását a globális klímaváltozás, egyre gyakoribbak a szélsőséges időjárási jelenségek (heves esőzések, erős szélvihar, jégeső), melyek kárelhárítási feladatokat vonnak maguk után. 1901 és 2013 között, mintegy 112 év alatt, 1 °C-os emelkedés mutatható ki az évi középhőmérséklet alakulásában (budapesti adatok). Az általános felmelegedés mellett legalább annyira fontos a szélsőséges időjárási események gyakoriságának alakulása (pl. hőség hullámok sűrűbb előfordulása).

A városi klímát befolyásoló tényezők:

- települési adottságok (fekvés, domborzat, éghajlati és vízrajzi adottságok);
- burkolt felületek aránya;
- kondicionáló hatású zöldfelületek, erdőterületek aránya;
- vízfelületek megléte;
- a környezethasználat jellege és a környezethasználatra vonatkozó helyi szabályok a területen és a területtel szomszédos, tágabb környezetben.

A városi klímát befolyásoló felsorolt tényezők mindegyike fontos a jó környezetminőség fenntartása, további javítása szempontjából. Mindezeket komplex módon kezelve határozhatja meg a város és a kerület azokat a célkitűzések megvalósulását szolgáló intézkedéseket, eszközrendszert, amelyek a legelőnyösebben szolgálják az épített környezet magas szintű komfortját és a városlakók életminőségét befolyásoló jó városklíma megőrzését, javítását egyaránt.

Pesterzsébet Budapest déli szélén helyezkedik el. Jellemzően intenzív kertvárosias beépítésű, mely a belvárosi, sűrű beépítésnél jóval magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkezik, valamint a telepszerű beépítések viszonylag nagy és átszellőzést biztosító területei is jelen vannak, melyek jelentős kondicionáló hatással bírnak.

2011-ben a Magyar Urbanisztikai Társaság kezdeményezésére alakult Városklíma Műhely tagjai – fővárosi és egyes vidéki városok tudományos kutatói és gyakorlati szakemberei – a Városklíma Kalauz című kiadvány „Ajánlások” című fejezetében kézikönyvként használható útmutatót adtak a városklíma megőrzéséhez, javításához.

¹ <https://mbfsz.gov.hu/banyaszati-teruletek-legfrissebb-nyilvantartasa>

2. HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A módosítással érintett területen tervezett változtatásokkal és fejlesztési szándékokkal kapcsolatban összefoglalóan megállapítható, hogy azok igazodnak a magasabb szintű tervekhez, valamint a jelenlegi épített és természeti környezethez:

Elhelyezkedés	Területrendezési tervi környezet	Településrendezési tervi környezet	Településszerkezeti módosítás igénye	Humáninfrastrukturális és gazdasági érintettség
Az M5 és a Nagykőrösi út között helyezkedik el, ebből adódóan remek fejlesztési potenciállal bír.	A magasabb szintű tervek nem tartalmazzák a beruházást és a tervezett módosítást kizáró okokat, de ügyelni kell a TSZT egyes tervlapjain jelölt védőtávolságok betartására.	A hatályos Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási terv kismértékű módosítása szükséges.	Nem	A területnek humáninfrastrukturális szerepe nincs, gazdasági szerepe jelenleg nincs. A tervezett beruházás megvalósítása munkahelyteremtést eredményez.
Beépítettség	Zöldfelületi viszonyok	Közúti kapcsolatok	Közmű feltételek	Környezetvédelem és katasztrófavédelem
Jelenleg beépítetlen. Egyetlen burkolt felülete a Nagykőrösi úthoz kapcsolódó leágazás. A terület jelentős része beépítésre szánt.	Jelenleg zöldfelülettel borított. Védett természeti érték nincs a területen. A terület egy része védelmi célú erdő területfelhasználásba sorolt.	Nagykőrösi út felől, meglévő csomópontból megközelíthető, szakutcában végződő bekötő úton keresztül. A D-i területrészt megközelítése jelenleg egy dűlőútról történik. A közúti kapcsolatok kiválóak.	A környező meglévő hálózatokról feltehetően lehetséges a terület közművesítése. A közművek és az elektronikus hírközlés korlátozásai érintik a területet.	A tervezett fejlesztést sem környezetvédelmi, sem egyéb korlátozási szempontok nem akadályozzák.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett területek a budapesti TSZT által meghatározott területfelhasználási kategóriákhoz illeszkednek, így a fejlesztési igények megvalósítása nem indokol településszerkezeti átsorolást.

A tervezett módosítások nem érintenek épített örökséget, régészeti lelőhelyet, védendő vagy védett természeti területeket. A tervezett fejlesztésekhez a közúti közlekedési hálózat kiválóan biztosított. A tervezett módosítások közmű-infrastrukturális igényei a szakági vizsgálatok alapján várhatóan biztosíthatók.

A vizsgálat során feltárt körülmények alapján megállapítható, hogy a tervezett módosításoknak különösebb akadálya nincs. A tervezési feladat keretében a hatályos Kerületi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

A módosítás célja, hogy az érintett területen (195046/41, 195046/44, 195046/47, 195046/49, 195046/58, 195048/7, 195048/16 helyrajzi számú telkek) - a Nagykörösi út és az M5 autópálya közelségét kihasználva és az érintett telkek összevonását követően - új központi iroda és telephely létesüljön a gépkölcsozénzzssel foglalkozó cég számára, melyhez a hatályos (gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület – Gksz-1/3) építési övezet egyes paramétereinek megváltoztatására is szükség van.

A módosítással érintett területen kijelölt véderdő terület (a valóságban nincs a területén erdő) helyben tartása mellett, a gazdaságos beépíthetőség indokoltá teszi az építési övezetben meghatározott maximális beépíthetőség növelését, a minimális zöldfelületi borítottság arányos csökkentése mellett. A területen kialakítani tervezett – iroda és főként raktározási jellegű – funkcióhoz szintén magasabb beépíthetőség szükséges, cserébe a területen biztosítandó parkolók száma – és az ehhez kapcsolódó burkolt felületek mérete – várhatóan kevesebb lesz, mint bármely kereskedelmi funkció esetén lenne.











A zöldfelületi minimum javasolt csökkentése mögött az az elképzelés áll, hogy a fejlesztési terület részét jelentő 9600 m² összterületű erdő övezetbe sorolt telekrészen is csak zöldfelületet lehet létesíteni, mely területrész a teljes módosítással érintett területnek (46.234 m²) 20,76%-a, vagyis az építési övezetben javasolt 20%-os zöldfelületi minimummal és a 100%-ban zöld erdőterülettel, a valóságban 33,76%-os zöldfelületi minimum biztosítható a teljes tervezési terület vonatkozásában, ami figyelembe véve a terület alapvetően gazdasági célú hasznosítását, megfelelő mértékűnek mondható.

A bemutatott módosítás a hatályos budapesti TSZT-nek megfelel, de a hatályos KÉSZ módosítását vonja maga után, mégpedig a tervezési területen kijelölt építési övezet vonatkozásában. A hatályos szabályozási terven a tervezési terület Gksz1/3 jelű építési övezetbe sorolt. 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 Kerületi Építési Szabályzat módosítása szükséges.

Mivel a Gksz-1/3 jelű építési övezet a kerület más területein is alkalmazott építési övezet, ezért a tervezett módosítással érintett területre egy új építési övezet kijelölése javasolt, mely lehetővé teszi a logisztikai és raktározási funkciók elhelyezését is, illetve az építési paraméterek tekintetében is a tervezett fejlesztéshez igazodik.

A fejlesztés keretében iroda és főként raktárépületek elhelyezése tervezett a területen. Az ARCHICORP által készített beépítési tervet, ez előzetes egyeztetések szerinti kiegészítésekkel, az alábbi rajzon szemléltetjük:

Jelmagyarázat

-  Tervezési terület határa
-  Tervezett épület
-  Tervezett zöldfelület
-  Tervezett közlekedési felületek
-  Tervezett fásítás
-  Elektromos vezeték nyomvonala
-  Elektromos vezeték védőtávolsága
-  Egyéb burkolt felület
-  Tervezett kerékpáros nyomvonal
-  Az autópálya védőtávolsága



← Kecskemét – M5 – Budapest →

4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezési területeken tervezett változtatások és fejlesztések kapcsán a hatályos Településszerkezeti terv, valamint a Települési Arculati kézikönyv és Településképi rendelet módosítása nem szükséges. Szükséges azonban a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv kis mértékű módosítása. Az alábbiakban az érintett területre mutatjuk be a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítandó elemeit, illetve a szabályozási koncepciót.

4.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A hatályos TSZT-ben a Gksz-1 területfelhasználási kategória jellemzően a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú funkciók elhelyezésére szolgál, ugyanakkor a környezetre jelentős hatást nem gyakorló raktározási és logisztikai funkciók elhelyezése sem tilos a területén, így a tervezési területet érintő tervezett módosítások a hatályos TSZT és FRSZ keretei között megvalósíthatók, így ezen tervek módosítása nem szükséges.

4.2. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A hatályos Kerületi Építési Szabályzat 2.a melléklete – Szabályozási terv az alábbi javaslat szerint módosítandó:

- Új Gksz1/7 jelű építési övezet kijelölése a tervezési területen;
- A „zöldfelületként fenntartandó telekrész” jelölés törlésre kerül a szabályozási tervről, helyette a tervezési terület részeként kijelölt erdőterület fásításának előírása javasolt, mely magasabb valós biológiai aktivitásértéket biztosíthat a teljes területen;
- A tervezési területen kijelölt építési hely törlése javasolt, helyette elő-, oldal- és hátsókerth meghatározása javasolt majd a végleges beépítési koncepció tükrében;

A KÉSZ egyéb tervezett módosításai:

- Új Gksz1/7 jelű építési övezet bevezetése az alábbi övezeti paraméterekkel:

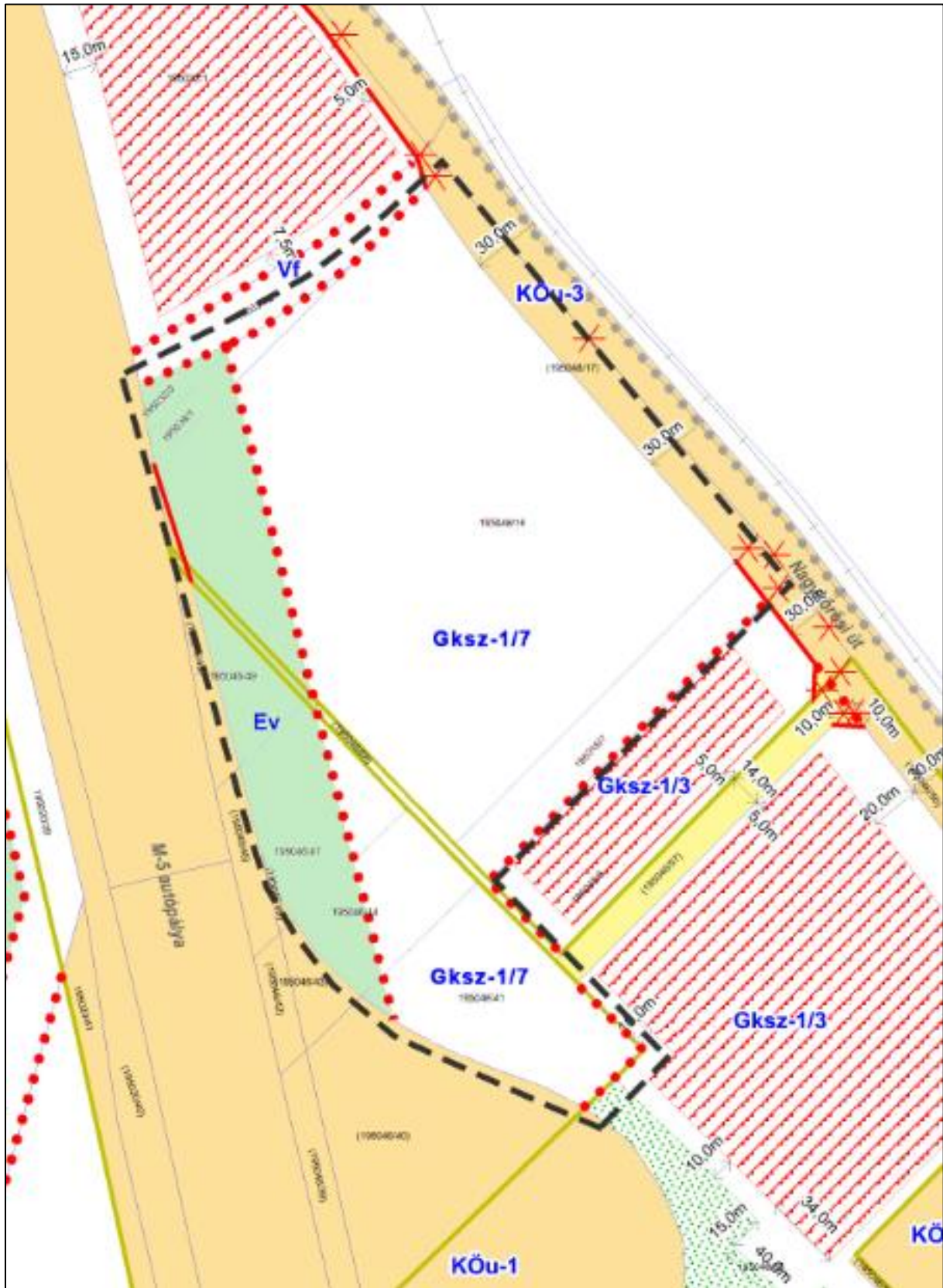
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-1/7	5000	szabadonálló	45	6,0	15.0	20	50	0,75	0,0

Ez azt jelenti, hogy a jelenlegi Gksz-1/3 jelű építési övezethez képest intenzívebb, 45%-os beépíthetőség alakulna ki a területen, mely érték lehetővé teszi a terület gazdaságos irodai és raktározási célú beépíthetőségét és hasznosíthatóságát.

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 erdő övezetbe sorolt telekrész is, mely területen csak zöldfelületet lehet létesíteni. Ez a terület a beépíthető területek összterületének (46.234 m²) 20,76%-a. Ez alapján tehát a Gksz-1/7 építési övezetben javasolt 20%-os zöldfelületi minimummal és a 100%-ban zöld erdőterülettel, a valóságban 33,76%-os zöldfelületi minimum biztosítható a teljes tervezési terület vonatkozásában;

- A legnagyobb épületmagasság értékének 15,0 méterre való növelésére a tervezett fejlesztés biztonságos megvalósíthatósága miatt van szükség, elkerülendő, hogy esetleg emiatt később újabb módosítást kelljen kezdeményezni. Az előzetes építészeti koncepció alapján a +3,0 méter kihasználására a valóságban nem feltétlenül kerül sor;
- A tervezett gazdasági funkcióhoz kapcsolódóan egy hirdető totem elhelyezése is tervezett, melynek okán szintén a KÉSZ módosítása tervezett, ezen építmény elhelyezhetősége érdekében.
- Az újonnan létrejövő Gksz 1/7 jelű építési övezetben szükséges lehetővé tenni a logisztikai és raktározási funkciók elhelyezését is;
- A hatályos KÉSZ 9. § (2) bekezdését, miszerint „övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki”, törlésre javasoljuk.

Az SZT a tervezett állapotban:



5. A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK ÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A tervezett módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmának, ahogy az az 1.2. fejezetben már bemutatásra került.

Ezen felül a tervezett építési övezeti módosítások megvalósíthatóságának feltétele, hogy a javasolt paraméterek megfeleljenek a magasabb szintű tervekben meghatározott kereteknek. A javasolt paraméterek az OTÉK, a TSZT és az FRSZ előírásainak is megfelelnek.

6. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

6.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A tervezési terület jelenleg is kiváló közúti közlekedési kapcsolattal rendelkezik. A Nagykőrösi úton önálló kanyarodó- és gyorsítósávokkal kialakított (jelenleg lezárt) közúti kapcsolat megnyitása biztosítani tudja a terület közúti megközelíthetőségét a jövőben, így újabb közúti fejlesztési igény nem várható.

A tervezési terület jelenlegi tömegközlekedési viszonylatokkal történő megközelíthetősége a szabványos 500 méteres gyaloglási távolságon belül biztosított. A megálló és a tervezési terület közti biztonságos gyalogos forgalmat biztosító járdák hiánya azonban jelenthet problémát, így azok fejlesztése indokolt lehet.

Önálló kerékpáros infrastruktúra-nyomvonal kialakítása távlatban a Nagykőrösi út mentén tervezett.

6.2. KÖZMŰ JAVASLATOK

A várható reális közműigények erősen függnék a terület jövőbeni valós használati módjától és a területen kialakított funkciók arányától. A pontos közműigényeket csak a végleges beépítési koncepció alapján lehetne pontosan becsülni, de előzetesen az megállapítható, hogy a terület teljes közműellátásának biztosítása szükséges. Jelenleg a területen közműellátás nem áll rendelkezésre, de minden közműág hálózata elérhető közelségben van. A fejlesztési terület gazdaságos közműellátása közműáganként eltérő módszerrel valósítható meg.

Vízellátás

A terület vízellátását előzetesen látszólag a legegyszerűbben a Nagykőrösi út alatt futó DN 300-as vízvezetékéről való leágazás kiépítésével lehet megoldani, bár a tényleges vízigények ismeretében a szolgáltató egyéb ellátási módot is előírhat. A

vízvezeték jelenlegi tartalék kapacitása nem ismert, így komoly vízigény esetén adott esetben a Szentlőrinci út – Méta utca nyomvonalon haladó DN 600-as vezetékről új leágazást is előírhat.

Szennyvízelvezetés

A környező területekről származó szennyvíz egy 60/90-es tojásszelvényű betoncsatornával keresztezi az M5-ös autópálya nyomvonalát a Fiumei utca magasságában. A területen keletkező szennyvíz elvezetése feltehetően megoldható lesz, de ennek az átvezetésnek a felbővítése várhatóan szükséges lesz. A jelenlegi 60/90-es csatornával párhuzamosan tervbe van véve egy DN 136-os csatorna kialakítása is, de az a csatorna jelenleg még csak a 166906/93 hrsz-ú telekig bezárólag épült meg, valamint az egyesített csatorna, míg a terület szennyvizeit jelenleg elvezető 60/90-es csatorna elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna. A konkrét megoldás csak a Fővárosi Csatornázási Művekkel történt egyeztetés alapján véglegesíthető, a tervezett fejlesztés valós kapacitásigénye ismeretében.

Csapadékvíz elvezetés

A terület beépülésének és burkolásának hatására a lehulló csapadékvíz az eddigieknél rövidebb idő alatt és így intenzívebben jelentkezhet a területen. A keletkező csapadékvizeket a terület északi határánál húzódó vízvezetőárok-rendszerbe javasolt vezetni, mely árokrendszer a Gyáli-patak vízgyűjtőterületéhez tartozik.

A Helyi Építési Szabályzat előírása szerint szükség van a területen keletkező csapadékvizek ideiglenes visszatartására is, mivel erről a területről a csapadékvíz csak késleltetéssel vezethető a vízvezető csatornába. A megoldásokat a valós kapacitásigények ismeretében szükséges majd pontosítani.

Energiaellátás

Fontos megemlíteni, hogy új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ez alól csak kevés kivétel van, amiket a 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés nevesít.

Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva – hosszabb időtávon belül teljesíthetően – legalább 25%-os mértékben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki

kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket. A felhasznált energiában a megújuló energiahordozók előírt arányát az adott éven belül kell teljesíteni.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

Földgázellátás

A terület földgázigényét – amennyiben nem lesz jelentős –, úgy várhatóan a Nagykőrösi út déli szakasza alatt üzemelő DN 100-as nagyközép-nyomású földgázvezeték továbbépítésével lehet biztosítani egy helyi gáznyomáscsökkentő segítségével. Esetleg a meglévő vezeték is fel kell bővíteni.

A földgázellátás kiépítése az igény beérkezését követően a szolgáltató feladata, így a terület földgázellátási módjának biztosítása a szolgáltató saját döntésén múlik.

Jelentősebb mértékű földgázigény esetén pedig várhatóan a területtől északra elhelyezkedő Hofherr Albert utca alatti DN400-as földgázvezetékétől kell majd egy komolyabb leágazóvezeték kiépíteni.

Villamosenergia ellátás

A terület villamosenergia-ellátása elsődlegesen a Nagykőrösi úton haladó középvezetékű nyomvonalra csatlakozó 20/0,4 kV-os transzformátorról biztosítható.

A terület méretéből következően hosszabb távon, a terület beépülése során a villamosenergia igény minden bizonnyal meghaladja majd azt a szintet, ami a Nagykőrösi út meglévő középvezetékű vezetékéről biztosítható, így további középvezetékű kábelkör létesítése szükségessé válik.

Abban az esetben, ha az épületek klimatizálását hűtő-fűtő hőszivattyúkkal tervezik megoldani, akkor a villamosenergia igény várhatóan már az első szakaszban is meghaladja majd a jelenlegi középvezetékű hálózat kapacitását, így szükség lesz további középvezetékű kábelkör létesítésére is, a jelentkező igény függvényében. Ebben az esetben viszont a terület földgázigénye eshet vissza jelentősen.

A területen haladó kis- és középfeszültségű nyomvonalak kiváltása is opció lehet, amennyiben az például akadályozza tervezett épületek elhelyezését.

A földgázellátáshoz hasonlóan amit az igény beérkezését követően a villamosenergia biztosítása is a szolgáltató feladata, így az igényelt villamosenergia biztosítási módja a szolgáltató saját döntésén múlik.

Hírközlés

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is így történhet meg.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

6.3. HUMÁNINFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

A tervezett módosítás és az érintett gazdasági területen várható jövőbeni fejlesztés várhatóan nem generál a humáninfrastrukturális szolgáltatások iránti többlet igényt, ugyanakkor pozitív hatása lehet az új munkahelyteremtés.

6.4. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervezési területen tervezett fejlesztések mindenképpen hatással lesznek a jelenlegi környezeti állapotra, mivel a terület jelenleg beépítetlen. Ezek a várható változások azonban nem csak a konkrét beruházáshoz/módosításhoz köthetők, mivel a tervezési terület jelenleg is építési joggal bíró beépítésre szánt terület, így távlati beépítése valószínűleg csak idő kérdése.

A tervezett beruházás keretében a telek beépítése és azon új gazdasági funkciók kialakítása tervezett. A teljes fejlesztés kapcsán azonban a Beruházó figyelmet fordít a megfelelő zöldfelület kialakítására is. A terület adottsága, hogy a budapesti TSZT-ben egy jelentős része erdőterületbe sorolt, holott a valóságban ezen a területen nincs erdő. A helyszínen nem érzékelhető az erdőterület és a beépítésre szánt területek elméleti határa, a két terület a valóságban egy egységet alkot. A fejlesztési koncepció alapján, a teljes területen – az elméleti erdőterületet is beleértve – kívánják biztosítani a megfelelő zöldfelületi arányt. Ahogy az a korábbi fejezetekben bemutatásra került, ezzel a módszerrel 35% körüli valós zöldfelületi arány alakítható ki,

ráadásul a TSZT szerinti fiktív erdőterület által lefedett telekrészen egy intenzív fásítással, a terület valós biológiai aktivitásértéke is jelentősen növelhető.

A tervezett változtatások kapcsán negatív környezeti hatás várható a beépített és burkolt felületek növekedése, illetve a tervezett funkció által generált közúti forgalom minimális növekedése okán. Ez azonban egy beépítésre szánt terület esetében gyakorlatilag elkerülhetetlen. A hatást a zöldfelületek megfelelő kialakításával lehet ellensúlyozni.

6.5. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Örökségi értékek

A tervezési területet nem érintik az épített-, vagy régészeti örökség értékei és környezeti értékek sem.

Környezeti értékek

A tervezési területen nem találhatóak nyilvántartott környezeti értékek.

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021.(.....) önkormányzati rendelete
a Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
26/2015.(X.21.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 16/A. § (1) bekezdés, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontban és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015. (X.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **R.**) 41. §-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A Gksz 1/7 jelű építési övezet területén

- a) logisztikai és raktározási rendeltetések is elhelyezhetők;
- b) az előkert mérete 5,0 m, az oldalkert mérete 7,5 m, a hátsókert mérete 10 m;
- c) maximum 30 méter magas, cégér, vagy reklám elhelyezésére szolgáló, de állandó emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény (totem) is elhelyezhető.”

2. §

A R.

- a) 1. mellékletének 11. pontjában található táblázat helyébe, jelen rendelet 1. melléklete szerinti táblázat lép.
- b) 2.a. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete szerinti tartalom lép a melléklet jelmagyarázata szerint „Módosítással érintett terület”-ként jelölt terület vonatkozásában.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

3. §

- (1) Hatályát veszti a **R.** 9 § (2) bekezdése.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetése napját követő 15. napon lép hatályba.

2021.

.....
Szabados Ákos
polgármester

.....
Dr. Demjanovich Orsolya
jegyző

*1.melléklet Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata
Képviselő-testületének .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez*

Építési övezetek szabályozási határértékei

1. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-1/1	50000	szabadonálló	17	6,0	20,0	30	20	1,0	0,0
Gksz-1/2	7500	szabadonálló	30	4,5	7,5	35	40	0,75	0,0
Gksz-1/3	5000	szabadonálló	35	6,0	12,0	35	50	0,75	0,0
Gksz-1/4	4500	szabadonálló	35	6,0	15,0	35	65	1,0	0,0
Gksz-1/5	1000	szabadonálló	35	6,0	9,0	35	35	1,2	0,0
Gksz-1/6	2500	szabadonálló	40	4,5	9,0	35	55	1,0	0,0
Gksz-1/7	5000	szabadonálló	45	6,0	15,0	20	50	0,75	0,0

*2.melléklet Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata
Képviselő-testületének .../2021. (... ..) önkormányzati rendelethez*

Szabályozási terv



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMÉK

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Megszüntető jel
- Építési hely
- Zöldfelületként fenntartandó telekrész
- Kötelező fásítás
- Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal
- Zajárnyékoló létesítmény nyomvonala
- Revitalizációt igénylő vízfolyás
- Közhasználatú zöldfelület az RSD telkén
- Jelentős felszíni parkoló maximális határa és minimális férőhelyszáma
- Jelentős felszín alatti gépjárműtároló max. határa és minimális férőhelyszáma
- Gyalogút (meglévő/tervezett)
- Kerékpáros infrastruktúra főhálózata (meglévő/tervezett)
- Kötőpályás közösségi közlekedés (meglévő/tervezett)
- Parkolás szempontjából központi terület
- Különszintű közlekedési keresztezés (híd, aluljáró), (meglévő/tervezett)
- Közforgalmú hajó kikötésre kijelölt partszakasz
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
- Kerületi jelentőségű gyalogutak és sétányok (Kt-Kgy, Kt-Sv, Kt-St)
- TSZT szerinti zöldterületek (Zkp-Kp, Zkp-Kk)
- Kerületi jelentőségű zöldterületek és fásított közterek (Kt-Zk, Kt-Fk)
- Módosítással érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:

- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra (meglévő/tervezett)
- ÉDRV távlati nyomvonala (térzsin alatt)
- Megszűnő kötőpályás közlekedés (hév és villamos vonal)

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK:

- Belterületi határvonal
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Magassági pont (mBf.)
- Meglévő építmény



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

SZÉKHELY: 1111 BUDAPEST,
STOCZEK U. 19. IV. 3.

TEL./FAX: 466-2018, 466-4220

E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő: TERRA Vagyonkezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.		Rajkszám:	
Munka megnevezése: BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET, PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA		Szerződés szám:	
Rajz megnevezése: Szabályozási terv		Lépték: 1:4000	
Tervező: Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Felelős tervező: Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	Ógyvezető, ellenőr: Berényi Mária	Kelt: 2021.04.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a településfejlesztés és településrendezés.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja alapján felhatalmazást kap a települési arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetőek

- a tervezés alá vont terület beépítését meghatározó elemek, a beépítés paramétereivel kapcsolatos elhatározások,
- biztosítható a városkép összképének harmonizációja és ennek érdekében a szabályozási terület beépítési szabályainak megállapítása, valamint
- a szabályozási terület működtetésében meghatározó infrastrukturális elemek területigényének biztosítása és az azokra vonatkozó rendelkezések.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

Az 1. § Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendeletének előírásaiban tervezett módosítást rögzíti.

2. §-hoz

A 2. § Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendeletének 1. és 2a. mellékleteinek tervezett módosítást rögzíti.

3. §-hoz

A 3. § a rendelet hatálybalépésének időpontjáról és egyes hatályon kívül helyezésekről rendelkezik.

IV. TERVIRATOK