



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

2022 FEBR 10
27

Tárgy: Tájékoztató Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) hatályosulásáról az elmúlt években szerzett tapasztalatokról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tisztelt Képviselő-testületet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) számú Korm. rendelet 8. § b) pontja alapján tájékoztatjuk a településrendezési tervek készítésénél az elmúlt évben szerzett tapasztalatokról és a rendezési eszközök hatályosulásáról.

Budapest, Főváros XX. kerület Pesterzsébet Kerületi Építési Szabályzatának alaprendelete (KÉSZ) a 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelet. 2021-ben Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete az alaprendeletet egy alkalommal, több területre, több paragrafusban módosította.

I. Elfogadott KÉSZ módosítás

14/2021.(VI.30.) önkormányzati rendelet alapján elfogadott KÉSZ módosítás az alábbiakat tartalmazza:

1. A Határ út - Mártírok útja – Balassa utca – Köteles utca által határolt Vi-2/L-Z1 övezet területén kismértékben módosultak az övezeti előírások.

A Határ út menti teleksor telkein minden teljes 70 m² telekterület után egy darab lakás helyezhető el. A Határ úttal határos telkeken a földszinten lakás nem helyezhető el. Új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, átépítéssel egybekötött felújítása, átépítése, önálló rendeltetési egység rendeltetésének, méretének, számának megváltoztatása esetén a zaj- és rezgésvédelmet kell biztosítani, amennyiben a megengedett határértéket meghaladná. A Határ úttal párhuzamos utcákban lévő teleksor esetén a legnagyobb épületmagasság 9,0 méter, előkert mérete 3,0 méter.

2. A Duna-parti sétány területén térképi módosításra került sor. A Duna-parti sétány területén a gyalogos átvezetés helye megváltozott, a Vízisport utca és a sétány között.
3. A Barca köz területén térképi módosításra került sor. A Barca köz, mint gyalogút megszüntetésre került, lehetőséget adva szomszédos telkekhez aló hozzáféréshoz.
4. Egyéb KÉSZ módosítás az egész kerületre vonatkozóan, hogy a lakás hasznos alapterületére megállapított legkisebb érték 30 m²-ről, 35 m²-re változott.

A telekalakítás előírásaiban változás történt, mely szerint, ha egy telek több építési övezetbe, vagy övezetbe került besorolásra, akkor az övezeti határt úgy kell értelmezni, mintha telekhatár volna, vagyis az övezeti előírásokban meghatározott jellemzőknek övezetenként kell megfelelni az oldalkertre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyásával.

Az Ln-3/SZ3 jelű építési övezetben a János utca – Széchenyi utca sarkán álló ingatlan kötelező elő és oldalkerti méreteinek változása vált szükségessé a telken áthaladó nagynyomású víznyomócső védőtávolsága miatt a későbbi beépíthetőség miatt.

2021-ben került sor az alaprendelet szövegének egységes szerkezetű összedolgozására. A Képviselő-testület a 14/2021. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel egy egységes szerkezetű, a hatályos építési törvényekkel és a hatályos fővárosi tervekkel összhangban lévő településrendezési eszközt fogadott el. A rendelet elfogadásával a 2017 utáni KÉSZ módosítások lettek egységes szerkezetbe foglalva.

A 2017 után elfogadott négy KÉSZ módosítás szövege összedolgozása került így egységes szerkezetű rendelet született, a térképi munkarész egységes megjelenítésére várhatóan az idei évben kerül sor.

A 2017 és 2020 között a Képviselő testület által elfogadott KÉSZ módosítások a következők:

1. 18/2018. (VI.21.) önkormányzati rendelettel elfogadott az Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt területre
2. 1/2019. (I.25.) önkormányzati rendelettel elfogadott a Mártírok útja – Kakastó utca közti kertvárosias lakóterületre, a 170187/87 és 195025/10 hrsz-ú ingatlanokra
3. 7/2020. (II.26.) önkormányzati rendelet a 176715 hrsz-ú, Lk-1/KSZ3 építési övezeti besorolású telekre (volt első Pesti Malom, önkormányzati tulajdon)

II. Folyamatban lévő KÉSZ, FRSZ és TSZT módosítások

1. A Nagykőrösi út melletti 195046/41, 195046/44, 195046/47, 1960456/49, 195046/58, 195048/7, 195048/16 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó területe tekintetében (Profirent Kft.) záróvéleményezési anyagát a Képviselő-testület 230/2021. (VII. 15.) Ök. sz. határozatával elfogadta.

A fejlesztési terület eddig Gksz-1/3 építési övezetbe volt sorolva, mely nem felelt meg a befektetői érdekeknek, ezért egy új Gksz-1/8 építési övezet kerül kijelölésre, melyben lehetőség van gazdasági, irodai és raktározási rendeltetésű épületek elhelyezésére. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 45%-ban, a zöldfelület legkisebb mértéke 20 %-ban kerül meghatározásra.

2. A Képviselő-testület 228/2021. (VII.15.) Ök. sz. határozata alapján elindult a KÉSZ módosítás véleményezési szakasza az INCONEX Kft., Helsinki út, 177877/1 hrsz-ú telek vonatkozásában. övezeti előírásokra vonatkozóan. A településrendezési eszköz módosításának célja, hogy a 177877/1 hrsz-ú ingatlan Gksz-2/8 építési övezeti besorolása Gksz-2/9-re módosuljon, ahol a szállás jellegű funkció is megengedett, az építési övezet további paraméterei pedig megegyeznek a GKSZ-2/8 övezeti előírásaival.
3. A Képviselő-testület 10/2022.(I.20.) Ök. számú határozatával elfogadta a Bp. XX. Nagysándor József utca 6-12. sz., 177646/4 hrsz-ú telekre vonatkozó telepítési tanulmány terv alapján KÉSZ módosítási eljárás elindítását.

A REDEL Kft. a környezeti terhelés csökkentésének érdekében szennyvíztisztító funkciójú épületszárnyat kíván építeni. A cég a gyártás során keletkezett ipari szennyvizet saját telkén belül tartaná és tisztítaná meg, az így visszanyert technológiai vizet pedig újra felhasználná. Az ingatlan Gksz-2/4 építési övezetben van, ahol a bővítés miatt szükséges a megengedett legnagyobb beépítettség 50%-ra történő emelése, a zöldfelületi minimum 20%-ra csökkentése, valamint a tervezett új épületszárny elhelyezéséhez a Szabályozási terven jelölt 15,0 méter széles „zöldfelületként fenntartandó telekrész” jelölésű sáv csökkentése 12 méterre.

4. A Képviselő-testület 138/2021. (IV.01.) Ök. sz. határozatával a Bp. XX. ker. 170008 hrsz-ú ingatlant érintő övezeti változásokat bemutatott városrendezési vázlattervet, mint a KÉSZ módosításának programját.

NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaság, mint építető közreműködésével valósul meg a „Gubacsi vasúti híd és a csepeli folyami Szabadkikötő fejlesztéséhez kapcsolódó vasúti létesítmények átépítésének előkészítése” tárgyú projekt mely érinti Budapest XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata közigazgatási területét. A beruházás tárgyának megvalósítása érdekében szükséges a KÉSZ módosítása. A Projekt megvalósítása, az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.

A tervezett módosítás célja, hogy a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet tulajdonában lévő 170008 hrsz. Kt-Kk kerületi jelentőségű közút besorolású ingatlan északi oldalon lévő 5205 m² területű részét Vt-M/1 mellékközponti területbe, míg a déli részen a Gubacsi hídhöz közeli 5604 m² területű ingatlanrészt vasúti létesítmények átépítése céljából a Kök kötöttpályás közlekedési létesítmény területébe átsorolja.

Az Önkormányzat a Képviselő-testülete 292/2021.(X.28.) Ök. sz. határozata alapján megkötötte a négyoldalú Településrendezési és Településtervezési Szerződést a NIF Zrt-vel., a RODEN Kft-vel, valamint a tervezővel a Kerületi Szabályozási Terv elkészítésére.

5. A Képviselő-testület 168/2020. (X.22.) Ök. számú határozata alapján folyamatban van Budapest Főváros Önkormányzatánál a Budapest Főváros TSZT, FR SZ kismértékű módosításának véleményezési szakasza a Zodony utca mentén, 170187/96, 170187/95, 170187/87 hrsz-ú területeken kismértékű terület csere ügyében.

A tervezett módosítás célja, hogy a Zodony utca menti gazdasági területhez kapcsolódó 170187/96 hrsz-ú ingatlanon, frekventált területen lévő véderdő terület (Ev) áthelyezésre kerüljön a kevésbé frekventált, kerülethatár menti gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló (Gksz-2) területrésze (a 170187/87 és 170187/95 hrsz-ú ingatlanokat érintve). A tervezett módosítást követően az újonnan kijelölésre kerülő (170187/96 hrsz-ú) gazdasági terület jobb közlekedési kapcsolatokkal rendelkezne és a Meddőhányó utca mentén meglévő gazdasági funkciókhoz kapcsolódna.

A Képviselő testület 177/2005. (IX.10.) Ök. számú határozatával elfogadta a Településfejlesztési Konceptiót és Településfejlesztési Stratégiát, ami tartalmilag megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet előírásainak.

A Településfejlesztési Konceptió 10 éves időtartamra szól, a Településfejlesztési Stratégiát 4 évente kell áttekinteni, leellenőrizni és dönteni arról, hogy továbbra is változatlanul alkalmazza, módosítja vagy újat készít.

A jogszabályi változások miatt településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia készítésére 2022. június 30-ig van lehetőség, utána fejlesztési tervet kell készíteni, aminél már a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

A kerület településrendezési eszközeinek érvényessége 10 év, jelenleg 2025-ig csak törvényi változás, vagy a Fővárosi Településszerkezeti terv, illetve nagyobb területrendezési igény esetén szükséges felülvizsgálat. A KÉSZ további módosításának nincs akadálya.

Az előterjesztést tárgyalja: Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztést készítette: R. Takács Eszter főépítész

Budapest, 2022. február 4.


Szabados Ákos
polgármester

Mellékletek

1. számú melléklet: áttekintő térkép

