

BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET PESTERZSÉBET
ÖNKORMÁNYZATA
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A 177646/4 HRSZ-Ú INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN



MEGBÍZÓ:

BUDAPEST XX. KERÜLET PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA



KÖLTSÉGVISELŐ:

REDEL Elektronika Kft. | LEMO Cégcsoport



KÉSZÍTETTE

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.



TERVEZŐK NÉVSORA



Tervező és Tanácsadó Kft

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

Tel.: 466-2018 | 466-4220

e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,

www.urbanitas.hu

Felelős tervező:
Vojnits Csaba Ferenc
okl. településmérnök
TT 01-6112

Településtervező:
Beleznai Tedóra
okl. településmérnök
TT 01-6979

2022. március

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	4
1 BEVEZETŐ	5
1.1 FŐÉPÍTÉSI TARTALOM ÉS KÖZREMŰKÖDÉS.....	5
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ	6
2 HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ.....	7
2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	7
2.2 A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA	8
2.3 BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT 2021) ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ)	9
2.3.1 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat	10
2.4 SZAKÁGI VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA	12
2.5 A vizsgált telek megközelíthetőségének, parkolási viszonyainak vizsgálata	12
2.6 ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	13
2.6.1 Beépítettség és zöldfelületi arány	13
2.6.2 Fotók a meglévő épületről	14
3 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	16
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	17
3.1 A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA	18
3.1.1 Technológiai leírás	18
3.1.2 A tervezett fejlesztés hatása a beépítési, zöldfelületi mutatókra	19
3.2 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	20
3.3 SZAKÁGI ÖSSZEFOGLALÓ	21
3.4 BEÉPÍTÉSI TERV	21
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	23
<i>Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022.(.....) önkormányzati rendelete a Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzati Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendelet módosításáról</i>	24
<i>1. melléklet Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (.....) sz. önkormányzati rendelethez</i>	25
<i>2. melléklet Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (.....) sz. önkormányzati rendelethez</i>	27

BEVEZETŐ

1 BEVEZETŐ

Jelen KÉSZ módosítás a REDEL Elektronika Kft. kezdeményezésére készült, Pesterzsébet hatályos Kerületi Építési Szabályzatának – 26/2015. (X.21.) önk. rendelet – módosításához. A dokumentáció az Önkormányzat Képviselő-testülete által előzetesen támogatott (010/2022. (I.20.) sz. Ök. határozat), az érintett telek területére készült telepítési tanulmányterv/összefoglaló alapján készült.

A REDEL Elektronika Kft. a XX. kerületi telephelyén épületbővítést tervez, melynek során a cég új belső szennyvíztisztító technológiát helyezne el a telken jelenleg álló épülettömeg keleti homlokzatához kapcsolódóan. A hatályos építési szabályok alapján a telek övezeti besorolása legfeljebb 40% beépíthetőséget tesz lehetővé, mely már kihasználásra került, így az újabb, nagyjából 200 m² alapterületű épület létesítése a hatályos szabályozás alapján nem engedélyezhető.

Jelen dokumentáció egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) **41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás** szerint zajlik és a kerület főépítészével előzetesen egyeztetett tartalommal készült.

A tervezés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, valamint a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) vonatkozó rendelkezéseinek és az egyéb jogszabályi előírásoknak figyelembevételével történt.

1.1 FŐÉPÍTÉSI TARTALOM ÉS KÖZREMŰKÖDÉS

A tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/B. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati **főépítész közreműködésével készült el. A dokumentáció pontos tartalmát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11. § (6) bekezdése alapján az önkormányzati főépítész írásban határozta meg, az alábbiak szerint:**

„Tekintettel arra, hogy a jelen tervdokumentáció mindössze a REDEL Elektronika Kft. telephelyén álló vegyes funkciójú épület környezetvédelmi szempontból fontos új épületrésszel történő bővítésének lehetővé tételéhez szükséges KÉSZ módosításra irányul, a megalapozó és alátámasztó munkarészeket elegendő a településrendezési szempontokhoz kapcsolódóan elvégezni, a 177646/4 helyrajzi számú ingatlanon a tervezett fejlesztéssel összefüggésben.

A tervezett módosítás jellegére és volumenére való tekintettel, nem tartom szükségesnek a közmű-, zöldfelületi-, környezetvédelmi-, és természetvédelmi szakági munkarészek elkészítését. Közlekedési témakörben elegendő a terület megközelítéseinek és a rendeltetésmódosításból fakadó parkolószámok telken belüli elhelyezhetőségének igazolását szerepeltetni. Általánosságban elmondható, hogy az egyes kapacitásadatok és infrastruktúra-adottságok tekintetében elegendő a megfeleléseket és igazolásokat a tervezett beruházás építési/engedélyezési folyamata során igazolni.”

R. Takács Eszter
Főépítész

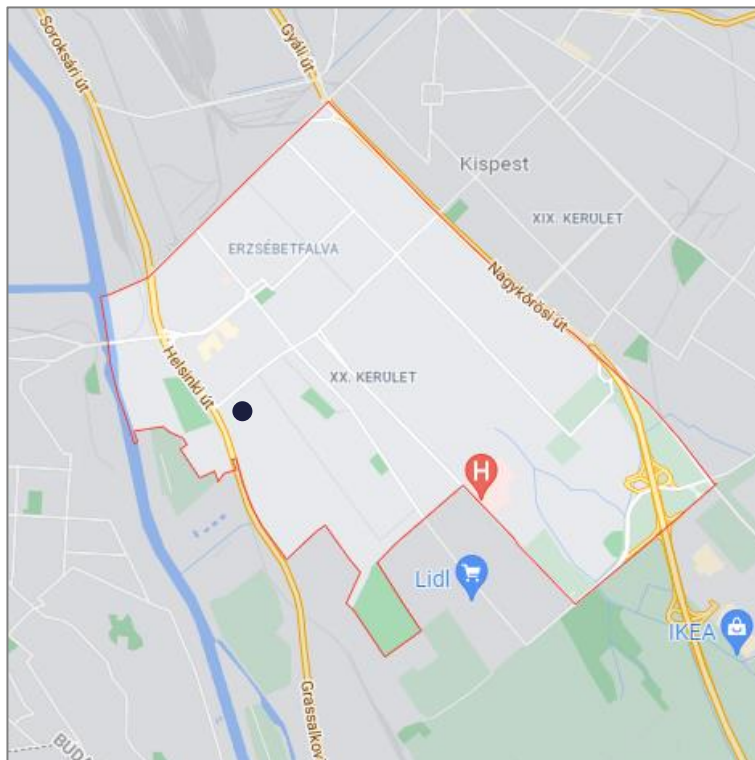
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ



2 HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált telek (hrsz. **177646/4**) Budapest XX. kerületében, Pesterzsébet Erzsébetfalva városrészében található a Helsinki út közelében, területe **7 983,35 m²**. A telket három oldalról közterületek, észak felől a Nagysándor József utca, nyugatról az Attila utca, kelet felől a Baross utca határolják. Az Attila utca és a Baross utca felé eső rövidebb telekhatárok mentén egy-egy keskeny, használat szempontjából a közterület részét képező teleksáv húzódik.



Elhelyezkedés, lehatárolás



Légifotó (Forrás:maps.google.com)

2.2 A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

A **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről** szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MaTrT) szereplő, az Agglomeráció Szerkezeti tervét bemutató tervlapon a tervezési terület települési térségben, meglévő főútvonal (Helsinki út) és HÉV-vonal közelében helyezkedik el. A törvény mellékleteit, illetve **a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról** szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet mellékleteit képező övezeti tervlapok a tervezési területet nem érintik. A kerület nagy részét vízminőség-védelmi terület övezete érinti, melyhez az alábbi előírás kapcsolódik:



„5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. [...]"

Az előírásnak megfelelően a Kerületi Építési Szabályzat tartalmazza a szükséges lehatárolásokat és előírásokat, melyek jelen eljárás keretében nem változnak.

2.3 BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT 2021) ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ)

Budapest Főváros Közgyűlése a város 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 településrendezési eszközök elfogadásuk óta többször módosultak, a jelenleg hatályos tervek 2021. április 3-án léptek hatályba.

A TSZT területfelhasználási tervlapján a vizsgált telek **Gksz-2** jelű gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolt. A környező tömbök közül dél és nyugat felé jelentős változással érintett gazdasági területek, észak felé **Vi-2** jelű szabadonálló intézményi terület, kelet felé **Lk-1** jelű kisvárosias lakóterület található. A telek keleti oldalán húzódó Baross utcán tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal halad.

A TSZT 5., Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területeket bemutató tervlapja alapján a telek területe vízminőség-védelmi terület övezetébe sorolt.

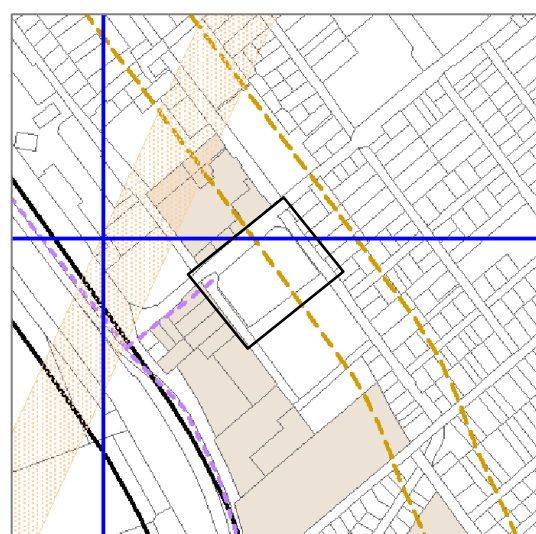
A TSZT 6., Védelmi és korlátozási elemeket bemutató tervlapja alapján a telek területének keleti oldalát tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája érinti.

Az FRSZ a fővárosban a Településszerkezeti tervvel összhangban az egyes területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását és meghatározott területek beépítési magasságát megállapító fővárosi rendelet, amellyel a kerületi építési szabályzatoknak összhangban kell lenni.

A TSZT-ben kijelölt beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan az FRSZ beépítési sűrűségi (**bs**) értéket határoz meg, mely az OTÉK fogalom-meghatározása szerint:

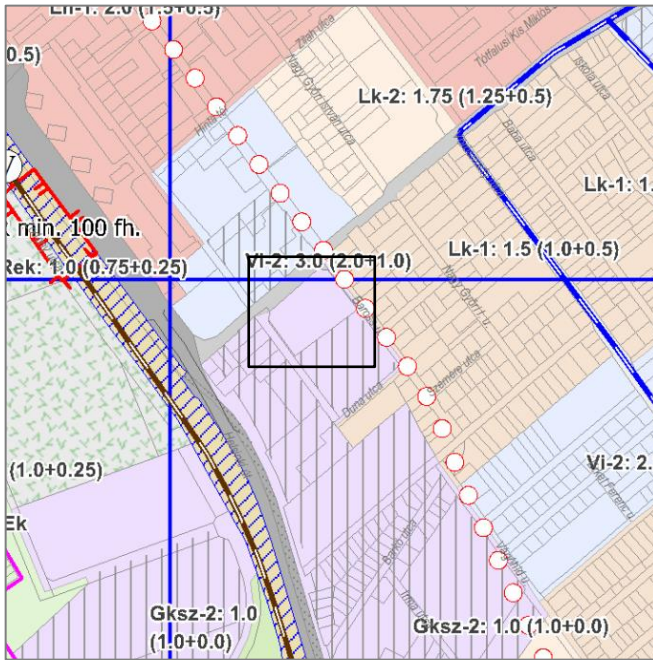
„... a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”

Az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség érték kétféle értékre tagozódik annak érdekében, hogy támogassa a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli kialakítását. A beépítési sűrűség értéke így két tényezőből áll, vagyis a beépítési sűrűség térképen jelölt értéke:



— Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók számára igénybe vehető **bsá**) értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (**bsp**) értékből tevődik össze.



Az FRSZ területfelhasználási tervlapjának tartalma a tervezési területre vonatkozóan

„Területfelhasználási egység”: **bs (bsá + bsp)**

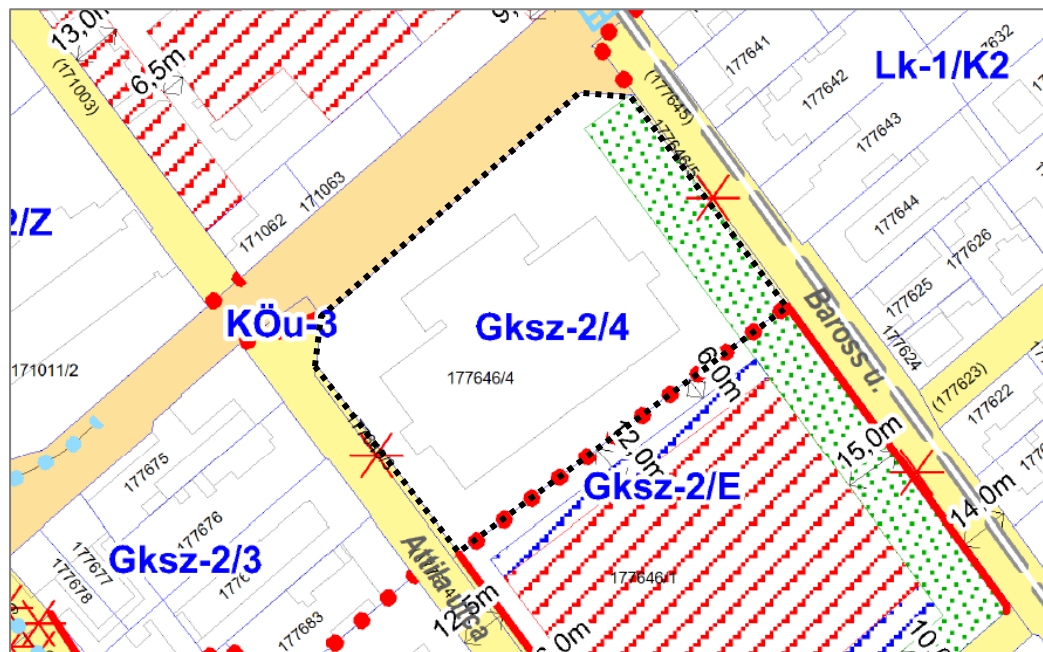
A **bsá** jelű általános beépítési sűrűség érték, minden a területfelhasználási egységben elhelyezhető rendeltetésre – közte parkolásra is – felhasználható.

A tervezési terület Bsá értéke az FRSZ alapján **1.0 (1.0+0.0)**

TSZT és FRSZ elemzése után megállapítható, hogy a tervezési területen tervezett fejlesztés nem ellentétes a fővárosi településrendezési eszközök előírásaival.

2.3.1 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat

Pesterzsébet hatályos Kerületi Építési Szabályzatát a XX. kerületi Képviselő-testülete a 26/2015. (X.21.) Önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A vizsgált telket a rendelet mellékleteként elfogadott szabályozási terv **Gksz-2/4** jelű építési övezetbe sorolja, mely övezet kizárólag e telken került kijelölésre. A szabályozási tervlap a tervezési terület vonatkozásában az alábbi szabályozási elemeket tartalmazza:



Zöldfelületként fenntartandó telekrész

Szabályozási tervlap - kivágat

A szabályozási terv a telek északkeleti határa mentén „zöldfelületként fenntartandó telekrész” jelölést alkalmaz. A kijelölt sáv szélessége **15,0 méter**.

A rendelet az övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat és övezeti paramétereket tartalmazza:

„39. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)

42. § (1) A Gksz-2 jelű építési övezetek területén a melléképítmények közül

- a) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet a 14. § rendelkezései figyelembe vételével, és
- c) zászlótartó oszlop

is elhelyezhető.

43. § (1) A Gksz-2/1-től Gksz-2/8-ig számozott építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) környezetbarát termelői funkció,
- b) kisipar,
- c) raktározás, logisztika,
- d) kutatás-fejlesztés,
- e) iroda,
- f) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

(2) Kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete legfeljebb 1.500 m² lehet.

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

(3) Szabadtéri anyagtárolás nem megengedett.

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-2/4	4000	SZ	40	3,0	12,0	30	60	1,0	0,0

A KÉSZ 4., az egyes építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapításáról szóló mellékletének vonatkozó előírása az alábbi:

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	2. a. melléklet szerinti központi területen	2. a. melléklet szerinti központi területen kívül
12.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m ² -e után	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m² -e után

A zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások az alábbiak:

„22. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírásai

22. § (1) A telkek beépítésével, beépítésének növelésével egyidejűleg a telepített lombos fák számának el kell érni az építési övezeti előírások szerint számított zöldfelület minden 100 m²-ére után legalább 1 db-ot.

(2) A 2. a. mellékleten jelölt **zöldfelületként fenntartandó telekrészen**

a) épület nem helyezhető el,

b) a burkolt felületek aránya legfeljebb 10%.

(3) A **parkoló felületek** árnyékolását biztosító **fásítást minden megkezdett 4 db várakozó (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként minimum 4 m² termőföldterület biztosításával.**
[...]"

2.4 SZAKÁGI VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az egyes szakági munkarészek elkészítését a terv jellege és léptéke nem indokolja, mely véleményt a kerületi főépítész által meghatározott tartalom is alátámasztja. A tervezett módosítás keretében az érintett telek beépítése, zöldfelületei, közmű adottságai és környezetvédelmi hatásai érdemben nem változnak.

A terület közműellátása jelenleg megoldott, a tervezett beruházás jellege nem teszi szükségessé a kapacitásbővítést.

2.5 A vizsgált telek megközelíthetőségének, parkolási viszonyainak vizsgálata

A vizsgált telket három oldalról közterületek határolják, személyi és gépjárművel történő megközelítése két utca felől lehetséges. Az épület főbejárata – így a fő gyalogos bejárat is – a Nagysándor József utca felé nyílik, mely fővárosi jelentőségű főútvonal. A kapu előtt közvetlenül buszmegálló (BKK 151-es járat) található.

Gépkocsik és tehergépjárművek számára két sorompóval elzárt behajtó került kialakításra az Attila utca felé. A telek belső közlekedését tekintve az épületet 6 méter széles aszfaltút veszi körbe, melynek mentén hét blokkban összesen **43 db felszíni parkolóhelyet alakítottak ki**. Az épület északkeleti sarkánál rámpa vezet le a **-1 szintre, ahol további 24 db parkolóhely** található (Σ **P67**). A rámpával szemben a felszínen a tehergépjárművek fordulását segítő füves terület került kialakításra

2.6 ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A vizsgálat a tervezési terület méretének, valamint a tervezett fejlesztés léptékének megfelelően csak a KÉSZ módosítás tárgyát képező paraméterekre terjed ki.

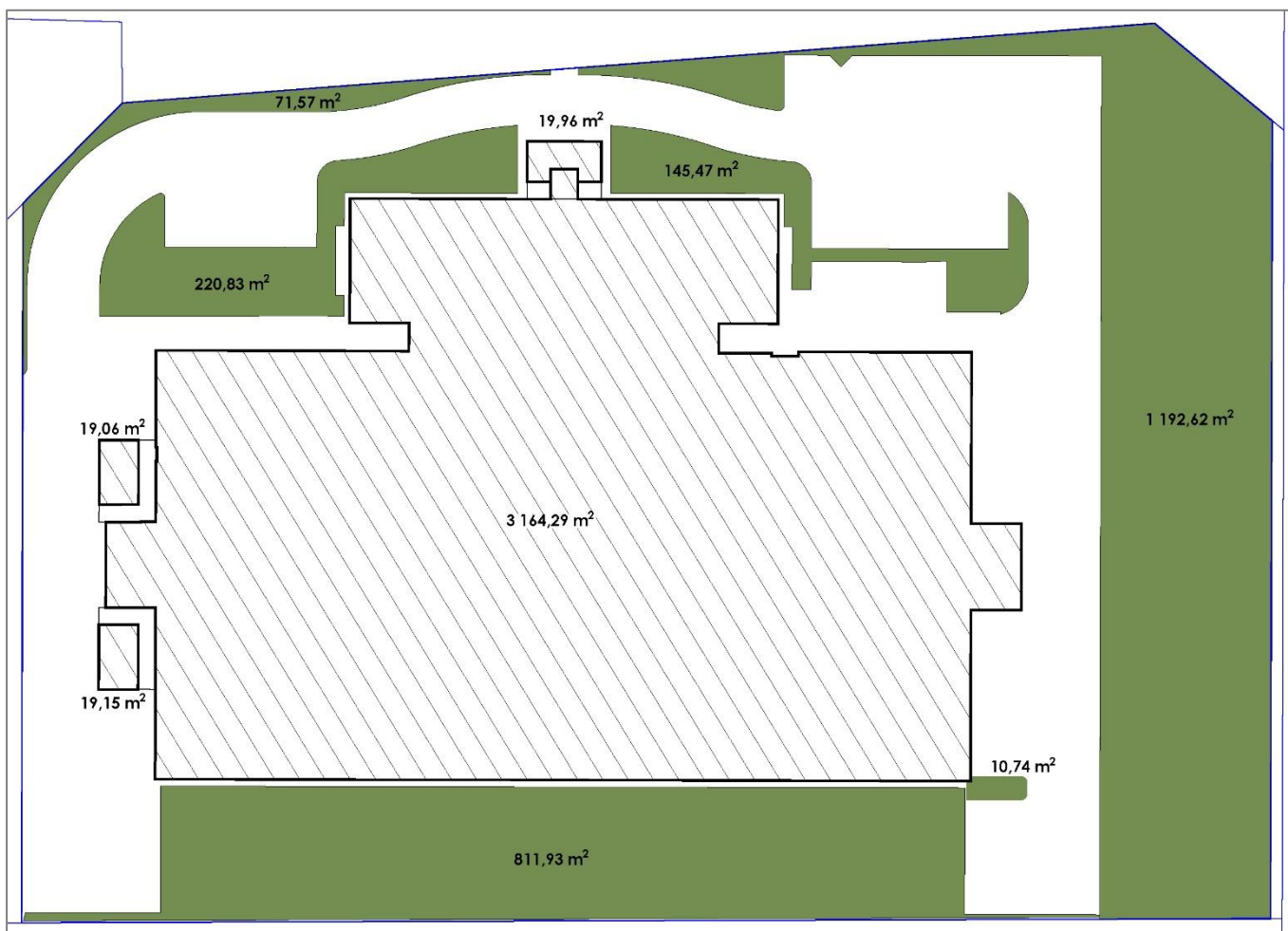
2.6.1 Beépítettség és zöldfelületi arány

A telek jelenlegi beépítettségének számítása az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) alábbi, 1. mellékletében olvasható vonatkozó fogalom meghatározása alapján történt, mely az alábbi:

„114. **Telek beépített területe:** a telken álló épület **1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege.** A vetületi területek számítása során **figyelmen kívül kell hagyni**

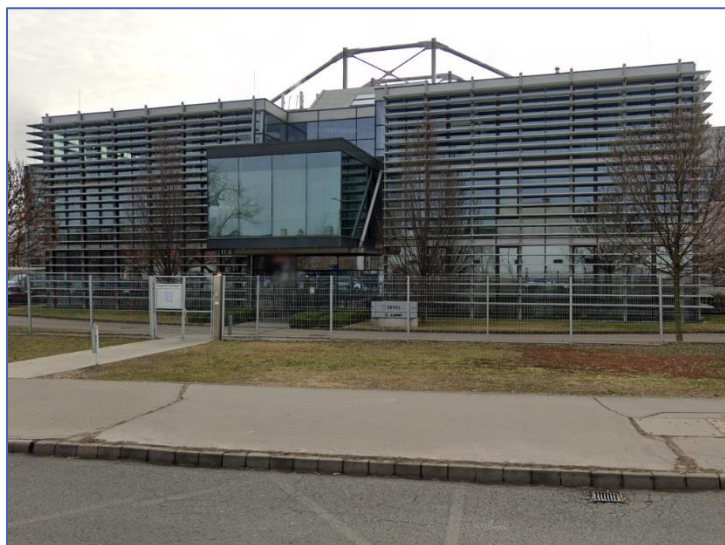
a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,
b) az épülethez tartozó **előlépcső, tornác, előtető**, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő **erkély, függőfolyosó, ereszpárkány** - az épület tömegétől kiálló részeinek - **az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.**”

A fent olvashatóknak megfelelően, a megrendelő adatszolgáltatásaként átadott digitális tervállomány alapján a telek beépítettsége jelenleg **3 222,38 m²**, mely pontosan megfelel az előírt **40%-os** értéknek. A telken található zöldfelület kiterjedése összesen **2 453,16 m²**, mely **31%**, ami szintén megfelel az előírt minimális értéknek. A telken jelenleg e beépítési mutatók tekintetében nincs tartalék, melyet a tulajdonos a fejlesztéshez kihasználhatna



A vizsgált telek jelenlegi zöldfelületi arányának és beépítettségének számítása

2.6.2 Fotók a meglévő épületről



Főbejárat a Nagysándor József utca felől



Keleti homlokzat (Baross utca felé – tervezett épület ehhez a homlokzathoz csatlakozik majd)



Nyugati homlokzat (Attila utca felé)



Déli homlokzat

JELENLÉGI KÖRNYEZETÁLLAPOT



Nagysándor József utca

(174999/4)

Attila utca

(177674)

177646/3

P5



P11

Tehergépkocsi forduló

P7

P3

KÁRMENTŐ
folyadék letéjtő

P+F+2

P5

P8

177646/4

P4

Baross utca

(177645)

177646/5

109.00

110.00

111.00

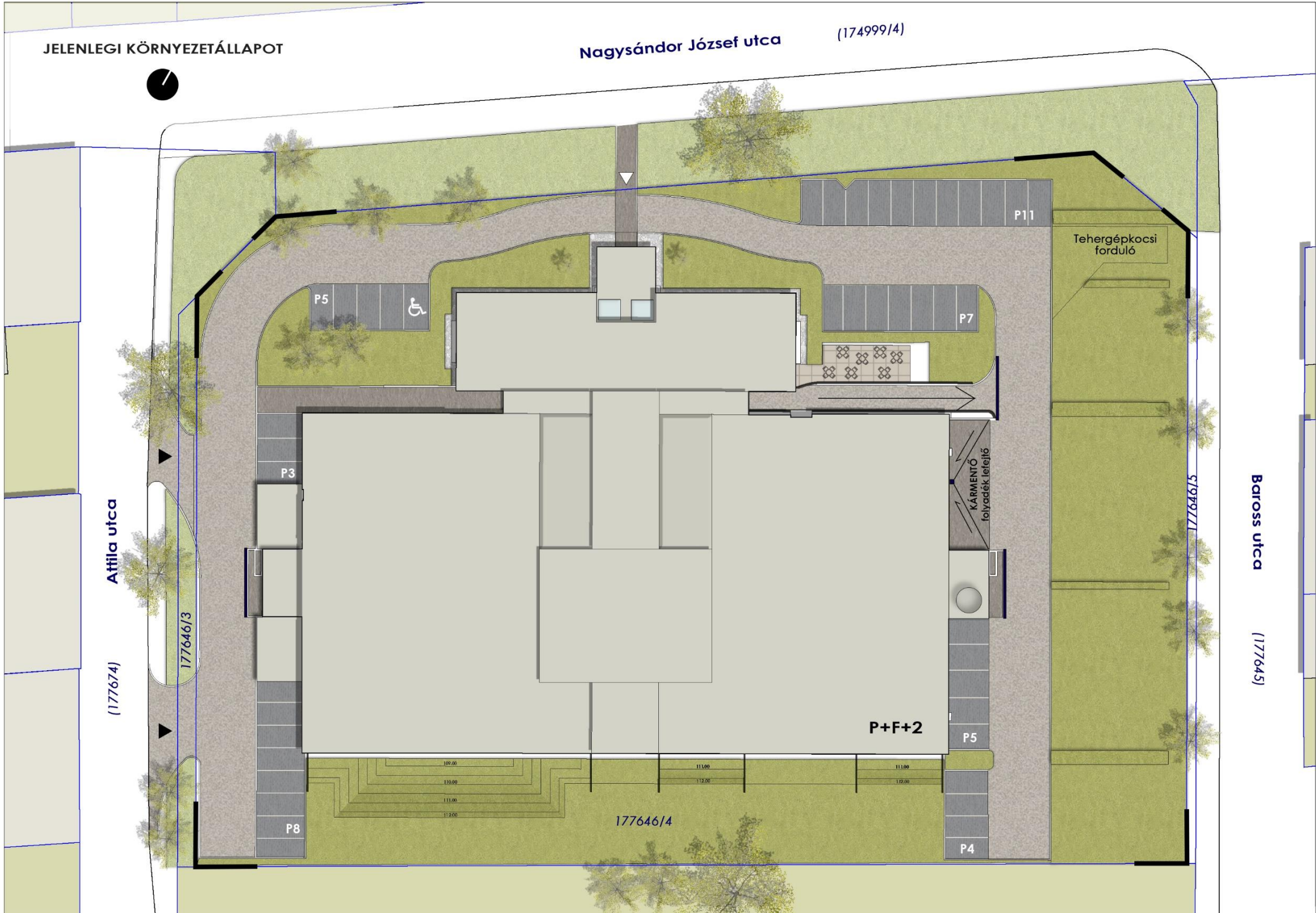
112.00

113.00

112.00

111.00

112.00



3 HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A vizsgálatok során megállapítható, hogy a tervezett fejlesztésnek a településszerkezetet módosító vonzata, valamint magasabb szintű jogszabályi akadálya nincs. A terület infrastrukturális adottságai kielégítőek. A telket a kulturális értékvédelem, illetve a természetvédelem elemei nem érintik. A telek környezetvédelmi szempontból veszélyeztető elemek által nem érintett, területén jelentősebb, a zöldfelületi rendszer részét képező zöldfelület nem található.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



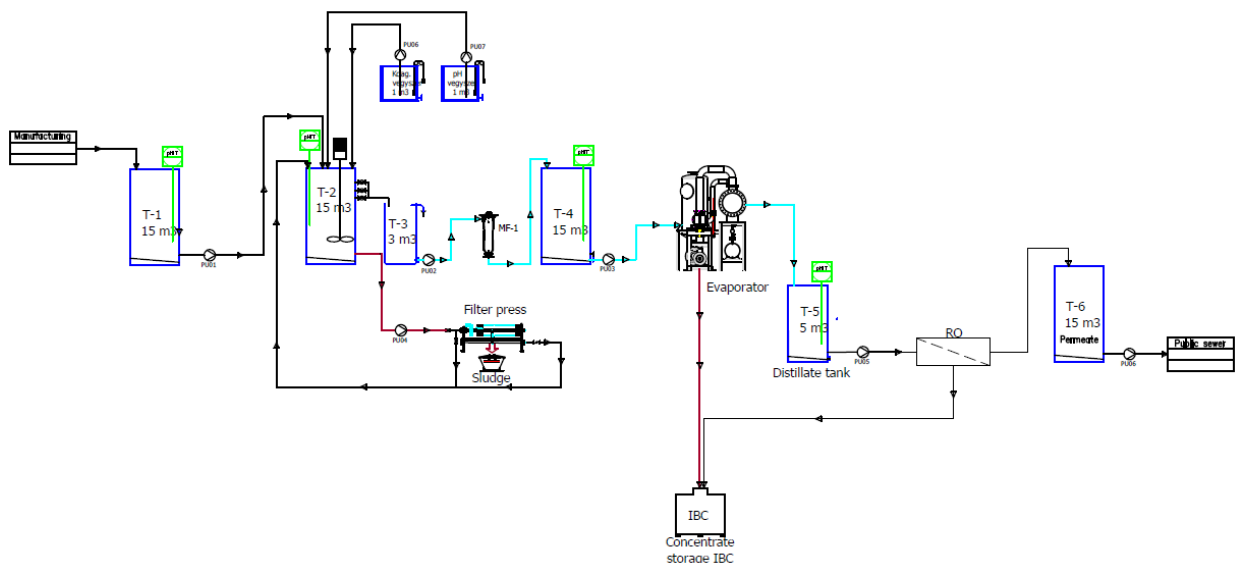
3.1 A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

A LEMO cégcsoport tagjaként a megrendelő REDEL Elektronika Kft. elkötelezett a fenntartható fejlődés, valamint a környezetvédelmi szempontok és szabványok betartása mellett. A jelen dokumentációban bemutatott fejlesztés is elsősorban a környezeti terhelés csökkentését szolgálja. A tervezett új épületszárny szennyvíztisztító funkciót lát majd el, felépülésével a cég a gyártás során keletkezett ipari szennyvizet saját telkén belül tartaná és tisztítaná meg, az így visszanyert technológiai vizet pedig újra felhasználná. Az eljárás technológiai leírása alább olvasható.

3.1.1 Technológiai leírás

A kiegészítő technológia célja, hogy az előkezelte hulladékvizekből kémiai-fizikai eljárások segítségével tiszta technológiai vizet nyerjünk vissza. A már meglévő szennyvíz előkezelő üzemből távozó, a vízjogi üzemeltetési engedélyben meghatározott közcsatornába bocsátási feltételeknek megfelelő ipari eredetű hulladékvizet egy 15 m³-es tárolótartályba gyűjtik, ahonnan a víz egy 15 m³-es kémiai reaktorba kerül továbbításra. Az előkezelte hulladékvizből koaguláló szerek és pH állítás segítségével azon maradék szennyező anyagok eltávolításra kerülnek, amelyek zavarhatnák a későbbi bepárlás folyamatát (pl. kalcium ion, szulfát ion, stb.)

A keletkező csapadék üleptítése után, keretes szűrőprés segítségével választják el a vizes fázistól. Az iszapprés csurgalékve visszavezetésre kerül a kémiai reaktorba. A szűrtet egy 3 m³-es köztes átemelő tartályba, majd innen egy 15 m³-es kiegyenlítő tartályba kerül. A kiegyenlítő tartályból a vizet egy szakaszos üzemelésű hőszivattyús vákuumbepárlóban kezelik tovább. A bepárló koncentrátumát IBC konténerben gyűjtik, amely veszélyes hulladékként kerül majd elszállításra. A desztillátum egy 5 m³-es köztes tartályba, onnan pedig egy fordított ozmózis (RO) berendezésbe kerül betáplálásra, az esetlegesen a desztillátumba áthordott maradék szennyező anyagok eltávolítása végett. Az RO berendezés koncentrált fázisát a bepárló koncentrátumával közös IBC konténerben gyűjtik. Az RO berendezés tiszta fázisát, amely már önmagában is technológiai tisztaságú vizet képvisel, visszavezetésre kerül a már meglévő hulladékvíz előkezelőben található ioncserélt vizet előállító rendszer nyersvizes tartályába.



A megrendelő a laborléptékű tesztekre és korábbi tapasztalatokra alapozva az eredeti ipari hulladékvíz térfogatának 80-90%-os mértékű visszanyerésre számít tiszta technológiai víz formájában.

A hulladékvíz utókezelő üzem segítségével **az ipari célú vízfelhasználás jelentősen csökkenthető, a közcsatorna ipari hulladékvíz terhelése pedig lényegében megszűnne.**

A fejlesztés során kialakítandó új szennyvíztisztító a meglévő épülettömeg északi homlokzatához illeszkedik majd, alapterülete 200 m².

Felépülésével összesen 9 darab meglévő felszíni parkolóhely szűnik meg, az új technológiai funkció kialakítása pedig plusz 1 parkolóhely létrehozását igényli a hatályos építési előírások alapján. Ennek megfelelően összesen 10 db új parkolóhely elhelyezése válik szükségessé a telken. Ezek kialakítása egyrészt az északi homlokzat és a telekhatár között húzódó zöldfelület mentén (4 db úttal párhuzamos parkolóhely), másrészt az Attila utca – Nagysándor József utca sarkán lévő útkanyarulatban kerül majd kialakításra (5 db párhuzamos parkolóhely.) A Nagysándor József utca – Baross utca sarkánál lévő 11 férőhelyes parkoló 12 férőhelyes parkolóvá alakítható a meglévő férőhely kiosztás szűkítésével.

A szennyvíztisztító elhelyezésével megszűnő zöldfelületek a telek keleti oldala mentén 100%-ban visszapótolhatók. A szabályozási terven jelölt északi homlokzat mentén húzódó 15,0 méter széles „zöldfelületként fenntartandó telekrész” megtartása azonban az új épület elhelyezésével nem lehetséges, ennek minimális csökkentése válik szükségessé.

3.1.2 A tervezett fejlesztés hatása a beépítési, zöldfelületi mutatókra

A tervezett új épületrész felépülésével a telek beépítettségi mutatója az alábbiak szerint alakul majd:

Telek területe (m ²)	Épületek területe felszín felett (m ²)	Beépítettség felszín felett (%)	Épületek területe felszín felett (m ²)	Beépítettség felszín felett (%)
	MEGLÉVŐ		TERVEZETT	
7 983	3 222,38	40	3 422,38	43

A tervezett új épületrész felépülésével a telek zöldfelületi mutatója az alábbiak szerint alakul majd:

Telek területe (m ²)	Zöldfelület területe (m ²)	Jelenlegi zöldfelületi arány (%)	Zöldfelület területe (m ²)	Tervezett zöldfelületi arány (%)
	MEGLÉVŐ		TERVEZETT	
7 983	2 453,16	31	2 529,64	32

3.2 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fentiek alapján a **Gksz-2/4** jelű építési övezet beépítési paramétereinek módosítása válik szükségessé. A javasolt paraméterek az alábbiak:

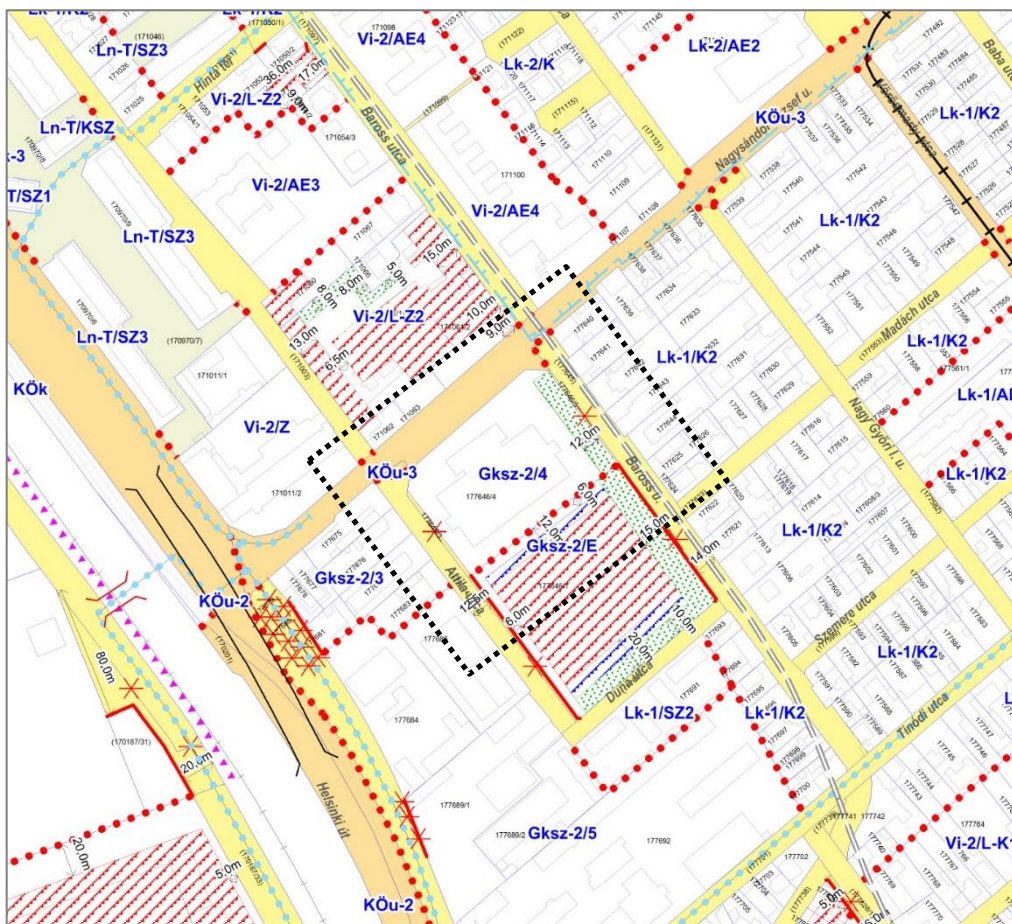
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-2/4	4000	SZ	50 (↑)	3,0	12,0	20 (↓)	60	1,0	0,0

A beépítési % módosítására az új szennyvíztisztító épület megépüléséhez mindenképpen szükség van, mivel a meglévő beépítettség már elérte a jelenleg megengedett maximális 40%-ot. A javasolt 50%-os beépítési mutató, valamint ehhez kapcsolódóan a zöldfelület lecsökkentése teret adhat az esetlegesen a jövőben felmerülő hasonló kis léptékű beruházások lebonyolításának, a KÉSZ további módosítása nélkül.

A zöldfelület 10%-kal történő lecsökkentésének további indoka, hogy hosszútávon felmerült az épület alternatív megközelíthetőségének biztosítása a telek déli határa mentén húzódó meglévő zóldsáv felől, emellett – az így kialakuló burkolt felület mentén – felmerülhet újabb parkolóhelyek kialakítása is, mely beruházások jövőbeni esetleges megvalósulásával a jelenleg előírt 30%-os zöldfelületi arány nem lenne teljesíthető.

A szabályozási terven jelölt 15,0 méter széles „zöldfelületként fenntartandó telekrész” jelölésű sáv **12,0 méter szélességűre csökkentése** szükséges a tervezett technológiai épület területigénye okán.

A módosítás a KÉSZ egyéb szöveges részét nem érinti. Szabályozási tervlap módosítás javaslata:



3.3 SZAKÁGI ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezett fejlesztés a közművek kapacitásának bővítését nem igényli.

A beruházás során nincs szükség új közúti behajtó létesítésére a telek területén, az új épületszárny megépülésével megszűnő parkolók, valamint az új technológiai funkció létrejöttével keletkező parkolási igény telken belül biztosításra kerül.

A beruházásnak negatív környezetvédelmi hatása nincs, az új funkció a közcsatorna tehermentesítését, illetve a szennyvíz újra felhasználását segíti.

3.4 BEÉPÍTÉSI TERV



Attila utca

(177674)

177646/3

P5

P5



P3

P8

P12

P7

P4

177646/5

Baross utca

(177645)

Tehergépkocsi forduló

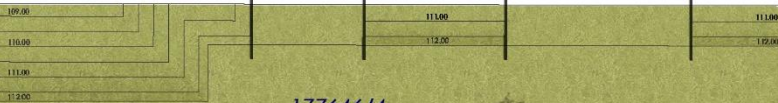
KÁRMENTŐ
folyadék lefejtő

Szennyvíztisztító
F

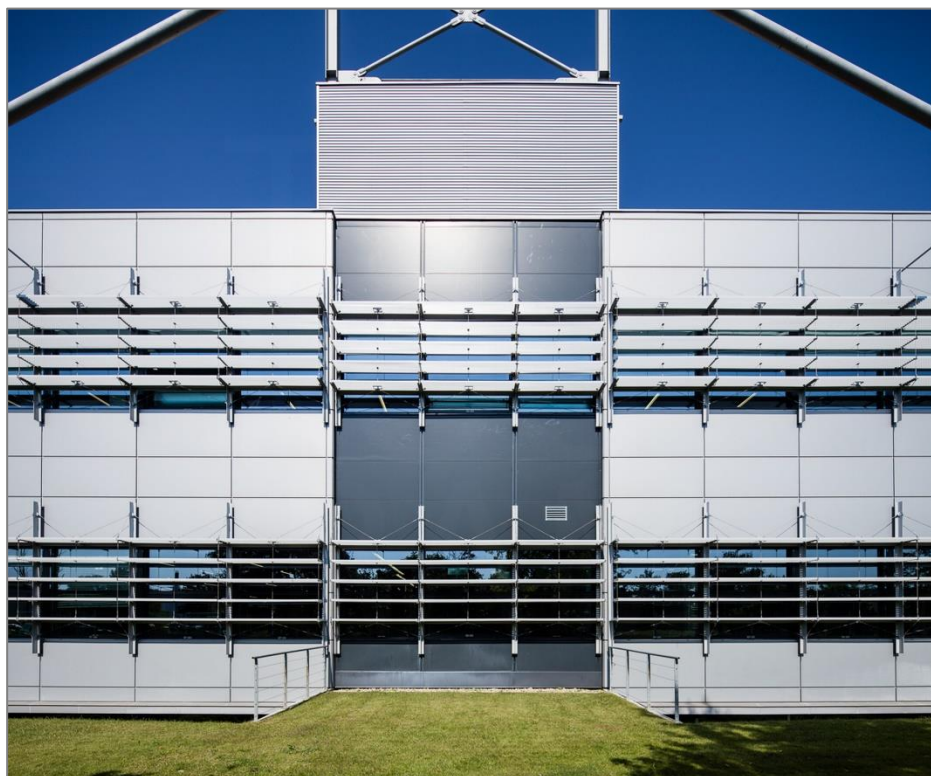
P+F+2

Telek zöldfelületként
fenntartandó része
12,0 m

177646/4



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022.(.....) önkormányzati rendelete
a Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzati 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 5. és 6. pontjaiban kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése alapján a rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek, valamint Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testületének 8/2017. (III.17.) számú Pesterzsébet településfejlesztésének, településrendezésének, a településképi arculati kézikönyvének, településképi rendeletének készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján az érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015. (X.21.) önkormányzati rendeletének Szabályozási tervet tartalmazó 2.a. melléklete a jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul a „*Módosítással érintett terület határa*” jellel lehatárolt területre vonatkozásában.

2. §

A Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015. (X.21.) önkormányzati rendelete 1. mellékletének 12. pontja helyébe a jelen rendelet 2. mellékletének 1. pontja lép.

3. §

E rendelet a kihirdetése napját követő 15. napon lép hatályba.

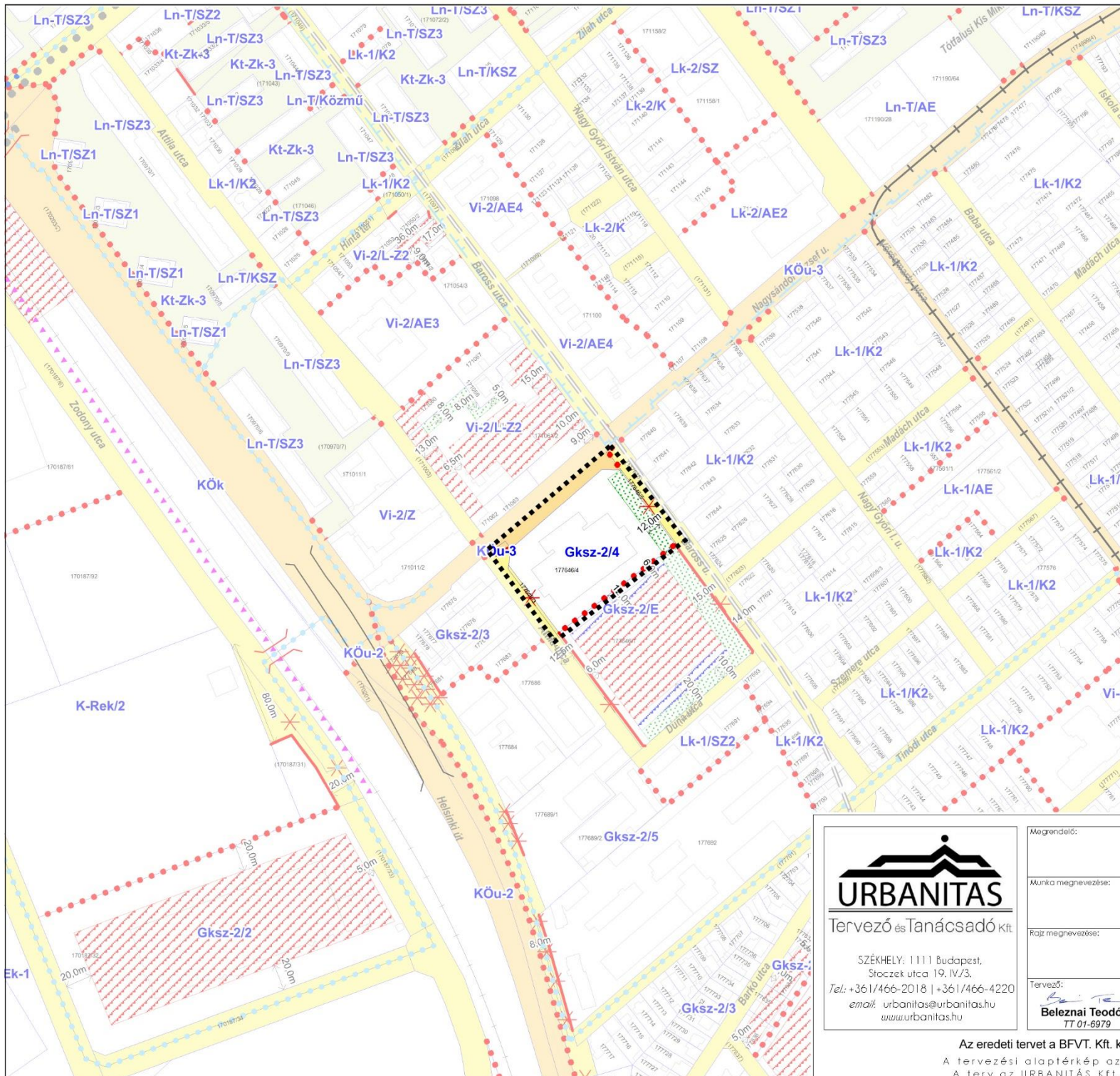
Szabados Ákos
polgármester

Dr. Demjanovich Orsolya
jegyző

*1. melléklet Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat
Képviselő-testületének .../2022. (.....) sz. önkormányzati rendelethez*

**SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁS**

M = 1:4000



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMELK

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Ln-SZ/3 Építési övezet, övezet jele
- Megszüntető jel
- Építési hely
- Zöldfelületként fenntartandó telekrész
- Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal
- Zajnyelkölök 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 főhálózat (meglévő/tervezett)
- Köttőpályás közösségi közlekedés (meglévő/tervezett)
- Parkolás szempontjából központi terület
- Különszintű közlekedési keresztezés (híd, aluljáró), (meglévő/tervezett)
- Közforgalmú hajókikötésre 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)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK:

- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra (meglévő/tervezett)
- ÉDRV távlati nyomvonala (térshín alatt)
- Megszűnő köttőpályás közlekedés (hév és villamos vonal)
- Módosítással érintett terület határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK:

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



URBANITAS
Tervező és Tanácsadó Kft.

SZÉKHELY: 1111 Budapest,
Stoczek utca 19. IV/3.
Tel.: +361/466-2018 | +361/466-4220
email: urbanitas@urbanitas.hu
www.urbanitas.hu

Budapest XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata			
Munka megnevezése:		BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A 177646/4 HRSS-Ú INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN	
Rajz megnevezése:		SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	
Lépték:		1:4000	
Tervező:	Felelős tervező:	Ügyvezető, ellenőr:	Kelt:
 Belezni Teodóra TT 01-6979	 Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	 Vojnits Csaba Ferenc TT 01-6112	2022. február

Az eredeti tervet a BFVT. Kft. készítette | Felelős tervező: Albrecht Ute TT/17-01-0517
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

2. melléklet Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat
Képviselő-testületének .../2022. (.....) sz. önkormányzati rendeletéhez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

1.

„12. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-2/E	4000	SZ	35	3,0	12,0	40	45	0,7	0,0
Gksz-2/1	10000	SZ	40	6,0	12,0	35	35	0,5	0,0
Gksz-2/2	10000	SZ	35	6,0	12,0	35	35	1,0	0,0
Gksz-2/3	800	Z	40	3,0	7,5	25	70	1,0	0,0
Gksz-2/4	4000	SZ	50	3,0	12,0	20	60	1,0	0,0
Gksz-2/5	5000	SZ	45	6,0	21,0	25	60	1,0	0,0
Gksz-2/6	5000	SZ	45	6,0	21,0	25	60	2,0	0,0
Gksz-2/7	10000	SZ	60	6,0	12,0	35	35	1,0	0,0
Gksz-2/8	5000	SZ	60	6,0	21,0	25	60	1,0	0,0
Gksz-2/9	5000	SZ	60	6,0	21,0	25	60	1,0	0,0

INDOKLÁS

Általános indoklás

A REDEL Elektronika Kft. a XX. kerületi telephelyén épületbővítést tervez, melynek során a cég új belső szennyvíztisztító technológiát helyezne el a telken jelenleg álló épülettömeg keleti homlokzatához kapcsolódóan. A hatályos építési szabályok alapján a telek övezeti besorolása legfeljebb 40% beépíthetőséget tesz lehetővé, mely már kihasználásra került, így az újabb, nagyjából 200 m² alapterületű épület létesítése a hatályos szabályozás alapján nem engedélyezhető.

Ezek alapján a hatályos Kerületi Építési Szabályzat kis mértékű módosítása vált szükségessé a tervezési terület vonatkozásában.

Részletes indoklás

1. §-hoz:

A Szabályozási terv érintett részletének módosítását tartalmazza.

2. §-hoz:

Az érintett területen kijelöl építési övezet építési paramétereinek módosítását tartalmazza.

3. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezés.