

BUDAPEST XX. KERÜLET
- PESTERZSÉBET -
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**VÉLEMÉNYEZÉSI
DOKUMENTÁCIÓ**

**KERÜLETI FEJLESZTÉSI TERVHEZ ÉS
KERÜLETI RENDEZÉSI TERVHEZ**

2026. szeptember

BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TEL.: 3175-318



ALÁÍRÓLAP**BUDAPEST XX. KERÜLET
- PESTERZSÉBET -
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
Tsz.: I-811-2/2025****Településrendezés:** Teremy Viktória

TT 01-6760

Janurik Csilla

Orosz Ágnes

Közlekedés:

Becsák Péter

Tkö 01-10856

Közművek:Vízellátás-
csatornázás:

Szabó Krisztián

TV 01-16166

Energiaellátás,
elektronikus hírközlés:

Orosz István

TE, TH 01-67717

Zöldfelület és

Zétényi Dávid

környezetvédelem:

TK 01-5307

Balogh Ábris

**Társadalom,
gazdaság:**Bedőcs Bernadett
geográfus**Ügyvezető:**

Albrecht Ute

**Főépítész:**

Bognár Ildikó

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása,
melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Tartalomjegyzék

1.	Összefoglaló	4
2.	Településfejlesztési és -rendezési javaslat	5
2.1.	A fejlesztési terv és a rendezési terv feladata, felépítése	5
2.2.	A településtervezési alapja – a megalapozó kötet eredményeinek rövid kivonata	8
2.3.	A jövőkép, célrendszer és cselekvési program összegzése és alátámasztása	10
2.4.	A Fejlesztési tervlap alátámasztása	12
2.5.	A monitoring alátámasztása	15
2.6.	A kerületi építési szabályzat alátámasztása – szabályozási koncepció	15
3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	22
3.1.	Az épített környezet fejlesztése	22
3.2.	Az építészeti örökség megőrzése	23
4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	25
4.1.	Tájrendezési, táj- és természetvédelmi javaslatok	25
4.2.	Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslatok	26
4.3.	Csapadékvíz-gazdálkodási javaslatok	28
5.	Közlekedési, közművesítési és elektronikus hírközlési javaslat	39
5.1.	Közlekedés	39
5.2.	Közművesítés	48
5.3.	Elektronikus hírközlés	63
6.	Védelmi és korlátozóelemek	66
6.1.	Táj- és természetvédelmi elemek	66
6.2.	Környezet- és katasztrófavédelmi korlátozások	66
6.3.	Közlekedési korlátozások	66
6.4.	Közműkorlátozások	67
6.5.	Helyi építészeti örökség védelme	67
6.6.	Tervi elemek	68
7.	A Fővárosi fejlesztési tervvel (FTFT) való összhang igazolása	70
7.1.	FTFT – Jövőkép és Pesterzsébet fejlesztési terv – Jövőképe közötti összhang	70
7.2.	FTFT – Stratégia és Pesterzsébet fejlesztési terv - Stratégia összhangja	71
7.3.	FTFT – Cselekvési program és Pesterzsébet fejlesztési terve – Cselekvési programjának összhangja	72
7.4.	FTFT Fejlesztési tervlapjának és Pesterzsébet Részletes fejlesztési tervlapjának összhangja	73
7.5.	Az FTFT BFRSZ és a KÉSZ összhangja	78
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	130
8.1.	Térségi területfelhasználási kategóriákkal és műszaki infrastruktúra elemekkel kapcsolatos szabályok	130
8.2.	Új beépítésre szánt területek kijelölése	138
8.3.	Térségi övezetekre vonatkozó előírások érvényesítése	139
8.4.	Egyéb releváns előírások	147
9.	Biológiai aktivitásérték fenntartása	149
10.	Állami főépítészeti eltérés	151
10.1.	Megengedőbb beépítési határértékek	151
10.2.	A kisvárosias és kertvárosias lakóterületen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számának eltérése	165
10.3.	Egyes építési övezetekre vonatkozóan kialakult oldalkert méret megállapítása	170
10.4.	Környezetbarát termelés és kisipar többletrendszer alkalmazása	171
10.5.	Járműtárolás	172

1. Összefoglaló

A 2022-ben létrejött Építészeti Államtitkárság egyik fő feladata az építésügy területét érintő szabályozási rendszerek felülvizsgálata és új szabályozási környezet bevezetése. Az új országos építésügyi jogszabályok a települési önkormányzatok számára is jelentős feladatokat szabnak a 2024-2027 közötti időszakra. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) szerint minden települési önkormányzatnak 2027. június 30-ig kell hatályba léptetnie új településtervét. A tervezés célja a magasabbrendű jogszabályi kötelezettségekhez illeszkedve megalkotni Pesterzsébet új településtervét. A Méptv. 16. § [Fogalommeghatározások] 124. pontja szerint a „településterv: a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése;”. A településrendezési terv elnevezése a Méptv. 22. § [Az önkormányzat feladatai] (3) bekezdése értelmében a fővárosi kerületekben kerületi építési szabályzat. Ennek megfelelően Pesterzsébet településterve Pesterzsébet fejlesztési terve és kerületi építési szabályzata.

A településterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg, amelynek 7. §-a szerint a településterv megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését. Mindkét kötet kormányrendelet szerinti kötelező tartalma Pesterzsébet helyi adottságaira való tekintettel készült el, külön részletezve a történeti településszerkezet, valamint településhálózati pozíció által meghatározott sajátos követelményeknek megfelelő részeket. A fejlesztési terv és rendezési terv készítése során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készült, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

A Méptv. 229. § alapján Pesterzsébet Településfejlesztési koncepciója, Integrált településfejlesztési stratégiája és Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendelete 2027. június 30-ig maradhat hatályban. Az új településterv készítése során a tervezéshez kiinduló alapot biztosítottak a 2015-ben elfogadott fejlesztési dokumentumok és rendezési terv. Pesterzsébeten az elmúlt években számos jelentős fejlesztés történt (pl. megújult a Kosuti, újra megnyílt a Jódos-sós Gyógy- és Strandfürdő, a Hullám Csónakházak és a Duna-sétány). Folyamatosan zajlik a lakóépületek megújítása, az épületállomány felújítása, egyes területek beépítése. Mindeközben – az erőforrások függvényében – folyamatos volt a bölcsődék, óvodák, orvosi rendelők, valamint a szociális és közmuvelődést szolgáló épületek megújítása, a zöldfelületek és közterületek fejlesztése, a szabadidősport lehetőségeinek bővítése. A 2015-ben elfogadott Kerületi Építési Szabályzatról szóló rendelet összesen 12 alkalommal került módosításra. Ezek a helyben jelentős változások és ezek hatásai, a jelenlegi trendek figyelembevételre kerültek az új településterv készítésekor, a megváltozott jogszabályi környezetnek való megfelelés mellett.

Az új településterv megalkotása Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 17/2019. (V.21.) önkormányzati rendeletét is érinti, mivel az új jogszabályi környezetnek megfelelően a településképi követelményeket, eljárásokat az új kerületi építési szabályzatban szükséges meghatározni. Ennek megfelelően a településfejlesztési döntések és településrendezési követelmények mellett a településképi előírások is felülvizsgálatra kerültek.

2. Településfejlesztési és -rendezési javaslat

2.1. A fejlesztési terv és a rendezési terv feladata, felépítése

Pesterzsébet fejlesztési terve

Pesterzsébet fejlesztési terve az Önkormányzat Képviselő-testület által határozattal elfogadott olyan terv, amely meghatározza a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet jövőképét, javaslatot tesz a kerület egészét érintő környezeti, társadalmi, gazdasági és infrastruktúra-fejlesztésre, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására, a kerület szerepköréhez kapcsolódó fejlesztési célokra, a településfejlesztési szándékokra és a fejlődés kimeneteli adataira.

A jogszabályi kötelezettséghez illeszkedve Pesterzsébet tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, társadalmi és gazdasági adottságokra alapozott – a településrendezést elősegítő – terv, amelynek feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrások fenntarthatóságának biztosítása, az országos és térségi érdek, a Fővárosi településtervezési (Városház Otthon), valamint a szomszédos és a más módon érdekelt többi település (kerület) fejlesztési döntéseinek figyelembevételével.

A jogfolytonosság biztosításával a korábbi településfejlesztési dokumentumokat váltja fel és integrálja egyetlen dokumentumba. A korábbi településfejlesztési koncepcióra, integrált településfejlesztési stratégiára és településrendezési eszközökre alapozva a kerületi településfejlesztési terv a település földrajzi adottságainak és lakosságának, egyedi történeti sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készült széleskörű partnerségi és önkormányzati részvétellel.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. mellékletének megfelelően az alábbi felépítéssel készült:

Jövőkép

A jövőkép – a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára – integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül. A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

Stratégia

A stratégiában történik – a jövőkép megvalósítása érdekében – a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak, a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlatának, az integrált és tematikus beavatkozási területeknek és az épített és természeti örökség védelme követelményeinek meghatározása, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit. A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra.

Cselekvési program

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat, és – fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve – az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések

pénzügyi tervét és ütemezésének vázolását. A cselekvési program rögzíti a települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatait és az ennek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is. Tartalmazza továbbá a megvalósítandó beavatkozásokat, így a fejlesztési feladatokat és projekteket, valamint a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket; a fejlesztési akcióterületeket, azok bemutatásával, lehatárolásával, fejlesztési céljaival és tevékenységeivel; a településfejlesztési akciók megvalósítási kereteit, a finanszírozási lehetőségeket, szervezeti kereteket és kompetenciákat.

Fejlesztési tervlap

A fejlesztési tervlap – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét. Továbbá a településtervezési szabályzatban (továbbiakban: TTSZ) meghatározott jelkulcs figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési terv elemeinek főbb térbeli összefüggéseit; a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait; az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét; a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását; a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszakiinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

Monitoring

Monitoring feladatok meghatározása a stratégia hatékonyságának elősegítése érdekében, a településfejlesztési célok, akciók megvalósításának folyamatos vizsgálatára és ellenőrzésére, valamint az eredmények kiértékelésére.

Pesterzsébet kerületi építési szabályzata (KÉSZ)

A KÉSZ az építés helyi rendjének biztosítása érdekében kiadott önkormányzati rendelet, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településképp védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A KÉSZ a településrendezés eszköze, amely Pesterzsébet településfejlesztési tervében meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében készül.

A KÉSZ formai követelményeit a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet, míg a KÉSZ tartalmi követelményeit a Méptv. 81. § (4) és (5) bekezdésével összhangban a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 4. melléklete, valamint a KÉSZ mellékletei vonatkozásában a Településtervezési szabályzat tartalmazza. Készítése és alkalmazása a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet figyelembevételével történhet. Területet használni, építmény elhelyezésére használni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt, tájépítészeti alkotást építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, az ágazati jogszabályok, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad. A helyi építési szabályzat településrendezési előírásait és a településképi követelményeket együttesen kell érvényesíteni.

A Településtervezési szabályzat a településrendezési eszköz műszaki elvárásait és egyeztetésének technikai szabályait megállapító tervezési segédlet, amely a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter által vezetett minisztérium honlapján kerül közzétételre azzal,

hogy a településterv készítése és azt követő módosításakor alkalmazása kötelező. A felsorolt jogszabályoknak és a tervezési segédleteknek megfelelő tartalommal és formában készült a KÉSZ tervezete.

A KÉSZ készítésének a Méptv. -ben meghatározott célja:

- a terület összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása,
- a terület adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegíteni a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentését,
- biztosítani a terület működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózatot,
- településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településképi és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint
- az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

A KÉSZ tervezete, a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletnek megfelelően preambulum, általános rendelkezések, részletes rendelkezések és záró rendelkezések logikai egységre van bontva, az alábbiak szerint:

Preambulum

A rendelet készítésének célja.

Általános rendelkezések

A rendelet hatálya, értelmező rendelkezések, építmények létesítésének általános követelményei, településképi előírások (pl.: homlokzat kialakítása, földszinti zóna, kirakat, portál, kerítések stb.), járműtárolás, a közterület-alakításra és a települési zöldinfrastruktúra kialakítására és fenntartására és a közművekre vonatkozó előírások, valamint környezetvédelem, fenntarthatósági előírások.

Részletes rendelkezések

Beépítésre szánt területekre, azaz az építési övezetekre vonatkozó előírások, valamint a beépítésre nem szánt területekre, azaz az övezetekre vonatkozó előírások.

Az önkormányzati településképi-érvényesítési eszközök szabályai

A településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, a településképi véleményezési eljárás, a településképi bejelentéshez kötött eljárások, a településképi kötelezés, településképi-védelmi bírság megállapítása és a helyrehozatali kötelezettség teljesítéséhez, valamint az önkormányzati támogatás szabályai.

Záró rendelkezések

Hatályon kívül helyezés és hatályba lépés, szükség szerint átmeneti rendelkezések.

Mellékletek

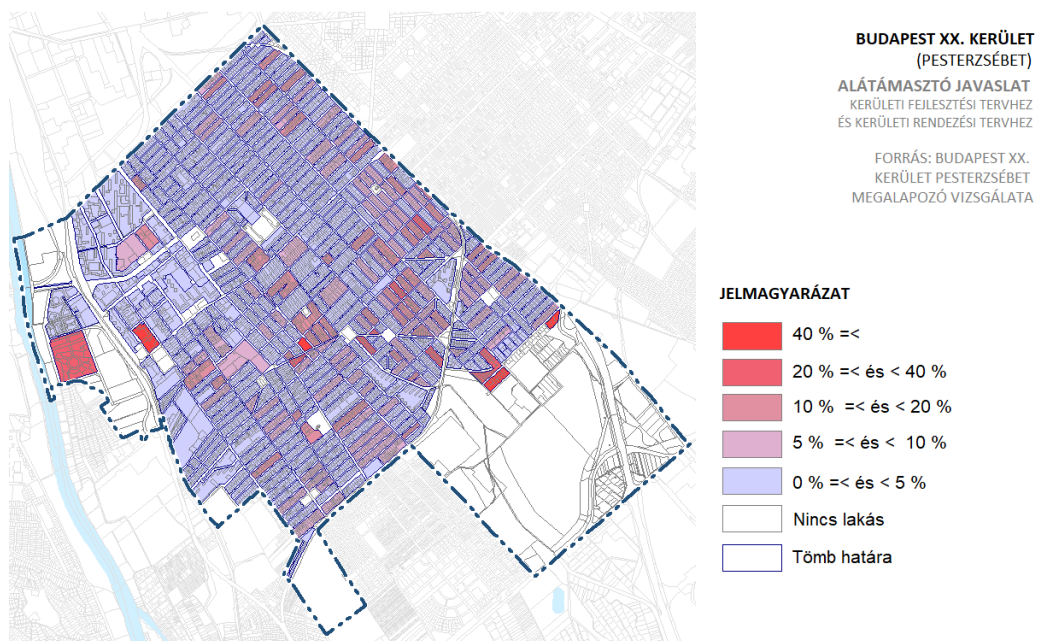
A rendelettervezet mellékleteit rajzi, táblázatos és szöveges (formanyomtatvány) mellékletek alkotják. A mellékletek közül kiemelt fontosságú a Szabályozási terv, amelynek feladata többek között az építési övezetek, az övezetek és szabályozási vonalak térképi megjelenítése, valamint amennyiben a tervezési területen releváns a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, honvédelemmel kapcsolatos rendelkezések, továbbá a veszélyeztetett területekre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületek és védőtávolságok megjelenítése.

2.2. A településtervezés alapja – a megalapozó kötet eredményeinek rövid kivonata

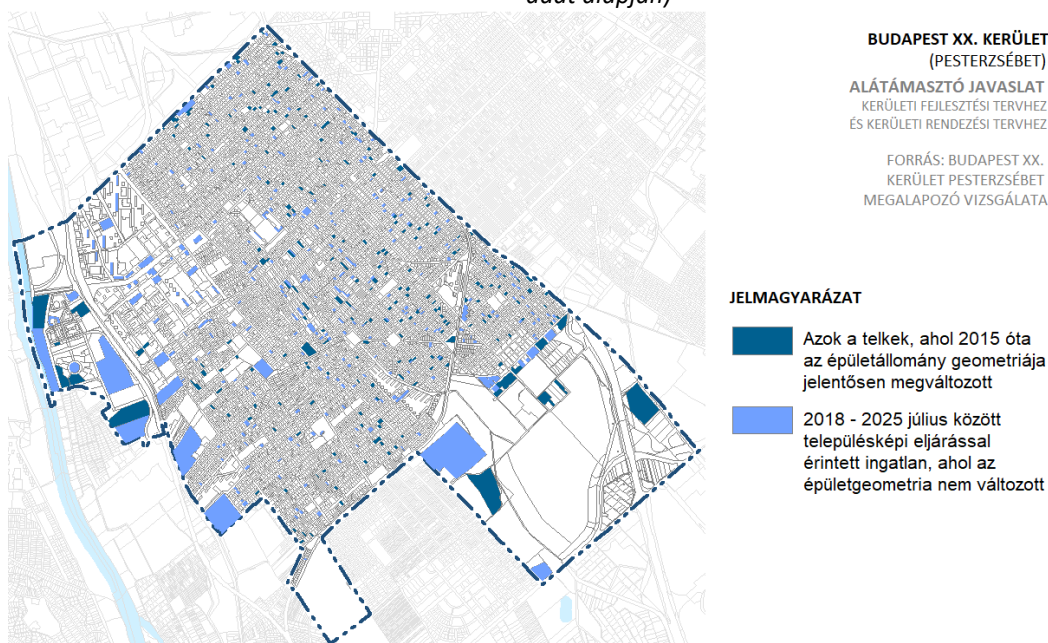
A megalapozó vizsgálat ~300 oldalas kötete számos térképet, kimutatást tartalmaz, amelyek összességében – szakági tagolásban – ismertetik a terület jelenlegi helyzetét, kitekintéssel az elmúlt időszak változásaira. Jelen alátámasztó javaslatban, a fejlesztési és rendezési javaslatok szempontjából kiemelhető megalapozó eredmények, térképek kerülnek kivonatolásra. Ez a rövid összegzés természetesen nem ad áttekintő képet, célja a tervi javaslatok alátámasztása.

Megalapozó kötet eredménye		Hatás
- Lakosság jövedelmi, képzettségi szintje, a várható élettartam a fővároson belül a rosszabb helyzetű kerületek között van - Idősödő lakosság, időskori szolgáltatásokra jellemző változó igény (késő időskori ápolás, demens ellátás), kevés bentlakásos férőhely Budapesten - Fővároson belüli alacsony lakásárak és szegénységi migráció, ennek hatása a társadalmi összetételre - Épületállomány felújítási igénye jelentős		→ Hatása az ellátórendszere, szociális szolgáltatásokra
	- Alacsony helyi foglalkoztatási potenciál, sok ingázó lakos - Központrendszer kiépítettségének hiányai - Közösségi közlekedés hiányosságai (HÉV)	→ Hatása a munkaerő ingázási feltételeire; terület befektetési vonzerejére, munkahelyek bővülésére; szolgáltatáskínálatára
	- Zöldhálózat hiányosságai, állapotromlása - Környezeti terhelések	→ Hatása a terület élhetőségére
Adottságok, amiket kihasználni/erősíteni szeretnénk:	- Városszerkezeti pozíció, kötőtpályás kapcsolatok – <i>minőségi fejlesztések</i> - Duna-part, rekreációs kínálat és szerep – <i>minőség megtartása</i> - Sokszínű lakásállomány, kertvárosi hangulat – <i>minőség, terület fejlesztése,</i> - Térbelileg, történetileg kialakult, differenciált központrendszer – <i>fő-, mellék- és helyi kisközpontok fejlesztése, minőségi szolgáltatások, munkahelyek</i>	→ Erős Budapesten belüli szerep: lakó- és rekreációs funkciók jó elérhetőséggel
Adottságok, amiken változtatni szeretnénk:	- Társadalmi egyenlőtlenségek, ebből adódó lakhatási, oktatási, egészségügyi, foglalkoztatási hátrányok - esélynövelő programok differenciáltan, ezt támogató szolgáltatások, infrastruktúra - Lakosság jövedelmi, életminőségi „hátránya” más kerületekkel szemben (várható élettartam) – egészségesebb környezet, aktív életmód feltételeinek biztosítása - Lakásállomány összességében rossz állapota energiahatékonyság szempontjából, energiaszegénység – épületenergetikai fejlesztések, megfizethetőség javítása - Közterületek és zöldhálózat minőségi problémái – egészséges utcák, zöldhálózat fejlesztése	→ Társadalmi igazságosság, vonzó lakókörnyezet, megfizethető és egészséges lakhatás
Külső kihívások, amikhez alkalmazkodni kell:	- Fővárosi lakhatási válság – <i>népességmegtartás, kötéds erősítése, további szegénységi migráció elkerülése</i> - Klímaváltozás – <i>adaptáció erősítése (zöldfelületek, közterületek, épületek, társadalom)</i> - Változó elvárások a munkaerőpiacon (gyorsuló technológiai fejlődés) – <i>oktatás, képzés, élethosszig tartó tanulás, esélynövelés</i> - Kiszámíthatatlanság - <i>rugalmasság</i>	→ Kihívások hatékony kezelése, hosszú távú gondolkodás, reziliencia

A kerület ingatlanjainak 2010 utáni átépítési trendjeit a KSH 2022-es népszámlálási adatainak felhasználásával készült „Lakások száma építési év szerint – 2010 után épült lakások aránya”, valamint az önkormányzati adatszolgáltatásával felhasználásával készült „Jelentősebb átépítéssel és településképi eljárással érintett ingatlanok” című térképek szemléltetik. A megvalósult, illetve kezdeményezett építési tevékenységek a kerület területén elsősorban jellemzők, a városrészekben megoszlottak az elmúlt időszakban. A megvalósult beruházások által megújított területek Gubacs és Gubacspusztva városrészekben alkotnak egységes térséget. Gubacsidűlőn tervezett mellékközponti területen konkrét építési tevékenység nem indult el, azonban ez a terület 2023. májusában rozsdadűlő akcióterületi besorolást kapott a Kormánytól (619/2021. (XI. 8. Kormányrendelet) „Új Duna-parti komplex városnegyed kialakítására irányuló beruházás lakások, szálloda, szolgáltatóhelyiségek, kiskereskedelmi és rekreációs létesítmények, alapfokú oktatási létesítmény kialakításával” megnevezésű beruházás megvalósítása érdekében.



2.2.1. ábra Lakások száma építési év szerint – 2010 után épült lakások aránya (KSH 2022-es népszámlálási adat alapján)



2.2.2. ábra Jelentősebb átépítéssel és településképi eljárással érintett ingatlanok

2.3. A jövőkép, célrendszer és cselekvési program összegrzése és alátámasztása

Jövőkép elemei		Megfelelő életminőséget nyújtó terület minden generáció számára; Pesterzsébet Duna-partja fővárosi szinten is kiemelkedő minőséget képvisel; Összességben Pesterzsébet Budapesten belül erős lakó- és rekreációs szerepkörrel rendelkező terület.
Jövőkép	Távlati fejlesztési szándékok	Jó közlekedési kapcsolatok, funkciógazdagság; Biztonságos lakókörnyezet minőségi szolgáltatásokkal; Szociális biztonság és esélyegyenlőség; Klímaadaptáció és környezettudatosság
	Legfőbb fejlesztési elvek	Együttműködés, partnerség; Társadalmi igényekre alapozott fejlesztések; Klímatudatosság; Digitalizáció, innováció
Stratégia	Hosszú távú célok	1. Hatékony, takarékos területhasználat 2. Változatos munkahely-kínálat és stabil helyi gazdaság 3. Fenntartható mobilitás, színvonalas közlekedési kapcsolatok 4. Minőségi lakásállomány, biztonságos lakhatás 5. Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás 6. Harmonikus épített környezet és zöldfelületi rendszer 7. Aktív, sikeres, egészséges lakosság, összetartó közösség
	Középtávú célok	K.1. Hozzáférhetőséget és biztonságot javító közlekedés-fejlesztés K.2. Helyi szolgáltatások és munkahelyek minőségi fejlesztése K.3. Épületállomány energiahatékonyságának javítása, megújuló energia használat növelése K.4. A biztonságos és zöld terület feltételeinek javítása K.5. Lakásállomány bővítése és korszerűsítése K.6. Humán szolgáltatások fejlesztése a társadalmi igényekre reagálva K.7. Központrendszer megerősítése K.8. Lakótelepek
Cselekvési program	Intézkedések, programok	1.Integrált kulcsprojektek 2.Intézményfejlesztés 3.Társadalmi programok 4.Élhető közterületek kialakítása 5. Zöldfelületi és rekreációs fejlesztések 6. Épületállomány korszerűsítése
	Akcióterületek	Gubacsidűlő mellékközpont (fővárosi fejlesztési akcióterület); Helsinki út menti gazdasági terület

A **jövőkép meghatározása** során alapvetően Pesterzsébet 2015-ben elfogadott jövőképe szolgált alapul, annak jelentős tartalmi módosítása a tervezés során nem vált indokolttá. A jövőkép a távlati célállapotot írja le, amelynek eléréséhez alapvető fontosságú annak stabilitása, ezért a jövőkép megfogalmazásában kizárólag a hangsúlyok kerültek módosításra. A jövőkép részét képező városfejlesztési elvek az elmúlt 10 év trendjeinek figyelembevételével felbővültek, hangsúlyossá vált a társadalmi igényekre alapozott fejlesztések fontossága, valamint a digitalizáció és innováció alkalmazása a költséghatékonyság szem előtt tartásával a fejlesztések megvalósítása során a klímatudatosság és a partnerség mellett. Pesterzsébet Településfejlesztési Konceptiója 2015-ben nem határozta meg külön a környezeti és társadalmi felelősség elemeit, a jelenlegi jogszabályi környezethez illeszkedve Pesterzsébet fejlesztési tervében ezek is rögzítésre kerültek. A távlati fejlesztési szándékok között a szociális biztonság, valamint a minőségi szolgáltatások elérhetősége továbbra is nagy hangsúlyt kap, viszont kiegészülnek a hatékony közlekedési kapcsolatokkal, a biztonságos lakókörnyezet hangsúlyozásával, valamint a klímaadaptáció és környezettudatosság fontosságával.

A **stratégia** integrálja a korábbi önálló tervek (Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia) hosszú távú és középtávú célrendszereit. A hosszú távú célok tíz évnél nagyobb időtávban jelölnek meg részletesebb fejlesztési célállapotokat az átfogó célokra alapozva, egyben meghatározzák a területhasználat kívánt változását. A középtávú tematikus és területi célok már operatívabb szemléletet tükröznek, 2036-ig jelölik ki a városfejlesztés fókuszterületeit. A célrendszer kialakítása épít a 2015-ben elfogadott tervek tartalmára. A középtávú célok lényegében azok a fejlesztési prioritások, amelyekhez kapcsolódóan reálisan és szükségszerűen különböző beavatkozások tervezhetők, s amelyek közelebb viszik Pesterzsébetet a jövőképben megfogalmazott életszínvonal és városi környezet eléréséhez. A két területi cél esetében mind a hat tematikus középtávú cél releváns, ami azt jelenti, hogy a tematikus célokhoz illeszkedve eltérő, terület-specifikus beavatkozásokra van szükség a jelenlegi helyzet javítása érdekében.

A **cselekvési program** a fejlesztési terv operatív végrehajtási fejezete, tervezett időhorizontja 2036. Első része azokat a közép- és rövid távú beavatkozásokat mutatja be, amelyekkel Pesterzsébet Önkormányzata a kitűzött fejlesztési célok eléréséhez hozzájárul. A beavatkozások mellett a program bemutatja a megvalósítás szervezeti hátterét és a lehetséges finanszírozási forrásokat. Az intézkedések kialakítása a hatályos gazdasági program és helyi esélyegyenlőségi program figyelembevételével történt, mely dokumentumok 2029-ig tartalmazzák a tervezett beavatkozásokat. Az ütemezés és költségbecslés, a projektek műszaki tartalmának meghatározása a tervezés jelenlegi fázisában elérhető adatok és információk figyelembevételével történt. A cselekvési program vezérfonalát 2036-ig az intézkedések jelentik, ezek mentén tervezi meg az önkormányzat ebben az időtávban a konkrét projekteket a mindenkori gazdálkodási, finanszírozási környezet függvényében. Az intézkedések során kulcsszerepet kaptak az önkormányzat kötelező feladatainak minőségi ellátását támogató fejlesztések.

A cselekvési program második része meghatározza a fejlesztési célterületek (akcióterületek) körét és jellegét. Az akcióterületek a kerületi fejlesztés szempontjából kulcsszerepet betöltő, településszerkezeti is meghatározó területek, ahol az önkormányzat – a Fővárosi Településtervvvel összhangban – javaslatot tesz a területhasznosítás jellegére és módjára. Ezek nem kizárólag önkormányzati tulajdonú területeket jelölnek ki, hanem azokat a kulcshelyszíneket, ahol jelentős építési aktivitás és funkcióváltás várható, valamint a különböző szereplők fejlesztései között szoros együttműködésre van szükség. A kerületet fővárosi akcióterületként érinti Gubacsidűlő tervezett mellékközpont területe, amely mellé kijelölésre került kerületi jelentőségű akcióterületként a Helsinki út menti gazdasági célú fejlesztési terület. Első a kompakt településszerkezet szempontjából kiemelt jelentőségű, utóbbi pedig a versenyképes, korszerű és innovatív munkahelyek fejlesztési céltsége, a barnamezős területek újrahasznosítása által.

2.4. A Fejlesztési tervlap alátámasztása

A Fejlesztési tervlap elsődlegesen a jogszabályi környezetből adódó kööttségek szerint készült:

- figyelembe veszi a Településtervezési Szabályzat és a vonatkozó kormányrendeletek előírásait,
- alkalmazza a Fővárosi Fejlesztési tervlapban meghatározott elemkészletet, amelyet helyi, kerületi szintű elemekkel egészít ki,
- illetve a fenti kööttségek felülvizsgálatával figyelembe veszi a kerületben hatályos építés jogi és telekalakítási helyi előírásokat rögzítő Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendeletet.

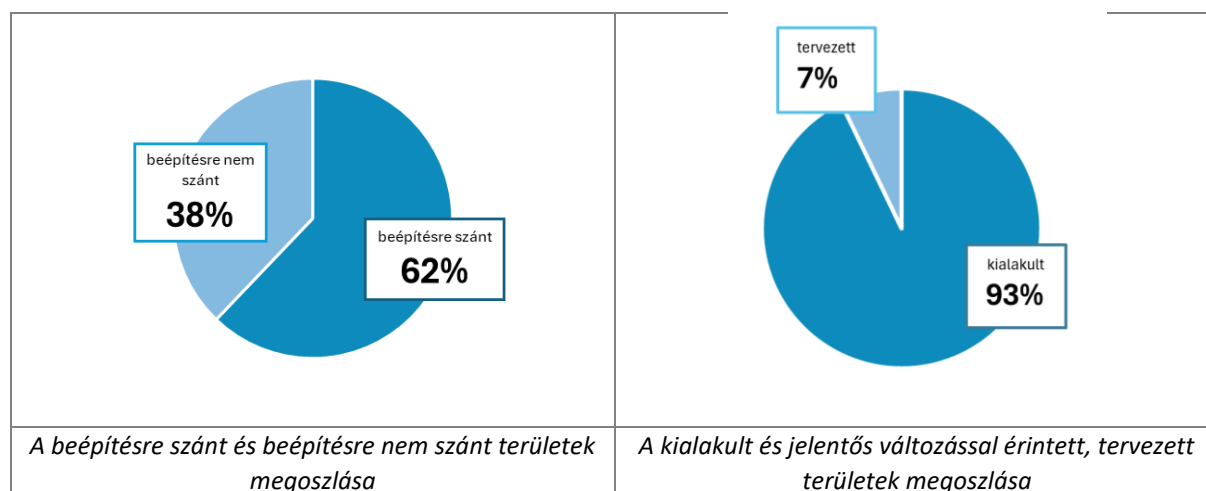
Pesterzsébet településszerkezete alapvetően kialakultnak tekinthető, a településszerkezet fejlesztésére vonatkozó irányok, fejlesztési szándékok térbeli struktúrája alapvetően nem változik a korábbi tervi környezethez képest Pesterzsébet új településtervében.

A **sajátos használatok** a Fővárosi Fejlesztési tervlapon meghatározott általános használatok helyi szintű tovább tagolásával kerültek meghatározásra. A tagolás során a városszerkezeti környezet, a karakterbéli jellegzetességek, valamint az ezeket építésjogi lehetőségekké formáló építési szabályzat övezeti rendszere adta az alapot. Az övezeti rendszerhez képest tartalmi felülvizsgálat és módosítás történt, ahol a Fővárosi Fejlesztési tervlap erre kötelezettséget, illetve lehetőséget adott az alábbiak szerint:

- egységesen intézményi vegyes (Vi-2 jelű) besorolást kapott a Határ út – Nagykőrösi út – Új Nagykőrösi út által határolt tömb,
- a Nagysándor József utca menti tömbök az intézményi vegyes (Vi-2 jelű) és kertvárosias lakóterület (Lke-1 jelű) besorolás helyett egységesen kisvárosias lakóterület (Lk-1 jelű) besorolásúak,
- a Vágóhíd utca –Atléta utca – Vörösmarty utca – Tinódi utca által határolt jellemzően lakóépülettel beépült terület az intézményi vegyes besorolás helyett kisvárosias lakóterület (Lk-1) besorolású,
- a fővárosi közúti közlekedési (KÖu jelű) területek területigénye több helyszínen csökkentésre került, illetve módosult a nyomvonal: a Kéreg utca helyett a Radnó utca került kijelölésre.

A közúti közlekedési területek számára fenntartott területek felülvizsgálata során számos esetben a kialakult állapot figyelembevételével történt korrekció, a sajátos használatok határa meglévő kerítések és meglévő épületek esetén a kerítés, illetve épületfalának vonalára került kiigazításra, azokon a helyeken, ahol a fizikailag meglévő terület nem igényel távlati bővítést.

A sajátos használatok megoszlását a területi mérleg foglalja össze.



Beépítésre szánt területek sajátos használata		Terület (ha)
Nagyvárosias telepszerű lakóterület lakossági ellátást biztosító létesítményei elhelyezésére szolgáló terület	Ln-T/E	6,4
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T/L	16,8
Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület	Ln-3	12,0
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület lakossági ellátást biztosító létesítményei elhelyezésére szolgáló terület	Lk-1/E	7,5
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, hagyományosan kialakult lakóterület	Lk-1/K	151,1
Kisvárosias, jellemzően szabadon állóan beépített lakóterület	Lk-1/SZ	4,3
Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület	Lk-2	5,6
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	5,8
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület lakossági ellátást biztosító létesítményei elhelyezésére szolgáló terület	Lke-1/E	4,6
Kertvárosias, intenzív beépítésű, hagyományosan kialakult lakóterület	Lke-1/K	324,1
Kertvárosias, intenzív, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület	Lke-1/SZ	14,1
Mellékközpont területe	Vt-M	8,4
Kiemelt jelentőségű helyi központ jellemzően kisvárosias karakterű területe	Vt-H/Lk	7,5
Kiemelt jelentőségű helyi központ jellemzően nagyvárosias karakterű területe	Vt-H/Ln	9,8
Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület lakossági ellátást biztosító létesítményei elhelyezésére szolgáló terület	Vi-2/E	8,5
Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű, lakórendeltetést is megengedő terület	Vi-2/L	17,2
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	6,6
Gubacspusztai kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz/G	70,2
Helsinki út menti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz/H	18,9
Általános gazdasági terület	Gá	27,3
Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	K-Eü	12,8
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	14,4
Intézményi vegyes és kertvárosias lakóterület	Vi-2/Lke-1	0,3
Beépítésre nem szánt területek sajátos használata		Terület (ha)
Egyéb kötöttpályás közlekedési terület	KÖe-K	11,0
Fővárosi jelentőségű közúti közlekedési terület	KÖu	74,6
Helyi (kerületi) jelentőségű közúti közlekedési terület	KÖu-H	170,0
Gyalogosutak területe	KÖu-Kgy	1,5
Természetközeli és városias sétány	KÖu-St, KÖu-Sv	1,6
Közkert	Zk-Kk	6,1
Közpark	Zk-Kp	3,6
Kerületi jelentőségű közkert	Zkk	39,8
Kerületi jelentőségű fásított köztér	KÖu-Fk	10,8
Rekreációs célú erdőterület	Er	78,3
Védőerdő	Ev-1	25,3
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	1,0
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	2,9
Temető területe	Kb-T	23,7
Állóvizek medre és partja	Vá	6,8
Folyóvizek medre és partja	Vf	6,5

A **közlekedési infrastruktúra-elemek** a közlekedési területeken kerültek ábrázolásra, melyeket a TÉKA Közúti és Egyéb közlekedési területekre oszt, amelynek alapján az FTFT „Közúti közlekedési általános használatba” (KÖu) sorolta a fővárosi jelentőségű közúthálózati elemek (a gyorsforgalmi utak, az I. és II. rendű főutak, a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak) területét. Továbbá „Egyéb közlekedési általános használatba” sorolta a kötőtpályás, a vízi és a légiközlekedés területeit. A TÉKA felhatalmazást biztosított az BFRSZ számára – többek között – a közlekedési általános használatok további bontására, valamint előírja, hogy az általános használat szerinti területeket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre kell bontani a KÉSZ-ben, összhangban a BFRSZ-szel.

A **zöldinfrastruktúra-elemek** kiegészítik a beépítésre nem szánt sajátos használatok (meglévő és tervezett zöldterületek és erdők, vízgazdálkodási területek és különleges beépítésre nem szánt területek) rendszerét. A zöldinfrastruktúra, zöldterületi ellátottság szempontjából meghatározó közparkok, fővárosi és kerületi jelentőségű közterületek és fásított közterek általános használatainak lehatárolása mellett a szerkezeti szempontból meghatározó közcélú zöldfelületeket a *jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület és a szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat* tervi elemek jelölik (bővebben lásd 4. *Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás* fejezet).

A **fejlesztési területek**, azaz a *fejlesztési akcióterületek és a jelentős változással érintett területek* szintén a Fővárosi Fejlesztési tervlapon meghatározottaknak megfelelően kerültek kijelölésre, a helyi sajátosságokat figyelembe vevő pontosítással és belső tagolással. A fejlesztési akcióterületet a 2023. évi C. törvény 16.§ 43. pontja az alábbiak szerint határozza meg: „a település közigazgatási területén belül lehatárolt, a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célok megvalósítását szolgáló terület egység”. Ezek a területek elsődlegesen a fejlesztési célok megvalósítása szempontjából integrált beavatkozási területek, ahol a településrendezési eszközkészleten keresztül minden érintett beruházónak és fejlesztőnek törekednie kell a meghatározott célok megvalósítására. A Fejlesztési tervben a fővárosi jelentőségű Gubacsidűlő mellékközpont és a kerületi jelentőségű Helsinki út menti gazdasági terület fejlesztési akcióterületek kerültek kijelölésre, amelyek beépítésre szánt és beépítésre nem szánt sajátos használat szerinti területeket is magukba foglalnak. A *jelentős változással érintett területek* azon beépítésre szánt sajátos használat szerinti területeken kerültek kijelölésre, amelyek jelenleg jellemzően alulhasznosítottak és jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek. A Fővárosi Fejlesztési tervlapon jelölt területek belső tagolása Pesterzsébet Fejlesztési tervében pontosításra került. A fejlesztési területek a Fejlesztési terv mindkét tervlapján megjelenítésre kerültek.

A **védelmi és korlátozási elemek** különálló tervlapon kerültek ábrázolásra a tervlap olvashatósága érdekében, Pesterzsébeten a védelmi és korlátozási elemeket elsődlegesen más jogszabályok érvényesítik, ezeket egyféle tájékoztatásként jelöli a tervlap az adatszolgáltatások felhasználásával. A tervi elemek között a talajvédelem korlátozást jelentő területei a földtani veszélyforrással érintett és a potenciálisan talajszennyezett területek, amelyek lehatárolása a korábbi területhasználatok ismeretében történt. A település zöldinfrastruktúrájának kiemelten kezelendő elemei a helyi jelentőségű természet-védelmi oltalomra javasolt terület, a településképvédelmi jelentőségű meglévő és tervezett fasorok, valamint a dendrológiai szempontból kiemelkedően értékes, megtartandó faegyedek. A kerületet vízbázis védőövezet (belső), illetve vízbázis védőidom (belső, külső, hidrogeológia A, hidrogeológiai B) érinti. Közművek vonatkozásában Pesterzsébet területét érinti 120 kV-os távvezeték és annak biztonsági övezete, jelen vannak továbbá a kerület ellátását biztosító nagyközépfnyomású földgáz elosztóvezeték nyomvonalak, valamint a kapcsolódó gáznyomásszabályzók (bővebben lásd 6. *Védelmi és korlátozóelemek* c. fejezet). Az épített örökség vonatkozásában Pesterzsébeten a helyi építészeti örökség védelmének részét a fővárosi és a kerületi védelem elemei jelentik (bővebben lásd 3. *Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére* c. fejezet). Pesterzsébeten régészeti lelőhelyként nyilvántartott területből összesen 10 található.

2.5. A monitoring alátámasztása

A nyomon követés és felülvizsgálat rendszerének célja, hogy az önkormányzat a településtervben kitűzött célok felé történő haladásról képet kapjon, segítse fejlesztési döntéseinek meghozatalát, az eredményeket visszacsatolva támogassa a későbbi fejlesztések előkészítését, szükség esetén döntés szülessen a terv módosításáról. A monitoring rendszer alapját a stratégiai célokhoz rendelt mutatók és célértékek adják. Éves szinten elvárás a cselekvési program önkormányzati beavatkozásainak összegzése a középtávú célokhoz kapcsolódva, kiegészítve ezt a projekt szintű output indikátorokkal. Az éves jelentés kiterjed a fejlesztési környezet értékelésére (mely sok esetben magyarázza a fejlesztési aktivitást, legyen szó jogszabályi változásokról, önkormányzatok gazdálkodását érintő döntésekről vagy új pályázati kiírások megjelenéséről) és az egyéb, nem önkormányzati fejlesztési tevékenységek összegzésére is kiterjed. A mutatók köre és az eljárás az önkormányzat szervezeti kapacitásaihoz illeszkedve került kialakításra és lehetőséget ad – javasolja – további mutatók, felmérések eredményeinek – és értékelésének – csatolását is.

2.6. A kerületi építési szabályzat alátámasztása – szabályozási koncepció

A kerületi építési szabályzat tervezete

- Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelete és
- Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 17/2019. (V.21.) önkormányzati rendelete

alapján készült.

Pesterzsébet területén jelenleg is egy darab (többször módosított) építési szabályzat van érvényben, amely megfelelő alapot biztosított Pesterzsébet új kerületi építési szabályzatának elkészítéséhez. A magasabb szintű jogszabályi követelmények szerint a településképi követelmények és a településképi érvényesítési eszközök rendelkezéseit az új tervrendszerben az építési szabályzatban kell rögzíteni, így ezek – a szükséges felülvizsgálattal – a hatályos településképi rendeletből átemelésre kerültek.

Jelen tervezéssel párhuzamosan folyamatban van a településképi Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 17/2019. (V.21.) önkormányzati rendeletének módosítása. A módosítás során a településképi rendeletből hatályon kívül helyezésre kerülnek azok a településképi követelmények és az érvényesítési eszközök előírásai, amelyek a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek megfelelően az új kerületi építési szabályzatban rögzítendőek. A településképi védelméről szóló rendelet fogja a jövőben is rögzíteni a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket, ezért ezeket a kerületi építési szabályzat tervezete nem tartalmazza.

A Méptv. 81. § (6) bekezdése szerint a TÉKA-ban foglalt településrendezési és építési követelményektől a helyi építési szabályzat akkor térhet el, ha a TÉKA az eltérést kifejezetten megengedi. A TÉKA-tól való **állami főépítési eltérés** részletes alátámasztó dokumentációja a 10. fejezetben szerepel.

A kerületi építési szabályzat készítése során a Méptv. 2026. október 1-én várható hatályosa állapota, valamint Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének – szintén 2026. október 1-én hatályba lépő – a reklám- és reklámeszköz-elhelyezési tilalommal érintett területek meghatározásáról szóló 13/2026. (VII. 8.) önkormányzati rendelete is figyelembevételre került.

2.6.1. Általános rendelkezések

KÉSZ tervezet első részének fejezetei	A fejezet tartalma
I. Fejezet: Általános előírások	A rendelet területi és személyi hatályát, az együtt alkalmazási szabályokat, valamint a mellékletek felsorolását; valamint a rendeletben használt olyan fogalmak értelmezését állapítja meg, amelyeket a magasabb rendű jogszabályok nem tartalmaznak és a rendelet alkalmazása szempontjából pontos értelmezést igényelnek.
II. Fejezet: Közterület alakításra vonatkozó előírások	A közterületen lévő építményekre, valamint a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírásokat állapítja meg, a hatályos kerületi építési szabályzat új jogszabályi környezethez illesztett rendelkezéseivel.
III. Fejezet: A környezet védelmére vonatkozó előírások	A környezeti elemek védelmére, terhelő hatások csökkentésére, a táj- és természeti környezet védelme érdekében rögzít előírásokat.
IV. Fejezet: Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások	A telekalakításra és az elővásárlási jogra vonatkozóan állapít meg rendelkezéseket.
V. Fejezet: Közművek előírásai	A közművek létesítésére vonatkozó előírásokat állapít meg, a hatályos kerületi építési szabályzat rendelkezései kiegészítésre kerültek új csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó követelményekkel.
VI. Fejezet: Építés általános szabályai	A beépítési módokra és magasságra vonatkozó általános előírásokat, a melléképítmények elhelyezésének, a közhasználat céljára átadott területek kialakításának, lakókocsi, üdülőátor, egyéb sátor, ponyvaszerkezetek és konténerek elhelyezésének, valamint az építési övezetekre vonatkozó általános előírások rendelkezéseit állapítja meg. Beépítési mód előírásai a hatályos rendelkezésekhez képest az önkormányzat alkalmazási tapasztalatai és a TÉKA figyelembevételével pontosításra kerültek. A magasságra vonatkozó rendelkezések a TÉKA beépítési magasságra vonatkozó előírásai alapján kerültek megállapításra. A melléképítmények előírása kiegészítésre kerültek az elmúlt évek főépítési tapasztalatai alapján az állattartó építményekre, a komposztálókra, a csomagautomatákra és a közműpótló műtárgyakra vonatkozóan a hatályos rendelkezésekhez képest. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások a hatályos rendeletben a részletes rendelkezések között szerepelnek, többszöri ismétlésekkel, szerkesztési döntés az egyszerűbb alkalmazás érdekében ezeknek a rendelkezéseknek egyetlen alcímbe történő rögzítése.
VII. Fejezet: Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai	Üzemanyag-töltő állomások és állattartó építmények elhelyezési rendelkezéseit állapítja meg. Az állattartó építmények elhelyezésére vonatkozó rendelkezések a hatályos rendelethez képest sokkal részletesebb és pontosabb

	követelményekkel kerültek meghatározásra a korábbi, az önkormányzathoz beérkezett lakossági panaszok figyelembevételével. A hatályos rendelet itt tartalmazza a sajátos építményszabályok elhelyezésének szabályait is, amely már kormányrendeleti szinten szabályozott, így az itt lévő rendelkezések törlésre, vagy áthelyezésre kerültek, az alcím megszűnt.
VIII. Fejezet: Védett értékekre vonatkozó településképi követelmények	A településképi rendeletről, minimális pontosítással átvett rendelkezéseket tartalmazza.
IX. Fejezet: Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények	A településképi rendeletről átvett rendelkezéseket tartalmazza. A jelenleg hatályos rendelkezéseken túl új településképi rendelkezések nem kerültek megfogalmazásra, viszont az alkalmazási tapasztalatok alapján a hatályos településképi követelmények számos esetben pontosításra kerültek.
X. Fejezet: Cég- és címtáblákra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények	A településképi rendeletről átvett rendelkezéseket tartalmazza, kiegészítve az információs vagy más célú berendezések, egyéb tájékoztató táblák elhelyezésére vonatkozó rendelkezésekkel.
XI. Fejezet: Egyes sajátos műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények	A klímaberendezések, hőszivattyúk, napelemes erőmű, napelem, napkollektor, szélenergia, közmű és elektronikus hírközlési létesítmények elhelyezési rendelkezéseit tartalmazza a településképi rendeletről átvett rendelkezések pontosításával. A hatályos rendelkezésekhez képest törlésre kerültek az égéstermék elvezető berendezések, valamint a szélenergia és szélgenerátor elhelyezésére vonatkozó rendelkezések, mert ezek jelenleg magasabb szintű jogszabályokban vannak rögzítve, a helyi adottságok alapján helyi rendelkezések nem indokoltak.
XII. Fejezet: A közlekedésre vonatkozó rendelkezések	A gépjárművek tárolására, a P+R infrastruktúrára, a kerékpárok tárolására, a magánutakra, a légiközlekedésre, valamint a vízi közlekedésre vonatkozó előírásokat rögzíti. A hatályos rendelkezésekhez képest a magánutakra, a kerékpárok és gépjárművek tárolására vonatkozó rendelkezések módosultak a megváltozott jogszabályi környezet figyelembevételével. A P+R infrastruktúrára nem volt korábban helyi rendelkezés.

2.6.2. Részletes rendelkezések: beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek előírásai

A részletes rendelkezések az építési övezetek és övezetek előírásait tartalmazzák, a Fővárosi településtervezési meghatározott általános használatok szerinti tagolásban.

Az új fővárosi terv meghatározza kerületi szinten a kerületi fejlesztési tervben és a KÉSZ-ben alkalmazandó sajátos használatok rendszerét. A KÉSZ-ben a Budapest főváros rendezési szabályzatában (BFRSZ) szereplő általános területhasználatokon belül a helyi adottságok figyelembevételével kerültek meghatározásra építési övezetként vagy övezetként a sajátos használatok és területeik.

Minden általános használat esetében felülvizsgálatra kerültek a létesíthető rendeltetések rendelkezései és a megengedett, valamint tiltott rendeltetések köre a TÉKA előírásainak megfelelően kerültek pontosításra, a fogalomhasználat a kormányrendeleti fogalmak szerintiek. Pesterzsébet hatályos kerületi építési szabályzatából azonban a helyi egyedi sajátosságokhoz igazodóan tartalmaz a TÉKA előírásaihoz képest új rendeltetést: a kisipar rendeltetést és a környezetbarát termelést. Mindkét rendeltetés Pesterzsébet sajátos területhasználatára tekintettel, sajátos ipari örökségének megőrzése céljából került rögzítésre.

Beépítésre szánt területek:

KÉSZ tervezet első részének fejezetei	A fejezet tartalma
XIII. Fejezet: Nagyvárosias lakóterület	A hatályos rendelkezések jogszabályi környezethez illesztett átvétele.
XIV. Fejezet: Egyes kis-és kertvárosias lakóterületek általános előírásai	A Fővárosi településtervezet számos telek esetében a korábbtól eltérő általános használatot határozott meg, ezeknek az építési övezeteknek a területén is cél az új általános használatához illesztett jogbiztonság fenntartása.
XV. Fejezet: Kisvárosias lakóterületek	A szabályozási terv és a szöveges rendelkezések közötti ellentmondások megszüntetésre kerültek, az egyértelműsítés érdekében a szabályozási tervről az eltérő építési helyek, előkert szabályok törlésre kerültek és ezek szöveges rendelkezésként kerültek rögzítésre. Így a terv rugalmasabban alkalmazkodni tud a telekalakítások, a megvalósult beépítések okán megváltozó kialakult helyzethez.
XVI. Fejezet: Kertvárosias lakóterület	
XVII. Fejezet: Településközpont terület	
XVIII. Fejezet: Intézmény terület	
XIX. Fejezet: Gazdasági területek	A Fővárosi településtervezet számos telek esetében a korábbtól eltérő általános használatot határozott meg, ezért ennek a fejezetnek a rendelkezései jelentősen megváltoztak a hatályos rendelkezésekhez képest. Emellett ezeknek az építési övezeteknek a területén is cél az új általános használatához illesztett jogbiztonság fenntartása.
XX. Fejezet: Különleges területek	A hatályos rendelkezések jogszabályi környezethez illesztett átvétele. A Fővárosi településtervezet már nem határoz meg beépítésre szánt különleges temető területet, így a temetőre vonatkozó rendelkezések a beépítésre nem szánt területeknél szerepelnek a tervezetben.

Beépítésre nem szánt területek:

KÉSZ tervezet első részének fejezetei	A fejezet tartalma
XXI. Fejezet: Közlekedési területek	A hatályos rendelkezések jogszabályi környezethez illesztett átvétele. A természetközeli sétány terület előírásai kiegészültek annak időszakos lezárhatóságára vonatkozó rendelkezéssel a kialakult állapothoz igazodva.

XXII. Fejezet: Zöldterületek, fásított közterek	A hatályos rendelkezések jogszabályi környezethez illesztett átvétele, kiegészítve a kerékpártároló és hulladékgyűjtő edények tárolását szolgáló építmények elhelyezhetőségére vonatkozó előírásokkal.
XXIII. Fejezet: Erdőterületek	A hatályos rendelkezések jogszabályi környezethez illesztett átvétele.
XXIV. Fejezet: Mezőgazdasági területek	Pesterzsébet területén a Fővárosi Településtervezési kertes mezőgazdasági terület övezet kijelölését teszi lehetővé átmeneti hasznosítással, ennek a teleknek az övezeti rendelkezéseit tartalmazza a fejezet.
XXV. Fejezet: Vízgazdálkodási területek	A hatályos rendelkezések jogszabályi környezethez illesztett átvétele.
XXVI. Fejezet: Különleges beépítésre nem szánt területek	A hatályos rendelkezések jogszabályi környezethez illesztett átvétele, kiegészítve a temető területtel, amely a Fővárosi Településtervezési szerint különleges beépítésre nem szánt terület.

2.6.3. Az önkormányzati településkép-értékesítési eszközök szabályai

KÉSZ tervezet első részének fejezetei	A fejezet tartalma
XXVII. Fejezet: Településkép védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció	A hatályos településképi rendelet jogszabályi környezethez illesztett előírásai, az eljárások esetköreinek egyértelműsítésével, átfedések megszüntetésével.
XXVIII. Fejezet: Településképi véleményezési eljárás	
XXIX. Fejezet: Településképi bejelentési eljárás	
XXX. Fejezet: Településképi bírság	A hatályos településképi rendelet előírásai jelentős mértékben módosításra kerültek, a jogszabályi környezethez illesztés és az egyértelmű eljárási alkalmazhatóság érdekében.

2.6.4. Mellékletek

A tervezet 6 darab mellékletet tartalmaz:

- 1. melléklete az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek táblázatos melléklete;
- 2. melléklete a szabályozási terv térkép melléklete, az olvashatóság érdekében két külön tervlapra tagolva: Szabályozási elemek és Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei tervlapokra;
- 3. melléklete a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának térképi melléklete;
- 4. melléklete az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik, kerékpárok és motorkerékpárok számának megállapítását tartalmazó táblázatos melléklete;
- 5. melléklete a sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzékének táblázatos melléklete;
- 6. melléklete a bejelentési eljárásához szükséges formanyomtatvány.

A településképi védelméről szóló rendelet fogja a jövőben is rögzíteni a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket, ezért a kerületi építési szabályzat tervezete nem tartalmazza a helyi emlékek nyilvántartását.

Helyi kártalanítási és településrendezési kötelezési szabályok nincsenek a tervezési területen, így azokat a dokumentáció nem tartalmazza.

A rendelettervezet nem tartalmaz „új beépítésre szánt területek nyilvántartást”, valamint „az építési övezetekhez, övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények” mellékleteket, mert ezek a területén nem relevánsak.

A biológiai aktivitásérték szinten tartása a Méptv.-ben és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott követelmény. Az utóbbi 18.§-a határozza meg a biológiai aktivitásérték fenntartásával kapcsolatos szabályokat, amely szerint az 1 ha területet meghaladó átsorolások esetében igazolni kell a biológiai aktivitásérték szinten tartását. A szabályozási területen nem kerül kijelölésre a fentiek szerinti új beépítésre szánt terület.

Szabályozási terv

A szabályozási terv az egyértelmű jogalkalmazás érdekében több szelvényen és több tervlapon került ábrázolásra, az új terv alkalmazhatóságának megkönnyítése érdekében a kerületben 2015 óta alkalmazott léptékben, szelvényezéssel és tervlapokkal.

A szabályozási terven ábrázolt szabályozási elemek megkülönböztetésre kerültek a – Településtervezési szabályzat szerinti tagolásban – az alapján, hogy az elem kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt, vagy tájékoztató elem.

A szabályozási elemek a Lechner Tudásközpont eljáráshoz 2026 június 4-én biztosított E-TÉR rendszer téradat szolgáltatásának felhasználásával készült. Az adatszolgáltatáshoz érkezett tájékoztató alapján az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép adatok konverzációja 2026. januári. A régészeti területek vonatkozásában az eljárás során Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály javaslatára megkeresésre került a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkársága. A régészeti területek az államtitkárság által pontosított adatszolgáltatás alapján kerültek feltüntetésre a szabályozási terven az Örökségvédelmi Hatástanulmánnyal összhangban.

Pesterzsébet területét érintő további szabályozási elemek az adatszolgáltatások szerint aktualizálásra kerültek, amellyel összhangban megtörtént a szabályozási vonalak, valamint a további szabályozási elemek felülvizsgálata is. Több területről törlésre kerültek az egyedileg meghatározott építési helyek, eltéréssel szabályozott építési vonalak, ezekkel kapcsolatos szabályozói szándékok szöveges rendelkezésként szerepelnek a rendelettervezetben.

A jelmagyarázat és az elemek megjelenítése a Településtervezési szabályzat előírásai szerint kerültek rögzítésre.

A Településtervezési szabályzat szerint a KÉSZ-ekben a szabályozási terven többek közt szerepeltetni kell az fejlesztési tervben meghatározott akcióterületeket is. A szabályzat alapján jelölésre kerültek, megkülönböztetve, hogy mely területet jelölte ki a főváros és mely területet jelölte ki a kerület fejlesztési akcióterületként.



3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

3.1. Az épített környezet fejlesztése

Az épített és a természeti környezet harmonikus egységének megőrzése és védelme közérdek, a társadalom kötelezettsége, amelyet a hatályos törvények és jogszabályok is rögzítenek. Szabályozott keretek hivatottak meghatározni a fejlesztésekre vonatkozó alapvető építészeti, műszaki, ökológiai, biztonsági, gazdasági követelményeket, amelyek alakítják a környezet épített elemeit érintő tulajdonosi (kezelői-használói) karbantartási feladatokat, valamint az épített környezetet alakító, továbbfejlesztő, fenntartó és védő folyamatokat és tevékenységeket meghatározva a tervezés és a fejlesztés alapvetően fontos feladatát is kijelölik.

Pesterzsébet fejlesztési terve szem előtt tartja az épített környezet magas minőségi fejlesztésének és az építészeti örökség megőrzésének követelményét. A terv kiemelt célja, hogy az átalakuló, újonnan beépülő területeken megvalósuló új fejlesztések nyomán értékes, vonzó városi struktúrák, továbbá jó minőségű, egyedi karakterű környezet jöjjön létre. Pesterzsébet jövőképében rögzíti az értékvédelem, a kulturális és természeti örökség védelmének fontosságát. Az építészeti és természeti örökséghez kapcsolódik a Stratégia „*Harmonikus épített környezet és zöldfelületi rendszer*” hosszú távú célja.

A Fővárosi településtervben rögzítésre került általános használat szerinti kategóriák rendszere, az azok területeire vonatkozó *szintterületi átlagértékek*, valamint a bizonyos területekre meghatározott legnagyobb *beépítési magasságok* biztosítják a környezet harmonikus fenntarthatóságát és fejleszthetőségét. Ezek Pesterzsébet fejlesztési tervében a helyi adottságokra reflektálva további tagolásra, pontosításra kerültek a cél elérése érdekében. Az e kategóriákra vonatkozó szabályozások a kialakult városrészek védelmét, valamint a fejlesztési potenciállal rendelkező területeken létrejövő új környezet megfelelő komfortjának létrejöttét szolgálják. A Fővárosi településtervben rögzített általános használat szerinti kategóriák területeire vetített szintterületi átlagértékeknek a kerületi településterveknek meg kell felelniük, amikor a sajátos használatához tartozó övezeti rendszert kidolgozzák. A szintterületi átlagérték (szá) általános célú funkcionális szintterületi mutatóból (szmá) és parkolási célú szintterületi mutatóból (szmp) áll. A kerületi építési övezetekben és övezetekben szintén e két faktorból áll össze a maximális bruttó szintterületi mutató.

Az FTFT 3. Beépítési magasság című tervlapján Pesterzsébet területén az *egyes, jelentős változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)* és a *magasházak számára igénybe vehető terület* került kijelölésre Gubacsidűlő mellékközpont területén. A III. párkánymagassági kategória azon területeket jelöli, ahol nagyobb fejlesztések várhatóak, és ahol zárt sorú beépítési mód és 12,5 métert meghaladó beépítési magasság alkalmazása esetén a kategória jellegzetességeit figyelembe vevő magassági szabályozást kell kidolgozni és alkalmazni. Egyéb, a tervben nem megjelölt területeken általános magassági illeszkedési elv követendő, amely arányosan differenciált magasságok alkalmazását jelenti, elkerülve a környezetből kirívó magasságú tömegek használatát. Különösen fontos feladat Gubacsidűlő adottságaihoz illeszkedő magassági változatosság biztosítása, kerülve az esetlegesen megjelenő magasépítmények létesítését, amelyek megbontják a város sziluettjét, különösképpen, ha nem illeszkednek szervesen a kialakult városi struktúrákhoz. Pesterzsébeten, Gubacsidűlő tervezett mellékközpont területén legfeljebb 65 méteres legmagasabb ponttal rendelkező épületek elhelyezésére ad lehetőséget a fővárosi terv. Ennek a lehetőségnek építészeti biztosítását Pesterzsébet Önkormányzata a Kerületi Építési Szabályzatának módosításával tudja lehetővé tenni. Pesterzsébet fejlesztési terve kerületi akcióterületenként jelöli ki Gubacsidűlő tervezett mellékközpont területét. Az akcióterület mindkét tervben hosszú távú fejlesztési terület. A terület fejlesztésének

alapfeltétele az infrastruktúra feltételek teljesítése és a mesterterv kidolgozása, amelyet követően lehet az építésjogi szabályozást módosítani. Ez az ütemezés kulcsfontosságú az épített környezet illeszkedő fejlesztése szempontjából. A terület illeszkedő átalakításának feltétele Csepel és Ferencváros Önkormányzatával is a közös együttműködés, mivel a fővárosi szinten tervezett mellékközpont nem csak Pesterzsébet közigazgatási területét érinti. A magasházak egységes térbeli komponálása és illeszkedő kialakítása fővárosi jelentőségű.

3.2. Az építészeti örökség megőrzése

Pesterzsébet az egyetlen olyan fővárosi kerület, ahol nincs az állam által nyilvántartott nemzeti emlék. Ettől függetlenül, helyi értékekben, történeti örökségben gazdag kerület, ahol az épített környezet meghatározza a helyi miliőt. Az épített környezet fejlesztésének része ezeknek az elemeknek a megőrzése, az örökséghez méltó helyreállítása, karbantartása, valamint az ezeket és a történeti karaktert tiszteletben tartó, új építészeti minőségek megjelenése, a rendezett, jó minőségű lakókörnyezet és munkahelyi területek kialakítása érdekében. Pesterzsébeten fővárosi és kerületi helyi emlékek alkotják a műemlékek körét. A fővárosi és a kerületi védelem között a fő alapelvekben nincsen különbség: a védett érték teljes egészében nem bontható el, azon minden esetben egyedi eljárás és elbírálás alapján – nem normatív módon – hozott döntés alapján végezhető beavatkozás. Pesterzsébet területén 15 telek és 1 épületegyüttes (mely 5 telket érint) áll fővárosi helyi védettség alatt, melyek feltüntetése szükséges a kerület szabályozási tervén. Ezek Pesterzsébet Fejlesztési tervlapján is feltüntetésre kerültek.

A kerületi védelem célja Pesterzsébeten a történeti és építészeti értékekkel rendelkező épületállomány megőrzése, továbbá különösen a kerületközpont karakterének, identitásképző épületeinek és utcaszakaszainak megtartása. A korábbi tervekhez képest fontos változás, hogy a településkép védelméről szóló rendelet előírásai a szabályozási tervbe integrálva kerülnek elfogadásra. A kerület ezen felül jogszabályi felhatalmazás alapján (Méptv. 81. § (7) bekezdés) helyi védelmi rendeletet alkothat a kerületi védelem érvényesítésére. Jelenleg a kerületi helyi védett értékek körét Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2019. (V.21.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről tartalmazza. Ezek Pesterzsébet Fejlesztési tervlapján is feltüntetésre kerültek.

Az épített értékek védelmét alapvetően a hatályban lévő értékvédelmi rendszer hivatott biztosítani nemzetközi, országos és helyi szinten. A településrendezési tervek közvetve, a védett értékek környezetének problémáit feltárva és azokat korrigálva járulhatnak hozzá a védett elemek értékeinek jobb érvényesüléséhez.

A Részletes fejlesztési tervlap 2. Védelmi és korlátozási elemek című tervlap és a Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei tervlap tartalmazza az adatszolgáltatás szerinti más jogszabállyal érvényesülő értékvédelmi örökségi elemek, valamint a főváros jogkörében az FTFT 4. Örökségvédelem tervlapján feltüntetett, Pesterzsébet szempontjából releváns fővárosi rendelettel érvényesülő értékvédelmi örökségi elemek elhelyezkedését a kerület területén az alábbiak szerint:

- a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,
- a fővárosi rendeletben védett épület telkét,
- a fővárosi rendeletben védett épületegyüttes telkét,
- a kerületi rendeletben védett helyi egyedi védett építmény telkét,
- a kerületi rendeletben védett helyi védett utcakép helyszíneit,
- a kerületi rendeletben védett helyi védett településszerkezet helyszíneit.



4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

4.1. Tájrendezési, táj-és természetvédelmi javaslatok

Pesterzsébet városszerkezeti helyzetének és jelentős beépítettségének köszönhetően csekély táji-természeti értékkel bír, ezért különösen fontos a **fennmaradt szabadterületek, ökológiai szempontból értéket képviselő területek megőrzése**. Kiemelkedő természeti értéként a kerületet nyugati irányból határoló, Natura 2000 besorolású Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág (a továbbiakban: RSD) medre és parti sávja, továbbá Gubacsipusztában az Újtelepi-parkerdő és egyéb, természetközeli jellegű szabadterületek említendők meg, amelyek fontos ökológiai kapcsolatot képeznek Soroksár szabadterületei irányába.

Az **RSD parti sávjának további rendezése, fejlesztése** szükséges északi irányban összeköttetést teremtve a IX. kerületi Kis-Duna-parttal, a Gubacsi hídfőtől északra a tervezett mellékközpont fejlesztésének részeként. A Duna-parti gyalogos-kerékpáros sétány folytatása mellett nagy hangsúlyt kell fektetni a természetes vízpart megerősítésére, a tájidegen létesítmények (mesterséges betöltések, stégek) felszámolására. Az RSD revitalizációját szolgáló beavatkozások (vízgazdálkodásának, vízminőségének javítása, szennyezőanyagok kivezetése) elsődlegesen állami hatáskörbe tartozó feladatként jelentkeznek, amelyek megvalósításában a kerületi önkormányzatnak közreműködő szerepet kell vállalni. A Sósomcsár-árok (Erzsébet-ér) mentén fennmaradt **Soroksár-újtelepi mocsárrét védelemre érdemes élőhely**, az élőhelyfelmérések eredménye alapján a *Részletes fejlesztési terv 2. Védelmi és korlátozási elemek* tervlapján jelölt értékes élőhelyeinek lehetőség szerinti megóvása a részben beépítésre szánt területi státusza mellett is fontos feladat. A megőrzendő természeti értékek állapotának javítása érdekében elsődleges és legsürgetőbb a vizes élőhelyek vízellátásának javítása, amely többek között az Sósomcsár árok-rendszerének revitalizációját igényli, magában foglalva a meder és a part rendezését, természetközeli kialakítását, tájjellegű növényállomány alkalmazásával. Szintén fontos az invazív növények terjedésének megakadályozása, és az egyéb degradációs folyamatok visszafordítása. További feladat mutatkozik a területtel szoros ökológiai kapcsolatban lévő **Újtelepi-parkerdő természetességének növelésében**, természetközeli erdőgazdálkodás megvalósításán keresztül. Az erdők növényállományának fokozatos megújítása mellett időszerű a fővárosi településrendezési tervekben már évtizedek óta kijelölt **erdőtelepítések fokozatos megvalósítása**, amellyel 9%-os erdőszűlségi arány valósulhat meg hosszú távon a jelenlegi 5 %-os, rendkívül alacsony arány helyett. A tervezett erdőterületek a kedvező klimatikus és ökológiai hatásuk mellett a környezeti állapot javításában, a környezeti konfliktusok mérséklésében is szerepet vállalhatnak az M5 autópálya és a Meddőhányó út menti gazdasági területek mentén. A dél-keleti, lakóterületek határán kijelölt rekreációs célú erdőterületek az újonnan beépülő területek rekreációs ellátásában is fontos szerepet játszhatnak a jövőben.

4.2. Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslatok

A kerület zöldhálózatainak fejlesztésére mind a beépítésre szánt területek zöldfelületi arányának, illetve zöldfelületi intenzitásának általános növelésében, mind az egészséges lakókörnyezet feltételeként biztosítandó zöldterületi ellátottság javításában szükség mutatkozik. A **zöldfelületi intenzitás számottevő növelésére** a már beépített területeken hosszabb távon van reális lehetőség, a területek átalakulása során érvényesítendő helyi szabályozási eszközök, illetve az újonnan hatályba lépett országos követelményeken (elsősorban a TÉKA és TEZIR előírásain) keresztül. A zöldhálózat fejlesztésének egyik kulcsterülete a kerület jelentős **közterületi faállományának, fasorainak szisztematikus felmérése és ütemezett megújítása**, a klimatikus viszonyoknak és a városi környezetnek is ellenálló életkörülmények kialakításával. Emellett a KÉSZ új, nagy területű lapostetős épületek esetében előírja azok zöldtetővel való kialakítását, a zöldtetők minőségi követelményeit is rögzítve.

A kerület közhasználatú zöldfelületeinek (közparkjainak, közkertjeinek) aránya elmarad a nemzetközi irányszámoktól és a budapesti átlagtól is, továbbá a zöldterületek területi eloszlása sem egyenletes. Bár a kerület valamennyi lakóterületéről 15 percen belül elérhető valamilyen közösségi zöldfelület, ugyanakkor területi egyenlőtlenségek jelentkeznek és a zöldterületek nem egyforma színvonalú rekreációs lehetőségeket biztosítanak. A **meglévő zöldterületek megőrzése** érdekében valamennyi meglévő közpark és közkert, továbbá a helyi szinten jelentős ellátást biztosító lakótelepi közkertek és fásított közkertek is megkülönböztetésre kerültek a fejlesztési tervlapon azok sajátos használata szerint, illetve a szabályozási terven a jellegüknek megfelelő övezetbe sorolva. A fejlesztési célok között, illetve a cselekvési programban is hangsúlyosan szerepel a meglévő zöldterületek fokozatos rehabilitációjának megvalósítása, egy átfogó parkkataszter alapján ütemezve. A **zöldterületek megújítása** során szem előtt kell tartani az aktuális, különböző generációkra szabott rekreációs igényeket (szélesebb körű sportolási lehetőségek, kutya-futtatók), és egy helyi, egyedi közterületi arculat kialakítását.

Új zöldterület kijelölésére nagyon korlátozottak a lehetőségek a kerület beállt jellegéből adódóan, de az új lakóterületekhez kapcsolódóan biztosítani kell legalább kisebb közkertek, játszóterek, illetve sportterületek létesítését. A kerületi zöldhálózat fejlesztésében fontos előrelépést jelenthetnek a tervben előirányozott **lineáris zöldfelületi fejlesztések** mind az RSD partján és a Duna felé irányuló kapcsolatok erősítésében, mind a városközpontban („Kosuti” folytatása) és a Határ út mentén, a gyalogos-kerékpáros infrastruktúra fejlesztésével integráltnak. A külső kerületrészben a Vasút sor menti jelentős közterületi zöldfelületek és az Újtelepi-parkerdő további fejlesztése nyújt lehetőséget a helyi rekreációs lehetőségek bővítésében.

**JELMAGYARÁZAT**

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Zöldterületek fejlesztése | | Tájképvédelmi terület övezete |
| | Tervezett zöldterület | | Natura 2000 terület és ökológiai folyosó |
| | Lakótelepi zöldfelületek rehabilitációja | | Védelemre érdemes természeti terület |
| | Megőrzendő erdőterület | | Fejlesztendő zöldfelületi és gyalogos kapcsolat |
| | Tervezett erdőterület | | Játszó- és sportterületek fejlesztése |
| | Egyéb kondicionáló zöldfelület | | Meglévő fasor megőrzése/rehabilitációja |
| | Zöldfelületi intézmény | | Tervezett településképvédelmi jelentőségű fasor |
| | | | Vízfolyás revitalizációja |

4.3. Csapadékvíz-gazdálkodási javaslatok

Az éghajlat változásával és az időjárási viszonyok szélsőségesse válásával párhuzamosan a kerület fejlesztése során a klímavédelmi és csapadékvíz-gazdálkodási szempontokat is érvényre kell juttatni. A fejlesztések, különösen a zöldinfrastruktúra fejlesztések esetében javasolt, érdemes beépíteni már a tervezési fázisban is a kék-zöld infrastruktúra elemeit. Az önkormányzat és a vízgazdálkodás egyik legnagyobb kihívása a kerület felkészítése a klímaváltozás kihívásaira, miközben felhasználják a vízben rejlő lehetőségeket a kerületi fejlesztéseknél.

2026-ban a 156/2026.(02.25.) határozatában a Fővárosi Önkormányzat által elfogadásra került Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiája (továbbiakban Stratégia), amely a csapadékvíz-gazdálkodás egységes fővárosi keretét és irányait határozza meg, amely hatással van a kerületi csapadékvíz-gazdálkodásra, illetve a kerületben történő fejlesztésekre.

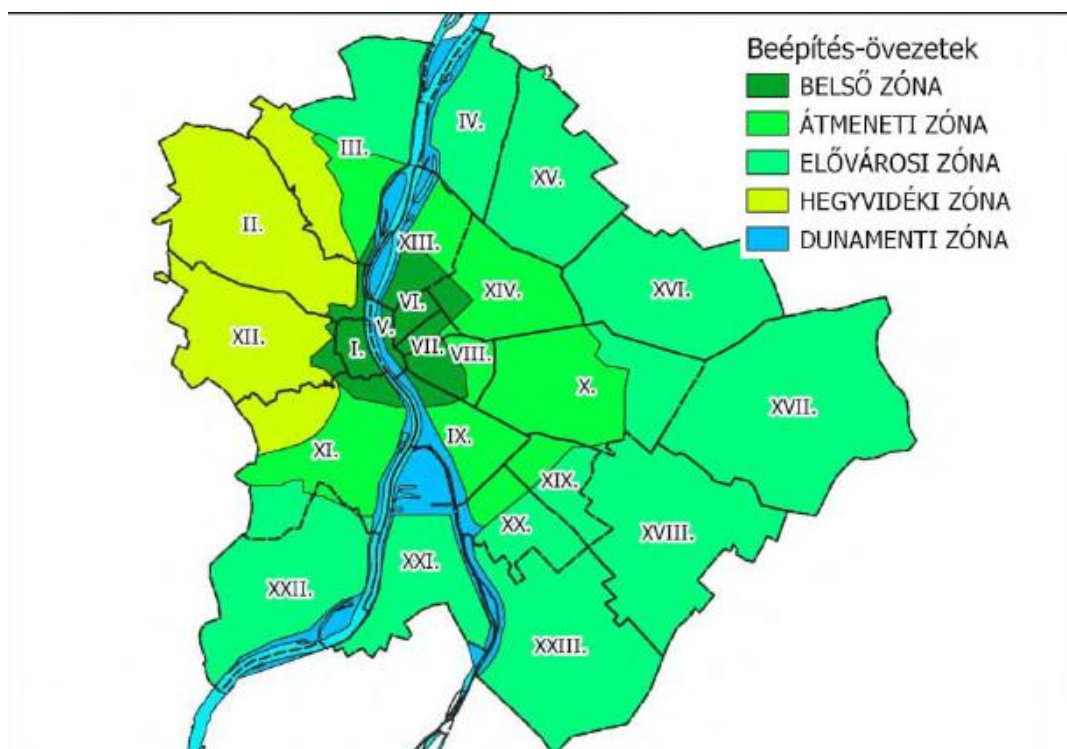
A Stratégia célja egy olyan kiegészítő keretrendszer lefektetése, amely a vízelvezetés fejlesztése mellett megalapozza a lefolyás késleltetésének, a csapadékvíz növekvő arányú helyben tartásának és hasznosításának a feltételeit, szolgálja a városi hőszigetelés csökkentését, a vizek (rekreációs célú) hozzáférhetőségének javítását, a zöldfelületi, csapadékvíz-gazdálkodási és árvízvédelmi intézkedések integrált kezelését, a veszélyhelyzetekre történő felkészülést, a társadalmi és egyéni felelősség tudatosítását, a jogszabályi környezet felülvizsgálatát, a gazdasági ösztönző rendszer kialakítását, valamint az érintettek együttműködését. A Stratégia konkrét javaslatokat, fejlesztési területeket és feladatokat is kiemel a szabályozási környezet, üzemeltetési körülmények és finanszírozási háttér módosítására, illetve a szemléletformálás, adatgyűjtés, tervezés és veszélyhelyzetek kezelése kapcsán.

A Stratégia alapján a finanszírozási lehetőségeket tekintve, megvalósíthatóság szempontjából rövid távú (1-3 év) célokat, középtávú (3-5 év) célokat és hosszú távú (5 év feletti) célokat lehet és kell meghatározni, amelyek a következők:

Időtáv	Célok / feladatok
Rövid távú	Adatbázis-építés Egységes modellezés alapjainak megteremtése Szemléletformálás, lakossági tájékoztatás, edukáció Helyi jogszabályi háttér és üzemeltetői körülmények rendezése Ösztönző, az öfenntartást segítő rendszerek kidolgozása Egyedi, lokális problémák feltérképezése és kezelése Mintaprojektek megvalósítása Finanszírozási lehetőségek feltérképezése, lobbizás új lehetőségek érdekében
Középtávú	Lokális kockázatcsökkentő beavatkozások megvalósítása, rendszerbe illesztett módon Új beépítési területeken, jelentős mértékben átalakuló, funkcióváltással érintett területeken, barnamezős területek beépítése során az új szabályozásoknak megfelelő csapadékvíz-gazdálkodási elvek érvényesítése Beépített területek fokozatos fejlesztése klímaadaptív módon Komplex, rendszerszintű, decentralizált megoldások előkészítése Nagy vízépítési műtárgyak létesítésének vizsgálata A zöld-kék infrastruktúra (ZKI) fejlesztésnek megfelelő nagyléptékű beruházások előkészítése
Hosszú távú	Nagyléptékű ZKI- és szürkeinfrastruktúra-beruházások végrehajtása Városrészek komplex átalakítása Érdemi, számszerűsítható eredmények elérése a vízmegtartás és kockázatcsökkentés területén Fenntartható városi csapadékvíz-gazdálkodás megteremtése és fenntartása

4.3.1. táblázat: Rövid távú, középtávú és hosszú távú célok a Stratégia alapján
(forrás: Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiája)

A Stratégia alapján Pesterzsébet városszerkezeti szempontból részben az átmeneti, részben az elővárosi zónába tartozik, amely abból a szempontból fontos, hogy a Stratégia zónánként határoz meg intézkedéseket:



4.3.1. ábra: Budapest területének felosztása városszerkezeti szempontból (forrás: Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiája)

A Stratégia az „Átmeneti zóna, pesti oldal”-al kapcsolatban az alábbiakat fogalmazza meg:

- *Városi csapadékvíz-háztartás, vízmegtartás arányának javítása a csapadékvizek helyben tartásával:* A terület lazább beépítettségére tekintettel alkalmas a jövőben a vízmegtartás arányának javítására, a vizek helyben tartására. Ennek további pozitív hatása, hogy a területen visszatartott csapadékvizek kevésbé terhelik a pesti belső zóna egyesített rendszerű csatornarendszerét. Mind a közterületeken, mind a lakóterületeken belül egyaránt növelni kell a vízmegtartás arányát különböző „szivacs város” eszközök (pl. esőkertek) alkalmazásával. A csapadékvizek minél nagyobb arányú helyben tartása érdekében a közterületeken kiemelten alkalmazandók az olyan „szivacs város” eszközök, melyek a csapadékvíz számára tározó/tároló térfogatot jelentenek a talajban (SFR faültetés, talajtároló szikkasztó rendszerek). Ezen célok fokozatosan, a közterületek rehabilitációja és a közlekedési utak mentén történő következetes zöldfelület-kialakításokkal (pl. az út- vagy járdafelületről a vizek közvetlen zöldfelületre történő vezetésével) érendők el.
- *Csapadékvíz-lefolyás szabályozása:* A terület adottságaiból, sík jellegéből adódóan ezen a stratégiai célterületen nagy mértékű beavatkozás nem szükséges. A meglévő felszíni elvezető rendszereken azonban elősegíthetjük a beszivárgást és a lefolyás lassítását is azzal, ha a mederben keresztirányú „gátakat” alakítunk ki a fenéken néhány cm-es magasságban.
- *Tetőfelületek, burkolt felületek megváltoztatása:* A zónán belül az oktatási, igazgatási és kulturális intézmények mellett megjelennek nagyobb volumenben a kereskedelmi és ipari létesítmények is, melyek esetében ajánlott célzott programokon keresztül a belső zöldfelületek, tetőfelületek megváltoztatása, zöldítése, szikkasztás elősegítése. Elérendő cél, hogy minden potenciális létesítmény esetében az adottságainak megfelelően jelenjen meg a

burkolatváltással, zöldítéssel kapcsolatos fejlesztés és ennek megfelelő fenttartható vízgazdálkodás.

- *Összegyűjtött csapadékvíz hasznosítása:* A területen belül csapadékvíz-tározó kapacitások létrehozásával lehetőség nyílik a csapadékvizek öntözésre történő felhasználására, ezzel segítve a zöld környezet fenntartását. Célzottan törekedni kell olyan fejlesztésekre a parkok környezetében, ahol elválasztott rendszerben történik a csapadékvíz gyűjtése és lehetőség van akár felszíni tározó, tó létrehozására, mellyel nemcsak a csapadékvizek visszatartása valósul meg, hanem hozzájárul a biodiverzitás növeléséhez, rekreációs lehetőséget teremt és növeli az emberi jólét érzését, valamint növeli az adott terület értékét. Ehhez kapcsolódóan a lakossági csapadékvízgyűjtés a zöldövezeti családiházak környezetben támogatandó. A területen belül kiemelt fejlesztési potenciálként jelenik meg Rákosrendező és környéke. Itt, és valamennyi új ingatlan-fejlesztés során törekedni kell a zöld-kék infrastruktúra eszközök minél szélesebb körű alkalmazására, a "szivacs város" koncepció megvalósítására.
- *Elöntési kockázat csökkentése:* A területen belül jelentkező elöntési kockázatok az árhullám csökkentésére alkalmas tározókapacitások növelésével csökkenthetők. Ezen túlmenően kiépítendő az a tehermentesítő, a kisvízfolyásokkal kapcsolatot teremtő vészkiömlők, amelyek lokálisan csökkentik az ingatlanok veszélyeztetettségét, figyelemmel a kisvízfolyások befogadó kapacitására. Ezen vészkiömlők létesítését megelőzően ellenőrizendő a befogadó kisvízfolyások terhelhetősége, illetve megvizsgálandó az azokon létesítendő árhullámcsökkentő tározók létesítésének a lehetősége. A tározók kialakítása az előbbi pontban is felsorolt számos előnnyel bír. Az elöntési kockázat csökkentésének további kombinált fejlesztési lehetősége a területen olyan mélyfekvésű zöldfelületek, közparkok, sportpályák kijelölése, amelyek extrém csapadékesemények alkalmával rövid időre képesek befogadni a többlet csapadékvizeket károkozás nélkül. A kijelölés természetesen azt is jelentheti, hogy megvizsgáljuk jelenleg hol vannak jellemzően azok a helyszínek, amelyek olykor elöntés alá kerülnek, és ezt az elöntést szabályozottá tesszük, vagy teljesen új területeket jelölünk ki és átalakítjuk a csapadékvíz lefolyási útvonalt, hogy a célterületre vezetődjön. Fontos, hogy a jelenleg kényszerből az egyesített rendszerű csatornahálózatba bekötött, egyéb befogadóval nem rendelkező elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornák számára befogadó létesítése, akár új tározóterek létrehozásával, vagy olyan területekre történő kivezetéssel, amelyek korábban vizes élőhelyként működtek.

A Stratégia az „Elővárosi zóna, pesti oldal”-al kapcsolatban az alábbiakat fogalmazza meg:

- *Városi csapadékvíz-háztartás, vízmegtartás arányának javítása a csapadékvizek helyben tartásával:* A terület – a jellemző talajvízszintek figyelembevételével – nagymértékű potenciált hordoz a csapadékvizek helyben tartására. A lakott területek mellett a jelentős beépítetlen zöldfelületeken ki lehet alakítani olyan természetes vízmegtartó megoldásokat, amelyek egyúttal megfelelő rekreációs környezetet is biztosítanak a város számára. A területen található természetvédelmi területek, vizes élőhelyek védelmét továbbra is fent kell tartani, folyamatos, fenntartható vízutánpótlását meg kell oldani. A csapadékvíz-visszatartás aránya ezen a területen érhető el leggyorsabban és a legegyszerűbb módon. A területen megvalósított csapadékvíz-visszatartást célzó megoldásokkal csökken a főváros belső területein keresztülhaladó főgyűjtőcsatornák, kisvízfolyások terhelése. A terület – a jellemző talajvízszintek figyelembevételével – alkalmas a csapadékvíz talajba juttatására, a kisvízfolyások mentén kialakíthatók azok a vésztározók, amelyek az érkező árhullámokat visszatartva védik a belső területeket, illetve folyamatos vízellátást biztosítanak csapadégmentes időszakokban. A területen található jelentős beépítetlen terület zöldterületet rendezését, folyamatos fejlesztését kell megvalósítani. Alkalmazandók a ZKI megoldások, felszínen történő vízvisszatartásra alkalmas területek kijelölésével, amelyek egyben biztosítják a zöldterületek vízigényét.
- *Csapadékvíz-lefolyás szabályozása:* A terület adottságaiból és közel sík jellegéből adódóan ezen a stratégiai célterületen nagymértékű beavatkozás nem szükséges. A meglévő felszíni

elvezető rendszereken azonban elősegíthetjük a beszivárgást és a lefolyás lassítását is azzal, ha a mederben keresztirányú "gátakat" alakítunk ki a mederfenéken néhány cm-es magasságban. A zónában megjelennek mezőgazdasági hasznosítású területek is, ezeken a helyes művelési irány megválasztásával, ideiglenes elöntésű területek kialakításával javíthatunk a lefolyási hányadon. Családi házas környezetben fontos a lakosság szemléletformálása, a csapadékvíz helyben hasznosításának ösztönzése a közterületre vezetés helyett.

- Tetőfelületek, burkolt felületek megváltoztatása: Összességében a burkolt felületek aránya nem jelentős a teljes területen belül, ezen a területen érdemi változtatásra nincs szükség, illetve törekedni kell a jelenlegi zöldfelületi arány és a teljesértékű zöldfelületek megőrzésére. A családi házas magánterületeken belül szabályozandó a vízzáró burkolatok aránya a telken belül. A zónában jellemző – főleg az autópályaszakaszok mellett – az ipari és raktárépületek nagyarányú kiépülése, mely együtt jár nagymértékű zöldfelület csökkenéssel, illetve hatalmas tetőfelületek létrejöttével. Ezen épületekről és kapcsolódó egyéb burkolt felületekről összegyűlekező csapadékvizek kezelésének előírásait fontos lenne kerületi szabályzatok útján meghatározni.
- *Összegyűjtött csapadékvíz hasznosítása:* A kiemelt közparkok környezetében felszín alatti csapadékvíz-tárolók létesítésével lehet csökkenteni az öntözéshez szükséges ivóvíz mennyiségét.
- *Elöntési kockázat csökkentése:* A területen jellemzően csak elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat épült ki, azonban vannak részterületek, ahol a kiépült csapadékvíz-elvezető-rendszer kényszer megoldásként (befogadó hiányában) az egyesített rendszerű csatornahálózatra köt. Ezeket le kell választani és lehetőség szerint átvezetni olyan területekre, ahol tud hasznosulni, vagy kisebb léptékű tározókat kell létrehozni befogadóként, melyek lehetnek esőkertek, vagy akár újonnan kialakított vizes élőhelyek. A magán ingatlanok illegális csapadékvíz-rákötéseit fel kell kutatni és meg kell szüntetni, mert ezek jelentős elöntési kockázatot jelentenek a területen. Ezzel párhuzamosan fejlesztendő a felszíni csapadékvíz-elvezetés, -gyűjtés, a csapadék szabályozott kezelése az esetleges elöntések elkerülése érdekében.

Figyelembe véve a Stratégiát, a tervszerű csapadékvíz-gazdálkodás egyik módszere lehet, hogy egy-egy részvízgyűjtő területre, de akár Pesterzsébet egészére is elkészül egy csapadékvíz elvezetési koncepcióterv, amely modellezéssel vizsgálja a különböző csapadékesemények esetén bekövetkező hatásokat a részvízgyűjtő/vízgyűjtő területre. Ennek alapján feltárhatóak azok a problémás helyek, amelyeket fenyeget a villámárvíz, elöntés veszélye, illetve lehetőség nyílik megoldási javaslatok megadására a károk elhárítása, enyhítése végett. A problémás helyek kezelése szempontjából előnyt kell, hogy élvezzon a zöldinfrastruktúra elemek alkalmazása, a csapadékvizek minél nagyobb arányú visszatartása és helyben történő hasznosítása, amellyel csökkenthető az elvezetésre kerülő csapadékvíz mennyisége. A koncepcióterv alapján kijelölhetőek azon helyek is, amelyek részben, vagy teljes mértékben alkalmasak a csapadékvizek visszatartására, másodlagos hasznosítására.

A TÉKA 67. § (1) bekezdése szerint: „A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szívárogtatni vagy a telek egyéb területén tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszívárogtatható és nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A vízvisszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.”

Emellett kiemelendő a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TEZIR), mely alapján:

- 11. § A telekre hulló csapadékvíz szikkasztásához, tárolásához, hasznosításához szükséges földinfrastruktúra elemeket és támogató szűrkeinfrastruktúra elemeket – amennyiben ennek műszaki akadálya nincsen – a telken belül kell kialakítani.
- 13. § A telekre hulló csapadékkal való gazdálkodás a használó felelőssége.

A TÉKA és a TEZIR rendelkezéseinek megvalósítását segítheti az ún. szivacsváros koncepció alkalmazása. A szivacsvárosok elsősorban természet alapú megoldásokkal igyekeznek javítani a városszövet vízmegtartó képességét és közelíteni a városi vízkörforgás elemeinek arányait a természetes vízkörforgáshoz. Ennélfogva a szivacsváros koncepció alapvető célja, hogy csökkentse a lefolyást, növelje párologtatásra képes felületeket és ezáltal javítsa a városaink klímaadaptációs képességeit. Ezen beavatkozások javítják az ökoszisztéma-szolgáltatásokat, valamint mérséklik a szélsőséges csapadékesemények negatív hatásait. Széles eszköztárral rendelkező, részletes útmutatást a Szivacsváros – Csapadékvíz visszatartása városi környezetben című földinfrastruktúra kiadvány tartalmaz.

Új beépítések esetében a csapadékvíz-gazdálkodási célok a szabadterek és közlekedési felületek kialakításakor, valamint az épülettömegek és beépítési paraméterek meghatározásakor érvényesíthetők.

A már beépült, sűrű városszövetben a szivacsváros elvek alkalmazását a meglévő közműhálózat, az épületállomány adottságai és a területhasználati kötöttségek jelentősen korlátozzák. Itt elsődleges feladat a reális, a fizikai és műszaki lehetőségekkel összhangban lévő célok meghatározása. A közterületek újraosztása és a közművek racionalizálása teremtheti meg a feltételeket a későbbi természet alapú beavatkozások számára.

A nagy intenzitású csapadékesemények okozta károk csökkentésének lehetséges eszközei:

- Továbbítás: A csapadékvíz szállítására lehetőség szerint a föld feletti megoldások, nyílt árok, vápák alkalmazása, kiépítése, kialakítása javasolt, azonban adott esetben csapadékvíz csatorna létesítése lehet a megoldás.
- Tisztítás: A víz talajba, talajvízbe juttatása előtt szükséges lehet a csapadékvíz tisztítására mechanikai és/vagy biológiai megoldás(ok) alkalmazása.
- Szikkasztás: Elsődleges célként jelenik meg a csapadékvíz beszívárogtatása zöldfelületen, vagy vízáteresztő burkolaton keresztül.
- Tározás: Abban az esetben, amennyiben a terület nem alkalmas a területen keletkező csapadékvizek részbeni, vagy teljes elszikkasztására, akkor szükséges lehet a csapadékvizek átmeneti gyűjtésére és tározására a későbbi hasznosítás érdekében.
- Késleltetés: Célja a csapadékvizek lefolyásának lassítása, a csapadékvizek ideiglenes visszatartása különböző, akár zöld-kék infrastruktúra eszközökkel, illetve egyéb módszerekkel, műtárgyakkal.
- Párologtatás: Ezáltal nagy mennyiségű csapadékvíz juttatható vissza a víz körforgásába. Ezen módszer olyan helyen is alkalmazható, ahol nincs mód a szikkasztásra (pl. magas talajvízállású területen), vagy jelentős vízzáró burkolat van. A párologtatást fokozó elemek – például zöldtetők, zöldhomlokzatok, esőkertek vagy mesterséges vízfelületek – hozzájárulnak a helyi klíma mérsékléséhez. A zöld- és kéktetők továbbá kedvezően befolyásolják az épületek energetikai teljesítményét.

A csapadékvizek keletkezésének helyén történő szabályozására alapvetően két módszer lehetséges. Az egyik a csapadékvíz talajba történő elszívárogtatása (gyepes, bokros területen, nyílt árokban, vízáteresztő burkolattal stb.), amivel a talajvíz utánpótlása biztosítható, illetve csökkenthető az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A másik megoldás a vizek ideiglenes tározókban való visszatartása (záportározók, ciszternák stb.), és késleltetett elvezetése, amivel a kialakuló árhullámok

csúcsai is csökkenthetők. Jellemző megoldások lehetnek: beszivárogtató cellák, zöldtetők, esőkertek, beszivárogtató kavicsdrének, fűborítású árkok és rézsűk, ideiglenes elöntési területek, állandó vízborítású, vizenyős területek (wetland-ek), szilárd, de áteresztő burkolatok, tetővizek és burkolt felületi vizek visszatartása felszín alatti tározókkal. Az egyes műszaki megoldási lehetőségeket a Budapest Főváros Önkormányzata jóvoltából megjelent Zöldinfrastruktúra füzetek 8. – SZIVACSVÁROS – Csapadékvíz visszatartása városi környezetben kiadványa részletebben elemzi. Ezen megoldások alkalmazása különösen ajánlott az új beépítések esetén, ahol már a tervezési fázis során betervezhetők ezen módszerek alkalmazása.

Egy területen alkalmazandó módszer(ek) kiválasztása során számos környezeti tényezőt, körülményt és műszaki paramétert kell figyelembe venni, amelyek korlátozhatják egy-egy módszer alkalmazását, illetve egyben befolyásolhatják az adott módszer hatékonyságát. Többek között ilyen például a talajvízszint helyzete, talaj összetétele, típusa, adottságai, lejtésviszonyok stb. A meghatározó tényezők feltárása, illetve a megfelelő módszer(ek) kiválasztása több szakterület (szakmérnök) együttműködésének eredményeképpen határozható meg egzakt módon.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. számú mellékletének 26. pontja alapján: *vízilétesítmény: az a mű (víziközmű), műtárgy, berendezés, felszerelés vagy szerkezet, amelynek rendeltetése, hogy a vizek lefolyási, áramlási viszonyait, mennyiségét vagy minőségét, medrének vagy partjának állapotát, a vizek kártételeinek elhárítása, a vizek hasznosítása – ideértve a víziközművekkel végzett közüzemi tevékenységgel nyújtott szolgáltatást –, minőségének és mennyiségének megfigyelése vagy védelme, illetve ásványi és földtani kutatások végzése céljából vagy ásványi nyersanyag kitermelése céljából befolyásolja:*

a) közcélú vízilétesítmény: az a vízilétesítmény, amely az államnak, illetve a helyi önkormányzatnak törvényben meghatározott vízgazdálkodási feladatait, különösen a víziközművekkel nyújtott szolgáltatást, a vizek kártételei elleni védelmet, a vízkészletek feltárását, megóvását, hasznosítását, pótlását és állapotának figyelemmel kísérését, a vízkészlettel való gazdálkodását szolgálja; közcélú vízilétesítménynek minősülnek továbbá az országos közút és a törzshálózati vasút kiépítését, fejlesztését és fenntartását szolgáló vízilétesítmények;

b) saját célú vízilétesítmény: rendeltetésük szerint üzemi, háztartási, mezőgazdasági vízellátást, valamint vízkárelhárítási, víztisztítási, vízerő hasznosítási, vízvédelmi feladatokat ellátó, továbbá a közcélú vízilétesítménynek nem minősülő szennyvíz gyűjtését, tisztítását, hasznosítását és elhelyezését szolgáló mű, és ami a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény szerint nem minősül víziközműnek.

A törvény értelmében tehát minden a csapadékvíz-gazdálkodással kapcsolatos létesítmény vízilétesítménynek minősül.

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján: *A vízimunka elvégzéséhez, vízilétesítmény megépítéséhez (átalakításához) szükséges vízjogi létesítési engedélyt az építető, a tulajdonos vagy a vagyongekezelő köteles megszerezni.*

A kormányrendelet alapján tehát a vízilétesítmény létesítése vízjogi engedély köteles, így a csapadékvíz-gazdálkodással kapcsolatos létesítmény építése is.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 16. §-a tartalmazza az építési engedély nélkül végezhető tevékenységeket, létesítményeket, amelyek az ún.

egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek. Az építési engedélyköteles tevékenységeket ezen rendelet 17. §-a tartalmazza, melyek esetén vizsgálandó szakkérdéseket a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Egyes csapadékvíz-gazdálkodási létesítmények esetén – például nagyobb méretű víztározók építése, vízbázis védőterületének vagy védett természeti terület érintettsége esetén – környezetvédelmi engedélyeztetés (környezeti hatásvizsgálat vagy un. előzetes vizsgálat) lefolytatása szükséges. A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet tartalmazza ennek részleteit, az engedélyköteles tevékenységek listáját pedig ezen kormányrendelet 1. és 3. mellékletei tartalmazzák.

Fentiek alapján elmondható, hogy már az adott tervezési feladat megkezdésekor javasolt a különböző hatóságokkal (Budapest Főváros Kormányhivatala, Pest Vármegyei Kormányhivatal) előzetes egyeztetést lefolytatni, amely segítheti annak eldöntését, hogy pontosan milyen engedélykészesítésre van szükség. Az egyeztetés lefolytatásához célszerű már legalább koncepcionális elképzelésekkel és a tervezési helyszín főbb adottságainak ismeretével rendelkezni. Az engedélyezési folyamatok része az üzemeltetői (pl. közútkezelői, közműszolgáltatói) hozzájáruló nyilatkozatok beszerzése is.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) e) pontja alapján a felszín alatti vizek minőségének védelme céljából felszín alatti vizekbe történő vízbevezetést, vízelhelyezést csak engedéllyel lehet végezni. A felszín alatti vizek védelmében alapvetően tilos minden olyan tevékenység, mely a talajvizet bármilyen mennyiségben szennyező anyagokkal veszélyezteti. Engedély nélkül – de figyelembe véve a szomszédos ingatlan(ok) adottságait – telepíthetőek a magánterületen létesülő, egyszerű szikkasztófelületek és szikkasztóárkok, melyek csak a tetőről, zöldfelületről vagy gyalogos felületekről lefolyó, tisztának minősülő vizet fogadnak be és azt természetes módon a talajon keresztül szikkasztják.

További fontos előírásokat fogalmaz meg a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet:

- 61. § (1) A tervezés során a befogadót egyidejűleg terhelő vízmennyiség alapján ellenőrizni kell a befogadó terhelhetőségét, szükség szerint gondoskodni kell a vízhozamtöbblet időszakos záportározókban való elhelyezéséről.
- 61.§ (2) A felszíni víz elvezető-csatornát, a vezetéket és műtárgyaikat úgy kell kialakítani, hogy bennük pangóvíz vagy iszaplerakódás ne keletkezzen.
- 61.§ (3) A csapadékvíz szikkasztása csak más műszaki megoldás hiányában, az azt alátámasztó talajmechanikai szakértői vélemény birtokában alkalmazható. Csapadékvíz szikkasztása esetén annak megvalósíthatóságát szikkasztási próbával, illetve talajmechanikai vizsgálattal igazolni kell. A szikkasztó méretét úgy kell meghatározni, hogy a lehulló csapadékvíz tározása biztosított legyen.
- 62. § (1) Az elvezetendő csapadékvízhozamot a területre érvényes mértékadó intenzitású és előfordulási valószínűségi csapadék értéke alapján költség-haszon elemzés figyelembevételével kell kiszámítani.
- 62. § (2) A terepadottságoknak megfelelően csapadékvíz elvezető vápa is tervezhető.
- 62. § (3) A nyílt csapadékvíz-elvezető árkok, vápák védelmét minimálisan gyesesítéssel kell biztosítani. Amennyiben a talajmechanikai adottságok indokolják, a medret burkolattal kell ellátni.
- 63. § (1) Zárt csapadékvíz-csatornában összegyűjtött csapadékvíz természetes befogadóba való bevezetése előtt hidraulikailag méretezett iszap- és olajfogó műtárgyat kell elhelyezni,

kivéve a tetőfelületekről történő közvetlen vízbevezetést. Szükség esetén a befogadó visszaduzzasztásának kizárásra tiltó vagy csappanttyú beépítése és vízátemelési lehetőség biztosítása szükséges.

- 63. § (2) Zárt csapadékvíz-csatorna és nyíltárok csatlakozásánál meg kell akadályozni, hogy a zárt csatornába lerakódást, eldugulást előidéző anyagok jussanak.
- 63. § (3) Zárt csapadékcsonka tisztítási lehetőségét annak teljes hosszában biztosítani kell.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 2. §-a alapján: *19. magas talajvízállású terület: az a terület, ahol a talajvíz felszíntől számított legmagasabb szintje 1,5 méter felett van.* Ilyen területeken fokozott körültekintéssel kell megvizsgálni a szikkasztás lehetőségét, mivel az általános szakmai gyakorlat és hatósági elvárások alapján a szikkasztó felület és a mértékadó talajvíz szint között egy méter védőtávolságot kell biztosítani.

A területben található földtani veszélyforrás területeken a csapadékvíz szikkasztása nem megengedett, a csapadékvíz elvezetéséről elválasztott rendszerű csapadékvíz-csatornával vagy nyílt árkos elvezetéssel kell gondoskodni, vagy a csapadékvíz az ingatlanon belül tározandó, amely esetben gondoskodni szükséges a tározott csapadékvíz nem szikkasztással történő másodlagos hasznosításáról.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. a befogadói nyilatkozatok és a szolgáltatói hozzájárulás kiadása során az ingatlanokon (magán és közintézményi ingatlanokon) belüli tározás-késleltetés előírásával a lefolyás intenzitásának csökkentését igyekszik előmozdítani. A használatbavételi hozzájárulás kiadásának feltétele az ingatlanon belül létesült késleltető tározók ellenőrzése, melyre a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. az üzletszabályzatának módosításával teremtett lehetőséget egyéb más jogkör hiányában.

Csapadékvíz elvezetésének tervezése során figyelembe szükséges venni a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. további általános előírásait is:

- Az Általános Csatornázási Tervben a csatornahálózat hidraulikai méretezésének alapja, illetve a fajlagos szennyvízmennyiségek, lefolyási tényezők meghatározásának alapja a Fővárosi Szabályozási Keretterv volt. A terület egyes területeiről az Általános Csatornázási Terv szerinti övezeti besorolással, valamint a bevezethető szenny- és csapadékvíz mennyiséggel kapcsolatban az előzetes nyilatkozat kérése során ad pontos felvilágosítást a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
- Amennyiben a csapadékvíz hozama meghaladja az Általános Csatornázási Terv szerint meghatározott értéket, akkor a többlet csapadékvizeket az ingatlanon belül kell elhelyezni (pl.: szikkasztás, locsolás), vagy előírt mértékű visszatartásukról tározással szükséges gondoskodni. A csapadékvíz-elvezetés megtervezésénél javasolják a csapadékvizek egy részének zöld felületeken történő elszívárogtatását, illetve a belső szennyvízelvezető-hálózattól és a közcsonka-hálózattól független szikkasztó rendszer kialakításának vizsgálatát. Ezek teljesülését vízmérleggel igazolni kell a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. felé, mely a továbbtervezés során tervezői feladat.
- Szikkasztás esetén a szikkasztó rendszernek a közcsonkával kapcsolata nem lehet. A tervezett szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől min. 2 méterre, szigetelés nélküli épületektől minimum 5 méterre kell elhelyezkednie. Továbbá a szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább 1 méterrel kell, hogy legyen. A méretezésnél javasolják min. 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú csapadék mennyiség figyelembevételét. A szikkasztó rendszer méretezése tervezői feladat és felelősség. A szikkasztás engedélyezése nem tartozik a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. feladatkörébe. A szikkasztásból adódó esetleges előntésekért a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal.

Előzőekkel összhangban a területben új beépítések, fejlesztések során tehát alapvetően elvárható, hogy az ingatlanon keletkező csapadékvizek minél nagyobb arányban kerüljenek visszatartásra és hasznosításra, a csapadékvíz-gazdálkodás szürke, kék és zöld módszerei alkalmazásra kerüljenek. Ezek nemcsak a csapadékvizek káros hatásait ellentételezik, hanem utánpótlást jelenthetnek a felszíni és felszín alatti vizek számára, csökkentik az ivóvíz felhasználását, zöldfelületi fejlesztésekbe integrálva azok értékét is növelik stb. Ennek érdekében új beépítés esetén szükséges előírni azt, hogy a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett újonnan építésre kerülő 50 m^2 -e után 1 m^3 -es tárolókapacitású záportározó kerüljön kiépítésre. Amennyiben a telken belül nem lehet elégséges kapacitású csapadékvíz-tároló, -visszatartó, -szikkasztó rendszert kialakítani, akkor a csapadékvíz időszakos tárolása, felhasználása érdekében a csapadékvizet a tető és burkolt felületeknek megfelelően méretezett tárolókban kell összegyűjteni és a többlet csapadékvíz csak késleltetve (minimum 30 perc) vezethető ki a befogadóba (egyesített rendszerű csatorna, elválasztott rendszerű csapadékvízcsatorna, nyílt vízvezető árok) terepszint alatt. Ebben az esetben szükséges a befogadó nyilatkozata és a kezelő hozzájárulása, hogy a többlet csapadékvíz mennyiséget képes-e, és milyen felételek mellett képes befogadni.

A csapadékvizek minél nagyobb hasznosítása érdekében javasolt – különösen a sűrűn beépített vagy beépíthető környezetben –, hogy a telken keletkező csapadékvizek idegen ingatlanra (szomszédos ingatlanra), illetve közterületre átvezethetők legyenek, amennyiben azon területen a csapadékvíz hasznosítása biztosítható, figyelembe véve természetesen az idegen ingatlanon keletkező csapadékvíz mennyiségét is, valamint az ingatlan adottságait.

A csapadékvizek másodlagos hasznosítása esetében kiemelkedően fontos a csapadékvizek előtisztítása, tisztítása, amelyre azért van szükség, hogy ne szennyezze a környezetet (talaj, talajvíz). A 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet csak abban az esetben írja elő az iszap- és olajfogó műtárgy alkalmazását, amennyiben a zárt csapadékcsatornába összegyűjtött csapadékvizek bevezetése természetes befogadóba történik.

A csapadékvizek tisztítása szempontjából el kell különíteni a gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeket (beleértve a parkolófelületeket) és az ettől eltérő burkolt felületeket (tető, járda stb.). Előbbi felületről származó csapadékvizek esetében ugyanis más, károsabb szennyezőanyagokat is tartalmazhat a csapadékvíz, így más szintű, fokozottabb tisztítást igényel, mint az egyéb burkolt felületekről származó csapadékvíz. Ezért az ingatlanon belül úgy kell kialakítani a csapadékvizeket összegyűjtő rendszereket, hogy azok adott esetben külön tisztíthatóak legyenek a tervezett tisztítási eljárásnak megfelelően. Például a tetőfelületekről származó csapadékvizekből csak a nagyobb szennyezőanyag eltávolítása szükséges (pl. falevelek), amelyek egy szűrőrács, hordalékfogó beépítésével kiszűrhetőek, visszatarthatóak. Ezzel elkerülhető többek között, hogy szikkasztómező esetében eltömődést okozzon, vagy átemelő szivattyú esetében a berendezés működését korlátozza.

A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületekről származó csapadékvizek már nehézfémekkel, kőolajszármazékokkal, illetve egyéb szennyezőanyagokkal szennyezettek, ezért tisztítása érdekében olajfogó, olajleválasztó beépítése szükséges. Amennyiben a csapadékvizek elvezetése befogadóba történik (nyílt árok, felszíni víztest), akkor abban az esetben a befogadó üzemeltetője, fenntartója által adott nyilatkozat alapján szükséges akár fokozottabb tisztítási módszer, eljárás alkalmazása is. A szükséges tisztítást az ingatlanon belül kell kialakítani, alkalmazni.

Fontos hangsúlyozni, hogy csak megfelelően minősített (CE, ÉMI) berendezést lehet alkalmazni. Javasolt továbbá figyelembe venni a magyar szabványokban, műszaki előírásokban és tervezési útmutatókban leírtakat.

A tisztítás történhet:

- közvetlenül az összegyűjtő rendszerbe, csapadécsatornába történő bevezetésénél (pl. víznyelőbe telepített olajsűrű; hordalékfogó, szűrőrács alkalmazása),
- vagy a csapadékvíz befogadóba történő bevezetése előtt, a másodlagos felhasználást, szikkasztást biztosító műtárgynál (teljes tisztítású előkezelő berendezés, olajfogó, olajleválasztó tartály, berendezés).

Az egyes tisztítást, előtisztítást szolgáló módszereket, berendezéseket az ingatlan tulajdonosának kell fenntartani, üzemeltetni, gondoskodnia kell a tisztítótól kikerülő szennyeződések elhelyezéséről, kezeléséről, adott esetben a veszélyes hulladék megfelelő helyre történő elhelyezéséről.

Nagyobb burkolt parkolófelületek esetében a nehézfémek, kőolajszármazékok, illetve egyéb szennyezőanyagok koncentráltabban jelenhetnek meg, ezért ezen esetben kiemelten fontos, hogy megelőzésre kerüljön ezen szennyezők talajba, talajvízbe történő bejutása. Ennek megfelelően az építési telken belül a rendeltetésszerű használathoz szükséges – 400 m² vagy annál nagyobb – felszíni parkolókat megfelelő lejtéssel, kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell kialakítani úgy, hogy a területükre hulló csapadékvíz összegyűjthető legyen. Az így összegyűjtött csapadékvíz közvetlenül a zöldfelületre nem vezethető. A parkoló- felületekről összegyűlő csapadékvíz csak olaj- és/vagy iszapfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatba a befogadó nyilatkozat alapján. Amennyiben nem vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatban, akkor gondoskodni kell a tisztításról és a tisztítás után annak hasznosításáról.



5. Közlekedési, közművesítés és elektronikus hírközlési javaslat

5.1. Közlekedés

A közlekedési célú közterületek hálózatának egyidejűleg többféle igényt kell kielégítenie. A közlekedési funkciók mellett biztosítani kell a közműhálózatok elhelyezését, a zöldfelületi elemek telepítését, és ugyanakkor a városkép alakításában is fontos szerepet játszanak.

A közlekedési célú közterületeken bonyolódik a város közösségi közlekedésének felszíni része (villamos-, autóbusz-forgalom), valamint a személygépjármű-forgalom is. Itt kerül elhelyezésre a teljes gyalogos közlekedési rendszer és a kerékpáros infrastruktúra egésze. A közlekedési célú közterületeken nem egyszer jelentős számú parkoló elhelyezését is biztosítani kell. A fentiekből következő, sokrétű feladatok ellátásának igénye miatt a közlekedési célú közterületek jelentette hálózat hierarchikus felépítésű, amely a gyorsforgalmi utaktól a kiszolgáló utakon keresztül a gyalogos utakig terjed.

A közlekedési célú közterületeknek a város terület-felhasználását befolyásoló, ugyanakkor szerkezetét meghatározó, meglévő és tervezett elemei – a gyorsforgalmi utak, a teljes főúthálózat, és a gyűjtő utak kiemelt elemei (ún. településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak) Budapest főváros településszerkezeti tervében kerültek meghatározásra.

Pesterzsébet városi kapcsolatait biztosító közúthálózati elemei a peremen helyezkednek el, mely kedvező az átmenő forgalom levezetése szempontjából, azonban elvágó hatással bír a szomszédos kerületek irányába. Ebből adódóan a helyi cél- és eredőforgalom Határ út felé történő levezetése jelentősen terheli az ÉNY-DK-i irányultságú gyűjtőúthálózatot, melynek tehermentesítése érdekében az erre merőleges közúti fejlesztési lehetőségeket feltárása szükséges.

A kötöttpályás közösségi közlekedés kapcsolatainak javítása mind a sugaras, mind a gyűri irányú elemeken a sűrűn beépített lakóterületek kedvezőbb feltárása, valamint az eljutási idők csökkentése érdekében szükséges. A magasabb szolgáltatási színvonal biztosítása elősegítheti a közúti forgalom növekedésének mérséklését.

A soroksári Duna-ág menti területeket a kerület nyugati részén haladó közlekedési folyosó elvágja a sűrűn beépített lakóterületektől. Az egymástól elválasztott kerületszettek közötti gyalogos és kerékpáros kapcsolatok biztosítása elősegíti a Duna menti területek minőségi fejlesztésének lehetőségét.

Az egyes területen jelentkező gépjármű-elhelyezési problémák megoldása időszerű feladat. Az eltérő jellegű kiváltó okok miatt a parkolási kérdéseket a parkoló-gazdálkodás és parkolás-szabályozás, valamint szükség esetén többlet-férőhelyek biztosításával differenciáltan kell kezelni.

A közúti közlekedési területek az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járdák és gyalogutak (sétányok), közterek, közösségi közlekedés területei, mindezek csomópontjai, a csapadékvíz-elvezetési rendszer, az átereszek, a zöldfelületi elemek, a környezetvédelmi építmények, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgálnak. Közúti közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló épület kivételével más épület nem helyezhető el.

Pesterzsébet területén a közúti közlekedési területek:

- fővárosi jelentőségű közúti közlekedési elemek területe sajátos használatba, vagy
- kerületi jelentőségű közúti közlekedési elemek területe sajátos használatba

tartoznak.

A fővárosi jelentőségű közúti közlekedési infrastruktúra elemek közül Pesterzsébet területén:

- gyorsforgalmi utak (KÖu-1),
- I. rendű főutak (KÖu-2),
- I. rendű főutak (KÖu-3) és
- településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4)

jelennek meg. A közúti elemek területét a hálózati szerepnek megfelelően differenciált övezeti rendszerként kell a KÉSZ-ben meghatározni. A fővárosi közúthálózatba tartozó elemek KÖu jelölésű területeinek módosítása a KÉSZ-ben a BFRSZ előírásainak megfelelően pontosítható.

A kerületi jelentőségű közúti közlekedési elemek közé tartoznak Pesterzsébet területén a:

- gyűjtőutak,
- lakó-kiszolgáló utak (a gyűjtőutakkal együttesen Kt-Kk) és a
- gyalogosutak (Kt-Kgy).

A közúti elemek területét a hálózati szerepnek megfelelően differenciált övezeti rendszerként kell a KÉSZ-ben meghatározni.

Az „Egyéb kötőpályás közlekedési területek” (KÖe-K) a vasúthálózat vonalai, a gyorsvasúti hálózat (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) vonalainak felszíni szakaszai és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák, továbbá mindezek kapcsolódó létesítményei elhelyezésére szolgál. Az eltérő hálózatok által igénybe vett területek számára differenciált övezeti rendszer létrehozása nem szükséges a KÉSZ-ben.

Közúthálózat fejlesztése

A kerületet határoló, meghatározó szerepű úthálózati elemekkel (Nagykőrösi út, Helsinki út, Határ út) való csomóponti kapcsolatok száma azok hálózatban betöltött szerepéből adódóan jelentősen korlátozott. Emiatt a közúti forgalom jelentős része a kerület belső, É-D-i irányú hálózati elemein (Mártírok útja – Jókai utca, Lázár – Szent István – Virág Benedek – Köves utca, Baross – Vágóhid utca) bonyolódik le. Tekintettel arra, hogy a kerület déli részén húzódó Szentlőrinci út elérhetősége hálózati szempontból kedvezőtlen, valamint hogy a kerület cél- és eredő forgalmának jelentős része a északra, a belváros felé irányul, a belső forgalom a Határ út csomópontjaiban és a Topánka utca Helsinki úti csatlakozásának térségében összpontosul. Ennek hatására a csomópontokban, valamint a csatlakozó úthálózati elemeken a reggeli és délutáni csúcsidőszakban fellépő kapacitáshiány miatt a forgalom lefolyása a kedvezőtlen. A kerületre jellemző szűk közterületek és a helyi adottságok miatt a csomópontokban és a folyópálya-szakaszokon többlet-forgalmi sávokkal az átbocsájtó-képesség jelentősen nem növelhető.

Ebből adódóan a kerületi úthálózat tehermentesítése és az egyes csomópontok kapacitás-bővítése érdekében új K-NY-i irányú kapcsolatok kiépítése (Körvasút menti körút, Alsó határút nyomvonala) javasolt.

Az FTT és a BFRSZ mindkét nyomvonal megvalósítását hosszú tervezési időtávban tartalmazza.

Körvasút menti körút

A Körvasút menti körút a 10 sz. főút fővárosi bevezető szakaszától indulva a tervezett Aquincumi Duna-hídon keresztül hiánypótló gyűrű irányú szerkezeti elemként feltárja Pest teljes területét, és kapcsolatot biztosít a szintén tervezett Albertfalvai hídon keresztül a Dél-Budai tehermentesítő úton át az M1-M7 autópálya irányába.

A főútvonal a XIX.-XX. kerületek térségében párhuzamosan fut a kerülethatárral a Soroksári útig, de ferencvárosi területen. Alagútban tervezett az átvezetése a Ráckevei-(Soroksári) Dunán, és Csepelen a Védgát utca és a papírgyári iparvágány között tér vissza a felszínre.

A kerülethatár menti „közlekedési folyosó” számára (Körvasút menti körút, villamos pálya, Határ út mint ingatlanokat kiszolgáló szervízút) 50 m-es területsáv került kijelölésre. Ezen a területsávon belül a XX. kerület közigazgatási területére csak a Határ út esik.

A Gubacsi úttól a nyomvonal már felszín alatt vezet, ezáltal környezetvédelmi szempontból kevésbé terheli az erzsébeti lakótelepet. A tervezett út a Soroksári utat, a HÉV jelenlegi vonalát és a vasútvonalat is szint alatti átvezetéssel keresztezi.

A Körvasút menti körút területbiztosítása Pesterzsébet területét közvetlenül csak a Gubacsi dűlő területén, a Duna alatti átvezetés térségében érinti.

Alsó határút kiépítése

Az Alsó határút korábban az ún. kis Burma vasút nyomvonala volt. A melléte elterülő kertvárosias lakó funkciójú beépítés megközelíthetőségét az egykori vasúti vágány két oldalán szervízút jelleggel kialakított kiszolgáló utak biztosítják.

A távlatban kiépítendő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút funkciója korábban egy, a szomszédos kerületek között eljutási lehetőséget jelentő gyűri irányú közúthálózati elem volt, amely a XXIII. ker. Grassalkovich út (illetve a majdani Soroksári elkerülő út) és legalább a Nagykőrösi út XIX. kerületi szakasza között biztosított kapcsolatot az Alsó határút – Vasút sor – Kéreg utca nyomvonalon. A korábban tervezett Kéreg utcai szakaszon a Nagykőrösi út keresztezéséhez szükséges terület-biztosítás feladásával a nyomvonal nagyvonalú, kerületközi kapcsolatokat biztosító szerepe jelentősen csökkent. Az útvonal távlatban az érintett területek feltárását és ezáltal Pesterzsébet belső lakóterületeinek tehermentesítését fogja szolgálni.

Kerületi jelentőségű közúthálózat

A kerület belső úthálózatának elemeit a kerületi jelentőségű – forgalmi szerepet betöltő – gyűjtőutak, és döntő részben a lakó-kiszolgáló utak, valamint az önállóan vezetett kerékpárutak és gyalogutak alkotják.

A kerület belső úthálózati rendszerének vázát alkotó, a TSZT által definiált úthálózat irányába kapcsolatot biztosító kerületi jelentőségű gyűjtőúthálózat gyakorlatilag kialakult. Ennek megfelelően a kerületi gyűjtőutak rendszerét és szabályozási szélességét az alábbi táblázat mutatja be:

Kerületi jelentőségű – forgalmi szerepet betöltő - gyűjtőutak

- Vízisport utca (a Csepeli átjáró és a Zamárdi utca között)
- Zamárdi utca – Közműhelytelep utca (a Zodony utca és a Zamárdi utca között) / Teremszeg utca
- Teremszeg utca – Téglalegető utca (a Teremszeg utca és a Közműhelytelep utca között)
- Zodony utca
- Meddóhányó utca
- Baross utca
- Vágóhíd utca
- Vörösmarty utca (az Előd utca és az Alsó határút között)

- Török Flóris utca (a Nagysándor József utca és a Székelyhíd utca, valamint az Előd utca és az Alsó határút között)
- Szent Imre herceg utca (a Ferenc utca és a Nagysándor József utca között) –és a Ferenc utca/Szent Erzsébet tér egyirányú utcapár (a Török Flóris utca és a Szent Imre herceg utca között)
- Jókai Mór utca
- Lázár utca (a Nagysándor József utca és a Temesvár utca között)
- Mártírok útja (a Határ út és a Temesvár utca között)
- Kossuth Lajos utca (a Szent Imre herceg utca és a Mártírok útja között)
- Torontál utca
- Wesselényi utca (a Virág Benedek utca és a Lázár utca között)
- Temesvár utca (a Lázár utca és a Mártírok útja között)
- Karánsebes utca – Kakastó utca – hrsz. 180901/61 - Fiume utca (a Vasút sor és a Nagykőrösi út között)

Egyéb kerületi jelentőségű – a közösségi közlekedés által érintett - gyűjtőutak

- Új Nagykőrösi út – Tuba utca (Új Nagykőrösi út és a Nagykőrösi út között)
- Ady Endre utca (Topánka utca és a János utca között) – János utca (Ady Endre utca és Török Flóris utca között)
- Kossuth Lajos utca (Baross utca – Helsinki utca között)
- Wesselényi utca (Török Flóris utca – Virág Benedek utca között)
- Orsolya utca – Pacsirta utca (Orsolya utca – Virág Benedek utca között)
- Eperjes utca (Wesselényi utca – Ábrahám Géza utca között) – Ábrahám Géza utca (Virág Benedek utca – Eperjes utca között)
- Ady Endre tér
- Mártírok útja (Temesvár utca – Kulcsár utca közötti szakasz) - Kulcsár utca – Deák tér – Udvarhely utca – Szabadka utca – Szilágyság utca (közösségi közlekedési útvonal)
- Előd utca (Vágóhid utca – Vörösmarty utca között)
- Alsó határút (Könyves utca – Vörösmarty utca között)

Forgalomcsillapítás

A lakóterületek átmenő forgalmának csökkentése, a járművek sebességének mérséklése, valamint közlekedésbiztonság növelése szempontjából a forgalomcsillapított övezetek kialakításának folytatása javasolt. (A kialakuló tempo 30 és a lakó-pihenő övezetekben a forgalomcsillapításának, és a sebesség csökkentésének egyik leghatásosabb eszköze, hogy az övezeten belül csak egyenrangú útkereszteződések találhatók, azaz minden csomópontban és útsatlakozásnál az elsőbbségi viszonyok a jobbkez-szabályon alapulnak).

Korlátozott sebességű övezetek létrehozásának szabályozási, területbiztosítási vonzata nincsen. Kialakítást a vonatkozó 19/1994 (V. 31.) KHVM rendeletben foglaltak határozzák meg, abban az esetben jelölhetők ki, ha teljesítik az alábbi követelményeket:

- a zónát határoló utaknak le kell vezetniük a terület átmenő forgalmát,
- az övezetnek jól felismerhető terület-felhasználási egységet kell alkotnia,

- az úthálózat szerkezetének, területhasználatának, övezeti besorolásának, az utak keresztmetszetének, valamint az övezet területén a gyalogos, illetve kerékpáros forgalom nagyságának a teljes úthálózatra indokoltá kell tennie a csökkentett sebességű haladás előírását

A kerület területén a lakó funkciójú ingatlanok megközelítését biztosító lakó- és kiszolgálóutak mindegyike alkalmas, vagy alkalmassá tehető forgalomcsillapított övezetek kijelölésére, vagy ún. vonali sebességkorlátozás bevezetésére.

Közösségi közlekedés

Kötőtpályás közlekedés

A közösségi közlekedés rendszerének meghatározó elemeit – a kötőtpályás közlekedés gyorsvasúti (metró, HÉV), közúti vasúti (villamos) és vasúti vonalait (utóbbit az országos tervek figyelembevételével) – a Fővárosi településtervezési határozza meg.

A kerületet érintő, közvetlen belvárosi kapcsolatot jelentő kötőtpályás közösségi közlekedési elemek (Budapest-Kunszentmiklós vasútvonal, H6 HÉV vonal, 3-as villamos) a kerület határán, vagy annak lazán beépített területein haladnak, a magas laksűrűséggel rendelkező lakóterületeket nem tártják fel megfelelő mértékben. A kötőtpályás vonalak utasforgalmi kapcsolódási pontjai nehezen elérhetők (a 3-as villamos pályája a Határ út É-i oldalán vezet, így a megálló elérhetőségéhez keresztezni kell a főút vonalát, a vasút és a HÉV vonalat a Helsinki út elvágja a meghatározó jelentőségű lakóterületektől).

Az Észak-déli regionális gyorsvasút kialakítása

A kerület közlekedésében a gyorsvasúti hálózat jelentősége ugrásszerűen emelkedni fog az Észak-déli regionális gyorsvasút (H5 és H6 HÉV vonalak összekötése) révén, amely a Helsinki út – Topánka utca csomópontjának térségében nem csak a közlekedés szolgáltatási színvonalának emelkedésében, hanem területfejlesztési hatásban is megmutatkozik majd.

A fővárosi gyorsvasúti hálózat egyik legjelentősebb tervezett eleme a szentendrei (H5), a ráckevei (H6) és a csepeli (H7) HÉV vonalak összekötésével, valamint a belváros alatt metró jellegű átvezetésével jön létre, ezáltal közvetlen átszállási lehetőséget biztosít a budapesti metróvonalakkal. A fejlesztés révén HÉV vonalak forgalmának növekedése is várható, amely arányaiban a ráckevei szárnyvonalon emelkedhet a leginkább.

A Budapesten belül mintegy 37 km hosszágú Észak-déli regionális gyorsvasút pesterzsébeti (soroksári) szárnyvonala – a korábban készített megvalósíthatósági tanulmányban szereplő fejlesztéstől eltérően - a jelenlegi nyomvonal rekonstrukciójával, továbbra is felszínen kerül kialakításra, nem kerül bevezetésre a kerületközpont térségébe.

(A korábbi javaslat alapján a HÉV a jelenlegi nyomvonalától a IX. kerületi Szabadkai út térségében vált el, és a Baross utca – Vágóhid utca vonalán térszín alatt vezetve fűzte volna fel a kerület központját, és a Torontál utcai megállóhely előtt tért vissza a meglévő nyomvonalra.)

A 3-as villamos nyomvonalának meghosszabbítása

A 3-as villamos vonalának a Határ út és Budafoke, Városház tér közötti fejlesztése során a távlati tervek szerint ütemezett meghosszabbítására kerül sor. Első ütemben kerülhet megvalósításra a Határ út és a Csepeli ájtjáró (Helsinki út) közötti szakasz, amely Pesterzsébet városközpontjában a Határ út – Török Flóris út – Topánka utca érintésével kerül kialakítására. Ez a vonalvezetés a kerületközpont közvetlen feltárását biztosítva közvetlen kapcsolatot jelent mind a ráckevei HÉV megálló, mind az M3 metró irányába.

A nyomvonal megvalósítása során a Török Flóris utcán oldalfekvésben vezetett villamospálya délnyugati irányba bővítésre kerül, a meglévő vágány mellé új, második pálya épül. A Topánka utcában a tervezett vágánypár középfekvésben kerül elhelyezésre. A fejlesztéssel egyidejűleg a Jókai Mór utcában és a Nagysándor József utca Török Flóris utcáig terjedő szakaszán az egyirányú villamos közlekedés várhatóan felszámolásra kerül.

A következő ütemben, hosszútávon kerülhet megvalósításra a Pesterzsébetet Csepellel összekötő szakasz, amely a Gubacsi híd fejlesztését is igényli. Várhatóan a csepeli Szabadkikötő ellátását biztosító vasútvonal és a csepeli kerékpárút átvezetését biztosító hídszerkezet átépítése, bővítése szükséges a két villamos vágány figyelembevételével.

150-es vasútvonal fejlesztése

A 150 sz. Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztése lényegében befejeződött, a vonalon a teherforgalom – ugyan még jelentős korlátozásokkal - megindult, a vasúti személyforgalom megindulása 2026. III. negyedévében várható.

A vasút Ráckeve-Soroksári Duna-ág menti nyomvonala nagy távlatban kiváltásra kerül a Szabadkai út vonalában a Ferencvárosi rendezőpályaudvaron történő átvezetéssel, amely kedvezőbb vasútforgalmi kapcsolatokat eredményez a hálózaton és igen kedvező módon megszünteti a part menti területek zárvány helyzetét is.

Intermodális csomópont

Az Észak-déli regionális gyorsvasút fejlesztéséhez és a 3-as villamos meghosszabbításához kapcsolódóan a Helsinki út és a Csepeli átjáró találkozásánál – kapcsolódva területet érintő mellékközpont fejlesztéséhez - intermodális csomópont kialakítása tervezett. A projekt keretében a Helsinki út – Csepeli átjáró külön szintű átvezetése elbontásra kerül. A vasút és a HÉV számára két kijáratos kéregállomás épül, melytől nyugatra új helyi és helyközi autóbusz-végállomás kerül kialakításra. A közösségi közlekedési átszállóhely kiszolgálására 100 férőhelyes P+R parkoló és 60-80 férőhelyes fedett kerékpártároló is épül, valamint a terület gyalogos- és kerékpáros kapcsolatai is megújulnak.

Gyalogos közlekedés

Az élehető és fenntartható városok mobilitási igényeinek biztosításában a gyalogos közlekedésnek minél nagyobb súlyt kell képviselnie, amelyet elősegít, hogy ez a közlekedési mód rendelkezik fajlagosan a legkisebb területigénnyel és a legolcsóbban megvalósítható infrastruktúrával.

A gyalogos helyváltoztatás az összekötő kapocs a közlekedés alapvetően járműhasználaton alapuló rendszere és az épített városi környezet jelentette emberi léttér között. A gyalogos közlekedés elfogadottsága, infrastruktúrájának színvonala jelentős mértékben determinálja egy-egy kerület rész élehetőségét, de összességében az egész kerület életminőségét is.

A gyalogos közlekedés által igénybe vett felületek nem csupán az igényeket kiszolgáló műszaki elemeket jelentik, hanem azon túlmutatva sok esetben meghatározzák a közterületek arculatát, jelentősen formálva a városképet. Ugyanakkor a gyalogos közlekedés kialakítása fontos eleme a versenyképes közforgalmú közlekedés megteremtésének is (megállóhelyi környezet, átszálló kapcsolatok).

A gyalogos közlekedéssel kapcsolatos fejlesztési feladatok jelentős része kerületi szinten határozható meg és végezhető el.

Pesterzsébet jellemzően kertvárosias lakó- és gazdasági területei intenzív gyalogos forgalmat nem keltenek, a gyalogos közlekedés koncentrált fejlesztésének színtere elsősorban a kerületközpont, a rekreációs célt szolgáló Duna-part, valamint a kettő között kapcsolatot biztosító közlekedési nyomvonalak. A lakóterületek úthálózatának forgalomcsillapított kialakítása (nem csak kijelölése, hanem ennek megfelelő átépítése) áttételesen a gyalogos közlekedés térnyerését segítheti elő.

A településszerkezeti adottságok következtében a gyalogos közlekedés fejlesztése igen sokrétű:

- a belvárosi területeken a rehabilitáció elősegítése (a forgalomcsökkentéssel és a parkolászabályozással összhangban általánosan a gyalogos közlekedés preferálása),
- a központrendszer fontosabb elemeinek területén a helyi jelentőségű gyalogos hálózatok, gyalogos zónák kialakítása,
- a közösségi közlekedési rendszer átszálló csomópontjaiban a gyalogosbarát átalakítás
- a Duna-parti területek megközelíthetőségének kedvezőbbé tétele,
- a város értékes épített vagy természeti környezettel rendelkező területein forgalomtól védett és kiemelten védett területek kijelölése.

A fent leírtaknak megfelelően Pesterzsébet területén gépjárműforgalom elől elzárt gyalogutak, vagy közös gyalog és – kerékpárutak kialakítása az alábbi irányokban javasolt:

- a Kossuth Lajos utcában a Szent Imre herceg utca (beleértve a Szent Erzsébet tér területét is) és a Baross utca között (a Nagy Győri István u. és az Ady E. utca közötti szakasz meglévő elem)
- a Szent Erzsébet tér és a Duna-part között kialakuló gyalogostengelyhez kapcsolódóan a Kossuth Lajos utcában a Baross utca és a Helsinki út között a gyalogosfelületek növelése szükséges
- a Kossuth Lajos utca folytatásában a Mediterrán lakópark közforgalom számára megnyitott, de gépjármű-forgalom elől elzárt magánútján keresztül a Helsinki út és az RSD között (a Helsinki út, a H6 HÉV és a 150 sz vasútvonal különbsztű keresztezésével – lehetőség szerint elsősorban aluljáró)
- új gyalogos-kerékpáros híd építése az RSD felett a Vízisport utca és a XXI. ker. Dunadűlő út közötti kapcsolat megteremtése érdekében
- közvetlen gyalogos kapcsolat a Vízisport utca és a Duna-part között a Jódos-sós gyógyfürdő területének déli részén

Kerékpáros közlekedés

A főváros teljes területét lefedő Kerékpárforgalmi főhálózati terv differenciált hálózatának kerületet érintő nyomvonalai három – kiemelt fővárosi hálózat, fővárosi főhálózat, kerületi szintű főhálózat – kategóriába sorolhatóak, amelyek együttesen biztosítják a kerékpározhatóságot térségi, kerületek közötti és kerületen belüli szinten is.

A kiemelt fővárosi hálózat (ún. bringa sztráda) kategóriába a Duna-parton és a Ráckeve-Soroksári Duna-ág mentén vezetett nyomvonal tartozik, amely a EuroVelo 6 néven a nemzetközi – és így az országos és térségi – hálózatnak is része. Szintén a kiemelt fővárosi hálózat részét képezik a sugárirányú kapcsolatrendszert megtestesítő, valamint a körirányú kapcsolatrendszert eredményező nyomvonalak.

A fővárosi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elemei:

- (IX. ker.) - Gubacsi hídfő – Vízisport utca – (XXIII. ker.) – EuroVelo az RSD mentén
- Határ út (a Nagykőrösi út és a Helsinki út között)
- Helsinki út (Határ út és a Kossuth Lajos utca között)

- (XXI. ker.) – Csepeli átjáró – Topánka utca
- Helsinki út (Kossuth Lajos utcától XXIII. ker. Hősök teréig)
- (IX. ker. Gubacsi út) - Török Flóris utca – Ady Endre utca (a Kossuth Lajos utca és a Székelyhid utca között) – Török Flóris utca - (XXIII. ker. Szent László utca a Szentlőrinci utcáig)
- (IX. ker. Gyáli út) - Nagykőrösi út – Tuba utca – Köteles utca – Fás utca (a Losonc utcáig)
- Topánka utca – Szent Erzsébet tér – Kossuth Lajos utca (a Köteles utcáig)
- Nagysándor József utca (a Köteles utca és a Nagykőrösi út között, folytatás XIX. ker. Hunyadi utca irányába)
- Meddőhányó utca – Barkó utca – Madách utca (az RSD és az Ady Endre utca között)
- Székelyhid utca – Magyar utca – Losonc utca – Szilágysomlyó utca – (XIX ker. Vas Gereben utca)
- (XXIII. ker., Török utca) – Alsó határ út – Vasút sor – (Szilágysomlyó utca)
- (XXIII. ker.) - Szentlőrinci utca – Méta utcai felüljáró – (Méta utca)

A kerület lakóterületeinek a főhálózati terv nyomvonalai által nem érintett közterületeit jellemzően forgalomcsillapított közterületként (Tempo 30-as zóna, lakó-pihenő övezet) javasolt kialakítani, amely biztosítja a motoros és a nem motoros járművek biztonságos módon, közös felületen történő haladását.

A csak részlegesen megvalósult, ún. kiemelt fővárosi hálózat és a fővárosi főhálózat elemei esetében általánosan önálló kerékpáros infrastruktúra létrehozása javasolt, amely csak akadályozó műszaki kötöttségek esetén hagyható el rövidebb szakaszokon.

A kerületi szintű főhálózatba tartozó nyomvonalak esetén az önálló kerékpáros infrastruktúra létrehozása és a befogadó közterület forgalomcsillapított kialakítása egyaránt alkalmazható műszaki megoldás.

Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elemei:

- Baross utca – Vágóhid utca (a Határ út és a Soroksári alsó határút között)
- (Topánka utca) - Szent Imre herceg utca – Knézits utca – Virág Benedek utca – Köves út (a Szentlőrinci utcáig)
- (IX. ker. Külső Mester utca) - Kinizsi utca – Kende Kanuth utca (a Nagysándor József utcáig)
- Mártírok útja (a Határ út és a Szentlőrinci utca között)
- (RSD) – Közműhelytelep utca – Attila utca – Zilah utca (a Baross utcáig)

Gépjárműelhelyezés, parkolás

Az intenzíven beépített lakóterületek és az egyes forgalomvonzó létesítmények térségében jelentkező várakozóhely hiányt a parkolás-szabályozás és parkoló-gazdálkodás eszközeinek együttes alkalmazásával kell kezelni. A gépjármű-elhelyezési problémák kezelésére ezért a távlati parkolási igényekkel koncentráltan érintett, ugyanakkor a közösségi közlekedéssel az átlagosnál jobban ellátott területeken felmerülhet a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhelyek számának módosítása, valamint a meglévő közterületi férőhelyek használatának korlátozása (pl. maximált várakozási idő, díjfizetés) is.

A motorizáció növekedésével párhuzamosan, hosszútávon várható, hogy a magasabb minőséget jelentő kertvárosias lakóterületeken a nagyobb utazási távolságok, valamint a közösségi közlekedési ellátottság alacsonyabb szolgáltatási színvonala miatt egyre általánosabbá válik a lakásonkénti második autó megjelenése.

A kerületben a parkolási infrastruktúra fejlesztése érdekében az alábbi fő beavatkozások javasoltak

- térszín alatti parkoló kialakítása a Kossuth Lajos utcai gyalogostengely K-i irányú meghosszabbítása esetén a Szent Erzsébet tér alatt,

- térszín alatti parkoló kialakítása a Tátra téri piac új épületének belső udvara alatt,
- korlátozott várakozási övezet kijelölése a Nyáry Pál utca – Vas Gereben utca – Sebestyén utca – Ferenc utca – Bíró Mihály utca – Baross utca – Nagysándor József utca által határolt területen (a határoló utakat is beleértve, kivéve a Nagysándor József utcát).

Az FTT minimum 500 férőhelyes P+R parkoló kialakítását tartalmazza a IX. ker. Soroksári út – Határ út – Gubacsi út – Szabadkai út által határolt területen, valamint minimum 100 férőhelyet a Helsinki út – Csepeli átgázoló térségében tervezett intermodális csomópontához kapcsolódóan.

A kerülettel közvetlenül szomszédos területen, a kötőtpályás kapcsolatok környezetében történő P+R parkolók megvalósítása Baross utcai lakótelep parkoló felületeit, és így a lakókörnyezetet is tehermentesíti. A szomszédos kerületben tervezett P+R funkció megvalósítása ezért Pesterzsébetnek is érdeke.

Vízi közlekedés

A Ráckevei (Soroksári)- Duna felső vízbeeresztő és vízszintszabályozó műtárgya a Kvassay-zsilip, melynek fő feladata az RSD vízutánpótlásának, üzemvízszintjének biztosítása, a nagy dunai árvizek kizárása. A hajózsilip szélessége 10 m, a legnagyobb átzsilipelhető hajó hordképessége maximum 1000 tonna.

Az RSD pesterzsébeti szakaszán 110 m víztükör-szélességű meder került kialakításra, a hajóútszélesség 40 m, az elméleti vízmélység 2,7 m. A Duna-ág a 17/2002 (III.7.) KöViM rendelet alapján III. osztályú víziút. Az osztályba soroláshoz alkalmazott magányos géphajó hosszúsága 70 m, szélessége 8,2 m, merülése 2,0 m.

Az érintett Duna-szakaszon a személy és teherhajózás a zsilip által átbocsájtható hajóméret-korlátozásnak, valamint a meder feliszapolódása és a hajózható vízmélység csökkenésének következtében gyakorlatilag megszűnt.

Az RSD a zsilipekkel szabályozható állandó vízszintje miatt számos üdülési és vízi sportolási igény kielégítésére alkalmas. Ebből adódóan az elmúlt időszakban a csekély merülésű, nagy teljesítményű motoros hajók (jachtok) használata terjedt el a Duna-ágon.

A Hajózási Szabályzat a Duna-ágon alkalmazható belső égésű motorok hengerűrtartalmát max. 250 cm³-ben szabályozza, valamint tiltja a jet-ski használatát. A kishajók és a motorcsónakok csak a kijelölt hajóúton és legfeljebb 20 km/óra sebességgel közlekedhetnek, a kikötőhelyeket legfeljebb 5 km/h sebességgel és a partra merőleges irányban hagyhatják el, illetve közelíthetik meg.

Az RSD természeti értékeinek védelme érdekében „A vízi közlekedés egyes belvízi utakon környezetvédelmi okokból való korlátozásáról és a korlátozás alá eső területeken kiadható üzemeltetési engedélyről” szóló 30/2003 (III.18.) Korm. rendelet a belső égésű vízi jármű-motorok teljesítményét nem korlátozza, azonban a vízi járművek megengedett legnagyobb sebességét 15 km/óra értékben határozza meg.

Az RSD-n az üdülési funkciók közül az evezős sportoknak nagy a jelentősége. E szakasz mentén létesültek a csónakházak, kajak-kenu, illetve evezőspályák, ezek azonban a nemzetközi szabvány támasztotta követelményeknek nem felelnek meg, így nagyobb versenyek lebonyolítására nem alkalmasak.

Tekintettel arra, hogy a motoros hajóforgalom nem összeegyeztethető az RSD üdülési funkciójával, a természetkárosító és zavaró (hullámverés, zajterhelés) hatásuk miatt, a motoros vízi járművek használatának radikális korlátozása javasolt.

Ennek megfelelően a Ráckevei (Soroksári)-Dunán elsősorban a sport-és rekreációs célú hajózás jelenhet meg, amelynek üzemeltetéséhez, fenntartásához szükséges kikötők, vízi állások (stégek) kialakításának lehetőségét az építési helyek kijelölésével biztosítani kell.

Az érintett partszakaszon a közforgalmú hajójáratok számára ilyen létesítmények elhelyezése lehetséges a Gubacsi híd déli oldalán, valamint a kerületközponttal kapcsolatot biztosító gyalog-és kerékpárutak Duna-parti lekötésének környezetében (a Mediterrán lakópark gyalogos-tengelyének folytatásába kijelölt közvetlen parti kapcsolatánál).

5.2. Közművesítés

A kerületben a teljes közműellátás jelenleg biztosított, így új beépítés esetén a teljes közművesítettség feltételei adottak. A meglévő közműrendszerek annak ellenére, hogy egyes közműhálózati elemek már elöregedtek, még rendelkeznek tartalék kapacitásokkal, ugyanakkor minden új beépítés esetében a közműszolgáltatók megkeresése szükséges az adott beruházáshoz tartozó közműigények kielégítésének a feltételeinek a meghatározásához. Ezen feltételek közé tartozhat például új közműlétesítmény kiépítése, vagy a meglévő hálózat átépítése, kiváltása. A kerületben a földgáz mellett a fővárosi távhőhálózat is reális alternatívát kínál. A hálózati lefedettség a városközpont térségében, a csatlakozás kiépítése műszaki és fenntarthatósági szempontból is javasolt. A távhőrendszer alkalmazása emellett kiváló alapot teremt a megújuló energiaforrások későbbi integrációjához.

A meglévő, elavult közműrendszerek esetében az egyes közműszolgáltatók a rekonstrukciós munkákat folyamatosan végzik a lehetőségeikhez mérten, azonban előfordulhatnak olyan nem várt események, amelyek azonnali beavatkozásokat igényelnek.

A kerület területén, új beépítés esetén, útépitésnél, vagy egyéb fejlesztéseknél, amennyiben az új közműlétesítmény kiépítését igényli, akkor azt úgy kell méretezni, kialakítani, hogy a távlatban megjelenő egyéb fejlesztésekhez szükséges közműigényeket is biztosítani tudják. Közműrekonstrukció, közmű kiváltása, áthelyezése során az új közműlétesítmény kiépítése során alapvető elvárásként jelenik meg, hogy korszerű anyagból legyen, illetve a kapacitása a mai kor elvárásának megfelelően (pl. ne legyen túlméretezett). Az egyes telkek önálló közműbekötéseit biztosítani szükséges, a szolgalmi joggal, vagy vezetékjoggal biztosított ellátást minimalizálni kell, mert ez többek között segíti a közműszolgáltatók fenntartási, karbantartási igényeit. Ennek érdekében új építés, beruházás, útépités esetén a közművezetéseket, közműlétesítményeket közterületeken szükséges elhelyezni.

Új közműépítés törekedni kell a racionális közműelhelyezésre, amelynek szabályait többek között az MSZ 7487:2021 szabvány, illetve a közműszolgáltatói előírások tartalmazzák. Ezzel biztosítható új fásor, zöldfelület, egyéb növényzet helyigénye.

Az egyes szakági javaslatok külön-külön fejezetben kerülnek kifejtésre a következőkben.

5.2.1. Víziközművek

Vízellátás

A kerület vízellátása teljes egészében kiépítettnek tekinthető, azonban találhatóak olyan ingatlanok, amelyek önálló ivóvízbekötéssel jelenleg nem rendelkeznek. Ezen területek ivóvízellátása jellemzően a terület jellegéből adódóan nem biztosított. A vízellátásról, az oltóvízigény biztosításáról, valamint a hálózat üzemszerű működéséről, karbantartásáról, fenntartásáról a Fővárosi Vízművek Zrt. gondoskodik. Az ivóvízellátás biztosítását a kerületben négy nyomáshozona végzi (20. számú – Pesti alap

nyomáshoz; 56. számú – Széchenyi nyomáshoz; 58. számú – Vécsey nyomáshoz; 68. számú – Alsóteleki nyomáshoz). A területet ipari vízvezeték nem érinti.

Új beépítés esetén – a tényleges beépítés meghatározása után, amikor már ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei – szükséges megkeresni a Fővárosi Vízművek Zrt.-t a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízvezeték tervjövahagyás céljából.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487:2021 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezetékek átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

5.2.1. táblázat: Vízvezeték épülettől való távolsága

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet. Vízvezeték átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

A területben, bár jellemzően nincsen jelentősebb üzemeltetési probléma, azonban csőtörések, illetve bekötővezeték meghibásodások, szerelvény hibák előfordulhatnak. Az elmúlt öt évben jelentősebb vezeték felújítás vagy hálózat fejlesztés nem történt a területben, azonban a területben a vízvezeték-hálózat 36 %-a elérte vagy meghaladta a műszakilag várható élettartamát, 18 %-a 10 év múlva pedig eléri azt.

A Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási javaslatait tartalmazó 2025-39. évi Gördülő Fejlesztési Terv Felújítási terv munkarésében nevesítetten a koruk, állapotuk, illetve meghibásodásaik alapján, 10 éven belül az alábbi feladatokat tartalmazza a kerülettel kapcsolatban:

- XX. Nagyszalonta utca ivóvízvezeték rekonstrukció, a Vaskapu utca és a Mártírok útja között,
- XX. Pozsony utca ivóvízvezeték rekonstrukció, a Köztársaság tér és a Lázár utca között,
- XX. Mártírok útja ivóvízvezeték rekonstrukció, a Kossuth Lajos utca és a Kulcsár utca között,
- XX. Előd utca ivóvízvezeték rekonstrukció, a Török Flóris utca és a Vágóhid utca között,
- XX. Határ út ivóvízvezeték rekonstrukció, a Mártírok útja és a Helsinki út között,
- XX. Köteles utca ivóvízvezeték rekonstrukció, a Határ út és a Nagysándor József utca között,
- XX. Jókai Mór utca ivóvízvezeték rekonstrukció, a Rákóczi utca és a Nagysándor József utca között,
- XX. Háromszék utca ivóvízvezeték rekonstrukció, a Nagykőrösi út és a Köteles út között,
- XX. Magyar utca ivóvízvezeték rekonstrukció, a Fás utca és a Felvidék utca között,
- XX. Mézes utca ivóvízvezeték rekonstrukció, a Lázár utca és a Mártírok útja között.

Előzőeken túl – összhangban a Fővárosi Településterv cselekvési tervében meghatározott intézkedésekkel – a Pesterzsébeti lakótelepen felújítási stratégiájában további feladatok is tervezettek, amelyek érintik a területet is. Ezek az alábbiak:

- Azbesztcement elosztóhálózat felújítási programja: Az azbesztcement vezetékeken (DN 50 – DN 125-ös méretet illetően) kiemelkedő a meghibásodások száma és így a fenntartási költség

is, illetve a trend folyamatos, erőteljes emelkedést mutat és a következő 15 évben várhatóan majdnem megduplázódik a csőtörések száma. A rendelkezésre álló források függvényében a XX. kerületben mintegy 34,5 km azbesztcement hálózat felújítására lenne szükséges az elkövetkező 10 évben.

- Öntöttvas elosztóhálózat felújítási programja: Az öntöttvas vezetékeken (DN 50 – DN 150-es méretet illetően), annak ellenére, hogy az öntöttvas vezetékek átlagos kora magas (85 év), és magas meghibásodási rátával üzemel az ivóvízelosztó-hálózat (0,6 db/km/év), a meghibásodások száma jelenleg csökkentő tendenciát, mutat. A rendelkezésre álló források függvényében a XX. kerületben mintegy 15,5 km öntöttvas anyagú csőhálózat felújítására lenne szükséges az elkövetkező 10 évben.
- PVC csőhálózat felújítási programja: A PVC anyagú ivóvízvezetéseket jellemzően lakótelepeken fektették, ezért egy-egy sérülés javítása miatti zárás általában 4-5 ezer – de egyes lakótelepeken akár 10.000 – embert is érintő vízhiányt okoz. A program a XX. kerületben a Pesterzsébeti lakótelepen húzódó PVC hálózatot érinti mintegy 2,6 km hosszon.

A Fővárosi Vízművek Zrt. 2025-39. évi Gördülő Fejlesztési Terv Beruházási Tervrész a fentebbieken túl a kerületet érintően még az alábbi tartalmazza:

- "Gubacsi vasúti híd és csepeli folyami Szabadkikötő fejlesztéséhez kapcsolódó vasúti létesítmények átépítése" és "Új Dunai Evezős Központ (DEK) építéséhez kapcsolódó Evezős pálya (DEP)" projekt főnyomó-és elosztóvezetékek kiváltása, átépítése.

Az előzőekben leírt fejlesztéseket figyelembe kell venni a kerületben tervezett egyes beruházások, fejlesztések során, mert az ivóvízigény biztosítása érdekében a Fővárosi Vízművek Zrt. előírhatja az ellátáshoz szükséges vezetékek kiváltásának, cseréjének igényét is.

A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzvíz szükségletet is. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt, hogy föld feletti kialakításúak, másrészt, hogy biztosítaniuk kell a 100 méteres ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzvíz igénye nem biztosítható a közterületen meglévő vagy kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok), egyéb műszaki megoldások (pl. tűzvíz medence) kialakítása szükséges.

Új beépítés esetén új vízvezetésekre, valamint a meglévő vízvezetésekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a nem lakossági felhasználó, vagy a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolódni kívánó személy (igénybejelentő) a jogszabályban meghatározott esetekben víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni. A nem lakossági felhasználó, a fizetési kötelezettségét a szolgáltatóval kötött közszolgáltatási szerződésben rögzítetteknek megfelelően köteles teljesíteni. A nem lakossági felhasználó, vagy a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolódni kívánó személy (igénybejelentő) a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint a víziközmű-szolgáltató részére a befizetés időpontjában érvényes áron víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet az alábbi esetekben:

- a) Közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen a biztosítandó szolgáltatási kapacitásért, amennyiben a bekötővezeték átmérője nagyobb, mint 32 mm.
- b) A víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanon biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért.
- c) A víziközmű-szolgáltatás minőségének általa igényelt emelése esetében.
- d) Az új bekötés megvalósulását megelőzően, ha a bekötés nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újjépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

e) Meglévő víziközmű-bekötésnél abban az esetben, ha a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetésére kötelezett felhasználó meglévő kvótát nem tud igazolni.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézménynek, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek, továbbá ha a nem lakossági felhasználó állami tulajdonú ingatlan üzemeltetője, és az ingatlant használó központi költségvetési szerv vagy intézmény.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerinti Vízminőség-védelmi terület övezete a kerület egészét érinti. A rendelet értelmében 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 területrendezési tervben rendelkezni kell. Továbbá a vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Ennek megfelelően a kerületbe teljes közművesítettség biztosítandó.

A kerületet vízbázis belső védőövezete, illetve belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B védőidoma érinti. A vízbázis védőövezetekre, védőidomokra vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

Az ivóvízfogyasztás csökkentése érdekében a vízfelhasználás akár jelentős mértékben csökkenthető alternatív módszerekkel, megoldásokkal, ideértve például a csapadékvíz másodlagos hasznosítását, fúrt kutak használatát stb. Ezen alternatív megoldások használhatók például zöldfelületek locsolására, burkolt felületek tisztántartására, de akár szürkevízként történő hasznosítása is lehetséges.

A csapadékvizek másodlagos hasznosításának lehetőségeire már kitértünk a 4.3. Csapadékvíz-gazdálkodási javaslatok fejezetben.

A kerületben egyes ingatlanokon az öntözővíz igények kielégítésére fúrt kutak kerületek kialakításra ingatlanon belül, azonban számuk nem ismert. A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 24. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat jegyzőjének engedélye szükséges a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló kormányrendelet szerint kijelölt, kijelölés alatt álló, illetve előzetesen lehatárolt belső, külső és hidrogeológiai védőidom, védőterület, valamint karszt- vagy rétegvíz-készlet igénybevétele, érintése nélkül, és legfeljebb 500 m³/év vízigénybevétellel kizárólag talajvíz-készlet vagy parti szűrűsű vízkészlet felhasználásával üzemel.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28/A. § alapján:

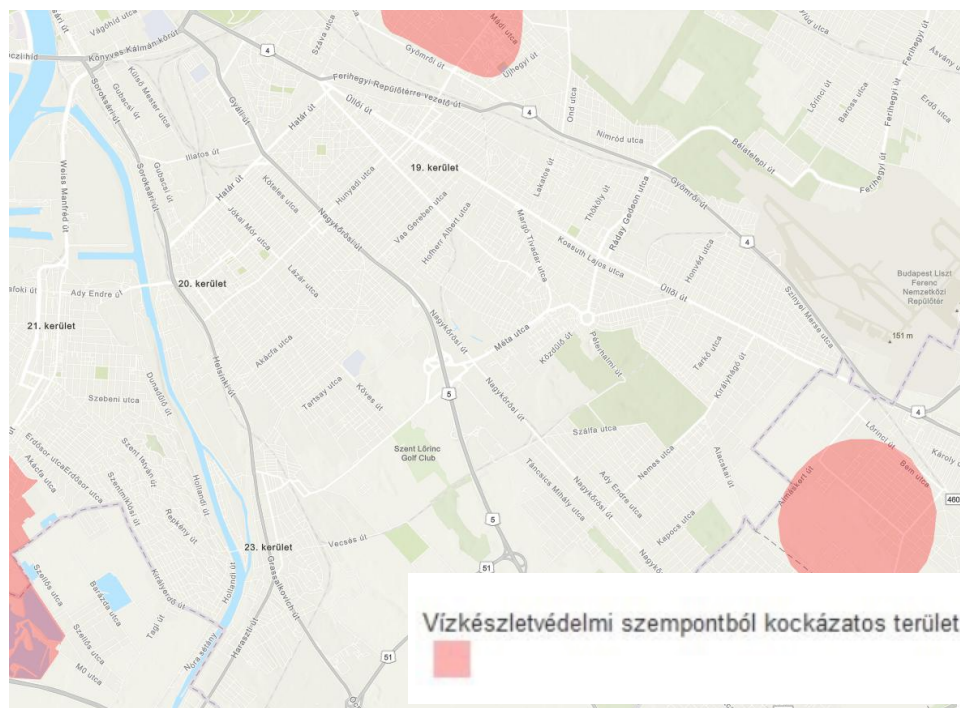
- (1) A jogszabály által bejelentéshez kötött tevékenységektől eltekintve – a termálvíz kitermeléssel történő geotermikus energia kinyerését és hasznosítását kivéve –, vízjogi engedély szükséges
 - a) a vízimunka elvégzéséhez, a vízellátási létesítmény megépítéséhez és átalakításához (vízjogi létesítési engedély),

b) a vízálléscímény használatbavételéhez és üzemeltetéséhez, a vízhasználathoz (vízjogi üzemeltetési engedély), és

c) a vízálléscímény megszüntetéséhez (megszüntetési engedély).

- (1a) A vízkészletvédelmi országtérképen vízkészletvédelmi szempontból kockázatmentesként meghatározott területeken a mezőgazdasági célú, ötven méter talpmélységet meg nem haladó és az első vízzáró réteget el nem érő kút létesítését, üzemeltetését és megszüntetését előzetesen be kell jelenteni az öntözési igazgatási szerv részére. A bejelentett vagy vízjogi engedély alapján működő mezőgazdasági célú kút a víz mennyiségének mérését biztosító digitális kútvízmérő alkalmazásával üzemeltethető. A mezőgazdasági célú kút kizárólag a létesítő, üzemeltető művelése alatt álló földterületek haszonnövény-termesztési célú öntözését és haszonállat-állománya ellátását szolgálhatja.
- (1b) A hatósági nyilvántartásba történő előzetes bejelentést követően a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló kormányrendeletben meghatározott időtartamon belül az öntözési igazgatási szerv – a vízbázis állapotára és a tervezett kútnak a vízbázisra gyakorolt hatására tekintettel a felszín alatti vizek védelme érdekében – az előzetes bejelentésben foglaltak alapján a létesítést, az üzemeltetést vagy a megszüntetést jóváhagyja, megtiltja, vagy megállapítja, hogy a létesítés, az üzemeltetés vagy a megszüntetés csak véglegessé vált vízjogi létesítési, üzemeltetési vagy megszüntetési engedély birtokában kezdhető meg.
- (1c) A háztartási vízigényt kielégítő, ötven méter talpmélységet meg nem haladó és az első vízzáró réteget el nem érő kút (a továbbiakban: háztartási kút) létesítését, üzemeltetését és megszüntetését – az (1d) bekezdésben foglalt kivétellel – előzetesen be kell jelenteni a vízálléscímény helye szerint hatáskörrel rendelkező vízügyi hatóság részére.
- (1d) Nem szükséges vízjogi engedély és bejelentés a vízkészletvédelmi országtérképen vízkészletvédelmi szempontból kockázatmentesként meghatározott területeken a háztartási kút létesítéséhez, üzemeltetéséhez és megszüntetéséhez.
- (1e) Az (1c) és (1d) bekezdés szerinti háztartási kút tekintetében a vízügyi hatóság ellenőrzést kizárólag hivatalból végez.
- (1f) A vízügyi hatóságot terheli a bizonyítási kötelezettség annak megállapítása kapcsán, hogy az (1c) és (1d) bekezdés alapján bejelentés vagy vízjogi engedély nélkül létesített háztartási kút az (1c) és (1d) bekezdésben meghatározott feltételeknek nem felel meg.

Összefoglalóan elmondható, hogy megalkotásra került az úgynevezett vízkészletvédelmi országtérkép, amely Magyarország területét szakmai szempontok alapján „kockázatos” és „kockázatmentes” területekre osztja. Ezen térkép alapján mindenki ellenőrizni tudja, hogy kútja, melyik fenti kategóriába esik. Jelenleg Pesterzsébet területe nem tartozik a kockázatos területek közé.



5.2.1. ábra: Vízészletvédelmi szempontból kockázatos területek
(Forrás: <https://geoportal.vizugy.hu/vizeszletvedelem/>)

Továbbá azok a „kockázatmentes” területre, így Pesterzsébet területére is eső háztartási célokot szolgáló talajvíz kutak, amelyek 2024. január 1. előtt létesültek, mentesülnek az engedélyezési kötelezettség alól. Ugyanezek a területeken 2024. január 1-től szintén engedély nélkül létesíthetők és üzemeltethetők az első vízzáró réteget el nem érő és 50 méternél nem mélyebb (kizárólag talajvizet, vagy parti szűrővíz vizet termelő) háztartási kutak. Fontos, hogy a két feltételnek egyidejűleg kell teljesülnie, és a kút talpmélysége az 50 métert csak akkor érheti, ha a záróréteg annál mélyebb települési helyzetű.

Nagyobb zöldfelület fenntartása során javasolt talajvízkutas rendszer kialakítása, amelynek komplex rendszerben történő alkalmazásával a zöldterület fenntartásánál használt ivóvíz mennyisége minimalizálható azzal, hogy csapadékvíz, talajvíz, tározott víz kerül felhasználásra öntözővízként.

Csatornázás (szenny- és csapadékvíz elvezetés)

A kerület csatornázottsága az ivóvízhálózathoz hasonlóan közel teljes mértékben kiépítettnek tekinthető, azonban találhatóak olyan ingatlanok, amelyek önálló szennyvíz-rákötéssel nem rendelkeznek, illetve az ingatlan által nem érhető el közterületi szennyvíz-elvezető hálózat.

A pontos szennyvízmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Új szennyvízcsatorna építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása után történhet. Fontos megjegyezni, hogy egyes csatornaszakaszok esetében előfordul, hogy azt nem a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti. Ezen csatornaszakaszok

esetében el kell végezni a csatornaszakasz műszaki és megfelelőségi felülvizsgálatát, amelynek megfelelősége után szükséges átadni azt a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába. A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 6. § (1) bekezdése alapján ugyanis víziközmű kizárólag az állam vagy települési önkormányzat tulajdonában állhat.

A területben találhatóak olyan területek, amelyek esetében még nem épült ki a szennyvízelvezető-hálózat. Gá/3, Lk és Lke építési övezetek esetében átmenetileg – szennyvízcsatorna kiépítéséig és/vagy fennálló műszaki akadály miatt, amely a meglévő szennyvízelvezető-hálózatra történő rákötést akadályozza – lehetőség van az építési övezetekben a keletkező szennyvizek helyben történő kezelésére egyedi szennyvíztisztító kisberendezés segítségével. Figyelembe szükséges venni a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 24. §-a alapján:

(3) Ha az ingatlant határoló közterületen a szennyvízelvezető mű műszakilag elérhető és rendelkezésre áll a megfelelő szennyvíztisztító-telepi kapacitás, akkor

- a) jelen rendelkezés hatálybalépésétől számítva új szennyvízkezelő berendezés nem telepíthető;
- b) a jelen rendelkezés hatálybalépését megelőzően telepített hatósági engedéllyel rendelkező egyedi szennyvízkezelő berendezés engedélye érvényességi idejének lejártát követően a mű üzemeltetője köteles a víziközmű-szolgáltatást igénybe venni.

Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezésének feltételeit tartalmazza az előző kormányrendelet 25. §-a:

(3) Egyedi szennyvíztisztító berendezést a felszín alatti vizek védelme szempontjából fokozottan érzékeny területek közül csak azokon a helyeken lehet létesíteni, ahol

- a) a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről szóló kormányrendelet a tisztított szennyvíz szikkasztását nem tiltja, és
- b) karsztos területek esetén továbbá akkor, ha a karsztvíztest jó kémiai állapotban van és
 - ba) a felszínen vagy 10 méteren belül nem találhatóak mészkő vagy dolomit képződmények, vagy
 - bb) mész- és dolomitmárga képződmények előfordulása esetén ezekre a területekre vonatkozóan a települési szennyvízkezelési program készítése során végzett vizsgálatok bizonyítják, hogy az elszívárogtatásra kerülő tisztított szennyvíz nem éri el a karsztvizet.

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet alapján az egyedi szennyvíztisztító kisberendezés telepítése 500 m³/év felett vízjogi létesítési engedélyköteles, ezen mennyiség alatt jegyzői hatáskörbe tartozik az engedélyezés. Az engedélyeztetési eljárás során monitoring kút/kutak telepítését is kezdeményezheti, írhatja elő az engedélyezett. A monitoring kút/kutak létesítése ugyancsak vízjogi létesítési engedély köteles.

Fontos hangsúlyozni, hogy olyan egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kerüljön kiválasztásra, amely megfelel az MSZ EN 12566-3:2006 szabványnak, és CE minősítéssel rendelkezik.

Az egyedi szennyvíztisztító kisberendezés által megtisztított szennyvíz, a kilépés után vagy helyben szikkasztható, vagy felszíni vízbe vezethető, vagy megfelelő feltétele mellett újra hasznosító úgynevezett szürkevízként. A tisztított szennyvíz elhelyezésére többféle módszer és lehetőség áll rendelkezésre, amelynek pontos kiválasztását és esetleges engedélyezését a részletes tervezés során kell meghatározni.

Lk és Lke építési övezetek esetében, amennyiben hatósági vélemény alapján nem létesíthető egyedi szennyvíztisztító kisberendezés és a szennyvízcsatornára rákötni műszakilag igazoltan (beleértve a meglévő szennyvízelvezető-hálózat kapacitáshiányát is) nem lehet úgy szennyvíz közműpótlóként szivárgásmentes, vízzáróan kialakított, zárt szennyvíztároló is alkalmazható. Amennyiben a műszakilag igazolt ok megszüntetésre kerül, úgy a szennyvízcsatornára rá kell kötni, a szennyvíz közműpótlót meg kell szüntetni.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján XX. kerület egyesített és elválasztott rendszer szerint csatornázott területein a csatornák életkorukat tekintve különbözőek. Pesterzsébet városközpontban található egyesített rendszerű hálózat nagyjából az 1970-es években épült ki, anyaga beton. Tekintve, hogy a beton anyagú hálózat tervezett élettartama 50-70 év, a kerület nagy részén elérte a rekonstrukciós élettartamot. Az újabban kiépült elválasztott rendszerű hálózat állapota, bejelentések és vizsgálataink alapján jelenleg még nem indokolja a rekonstrukciót, pontszerű beavatkozások jellemzőek.

A 2006-os általános csatornázási terv szerint a kerületben lévő egyesített rendszerű közcsatorna-hálózaton az alábbi csatornázási fejlesztések elvégzése szükségesek:

- Vasút sor – Mátyás király tér – Tusnád utca (Brassó utca – Lázár utca): A hiányzó tehermentesítő csatorna befogadója a Pesterzsébeti tehermentesítő főgyűjtőcsatorna. Megépítésével egy kb. 41,3 ha terület csapadékvíz mennyiségét terelné át a Pesterzsébeti tehermentesítő főgyűjtőcsatorna irányába, ezzel is tehermentesítve a Magyar utcai főgyűjtőcsatornát. A tervezett gyűjtőcsatorna a Lázár utca vonalától Ø100-as mérettel a Vasút sor – Mátyás király tér – Tusnád utca nyomvonalán haladna a Brassó utca vonaláig. Összesen mintegy 925 fm csatorna építésére kerülne sor.
- Kossuth Lajos utca – Kende Kanuth utca – Hosszú utca nyomvonalon a Mártírok útja vonaláig: Az egyesített rendszerű tehermentesítő csatorna a Mártírok útjai és a Jókai utcai csatornák tehermentesítését szolgálná, azok megcsapolásával a Szent Imre herceg utcai közcsatornába vezetné a vizek egy részét, amely még rendelkezik szabad kapacitással. A leválasztott vizek így más nyomvonalon érnék el a Torontál utcai főgyűjtőcsatornát, ezzel is elkerülve a legproblémásabb területet, amely a Mártírok útja – Magyar utca kereszteződés környezetében található. A tervezett gyűjtőcsatorna a Szent Imre herceg utca vonalától a Kossuth Lajos utca – Kende Kanuth utca – Hosszú utca nyomvonalán Ø100-as méterrel haladna a Mártírok útja vonaláig. Összesen mintegy 1.120 fm csatorna építésére kerülne sor.
- Pesterzsébeti tehermentesítő gyűjtőcsatornáról a Sósmocsár-árok I. ágának leválasztása: A Sósmocsár-árok környezetében lévő elválasztott rendszerrel csatornázott terület beépítése még zajlik. A Sósmocsár-árok I. ága jelenleg a Vasút utca – Eperjes utca kereszteződésében köt rá a Pesterzsébeti tehermentesítő gyűjtőcsatorna szelvényére. A gyűjtőcsatorna tehermentesítésének érdekében szükséges megoldani a Sósmocsár árokrendszernek a Gyáli-patak VI. ága felé történő visszaforgatását. A visszaforgatásra MÉLY-TERV Kft. megvalósíthatósági tanulmányt készített 2016-ban. A tanulmány előíranyozza az árokrendszer 745 méteres és 712 méteres szakaszának kotrással történő visszaforgatását és átemelő létesítését, ami a Gyáli-patak VI. ágba emelné át a Sósmocsár-árok I. és II. ágából érkező vizeket. A tanulmánytervben megadottak szerint, csapadékvíz-elvezető művek létesítése esetén, befogadóként a Sósmocsár-árok használható fel.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. az Alsóhatár úti átemelő műtárgy tekintetében részletes műszaki vizsgálatot végzett, amelynek keretében kimutatta az automata telepet jelenleg tényszerűen terhelő vízmennyiségeket. Megállapítást nyert, hogy az elmúlt időszakban jelentős mennyiségű többlet víz jelent meg az automata átemelőn. A megnövekedett szennyvíz-mennyiségek biztonságos továbbíthatósága, valamint az ellátás biztonság fenntartása érdekében elengedhetetlen az Alsóhatár úti átemelő műtárgy fejlesztése a szivattyúk cseréjével és az egyesített nyomócső vezeték bővítésével.

A XX. kerületben általános csatornázási problémáról nem beszélhetünk. A csatornázással kapcsolatban lokálisan jelentkező, megoldandó problémát részben az egyes ingatlanok elöntése jelenti. Az elöntések két csoportba sorolhatók:

- Elöntés csatornahálózaton keresztül: csapadékos időben az egyesített rendszerű közcsatornában megemelkedő víz az ingatlanokra a házi bekötőcsatornákon keresztül visszaáramlik és elöntéseket okoz. Az esetek többségében ezek az elöntések az ingatlanokra vonatkozó műszaki hiányosságokra vezethetők vissza pl.: elöntés elleni védelem hiánya, fali átvezetések nem megfelelő szigetelése stb.
- Felszíni elöntések: nagy intenzitású, a csatornahálózat kapacitását meghaladó csapadékesemény esetén a csatornahálózat késleltetve vezeti el a felszínen összegyűlt vizet, amely a mélyebben fekvő ingatlanok elöntését okozhatja.

A kerületben a klímaváltozás hatásaira visszavezethető elöntési problémák a Dél-pesti vízgyűjtőterület mély fekvésű területén, a Magyar utca – Mártírok útja térségében fordulnak elő. Extrém intenzitású, elemi csapás jellegű csapadékesemények során a vízgyűjtő terület csatornái túlterhelődnek. Ebben az üzemállapotban először a legmélyebben fekvő, településrészen alakulnak ki felszíni elöntések. A Dél-pesti Szennyvíztisztító Telep hatósági engedélyeiben rögzített hidraulikai kapacitást meghaladó záporvízzel hígított szennyvizek leválasztásra kerülnek a Torontál utcai záporvíz leválasztó műtárgy fixen kiépített bukórendszerén keresztül (alsó- és felső záporvíz leválasztó bukói). Ez a bukórendszer egyaránt védi a csatornahálózatot és a Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telepet a hidraulikai túlterheléstől. A Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telepre befolyó vizek biológiai tisztítóképességet meghaladó hányada egy 7.000 m³-es hasznos térfogatú záportározó műtárgyban kerül visszatartásra, majd a csapadékesemény elmúltával a telepi technológiai soron kerül megtisztításra. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján a Ferencváros-Soroksár (FESO) vasútvonal fejlesztésének munkálatai kivitelezési fázisban vannak, a vasúti pályákat keresztező közcsatornák kiváltásával/védelembe helyezésével, jelentős többlet csapadékvíz-elvezetési igényekkel. A vasúti projekttel összefüggésben a Torontál utcai záporvíz leválasztó műtárgy záporvíz kivezető csatornájának védelembe helyezése, valamint a János utcai kiömlő átépítése folyamatban van. Távlati terv a kibuktatásra kerülő záporvízzel kevert szennyvizek mechanikai szűrése, valamint további természetközeli eljárással történő kezelése, tisztítása.

Beruházás tervezése során figyelembe szükséges venni a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. általános előírásait:

- 2006-ban a FŐMTERV Zrt. elkészítette a XXI. és XXII. kerületek kivételével Budapest általános csatornázási tervének felülvizsgálatát, melyben nem csak az ellátatlan területek szennyvízcsatornázása, hanem a túlterhelt csatornaszakaszok tehermentesítése is megtervezésre került.
- Az Általános Csatornázási Tervben a csatornahálózat hidraulikai méretezésének alapja, illetve a fajlagos szennyvízmennyiségek, lefolyási tényezők meghatározásának alapja a Fővárosi Szabályozási Keretterv volt. A kerület egyes területeiről az Általános Csatornázási Terv szerinti övezeti besorolással, valamint a bevezethető szenny- és csapadékvíz mennyiséggel kapcsolatban az előzetes nyilatkozat kérése során ad pontos felvilágosítást a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
- Az elöntésmentes üzemi viszonyok érdekében csak az Általános Csatornázási Terv szerinti hidraulikai méretezése alapján számított vízhozamok vezethetők a közcsatorna hálózatba.
- A közcsatornába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásokat.
- A meglévő közcsatorna hálózat állapotára vonatkozóan a tervezés során a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Hálózatüzemeltetési Osztályának véleményét ki kell kérni. Ezen

vélemény során kerül tisztázásra, hogy a meglévő elvezetőrendszer képes-e, illetve milyen feltételek mellett képes fogadni a többletmennyiségeket, szükséges-e hálózatfejlesztés.

- Az elöregedett rossz állapotú csatornák rekonstrukciói, felújításai általában saját nyomvonalon történnek.
- A meglévő közcsatornákat adottságként kell kezelni, azok esetleges kiváltása csak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-vel egyeztetett módon a Beruházó költségére történhet.
- A biztonságos szenny- és csapadékvíz elvezetés érdekében a nagy szelvényű csatornákat a közlekedési létesítmények megvalósítása során semminemű kapacitás csökkentés, illetve a csatorna jelenlegi üzembiztonságát veszélyeztető, vagy azt hátrányosan befolyásoló műszaki megoldás (pl.: bújrató) nem fogadható el a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. részéről.
- A közcsatorna fölé épület, illetve fa nem kerülhet, továbbá a csatorna fenntartásához, esetleges javításához szükséges nyomvonalat és a vonatkozó rendeletekben előírt védőtávolságot biztosítani kell.
- Fatelepítések esetén figyelembe kell venni a közművek biztonságát, a fák nem veszélyeztethetik a közművek üzemét, működését. Fontos ugyanakkor az is, hogy a közművek hozzáférhetőségét mindenkor biztosítani szükséges, hibajavítás, feltárás esetére is. A közművezeték közelébe telepített fa hibaelhárítás esetén sérülhet, a fa elpusztulhat.
- Csatornák esetében fontos körülmény, hogy a fák gyökérzete tápanyag felvétel céljából tendál a csatornák irányába, a gyökérzet igyekszik a csatorna szelvénybe benőni, ami komoly üzemzavarokat idézhet elő.
- Általánosságban irányadó, hogy a csatornák palástjától 3-3 méteres védőtávolságot szükséges tartani, illetve a vezetékeknek a lombkorona vetületén kívülre kell esniük.
- Az előzőekben meghatározott feltételek vonatkoznak a zöldfelületi fejlesztések által esetlegesen érintett házi bekötésekre, tetőlefolyó bekötésekre, esetleg víznyelő akna bekötésekre is.
- A fatelepítési tervek közműegyeztetés céljából szükséges egyeztetni a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-vel.
- A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű (e törvény alapján közműves szennyvízelvezetést, illetve egyesített rendszer esetén a csapadékvíz elvezetést is szolgáló közcélú vízellátási létesítmények) kizárólag az állam és települési önkormányzat tulajdonába tartozhat. A Vksztv. 8. § (1) bekezdése alapján az ellátásért felelőssel víziközmű-üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó a víziközmű létrehozására irányuló beruházást az ellátásért felelős előzetes jóváhagyásával valósíthatja meg, majd ezt követően a beruházónak a megépült víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelős Budapest Főváros Önkormányzatára kell átruháznia.
- A terület területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, aluljáró építés stb., és magas építmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába, illetve a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltetésében lévő árokhálózatba való bevezetésének igénye esetén a Beruházónak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-től külön engedélyt kell kérnie. Talajvíz, rétegvíz közcsatorna hálózatba vezetése esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, továbbá az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A talajvíz, rétegvíz bevezetés feltételeit a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-vel történő külön megállapodásban kell rögzíteni.
- Közcsatorna tervezése esetén, a tervezés során figyelembe kell venni a közcsatorna nyomvonala mentén lévő összes ellátatlan ingatlan szennyvízelvezetési igényét. A tervezett közcsatorna nyomvonala mentén az összes ellátatlan ingatlan bekötését meg kell tervezni.
- Az építésre kerülő közcsatorna-hálózat teljes hosszban közterületen kell, hogy haladjon. A tervezett közcsatorna nyomvonalán az utat úgy kell kialakítani, hogy biztosított legyen a közcsatorna üzemeltetéséhez szükséges nehéz gépjárművel történő megközelíthetőség. A tervezett szennyvízcsatornák célgépekkel való mindenkor megközelíthetősége, valamint a

felszíni műtárgyakhoz való hozzáférhetőség az üzemeltetés feltétele. A célgépek számára legkevesebb 3,5 méter szélességű és 6 méter magasságú úrszelvényt, valamint minimum 40 tonna teherbírású stabilizált utat kell biztosítani.

- Budapest, így a kerület területén nyomott üzemű szennyvízcsatorna gerincvezeték és nyomott üzemű bekötővezeték legkisebb (belső) mérete DN 50, gravitációs üzemű közcsatorna gerincvezeték legkisebb mérete DN 300, társasházak és egyéb építmények esetében a házi bekötővezetékek legkisebb mérete DN 200 lehet.

A 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban Vksztv.) 69. § értelmében:

(1) A nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet

- a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,
- c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá
- d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újjépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

(2) Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek, továbbá ha a nem lakossági felhasználó állami tulajdonú ingatlan üzemeltetője, és az ingatlant használó központi költségvetési szerv vagy intézmény.

Továbbá a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése. A nem lakossági felhasználó az adott felhasználási helyen a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetésével a megvásárolt közműfejlesztési kvóta erejéig válik jogosulttá a szolgáltatás igénybevételeire.

A szennyvízkezelő művektől megtartandó védőtávolságokat korábban – 2013. január 1-ig – az OTÉK a Függelékében előírta, azonban jelenleg nincsenek szabályozva. Ugyanakkor jogszabály alkotói oldalról már felmerült egy a korábbihoz hasonló szabályozás visszavezetése, amely törekvést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. is támogat. A védőtávolság mértékének megállapításakor figyelembe kell venni, hogy a telepek területén lévő műtárgyakon végzett munkálatok során, az aknák hosszabb ideig is nyitott állapotba kerülhetnek, mely kellemetlen szaghatást okozhat a környezetben. A Fővárosi Csatornázási Művek a szennyvízkezelő művek vonatkozásában az alábbi táblázatban szereplő védőtávolságok kijelölését javasolja (a táblázat csak a kerület szempontjából releváns védőtávolságokat tartalmazza):

	Szennyvízkezelőművek vonatkozásában javasolt védőtávolságok
I. ≥ 500 m	Szennyvíziszap komposztáló telep önállóan vagy szennyvíztisztító telepen
	Szennyvíziszap szolár szárító

	Szennyvízkezelőművek vonatkozásában javasolt védőtávolságok
	Aerob stabil vagy rész stabil víztelenített fölösizap tároló szennyvíztisztító telepen
	Víztelenített rothasztott iszap tároló szennyvíztisztító telepen
	Tavas szennyvíztisztítás
III. ≥ 300 m	100.000 LEE feletti szennyvíztisztító telepek anaerob iszapkezeléssel, előmechanika és iszapkezelés létesítményei zártak, szennyezett levegőkezeléssel ellátva
IX. ≥ 20 m	Agglomerációs szennyvíz átemelő, melyek távolabbi területek szennyvizet is fogadják - megfelelő bűz és zaj elleni védelemmel
IX. ≥ 10 m	Településen belüli szennyvíz átemelő, melyek agglomerációs szennyvizet nem fogadnak - megfelelő bűz és zaj elleni védelemmel
XI.*	Egyéb szennyvíz-, vagy szennyvíziszap kezelő létesítmények

* -XI. sor: Egyéb. a táblázatban nem nevesített létesítmény esetén a védőtávolságot tervezői javaslatra, a vízjogi üzemeltetési engedélyben a vízügyi hatóság határozza meg. A védőtávolság nem lehet kisebb, mint 10 méter.

5.2.2. táblázat: *Javasolt védőtávolságok szennyvízkezelőművek vonatkozásában*
(Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.)

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett Sósomcsár-árok I. és II. ágának, valamint a Gyáli-patak VI. ágának tekintetében a közelmúltban korszerűsítések nem történtek. Jövőbeli tervezett (rövid-, közép-, hosszútávú) fejlesztésekről nincs tudomásuk. Az elválasztott rendszer szerint csatornázott területeken, csapadékvíz-elvezető művek létesítése esetén, befogadóként a helyi kisvízfolyások használhatók fel. A szabad kapacitás mértékéről és a becsatlakozás műszaki feltételeiről Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Ár- és Belvízvédelmi Osztályával kell egyeztetni. A Ráckevei-Soroksári Duna-ág vagyongazdálkodója a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság.

Az elmúlt évek meteorológiai mérései egyértelművé tették, hogy a csapadékeseményekben szélsőséges jelenségek alakultak ki, az egyes csapadékesemények várható intenzitása jelentősen meghaladja a korábbi évtizedekben tapasztaltakat. A közeli jövő kiemelt feladata kell, hogy legyen a megváltozott időjárási viszonyok figyelembevétele mellett a meglévő felszíni csapadékvíz-elvezető művek felülvizsgálata, bővítése, illetve a hiányzó művek kiépítése. A tervezést célszerű összehangolni a szomszédos kerületek felülvizsgálatával is.

Elválasztott szennyvízelvezető-hálózatba csapadékvíz nem vezethető. A csapadékvíz helyben tartásáról, visszatartásáról telken belül kell gondoskodni, elvezetésre csak azon mennyiségek kerülhetnek, amelyek részére telken belül nem lehet elégséges kapacitású csapadékvíz-tároló, -visszatartó, -szikkasztó rendszert kialakítani.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet 63. § (1) bekezdése alapján: „Zárt csapadékvíz-csatornában összegyűjtött csapadékvíz természetes befogadóba való bevezetése előtt hidraulikailag méretezett iszap- és olajfogó műtárgyat kell elhelyezni, kivéve a tetőfelületekről történő közvetlen vízbevezetést. Szükség esetén a befogadó visszaduzzasztásának kizárására tiltó vagy csappanttyú beépítése és vízáttemelési lehetőség biztosítása szükséges.” Nagyobb (20 darab vagy annál több gépkocsit befogadó) parkolófelületek esetében jelentősebb mennyiségű egyéb szennyező anyag (pl. nehézfémek, olaj stb.) halmozódhat fel, amely a csapadékvizekkel együtt a befogadóba kerülhetnek, ezzel tovább terhelve a csatornahálózatot, illetve így a szennyvíztisztító telepeket is, valamint felszíni víz befogadó esetében ronthatja annak vízminőségét, talaj, illetve talajvíz

szennyezést is okozhat. Ezért szükséges ezen csapadékvizek összegyűjtése, megfelelő kezelése a befogadóba történő vezetése előtt. Előzőeknek megfelelően az építési telken belül a rendeltetésszerű használatához szükséges – 20 darab vagy annál több gépkocsit befogadó – felszíni parkolókat megfelelő lejtéssel, kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell kialakítani úgy, hogy a felületükre hulló csapadékvíz összegyűjthető legyen. Az így összegyűjtött csapadékvíz közvetlenül a zöldfelületre nem vezethető. A parkoló- felületekről összegyűlő csapadékvíz csak olaj- és/vagy iszapfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatba a befogadó nyilatkozat alapján. Amennyiben nem vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatban, akkor gondoskodni kell a tisztításról és a tisztítás után annak hasznosításáról.

Fontos kiemelni, hogy a területben található vízelvezető rendszer (árok, patak) parti sávját szabadon kell hagyni, a parti sávban a mederfenntartási munkákat akadályozó állapot nem tartható fenn. A parti sávot a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szabályozza. Az előzőek miatt a parti sávon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

A csapadékvíz-gazdálkodással kapcsolatos javaslatok a 4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, Csapadékvíz-gazdálkodás fejezetben megfogalmazásra kerültek.

Árvízvédelem

Árvíz szempontjából a terület nem tartozik a veszélyeztetett területek közé. A terület nyugati határa egy rövid szakaszon határos a Ráckevei-Soroksári-Duna-ággal (RSD), mely a Duna folyamtól a Kvassay zsilippel van elválasztva. A zsilip nemcsak a szabályozott vízutánpótlásról gondoskodik, hanem egyben szivattyútelep-erőmű, és a közlekedést is biztosító hajózsilippel is rendelkező műtárgy. A legnagyobb átzsilipelhető hajó, akár egy 1 000 tonnás uszály is lehetne, mivel a zsilip hasznos hossza: 75 méter, szélessége 10 méter.

A zsilip egyúttal a fővárosi árvízvédelmi fővonal részét is képezi, így a XX. kerületben a közel állandó szinten szabályozott Duna-ág mederből történő kilépésétől nem kell tartani. A Kvassay zsilip folyamatos felújítása, karbantartása miatt a műtárgy kellő állékonysággal és biztonsággal rendelkezik.

2025. májusában lezárult a két uniós támogatási időszakot is érintő, KEHOP és KEHOP_PLUSZ támogatási konstrukcióban finanszírozott projekt, amelynek keretében a Csepel-sziget északi csúcsánál található Kvassay műtárgycsoport régi gépegységeinek felújítása és egy új szivattyútelep építése valósult meg. A Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág vízpótlása most már szélsőségesen alacsony (Budapest, Vigadó téri vízmércén mért -17 cm-nél 30m³/mp) dunai vízállás esetén is biztosítható. Ez nem csak a Duna-ág vízminőségének és ökológiájának megóvása miatt fontos, hanem a térségben jelen lévő különféle kormányzati fejlesztések, a tisztított szennyvizek elkevertetése, a folyamatosan növekvő vízpótlási és térségi öntözővíz igények kielégítése, továbbá az üdülés, rekreáció és horgászat is mind az üzemvízszint állandó szinten tartását igényli az év minden napján.

5.2.2. Energiaellátás

Pesterzsébet energiatörténete sajátos ívet ír le: a kertvárosias jellegű, önálló településtől a fővárosi nagysziszterekbe való integrálódásig. A terület energiaellátásának egyik legfontosabb mérföldköve a távhőellátás látványos és technológiailag úttörő kiépítése volt az 1970-es években.

Pesterzsébet fenntartható fejlődésének záloga az energiaközmű hálózatok olyan sziszterszintű átalakítása, amely a korábbi, tisztán fosszilis bázisú és centralizált ellátásról elmozdul a dekarbonizált, elektrifikált és hálózati kooperáción alapuló okosmegoldások irányába. A terület szándéka, hogy épületállománya energetikailag korszerűvé váljon, energiaellátása pedig nagy arányban támaszkodjon helyi megújuló forrásokra.

Villamosenergia-ellátás

Villamosenergia-ellátás tekintetében Pesterzsébet (korábban Erzsébetfalva) a dél-pesti hálózati kooperáció egyik kulcsponkjává vált. A terület energiaigényét az országos alaphálózatról táplált, a szomszédos területek közigazgatási területén üzemelő alállomások biztosítják, mint a Pesterzsébet alállomás, valamint a Soroksár alállomás. A főelosztóhálózat fejlődését mutatja, hogy Pesterzsébeten is megjelentek a 120 kV-os tápvezetékek, amelyek az energiaáramlást biztosítják. A területi villamosenergia-ellátás stabilitását a bombázások után újjáépített Soroksári úti állomás alapozta meg, amely a háború utáni időszakban az első között épült újjá.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetének mértékéről és az abban tiltott vagy korlátozottan végezhető tevékenységekről a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet rendelkezik.

A 120 kV-os főelosztóhálózat a terület DK-i részén halad át, nyomvonala és biztonsági övezete építési korlátozást jelent. A belső területeken 10 kV-os kábelhálózat, a külső, kertvárosias részeken 20 kV-os rendszer üzemel.

A 20 kV-os elosztóhálózat szabadvezetékeinek nyomvonala és biztonsági övezete a területben több helyen korlátozza a területhasznosítást, valamint a közterületek arcúlatára is jelentős hatást gyakorol. A hálózatok átépítésének jelentős költsége miatt a nagyfeszültségű szabadvezetékes hálózatok jellemzően hosszú időre konzerválódnak a településszövetben, mivel az átépítéssel felszabaduló terület értéknövekedése nem éri el a hálózat átalakításának költségét.

Az energiaigények biztosítása kapcsán az állagmegóvást, megelőző karbantartásokat, rekonstrukciókat (transzformátor felújítás, transzformátor szabadvezeték felújítás) a hálózati engedélyes (ELMŰ Hálózati Kft.) ütemezetten végzi.

A Villamos Energia Törvény értelmében a meglévő szabadvezetékes hálózatokat (melyek kifizeszültségű hálózatok esetében) nagyrészt a közvilágítási lámpatestek, valamint egyéb távközlési berendezések elhelyezésére is szolgálnak, a hálózati engedélyes nyomvonalban karbantarthatja, felújíthatja.

Nagyobb teljesítmény igényű létesítmények kialakításakor előzetes igénybejelentés szükséges a villamosenergia-ellátásra vonatkozóan. Amennyiben valamilyen létesítmény építése miatt villamos hálózat kiváltás szükséges új nyomvonalra vagy légvezetékéről földkábelre, abban az esetben a teljes hálózat átépítés költsége 100%-ban annak igénylőjét terheli.

Közütemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

A stratégiai célkitűzésekben megfogalmazott energiatakarékos és fenntartható közlekedési rendszer alapfeltétele a villamosenergia-hálózat célzott fejlesztése. Az elektromos járművek (személygépkocsik és áruszállítók) elterjedésének elősegítése érdekében a kerületi hálózatnak alkalmassá kell válnia a jelentős többletkapacitást igénylő gyorsított infrastruktúra kiszolgáltatására. Ez nem csupán a meglévő transzformátorállomások és a 10/20 kV-os hálózat bővítését jelenti, hanem a smart grid megoldások bevezetését is, amelyek lehetővé teszik a töltési csúcsok intelligens kezelését és a hálózati stabilitás megőrzését.

A helyi, megújuló energiaforrásokra épülő ellátás jegyében a villamosenergia-hálózat fejlesztésekor prioritás a napelemes háztartási méretű kiserőművek fogadóképességének növelése. A hálózatüzemeltetővel való szoros együttműködés keretében elő kell segíteni, hogy a kerület épületállományának energetikai megújulása során telepített napelemes rendszerek zavartalanul csatlakozhassanak a rendszerhez. A villamosenergia-ellátás így aktívan támogatja a fosszilis tüzelőanyagoktól való elmozdulást, biztosítva a háttérrel a hőszivattyús fűtési rendszerek és a zöld közlekedési módok számára. A villamos hálózatnak stabil háttérrel kell nyújtania a fosszilis tüzelőberendezések kiváltását célzó elektrifikációnak, különösen az önkormányzati intézmények 2036-ig tartó energetikai korszerűsítése során.

Gázellátás

Gázellátás terén Pesterzsébet a budapesti földgáz-hálózat déli gyűrűjébe integrálódott. A földgáz-átállítás itt is a 1970-es években vált intenzívvé, összhangban a városi gáz (légszusz) fokozatos kivezetésével, amely 1987-re vált kizárólagossá a fővárosban. A kerület gázhálózata ma már nagyrészt modern kemény polietilén (KPE) anyagú, amely az 1990 utáni intenzív hálózatfejlesztések eredménye.

A földgáz helyett a hőigények részben az elektromos elosztóhálózatról, részben helyi megújuló energiaforrásokkal is fedezhetők. Elsősorban napelemes rendszerek, levegős hőszivattyús rendszerek alkalmazása javasolt, geotermikus adottságoktól függően talajszondás vagy talaj kollektoros hőszivattyúk jöhetnek szóba.

A konkrét igényeket az épületek tényleges hőigénye fogja meghatározni, ehhez épületenergetikai számítások elvégzése szükséges.

Bár a kerület gázhálózata ma már nagyrészt korszerű vezetékekből áll, a stratégiai célok és az EU-s energetikai irányelvek (EPBD) a földgáz szerepének fokozatos átértékelését vetítik előre. A fenntartható épületállomány és a klimatikus szélsőségeknek való ellenállás megköveteli az épületek hőigényének radikális csökkentését, ami hosszú távon a földgázfelhasználás visszaszorulását eredményezi.

A gázellátási ágazatnak a jövőben a hatékonyságnövelésre és a biztonsági funkciókra kell koncentrálnia. Az átmeneti időszakban a gázhálózat fenntartása mellett a fejlesztési erőforrásokat a magasabb hatásfokú, hibrid rendszerek (pl. gázkazán és hőszivattyú kombinációja) fogadására kell felkészíteni. A stratégiai programmal összhangban a gázellátás terén is az együttműködésre kell törekedni, hogy a fűtési rendszerek korszerűsítése során a hálózatról való szakaszos leválás vagy a felhasználás csökkenése ne okozzon rendszerszintű zavarokat, hanem segítse a kerület karbonsemlegességi céljainak elérését.

Távhőellátás

A pesterzsébeti távhőszolgáltatás országos szinten is technológiai úttörőnek számított. 1976-ban kezdődött meg a Pesterzsébeti Fűtőmű építése, amely a kerületi lakótelepek fűtését és melegvíz-ellátását volt hivatott biztosítani. A beruházás legkülönlegesebb eleme az 1977-ben üzembe helyezett,

csaknem 3 km hosszú közműalagút volt a pesterzsébeti városközpontban, amely az ország első ilyen jellegű létesítménye volt. Ez az infrastruktúra tette lehetővé a közművezetékek koncentrált és hozzáférhető elhelyezését a sűrűn beépített lakótelepi környezetben. Pesterzsébet távhőellátása ma már a Dél-pesti hőkörzet integrált része, melynek elsődleges energiaforrása a Csepeli Erőmű. A fővárosi távhőrendszeren a hőenergia a Gubacsi hídon keresztül érkezik a kerületbe.

Pesterzsébet távhőrendszere a kerületi fenntarthatósági célok elérésének egyik leghatékonyabb eszköze. A helyben előállított, megújuló erőforrások kihasználása ezen az ágazaton keresztül valósítható meg a legközvetlenebbül. A távhőellátás fejlesztése során a cél a hőforrások diverzifikálása: a jelenlegi földgázbázis mellett fokozatosan növelni kell a környezetbarát technológiák (pl. geotermikus energia, hulladékhő-hasznosítás) részarányát.

A távhőhálózat bővítése és modernizálása közvetlenül hozzájárul a közösségi és környezettudatos városüzemeltetéshez. Az épületállomány energetikai megújulása során a távhőre való csatlakozás ösztönzése (különösen a sűrűn beépített városközponti részeken) segít a lokális légszennyezés megszüntetésében és a klimatikus szélsőségek elleni védekezésben. A távhőszolgáltató és az önkormányzat közötti erős együttműködés révén a távhőrendszer nem csupán egy szolgáltatás marad, hanem a kerületi energiabiztonság és fenntarthatóság integrált alapkövévé válik, amely képes befogadni a helyben keletkező megújuló energiákat is.

5.3. Elektronikus hírközlés

A magas rendelkezésre állású digitális infrastruktúra a fenntartható városüzemeltetésen és a járműmegosztási rendszereken (car-sharing, bike-sharing) túlmenően alapfeltétele a smart gridek dinamikus vezérlésének, a közösségi közlekedés valós idejű optimalizálásának, a decentralizált energiatermelés monitoringjának, valamint a rugalmas munkavégzési formák támogatása révén a közlekedési eredetű károsanyag-kibocsátás közvetett mérséklésének. Ezen túlmenően nélkülözhetetlen a klimatikus szélsőségek elleni védekezést segítő szenzorhálózatok (pl. csapadékvíz-szint figyelők) működtetéséhez és a hatékony, papírmentes önkormányzati igazgatás fenntartásához.

A hírközlési hálózat fejlesztése során prioritás a megbízható, nagysebességű adatkapcsolat biztosítása a kerület egész területén, ami a smart city megoldások és a közösségi közlekedési módok valós idejű összehangolását szolgálja. Az elektronikus hírközlés így válik a stratégiai célok egyik láthatatlan, de nélkülözhetetlen támogatójává, elősegítve a kerületi lakosok szemléletformálását és a fenntarthatóságot.

5.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

A cél a 100%-os optikai (FTTH) lefedettség biztosítása, ami alapfeltétele a nagy adatforgalmat igénylő távmunka-lehetőségeknek és a távoktatásnak, elősegítve a lakossági gépjárműforgalom és az abból adódó környezetterhelés csökkentését. A nagy megbízhatóságú vezetékes kapcsolat elengedhetetlen az önkormányzati közintézmények és a távhőhálózat távfelügyeleti rendszerének üzembiztos működéséhez, támogatva a 2036-ig kitűzött energetikai megtakarítási célokat.

A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően végzik – az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 1/2026. (I. 30.) NMHH rendelet figyelembevételével. A vezetékes hírközlési hálózatokat – a villamosenergia-ellátás létesítményeihez hasonlóan – javasolt térszín alatt elhelyezni.

Törekedni kell arra, hogy útépitések és közműfelújítások során a hírközlési alépítmények közös árokba kerüljenek, a gyalogos- és kerékpáros útvonalak fejlesztésével összehangoltan létesüljenek, biztosítva a jövőbeni hálózatbővítés fizikai terét.

5.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot a térségben lényegesen növeli a vezeték nélküli technológiák használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható. Pesterzsébet területe mobil távközlési ellátás szempontjából megfelelő minőségben lefedett. A nagysebességű mobilinternet alapfeltétele többek között a járműmegosztó rendszerek stabil, valós idejű elérhetőségének és a közösségi közlekedés dinamikus utastájékoztatásának. A vezeték nélküli infrastruktúra teheti lehetővé többek között a városi környezeti szenzorok (levegőminőség, hőmérsékleti anomáliák) alacsony késleltetésű adatátvitelét, közvetlenül reagálva a klimatikus szélsőségekre.

Az antennák telepítésekor a városképi, esztétikai szempontokat szem előtt kell tartani, a rejtett, épülethomlokzatokba vagy utcabútorokba integrált megoldásokat kell előnyben részesíteni, biztosítva, hogy a technológiai fejlődés ne rontsa a pesterzsébeti városképet.

A nyújtott vezeték nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztés igényelnek, a szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakokra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. Az 1/2026. (I. 30.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 9. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 28. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé teszi a későbbiekben új telephely létesítését.



6. Védelmi és korlátozóelemek

6.1. Táj- és természetvédelmi elemek

A Részletes fejlesztési terv 2. Védelmi és korlátozási elemek című tervlapja és a Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei tervlapja a külön jogszabályok hatálya alá tartozó táj- és természetvédelmi területeket adatszolgáltatás alapján, tájékoztató elemként tartalmazzák. Az RSD medrét érintő [Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület](#) lehatárolását az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet tartalmazza, míg az [ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét](#) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) határozza meg. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.4.) MvM rendelet tartalmazza a [tájképvédelmi terület övezetét](#), amely Pesterzsébet területét a Ráckevei–Soroksári Duna-ág medrét és part menti, rekreációs területeit érinti. Az [Országos Erdőállomány Adattár](#) szerinti (üzemtervezett) erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai vonatkoznak.

6.2. Környezet- és katasztrófavédelmi korlátozások

Pesterzsébet közigazgatási területén a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján [veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem](#) nem működik, de két, IX. kerületben található üzem [iparbiztonsági veszélyességi övezetei](#) részben érintik a kerületet. A veszélyességi zónákkal érintett területekre vonatkozó korlátozásokat a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet melléklete tartalmazza. A Trtv.-ben meghatározott országos, kiemelt térségi és megyei övezetek közül a kerületet érintő [vízminőség-védelmi terület övezete](#) a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. mellékletében rögzítettek alapján került feltüntetésre. A vízminőség-védelmi terület övezete a kerület egészét érinti. Az övezetbe azok a védelem alatt álló területek tartoznak, amelyek a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra és használatra szánt vizek, a vízkivételi művek, valamint a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgálják.

A kerületet érinti [vízbázis védőövezet](#) (belső), illetve [vízbázis védőidom](#) (belső, külső, hidrogeológia A, hidrogeológiai B), amelyekre vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

6.3. Közlekedési korlátozások

A gyorsforgalmi utak és főútvonalak külterületi szakaszainak védőtávolságára vonatkozóan a közúti közlekedésről szóló 1988 évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése a közút forgalma miatt meghatározza a szomszédos területeken korlátozással érintett sáv szélességét. Külterületen (lakott területen kívüli forgalomszabályozással rendelkező szakaszon) 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.

A vasútvonalakkal kapcsolatosan a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 55. § (10) bekezdése meghatározza a vasútvonalak működése miatt a szomszédos területeken korlátozással érintett sáv szélességét. 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 gyorsvasúti vonal (HÉV) felszíni szakaszain zajló vonatforgalom miatt a pályával szomszédos területek beépítése kapcsán általánosan, az üzemeltetőnek a HÉV vonalakra vonatkozó Pályaépítési és fenntartási műszaki adatok, előírások tárgyú belső utasításában megfogalmazott 12-12 m-es minimális védőtávolság betartása indokolt.

A repülőterek le-felszálló légitárműveinek mozgását akadályozhatják, biztonságát veszélyeztethetik a magasabb építmények, ezért a repülőteret használó légitárművek aerodinamikai tulajdonságainak figyelembevételével – a repülőteret üzemeltetőjének bevonásával – kijelölt akadályoztatási felületen (megközelítési sáv és oldal sáv) belül magassági korlátozás kerül érvényesítésre az építmények telepítésére vonatkozóan.

6.4. Közműkorlátozások

Közművek vonatkozásában a kerület területét érinti [120 kV-os távvezeték és annak biztonsági övezete](#). A budapesti 120 kV/KöF alállomásokot, valamint a KöF kapcsoló-berendezéseket az ELMŰ Hálózati Kft. üzemelteti. A távvezeték biztonsági övezetének mértékét és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírásokat a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

Gázellátás tekintetében jelen vannak a kerület ellátását biztosító [nagyközepnyomású földgáz elosztóvezeték](#) nyomvonalak, valamint a kapcsolódó [gáznyomásszabályzók](#). Mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására a jogszabályok szerinti méretű [biztonsági övezet](#) feltüntetésre került.

6.5. Helyi építészeti örökség védelme

Pesterzsébet területét világörökségi és világörökségi várományos terület nem érinti, továbbá műemléket, történeti kertet és egyéb országos építészeti védelmet sem tartanak nyilván. A [fővárosi védelem](#) elemeit Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése a 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendeletének 4. melléklete határozza meg. A kerületben összesen 15 telket érint fővárosi rendeletben védett épület, további öt telket pedig fővárosi rendeletben védett épületegyüttes.

A [kerületi védelem](#) elemeit Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2019. (V.21.) önkormányzati rendelete a településképp védelméről határozza meg. A rendelet összesen 91 helyi védett építményt, 13 helyi védett utcaképet, továbbá a történelmi belváros területére kiterjedő helyi védett településszerkezetet jelöl ki.

A Lechner Tudásközpont 2026. évi adatszolgáltatása alapján Pesterzsébet területét összesen 10 [régészeti lelőhely](#) érinti, melyből a legnagyobb kiterjedésű Gubacs területét érinti, emellett további kisebb lelőhelyek jellemzően a kerület belső területein helyezkednek el.

6.6. Tervi elemek

Fejlesztési akcióterület Pesterzsébet területén két helyen került kijelölésre: fővárosi szinten a Fővárosi településtervben meghatározottak alapján Gubacs városrész északi területén (IX-XX-XXI/1 – Gubacsidűlő mellékközpont), kerületi szinten Erzsébetfalva és Pacsirtatelep városrészek határánál, a Helsinki út mentén (XX/1 – Helsinki út menti gazdasági terület (bővebben lásd 2.4. A Fejlesztési tervlap alátámasztása c. fejezet).

A Fővárosi településtervben meghatározott, Pesterzsébet területét érintő, jellemzően alulhasznosított és jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező **jelentős változással érintett területek** a kerületi fejlesztési tervben a helyi adottságokat figyelembe véve kerültek pontosításra a beépítésre szánt sajátos használat szerinti területeken (bővebben lásd 2.4. A Fejlesztési tervlap alátámasztása c. fejezet).

Védelemre érdemes természeti területként került lehatárolásra az Erzsébet-ér környezetében fennmaradt értékes gyeptársulások, vizes élőhelyek (Soroksár-újtelepi mocsárrét), valamint az ahhoz szervesen kapcsolódó Újtelepi-parkerdő értékes erdőrészei. A lehatárolás Főpolgármesteri Hivatal által készített szakértői élőhelyfelmérések alapján történt. A Trtv.-ben meghatározott **Földtani veszélyforrás terület** övezetének lehatárolásaként került feltüntetésre a Meddőhányó utcai egykori anyaglelőhely mesterségesen feltöltött, még nem rekultivált, déli területrésze, továbbá a felszínmozgásveszélyes geomorfológiájú, nagyobb lejtőkitettségű területeket, amelyek a 142-es sz. vasútvonal és a Téglagyári lakótelep nyugati oldalán találhatóak az RSD-vel párhuzamosan. a kármentesítéssel érintett (igazoltan szennyezett) ingatlanokon kívül az átalakulás előtt álló egykori, a környezetet potenciálisan terhelő gazdasági tevékenységek helyszínei. **Potenciálisan talajszennyezett terület**ként a Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának 2025. áprilisi adatszolgáltatása alapján kármentesítéssel érintett (igazoltan szennyezett) ingatlanokon kívül az átalakulás előtt álló egykori, a környezetet potenciálisan terhelő gazdasági tevékenységek helyszínei szerepelnek a tervlapon, az FTFT szerinti lehatárolást pontosítva, kiterjesztve a Helsinki út menti volt gazdasági zóna érintett ingatlanjaira, továbbá a Gubacsidűlő tervezett mellékközpont területére.

A kerület zöldinfrastruktúrájának kiemelten értékes elemeiként szerepelnek a tervlapon a **településképvédelmi meglévő vagy tervezett fasorok**. Ide tartoznak azok a településszerkezeti, illetve településképi szempontból megtartásra és fejlesztésre érdemes FTFT-ben meghatározott, illetve a helyi vizsgálatok alapján értékesnek ítélt egy- vagy kétoldali fasorok, továbbá azok a fásítandó utak, útszakaszok, amelyek a települési zöldhálózat szerves részeként értékelhetők. A dendrológiai szempontból kiemelten értékes, **megtartandó faegyedek** szintén szerepelnek a tervlapon, hangsúlyozva, hogy a városi környezetben minden fa érték, az országos jogszabály (282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről) és a kerületi rendelet (2018. (X.26.) önkormányzati rendelet a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról) értelmében fás szárú növényt kivágni csak a rendeletekben meghatározott, indokolt esetekben, engedély alapján lehetséges – pótlási kötelezettség teljesítése mellett.



7. A Fővárosi fejlesztési tervvel (FTFT) való összhang igazolása

A Fővárosi településfejlesztési terv (FTFT) a főváros fejlesztési terve, Budapest főváros rendezési szabályzata (BFRSZ) pedig a főváros településrendezési terve, amely a fővárosi fejlesztési tervben meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében készült, a főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan. Pesterzsébet településfejlesztési terve az FTFT-vel, míg a kerület területére készülő kerületi építési szabályzat (KÉSZ) a BFRSZ-szel összhangban készült, az alábbi fejezetekben igazoltak szerint.

7.1. FTFT– Jövőkép és Pesterzsébet fejlesztési terv – Jövőképe közötti összhang

Az FTFT által meghatározott jövőképkel a Pesterzsébet fejlesztési tervében megfogalmazott jövőképnek összhangban kell állnia, annak átfogó célkitűzéseire hozzá kell járulnia.

7.1.1. Távlati fejlesztési szándékok

A Fővárosi településfejlesztési terv, valamint Pesterzsébet fejlesztési terve is 4-4 távlati fejlesztési szándékot fogalmaz meg, melyek az alábbi táblázatban foglaltak szerint kapcsolódnak egymáshoz:

Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott távlati fejlesztési szándék	Kapcsolódó, FTFT-ben meghatározott távlati fejlesztési szándékok
1. Jó közlekedési kapcsolatok, funkciógazdagság	Budapest és várostérsége Magyarország szíve Budapest minőségi városi környezete vonzó otthon
2. Biztonságos lakókörnyezet minőségi szolgáltatásokkal	Budapest klímaturatos, a globális kihívásokra felkészült város Budapest minőségi városi környezete vonzó otthon
3. Szociális biztonság és esélyegyenlőség	Budapest és várostérsége Magyarország szíve Budapest egészségturatos közösség
4. Klímaadaptáció és környezetturatoság	Budapest klímaturatos, a globális kihívásokra felkészült város Budapest egészségturatos közösség

7.1.2. Legfőbb településfejlesztési elvek

A Fővárosi településfejlesztési terv, valamint Pesterzsébet fejlesztési terve szintén 4-4 legfőbb településfejlesztési elvet fogalmaz meg, melyek az alábbi táblázatban foglaltak szerint kapcsolódnak egymáshoz:

Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott legfőbb településfejlesztési elvek	Kapcsolódó, FTFT-ben meghatározott legfőbb településfejlesztési elvek
Együttműködés, partnerség	Nyitott és kezdeményező: új kihívásokra rugalmasan reagál, felkészült és partnerség alapú döntéseket hoz
Társadalmi igényekre alapozott fejlesztések	Esélyteremtő: elsősorban az itt élő embereket szolgálja
Klímaturatoság	Zöld: erőforrásaival jól gazdálkodik és védi a környezetét Értékalapú: az értékeire építve fejleszt
Digitalizáció, innováció	Nyitott és kezdeményező: új kihívásokra rugalmasan reagál, felkészült és partnerség alapú döntéseket hoz

7.2. FTFT – Stratégia és Pesterzsébet fejlesztési terv - Stratégia összhangja

A Fővárosi Közgyűlés által határozattal elfogadott FTFT által meghatározott hosszú és középtávú fejlesztési célokkal a Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott hosszú és középtávú céloknak összhangban kell állniuk.

7.2.1. Hosszú távú célok

Pesterzsébet fejlesztési terve 7 hosszú távú fejlesztési célt határoz meg, melyek az alábbiak szerint kapcsolódnak az FTFT által meghatározott 14 hosszú távú célhoz:

Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott hosszú távú cél	Kapcsolódó, FTFT-ben meghatározott hosszú távú településfejlesztési célok
1. Hatékony, takarékos területhasználat	7. Paradigmaváltás a közlekedésben 8. Hatékony, kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet 11. A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei
2. Változatos munkahely-kínálat és stabil helyi gazdaság	4. Versenyképes, fenntartható és inkluzív gazdaság 7. Paradigmaváltás a közlekedésben 8. Hatékony, kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet 9. A Dunával együtt élő város 11. A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei
3. Fenntartható mobilitás, színvonalas közlekedési kapcsolatok	2. Hatékonyan együttműködő várostérség 7. Paradigmaváltás a közlekedésben 8. Hatékony, kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet
4. Minőségi lakásállomány, biztonságos lakhatás	6. Energiahatékonyság és kibocsátás-csökkentés 10. Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése 12. Korszerű, megfizethető lakhatás 13. Optimalizált humán szolgáltatások, csökkenő egyenlőtlenségek 14. Befogadó, támogató és aktív társadalom
5. Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás	5. Alkalmazkodás a klímaváltozás hatásaihoz 6. Energiahatékonyság és kibocsátás-csökkentés 7. Paradigmaváltás a közlekedésben
6. Harmonikus épített környezet és zöldfelületi rendszer	5. Alkalmazkodás a klímaváltozás hatásaihoz 9. A Dunával együtt élő város 10. Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése
7. Aktív, sikeres, egészséges lakosság, összetartó közösség	8. Hatékony, kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet 13. Optimalizált humán szolgáltatások, csökkenő egyenlőtlenségek 14. Befogadó, támogató és aktív társadalom

7.2.2. Középtávú célok

Pesterzsébet fejlesztési terve 8 középtávú fejlesztési célt (melyből 6 tematikus és 2 területi cél) határoz meg, melyek az alábbiak szerint kapcsolódnak az FTFT által meghatározott 6 középtávú célhoz:

Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott középtávú cél	Kapcsolódó, FTFT-ben meghatározott középtávú településfejlesztési célok
1. Hozzáférhetőséget és biztonságot javító közlekedés-fejlesztés	1. Megfizethető és biztonságos lakhatás vonzó lakókörnyezetben 3. Zöld átállás: klíma- és környezetvédelem
2. Helyi szolgáltatások és munkahelyek minőségi fejlesztése	5. Fenntartható és inkluzív gazdaság 6. Városhatalmazás
3. Épületállomány energiahatékonyságának javítása, megújuló energia használat növelése	1. Megfizethető és biztonságos lakhatás vonzó lakókörnyezetben 3. Zöld átállás: klíma- és környezetvédelem
4. A biztonságos és zöld kerület feltételeinek javítása	1. Megfizethető és biztonságos lakhatás vonzó lakókörnyezetben 2. Egészség és gondoskodás 3. Zöld átállás: klíma- és környezetvédelem
5. Lakásállomány bővítése és korszerűsítése	1. Megfizethető és biztonságos lakhatás vonzó lakókörnyezetben 3. Zöld átállás: klíma- és környezetvédelem
6. Humán szolgáltatások fejlesztése a társadalmi igényekre reagálva	2. Egészség és gondoskodás 6. Városhatalmazás
7. Központrendszer megerősítése	1. Megfizethető és biztonságos lakhatás vonzó lakókörnyezetben 3. Zöld átállás: klíma- és környezetvédelem 4. Értéktörző és értéktörő minőségi városfejlesztés
8. Lakótelepek	1. Megfizethető és biztonságos lakhatás vonzó lakókörnyezetben 3. Zöld átállás: klíma- és környezetvédelem 4. Értéktörző és értéktörő minőségi városfejlesztés

7.3. FTFT – Cselekvési program és Pesterzsébet fejlesztési terve – Cselekvési programjának összhangja

A cselekvési program mind a fővárosi, mind a pesterzsébeti településtervezési terv esetében a fejlesztési terv operatív végrehajtási fejezete, melyek tervezett időhorizontja 2036, vagyis a következő uniós pénzügyi ciklus záró éve. Mindkét terv esetében azon rövid és középtávú beavatkozások kerültek bemutatásra, melyek az egyes tervekben kitűzött fejlesztési célok eléréséhez járulnak hozzá. A 7.2. *A Fővárosi településfejlesztési terv – Stratégia és Pesterzsébet fejlesztési terv - Stratégia hosszú és középtávú fejlesztési céljainak összhangja* c. fejezetben igazoltak szerint a két terv fejlesztési céljai összhangban állnak, emiatt a Pesterzsébet fejlesztési tervének 3. *Cselekvési program* c. fejezetében kifejtett beavatkozások és intézkedések is összhangban állnak és hozzájárulnak a Fővárosi településtervezési tervben meghatározott beavatkozásokkal és intézkedésekkel.

Pesterzsébet fejlesztési terve két akcióterületet határoz meg, melyekre a vonatkozó előírásokat és céladatokat a Cselekvési program 3.4. *A fejlesztési akcióterületek bemutatása, lehatárolása, fejlesztési céljai és tevékenységei* című fejezete tartalmazza. Az FTFT jelöli ki a IX-XX-XXI/1 – Gubacsidűlő mellékközpont hosszú távú akcióterületet. Az akcióterületre vonatkozó előírások Pesterzsébet fejlesztési tervében a kerületre vonatkozóan tovább bontásra és részletezésre kerültek a helyi igényekhez és sajátosságokhoz igazodóan.

7.4. FTFT Fejlesztési tervlapjának és Pesterzsébet Részletes fejlesztési tervlapjának összhangja

A Fejlesztési tervlap – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használat szerinti területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki és zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét. A Fejlesztési tervlap fő szerkezeti elemei képezik a városszerkezet alakításának kereteit, melyek a következők:

- a szerkezetalkotó területi elemek,
- a központrendszer pontszerű elemei,
- a szerkezetet meghatározó hálózati elemek – (műszaki és a természeti).

A TÉKA rendelkezései alapján és az FTFT általános területhasználati rendszeréhez alkalmazkodva szükséges Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározni a kerület tervezett sajátos területhasználati rendszerét.

7.4.1. Az FTFT-ben meghatározott általános használatok rendszerének és a Pesterzsébet fejlesztési tervében kijelölt sajátos használatok rendszerének összhangja

A TÉKA szerint egy település területét beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre kell bontani, és azokon belül kell meghatározni az általános használatot az FTFT Fejlesztési tervlapján. Ez a tervlap az alapja Budapest főváros rendezési szabályzatának (BFRSZ) is. Az FTFT a TÉKA 6.§ (5) bekezdéséhez illeszkedve, mivel az FTFT a BFRSZ alapját is adja, a TÉKA meghatározott általános használatait tovább bontja a helyi adottságoknak megfelelően. A TÉKA 7.§ (1) bekezdése alapján Pesterzsébet fejlesztési terve az FTFT-ben meghatározott általános használatokon belül, a helyi adottságok figyelembevételével határozza meg építési övezetként vagy övezetként a sajátos használatok és területeik rendszerét.

7.4.1.1. Beépítésre szánt területek

A lakóterületek besorolásának megkülönböztetése a beépítés eltérő sűrűségén és a karakter jellegzetes elemein alapul. A TÉKA rendelkezései alapján és az FTFT szerint a lakóterületek Pesterzsébetben az alábbiak:

FTT szerinti általános használat	Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott sajátos használatok
Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)	Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)
Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)	Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T/L) Nagyvárosias telepszerű lakóterület lakossági ellátást biztosító létesítményei elhelyezésére szolgáló terület (Ln-T/E)
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, hagyományosan kialakult lakóterület (Lk-1/K) Kisvárosias, jellemzően szabadonállóan beépített lakóterület (Lk-1/SZ) Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület lakossági ellátást biztosító létesítményei elhelyezésére szolgáló terület (Lk-1/E)
Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)	Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)

Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)	Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)	Kertvárosias, intenzív beépítésű, hagyományosan kialakult lakóterület (Lke-1/K) Kertvárosias, intenzív, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület (Lke-1/SZ) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület lakossági ellátást biztosító létesítményei elhelyezésére szolgáló terület (Lke-1/E)

A TÉKA rendelkezései alapján és az FTT szerint a vegyes területek Pesterzsébeten az alábbiak:

FTT szerinti általános használat	Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott sajátos használatok
Mellékközpont terület (Vt-M)	Mellékközpont területe (Vt-M)
Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)	Kiemelt jelentőségű helyi központ jellemzően kisvárosias karakterű területe (Vt-H/Lk) Kiemelt jelentőségű helyi központ jellemzően nagyvárosias karakterű területe (Vt-H/Ln)
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)	Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület lakossági ellátást biztosító létesítményei elhelyezésére szolgáló terület (Vi-2/E) Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű, lakórendeltetést is megengedő terület (Vi-2/L)
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)	Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)

A TÉKA rendelkezései alapján és az FTT szerint a gazdasági területek Pesterzsébeten az alábbiak:

FTT szerinti általános használat	Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott sajátos használatok
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Gubacspusztai kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz/G) Helsinki út menti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz/H)
Általános gazdasági terület (Gá)	Általános gazdasági terület (Gá)

A TÉKA rendelkezései alapján és az FTT szerint a különleges beépítésre szánt területek Pesterzsébeten az alábbiak:

FTT szerinti általános használat	Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott sajátos használatok
Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)	Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

Az FTT alkalmazza a településrendezési szabályzat alapján a több területhasználati módot megjelenítő, egymás mellett vegyesen alkalmazható területhasználatot. A TÉKA keretein belül a kertvárosias területeken nincs lehetőség megfelelő intenzitású helyi alközpontok kialakítására, ezért az FTT lehetővé teszi az intézményi vegyes és kertvárosias lakóterület (Vi-2/Lke-1, Vi-2/Lke-2, Vi-2/Lke-3) alternatív alkalmazását, egyrészt lineáris területsávban kijelölt főúttal határos kertvárosias területek

esetében, másrészt a nagyobb, összefüggő kertvárosias lakóterületeken szükség van kisebb központhelyek kijelölésére. Pesterzsébet területén

7.4.1.2. Beépítésre nem szánt területek

Az FTT-ben lehatárolt közúti- és egyéb kötőtpályás közlekedési területek a fejlesztési tervben átvételre kerültek, valamint kiegészültek azokkal a helyi jelentőségű elemekkel, amelyek a fővárosi terv szintjén nem jelennek meg. A BFRSZ alapján lehatárolásra kerültek a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág mentén kijelölt természetközeli (meglévő) és városias (tervezett) sétányok területei.

FTT szerinti általános használat	Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott sajátos használatok
Közúti közlekedési terület (KÖu)	Fővárosi jelentőségű közúti közlekedési terület (KÖu)
Egyéb kötőtpályás közlekedési terület (KÖe-K)	Egyéb kötőtpályás közlekedési terület (KÖe-K)
Bármely általános használat szerinti terület	Helyi (kerületi) jelentőségű közúti közlekedési terület (KÖu-K) Gyalogosutak (KÖu-Kgy) Természetközeli sétány (KÖu-St) Városias sétány (KÖu-Sv)

Az FTT-ben lehatárolt zöldterületek méret és komplexitása alapján kerülnek megbontásra közpark és közkert sajátos használatokba. A fejlesztési tervben lehatárolásra kerülnek a kerületi jelentőségű közterek, amelyek az FTT-ben nagyrészt a telepszerű lakóterületek részeként szerepelnek. A zöldterületek rendszerét egészítik ki a bármely általános használat szerinti területen belül (elsődlegesen Ln-T és Lk-T területen belül) kijelölt Kerületi jelentőségű fásított közterek (KÖu-Fk). A TÉKA rendelkezései alapján és az FTT szerint a zöldterületek és fásított közterek Pesterzsébeten az alábbiak:

FTT szerinti általános használat	Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott sajátos használatok
Közpark, közkert (Zk)	Közpark (Zk-Kp) Közkert (Zk-Kk)
Bármely általános használat szerinti terület	Kerületi jelentőségű közkert és fásított köztér (Zkk, KÖu-Fk)
Zk min %	Zk min %

Az erdőterületek lehatárolása és sajátos használat szerinti besorolása megfelel az FTT által meghatározottaknak. A TÉKA rendelkezései alapján és az FTT szerint az erdőterületek Pesterzsébeten az alábbiak:

FTT szerinti általános használat	Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott sajátos használatok
Védőerdő (Ev-1)	Védőerdő (Ev-1)
Rekreációs célú erdőterület (Er)	Rekreációs célú erdőterület (Er)

A beépítésre nem szánt különleges területek tekintetében az FTT szerinti általános használat és Pesterzsébet sajátos használata azonos.

FTT szerinti általános használat	Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott sajátos használatok
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)
Temető területe (Kb-T)	Temető területe (Kb-T)

A vízgazdálkodási területek szintén az FTT szerinti általános használatban rögzített tagolásban jelennek meg Pesterzsébet fejlesztési tervlapján, azt tovább részletezni nem indokolt.

FTT szerinti általános használat	Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott sajátos használatok
Folyóvizek medre és partja (Vf)	Folyóvizek medre és partja (Vf)
Állóvizek medre és partja (Vá)	Állóvizek medre és partja (Vá)

7.4.1.3. Egyéb szerkezeti elemek

Az FTFT Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás „Egyéb szerkezeti elemek” Pesterzsébet területét érintő elemei Pesterzsébet Fejlesztési tervlapján is feltüntetésre kerültek. Ideértve a fejlesztési területeket (részletesen 3.1. fejezetben), a zöldinfrastruktúra elemeket (részletesen 4. fejezetben) és a közlekedési infrastruktúra elemeket (részletesen 5. fejezetben) is.

7.4.2. Az FTFT-ben és Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott közlekedési infrastruktúra rendszerének összhangja

A közlekedési infrastruktúra elemei mind a közúthálózat (gyorsforgalmi út, I. és II. rendű főutak, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak), mind a kötöttpályás közlekedési hálózat elemei (vasút, gyorsvasút, villamos) és a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra tekintetében a FTFT 2. Közlekedési infrastruktúra c. tervlapján feltüntetésre kerültek. A hivatkozott tervlap tartalmazza továbbá a jelentősebb műtárgyakat (pl. Duna-hidak, külön szintű közúti-vasúti keresztezéseket), a P+R rendszerű parkolás kialakítására alkalmas helyszíneket és a közlekedési létesítmények üzemeltetéséhez kapcsolódó jelentősebb pontszerű létesítményeket (pl. járműtelepek, megállóhelyek stb.) is.

A fővárosi jelentőségű közlekedési infrastruktúra meglévő és tervezett létesítményeinek Pesterzsébet területét érintő elemei Pesterzsébet Részletes fejlesztési tervlapjának 1. Sajátos használat c. tervlapján feltüntetésre kerültek.

7.4.3. Az FTFT-ben és Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott beépítési magasságra vonatkozó elemek összhangja

A TÉKA-ban nincsenek meghatározott magassági értékek sem a településközponti vegyes területekre, sem az intézményi vegyes területekre, azonban az FTFT-ben a magassági szabályozást igénylő területek és az ezekre vonatkozó magasság-szabályozási elvek, elvárások meghatározásra kerültek a Méptv-ben kapott felhatalmazás alapján. A fővárosi településterv a beépítési magassággal kapcsolatosan az alábbi területeket és eseteket különbözteti meg Pesterzsébet területére vonatkozóan 3. Beépítési magasság c. tervlapján:

- egyes, jelentős változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória) Gubacsidűlő tervezett mellékközpont területén;
- magasház számára nem igénybe vehető területek, melyek Pesterzsébet nagyvárosias lakóterületein, településközponti vegyes területein és intézményi vegyes területein kerültek jelölésre;
- magasház számára igénybe vehető területek közül magasház elhelyezésére kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 65 méter lehet szintén Gubacsidűlő tervezett mellékközponti területén került kijelölésre.

Az FTT-ben meghatározott magassági korlátozásokkal és lehetőségekkel összhangban álló építésjogokat Pesterzsébet Önkormányzata a Kerületi Építési Szabályzatában biztosítja.

7.4.4. Az FTFT-ben és Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott örökségvédelmi elemek rendszerének összhangja

Az épített környezet védelmének bemutatása érdekében az FTFT 4. Örökségvédelem c. tervlapján megkülönböztetésre kerültek – külön adatszolgáltatás alapján – a nemzetközi és országos művi értékvédelem, valamint a helyi értékvédelem elemei. Pesterzsébet területét fővárosi helyi védettségű építmények és fővárosi helyi védettségű épületegyüttes érinti, melyek telkei Pesterzsébet Részletes fejlesztési tervlapjának 2. Védelmi és korlátozási elemek c. tervlapján kerültek feltüntetésre.

7.4.5. Az FTFT-ben és Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott zöldfelület-, táj- és természetvédelmi rendszer összhangja

A zöldinfrastruktúra, illetve a táj- és természetvédelem szempontjából védett és védelemre érdemes területeket az FTFT 5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem c. tervlapján megkülönböztetésre kerültek – külön adatszolgáltatás alapján – a nemzetközi és országos művi értékvédelem, valamint a helyi értékvédelem elemei. Pesterzsébet területét Natura 2000 természetmegőrzési terület, Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület, a Trtv.-ben meghatározott Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és a Tájképvédelmi terület övezete, míg a fővárosi elemek közül a kerületi szinten pontosított Védelemre érdemes természeti terület és a Településképvédelmi jelentőségű fasorok érintik, amelyek Pesterzsébet Részletes fejlesztési tervlapjának 2. Védelmi és korlátozási elemek c. tervlapján kerültek feltüntetésre.

7.4.6. Az FTFT-ben és Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott környezet- és katasztrófavédelmi rendszer összhangja

A környezetvédelem és katasztrófavédelem szempontjából meghatározó, korlátozást jelentő területeket az FTFT 6. Környezet- és katasztrófavédelem c. tervlapja tartalmazza a magasabb rendű jogszabállyal érvényesülő elemek mellett, fővárosi szinten meghatározott elemekkel kiegészítve. Pesterzsébet területét a magasabb rendű jogszabállyal érvényesülő elemek közül a Trtv.-ben meghatározott Vízminőség-védelmi terület övezete és a Földtani veszélyforrás terület övezete, továbbá az FTFT-nek megfelelően lehatárolt Veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek iparbiztonsági veszélyességi övezetei, míg a fővárosi elemek közül a kerületi szinten pontosított Potenciálisan talajszennyezett területek érintik, amelyek Pesterzsébet Részletes fejlesztési tervlapjának 2. Védelmi és korlátozási elemek c. tervlapján kerültek feltüntetésre.

7.4.7. Az FTFT-ben és Pesterzsébet fejlesztési tervében meghatározott védelmi és korlátozási területek és elemek rendszerének összhangja

A közlekedési infrastruktúra szempontjából korlátozást jelentő területeket a magasabb rendű jogszabállyal érvényesülő elemek mellett (gyorsforgalmi utak és főútvonalak külterületi szakaszainak védőtávolsága, vasútvonalak védőtávolsága, repülőtér akadálykorlátozási felülete) a fővárosi szinten meghatározott elemekkel kiegészítve (közúti forgalomtól védett övezetek összefüggő területei, gyorsvasúti vonal védelmi zónája, ill. védőtávolsága) az FTFT 7. Védelmi, korlátozási területek c. tervlapja ábrázolja.

Pesterzsébet területét a magasabb rendű jogszabállyal érvényesülő elemek közül a gyorsforgalmi utak és főútvonalak külterületi szakaszainak védőtávolsága, vasútvonalak védőtávolsága, repülőtér akadálykorlátozási felülete, míg a fővárosi elemek közül a gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága érinti, amelyek Pesterzsébet Részletes fejlesztési tervlapjának 2. Védelmi és korlátozási elemek c. tervlapján kerültek feltüntetésre.

Közműinfrastruktúra szempontjából az FTFT 7. Védelmi, korlátozási területek c. tervlapja alapján Pesterzsébet területét a más jogszabállyal érvényesülő elemek közül 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete érinti, amely Pesterzsébet Részletes fejlesztési tervlapjának 2. Védelmi és korlátozási elemek c. tervlapján 120 kV-os főelosztóhálózati szabadvezeték tengelye és biztonsági övezetként feltüntetésére került a más jogszabállyal érvényesülő elemek között.

7.5. Az FTFT BFRSZ és a KÉSZ összhangja

A fővárosi rendezési szabályzat a településrendezés és az építés kerületi és fővárosi szintű összehangolt rendjének biztosítása érdekében kiadott fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz. A BFRSZ állapítja meg

- a főváros teljes közigazgatási területére a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét,
- az építési övezetekre és a különleges beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan alkalmazható szintterületi átlagértéket,
- a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes általános használatokra vonatkozóan a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot, és
- a fővárosi műszaki infrastruktúra elemek területbiztosítását.

A KÉSZ a BFRSZ rendelkezéseivel összhangban készül.

7.5.1. A BFRSZ rendelkezéseinek való megfelelés

Szintterületi átlagérték

4. § (1) A 2–31. mellékletben foglalt tervlapok az általános használat szerinti területekre vonatkozóan területi meghatározással rögzítik a szintterületi átlagértéket, amelyet a helyi építési szabályzatban megállapított építési övezetek és beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú, jelentős zöldfelületű (Kb-Rek) övezetek beépítési határértékeinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy az általános használat szerinti területen belül meghatározott összes építési övezet, vagy az összes

beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg – a (2) bekezdésben foglaltak betartása mellett – a szintterületi átlagérték alapján számított szintterületet.

→ Az előírás a XX. kerület területén teljesül. A beépítési sűrűség ellenőrzését a fejezet 7.5.2. pontja alatt lévő táblázatok tartalmazzák.

4. § (2) A szintterületi átlagértékbe nem számít bele a nagyvárosias és a kisvárosias telepszerű lakóterületeken (Ln-T és Lk-T) az erkélyek és a loggiák területe.

→ A szintterületi átlagérték számításnál figyelembevételre került.

4. § (3) A szintterületi átlagérték (a továbbiakban: szá) 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt értéke

a) az adott általános használat szerinti területen elhelyezhető rendeltetések bruttó szintterületének és az általános használat szerinti terület területének hányadosaként számított funkcionális szintterületi átlagértékből, és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási szintterületi átlagértékből tevődik össze.

→ A szabályzatban a „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke funkcionális szintterületi mutató értékből (szf) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók– a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szp) adódik össze (szm=szf+szp). A beépítési sűrűség ellenőrzését a fejezet 7.5.2. pontja alatt lévő táblázatok tartalmazzák.

4. § (4) Egy adott általános használat szerinti területen belül a 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon meghatározott szá alapján az építési övezetek, övezetek előírásait és beépítési paramétereit a helyi építési szabályzatban differenciáltan lehet meghatározni.

→ A rendelkezés figyelembevételével kerültek meghatározásra az építési övezetek, övezetek.

4. § (5) Az általános használat szerinti területen belül meghatározott összes építési övezet megengedett parkolási célú szintterülete nem haladhatja meg a vonatkozó parkolási szintterületi átlagérték alapján számított szintterületet, a (6) bekezdésben foglaltak betartása mellett.

→ Figyelembevételre került.

4. § (6) A 33. mellékletben foglalt tervlapon meghatározott belső zóna területén a parkolási célú szintterület számításánál a védelemmel érintett ingatlanok területét nem kell beszámítani.

→ A kerület területét nem érinti.

5. § (1) Azokban az esetekben, ahol a 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt kétszintű általános használat szerinti terület esetén a közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-

Közl-É) a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területhasználat, a kiegészítő használatra csak a 2,0 funkcionális szintterületi átlagérték feletti rész vehető igénybe.

→ A területet nem érinti.

5. § (2) Azokban az esetekben, ahol a 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt kétszintű általános használat szerinti terület esetén a beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület (KÖu) vagy a kötöttpályás közlekedési terület (KÖe-K) általános területhasználat a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területhasználat, a kiegészítő használatra csak az 1,0 funkcionális szintterületi átlagérték feletti rész vehető igénybe.

→ A kerület területét nem érinti.

5. § (3) Azokban az esetekben, ahol a 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon átmeneti hasznosítás biztosított a beépítésre szánt általános használat szerinti terület céljára, a funkcionális szintterületi átlagérték nem lehet magasabb a tervezett általános használat szerinti terület funkcionális szintterületi átlagértékénél, de legfeljebb 2,0.

→ A kerület területét nem érinti.

5. § (4) A fővárosi kerület közigazgatási határa egyúttal az általános használat szerinti terület határa is.

→ Figyelembevételre került.

Egyes területek legnagyobb beépítési magasságára vonatkozó előírások

→ Magas műtárgy a kerület teljes területén tiltásra került.

→ Az I. és II. párkánymagassági kategória területeinek előírásai a kerület területét nem érintik.

→ A III. párkánymagassági kategória területeinek előírásai a kerület területét nem érintik, mert III. párkánymagassági kategória és magasház létesítés lehetősége kizárólag a Vt-M területét érinti a BFRSZ szerint. Ezen a területen a KÉSZ viszont szabadonálló beépítési módot határoz meg és nem teszi lehetővé magasház elhelyezését.

A közlekedési és közműinfrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

Közúti közlekedési terület (KÖu)

15. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe a 2–31. mellékletben foglalt tervlapok szerint meghatározott.

→ Figyelembevételre került a Szabályozási tervlap övezeti rendszerében.

16. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlannyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, valamint az egyéb kötőtpályás közlekedési területeken (KÖe-K) az ott korábban jogszerűen megvalósított nem közlekedési rendeltetésű épületek továbbra is az eredeti vagy a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő használatban tarthatók és felújíthatók, akadálymentesítést szolgáló épületrészek létesítését kivéve nem bővíthetők, az eredeti vagy jelenlegi rendeltetések nem módosíthatók és számuk nem bővíthető.

→ Nem kerül alkalmazásra.

17. § (1) A rendszeres közúti gépjárműforgalom számára rendelkezésre álló felület a közúti közlekedési területen (KÖu) a forgalomcsillapítás érdekében csökkenthető, különösen a közúti sávok számára és keresztmetszeti kialakítására vonatkozóan, az irányadó útügyi műszaki előírások figyelembevételével.

→ Figyelembevételre került.

17. § (2) A rendszeres közúti gépjárműforgalom a közúti közlekedési területen (KÖu) belül kizárólag a 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4) besorolású területeken szüntethető meg.

→ Figyelembevételre került a közlekedési övezetek általános előírásainál.

Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek

18. § A 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű korzó” megnevezésű útvonalak kialakításakor legalább 6,0 méter széles gyalogosfelületet kell biztosítani, amely kizárólag az egyéb meglévő közlekedési elemek és közműlétesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A korzó kialakítása során a műemléki szempontok figyelembevétele mellett meg kell teremteni a Duna-parttal való kapcsolatot, kivéve ott, ahol annak fizikai akadály van.

→ A kerület területét nem érinti.

19. § A 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű városias sétány” megnevezésű útvonalakon legalább 4,0 méter széles burkolt felületet kell kialakítani, amely kizárólag a zöldinfrastruktúra, az egyéb meglévő közlekedési elemek és közműlétesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A sétányon kerékpáros infrastruktúra is elhelyezhető, amennyiben a megfelelő szélesség biztosított a gyalogos forgalom számára, és a kerékpáros forgalom biztonságosan elválasztható a gyalogos forgalomtól. A sétány mentén – amennyiben azt a meglévő közműlétesítmények lehetővé teszik – legalább egyoldali fasort kell telepíteni.

→ Figyelembevételre került a városias sétány övezetére vonatkozó előírásokban.

20. § A 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány” megnevezésű útvonalon a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét és anyaghasználatát oly módon kell kialakítani, hogy a természeti környezet értékei ne sérüljenek. Közvilágítás csak indokolt esetben létesíthető, és akkor is kizárólag természetbarát megoldások alkalmazásával.

→ Figyelembevételre került a természetközeli sétány övezetére vonatkozó előírásokban.

Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások

21. § A 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon területileg meghatározott ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területek, valamint a jelentős változással érintett területek esetében a helyi építési szabályzatban biztosítani kell

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe veendő tervezett közutak legalább gyűjtőút- hálózati szerepkörét,
- b) a kertvárosias (Lke) és kisvárosias lakóterületek (Lk) esetében – a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével – a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- c) a kertvárosias (Lke) és kisvárosias lakóterületek (Lk) esetében – a lakó-pihenő övezetként tervezett területek kivételével – a tervezett közúton és közforgalom előtt el nem zárt magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra helyigényét, és
- e) az újonnan kialakuló telekstruktúrával rendelkező, beépítésre szánt területeken azt, hogy a telektömb hosszának mérete – a 22. § szerinti területek, valamint a gazdasági és a különleges építési övezetek kivételével – nem haladhatja meg a 250,0 métert, a közforgalom előtt el nem zárt magánutakat is figyelembe véve.

→ **Nem kerül alkalmazásra.**

22. § A 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon területileg meghatározott ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület lakó- és vegyes általános használat szerinti területeinek helyi építési szabályzatban történő lakódomináns tervezésekor biztosítani kell, hogy

- a) a terület minden egyes építési telkétől mért 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen, és
- b) a telektömb hossza ne haladja meg a 150,0 métert.

→ **A kerület területét nem érinti.**

Járművek elhelyezése

23. § Autómentes terület kialakításakor a mentesített telken levő önálló rendeltetések használatának biztosításához szükséges személygépjármű-várakozóhely elhelyezhető a terület határán lévő, kizárólagosan vagy nagyobb részben parkolásra szolgáló telken is, ha

- a) a terület mentesített telkeinek minden önálló rendeltetésétől 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül elérhető befogadó ingatlanon biztosítható a használatához szükséges személygépjármű-elhelyezési lehetőség,
- b) a mentesített telek önálló rendeltetésének tulajdoni lapján megjelenik a befogadó ingatlan mint a személygépjármű-elhelyezési lehetőség kötelezettje, és
- c) a befogadó ingatlan tulajdoni lapján megjelenik a mentesített telek önálló rendeltetése mint a személygépjármű-elhelyezési kötelezettség kedvezményezettje.

→ **Nem kerül alkalmazásra.**

A P+R infrastruktúrára vonatkozó előírások

24. § (1) A 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül legalább az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítmény elhelyezését biztosítani kell.

→ Figyelembevételre került a P+R infrastruktúrára vonatkozó előírásoknál.

24. § (2) A P+R rendszerű parkolási létesítmények és a B+R rendszerű kerékpár tárolók ütemezetten is megvalósíthatók.

→ Figyelembevételre került a P+R infrastruktúrára vonatkozó előírásoknál.

25. § A 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű-befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű kerékpártárolási lehetőséget is biztosítani kell.

→ Figyelembevételre került a P+R infrastruktúrára vonatkozó előírásoknál.

26. § P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon nem jelölt, de a 33. mellékletben foglalt tervlapon jelölt belső zóna területén kívül eső, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszíneken is létesíthető, ha az

a) metró- és HÉV-vonalak megállóinak kijárataitól 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, vagy

b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállóinak végétől mért 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.

→ Figyelembevételre került a P+R infrastruktúrára vonatkozó előírásoknál.

Közlekedési infrastruktúrára vonatkozó egyéb rendelkezések

27. § A 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken meghatározott szélességet növelni vagy csökkenteni egyaránt lehet, de a 34. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra-elemek elhelyezését a folyópályaszakaszokon biztosítani kell.

→ Nem kerül alkalmazásra.

28. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területek gyalogosjárdáin a forgalom számára szükséges a berendezési és biztonsági sáv nélkül értelmezett gyalogossáv szélességét – amelybe a járható faveremrács benyúlhat – folyamatosan és elhúzásmentesen kell fenntartani úgy, hogy

a) a Nagykörúton és az azon belül elhelyezkedő területen a gyalogossáv szélessége

aa) a 35. mellékletben foglalt tervlapon jelölt területeken legalább 3,0 méter, egyéb területeken legalább 1,5 méter, és

ab) nem kisebb, mint a meglévő gyalogosjárda szélességének 50%-a;

b) a Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogossáv szélessége

ba) legalább 2,0 méter, és

bb) nem kisebb, mint a meglévő gyalogosjárda szélességének 50%-a.

→ Figyelembevételre került a közterületen lévő építményekre vonatkozó előírásoknál.

29. § (1) *Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros-felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.*

→ **Figyelembevételre került a közhasználat céljára átadott területek kialakítására vonatkozó előírásoknál.**

29. § (2) *Gyorsvasúti vonal (metró, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0–12,0 méter széles sávon belül új épület csak az érintett közösségi közlekedési szolgáltatást üzemeltető szervezet hozzájárulásával létesíthető.*

→ **Figyelembevételre került az egyéb kötöttpályás közlekedési területekre vonatkozó előírásoknál.**

29. § (3) *Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak az egyéb légi közlekedési területen (KÖe-L), repülőtér területen (K-Közl-R), egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló területen (K-Eü), honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló területen (K-Hon) és honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (Kb-Hon) területen, valamint katasztrófavédelmi és egészségügyi funkciók kiszolgálása számára létesíthető.*

→ **Figyelembevételre került a légi közlekedésre vonatkozó előírásoknál.**

29. § (4) *Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a gazdasági területek és a nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai (K-Log), repülőtér (K-Közl-R), kikötő (K-Közl-K) általános használat szerinti területek kivételével – csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.*

→ **Figyelembevételre került a magánutakra vonatkozó előírásoknál.**

29. § (5) *Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új közút és közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként akkor létesíthető, ha a végén a hulladékszállító és a katasztrófavédelmi feladatokat ellátó tehergépjárművek számára a megfelelő, legalább 15x15 méteres területű forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.*

→ **Figyelembevételre került a magánutakra vonatkozó előírásoknál.**

29. § (6) *Tervezett közúti vagy vasúti alagút jelölés tengelyétől mért 20,0-20,0 méter széles sávban – amennyiben az kéregalagútként tervezett – a műtárgy megvalósításáig épület nem létesíthető.*

→ **Nem kerül alkalmazásra.**

A közműinfrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

30. § (1) *Minden általános használat szerinti területen az 1 hektárnál kisebb telekigényű terepszint feletti meglévő közműlétesítmények területeit a helyi építési szabályzatban eltérő építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni vagy egyedi jelöléssel kell feltüntetni.*

→ **Figyelembevételre került.**

30. § (2) Minden általános használat szerinti területen a helyi építési szabályzatban építési övezet vagy övezet határozható meg a tervezett

- a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
- b) önálló épületként elektromos alállomások,
- c) gázátadó állomások,
- d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint
- e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések elhelyezésére.

→ Figyelembevételre került.

30. § (3) A záportározó és a terepszint alatti, meglévő vízmedence és átemelő helybiztosítását a helyi építési szabályzatban az érintett építési övezet vagy övezet területén lehetővé kell tenni.

→ Figyelembevételre került.

30. § (4) Az egyes ingatlanokon keletkező csapadékvíz késleltetett elvezetését, helyben tartását, kezelését, illetve hasznosítását biztosító berendezések, műtárgyak, infrastruktúra-elemek helybiztosítását a helyi építési szabályzatban az érintett építési övezet vagy övezet területén lehetővé kell tenni.

→ Figyelembevételre került.

31. § (1) A 30. § (1)–(3) bekezdésében meghatározott közműlétesítmények helybiztosításának megszüntetése csak az érintett közműszolgáltató hozzájárulása esetén lehetséges.

→ Figyelembevételre került.

31. § (2) A beépítésre szánt területen – a (3) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.

→ Figyelembevételre került.

31. § (3) Egyedi szennyvíztisztító berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonatorna.

→ Figyelembevételre került.

31. § (4) Egyesített rendszerű csatornahálózattal vagy elválasztott rendszerű csapadékcsonatornával érintett területről a befogadó csatornába történő csapadékvíz-bevezetés csak minimum 30 perces késleltetéssel vagy a befogadó által előírtak alapján lehetséges.

→ Figyelembevételre került.

31. § (5) Alábányászott, alápincézett és csúszásveszélyes területen a csapadékvíz szikkasztása nem megengedett, a csapadékvíz elvezetéséről elválasztott rendszerű csapadékvíz-csonatornával vagy nyílt

árkos elvezetéssel kell gondoskodni, vagy a csapadékvíz az ingatlanon belül tározandó, amely esetben gondoskodni szükséges a tározott csapadékvíz nem szikkasztással történő másodlagos hasznosításáról.
→ Figyelembevételre került.

31. § (6) A csapadékvíz visszatartása érdekében minden 500 m²-t meghaladó alapterületű, lapostetős új épület esetében minden épületrész legfelső építményszintjének zárófödémén a gépészeti berendezésekkel igénybe nem vett területeket – ide nem értve a napkollektorokat vagy napelemeket – legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani.

→ Figyelembevételre került az építési övezetekre vonatkozó általános előírásokban.

Egyéb rendelkezések

32. § (1) A nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) általános használat szerinti területen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias (Lk) vagy kertvárosias (Lke) általános használat szerinti területnek megfelelő építési övezet is meghatározható.

→ Figyelembevételre került.

32. § (2) Amennyiben vegyesen alkalmazható területhasználatként az általános használat szerinti intézményi vegyes terület (Vi) vagy kertvárosias lakóterület (Lke) jelölt, akkor intézményi vegyes építési övezet kijelölése esetén legfeljebb 12,5 méteres legnagyobb párkánymagasság határozható meg.

→ Figyelembevételre került.

32. § (3) Magasházak helye a helyi építési szabályzatban csak olyan látványvizsgálat alapján jelölhető ki, amely igazolja, hogy a tervezett épület látványa – olyan forgalmas látványközpontokból, mint a Gellért-hegy és a Budai Várhegy kilátópontjairól, a Duna-partokról és a hidakról feltáruló nézetekből – nem veszélyeztetni Budapest városképének harmóniáját, különösen a világörökségi területek védett látványát, valamint nem eredményez zavaró együttlétszódást a Parlament, a Szent István-bazilika, a Gellért-hegy, a Budai Várhegy és a Hősök tere által meghatározott kiemelt városképi hangsúlyokkal.

→ Nem került kijelölésre magasház hely.

32. § (4) A kétszintű általános használat szerinti terület esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket az 5. § (1) és (2) bekezdése figyelembevételével kell meghatározni.

→ A kerület területét nem érinti.

33. § (1) A 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon meghatározott elemekre vonatkozóan a helyi építési szabályzat készítése során

- a) a közúti közlekedési (KÖu) általános használat szerinti terület szélessége növelhető
 - aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése vagy új csomópont létesítése esetén,
 - ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése vagy utólagos létesítése esetén,
 - ac) közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal-korrekciónak megvalósítása esetén, vagy
 - ad) zajárnyékoló műtárgy telepítése vagy átépítése esetén;

b) a közúti közlekedési (KÖu) általános használat szerinti terület szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is növelhető;

c) a kötöttpályás közlekedési (KÖe-K) használat szerinti terület szélessége növelhető

ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás vagy megállóhely építése esetén, vagy

cb) zajárnyékoló műtárgy telepítése vagy átépítése

esetén;

d) közút és vasút külön szintű keresztezésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén, valamint a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág külön szintű keresztezésében híd helyett alagút létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható; továbbá

e) a Dunát – beleértve a Ráckevei (Soroksári)-Dunaágot is – keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékúthálózat figyelembevételével 100,0 méterrel módosítható;

amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.

→ **Nem került alkalmazásra.**

33. § (2) A 2–31. mellékletben foglalt tervlapokon meghatározott elemekre vonatkozóan a helyi építési szabályzat készítése során

a) a kialakult közúti közlekedési (KÖu) általános használat szerinti terület a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén a tömb hosszának 50%-ában, de legfeljebb 100,0 méter hosszban, az útvonalszakaszra jellemző szélesség megtartásával csökkenthető;

b) a közúti közlekedési (KÖu) és kötöttpályás közlekedési (KÖe-K) általános használat szerinti területek közötti határ módosítható;

c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető

ca) autóbusz-, trolibuszhálózat átszervezése, vagy

cb) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése

esetén;

d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha

da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül, vagy

db) kis forgalmú (irányonként napi 4000 utast meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;

e) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

→ **Nem került alkalmazásra.**

33. § (3) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.

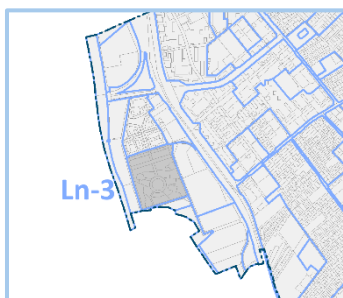
→ **Nem került alkalmazásra.**

33. § (4) Tervezett villamos nyomvonalán annak kialakításáig a meglévő gyorsvasút fenntartható és szükség esetén fejlesztése megengedett.

→ **Nem került alkalmazásra.**

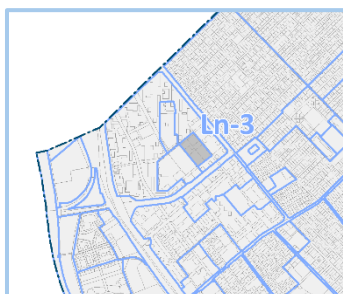
7.5.2. A BFRSZ szintterületi átlagértékének való megfelelés

Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,25	0,75		115141	143926,25

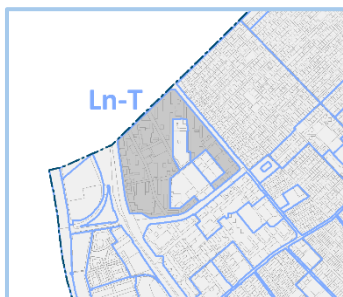
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Ln-3/SZ1	2004	1,4	0,75	2806	1503
Ln-3/Z	4720	1,0	0,75	4720	3540
Σ				7525,6	5043
143926,3 >	7526 és	86355,75 >		5043	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
2,25	1,0	23966	53923,5	23966

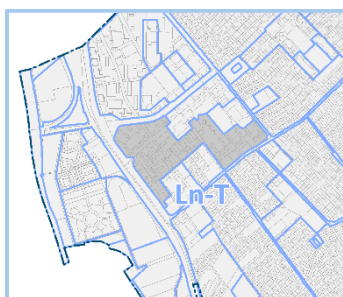
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Ln-3/SZ2	2997	0,2	0,75	599	2248
Ln-3/SZ3	4691	2,5	1,0	11728	4691
Ln-3/SZ4	12411	2,5	0,75	31028	9308
Σ				43354,4	16247

53923,5	>	43354	és	23966	>	16247	MEGFELEL
---------	---	-------	----	-------	---	-------	----------

Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

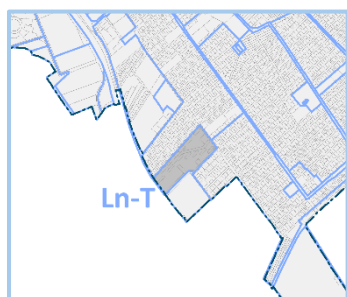
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,5	0,5	322917	484375,5	161458,5

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Ln-T/SZ1	26876	KIALAKULT	KIALAKULT	203604	0
Ln-T/SZ2	6896	2,25	0,5	15516	3448
Ln-T/SZ4	30330	5,0	0,5	151650	15165
Ln-T/Z	1560	2,5	0,5	3900	780
Ln-T/AE	17437	1,5	0,5	26156	8719
Ln-T/KSZ	9754	1,2	0,5	11705	4877
Ln-T/G	656	KIALAKULT	KIALAKULT	0	501
Ln-T/Közmű	818	0,7	0,5	573	409
Σ				413102,9	33898,5
484375,5 > 413102,9 és		161458,5 >		33898,5	MEGFELEL



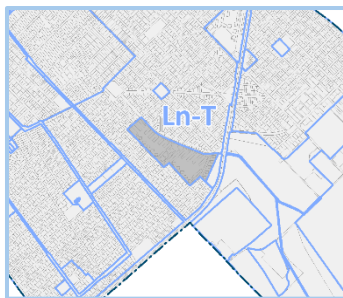
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,5	0,5	250282	375423	125141

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Ln-T/SZ1	15822	KIALAKULT	KIALAKULT	122659	0
Ln-T/SZ2	13875	2,25	0,5	31219	6938
Ln-T/SZ3	34858	4,5	0,5	156861	17429
Ln-T/SZ5	3307	3,0	2,0	9921	6614
Ln-T/AE	23726	1,5	0,5	35589	11863
Ln-T/KSZ	6335	1,2	0,5	7602	3168
Ln-T/Közmű	394	0,7	0,5	276	197
Lk-1/K2	6673	0,7	0,5	4671	3337
Σ				368797,65	49544,5
375423 >	368797,7 és	125141 >		49544,5	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
0,75	0,5	75980	56985	37990

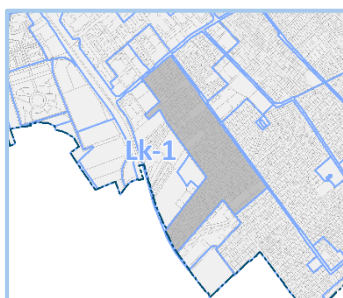
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Ln-T/SZ3	9520	4,5	0,5	42840	4760
Ln-T/KSZ	2220	1,2	0,5	2664	1110
Ln-T/G	2618	KIALAKULT	KIALAKULT	0	1954
Ln-T/Közmű	133	0,7	0,5	93	67
Σ				45597,1	7890,5
56985 >	45597,1 és	37990 >		7890,5	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m²	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,25	0,5		97265	121581,25

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Ln-T/SZ1	4181	KIALAKULT	KIALAKULT	15194	0
Ln-T/SZ3	17268	4,5	0,5	77706	8634
Ln-T/KSZ	776	1,2	0,5	931	388
Ln-T/KSZ1	330	1,0	-	330	0
Ln-T/KSZ2	894	1,0	-	894	0
Ln-T/Közmű	1177	0,7	0,5	824	589
Σ				95879,1	9610,5
121581,3 >		95879,1 és		48632,5 >	
				9610,5	MEGFELEL

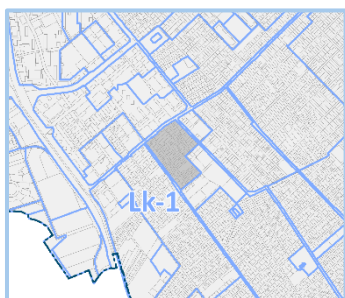
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	382264	382264	191132

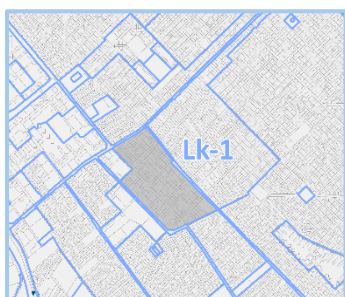
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-1/K2	235007	0,7	0,5	164505	117504

Lk-1/K3	30007	0,7	0,75	21005	22505
Lk-1/SZ2	3444	0,7	0,5	2411	1722
Lk-1/SZ5	15724	1,5	0,75	23586	11793
Lk-1/KSZ2	9206	1,8	0,5	16571	4603
Lk-1/AE1	14487	1,2	0,5	17384	7244
Σ				245461,8	165370,25
382264 >	245461,8 és	191132 >	165370,3	MEGFELEL	



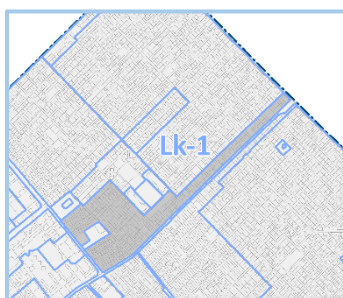
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	88547	88547	44273,5

építési övezet	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
jele		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-1/K2	71328	0,7	0,5	49930	35664
Lk-1/SZ6	4102	1,2	0,5	4922	2051
Σ				54852	37715
88547 >	54852 és	44273,5 >	37715	MEGFELEL	



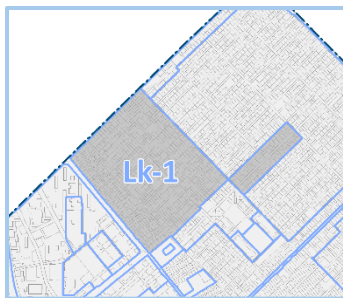
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	220109	220109	110054,5

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-1/K2	165645	0,7	0,5	115952	82823
Lk-1/SZ3	6746	1,5	0,5	10119	3373
Σ				126070,5	86195,5
220109 >	126071 és	110054,5 >		86195,5	MEGFELEL



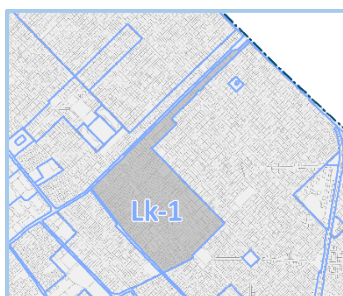
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	288918	288918	144459

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-1/K2	166566	0,7	0,5	116596	83283
Lk-1/K4	28651	1,2	0,4	34381	11460
Lk-1/K5	23399	0,7	0,2	16379	4680
Lk-1/K6	3017	0,7	0,2	2112	603
Lk-1/SZ1	9016	0,8	0,2	7213	1803
Lk-1/AE1	5316	1,2	0,5	6379	2658
Lk-1/AE2	3436	1,0	0,2	3436	687
Σ				186496,6	105175
288918 >	186496,6 és	144459 >		105175	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5		547694	273847

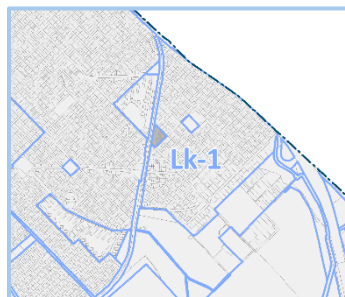
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-1/K1	69570	0,7	0,5	48699	34785
Lk-1/K2	344646	0,7	0,5	241252	172323
Lk-1/KSZ1	3077	1,0	0,5	3077	1539
Lk-1/KSZ2	20986	1,8	0,5	37775	10493
Lk-1/AE1	3507	1,2	0,5	4208	1754
Σ				335011,4	220893
547694 > 335011,4 és		273847 >		220893	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5		422021	211010,5

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-1/K2	323785	0,7	0,5	226650	161893
Lk-1/K4	20547	1,2	0,4	24656	8219
Lk-1/K5	13878	0,7	0,2	9715	2776
Lk-1/K6	4063	0,7	0,2	2844	813

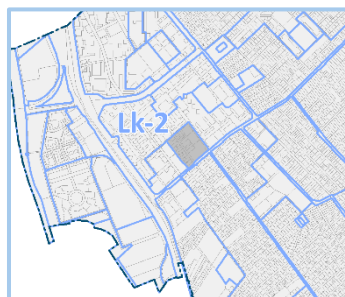
Lk-1/KSZ2	2668	1,8	0,5	4802	1334
Lk-1/KSZ3	2132	1,8	0,5	3838	1066
Lk-1/KSZ4	1421	1,8	0,5	2558	711
Lk-1/KSZ5	2198	1,2	0,2	2638	440
Lk-1/AE1	6881	1,2	0,5	8257	3441
Σ				285957,2	180690,1
422021 > 285957,2 és 211010,5 > 180690,1 MEGFELEL					



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,5	0,75	8214	12321	6160,5

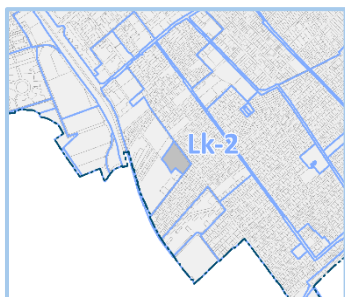
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-1/SZ4	4028	1,4	0,5	5639	2014
Lk-1/Z	2499	KIALAKULT	KIALAKULT	2123	212
Σ				7762,2	2226
12321 > 7762 és 6160,5 > 2226 MEGFELEL					

Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,25	0,5	44175	55218,75	22087,5

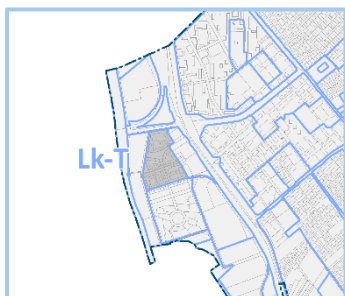
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-2/K	19855	0,7	0,5	13899	9928
Lk-2/SZ	7321	0,7	0,5	5125	3661
Lk-2/AE2	8842	2,0	0,5	17684	4421
Σ				36707,2	18009
55218,75 >	36707 és	22087,5 >		18009	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	22227	22227	11113,5

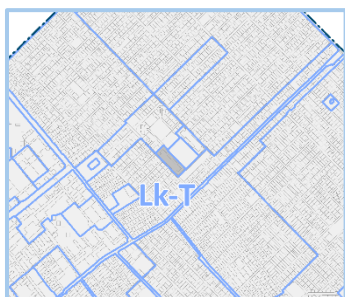
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-2/SZ	20013	0,7	0,5	14009	10007
Σ				14009,1	10006,5
22227 >	14009 és	11113,5 >		10006,5	MEGFELEL

Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)



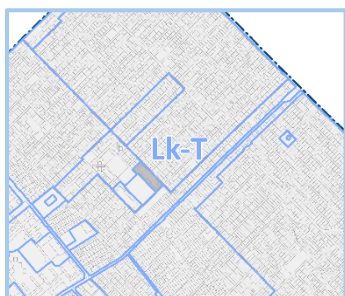
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,25	0,5	75664	94580	37832

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-T/1	2004	0,8	0	1603	0
LK-T/2	2112	1,0	0,5	2112	1056
Lk-T/3	22119	3,5	0,5	77417	11060
Σ				81131,7	12115,5
94580 >	81132 és	37832 >		12115,5	MEGFELEL



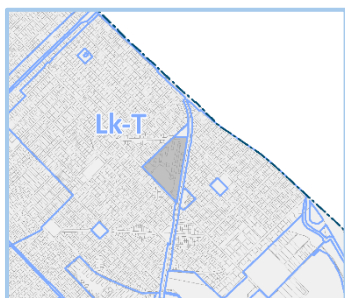
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	13248	13248	6624

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-T/3	3641	3,5	0,5	12744	1821
Σ				12743,5	1820,5
13248 >	12744 és	6624 >		1820,5	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	12938	12938	6469

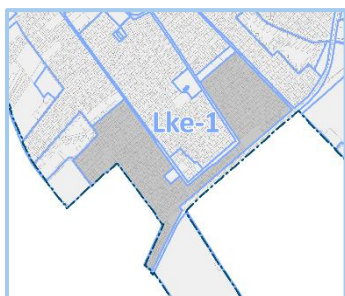
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-T/3	3642	3,5	0,5	12747	1821
Σ				12747	1821
12938 >	12747 és	6469 >		1821	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
0,75	0,5	67810	50857,5	33905

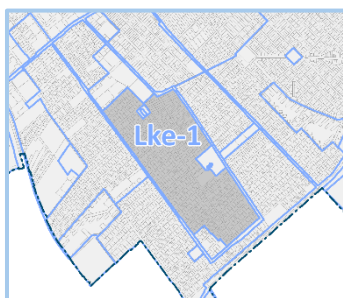
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lk-T/4	6459	KIALAKULT	0,5	20168	3230
Lk-T/AE	15080	1,5	0,5	22620	7540
Lk-T/KSZ	2148	1,2	0,5	2578	1074
Lk-T/Közmű	823	0,7	0,5	576	412
Σ				45941,7	12255
50857,5 >	45941,7 és	33905 >		12255	MEGFELEL

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)



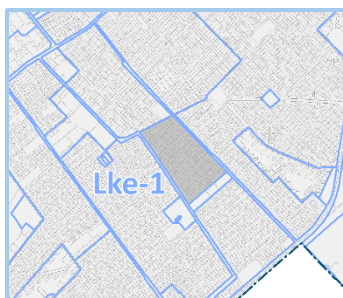
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
0,6	0,2	522160	313296	104432

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lke-1/K1	354520	0,7	0,2	248164	70904
Lke-1/K2	46932	0,7	0,2	32852	9386
Lke-1/SZ1	14235	0,7	0,2	9965	2847
Lke-1/SZ2	3269	0,7	0,2	2288	654
Lke-1/SZ4	3482	1,0	0,35	3482	1219
Lke-1/KSZ1	1499	1,0	0,2	1499	300
Lke-1/AE2	1792	1,0	0,2	1792	358
Lke-1/AE3	860	1,2	0,2	1032	172
Σ				301074,2	85840,1
313296 >	301074,2 és	104432 >		85840,1	MEGFELEL



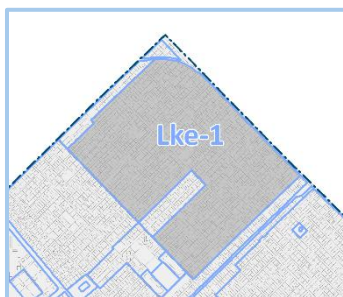
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
0,6	0,2	467281	280368,6	93456,2

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lke-1/K1	321260	0,7	0,2	224882	64252
Lke-1/K2	44127	0,7	0,2	30889	8825
Lke-1/SZ1	7133	0,7	0,2	4993	1427
Lke-1/AE2	8146	1,0	0,2	8146	1629
Σ				268910	76133,2
280368,6 >	268910 és	93456,2 >		76133,2	MEGFELEL



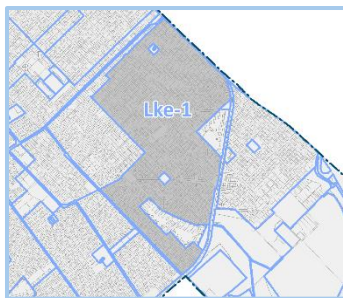
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
0,6	0,2	129984	77990,4	25996,8

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lke-1/K1	104106	0,7	0,2	72874	20821
Lke-1/K2	3244	0,7	0,2	2271	649
Σ				75145	21470
77990,4 >		75145 és		25996,8 >	21470
					MEGFELEL



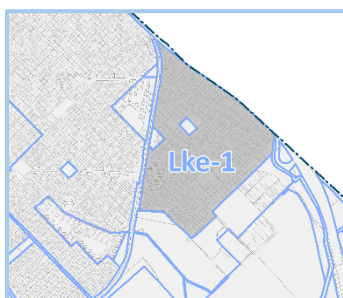
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m²	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
0,6	0,2		1120594	672356,4

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lke-1/K1	637224	0,7	0,2	446057	127445
Lke-1/K2	215985	0,7	0,2	151190	43197
Lke-1/KSZ2	4191	1,2	0,2	5029	838
Lke-1/AE2	9799	1,0	0,2	9799	1960
Σ				612074,5	173439,8
672356,4 >		612074,5 és		224118,8 >	173439,8
					MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
0,6	0,2		913528,8	304509,6

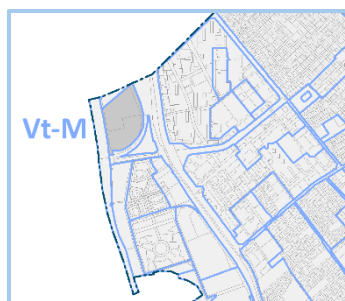
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lke-1/K1	712852	0,7	0,2	498996	142570
Lke-1/K2	411238	0,7	0,2	287867	82248
Lke-1/SZ2	13533	0,7	0,2	9473	2707
Lke-1/KSZ2	2555	1,2	0,2	3066	511
Lke-1/AE1	3217	1,2	0,2	3860	643
Lke-1/AE2	7487	1,0	0,2	7487	1497
Lke-1/AE4	2225	1,2	0,2	2670	445
Σ				813419,5	230621,4
913528,8 >		813419,5 és		304509,6 >	
				230621,4	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
0,6	0,2		367153,8	122384,6

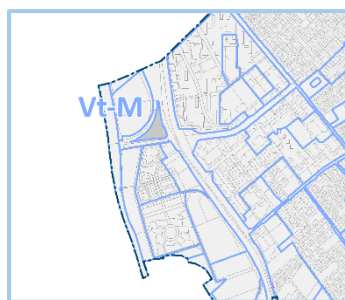
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
				funkcionális	parkoló
Lke-1/K1	77191	0,7	0,2	54034	15438
Lke-1/K2	296760	0,7	0,2	207732	59352

Lke-1/SZ1	15615	0,7	0,2	10931	3123
Lke-1/SZ2	38483	0,7	0,2	26938	7697
Lke-1/SZ3	15446	0,8	0,2	12357	3089
Lke-1/SZ5	10000	0,7	0,2	7000	2000
Lke-1/SZ6	11495	1,0	0,2	11495	2299
Lke-1/KSZ1	8627	1,0	0,2	8627	1725
Lke-1/AE1	4585	1,2	0,2	5502	917
Σ				344615,1	95640,4
367153,8 > 344615,1 és 122384,6 > 95640,4 MEGFELEL					

Mellékközpont terület (Vt-M)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
3,5	1,5	84468	295638	126702

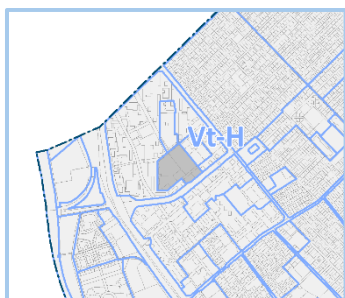
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vt-M/1	70849	1,2	1,5	85019	106274
Σ				85018,8	106273,5
295638 > 85018,8 és 126702 > 106273,5 MEGFELEL					



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
3,5	1,5	17698	61943	26547

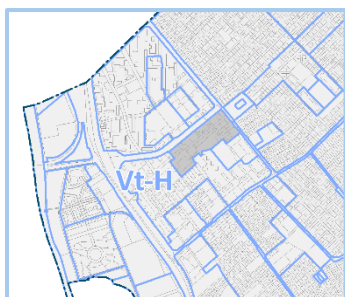
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vt-M/2	13494	1,4	1,5	18892	20241
Σ				18891,6	20241
61943 >	18891,6 és	26547 >		20241	MEGFELEL

Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)



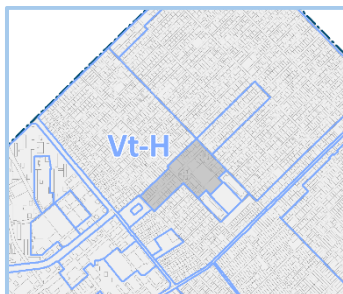
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,5	0,75	56185	84277,5	42138,75

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vt-H/Ln1	49213	1,5	0,75	73820	36910
Σ				73819,5	36909,75
84277,5 >	73820 és	42138,75 >		36909,75	MEGFELEL



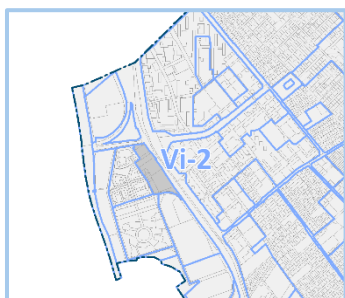
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,75	0,75	80693	141212,75	60519,75

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vt-H/Ln2	5421	0,7	0,75	3795	4066
Vt-H/Ln3	10735	1,8	0,75	19323	8051
Vt-H/Ln4	14197	2,5	0,75	35493	10648
Vt-H/Ln5	2750	1,8	0,75	4950	2063
Vt-H/Ln6	6796	2,5	0,75	16990	5097
Vt-H/Ln7	5596	1,8	0,75	10073	4197
Vt-H/Ln-KSZ	2700	3,5	0,75	9450	2025
Σ				100073	36146,25
141212,8 >	100073 és	60519,75 >		36146,25	MEGFELEL



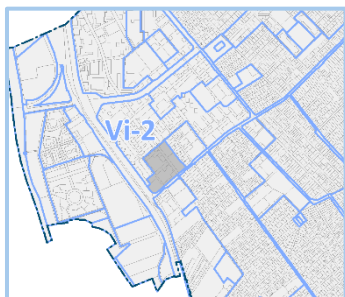
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,25	0,5	99123	123903,75	49561,5

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vt-H/Lk1	9605	1,2	0,5	11526	4803
Vt-H/Lk2	51235	1,25	0,5	64044	25618
Vt-H/Lk-KSZ	14481	2,0	0,5	28962	7241
Σ				104531,75	37660,5
123903,8 >	104532 és	49561,5 >		37660,5	MEGFELEL

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	44928	44928	22464

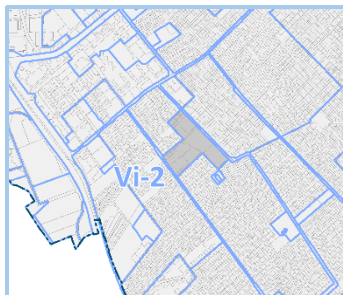
építési övezet	Terület	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület	
jelle	m ²			m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-2/L-SZ1	5631	1,2	0,5	6757	2816
Vi-2/SZ	19539	1,4	0,5	27355	9770
Vi-2/Sp	12439	0,5	0,5	6220	6220
Σ				40331,3	18804,5
44928 >	40331 és	22464 >		18804,5	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
2,0	1,0	52175	104350	52175

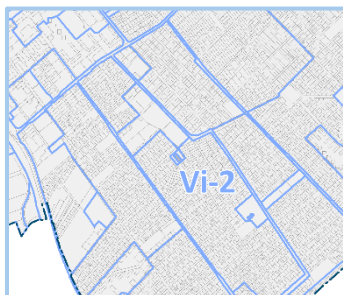
építési övezet	Terület	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület	
jelle	m ²			m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-2/L-SZ3	5024	2,0	1,0	10048	5024
Vi-2/L-Z2	15837	2,5	1,0	39593	15837
Vi-2/L-Z4	2162	2,0	1,0	4324	2162
Vi-2/Z	5847	2,0	1,0	11694	5847
Vi-2/AE3	8506	1,2	1,0	10207	8506
Vi-2/AE4	7144	2,0	1,0	14288	7144

Σ		90153,7	44520
104350 >	90153,7 és	52175 >	44520
			MEGFELEL



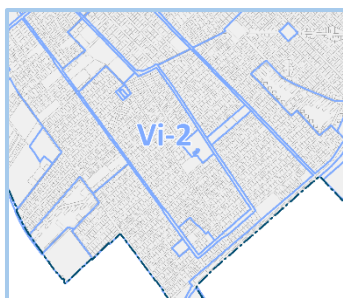
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,5	0,75	83576	125364	62682

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-2/L-K1	8968	0,7	0,75	6278	6726
Vi-2/L-SZ2	29887	1,5	0,75	44831	22415
Vi-2/AE1	36434	1,0	0,75	36434	27326
Σ				87542,1	56466,75
125364 >	87542 és	62682 >	56466,75		MEGFELEL



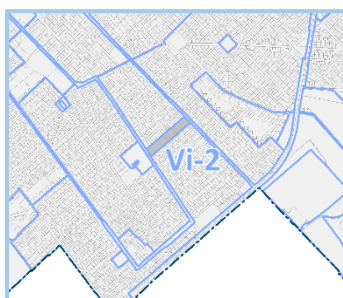
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
2,0	1,0	3358	6716	3358

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-2/AE5	1080	1,0	0,5	1080	540
Σ				1080	540
6716 >	1080 és	3358 >	540		MEGFELEL



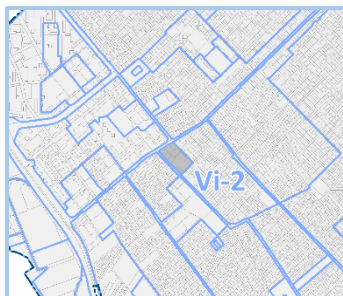
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
2,0	1,0	516	1032	516

építési övezet	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
jele		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-2/AE6	516	1,5	0,75	774	387
Σ				774	387
1032 >	774 és	516 >		387	MEGFELEL



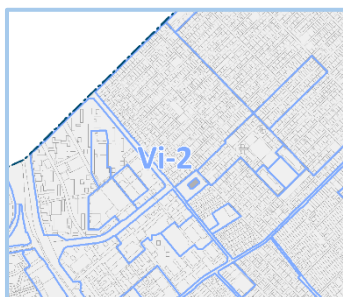
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,25	0,5	16325	20406,25	8162,5

építési övezet	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
jele		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-2/AE2	16325	1,2	0,5	19590	8163
Σ				19590	8162,5
20406,25 >	19590 és	8162,5 >		8162,5	MEGFELEL



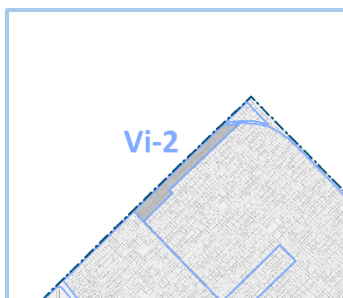
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,5	0,75	22976	34464	17232

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-2/L-K1	6056	0,7	0,75	4239	4542
Vi-2/L-Z3	14693	1,2	0,75	17632	11020
Σ				21870,8	15561,75
34464 >		21871 és	17232 >	15561,75	MEGFELEL



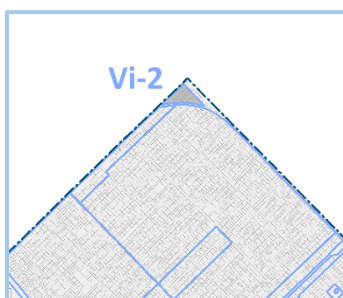
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
2,0	1,0	2469	4938	2469

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-2/AE6	2469	1,5	0,75	3704	1852
Σ				3703,5	1851,75
4938 >		3704 és	2469 >	1851,75	MEGFELEL



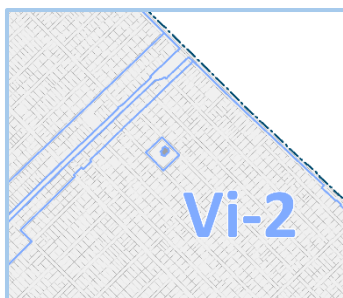
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m²	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,75	0,75		53965	94438,75

építési övezet	Terület	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület	
jele	m²			m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-2/L-Z1	46396	1,8	0,75	83513	34797
Σ		83512,8			34797
94438,75 >		83513 és		40473,75 >	34797
					MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,75	0,75		14273	24977,75

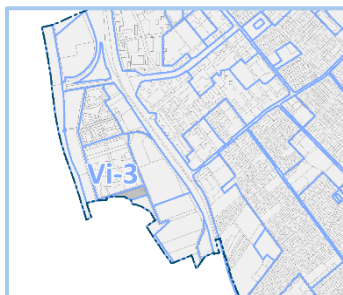
építési övezet	Terület	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület	
jele	m ²				m ²
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-2/L-K2	4340	0,7	0,2	3038	868
Vi-2/L-Z1	7959	1,8	0,75	14326	5969
Σ				17364,2	6837,25
24977,75 >	17364 és	10704,75 >		6837,25	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
2,0	1,0	420	840	420

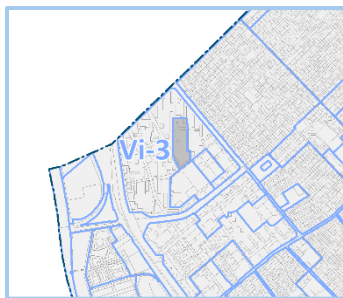
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-2/AE6	420	1,5	0,75	630	315
Σ				630	315
840 >	630 és	420 >		315	MEGFELEL

Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)



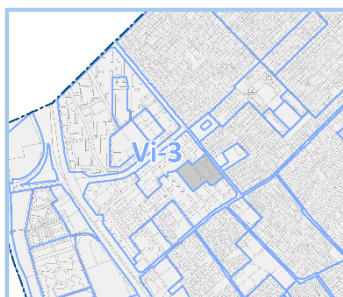
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,25	11397	11397	2849,25

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-3/SZ3	8438	0,5	0,25	4219	2110
Σ				4219	2109,5
11397 >	4219 és	2849,25 >		2109,5	MEGFELEL



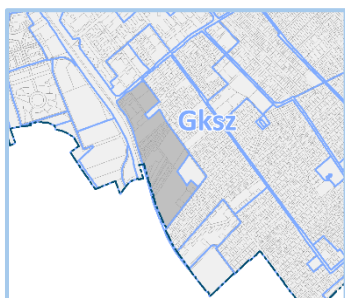
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
0,75	0,25		23828,25	7942,75

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-3/SZ4	19306	0,75	0,25	14480	4827
Vi-3/G	1067	KIALAKULT	KIALAKULT	0	828
Σ				14479,5	5654,93
23828,25 >	14480 és	7942,75 >		5654,93	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,25	0,25		51458,75	10291,75

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Vi-3/SZ1	10620	0,7	0,25	7434	2655
Vi-3/SZ2	4490	2,0	0,25	8980	1123
Vi-3/SZ5	17670	1,5	0,25	26505	4418
Vi-3/Z1	3322	0,7	0,25	2325	831
Vi-3/Z2	812	1,8	0,25	1462	203
Σ				46706	9228,5
51458,75 >	46706 és	10291,75 >		9228,5	MEGFELEL

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	215440	215440	107720

építési övezet	Terület	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület	
jеле	m ²	Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Gksz/6	27147	1,0	0,0	27147	0
Gksz/7	19022	1,0	0,0	19022	0
Gksz/8	34803	1,0	0,0	34803	0
Gksz/9	63186	1,0	0,0	63186	0
Gksz/10	44968	1,0	0,0	44968	0
Σ				189126	0
215440 >	189126 és	107720 >		0	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	47386	47386	23693

építési övezet	Terület	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület	
jеле	m ²	Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Gksz/5	46492	0,5	0,0	23246	0
Σ				23246	0
47386 >	23246 és	23693 >		0	MEGFELEL



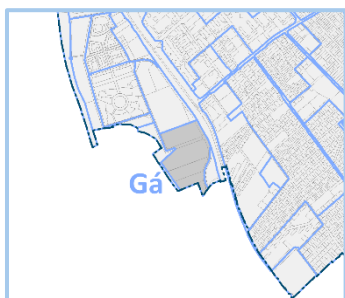
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5		650791	650791

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Gksz/1	588458	1,0	0,0	588458	0
Gksz/3	32235	1,0	0,0	32235	0
Gksz/4	21564	1,0	0,0	21564	0
Σ				642257	0
650791 >		642257 és		325395,5 >	0
					MEGFELEL



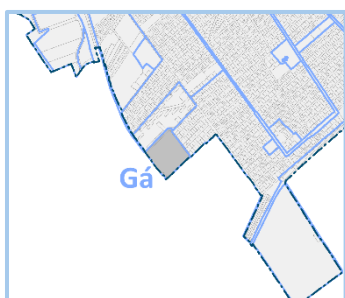
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m²	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	22419	22419	11209,5

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Gksz-2	12828	0,75	0,0	9621	0
Mk	9592	-	-	0	0
Σ				9621	0
22419 >		9621 és		11209,5 >	0
					MEGFELEL

Általános gazdasági terület (Gá)

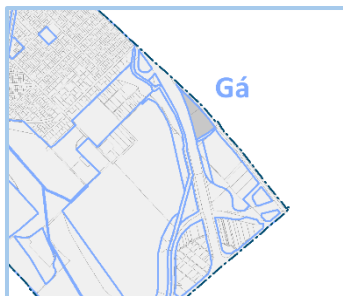
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	110236	110236	55118

építési övezet	Terület	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület	
jele	m ²			m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Gá/5	27816	1,0	0	27816	0
Gá/7	69405	1,0	0	69405	0
Σ				97221	0
110236 >	97221 és	55118 >		0	MEGFELEL



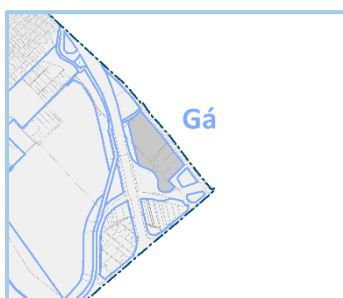
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
2,0	0,5	52810	105620	26405

építési övezet	Terület	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület	
jele	m ²			m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Gá/6	48367	2,0	0,0	96734	0
Σ				96734	0
105620 >	96734 és	26405 >		0	MEGFELEL



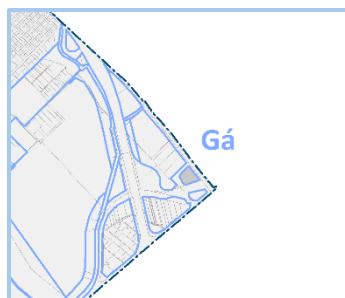
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	26546	26546	13273

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
				funkcionális	parkoló
Gá/2	26546	1,0	0,0	26546	0
Σ				26546	0
26546 =		26546 és	13273 =	0	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	94338	94338	47169

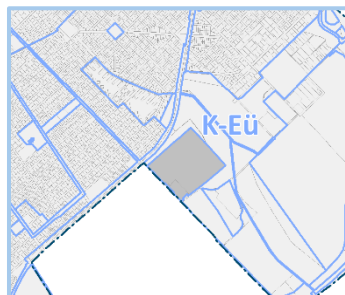
építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
				funkcionális	parkoló
Gá/1	37690	0,75	0,0	28268	0
Gá/3	54178	0,75	0,0	40634	0
Σ				68901	0
94338 >		68901 és	47169 >	0	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,5	9387	9387	4693,5

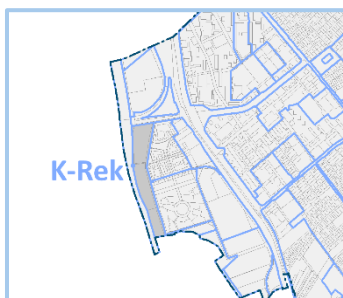
építési övezet	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
jele		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Gá/4	9387	1,0	0,0	9387	0
Σ				9387	0
9387 >	9387 és	4693,5 >		0	MEGFELEL

Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)



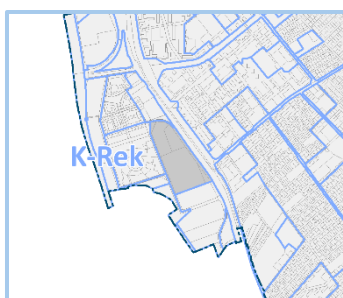
szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,25	127545	127545	31886,25

építési övezet	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
jele		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
K-Eü	127545	1,0	0,25	127545	31886
Σ				127545	31886,25
127545 =	127545 és	31886,25 =		31886,25	MEGFELEL

Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
0,5	0,25	73596	36798	18399

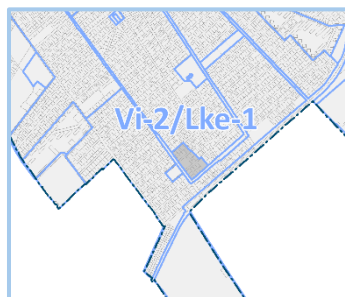
építési övezet	Terület	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület	
jele	m ²			m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
K-Rek/1	25750	0,4	0,25	10300	6438
K-Rek/4	31098	0,6	0,25	18659	7775
Σ				28958,8	14212
36798 >	28958,8 és	18399 >		14212	MEGFELEL



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
0,75	0,25	102407	76805,25	25601,75

építési övezet	Terület	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület	
jele	m ²			m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
K-Rek/2	56621	0,5	0,25	28311	14155
K-Rek/3	30403	0,8	0,25	24322	7601
Σ				52632,9	21756
76805,25 >	52633 és	25601,75 >		21756	MEGFELEL

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület és Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület vegyesen alkalmazható területhasználat (Vi-2/Lke-1)



szintterületi átlagérték (szá)		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Szf	Szp		funkcionális	parkoló
1,0	0,4	22516	22516	9006,4

építési övezet jele	Terület m ²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
Lke-1/K1	10056	0,7	0,2	7039	2011
Lke-1/K2	2185	0,7	0,2	1530	437
Vi-2/KSZ	3319	1,2	0,0	3983	0
Σ				12551,5	2448,2
22516 >		12552 és		9006,4 >	
				2448,2	
				MEGFELEL	

7.5.3. Zöldfelületi átlagérték

Az FTFT zöldfelületi átlagértéket határoz meg azon általános használatokra vonatkozóan, ahol a Budapesten kialakult viszonyok ezt indokolják. Pesterzsébet területét érintően az alábbi általános használatok esetében határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket az FTFT:

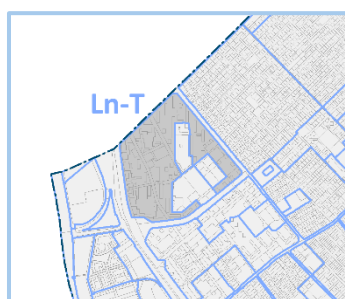
Általános használatok			Legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)
Lakó	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	Ln-T	35
	Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület	Ln-3	30
	Kisvárosias, jellemzően szabadon álló, intenzív beépítésű lakóterület	Lk-2	35
	Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	35
Vegyes	Mellékközpont területe	Vt-M	15
	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	20
	Intézményterület városias, laza beépítésű része	Vi-2	25
Különleges beépítésre nem szánt	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	75

Az általános használatok teljes (közterületekkel együtt értendő) területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket figyelembe kell venni

- 3 hektárnál nagyobb területen lehatárolt általános használatok és
- kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással érintett területek és az ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területek esetében.

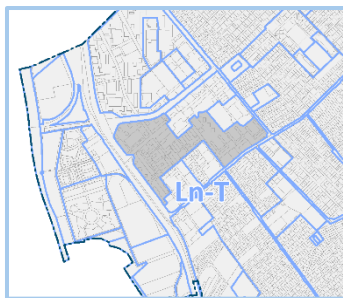
Néhány általános használatnál – különösen a teleszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség. A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától akkor lehet eltekinteni, ha egy 3 ha-nál nagyobb általános használat szerinti területen belül ez az érték ma sem biztosított, és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség. Ebben az esetben az általános használat szerinti területen belül kialakult, vagy az építési övezet, övezet zöldfelületi arányai alapján számolt zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető. Az egyes területfelhasználási egységeken belül meghatározott építési övezetek, övezetek legkisebb zöldfelületi értéke a KÉSZ-ben az FTFT előírásának megfelelően, differenciáltan került megállapításra az igazolást az alábbi táblázatok tartalmazzák.

Nagyvárosias teleszerű lakóterület (Ln-T)



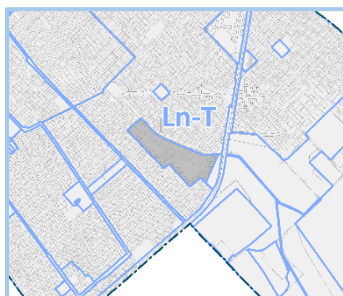
zöldfelületi átlagérték: 35%

építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
Ln-T/SZ1	26876	kialakult	550
Ln-T/SZ2	6896	20	1379
Ln-T/SZ4	30330	kialakult	450
Ln-T/Z	1560	kialakult	156
Ln-T/AE	17437	35	6103
Ln-T/KSZ	9754	20	1951
Ln-T/G	656	kialakult	0
Ln-T/Közmű	818	30	245
Köu-Fk/1	16767	30	5030
Köu-Fk/2	36055	40	14422
Köu-Fk/3	33333	50	16667
Köu-gy	16062	5	803
Köu-k	27434	5	1372
Köu-Kgy	291	5	15
Zkk/1	63771	60	38263
Zkk/2	34880	70	24416
Σ	322920	35%	112421
			MEGFELEL



zöldfelületi átlagérték: 35%

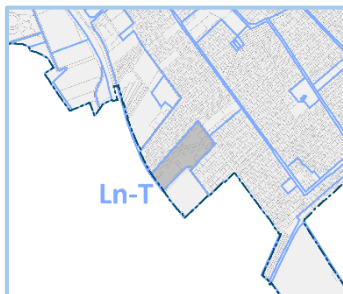
építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
Ln-T/SZ1	15822	kialakult	0
Ln-T/SZ2	13875	20	2775
Ln-T/SZ3	34858	kialakult	0
Ln-T/SZ5	3307	25	827
Ln-T/AE	23726	35	8304
Ln-T/KSZ	6335	20	1267
Ln-T/Közmű	394	30	118
Lk-1/K2	6673	40	2669
Köu-Fk/1	2974	30	892
Köu-Fk/2	13861	40	5544
Köu-gy	10191	5	510
Köu-k	20474	5	1024
Köu-Kgy	232	5	12
Zkk/1	63310	60	37986
Zkk/3	34250	80	27400
Σ	250282	36%	89328
			MEGFELEL



zöldfelületi átlagérték: 35%

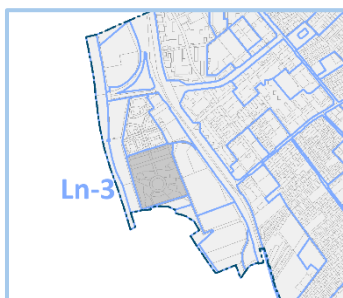
építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
Ln-T/SZ1	4181	kialakult	0

Ln-T/SZ3	17268	kialakult	0
Ln-T/KSZ	776	20	155
Ln-T/KSZ1	330	kialakult	33
Ln-T/KSZ2	894	0	0
Ln-T/Közmű	1177	30	353
Köu-Fk/1	4568	30	1370
Köu-gy	11982	5	599
Köu-k	5408	5	270
Zkk/2	45774	70	32042
Zkk/3	4908	80	3926
Σ	97266	40%	38749
			MEGFELEL

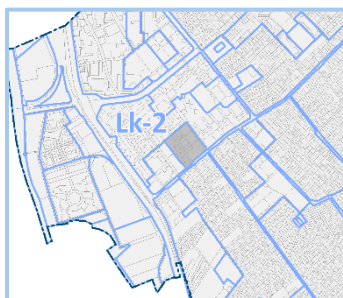


zöldfelületi átlagérték: 35%

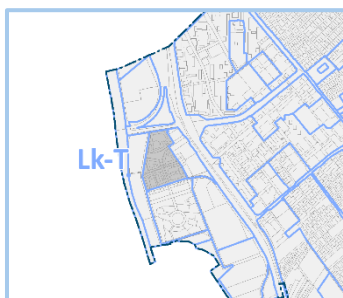
építési övezet, övezet	Terület	Zöldfelület legkisebb mértéke	Zöldfelület legkisebb nagysága
jele	m ²	%	m ²
Ln-T/SZ3	9520	kialakult	0
Ln-T/KSZ	2220	20	444
Ln-T/G	2618	kialakult	0
Ln-T/Közmű	133	30	40
Köu-gy	1637	5	82
Köu-k	13345	5	667
Zkk/2	46508	70	32556
Σ	75981	44%	33789
			MEGFELEL

Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)**zöldfelületi átlagérték: 30%**

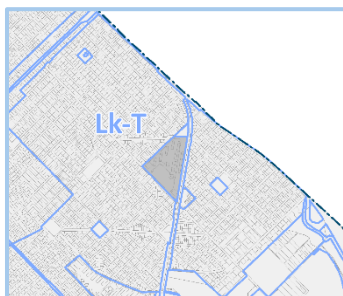
építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
Ln-3/SZ1	94932	35	33226
Ln-3/Z	4720	35	1652
Köu-gy	2706	5	135
Köu-k	12432	5	622
Zkk/1	352	60	211
Σ	115142	31%	35846
			MEGFELEL

Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)**zöldfelületi átlagérték: 35%**

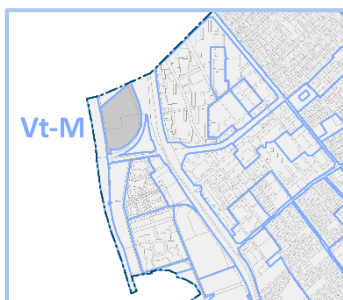
építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m ²
Lk-2/K	19855	40	7942
Lk-2/SZ	7321	50	3661
Lk-2/AE	8842	35	3095
Köu-k	8077	5	4039
Köu-3	81	5	41
Σ	44176	43%	18776
			MEGFELEL

Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)**zöldfelületi átlagérték: 35%**

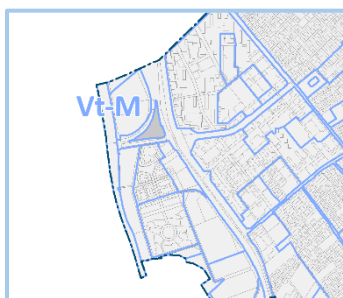
építési övezet	Terület	Zöldfelület legkisebb mértéke	Zöldfelület legkisebb nagysága
jelle	m ²	%	m ²
Lk-T/1	2004	kialakult	530
Lk-T/2	2112	45	950
Lk-T/3	22119	kialakult	0
Köu-k	14188	5	709
Zkk/1	16774	60	10064
Zkk/2	18467	70	12927
zf. telekrész	2603	85	2213
Σ	75664	36%	27394
			MEGFELEL

**zöldfelületi átlagérték: 35%**

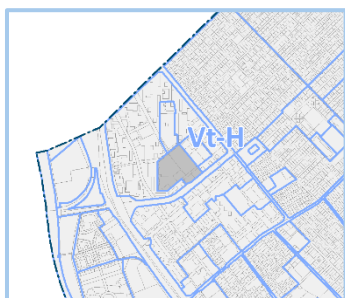
építési övezet, övezet	Terület	Zöldfelület legkisebb mértéke	Zöldfelület legkisebb nagysága
jelle	m ²	%	m ²
Lk-T/4	6459	kialakult	0
Lk-T/AE	15080	35	5278
Lk-T/KSZ	2148	kialakult	0
Lk-T/Közmű	823	30	247
Köu-gy	7333	5	367
Köu-k	3929	5	196
Zkk/2	21754	70	15228
Zkk/3	10068	80	8054
Σ	67594	43%	29370
			MEGFELEL

Mellékközpont terület (Vt-M)**zöldfelületi átlagérték: 15%**

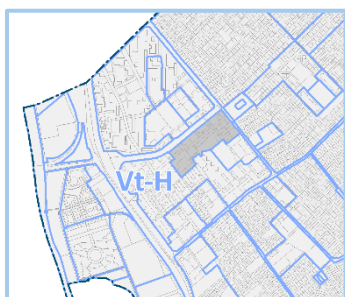
építési övezet, övezet	Terület	Zöldfelület legkisebb mértéke	Zöldfelület legkisebb nagysága
jele	m ²	%	m ²
Vt-M/1	70849	35	24797
Köu-k	7221	5	361
Köu-Sv	6398	40	2559
Σ	84468	33%	27717
			MEGFELEL

**zöldfelületi átlagérték: 15%**

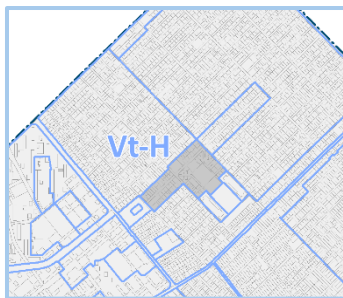
építési övezet, övezet	Terület	Zöldfelület legkisebb mértéke	Zöldfelület legkisebb nagysága
jele	m ²	%	m ²
Vt-M/2	13494	35	4723
Köu-k	4204	5	210
Σ	17698	28%	4933
			MEGFELEL

Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)**zöldfelületi átlagérték: 20%**

építési övezet, övezet	Terület	Zöldfelület legkisebb mértéke	Zöldfelület legkisebb nagysága
jеле	m ²	%	m ²
Vt-H/Ln1	49213	35	17225
Köu-k	4534	5	227
Zkk/1	2438	60	1463
Σ	56185	34%	18914
			MEGFELEL

**zöldfelületi átlagérték: 20%**

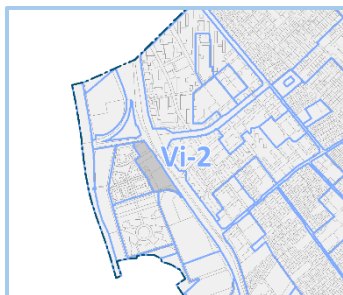
építési övezet, övezet	Terület	Zöldfelület legkisebb mértéke	Zöldfelület legkisebb nagysága
jеле	m ²	%	m ²
Vt-H/Ln2	5421	40	2168
Vt-H/Ln3	10843	20	2169
Vt-H/Ln4	14197	20	2839
Vt-H/Ln5	2750	20	550
Vt-H/Ln6	6796	20	1359
Vt-H/Ln7	5596	20	1119
Vt-H/Ln-KSZ	2700	0	0
Köu-k	5975	5	299
Köu-Kgy	13427	5	299
Zkk/1	12989	60	7793
Σ	80694	24%	18968
			MEGFELEL



zöldfelületi átlagérték: 20%

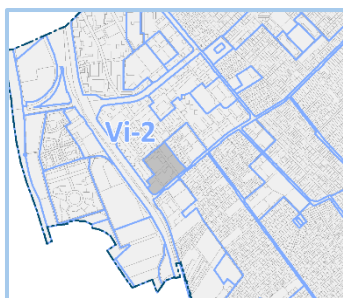
építési övezet, övezet	Terület	Zöldfelület legkisebb mértéke	Zöldfelület legkisebb nagysága
jеле	m ²	%	m2
Vt-H/Lk1	9605	35	3362
Vt-H/Lk2	51235	30	15371
Vt-H/Lk-KSZ	14481	20	2896
Köu-gy	10383	5	519
Köu-k	13401	5	670
Σ	99105	23%	22818
			MEGFELEL

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)



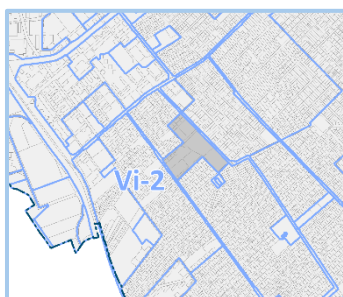
zöldfelületi átlagérték: 25%

építési övezet, övezet	Terület	Zöldfelület legkisebb mértéke	Zöldfelület legkisebb nagysága
jеле	m ²	%	m2
Vi-2/L-SZ1	5631	35	1971
Vi-2/SZ	19539	35	6839
Vi-2/Sp	12439	45	5598
Köu-gy	2305	5	115
Köu-k	5014	5	251
Σ	44928	33%	14773
			MEGFELEL



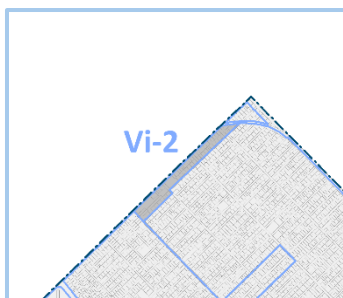
zöldfelületi átlagérték: 25%

építési övezet, övezet	Terület	Zöldfelület legkisebb mértéke	Zöldfelület legkisebb nagysága
jele	m ²	%	m ²
Vi-2/L-SZ3	5024	35	1758
Vi-2/L-Z2	15837	35	5543
Vi-2/L-Z4	2162	35	757
Vi-2/Z	5847	35	2046
Vi-2/AE3	8506	25	2127
Vi-2/AE4	7144	35	2500
Köu-gy	3701	5	185
Köu-k	3955	5	198
Σ	52176	29%	15114
			MEGFELEL



zöldfelületi átlagérték: 25%

építési övezet, övezet	Terület	Zöldfelület legkisebb mértéke	Zöldfelület legkisebb nagysága
jele	m ²	%	m ²
Vi-2/L-K1	8968	40	3587
Vi-2/L-SZ2	29887	35	10460
Vi-2/AE1	36434	40	14574
Köu-k	8285	5	414
Σ	83574	35%	29036
			MEGFELEL



zöldfelületi átlagérték: 25%

építési övezet, övezet	Terület	Zöldfelület legkisebb mértéke	Zöldfelület legkisebb nagysága
jele	m ²	%	m ²
Vi-2/L-Z1	46396	30	13919
Köu-gy	1562	5	78
Köu-k	6382	5	319
Σ	54340	26%	14316
			MEGFELEL



8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A 2023. évi CII. törvény 20. § (2) és 28. § (3) szerint az egyes települési szintű terveknek – így Budapest esetén a Fővárosi településtervnek és a kerületi településterveknek és kerületi építési szabályzatoknak – meg kell felelniük a vonatkozó területrendezési terveknek.

A vonatkozó területrendezési tervek jelen esetben az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT). Az OTTrT és a BATrT betartandó előírásait a 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) tartalmazza, illetve egyes országos és kiemelt térségi övezetek lehatárolását és az övezetekre vonatkozó szabályokat a területrendezésért felelős miniszter a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete határozza meg. Mindezeket túl a Méptv., valamint a TÉKA is tartalmaz olyan előírásokat, amelyek kereteket szabnak a településrendezési tervek számára, többek között tovább korlátozva az új beépítésre szánt területek kijelölését.

8.1. Térségi területfelhasználási kategóriákkal és műszaki infrastruktúra elemekkel kapcsolatos szabályok

Budapest esetében az OTTrT elhatározásai a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervén (BATrT) keresztül érvényesülnek. A BATrT Szerkezeti Tervére vonatkozó jogszabályi előírásokat a Trtv. tartalmazza.

A térségi Szerkezeti Terv a térségi területfelhasználásnak és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét, a keretfeltételeket határozza meg az agglomerációval érintett települések településrendezési terveinek készítéséhez, illetve módosításához.

A Budapesti Agglomeráció térségi területfelhasználási kategóriái közül a XX. kerület területét az erdőgazdálkodási térség, nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség és települési térség érinti (lásd: 8.1.1. ábra).

Az egyes térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és azoknak való megfelelés az alábbiakban kerül bemutatásra.



8.1.1. ábra: Kivonat a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéből (szerkezeti terv, forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/wms-terkepek>)

Erdőgazdálkodási térség

A Trtv. 11. § alapján „A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”

A fentieknek való megfelelést az erdők övezetére vonatkozó 8.3 fejezet rész tartalmazza (Pesterzsébet területét erdőtelepítésre javasolt terület övezet nem érinti).

Mezőgazdasági térség

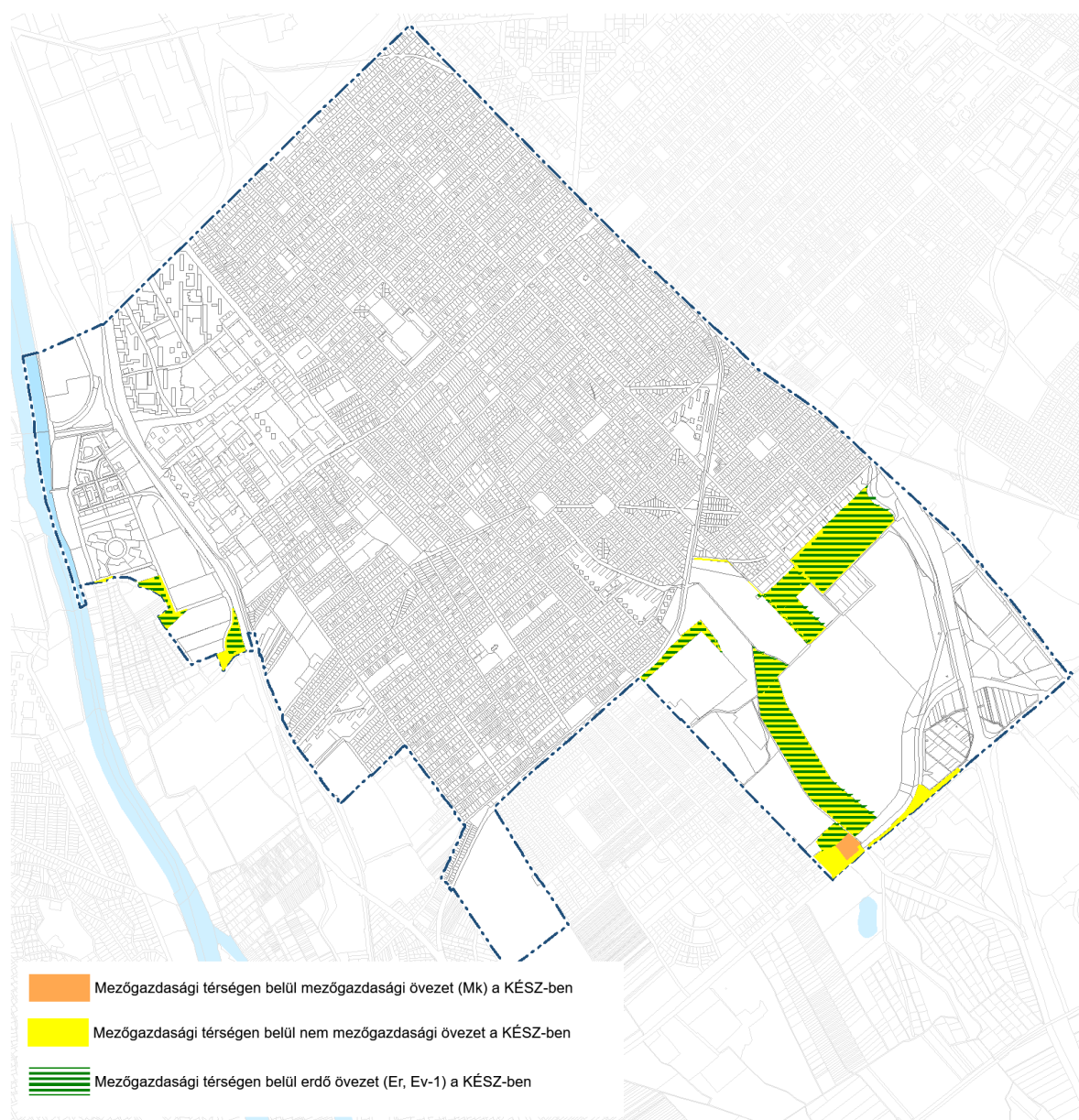
A Trtv. 11. § alapján „A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetében kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

Pesterzsébet területén a mezőgazdasági térség az alábbi övezetek szerint oszlik meg, összhangban a Fővárosi településtervezési általános használatával:

Térségi területfelhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
mezőgazdasági térség	44,70	100
Mezőgazdasági övezetek a KÉSZ-ben a mezőgazdasági térségen belül	Terület (ha)	Területi arány a mezőgazdasági térségen belül (%)
kertes mezőgazdasági terület (Mk)	0,96	2,1
Egyéb, előírásban nem építési övezetek és övezetek a mezőgazdasági térségen belül	Terület (ha)	Területi arány a mezőgazdasági térségen belül (%)
erdőterület (Er, Ev-1)	37,73	84,5
ebből beépítésre szánt gazdasági (Gksz, Gá, K-Eü)	1,58	3,5
ebből közlekedési (Köu, Köe)	4,42	9,9
Összesen	43,74	97,9

8.1.1. táblázat: Mezőgazdasági térségen belül kijelölt övezetek, a térségi lehatárolás pontosítása



8.1.2. ábra: BATrT-ben kijelölt mezőgazdasági térség és a KÉSZ közötti eltérések

A főváros közigazgatási területén a mezőgazdasági terület aránya a mezőgazdasági térségen belül nem éri el a 75%-ot. Ugyanakkor a tervezett erdőterületek nagy része a mezőgazdasági térségben található. Ez a problémakör azzal is összefügg, hogy Budapest területén nem került kijelölésre az erdőtelepítésre javasolt területek övezete, azaz tervezett erdőterületek nem kerültek térségi szinten kijelölésre. Ennélfogva **a mezőgazdasági térségre vonatkozó előírás fővárosi szinten nem teljesíthető a Trtv. 39. § (1) bekezdésének azon előírás miatt, hogy az erdőterületként kijelölt övezetek nagysága összességében nem csökkenhet.** Ugyanakkor Pesterzsébet vonatkozásában fontos rögzíteni, hogy:

- Budapest területén a mezőgazdasági térség 6682,2 hektárt teszi ki, amelyen belül a XX. kerület közigazgatási területére eső 44,7 ha a térség mindössze 0,7%-át teszi ki;
- a mezőgazdasági térség területén belül a KÉSZ gyakorlatilag nem tartalmaz módosítást a korábban hatályos településrendezési tervekhez képest.

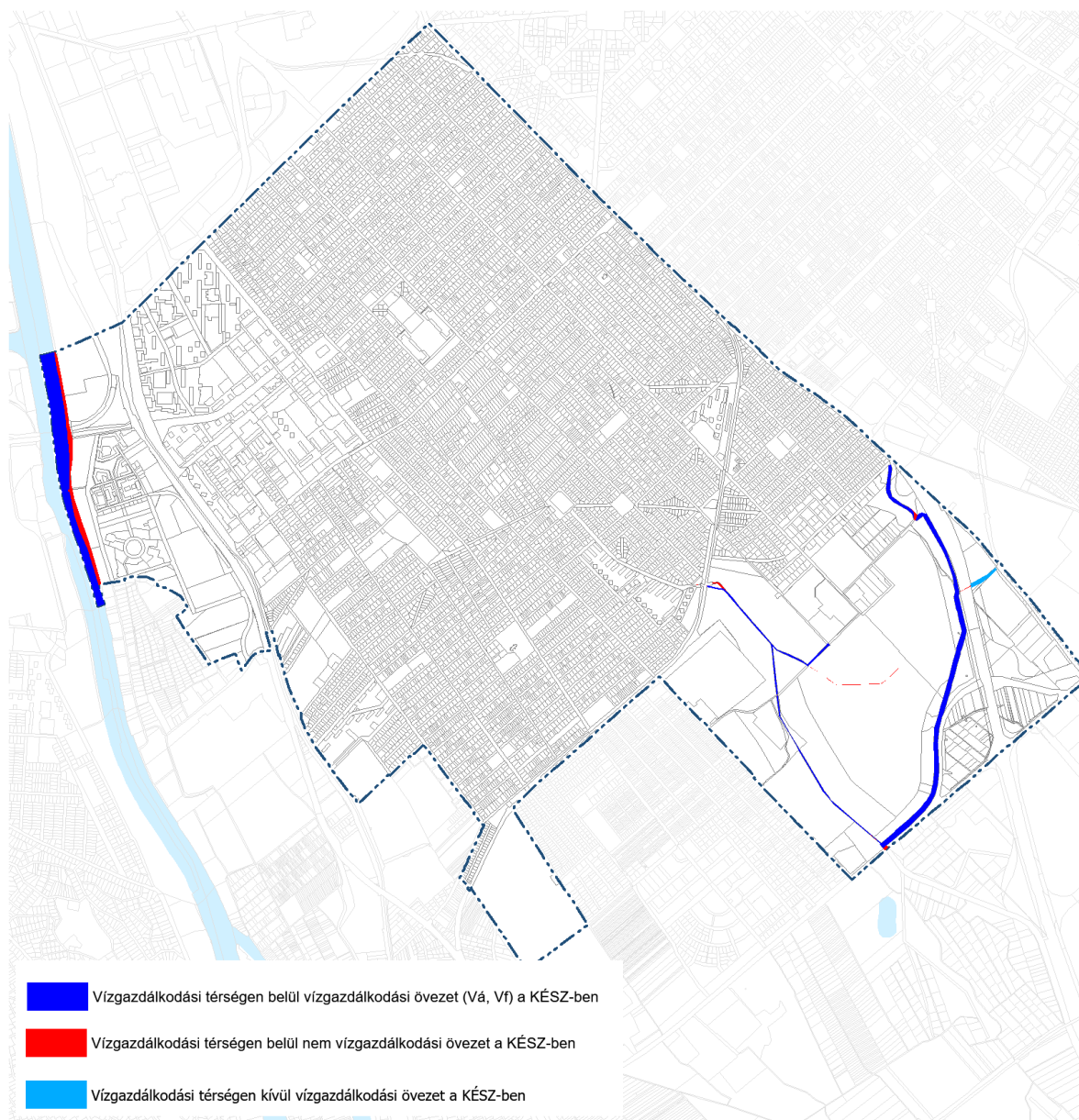
Vízgazdálkodási térség

A Trtv. 11. § alapján „A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;”

A XX. kerületben a BATrT alapján a Ráckevei-Soroksári Duna-ág (RSD) és a kerületi jelentőségű kisvízfolyások, vízelvezető csatornák (Sósmocsár-árok, Gyáli-patak ágai) kerültek vízgazdálkodási térségbe sorolásra, melynek pontosítása a Fővárosi településfejlesztési tervben (FTFT) történt meg az ingatlanviszonyok és tényleges területhasználat alapján. Ez a KÉSZ-ben nem változott, a vízgazdálkodási övezetek lehatárolása megegyezik az FTFT-ben szereplő lehatárolással. Összességében a kerület területét érintő vízgazdálkodási térség 85,3%-a került vízgazdálkodási övezetbe sorolva, 14,7%-ban pedig az ingatlanviszonyok figyelembevételével más sajátos használat szerinti területbe. Emellett a vízgazdálkodási térségen kívül további 0,24 ha nagyságú vízgazdálkodási terület került kijelölésre már az FTFT-ben, melyet a KÉSZ szintén nem módosított.

Térségi területfelhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
vízgazdálkodási térség	15,35	100
Övezetek a KÉSZ-ben a vízgazdálkodási térségen belül	Terület (ha)	Területi arány a vízgazdálkodási térségen belül (%)
Állóvizek medre és partja (Vá) – RSD	6,83	44,5
Folyóvizek medre és partja (Vf) – kisvízfolyások	6,27	40,8
Összesen:	13,09	85,3
Egyéb, előírásban nem szereplő övezetek és építési övezetek a vízgazdálkodási térségen belül	Terület (ha)	Területi arány a vízgazdálkodási térségen belül (%)
Köu-3, Köu-K, Köu-Kgy, Köu-St, Köu-Sv, Er/1, K-Rek/1, K-Rek/4	2,25	14,7
Nem vízgazdálkodási térségbe tartozó vízgazdálkodási övezetek a kerületi fejlesztési tervben (és a Fővárosi településfejlesztési tervben)	Terület (ha)	-
Folyóvizek medre és partja (Vf) – Illatos-árok	0,24	-

8.1.2. táblázat: Vízgazdálkodási térségen belül kijelölt övezetek, a térségi lehatárolás pontosítása**8.1.3. ábra: BATrT-ben kijelölt vízgazdálkodási térség és a KÉSZ közötti eltérések**

Települési térség

A Trtv. 11. § alapján „A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

A települési térségen belül a hatályos jogszabályok nem írnak elő korlátozást, így a fenti előírásnak való megfelelés nem igényel igazolást.

Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség

A Trtv. 38. § (5) bekezdése alapján: „A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségen belül a szabályozási terv különleges beépítésre nem szánt temetőterület (Kb-T) övezetet jelöl ki, így a terv a fenti megfelel.

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével kapcsolatos előírások

Trtv. 14. § „(1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet, továbbá a 9. melléklet 2.-7. pontja tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

Budapest XX. kerületének közigazgatási területét érintő országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építmények felsorolását a Trtv. alábbi mellékletei tartalmazzák:

4/1. melléklet: Az országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak

3. Távlati főutak

3.1. Meglévő szakaszok

	A	B
120.		Budapest térszerkezetet meghatározó főútjai

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, BATrT 2. melléklete alapján Budapest térszerkezetét meghatározó meglévő főút az M5 autópálya bevezető szakasza, amelyet a terv tartalmazza.

3.2. Tervezett szakaszok:

	A	B
73.		Budapest tervezett főútjai

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján Budapest térszerkezetét meghatározó tervezett főút a Körvasút menti körútamelyet tartalmazza az FVFT.

4/3. melléklet: Országos törzshálózati vasúti pályák

2. Meglévő országos törzshálózati vasúti pályák

	A	B
1.	Vasútvonal száma	
62.	150	Budapest [IX. kerület, Ferencváros] - Kelebia - (Szerbia)

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján a Budapesten található, területileg nevesített meglévő országos törzshálózati vasúti pályákat tartalmazza.

3. Tervezett országos törzshálózati vasúti pályák

	A	B
1.	Vasútvonal száma	
10.		Budapest [XX. kerület, Pesterzsébet] - Budapest [IX. kerület, Ferencváros nyugati rendező]

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján a Budapesten található, területileg nevesített tervezett országos törzshálózati vasúti pályát tartalmazza.

4/5. melléklet: Országos kerékpárút-törzshálózat elemei

6. Alsó-Dunamente kerékpárútvonal (6-os jelű Euro Velo®):
6.A: Budapest - Dunaharaszti - Taksony - Dunavarsány - Majosháza - Ráckeve - Dömsöd - Dunavecse - Dunaegyháza - Solt - Dunapataj - Ordas - Dunaszentbenedek - Uszód - Foktő - Fajsz - Baja - Szeremle - Dunafalva - Mohács - Kölked - (Horvátország)

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján a Budapesten található, területileg nevesített meglévő országos kerékpárút-törzshálózati elemet tartalmazza.

4/6. melléklet: Nemzetközi és országos vízi utak, országos jelentőségű kikötők és határkikötők

	A	B	C
1.	A vízi út neve	A szakasz (fkm-fkm)	A vízi út osztálya
7.	Ráckevei-Duna (az EU tagállamainak lobogója alatt közlekedő hajók engedélymentesen használhatják)	58-0	III

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelelő, a BATrT 2. melléklete alapján az országos víziutakat figyelembe veszi.

Trtv. 15. § „(2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.”

9. melléklet: Budapesti Agglomeráció területén található térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

1. Térségi szerepkörű összekötő utak

	A	B
1.	Meglévő	Tervezett
9.		Nagytarcsa (M0) – XVII. kerület – XVIII. kerület – XX. kerület (M5)

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelelő, a BATrT 2. melléklete alapján a Budapesten található, területileg nevesített tervezett térségi szerepkörű összekötő utat tartalmazza.

8.2. Új beépítésre szánt területek kijelölése

A jelenlegi jogszabályi környezet szigorú kereteket szab az új beépítésre szánt területek kijelölésére kapcsolatban.

A Méptv. fogalom meghatározása (16.§ 130. pont) szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésének számít a „településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása”.

A településrendezési szabályzat (második módosítással egységes szerkezetben, 2025. december) 8. §-a alapján:

„(1) Új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével –

a) a hatályban lévő településszerkezeti tervben, vagy annak hiányában a helyi építési szabályzatban beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területbe sorolása, vagy

b) hatályban lévő településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat hiányában a művelésből nem kivett telken új beépítésre szánt terület kijelölése.

(2) Új településtervezési terv készítése esetén nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a településen az építési övezetbe sorolással érintett telek vonatkozásában nincs hatályos, vagy hatályon kívül helyezett településszerkezeti terv, valamint helyi építési szabályzata és olyan művelésben lévő telek kerül beépítésre szánt területként kijelölésre, amely a kialakult állapota, valós területhasználata, vagy településszerkezeti helyzete szerint a település beépített területének része, vagy ahhoz szorosan kapcsolódik és az építési övezetbe sorolást az állami főépítész a záró szakmai véleményében támogatja.”

Ugyanakkor a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) alapján „Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek:

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A tervben korábban beépítésre nem szánt terület (övezet) helyett beépítésre szánt terület (építési övezet) csak közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt keletkezik néhány helyszínen. A fent idézett 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) b) pontja figyelembevételével tehát Pesterzsébet területén új beépítésre szánt területként értelmezhető átsorolások nem történtek, így azokhoz kötődő kompenzációk, csereterületek kijelölése sem szükséges.

8.3. Térségi övezetekre vonatkozó előírások érvényesítése

A Trtv.-ben fentiekben túl számos olyan övezet került lehatárolásra és törvénybe illesztésre, amelyekre külön szabályok kerültek meghatározásra, többnyire az új beépítésre szánt területek kijelölését korlátozva. Ezek az övezetek a városfejlesztés lehetséges területi irányait is befolyásolják. Az Övezeti Terv a Budapesti Agglomerációban szükséges sajátos területrendezési szabályok érvényesítésére kijelölt kiemelt térségi övezeteket határozza meg.

Ezen övezetek között legfontosabbak a táji-, természeti értékek védelmét biztosító országos ökológiai hálózat „magterület”, „ökológiai folyosó” és „pufferterület” övezetei, valamint az erdők megőrzését biztosító „erdőterület” övezete. A területfelhasználást meghatározó lehatárolás a „nagyvízi meder” övezete is.

A területfelhasználási korlátozást jelentő fenti övezeteken túl a korábbi BATrT törvény és az arra épülő Trtv. több olyan övezetet is lehatárol, amelyek segítik a „világörökség” a „világörökség várományos terület”, illetve a „történeti települési térség” védelmét, továbbtervezés során való figyelembevételét. Ebbe az övezeti körbe tartozik a „tájképvédelmi területek”, valamint a „honvédelmi és katonai célú területek” lehatárolása.

A jó termőhelyi adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a rendszeresen belvízjárta terület és a nagyvízi meder övezetének lehatárolásait, valamint az ásványi nyersanyagvagyon övezete és a földtani veszélyforrás terület övezete által érintett településeket, illetve az említett övezetekre vonatkozó szabályokat a területrendezésért felelős miniszter a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben határozza meg.

Térségi övezet	Budapest XX. kerületének érintettsége
Országos Területrendezési Terv	
ökológiai hálózat magterületének övezete	-
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	-
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-
erdők övezete	+
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	+
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	(+)*
vízminőség-védelmi terület övezete	+

nagyvízi meder övezete	-
VTT-tározók övezete	-
honvédelmi és katonai célú terület övezete	(+)*
Kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv	
ásványi nyersanyagvagyon övezete	(+)*
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
tanyás területek övezete	-
földtani veszélyforrás terület övezete	+
sajátos vármegyei övezet(ek)	-

* FTFT-ben meghatározott tényleges lehatárolás nem érinti

8.3.1. táblázat: Pesterzsébet szempontjából releváns térségi övezetek

Az egyes országos és térségi övezetekre vonatkozó előírások és azoknak való megfelelés az alábbiakban kerül bemutatásra.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

OTrT

Trtv. „26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati

engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

BATrT

Trtv. „44. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.”

A terv a fenti előírásoknak megfelel, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A kerületben bányatelek vagy ásványi nyersanyag lelőhely nem található.

Erdők övezete

Trtv. „29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt **települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.**

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

A terv alapján képező FTFT az erdők övezetének 95,3 %-át valamely erdő sajátos használatba sorolja a Trtv.-ben meghatározott kivételekkel.

	Terület (ha)	Arány (%)
Erdők övezete a XX. kerületben*	5628,1	100
Ezen belül erdőterület övezete	5254,3	95,3

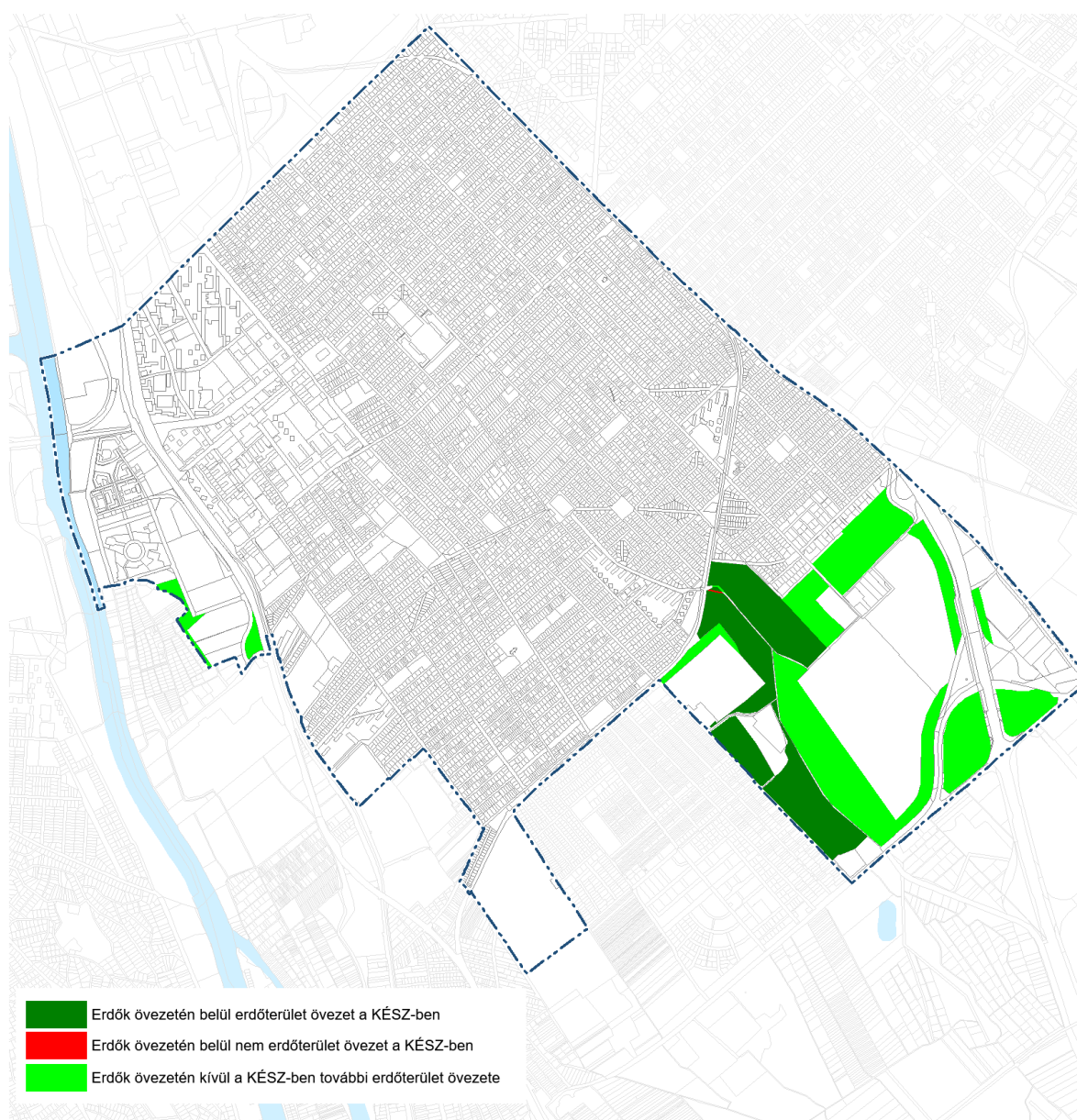
*a Trtv. 29. § szerint a korábban kijelölt beépítésre szánt területeket, a BATrT szerinti települési térség területein lévő erdők övezetének területét, valamint a közparkok, közutak területeit figyelmen kívül hagyva

8.3.2. táblázat: Erdők övezetén belül kijelölt erdőterület általános használatok az FTFT-ben

Pesterzsébet közigazgatási területére nézve, a tervezett szabályozás ennél még nagyobb mértékben teljesíti az előírást, a **KÉSZ a terület területére eső erdők övezetének 99,7%-át erdőterület övezetbe sorolja, így a terv a fenti előírásnak megfelel.**

	Terület (ha)	Arány (%)
Erdők övezete a XX. kerületben	33,66	100
Ezen belül erdőterület övezete	33,54	99,7%

8.3.3. táblázat: Erdők övezetén belül kijelölt erdőterület övezetek a KÉSZ-ben



8.3.1. ábra: Az erdők övezete és a KÉSZ erdőterület övezetek közötti eltérések

Tájképvédelmi terület övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet „4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

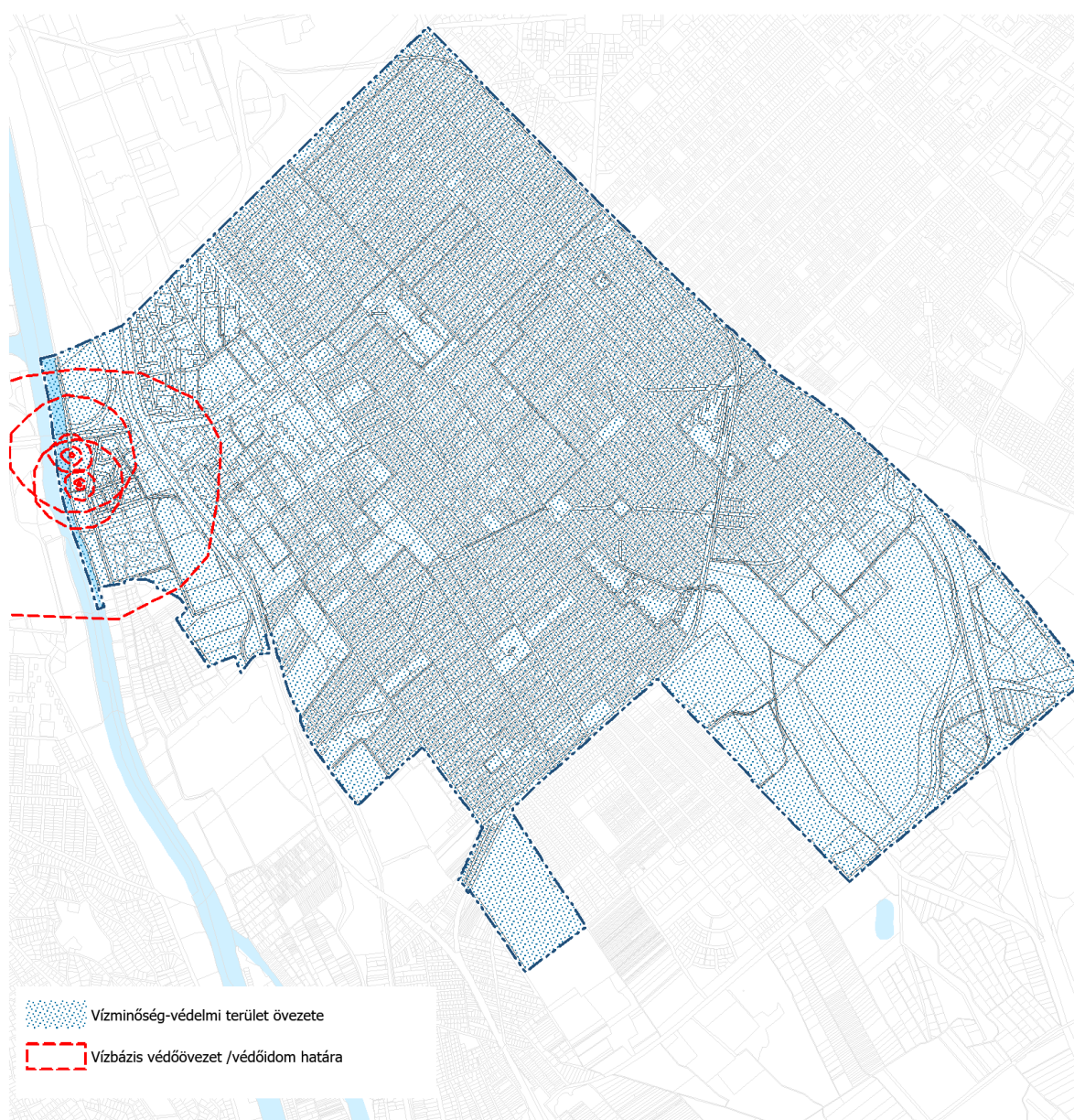
A terv a fenti előírásoknak megfelel, a megalapozó vizsgálat tartalmazza a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A tájképvédelmi övezet lehatárolását a Részletes fejlesztési tervlap 2. Védelmi és korlátozási elemek című tervlap és a Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei tervlap tartalmazza.

Vízminőség-védelmi terület övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet „5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A terv a fenti előírásoknak megfelel, a vízvédellel érintett területek (jelen esetben vízbázis védőövezetek) pontos lehatárolását a Részletes fejlesztési tervlap 2. Védelmi és korlátozási elemek című tervlap és a Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei tervlap tartalmazza.



8.3.2. ábra: vízminőség-védelmi terület övezetének pontosítása – vízvédellemmel érintett területek lehatárolása a Részletes fejlesztési terv és a KÉSZ tervlapján

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe teljes Budapest közigazgatási területe beletartozik. A Fővárosi településfejlesztési terv 6. tervlapján szerepelnek az ásványi nyersanyag lelőhelyek, illetve a bányatelkek pontos lehatárolása, melyek közül egyik sem található a XX. kerületben.

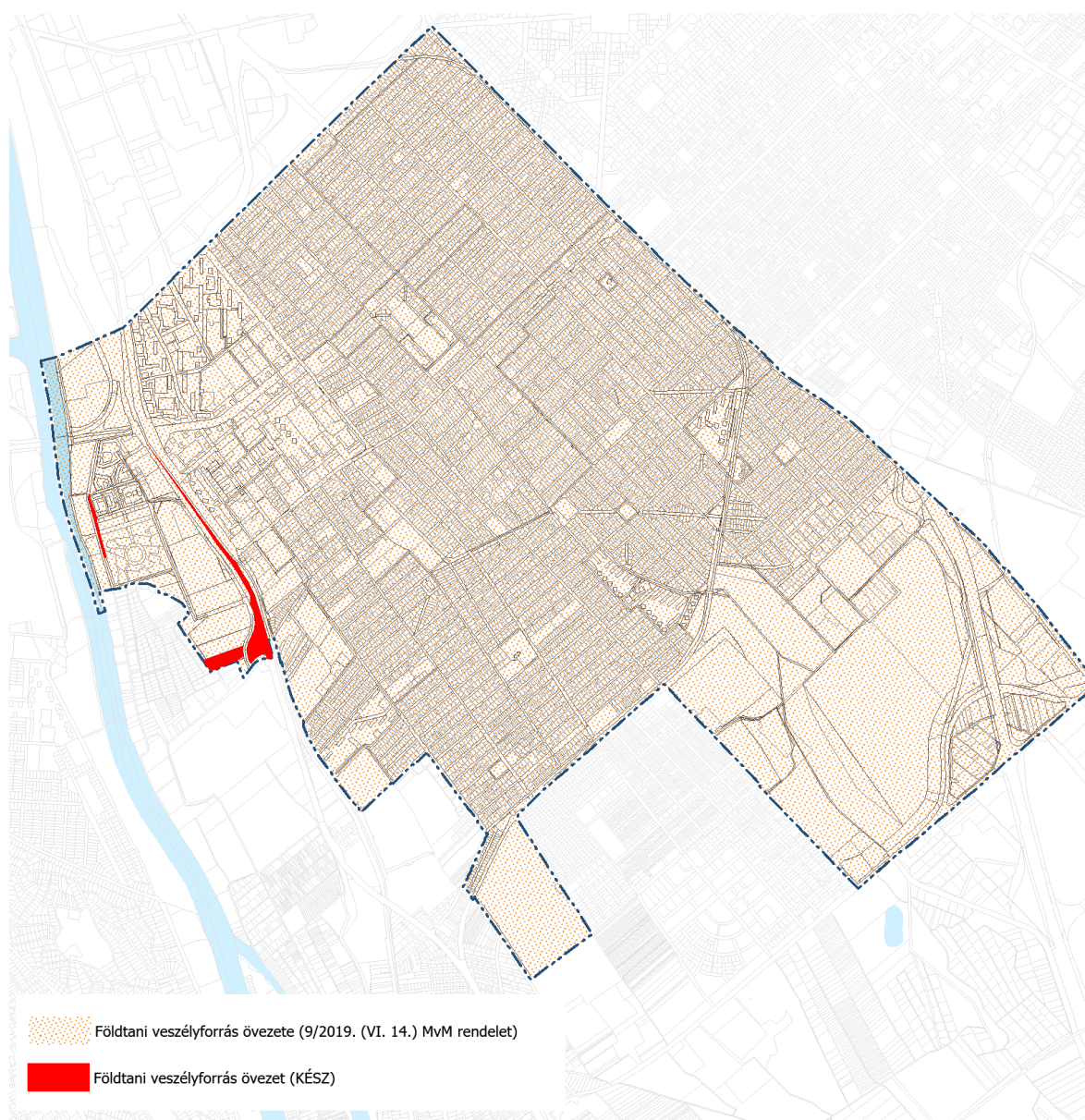
Földtani veszélyforrás terület övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet „11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.”

A terv a fenti előírásoknak megfelel. A földtani veszélyforrás területének övezetébe Budapest teljes közigazgatási területe beletartozik. A Fővárosi településfejlesztési terv figyelembevételével Részletes fejlesztési tervlap 2. Védelmi és korlátozási elemek című tervlap és a Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei tervlap tartalmazza a földtani veszélyforrás övezetének a kerület területére pontosított lehatárolását. A tervben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.



8.3.3. ábra: Földtani veszélyforrás övezetének pontosítása – lehatárolása a Részletes fejlesztési terv és a KÉSZ tervlapján

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Trtv. „32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

Budapest területét érintően az FTFT-ben a Méptv. 74. § (2) bekezdés h) pontja alapján a honvédelemért felelős miniszter nevében és megbízásából eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, mint honvédelmi szakhatóságtól kapott adatszolgáltatása figyelembevételével kerültek kijelölésre a különleges honvédelmi területek, azok Pesterzsébet területét nem érintik.

8.4. Egyéb releváns előírások

Erdőterületek kijelölése kapcsán az alábbi (BATrT) előírás betartása is szükséges: *Trtv. „39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.”*

A Trtv. fogalommagyarázatával („45. település: a település teljes közigazgatási területe, a főváros esetében a főváros teljes közigazgatási területe”) összhangban **az erdő- és természetközeli területek szinten tartását teljes Budapest területére vetítve kell igazolni**, mely a Fővárosi településfejlesztési terv alátámasztó munkarésében megtörtént, ennek eredményét mutatja a 9-5. táblázat. **Fővárosi szinten tehát az erdők és természetközeli területek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében 37,4 ha-ral növekedett.**

	Erdőterületek (ha)	Természetközeli területek (ha)	Összesen (ha)
TSZT 2021 (ha)	9 168,8	1 414,6	10 583,4
FTFT 2026 (ha)	9 172,1	1 448,7	10 620,8
változás (ha)	+3,3	+34,1	+37,4

8.3.4. táblázat: Erdő- és természetközeli területek szinten tartásának igazolása fővárosi szinten

A terv a fenti előírásoknak megfelel. Pesterzsébet fejlesztési terve és szabályozási terve az FTFT-vel összhangban határozta le a kerületben az erdő (Ev-1, Er) sajátos használat szerinti területeket, és övezeteket ennek kifejtését részletesen lásd: 7.4.1.2. Beépítésre nem szánt területek fejezet.



9. Biológiai aktivitásérték fenntartása

A településen a biológiai aktivitásérték szinten tartása törvényben és rendeletben (Méptv. és 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) rögzített kötelezettség. Korábban ezt a településszerkezeti tervhez rendelték, azonban a jogszabályi változások eredményeként a helyi építési szabályzatokba került a feladat.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a részletezi a biológiai aktivitásérték fenntartásának előírásait. Új elemként 1 ha feletti átsorolások esetén írja elő az aktivitásérték szinten tartásának igazolását, emellett a szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni. A TÉKA 13. §-a meghatározza az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeit, de a (6) bekezdés több kivételt is meghatároz:

- közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése,
- a térképi pontosítás miatti átsorolás,
- a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása,
- a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendeztés,
- *valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölése esetén nem kell alkalmazni az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szabályokat.*

Emellett a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdése szerint:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek:

*a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a **2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg**, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,*

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A szabályozási terv módosítása során a fenti kivételszabályokat figyelembe véve nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület, így a biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó számítás elvégzése nem szükséges.



10. Állami főépítési eltérés

A Méptv. 81. § (6) bekezdése szerint a TÉKA-ban foglalt településrendezési és építési követelményektől a helyi építési szabályzat akkor térhet el, ha a TÉKA az eltérést kifejezetten megengedi. Az eltérésnek kétféle formája lehet:

- általános eltérés, amikor a TÉKA alapján a KÉSZ sajátos szabályokat állapít meg, megengedi építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá, ha elsődlegesen nem a TÉKA, hanem a KÉSZ előírásait kell alkalmazni,
- állami főépítési eltérés, amikor a TÉKA erre lehetőséget biztosít és részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész.

Jelen dokumentáció a KÉSZ rendelettervezetében meghatározott a TÉKA előírásaitól – kizárólag állami főépítési eltéréssel lehetséges – eltéréseket foglalja össze.

TÉKA rendelkezései

„3. A rendeletről való eltérés a településrendezési tervben

3.§ (3) E rendeletről állami főépítési eltéréssel a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha erre e rendelet lehetőséget biztosít és ha részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.

(4) Az állami főépítész a (3) bekezdés szerinti záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha
a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,
c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy
d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak.”

Az eltérések részletes indoklása:

10.1. Megengedőbb beépítési határértékek

A TÉKA 1. melléklete rögzíti az egyes általános használatok területén az építési telkekre meghatározható megengedett legnagyobb beépítettséget, megengedett legnagyobb párkánymagasságot és legkisebb zöldfelületi arányt. A TÉKA 8. § (1) bekezdése alapján a mellékletben meghatározott beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt és terepszint felett is érvényes.

A TÉKA 8. § (6) bekezdése alapján *„az e rendeletben szereplő beépítési határértékeknél a településrendezési terv*

a) szigorúbb követelményeket megállapíthat,
b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.”

Pesterzsébet területén egyes telkeken az alábbi, kékkel kiemelt TÉKA határértékekhez képest kerültek megengedőbb követelmények megállapításra:

Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó	
	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
nagyvárosias lakóterület	80	15
kisvárosias lakóterület	60	25
kertvárosias lakóterület	35	45
településközponti vegyes terület	nincs megengedőbb	10
intézményi vegyes terület	80	15
általános gazdasági terület	nincs megengedőbb	25
különleges beépítésre szánt terület	nincs megengedőbb	40

10.1.1. A megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelületi mérték együttes eltérése

A KÉSZ néhány építési övezet esetében a megengedett legnagyobb beépítettséget és/vagy a legkisebb zöldfelület mértékét „kialakult” határértékkel állapítja meg. A „kialakult”-nak jelölt, megengedett legnagyobb beépítési paraméterek tovább nem növelhetők, és a megengedett legkisebb paraméterek tovább nem csökkenthetők. Ebben a fejezetben, azok a „kialakult” határértékkel szabályozott építési övezetek kerültek ismertetésre, ahol a „kialakult” határérték a TÉKA határértékhez képest megengedőbb.

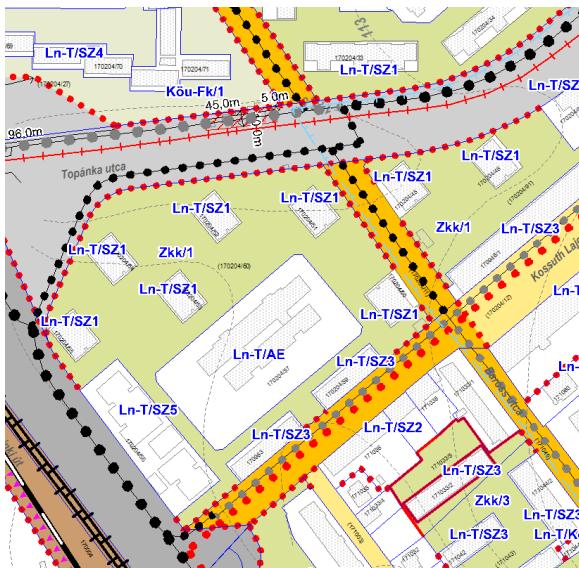
A **Vi-2/AE6** jelű építési övezet területébe jellemzően a kerület templomainak úszótelkei tartoznak, melyeken a beépítettség meghaladja a TÉKA által megengedett 80%-os legnagyobb beépítettséget, a zöldfelületek aránya pedig nem éri el a 15%-ot. A KÉSZ-ben „kialakult”-ként javasolt meghatározni a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét, valamint a zöldfelület legkisebb mértékét.



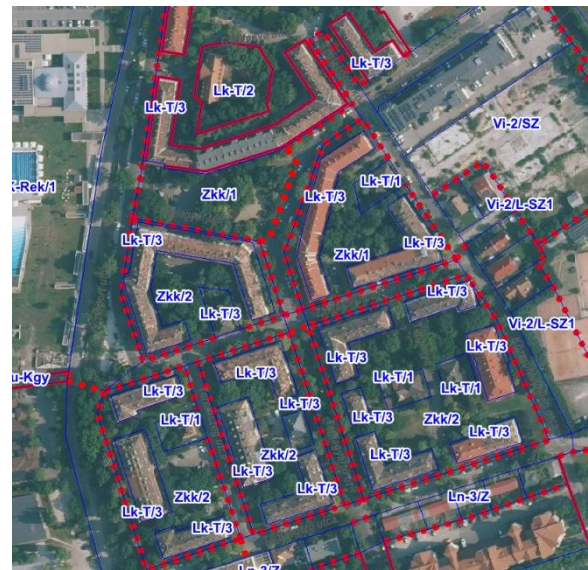


Vi-2/AE6 jelű építési övezetbe tartozó jellemző területek

A kerület nagyvárosias teletszzerű lakóterületei, így az **Ln-T/SZ1** jelű építési övezetbe tartozó területek, a kisvárosias teletszzerű lakóterületek **Lk-T/3** jelű építési övezete, valamint a lakótelepeket kiszolgáló parkolóterületek (**Ln-T/G** és **Vi-3/G** jelű építési övezetek) is jellemzően úszótelkes telekstruktúrában alakultak ki, ennek megfelelően ezeken a kialakult és lakóépületekkel beépült lakóterületeken az építési telkek beépítettsége jellemzően 80% feletti, a zöldfelületi arányuk pedig jellemzően 0%, vagy 15% alatti. A KÉSZ-ben „kialakult”-ként javasolt meghatározni a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét, valamint a zöldfelület legkisebb mértékét.



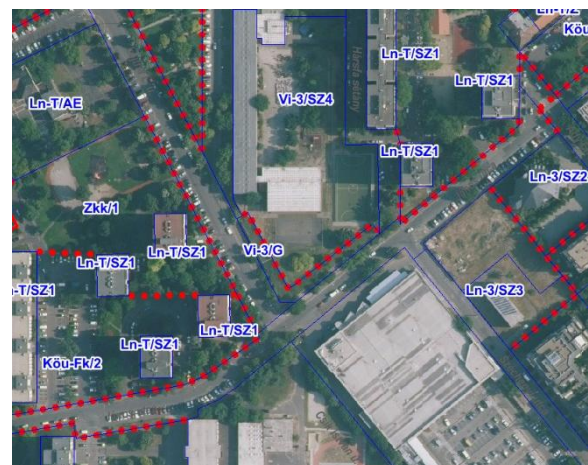
Ln-T/SZ1 jelű építési övezetbe tartozó jellemző területek



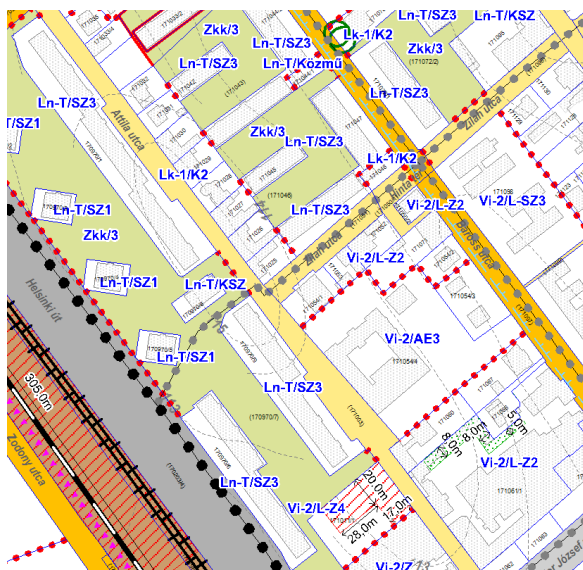
etek



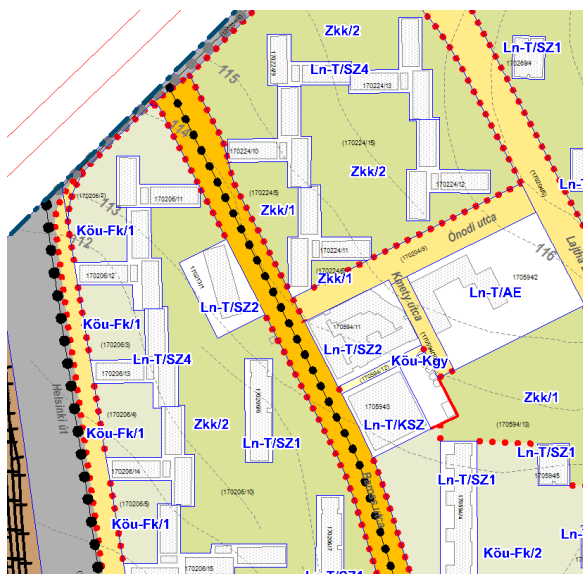
etek



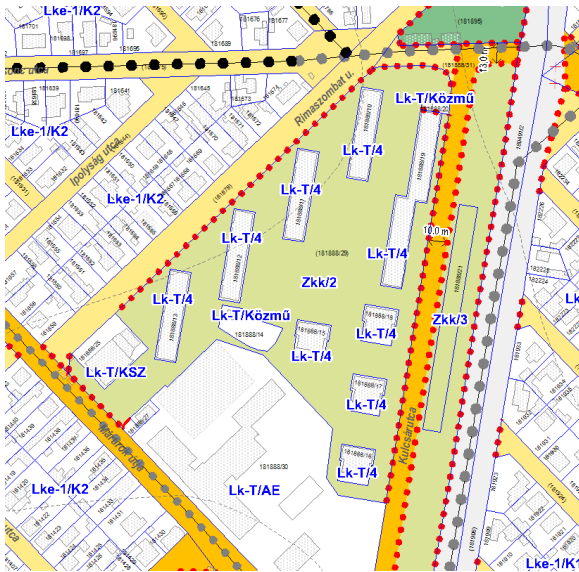
A területben vannak azonban olyan úszótelkes építési telkek is, amelyek fejleszthetők lehetnek a jövőben. Az **Ln-T/SZ3**, **Ln-T/SZ4**, és **Lk-T/4** jelű építési övezetek esetén a kialakult állapot fejleszthetősége miatt a megengedett legnagyobb beépítettséget 90%-os értékkel javasolt meghatározni. Az úszótelkes telekstruktúrában elhelyezkedő lakóterületek korszerűsítése és piaci versenyképessége érdekében a lakások komfortosítása szükséges. A minimális beavatkozások (pl. erkélyek, tárolók építése) „kialakult” paraméterrel nem megvalósíthatók. Ennek érdekében szükséges a 90%-os megengedett legnagyobb beépítettség mértékének előírása a „kialakult” paraméter helyett. A zöldfelületek legkisebb mértékét tekintve az **Ln-T/SZ3**, **Ln-T/SZ4** és **Lk-T/4** jelű építési övezetek esetében a „kialakult” paraméter alkalmazása indokolt, amellyel egyes ingatlanok esetében még meglévő zöldfelületek megőrzése biztosítható.



Ln-T/SZ3 jelű építési övezetbe tartozó jellemző területek

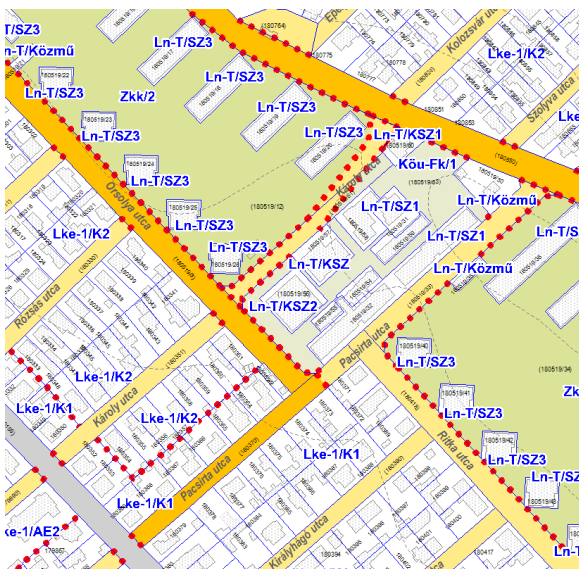


Ln-T/SZ4 jelű építési övezetbe tartozó jellemző területek



Lk-T/4 jelű építési övezetbe tartozó jellemző területek

Az **Ln-T/KSZ2** jelű építési övezetet érintően az új településtervezési készítésekor figyelembevételre került, a hatályos KÉSZ 2016-os módosítása során partnerségi eljárás keretében beérkezett tulajdonosi szándék, amely szerint a lakosság színvonalasabb kiszolgálása érdekében a meglévő kereskedelmi létesítmény bővítése tervezett. Az úszótelkes kereskedelmi és szolgáltató létesítmény nagyvárosias területfelhasználási egységbe sorolt. A létesítmény megfelelő színvonalúra fejlesztéséhez a kiszolgáló terület növelésére lenne szükség, mely a telek 100%-os beépítettségével biztosítható. 2016 óta az épület bővítésére még nem került sor, ezért a jogfolytonosság érdekében az építési övezet területén a megengedett legnagyobb beépítettséget és a zöldfelület legkisebb mértékét a TÉKA-hoz képest megengedőbb értékkel, hatályos KÉSZ-nek megfelelően javasolt rögzíteni.



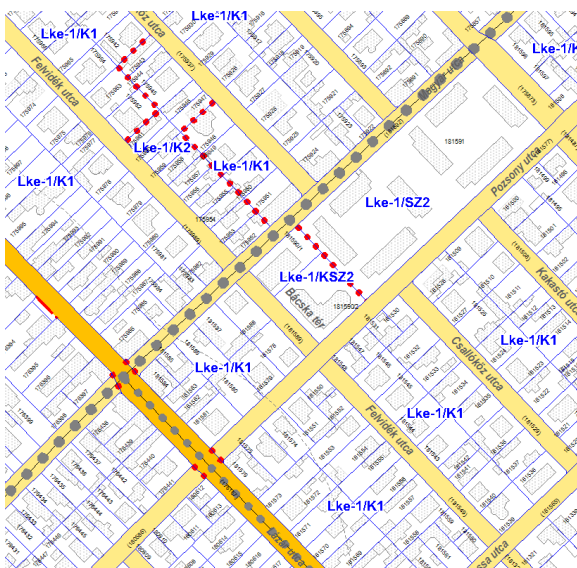
Ln-T/KSZ2 jelű építési övezetbe tartozó telek

A kertvárosias lakóterületekbe ékező lakossági ellátó intézmények, létesítmények esetében is indokolt néhány helyen a TÉKA határértékeinél megengedőbb határértékeket alkalmazni.

Az Lke-1/KSZ jelű építési övezetek területén jellemzően a kertvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések helyezkednek el, melyeken a kialakult beépítettség kis mértékben meghaladja a TÉKA által meghatározott 35%-os megengedett legnagyobb beépítettségi mértéket, és a zöldfelület legkisebb mértéke sem éri el a TÉKA által előírt 45%-ot. A KÉSZ-ben az **Lke-1/KSZ1** jelű építési övezet esetén a kialakult állapotnak megfelelően 40%, az **Lke-1/KSZ2** jelű építési övezet esetén pedig 45%-os legnagyobb terepszint feletti beépítettségi érték előírása javasolt. A zöldfelület legkisebb mértékét tekintve, a kialakult állapotnak megfelelően az Lke-1/KSZ1 jelű építési övezet esetében 35%-os arány határozható meg, míg az Lke-1/KSZ2 jelű építési övezeten az egyes ingatlanok eltérő zöldfelület adottsága miatt a „kialakult” paraméter alkalmazása javasolt.



Lke-1/KSZ1 jelű építési övezetbe tartozó jellemző területek



Lke-1/KSZ2 jelű építési övezetbe tartozó jellemző területek

Az **Lke-1/AE3** jelű építési övezetek a kertvárosias lakóterületbe ékelődő alapellátást biztosító intézmény építési telkének övezete. Ezeken a területeken a rendeltetésekhez és a kialakult telekviszonyokhoz igazodva jellemzően a TÉKA határértékhez képest magasabb beépítettség jellemző. A környező lakosság megfelelő ellátásának biztosíthatósága érdekében az építési övezetbe tartozó telek eltérő adottságait figyelembe véve a „kialakult” paraméter alkalmazása javasolt.



Lke-1/AE3 jelű építési övezetbe tartozó jellemző területek

A KÉSZ tervezet vonatkozó rendelkezései:

Építési övezet jele a KÉSZ-ben	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				
	TÉKA	hatályos		KÉSZ 1. melléklet szerint	
		terepszint felett	terepszint alatt	terepszint felett	terepszint alatt
Vi-2/AE6	80	100	100	kialakult	kialakult
Vi-3/G	80	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Ln-T/SZ1	80	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Ln-T/SZ3	80	90	90	90	90
Ln-T/SZ4	80	90	90	90	90
Ln-T/KSZ2	80	100	-	100	80
Ln-T/G	80	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Lk-T/3	60	kialakult	90	kialakult	kialakult
Lk-T/4	60	90	90	90	90
Lke-1/KSZ1	35	40	50	40	35
Lke-1/KSZ2	35	45	50	45	35
Lke-1/AE3	35	45	65	kialakult	kialakult

Építési övezet jele a KÉSZ-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos	KÉSZ 1. melléklet szerint
Vi-2/AE6	15	0	kialakult
Vi-3/G	15	kialakult	kialakult
Ln-T/SZ1	15	kialakult	kialakult
Ln-T/SZ3	15	kialakult	kialakult
Ln-T/SZ4	15	kialakult	kialakult

Ln-T/KSZ2	15	0	0
Ln-T/G	15	kialakult	kialakult
Lk-T/3	15	kialakult	kialakult
Lk-T/4	25	0	kialakult
Lke-1/KSZ1	45	35	35
Lke-1/KSZ2	45	35	kialakult
Lke-1/AE3	45	50	kialakult

TÉKA eltérés feltételeinek való megfelelés:

	Megfelelés
Kialakult helyzet	✓
Különleges településrendezési ok miatt indokolt	✓ Kialakult úszótelkes struktúra. Úszótelkes területek, illetve kertvárosias lakóterületekbe ékelődő ellátó rendeltetések fejleszthetősége érdekében.
Műemléki okok miatt indokolt	✓ Vi-2/AE6 építési övezetek templomai helyi emlékek
Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14.§ (4) bekezdésében foglaltak	Nem releváns.

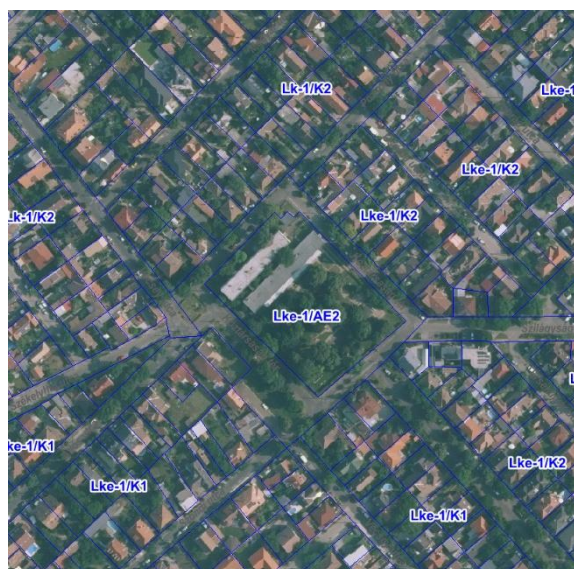
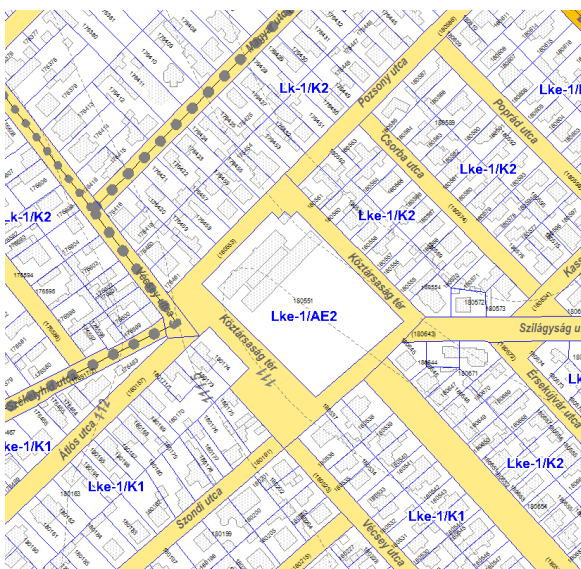
10.1.2. Megengedett legnagyobb beépítettség eltérése

Az **Lke-1/SZ6** jelű építési övezet építési telkeinek beépítése folyamatban van. A beépítés során a hatályos KÉSZ rendelkezéseit figyelembe véve, a kialakított kisméretű telkeken a TÉKA előírásához képest magasabb beépítettség kerül kialakításra. A folyamatban lévő építési tevékenység okán indokolt a terepszint feletti beépítettség vonatkozásában a 35% helyett a 40% határértékként rögzítése.



Lke-1/SZ6 jelű építési övezetbe tartozó területek

Az **Lke-1/AE2** jelű építési övezetek a kertvárosias lakóterületbe ékelődő alapellátást biztosító intézmények építési telkeinek övezete. Ezeken a területeken a rendeltetésekhez és a kialakult telekviszonyokhoz igazodva jellemzően a TÉKA határértékhez képest magasabb beépítettség jellemző. A környező lakosság megfelelő ellátásának biztosíthatósága érdekében indokolt a jogfolytonosság biztosításával a hatályos határértékek megtartása, a kialakult állapothoz is igazodó 45% terepszint feletti beépítettség meghatározásával, amelyhez arányosítva a terepszint alatti 50% határérték is megtartásra javasolt.



Lke-1/AE2 jelű építési övezetbe tartozó jellemző terület

A KÉSZ tervezet vonatkozó rendelkezései:

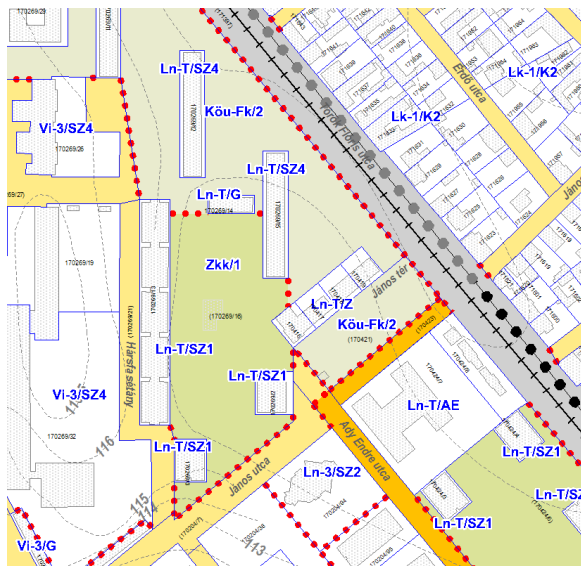
Építési övezet jele a KÉSZ-ben	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				
	TÉKA	hatályos		KÉSZ 1. melléklet szerint	
		terezsint felett	terezsint alatt	terezsint felett	terezsint alatt
Lke-1/SZ6	35	40	50	40	35
Lke-1/AE2	35	45	50	45	50

TÉKA eltérés feltételeinek való megfelelés:

	Megfelelés
Kialakult helyzet	✓
Különleges településrendezési ok miatt indokolt	---
Műemléki okok miatt indokolt	---
Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14.§ (4) bekezdésében foglaltak	---

10.1.3. A legkisebb zöldfelületi mérték eltérése

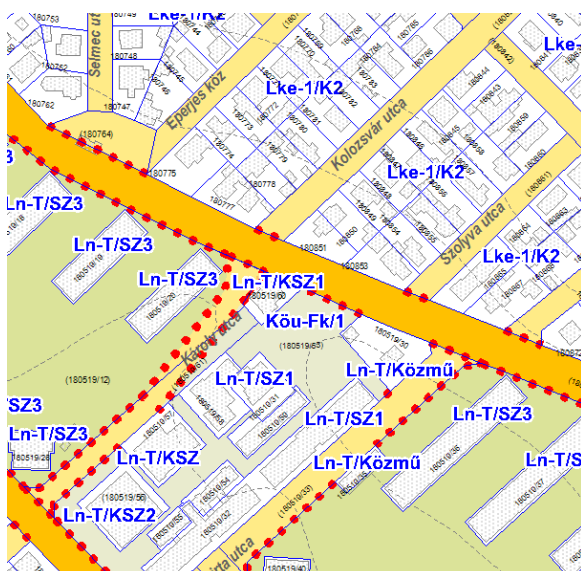
Az **Ln-T/Z** jelű építési övezetbe a nagyvárosias telepszerű lakóterület közé egy helyszínen beékelődő, kistelkes, zárt sorú lakóingatlanok tartoznak, amelyeken a zöldfelületek aránya a TÉKA által meghatározott 15%-os mértéktől kis mértékben elmarad, a kialakult állapot és az eltérő zöldfelületi adottságú ingatlanok figyelembevételével a „kialakult” paraméter alkalmazása javasolt.



Ln-T/Z jelű építési övezetbe tartozó telkek



Az **Ln-T/KSZ1** jelű építési övezetbe a nagyvárosias telepszerű lakóterületen egy önálló telken álló, meglévő vendéglátóhelyiség ingatlana tartozik, amelyen a zöldfelületek aránya a TÉKA által meghatározott 15%-os mértéktől kis mértékben elmarad, így a „kialakult” paraméter alkalmazása indokolt.

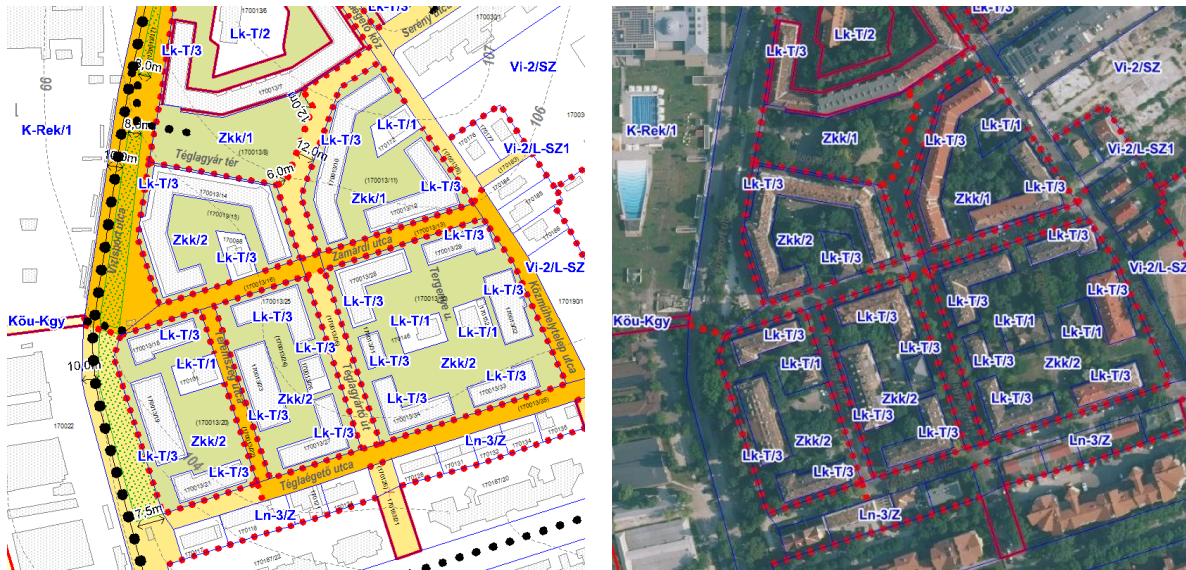


Ln-T/KSZ1 jelű építési övezetbe tartozó telek



A terület kisvárosias telepszerű lakóterületei között találhatók beékelődve olyan kistelkes beépítések, amelyek esetében a telek zöldfelületi aránya nem éri el a TÉKA által meghatározott 25%-os legkisebb

zöldfelületi arányt, és a zöldfelületek nagysága érdemben nem növelhető a telek adottságai miatt. Az **Lk-T/1 és Lk-T/KSZ** jelű építési övezetek esetében, tekintettel az építési övezetben található telkek elégtelen, de eltérő zöldfelületi adottságaira a „kialakult” paraméter alkalmazása indokolt, amellyel egyes ingatlanok meglévő zöldfelületeinek megőrzése biztosítható.



Lk-T/1 jelű építési övezetbe tartozó jellemző területek



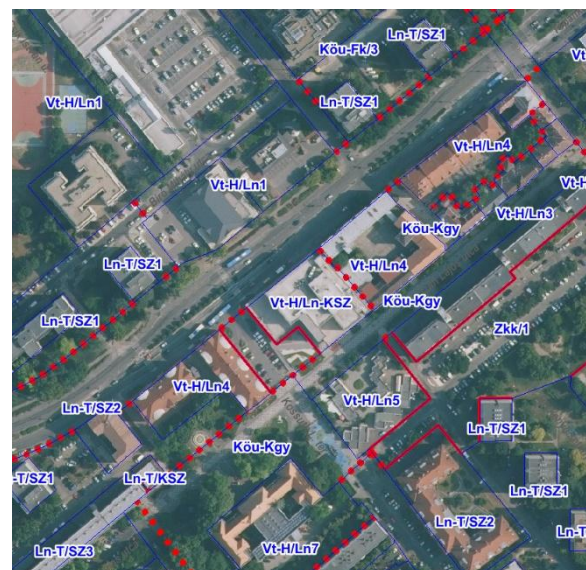
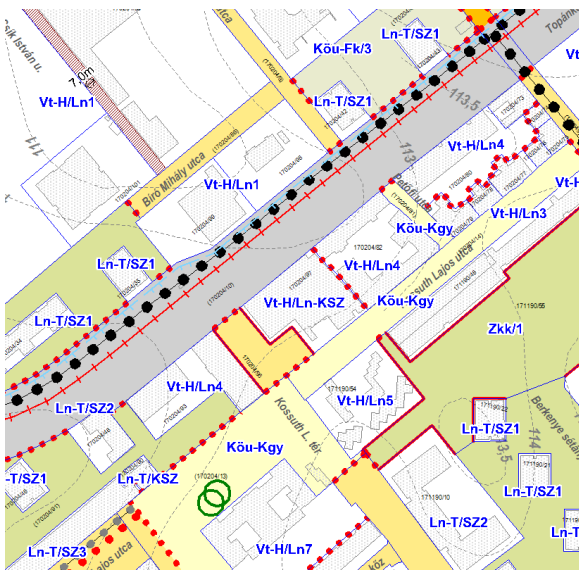
Lk-T/KSZ jelű építési övezetbe tartozó telkek

Az **Lk-1/KSZ4** jelű építési övezetbe egy közcélú funkciókat kiszolgáló, jelentős arányú beépítéssel kialakított saroktelek tartozik, amelyen a zöldfelületek aránya a TÉKA által meghatározott 25%-os mértéktől kis mértékben elmarad, a kialakult állapot figyelembevételével 20% zöldfelületi arány előírása javasolt.



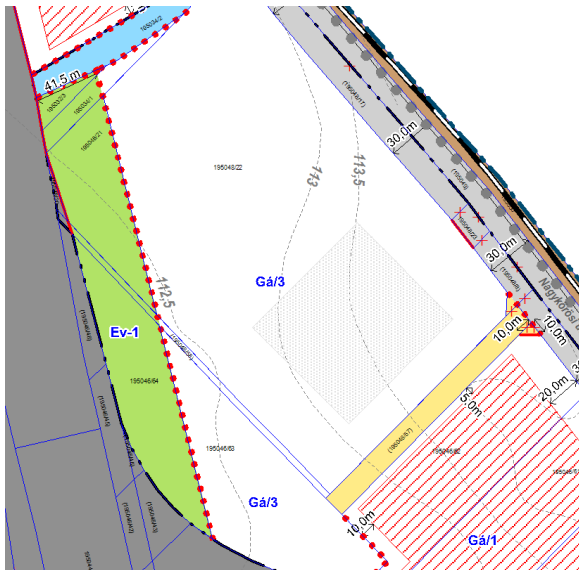
Lk-1/KSZ4 jelű építési övezetbe tartozó telek

A **Vt-H/Ln-KSZ** jelű építési övezetbe a kerület központjába a közelmúltban kibővített kereskedelmi létesítmény ingatlana tartozik, amelyen korábban a KÉSZ az OTÉK-tól való eltéréssel jogszerűen lehetővé tette a jelenlegi beépítést, zöldfelületek kialakítása nélkül. A kialakult állapotok figyelembevételével a korábban hatályos KÉSZ-nek megfelelően a legkisebb zöldfelületi arányt 0%-ban javasolt meghatározni.

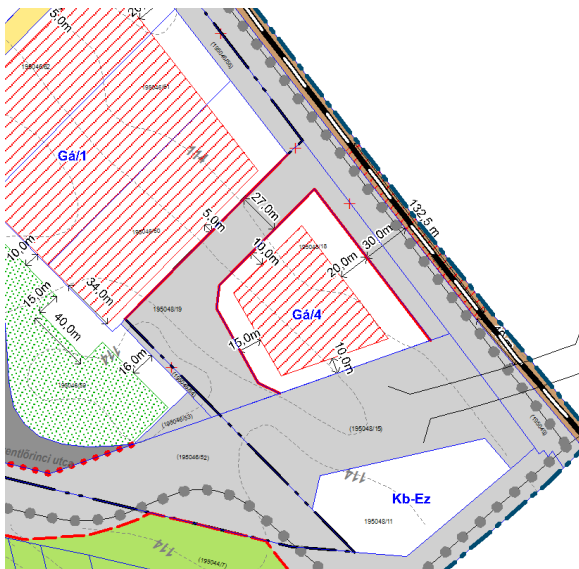


Vt-H/Ln-KSZ jelű építési övezetbe tartozó telek

A **Gá/3** és **Gá/4** jelű építési övezetekbe az M5 bevezető és a Nagykőrösi út közé ékelődő gazdasági területek tartoznak, amelyeken korábban a KÉSZ az OTÉK-tól való eltéréssel jogszerűen lehetővé tette a területek beépítését 20%-os legkisebb zöldfelületi arány kialakítása mellett, figyelembe véve az ingatlanok adottságát és az elhelyezésre tervezett funkciókat. A jogbiztonság és a részben már kialakult állapotok miatt indokolt továbbra is a TÉKA által meghatározott 25% helyett 20%-os legkisebb zöldfelületi arány előírása.

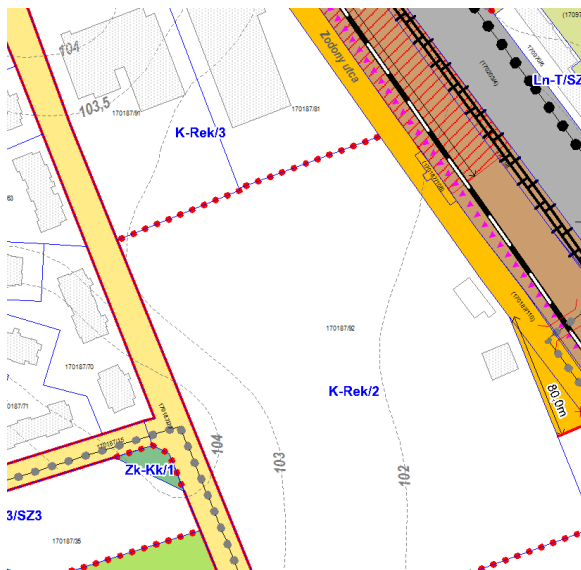


Gá/3 jelű építési övezetbe tartozó terület



Gá/4 jelű építési övezetbe tartozó terület

A **K-Rek/2** és **K-Rek/3** jelű építési övezetekbe a Zodony utca mentén kialakult sportterületek (Pesterzsébeti Uszoda és Pesterzsébeti Jégcsarnok, valamint ESMTK Labdarúgó Utánpótlás Sporttelep) ingatlanjai tartoznak, amelyeken korábban a KÉSZ az OTÉK-tól való eltéréssel jogszerűen lehetővé tette a területek további fejlesztését 20%-os illetve 30%-os legkisebb zöldfelületi arány kialakítása mellett, figyelembe véve a különleges sportolási létesítmények kialakítási sajátosságait és az ingatlanok adottságait. A jogbiztonság és a kialakult állapotok miatt indokolt továbbra is a TÉKA által meghatározott 40% helyett a K-Rek/2 jelű építési övezet esetében 30%, míg a K-Rek/3 jelű építési övezet esetében 20% legkisebb zöldfelületi arány előírása.



K-Rek/2 és K-Rek/3 jelű építési övezetbe tartozó területek

A KÉSZ tervezet vonatkozó rendelkezései:

Építési övezet jele a KÉSZ-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos	KÉSZ 1. melléklet
Ln-T/Z	15	10	kialakult
Ln-T/KSZ1	15	10	kialakult
Lk-T/1	25	kialakult	kialakult
Lk-T/KSZ	25	kialakult	kialakult
Lk-1/KSZ4	25	20	20
Vt-H/Ln-KSZ	10	0	0
Gá/3	25	20	20
Gá/4	25	20	20
K-Rek/2	40	30	30
K-Rek/3	30	20	20

	Megfelelés
Kialakult helyzet	✓
Különleges településrendezési ok miatt indokolt	---
Műemléki okok miatt indokolt	---
Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14.§ (4) bekezdésében foglaltak	---

10.2. A kisvárosias és kertvárosias lakóterületen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számának eltérése

A TÉKA 16. § (5) bekezdése szerint „a kisvárosias lakóterületen, ha a telekméret

a) a 600 m²-t nem haladja meg, minden legalább 75 m² telekterület után,

b) a 600 m²-t meghaladja, minden legalább 50 m² telekterület után

egy önálló rendeltetési egység helyezhető el, kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.”

A TÉKA 17. § (6) bekezdése szerint „a kertvárosias lakóterületen építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el, kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményét állít ki.”

A KÉSZ tervezet a kerületi sajátosságok alapján az elmúlt években is alkalmazott helyi szabályozás jogfolytonosságon alapuló tovább éltetését javasolja a lakóterületeken létesíthető új rendeltetési egységek számának korlátozásával. A történetileg kialakult pesterzsébeti lakóterületen a lakótelkek kifejezetten apró, kis méretű telkek (nem ritka a 250-400 m²-es telek sem, a telekvizsgálatot részletesen a Megalapozó munkarész tartalmazza). A kis telkek jellemzően intenzíven beépítettek és sok esetben az épületek külön-külön használati részekkel, több különálló rendeltetéssel kerültek kialakítására. A további használati elaprózódás, a rendezettebb telekhasználat kialakítása érdekében, Pesterzsébet Önkormányzata 2019 januárjában, a 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelet módosításával szigorú rendeltetésszám korlátozást vezetett be a kialakult kisvárosias és kertvárosias lakóterületek vonatkozásában, illetve esetileg szabályozta a környezeti jellemzők alapján a fejlesztési területeket. Azóta, új beruházói igény alapján a létesíthető rendeltetési egységekre vonatkozóan egyes telkekre (pl. Fiume utca mentén) településrendezési szerződésben állapotodott meg az Önkormányzat. Az elmúlt években is jelentős mennyiségű igény érkezett az Önkormányzathoz a rendeltetések számának túlzó növelésére. A kerület infrastruktúra adottságai, apró telkei nem alkalmasak az országos viszonylatban máshol reális rendeltetés szám kialakítására, ezért az egyedi történeti adottságokhoz, előzményekhez igazodóan a hatályos szabályozásnak megfelelő rendelkezések megtartása javasolt az alábbiak szerint. A fejleszthető kertvárosias lakóterületeken (jellemzően a Fiume utca környezetében) pedig jellemzően az országos kertvárosias átlaghoz képest intenzívebb rendeltetési egység szám, sűrűbb hasznosítás preferált, az ellátó infrastruktúra hálózat optimális, gazdaságos fenntarthatósága érdekében. Ezeken a területeken az építkezések, fejlesztések folyamatban vannak, így a rendeltetési egység szám megváltoztatása jelenleg kártalanítást, torzó fejlesztéseket eredményezhetne. A TÉKA eltéréssel biztosítható a jogbiztonság és a városfejlesztési célokhoz illeszkedő építési szabályozás.

A **kisvárosias lakóterületeken** a KÉSZ tervezet, a kialakult állapotot figyelembe véve az Lk-1/K, Lk-2/K jelű építési övezetek területén a TÉKA előírásához képest jelentősen kevesebb rendeltetés létesítését teszi lehetővé. A sűrű, aprótelkes beépítésű részen, nem lenne élhető a TÉKA általános szabálya szerinti rendeltetés szám. A Lk-1/SZ, Lk-2/SZ jelű építési övezetek területén is a kialakult állapotnak megfelelően javasolt a szabályozást rögzíteni az élhetőség, minőségi lakókörnyezet fenntartása érdekében. Az Lk-T jelű építési övezetek területén viszont a kialakult rendeltetések száma jelentősen meghaladják a TÉKA általános előírását, mivel ezek úszótelkes struktúrával rendelkező területek. A TÉKA eltérést itt is a kialakult állapot teszi szükségessé. Összességében a kialakult állapotra való tekintettel a KÉSZ tervezet az illeszkedő követelmények meghatározásával a TÉKA országos szabályához képest jelentősen kevesebb rendeltetési egység kialakítását teszi lehetővé.

Építési övezet jele	TÉKA szerint létesíthető rendeltetési egység szám	KÉSZ tervezet szerint létesíthető rendeltetési egység szám	Jelenlegi telekállománnyal számított darabszám	
			TÉKA szerint	KÉSZ szerint
Lk-1/K1	ha a telekméret a) a 600 m ² -t nem haladja meg, minden	a) 300 m ² -nél kisebb alapterületű telken maximum 1 önálló rendeltetési egység, b) 300 m ² és 600 m ² alapterület közötti telken maximum 2 önálló rendeltetési egység,	900 db	353 db
Lk-1/K2	legalább 75 m ² telekterület után,	c) 600 m ² alapterület feletti telkeken minden megkezdett 200 m ² -enként 1 önálló rendeltetési egység,	19 174 db	6 033 db

Lk-1/K3	b) a 600 m ² -t meghaladja, minden legalább 50 m ² telekterület után egy önálló rendeltetési egység helyezhető el	d) a Helsinki úttal szomszédos telek esetén minden megkezdett 70 m ² telekterület után 1 önálló rendeltetési egység, e) az Lk-1/K1 és Lk-1/K2 jelű építési övezetek Határ út – Ősz utca – István utca – Erdő utca – János utca – Török Flóris utca által határolt területén az épület bővítésével járó tetőtér-átépítés esetén a telekmérettől és a meglévő rendeltetési egységek számától függetlenül a tetőtérben legfeljebb két új rendeltetési egység helyezhető el a gépjárműtároló figyelmen kívül hagyásával. Az Lk-1/K2 jelű építési övezet Török Flóris utca – Székelyhid utca – Ady Endre utca – Klapka utca által határolt területén minden teljes 70 m ² telekterület után 1 önálló rendeltetési egység helyezhető el.”	436 db	146 db
Lk-1/K4			715 db	216 db
Lk-1/K5			542 db	167 db
Lk-1/K6			82 db	38 db
Lk-1/SZ1		a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető	180 db	25 db
Lk-1/SZ2		minden teljes 100 m ² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el	69 db	34 db
Lk-1/SZ3		---	134 db	134 db
Lk-1/SZ4		a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető	80 db	108 db
Lk-1/SZ5		minden teljes 100 m ² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el	314 db	156 db
Lk-1/SZ6		---	82 db	82 db
Lk-1/Z		---	50 db	50 db
Lk-1/KSZ1		---	61 db	61 db
Lk-1/KSZ2		---	596 db	596 db
Lk-1/KSZ3		---	42 db	42 db
Lk-1/KSZ4		---	28 db	28 db
Lk-1/KSZ5		---	43 db	43 db
Lk-1/AE1		---	70 db	70 db
Lk-1/AE2		---	68 db	68 db
Lk-2/K		a) 300 m ² -nél kisebb alapterületű telken maximum 1 önálló rendeltetési egység, b) 300 m ² és 600 m ² alapterület közötti telken maximum 2 önálló rendeltetési egység, c) 600 m ² alapterület feletti telkeken minden megkezdett 200 m ² -enként 1 önálló rendeltetési egység,	313 db	93 db
Lk-2/SZ		minden teljes 100 m ² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el	545 db	272 db
Lk-2/AE		---	176 db	176 db
Lk-T/1		---	26 db	26 db
Lk-T/2		a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető	42 db	n.a. (kollégium)
Lk-T/3		a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető	566 db	1 302 db
Lk-T/4		a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető	114 db	274 db
Lk-T/AE		---	301 db	301 db
Lk-T/KSZ		---	42 db	42 db
Lk-T/Közmű		---	15 db	15 db
Összesen			25 806 db 148,5 lakás/ha	10 952 db 63 lakás/ha

A **kertvárosias lakóterületeken** a KÉSZ tervezet, a kialakult telekstruktúrát figyelembe véve az Lke-1/K1 és Lke-1/K2 jelű építési övezetek területén a TÉKA előírásával nagyságrendileg azonos létesíthető rendeltetési egység számot tesz lehetővé, de a változatos telekméretekre reagálva. A kisméretű telkek miatt. Az Lke/SZ jelű építési övezetek területén azonban a szomszédsági helyzeteket, pozíciót, infrastruktúra ellátást és folyamatban lévő fejlesztéseket figyelembe véve nagyságrendileg 600 rendeltetési egységgel tesz többet lehetővé a KÉSZ tervezet.

Építési övezet jele	TÉKA szerint létesíthető rendeltetési egység szám	KÉSZ tervezet szerint létesíthető rendeltetési egység szám	Jelenlegi telekállománnyal számított darabszám	
			TÉKA szerint	KÉSZ szerint
Lke-1/K1	telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet	a) 300 m ² -nél kisebb alapterületű telken maximum 1 önálló rendeltetési egység, b) 300 m ² és 600 m ² alapterület közötti telken maximum 2 önálló rendeltetési egység, c) 600 m ² alapterület feletti telkeken minden megkezdett 200 m ² -enként 1 önálló rendeltetési egység	9148 db	9086 db
Lke-1/K2			5060 db	4932 db
Lke-1/SZ1		legfeljebb négy rendeltetési egységet tartalmazó épületek (minden megkezdett 800 m ² telekterület után elhelyezhető 1 épület)	48 db	176 db
Lke-1/SZ2		minden teljes 100 m ² telekterület után egy darab	56 db	370 db
Lke-1/SZ3		legfeljebb négy rendeltetési egységet tartalmazó épületek (minden megkezdett 800 m ² telekterület után elhelyezhető 1 épület)	34 db	68 db
Lke-1/SZ4		legfeljebb nyolc rendeltetési egységet tartalmazó épületek (az épületek száma telkenként nincs korlátozva)	8 db (lehetővé tett 4 db telek kialakítása esetén)	32 db
Lke-1/SZ5		legfeljebb nyolc rendeltetési egységet tartalmazó épületek (minden megkezdett 700 m ² telekterület után elhelyezhető 1 épület)	20 db	96 db
Lke-1/SZ6		---	44 db	44 db, amiből max 22 db lehet lakás
Lke-1/KSZ1		minden teljes 60 m ² telekterület után egy darab	6 db	65 db
Lke-1/KSZ2		a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető	8 db	4 db (+ a meglévő irodaépületekben lévő rendeltetési egységszámról nincs pontos adat)
Lke-1/AE1		---	12 db	12 db
Lke-1/AE2		---	14 db	14 db
Lke-1/AE3		minden teljes 100 m ² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el	2 db	8 db
Összesen			14 460 db 42,37 lakás/ha	14 907 db 43,67 lakás/ha

A KÉSZ tervezet vonatkozó rendelkezései:**Kis-és kertvárosias lakóterületek általános előírásai:**

„58. § (1) Az **Lk-1/K**, **Lk-2/K** és **Lke-1/K** jelű építési övezetek területén, amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek

- a) 300 m²-nél kisebb alapterületű telken maximum 1 önálló rendeltetési egység,
- b) 300 m² és 600 m² alapterület közötti telken maximum 2 önálló rendeltetési egység,
- c) 600 m² alapterület feletti telkeken minden megkezdett 200 m²-enként 1 önálló rendeltetési egység,
- d) a Helsinki úttal szomszédos telek esetén minden megkezdett 70 m² telekterület után 1 önálló rendeltetési egység,
- e) az **Lk-1/K1** és **Lk-1/K2** jelű építési övezetek Ősz utca – István utca – Erdő utca – János utca – Török Flóris utca által határolt területén az épület bővítésével járó tetőtér-átépítés esetén a telekmérettől és a meglévő rendeltetési egységek számától függetlenül a tetőtérben legfeljebb két új rendeltetési egység helyezhető el a gépjárműtároló figyelmen kívül hagyásával.”

Részletes rendelkezések az egyes építési övezetekre:

„60. § (3) Az **Lk-1/K2** jelű építési övezet Török Flóris utca – Székelyhid utca – Ady Endre utca – Klapka utca által határolt területén minden teljes 70 m² telekterület után 1 önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

„60. § (5) Az **Lk-1/SZ1** és **Lk-1/SZ4** jelű építési övezetekben a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.”

„60. § (6) Az **Lk-1/SZ2** jelű építési övezetben minden teljes 100 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el.”

„60. § (7) A **Lk-1/SZ5** jelű építési övezetben minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el.”

„61. § (2) Az **Lk-2/SZ** jelű építési övezetek területei a szabadonálló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető kisvárosias lakóterületek, ahol minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el.”

„62. § (4) Az **Lk-T/2**, **Lk-T/3** és **Lk-T/4** jelű építési övezetek területén a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.”

„64. § (3) Az **Lke-1/SZ1** és **Lke-1/SZ3** jelű építési övezet területén legfeljebb négy rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el.”

„64. § (4) Az **Lke-1/SZ2** jelű építési övezet területén minden teljes 100 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el.”

„64. § (5) Az **Lke-1/SZ4** jelű építési övezetben legfeljebb nyolc rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el.”

„64. § (6) Az **Lke-1/SZ5** jelű építési övezet területén legfeljebb nyolc rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el.”

„64. § (10) Az **Lke-1/KSZ1** jelű építési övezet területén minden teljes 60 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el.”

„64. § (11) Az **Lke-1/KSZ2** jelű építési övezet területén a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.”

„64. § (13) Az **Lke-1/AE3** jelű építési övezet területén minden teljes 100 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el.”

TÉKA eltérés feltételeinek való megfelelés:

	Megfelelés
Kialakult helyzet	✓
Különleges településrendezési ok miatt indokolt	✓ A változatos telekstruktúra, a fejlesztési célkitűzések, infrastruktúra ellátás, folyamatban lévő fejlesztések összességében.
Műemléki okok miatt indokolt	✓ Részben helyi emlékeket érint.
Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14.§ (4) bekezdésében foglaltak	Nem releváns.

10.3. Egyes építési övezetekre vonatkozóan kialakult oldalkert méret megállapítása

A TÉKA 46. § (3) bekezdése szerint „az oldalkert legkisebb szélessége

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az adott építési övezetre meghatározott legnagyobb párkánymagasság fele,

b) az oldalhatáron álló beépítési mód esetén

ba) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,

bb) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, ha az állami főépítész ezzel megegyező záró szakmai véleményt ad ki, vagy

bc) a ba) és a bb) alpontokban foglaltak hiányában 4,00 méter.”

Pesterzsébet történetileg kialakult, településrendezési szempontból is „kialakult” építési övezeteinek (Lk-1/K, Lk-2/K, Lke-1/K, Vi-2/L-K építési övezetek) esetében a meglévő épületek bővítési igénye egyre gyakoribb. Az emeletráépítések, megemelt új tetővel tetőtéri szintek kialakításának igénye számos esetben az építési helyen kívüli épületrészeket is érintenének, amelyek elsősorban az oldalkerti irányba eredményeznek településképi szempontból és épületszerkezeti szempontból kedvezőtlen kialakításokat. Az oldalkertek helyi szabályozására a beépítési módtól függően ad lehetőséget a TÉKA az építési szabályzat számára. Az oldalkerti szabályozás szempontjából az alapvető szándék az, hogy mindenhol a megengedett legnagyobb párkánymagasság fele biztosítva legyen, ez a telepítési távolságok, átszellőzés, megfelelő szomszédsági helyzetek támogatása, kialakítása okán elvárás. Viszont a történetileg kialakult állapotra való tekintettel meglévő épületek esetén oldalhatáron álló beépítési módnál szükséges lehet a kialakult állapotnak megfelelő oldalkert méret tudomásul vétele, ezt célozza a TÉKA szerinti állami főépítészeti eltérési engedélyt igénylő előírás javaslat.

A KÉSZ tervezet vonatkozó rendelkezései:**Általános előírások az Lk-1/K, Lk-2/K és Lke-1/K jelű építési övezetekre**

„57. § (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkert legkisebb szélessége az adott építési övezetre meghatározott legnagyobb párkánymagasság fele, vagy amennyiben a kialakult állapot nem éri el ezt az értéket, a meglévő épület esetében a kialakult állapothnak megfelelő érték.”

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

„68. § (2) A Vi-2/L-K jelű építési övezetek az intézményterület hagyományosan kialakult, intenzív beépítésű kertvárosias karakterű részei, ahol a 57. § és 58. § előírásai alkalmazandók, ...”

TÉKA eltérés feltételeinek való megfelelés:

	Megfelelés
Kialakult helyzet	✓
Különleges településrendezési ok miatt indokolt	✓ A történeti településfejlődés.
Műemléki okok miatt indokolt	Nem releváns.
Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14.§ (4) bekezdésében foglaltak	Nem releváns.

10.4. Környezetbarát termelés és kisipar többletrendelet alkalmazása

A TÉKA 14. § (4) bekezdése szerint „az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet és a Vízparti Terv alapján elhelyezhető rendeltetéseken kívül csak olyan többletrendeletet helyezhet el, amely az építési övezet, övezet főrendeletét nem korlátozza, a többletrendelet mellett is teljesülnek az építési övezeti, övezeti előírások és a településrendezési tervben való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénytel megegyező záró szakmai véleményét állít ki,”

A TÉKA előírásaihoz képest Pesterzsébet területén két többletrendeletet került megállapításra a terület sajátos történeti, gazdasági adottságaihoz igazodva.

Kisipar rendeltetés a kisvárosias lakóterületeken, a kertvárosias lakóterületeken, valamint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken és az általános gazdasági területeken került megengedésre. Az Lk és Lke jelű építési övezetekben kisipar rendeltetésű építményben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő lehet és az üzem működése során ki kell elégíteni a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

A területben napjainkig jelenlévő kisipar Pesterzsébet történeti öröksége, amely a kialakult állapothoz illeszkedő munkahelyteremtést, helyi termék előállítását, kézműves termékek helyi biztosítását teszi lehetővé. Fontos településfejlesztési szándék ennek az illeszkedő gazdasági tevékenységnek a támogatása, megőrzése.

A környezetbarát termelés az általános gazdasági területeken megengedett. A többletrendelet megállapításának a célja, hogy egyértelműsítse, hogy Pesterzsébet területén környezet terhelő termelőtevékenység nem támogatott, az általános gazdasági területeken belül is kizárólag olyan gazdasági rendeltetés helyezhető el, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel és a

környezet egyik elemét sem terheli a külön jogszabályokban meghatározott kibocsátási határértékeket meghaladó mértékben. Ez az országos jogszabályi környezetben rögzített követelményekhez képest egy pontosítás, nyomatékosítás.

A KÉSZ tervezet vonatkozó rendelkezései:

„3. § 13. Kisipar: kézi szerszámokkal és egyszerűbb gépek alkalmazásával műhelyekben űzött árutermelő környezetbarát termelési tevékenység rendeltetése.”

„3. § 16. Környezetbarát termelés: olyan gazdasági rendeltetés, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel és a környezet egyik elemét sem terheli a külön jogszabályokban meghatározott kibocsátási határértékeket meghaladó mértékben.”

„17. § (7) Lk és Lke jelű építési övezetekben kisipar rendeltetésű építményben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő lehet és az üzem működése során ki kell elégíteni a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.”

TÉKA eltérés feltételeinek való megfelelés:

	Megfelelés
Kialakult helyzet	✓
Különleges településrendezési ok miatt indokolt	✓ A történeti településfejlődés és városfejlesztési célkitűzések
Műemléki okok miatt indokolt	Nem releváns.
Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14.§ (4) bekezdésében foglaltak	A két többletrendszerelés előírásai biztosítják, hogy ne korlátozzák a területek főrendeltetését.

10.5. Járműtárolás

„59.§ (5) A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha

a) a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és

b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.”

A TÉKA által az ország teljes településhálózatára egységesen meghatározott normarendszerétől való eltérést, az egyes települések nagymértékben különböző lakosszáma és feladatköre egyenesen szükségessé teszi. Az 1,7 milliós lakosságszám mellett a fővárosi szerepkört betöltő Budapest a közlekedés és annak részeként a parkolás tekintetében teljesen eltér jelenleg és a jövőben is az ország összes többi településétől, a vármegye székhelyektől, a közepes és kisvárosoktól, a nagyközségektől és az aprófalvaktól.

Budapest fejlődése – hasonlóan Európa többi fővárosához – a lakosság nagy száma és koncentrált területi elhelyezkedése miatt országosan egyedülálló közösségi közlekedési hálózatot eredményezett, amely a motorizált közlekedési formák között valós alternatívát jelent a személygépjármű használattal szemben, ezáltal lehetővé téve a várakozóhelyek fajlagos számának az ésszerű csökkentését is.

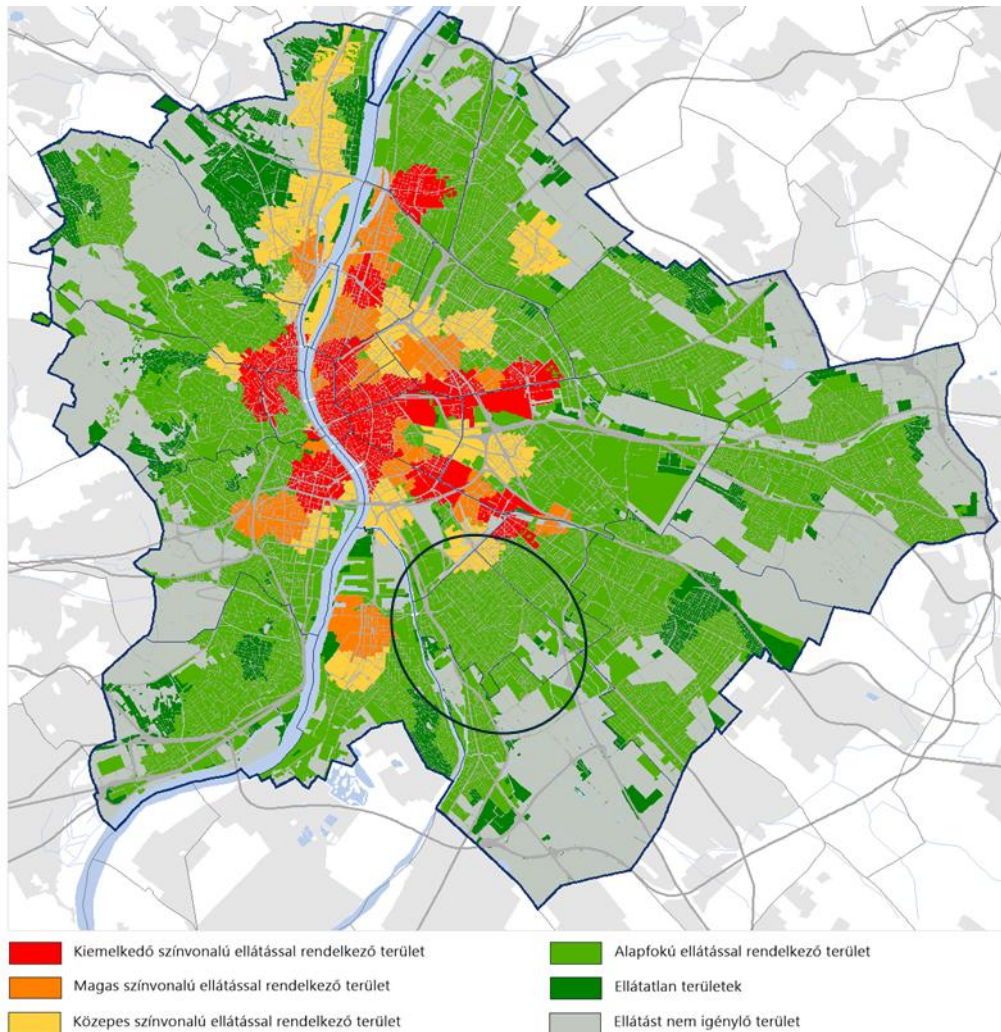
A fenttarthatósági követelményekből kényszerűen adódik, hogy a város mérete miatt távlatban is meghatározó motorizált közlekedésen belül a közösségi közlekedésnek kell betöltenie (továbbra is) a vezető szerepet a személygépjármű használattal és a kerékpározással szemben. Szintén a fenttarthatósági követelményekből adódik a nem motorizált közlekedés körébe tartozó kerékpározás szándékos felülreprezentáltsága, amely a kerékpárelhelyezésre vonatkozó országos normák változatlan formában történő megkövetelésében nyilvánul meg a csökkentés helyett. A kerékpározás szempontjából a kisvárosias és kertvárosias beépítésű lakóterületek dominanciája, valamint a domborzati adottságok a síkvidéki jellemzők miatt kedvezőek Pesterzsébeten.

Pesterzsébet területén korábban is hatályban volt a jelenlegihez hasonló mértékű parkolásszám csökkentést eredményező előírásrendszer a KÉSZ-ben az ún. „parkolás szempontjából központi területre” vonatkozóan.

Budapest épített környezete területenként igen eltérő, ezt a Fővárosi településterv zónarendszere jeleníti meg a legszemléletesebben, amely szerint Pesterzsébet területe – az Átmeneti és az Elővárosi zónákban, valamint a Duna-menti zóna kapcsolódó területein helyezkedik el.

A kerület területe - a HÉV és villamoshálózat területi érintettségének, valamint a kiterjedt közúti közösségi közlekedési (autóbuszos) hálózatnak köszönhetően - jellemzően közepes színvonalú, illetve alapfokú ellátással rendelkező terület már ma is az alábbi potenciál térkép alapján, amely az egyes vonalak hálózati kapcsolatait, a vonalak területi irányait, valamint az egyes vonalakon biztosított kapacitást alapján került meghatározásra egységesen Budapest egészére.

A közösségi közlekedés részletes vizsgálata a Helyzetelemzés 1.11.5 Községi közlekedés fejezetében és az ahhoz tartozóan célirányosan elkészített Községi közlekedés vizsgálata c. ábrán látható.



A közösségi közlekedési rendszer hálózati és teljesítőképességi adottságai, valamint a településszerkezeti sajátosságok alapján a KÉSZ Átmeneti zónába tartozó ún. „parkolás szempontjából kiemelt területen”, valamint a „kiemelt területen kívüli területek” esetében a megállapítani javasolt normákat a TÉKA alapján számított személygépjármű várakozóhelyek számától eltérően az alábbi eltérésekkel javasolja megállapítani:

- A nagyvárosi lakóterület építési övezetben lakás önálló rendeltetési egység esetén 33,3 %-os kedvezmény (a kerület közigazgatási területére vonatkozóan)
- A funkcióváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység esetén 100 m²-ig 50%-os kedvezmény (a kiemelt területen)
- Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítése esetén 50 m²-ig 50%-os kedvezmény (a kiemelt területen)
- Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítése esetén 50-100 m² között 50%-os kedvezmény (a kerület közigazgatási területére vonatkozóan)
- Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése esetén az 1-100 m²-ig 50%-os kedvezmény (a kiemelt területen)
- Diák szállás, munkásszállás, idősek otthona esetében 50%-os kedvezmény (a kiemelt területen kívül)
- Fő- és gyűjtőút melletti építmény funkcióváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén 100% kedvezmény, azaz nincs parkoló létesítési kötelezettség (a kiemelt területen), illetve 50%-os kedvezmény (a kiemelt területen kívül)

- Újonnan épülő, vagy kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén 66,6%-os kedvezmény (a kiemelt területen), illetve 50%-os kedvezmény (a kiemelt területen kívül)
- Felsőfokú oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység esetén 50% kedvezmény (a kiemelt területen kívül)
- jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység esetén 50%-os kedvezmény (a kiemelt területen)
- Ipari és üzemi önálló rendeltetési egység esetében a 3 dolgozó helyett a rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m²-e után (a kerület közigazgatási területére vonatkozóan)
- Közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén 100%-os kedvezmény, azaz nincs parkoló létesítési kötelezettség (a kerület közigazgatási területére vonatkozóan)

A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet esetén eltérés nem javasolható, mivel a TÉKA 4. melléklet 3. pontja esetében eltérés nem adható.

A KÉSZ tervezet vonatkozó rendelkezései

4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számának megállapítása

1. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

A	B	C
	2. a. melléklet szerinti kiemelt területen	2. a. melléklet szerinti kiemelt területen kívül
1.a	minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után – kivéve nagyvárosi lakóterület építési övezete	minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után – kivéve nagyvárosi lakóterület építési övezete
1.b	Nagyvárosi lakóterület építési övezetében minden 1,5 lakás önálló rendeltetési egység után	Nagyvárosi lakóterület építési övezetében minden 1,5 lakás önálló rendeltetési egység után
2.a.	funkcióváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² -éig minden megkezdett 30 m ² nettó alapterülete után	funkcióváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² -éig minden megkezdett 15 m ² nettó alapterülete után
2.b.	funkcióváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² -étől minden megkezdett 30 m ² nettó alapterülete után	funkcióváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² -étől minden megkezdett 30 m ² nettó alapterülete után
2.c.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítésének 50 m ² -éig minden megkezdett 30 m ² nettó alapterülete után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítésének 50 m ² -éig minden megkezdett 15 m ² nettó alapterülete után
2.d.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítésének 50 m ² -étől minden megkezdett 30 m ² nettó alapterülete után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítésének 50 m ² -étől minden megkezdett 30 m ² nettó alapterülete után
2.e.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése esetén az árusítótérének 1-100 m ² -éig minden megkezdett 30 m ² nettó alapterülete után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése esetén az árusítótérének 1-100 m ² -éig minden megkezdett 15 m ² nettó alapterülete után
2.f.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése esetén az árusítótérének 101-5000 m ² -éig minden megkezdett 30 m ² nettó alapterülete után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése esetén az árusítótérének 101-5000 m ² -éig minden megkezdett 30 m ² nettó alapterülete után
2.g.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése esetén az árusítótérének 5001 m ² -étől minden megkezdett 45 m ² nettó alapterülete után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése esetén az árusítótérének 5001 m ² -étől minden megkezdett 45 m ² nettó alapterülete után
3.a	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve diákszállás, munkásszállás, idősek otthona és	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve diákszállás, munkásszállás, idősek otthona és

	hajléktalanszálló) minden megkezdett 2 vendégszobája, apartmanja után	hajléktalanszálló) minden megkezdett 2 vendégszobája, apartmanja után
3.b	diákszállás, munkásszállás, idősök otthona esetében minden megkezdett 10 férőhely után	diákszállás, munkásszállás, idősök otthona esetében minden megkezdett 20 férőhely után
3.c	hajléktalanszálló minden megkezdett 30 férőhelye után	hajléktalanszálló minden megkezdett 30 férőhelye után
4.a.	fő-és gyűjtőút melletti építmény funkcióváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	fő-és gyűjtőút melletti építmény funkcióváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után, ideértve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével
4.b.	újonnan épülő, vagy kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával , bővítésével létrejövő, vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 15 m ² nettó alapterülete után, ideértve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével	újonnan épülő, vagy kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával , bővítésével létrejövő, vagy vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után, ideértve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével
5.	bölcsőde, óvodai nevelési, alap-és középfokú oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, tanterme, oktatási helyisége – a tornaterem, tornacsarnok kivételével – nettó alapterületének minden megkezdett 30 m ² -e után	bölcsőde, óvodai nevelési, alap-és középfokú oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, tanterme, oktatási helyisége – a tornaterem, tornacsarnok kivételével – nettó alapterületének minden megkezdett 30 m ² -e után
6.	felsőfokú oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység minden oktatási és kutatási helyisége nettó alapterületének minden megkezdett 20 m ² -e után	felsőfokú oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység minden oktatási és kutatási helyisége nettó alapterületének minden megkezdett 40 m ² -e után
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ideértve színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyerem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb., az egyházi központ kivételével - minden 5 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ideértve színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyerem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb., az egyházi központ kivételével - minden 5 férőhelye után
8.	egyházi központ minden 10 férőhelye után	egyházi központ minden 5 férőhelye után
9.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén ahol a férőhelyszám nem állapítható meg - ideértve múzeum, művészeti galéria, levéltár stb. – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén ahol a férőhelyszám nem állapítható meg - ideértve múzeum, művészeti galéria, levéltár stb. – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után
10.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység – ideértve állatkert, növénykert stb. –, valamint a temető és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m ² –e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység – ideértve állatkert, növénykert stb. –, valamint a temető és közhasználatú park területének minden megkezdett 250 m ² –e után
11.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után,	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után,
12.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
13.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
14.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 4 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 4 betegágya után

15.	ipari és üzemi önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m ² -e után	ipari és üzemi önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m ² -e után
16.	raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárterület minden megkezdett 1.500 m ² -e után	raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárterület minden megkezdett 1.500 m ² -e után
17.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség

TÉKA eltérés feltételeinek való megfelelés:

	Megfelelés
Kialakult helyzet	✓
Különleges településrendezési ok miatt indokolt	Nem releváns
Műemléki okok miatt indokolt	Nem releváns
Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14.§ (4) bekezdésében foglaltak	Nem releváns