

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

BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
[26/2015.(X.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET]
MÓDOSÍTÁSA

BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET KOSSUTH UTCA 84. SZÁM ALATTI
INGATLANRA (HRSZ.: 172514/3)
VONATKOZÓAN

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Budapest 2025. november

**BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
[26/2015.(X.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET]
MÓDOSÍTÁSA**

**BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
KOSSUTH UTCA 84. SZÁM ALATTI INGATLANRA (HRSZ.: 172514/3)
VONATKOZÓAN**

BFVT tsz: I-817-2/2025

Településrendezés:

Teremy Viktória
TT 01-6760

Sunkel Diána Alexandra

Janurik Csilla

Közlekedés:

Beccák Péter
Tkö 01-10856

Közművek:

Vízellátás, csatornázás

Szabó Krisztián
TV 01-16166

*Energiaellátás,
elektronikus hírközlés:*

Orosz István
TE, TH 01-67717

**Zöldfelület és
környezetvédelem:**

Zétényi Dávid ^h
TK 01-5307

Balogh Ábris

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.

Tartalom

Bevezetés.....	4
Megalapozó vizsgálat	5
1. Az érintett terület és környezetének városszerkezeti adottságai	5
1.1. Az érintett terület jelenlegi állapota	5
1.2. Közlekedési vizsgálatok	11
1.3. Közművizsgálatok	14
1.4. Környezeti állapot vizsgálata	21
1.5. Humán infrastruktúra vizsgálata	26
1.6. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai	34
2. A terület fejlesztésének terve	42
3. A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények, szükséges fejlesztések.....	45
3.1. Közlekedési fejlesztések, igények, költségbecslés.....	46
3.2. Közműigények meghatározása és szükséges közműfejlesztési igények becslése.....	47
3.3. Humán infrastruktúra igények és fejlesztések	50
4. A tervezett beruházás környezeti hatásai és követelményei	51
Alátámasztó javaslat.....	52
Mellékletek.....	54

*A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testülete 216/2025. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Kossuth utca 84. szám alatti ingatlanra (Hrsz.: 172514/3) vonatkozó telepítési tanulmányterv felhasználásával készült, azzal azonos tartalommal. A telepítési tanulmánytervhez képest kiegészítés a 4. fejezetben történt Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítésének környezeti értékelés szükségességéről szóló nyilatkozata alapján.
(A vizsgálatok készítésének ideje 2025. június.)*

Bevezetés

Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testülete 216/2025. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozattal fogadta el a Kossuth utca 84. szám alatti ingatlanra (Hrsz.: 172514/3) vonatkozó telepítési tanulmánytervet, valamint támogatta a hatályos Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) módosítását a telepítési tanulmányterv alapján. Jelen KÉSZ módosítás célja, hogy a Képviselő-testületi határozattal összhangban módosításra kerüljön a Képviselő-testület 26/2015. (X. 21.) sz. önkormányzati rendelete a telepítési tanulmánytervben lehatárolt területre vonatkozóan. A módosítás célja, hogy a nevesített ingatlanon (továbbiakban: fejlesztéssel érintett ingatlan / Kossuth L. u. 84.) rendeltetésmódosítással lehetőség nyíljon új lakások kialakítására a hatályos KÉSZ módosításával a területen beruházni szándékozó kezdeményezésére.

A módosítás a Magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.), az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül. A tervezési feladat a tervezett beruházás engedélyezési ütemezésével összhangban készül, figyelembe véve, hogy a beruházás engedélyeztetése 2027. júniusa előtt tervezett, az ennek megfelelő magasabbrendű jogszabályi környezet szerint.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdése, valamint a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése szerint „az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.” A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése szerint „egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.” A Méptv. 16.

§ 122. pont szerint a „telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül”. Fentieknek megfelelően a településrendezési módosítási javaslattal érintett terület (továbbiakban: tervezési terület) a Kossuth Lajos utca – Igló utca – Tátra tér – Szivacs utca által határolt terület. Az egyes vizsgálatok a környező utcákra, tömbökre is kiterjednek (továbbiakban: vizsgált terület).



Megalapozó vizsgálat

1. Az érintett terület és környezetének városszerkezeti adottságai

1.1. Az érintett terület jelenlegi állapota

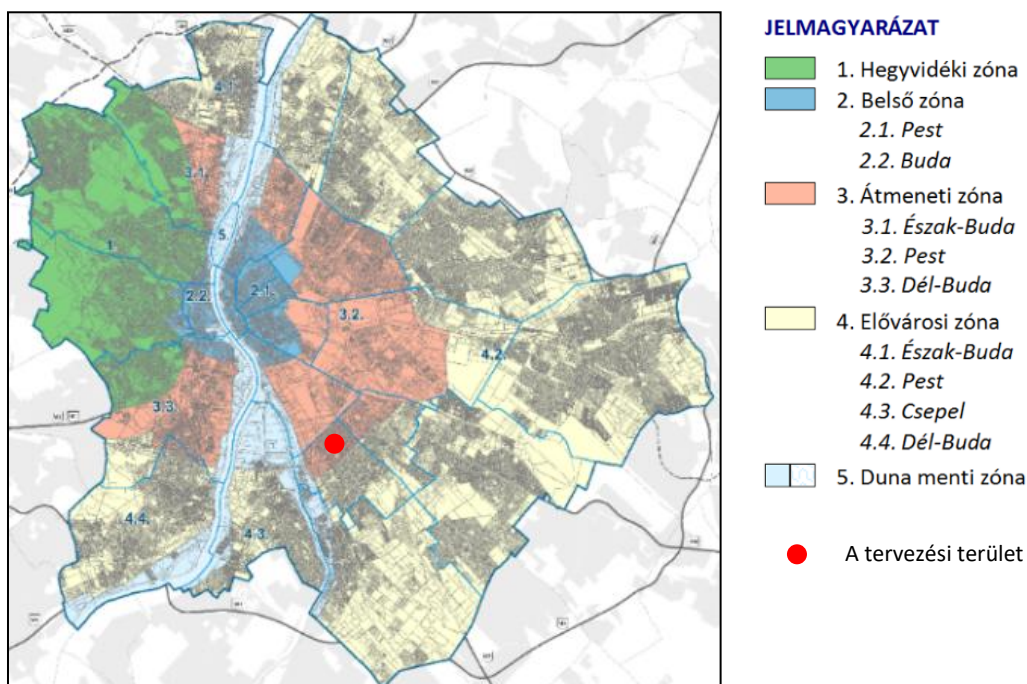
Városszerkezeti elhelyezkedés

A tervezési terület Budapest Átmeneti zónájában, a XX. kerület Pesterzsébet „Erzsébetfalva” városrészben helyezkedik el. A tervezett fejlesztéssel érintett telek, a Kossuth Lajos u. 84. szám alatti, 172514/3 hrsz.-ú ingatlan 964,5 m² kiterjedésű, az érintett telektömb kiterjedése 2,8 ha.

A tervezési terület vegyes jellegű, melyen jellemzően társasházak, intézmény, kereskedelmi egységek (pl. Tátra téri piac) helyezkednek el. A tervezési területet minden irányból kertvárosias lakóterület határolja.

A tervezési terület északi határát alkotó Kossuth Lajos utca kelet-nyugat irányú közúti, valamint közösségi közlekedési kapcsolatot biztosít a kerület többi részével, valamint a szomszédos kerületekkel. A közösségi közlekedést busz biztosítja, melynek megállója a Kossuth Lajos u. 84. szám közvetlen közelében található. A tervezési területet keleti oldalról határoló Jókai Mór utcán közlekedő villamos viszonylatok a Határ út metróállomásra, a Mester utca/Ferenc körút állomásra, valamint a Jászai Mari térre közlekednek, ezzel kiváló kapcsolatot teremtve a kerületrészt, a XIX., IX. kerület, valamint a Belváros között.

A területtől nyugatra található Pesterzsébet kiemelt jelentőségű helyi központja, mely a kerület történeti központjaként igen sokszínű funkcionális összetettséggel rendelkezik. A területről a központ gyalogosan kb. 10 perc sétára, közösségi közlekedéssel kb. 5 perces utazással, míg személygépjárművel kb. 3 perces utazással érhető el.



Budapest zónarendszere (forrás: TSZT)

A vizsgált terület átfogó ismertetése

A vizsgált területet főként lakóépületek alkotják. A Táttra tér parkját földszint + két emeletes lakóépületek határolják két oldalról, míg a Dobos utca túloldalán kertes lakóépületek vannak. A parkot északról egy iskola épülete és annak kerítéssel körülvevő udvara zárja le.

A Táttra tér északi részét jellemzően vegyes rendeltetésű épületek veszik körül, földszinten kereskedelmi-szolgáltató funkcióval, valamint további különálló épületek is találhatók kereskedelmi, oktatási funkcióval.



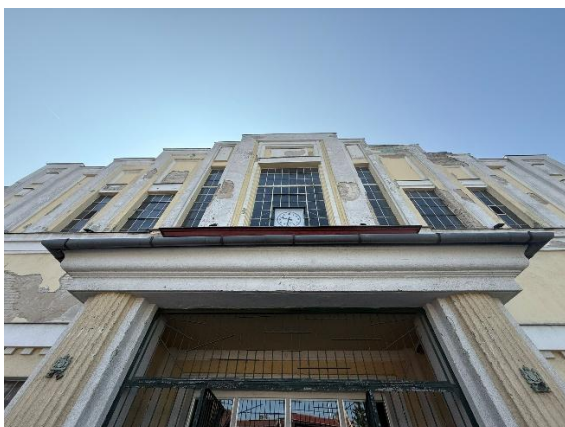
1. fotó: Lakóépület a park mellett (forrás: saját fotó, 2025. május)



2. fotó: Vegyes funkciójú épületek és piac épülete (forrás: saját fotó, 2025. május)

A tér északi oldalát határoló, trapéz alakú tömbben találhatóak további vegyes funkciójú épületek, a Táttra téri Vásárcsarnok épülete, a Kossuth Lajos utca 84. szám alatti, fejlesztéssel érintett ingatlan, valamint egy tízeemeletes lakóépület is található.

A Fővárosi helyi védetség alatt álló vásárcsarnok épületét Vermes József műépítész tervezte. Az 1925-ben épült épület háromhajós kialakítású, nagy belső terében kétszintes kialakítású. A csarnokhoz az 1900-as évek végén bővítésként épült meg a piac, a vásárcsarnokhoz „U” alakban csatlakozó épület kialakításával. A kialakított teresedésben lévő asztalokat piaci árusok bérelhetik.



3. fotó: Fővárosi helyi védetség alatt álló Vásárcsarnok épülete (forrás: saját fotó, 2025. június)



4. fotó: Vásárcsarnok belső tere (forrás: saját fotó, 2025. június)

A Vásárcsarnoktól észak-keletre helyezkedik el a fejlesztéssel érintett ingatlan, a Táttra tér észak-keleti „lezárásaként”. Az épület déli homlokzatára vezet rá a piac egyik épületszárnya is, mely a Táttra teret keletről határoló utca felé lett kialakítva. Az utca egy, a fejlesztéssel érintett ingatlan, illetve amellet egy tízeemeletes lakóépület között, süllyesztetten kialakított térnél kanyarodik el és torkollik a Szivacs

utcióba. A térről mindkét épület esetében helyiségek nyílnak. A fejlesztéssel érintett épület üzlethelyiségei már bezártak, azonban a másik épület földszinti funkciói (kereskedelmi, szolgáltató egységek) működnek.



5. fotó: Piac "U" alakú épülete, háttérben a Kossuth L. u. 84. hátsó homlokzata (forrás: saját fotó, 2025. május)



6. fotó: Tízemeletes lakóépület a fejlesztéssel érintett ingatlan mellett (forrás: saját fotó, 2025. június)



7. fotó: Fejlesztéssel érintett ingatlan a Vásárcsarnok felől (forrás: saját fotó, 2025. június)



8. fotó: Fejlesztéssel érintett ingatlan a szomszédos lakóépület felől (forrás: saját fotó, 2025. június)

Telekadottságok vizsgálata

A vizsgált területet különböző méretű, főként téglalap alakú telkek alkotják. A vizsgált terület északi részén, a Kossuth Lajos utca túloldalán kisebb, főként 250 – 350, illetve 350 – 500 m² közötti telkek sorakoznak, míg a Kossuth Lajos utca és Kende Kanuth utca találkozásánál található telek ~3500 m²-es, melyen három négyemeletes lakóépület helyezkedik el. A vizsgált terület közepén, illetve annak déli részén nagyobb telkek találhatók, melyek kiterjedése 2000 m² feletti (Tátra téri piac telke pl. 1 ha). A park körüli lakóépületek úszótelkek, azok mérete 1000-1300 m² közöttiek. A Tátra tér körül kisebb-nagyobb telkek helyezkednek el, főként 250 – 350, illetve 350 – 500 m² közöttiek, míg az Igló utca és Szivacs utca mentén ennél nagyobb, jellemzően 500 – 1000 m² kiterjedés közötti telkek helyezkednek el, a tervezési területen belül is. A tervezési területen belül, a vásárcsarnok, piac és iskola telke, funkciójukból adódóan nagyobb kiterjedésűek (~ 3500, ~10000 és 6000 m²). A Kossuth Lajos utca és Szivacs utca találkozásánál található a tervezési terület legkisebb telke, mely csupán 100 m²-es.

A beruházással érintett telkek mérete 964,6 m².

A telkek beépítettsége szintén nagyon vegyes a vizsgált területen belül. A nagyobb telkek jellemzően vagy beépítetlenek (pl.: park), vagy alacsonyabb beépítettségűek (30% alattiak). A park mentén elhelyezkedő lakóépületek úszótelkek, melyek beépítettsége 80% feletti. A Tátra tér körül elhelyezkedő kisebb telkek beépítettsége meglehetősen vegyes, de jellemzően a Kossuth Lajos utca felé a beépítettség magasabb. Beépítetlen telek nem található a parkon és az utcákon, valamint a fejlesztéssel érintett ingatlan melletti teresedésen kívül. Jellemzően a Kossuth Lajos utca mentén a beépítettség mértéke magasabb, mint a Tátra tér körüli területeken. A piac és a vásárcsarnok telkének beépítettsége 35-40% körüliek.

A tervezési területen belül a fejlesztéssel érintett ingatlan beépítettségének mértéke a legmagasabb: 83%. A fejlesztéssel érintett ingatlan oldal- és előkertjei 1 méter körüliek. A Vásárcsarnok telke közhasználatra megnyitott, de nem közterületként szabályozott, ezért a két épület között oldalkertek vannak. A két épület közötti távolság kb. 13,5 – 14,5 méter közötti.

A beruházással érintett, 172514/3 hrsz.-ú ingatlan a földhivatali adatok alapján kivett lakóház, jogi jellege pedig társasház. Az épület földszintje, valamint I. emelete üzlethelyiségként van bejegyezve, a II. és III. emeleten pedig lakások vannak kialakítva, melyek egységesen 57 – 57 m² alapterületűek, a földhivatal társasházi információi alapján.

	Albetét megnevezése	Jogi jelleg	terület
172514/3/A		társasház	
Földszint			
172514/3/A/1 – fszt.	üzlethelyiség	társasház	420 m ²
172514/3/A/2 – fszt.	üzlethelyiség	társasház	955 m ²
I. emelet			
172514/3/A/3 – I. em.	üzlethelyiség	társasház	665 m ²
II. emelet			
172514/3/A/4	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/5	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/6	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/7	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/8	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/9	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/10	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/11	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/12	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/13	lakás	társasház	57 m ²
III. emelet			
172514/3/A/14	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/15	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/16	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/17	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/18	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/19	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/20	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/21	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/22	lakás	társasház	57 m ²
172514/3/A/23	lakás	társasház	57 m ²

(forrás: https://info.foldhivatal.hu/tknet/kezdolap6_p.uk_kezdo?sid=060620250611093258000858942736696C345541777A596E6B4131506A6535544146734D4E32454E513D)



1.2. Közlekedési vizsgálatok

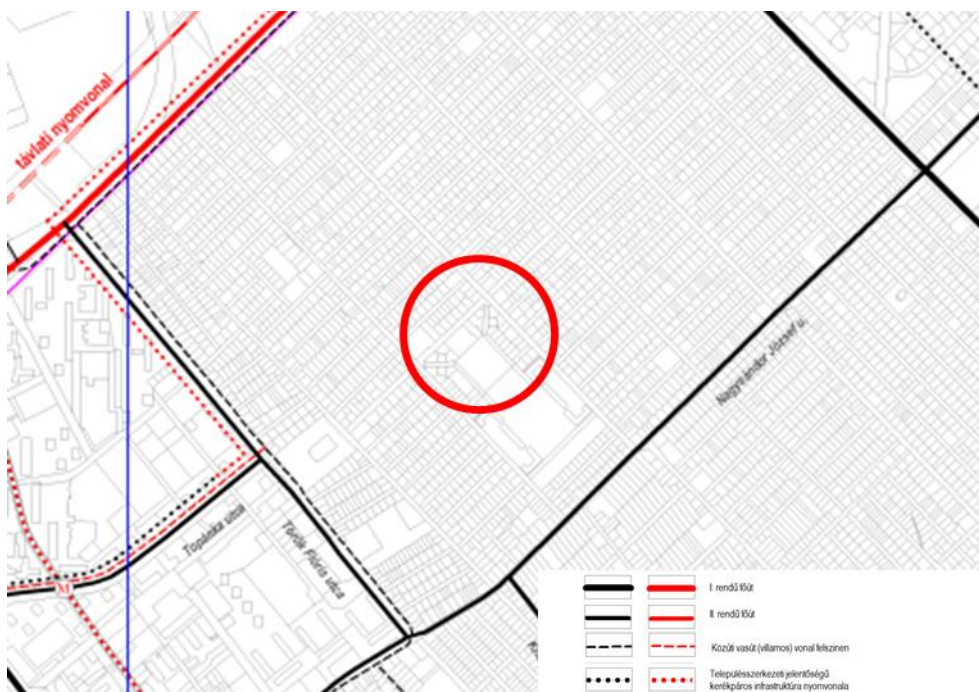
Közüthálózat

A fejlesztéssel érintett területet településszerkezeti jelentőségű főúthálózati elem nem érinti.

A vizsgált terület közvetlen megközelíthetőségét a terület tömbjét északról határoló Kossuth Lajos utca biztosítja. Az utca 2x1 forgalmi sávossal, az északi oldalon párhuzamos parkolósáv került kijelölésre, mely a Vásárcsarnok épülete előtti szakaszon buszöbölként funkcionál. Az út déli, Jókai Mór út felé vezető oldalán megállási tilalom van érvényben.

A Kossuth Lajos utcát a KÉSZ 3. melléklete „Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak” kategóriába sorolja. A forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak helyi (kerületi) jelentőségű hálózati elemek, amelyek a kerületen belüli közúthálózati kapcsolataikból adódóan a kiszolgálóutaknál nagyobb forgalmat bonyolítanak le, azonban sem hálózati, sem forgalmi szerepük nem éri el a főváros közlekedési hálózatában már meghatározó településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak által betöltött funkciót.

A Jókai Mór utca szintén 2x1 forgalmi sávossal forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút. Az utcában a Határ út felé vezető irányban a közúti forgalommal együtt vezetett villamos közlekedik. (A közúti vasút ellenirányú párja a Török Flóris utcában került kialakításra.)



A tervezési terület térségének közlekedési hálózata (forrás: TSZT)

A Pesterzsébeti Piac északkeleti oldalán húzódó út egyirányú forgalmú a Tátra utcától a Szivacs utca felé, valamint a Szivacs utca szintén egyirányú forgalmú a Tátra tér felől a Jókai Mór utca felé.

Az Igló utca – Tátra tér – Szivacs utca egyirányú forgalmú útvonal a Vásárcsarnok épülete és a Pesterzsébeti Piac közötti szakaszon a gyalogoskapcsolat biztosítása érdekében lezárásra került, nem átjárható.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedéssel a Kossuth Lajos utcán közlekedő autóbuszokkal, valamint a Jókai Mór utcában egyirányban, a Határ út felé közlekedő villamosokkal érhető el. Az ellenirányú villamosforgalom a Török Flóris utcában biztosított.

Az 51-es villamos a Mester utca (Ferenc körút) és Erzsébetfalva viszonylatban közlekedik, Pesterzsébetet a Török Flóris utca – Nagysándor József utca – Jókai Mór utca útvonalon tárja fel. A Nagykörút és a Kossuth Lajos utca megállóhely között az eljutási idő a belváros felől 29 perc, a belváros felé 23 perc.

A 2B villamos a Jászai Mari tér és Pesterzsébet, Pacsirtatelep között biztosít eljutási lehetőséget, közvetlen kapcsolatot biztosítva Pesterzsébet és a Belváros között.

A Határ úti metróállomás felé az 52-es villamos biztosít kapcsolatot. A hurokjáratként közlekedő villamossal az utazási idő a metróállomás felé 11 perc, míg a villamos ellenirányban nem érinti a Kossuth Lajos utcai megállót.

A Kossuth Lajos utcán közlekedő autóbuszjáratok közül a 66-os vonalcsoport a Határ út metróállomás és Soroksár, BILK viszonylatban közlekedik, míg a 224 és 224E autóbuszok a Szentlőrinci úti lakótelep és a Boráros tér között közlekednek. A 148-as autóbusz Csepel, Soroksári rév és Kőbánya-Kispest metróállomás kapcsolatát biztosítja.



A tervezési terület térségének közösségi közlekedési hálózata (forrás: BKK)

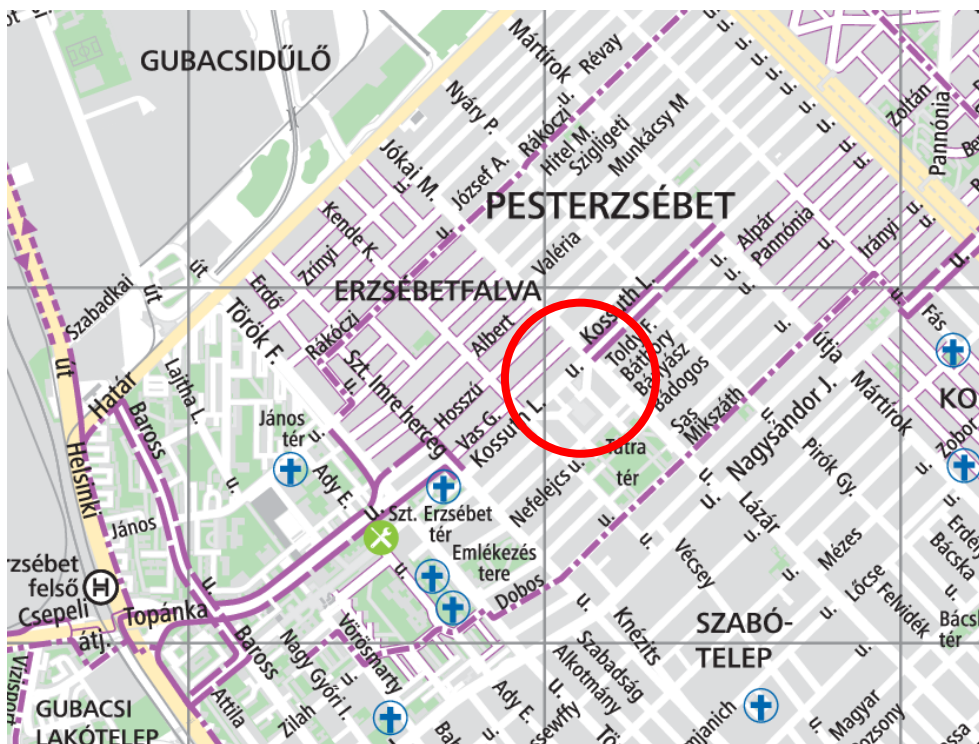
Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A vizsgált területet határoló közterületeken kiépültek a gyalogos közlekedés létesítményei. A közúti csomópontokban a biztonságos gyalogos átvezetést kijelölt gyalogos átkelőhelyek segítik.

A tervezési terület térségében található magasabb rendű közúthálózati elemek mentén az M5 autópálya bevezető szakasza felől a Jókai Mór utcáig került kijelölésre irányhelyes kerékpársáv.

A tervezési területet közvetlenül határoló kiskforgalmú kiszolgálóutak biztonságosan kerékpározhatók.

A MOL-Bubi közbringa-rendszer lefedettsége nem éri el Pesterzsébet területét.



A tervezési terület térségének kerékpáros infrastruktúra-hálózata (forrás: BKK)

Gépjárműelhelyezés, parkolás

Budapest XX. kerület Pesterzsébet közigazgatási területén az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges gépjármű várakozóhelyeket legalább a Kerület Építési Szabályzatáról szóló 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelete 4. melléklet szerinti mennyiségben, a hivatkozott rendelet 57.§- ban foglaltaknak megfelelően kell biztosítani.

A KÉSZ 1 sz. mellékletén (Szabályozási tervlap) a Nagysándor József utca – Nyáry Pál utca – Vas Gereben utca – Sebestyén utca - Topánka utca – Baross utca által határolt terület az ún. „parkolás szempontjából központi terület”, amelyen belül az egyes önálló rendeltetések rendeltetésszerű használatához a kereskedelem, szolgáltatás funkció esetében kevesebb személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, mint a központi területen kívüli építmények, önálló rendeltetési egységek, területek esetében.

A terület szempontjából releváns rendeltetéseknek a személygépkocsik számának megállapítására vonatkozó, magasabb rendű jogszabályokban alkalmazott értékeinek összehasonlítását az alábbi táblázat mutatja be.

	KÉSZ	KÉSZ kp-i területen	OTÉK (2024.XII.31.)	TÉKA
lakás, üdülő	1 db	1 db	min. 1 db*	1 db
kereskedelem, szolgáltatás, br. 100 m ² -ig (új rendeltetés)	10 m ²	20 m ²	10 m ²	15 m ²
kereskedelem, szolgáltatás, br. 100 m ² felett (új rendeltetés)	20 m ²	20 m ²	20 m ² **	30 m ² ***
iroda	20 m ²	20 m ²	20 m ²	20 m ²
*: a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint, de a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.				

**: csak az árusítótér területe után, 0–100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után

***: csak az árusítótér területe után, 0–100 m²-ig minden megkezdett 15 m², e fölött minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után

1.3. Közművizsgálatok

A vizsgált terület és környezetében a vízi- és energiaközművek kiépültek.

Vízellátás

A vizsgált terület és környezetének vízellátásáról a 20. számú Pesti alap nyomászóna vezetékei gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. Ipari vízvezeték a területet nem érinti.

Jelentősebb átmérőjű (DN ≥ 300) vízvezeték a terület közelében a Nyáry Pál utcában található DN 300-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték.

A térség ivóvíz elosztóhálózata (DN < 300) jellemzően DN 200-as, DN 150-es, DN 100-as és DN 80-as méretű, anyagát tekintve pedig gömbgrafitos öntöttvas, öntöttvas és eternit.

A vizsgált terület környezetében lévő utcákban föld alatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzvíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 méteres ellátási körzetét megállapítható, hogy a vizsgált terület egészét lefedi a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete.

A vizsgált területet és térségét vízbázis védőövezete (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) nem érinti, ugyanakkor a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt vízminőség-védelmi terület övezete a teljes területet érinti.

Csatornázás

A szenny- és csapadékvíz elvezetése a vizsgált területen és környezetében jellemzően egyesített rendszerű csatornahálózattal történik, elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna a Toldy Ferenc utcában épült ki. A csapadékvíz elvezetése az egyesített rendszerű csatornahálózat esetében a szennyvízzel együtt kerül elvezetésre, míg az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornával rendelkező terület esetében jellemzően elszikkad a zöldfelületeken. Az elválasztott rendszerű csatorna (szennyvízcsatorna) befogadója egyesített rendszerű csatorna.

Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. A területen keletkező szennyvizek elvezetése a Dél-pesti Szennyvíztisztító Telepre történik, ahol megtörténik a tisztítása is.

A vizsgált területen és közelében nagyobb átmérőjű főgyűjtőcsatorna a Kossuth Lajos utcában található 50/75-ös méretű, beton anyagú, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna és a Jókai Mór utcában kiépült egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna, amely 80/120-as méretű és beton anyagú.

A terület közelében található egyesített rendszerű gyűjtőcsatornák Ø30 – 30/45 – Ø40 – Ø50 – 40/60-as mérettel épültek ki, anyagukat tekintve pedig jellemzően beton, vasbeton és PVC, míg a Toldy Ferenc utcában található elválasztott rendszerű szennyvíz gyűjtőcsatorna Ø30-es méretű és eternit anyagú. A kiépített csatornák gravitációs jellegűek, a terület közelében átemelő nem található. A 172514/2 hrsz.-ú és a 172514/3 hrsz.-ú ingatlanok szenny- és csapadékvíz elvezetése jelenleg szolgalmi joggal bejegyzett csatornával történik a Szivacs utcában található egyesített rendszerű csatornába.

Villamosenergia-ellátás

A terület villamosenergia-ellátását a Pesterzsébet 132/11 kV-os alállomásból kiinduló középvezetőségű földkábelhálózat biztosítja, amelynek vezetékai a vizsgált területet annak határainál érintik. A kiefeszűltőségű ellátást 10/0,4 kV-os transzformátorok biztosítják, ezek közül három ÉHTR a vizsgált területen űzemel (6017-es, 6341-es és 1697-es számű).

A kiefeszűltőségű elosztóhálózat vegyes képet mutat, a Kossuth Lajos utcában, a Tátra téren és a Dobos utcában jellemzően földkábeles kivitelben létesűlt, a Kende Kanuth utcában a kiefeszűltőségű és közvilágítási hálózat csupasz légvezetékes, a Jócai Mór utcában szigetelt szabadvezetékes.

A Kossuth Lajos utca 84. szám alatti ingatlan a 6017-es számű 10/0,4 kV-os transzformátorról SzAMtKat(V)M 3x185/185 1 kV kiefeszűltőségű erőátviteli földkábeln keresztül ellátott.

Gázellátás

A vizsgált területen az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. kisnyomásű (30 mbar) elosztóhálózata kiépűlt. A DN 300 mérettel létesűlt a Kende Kanuth – Tátra utca – Tátra tér – Kossuth Lajos utca – Jócai Móra utca egy szakaszán, a Kossuth Lajos utca 84. alatt ingatlan DN 90 PE bekötéssel rendelkezik. A kisnyomásű földgáz elosztóvezetékek biztonsági övezete 2-2 méter széles sáv.

Távűhellátás

A vizsgált területűtől DNy-i irányban, mintegy 500 méter távolságban érhető el a fővárosi távűhálózat, a távűkörzet hőforrása a Csepeli Erűmű. A gerinchálózat a Csepeli átjáró – Topánka utca nyomvonalon épűlt ki, a szolgáltatás jelenleg a Török Flóris utca vonaláig érhető el.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

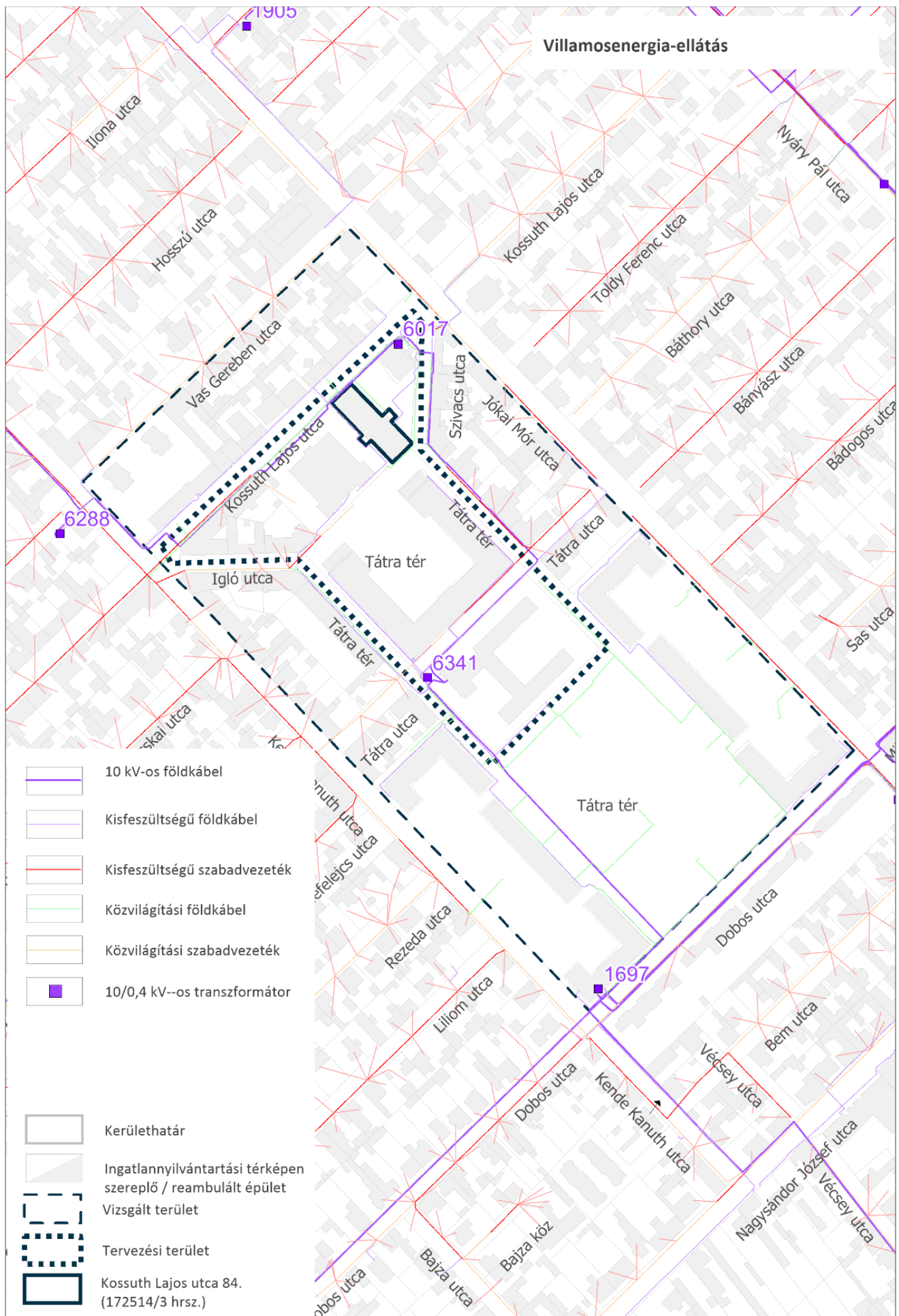
A terület távközlési hálózatának űzemeltetője a Magyar Telekom Nyrt. Az elektronikus hírközlési hálózat a Szentersébet EWSD host Révay RSS kihelyezett fokozatának ellátási területéhez tartozik, amely a Révay utca 2. szám alatt található. Az alépűtmény hálózatként létesűlt elektronikus hírközlési rendszer a Jócai Mór utca – Kossuth Lajos utca – Kende Kanuth utca – Dobos utca mentén kiépűlt. Légkábeles távközlési hálózat a Jócai Mór utca, valamint a Kende Kanuth utca egy szakaszán űzemel.

A vizsgált területen a D-Infrastruktúra Kft. (korábban DIGI) hálózata is kiépűl, ami jellemzően légkábeles kivitelű.

A Liliom utca – Dobos utca – Mikszáth utca nyomvonalon az Invitech ICT Services Kft. hírközlési alépűtménye (2m105, 1LPE32) is megtalálható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A területen mindhárom mobil szolgáltató hálózata megfelelő lefedettséget biztosít. Mobil bázisállomások szektorsugárzó antennái a 172514/1-es hrsz.-ű ingatlan épűletének tetűszerkezetén űzemelnek.





1.4. Környezeti állapot vizsgálata

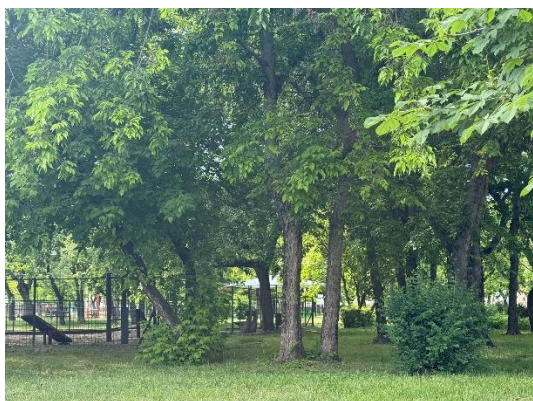
A tervezési terület táj- és természetvédelmi szempontból védett értékkel nem rendelkezik, annak közvetlen környezetét országos jelentőségű védett terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) terület és az országos ökológiai hálózat övezetei sem érintik. Védelemre érdemes természeti értékeket a hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek ki.

Zöldfelületi rendszer

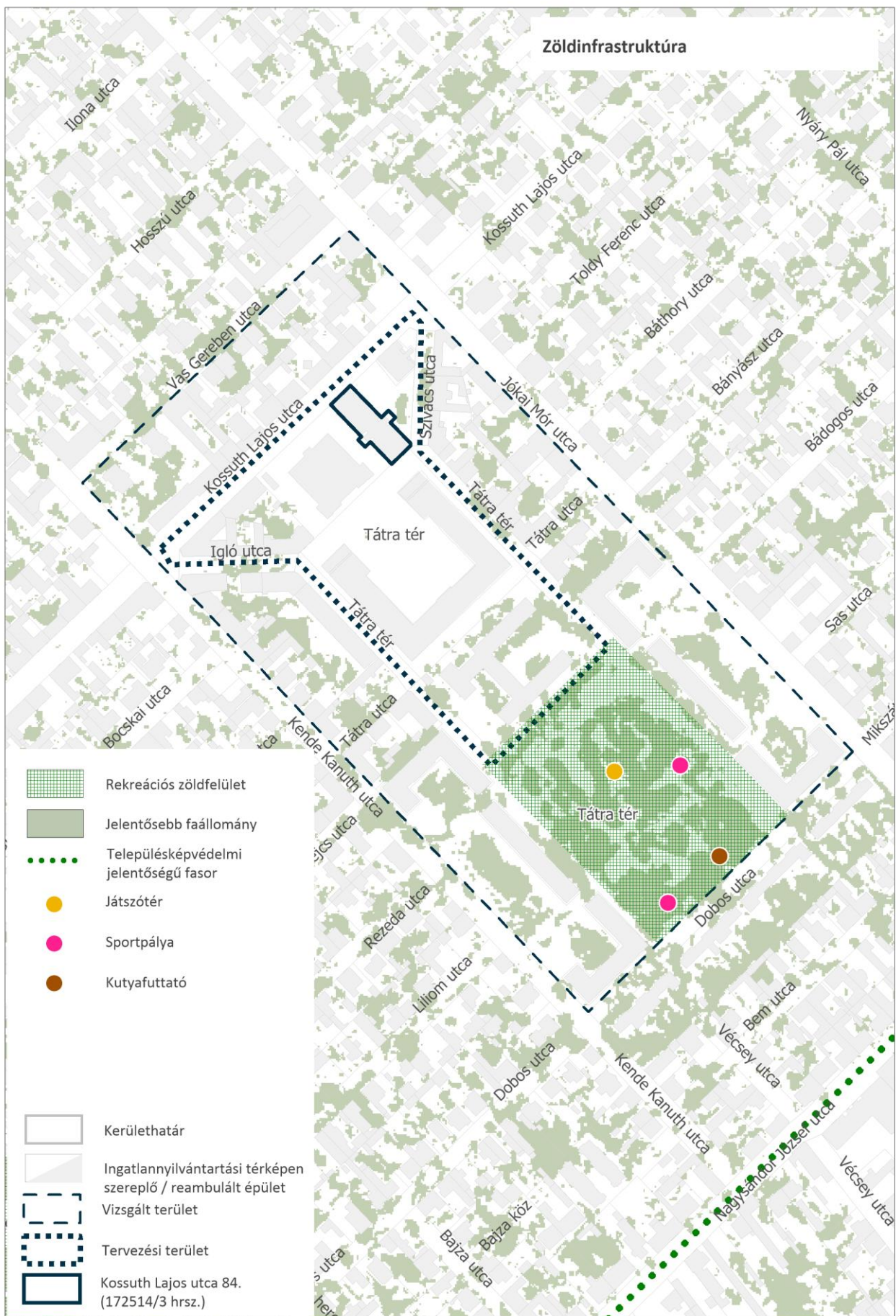
A vizsgált területen lévő Tátra téri játszótér és környezete jelentős növényborítottsággal, idős, értékes faállománnyal (*Fraxinus sp.*, *Celtis sp.*, *Populus sp.*, *Robinia sp.*, *Koelreuteria sp.*, *Aesculus sp.*, *Acer sp.*) rendelkező rekreációs zöldfelület, ahol háromszintes növényállomány található.

A vizsgált területen egyes utak (Kende Kanuth u., Dobous u.) mentén összefüggő fasorok helyezkednek el, azonban általánosságban elmondható, hogy a közlekedési útvonalak menti faállomány sok helyen hiányos, megritkult. Az elmúlt években több utcaszakaszon (Kossuth Lajos u., Jókai Mór u., Igló u., Kende Kanuth u.) történtek ugyanakkor fapótlások, fasortelepítések. A közlekedési útvonalak menti fasorok környezetvédelmi és kondicionáló funkciójuk mellett esztétikai jelentőséggel is bírnak, emellett fontos szerepet töltenek be a zöldfelületek közötti összeköttetés biztosításában és a közlekedés által szennyezett levegő tisztításában is. A vizsgált terület közelében településképvédelmi jelentőségű fasor a Nagysándor József utcán található.

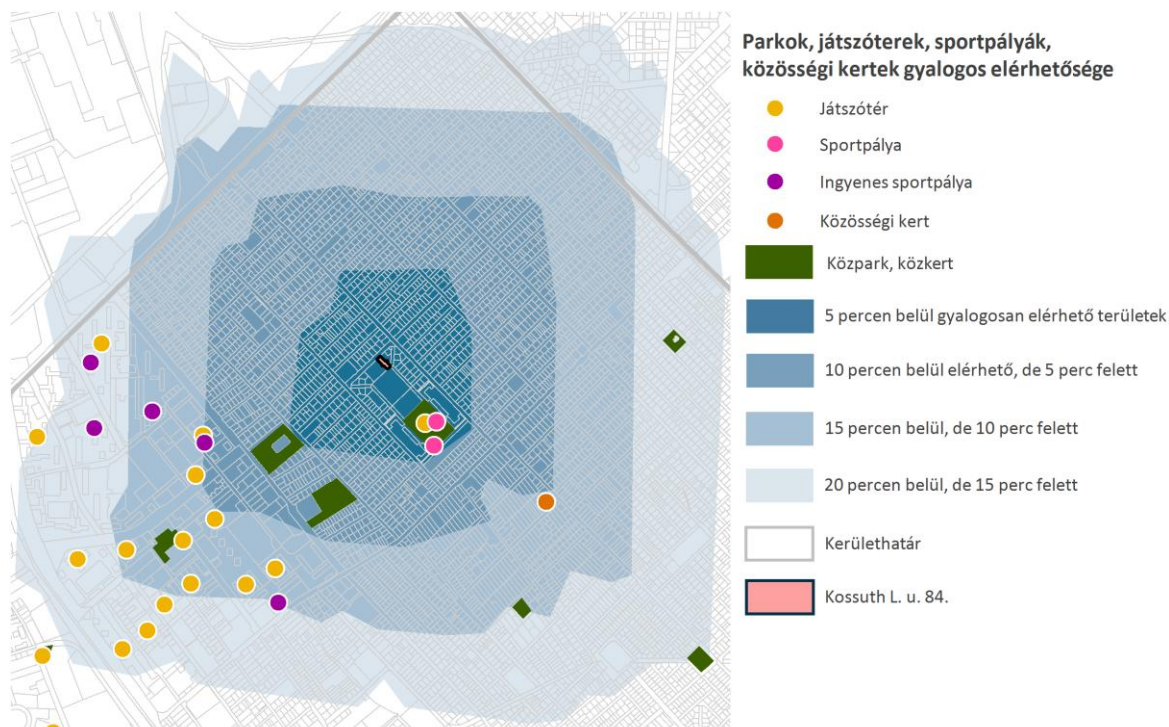
A zöldfelületi rendszer fontos részét képezik a változatosabb vegetációval és helyenként többszintes növényállománnyal rendelkező lakótelepek menti egybefüggő zöldfelületek és egyes épületek kertjei, belső udvarai is.



9-12. fotó: Zöldfelületek a vizsgált területen (forrás: saját fotó, 2025. május)



A tervezési terület zöldterületi ellátottság szempontjából igen előnyös helyzetben van. A tervmódosítással érintett ingatlantól 5 percen belüli gyalogos távolságban érhető el a Tátra tér rekreációs funkciói (játszótér, sportpálya, kondi park, kutya-futtató), valamint a Szent Erzsébet tér. Gyalogosan 10 percen belül elérhető az Emlékezés tere, továbbá az Ady Endre utcai játszótér. 10 perc felett, de negyedórán belül további két rekreációs zöldfelület (Kossuth Lajos tér, Szent Lajos tér), több játszótér (*Bíró Mihály utcai játszótér, Berkenye Játszótér, Kossuth Lajos utcai játszótér, Kalmár Ilona sétányi játszótér, Berkenye sétány játszótér, Nagy Győri István köz Játszótér, Topánka utcai játszótér*) és sportpálya (*Hársfa játszótér – sportpálya, "Old Boys" felnőtt játszótér*), valamint egy közösségi kert (Lázár-kert) érhető el.



A terület környezetében elhelyezkedő parkok, játszóterek, sportpályák, közösségi kertek és azok gyalogos elérhetősége

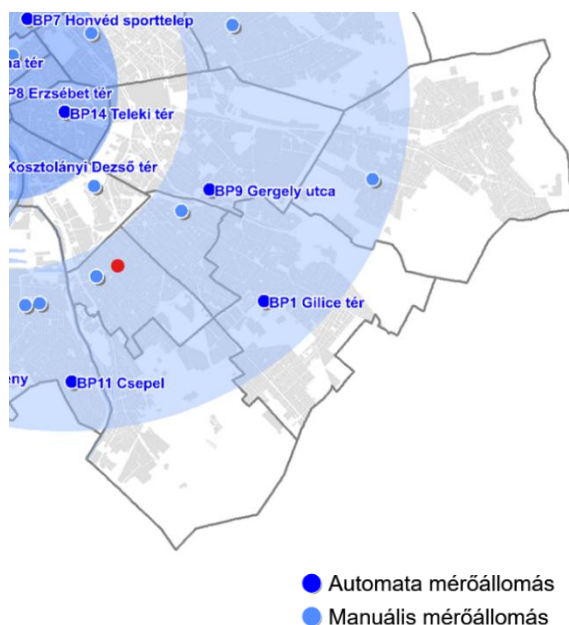
A tervezési terület zöldfelületei

A tervezési terület zöldfelületi borítottsága alacsony, növényzete kevésbé változatos. A zöldfelületeket túlnyomórészt az épületek melletti gyepfoltok, invazív fajok (*Ailanthus sp., Elaeagnus sp.*), utak menti részleges fasorok, valamint hiányos vagy kezdetleges kiültetések (*Yucca sp., Juniperus sp.*) alkotják, melyeket szórványosan elhelyezkedő fák (*Acer sp., Fraxinus sp., Koelreuteria sp., Populus sp., Robinia sp.*) egészítenek ki. A Kossuth Lajos utcában egy frissen telepített páfrányfenyő (*Ginkgo biloba*) fasor található, amelyet elszórtan idősebb lepényfák (*Gleditsia sp.*) egészítenek ki. Emellett az Igló utca mindkét oldalán megfigyelhetők korábbi és friss faültetések is. Az előbbi leginkább juhar fajok (*Acer sp.*), az utóbbit elsősorban akác fajok alkotják. A Szivacs utcában az út és parkolófelületek mentén, kedvezőtlen körülmények között vadgesztenyék (*Aesculus sp.*) és juharok (*Acer sp.*) helyezkednek el. A Pesterzsébeti Piac területén az épített elemek mellett gyepfelület, valamint néhány díszcsereesznye és vérszilva fajta (*Prunus sp.*) található.

Környezeti elemek és állapotjellemzők

Levegőminőség

A területen, illetve annak közvetlen környezetében automata levegőminőség-mérő állomás nem üzemel. Legközelebb, a tervezési területtől mintegy 4,5 km-re, a XXI. kerületben a Szent István út 217-219., valamint a X. kerületben a Gergely u. 85. szám alatt található az OMSZ-LRK által üzemeltetett automata mérőállomások. Ezek adatai alapján a térségben elsősorban a „szálló por” (PM₁₀), és annak benz(a)-pirén (BaP) tartalma, a nitrogén-dioxid és a talajközeli ózon eseti feldúsulása okoz levegőminőségi problémát. Elsődleges légszennyezési forrásként a tervezési területet határoló közutak (Kossuth Lajos utca, Jókai Mór utca, kissé távolabb a Nagysándor József utca) nevezhetők meg, a gépjármű közlekedés első számú kibocsátó forrása a nitrogén-oxidoknak, de a PM tekintetében is jelentős hatása van.



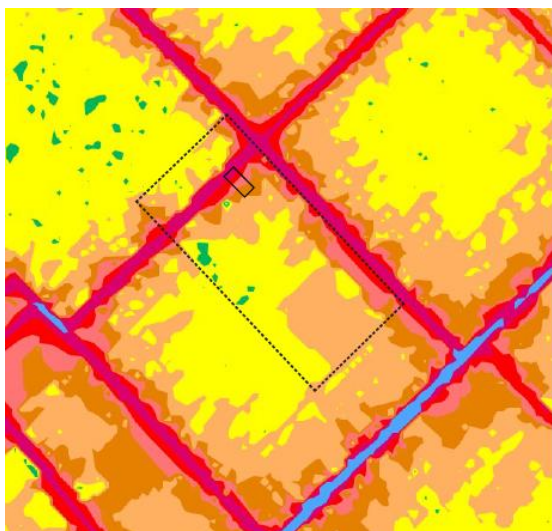
	Kén-dioxid	Nitro-gén-dioxid	Szén-monoxid	Ózon	PM ₁₀	PM _{2,5}	Benzol	Össze-sített index
Csepel	-	Jó	Kiváló	Jó	Jó	-	-	Jó
Gergely u.	n.a.	Jó	Kiváló	n.a.	n.a.	n.a.	-	Jó

n.a.: nincs elég adat az értékeléshez; - : nincs mérés

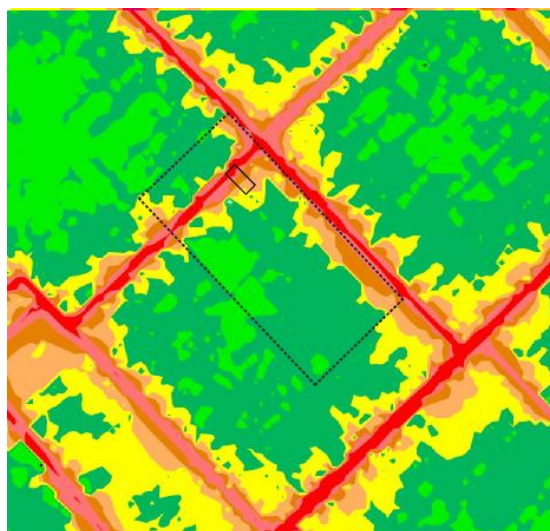
A levegőminőség 2023-as OMSZ-LRK értékelése a tervezési területhez legközelebb eső mérőállomásokon mért adatok alapján (forrás: HungaroMet 2023. évi összesítő értékelése hazánk levegőminőségéről, 2024)

Zajterhelés

Budapest 2017-es stratégiai zajtérképe alapján megállapítható, hogy a terület zajterhelése elsődlegesen a közúti forgalomból eredeztethető, melyek közül a Kossuth Lajos utca, valamint a Jókai Mór utca okozta zajszint a legjelentősebb, – a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. mellékletében rögzített – határértékeket meghaladó mértékű. Ezeken az útszakaszokon az egész napra átlagolt érték 65-75 dB közötti. Az éjszakai időszakban mérsékeltebb, 60-70 dB közötti érték mérhető a két útszakaszon. A tervezési területen a közutaktól távolodva mérséklődik a zajterhelés, amelynek értéke 45-55 dB. A legkisebb zajszint a Tátra téren mérhető, ahol 45-50 dB közötti érték figyelhető meg. Az éjszakai órákra átlagolt érték 35-45 dB közötti, azonban a közutak mentén már eléri a 45-55 dB közötti értéket is.



Közúti zajterhelés egész nap



Közúti zajterhelés éjjel



(forrás: Budapest és vonzáskörzete 2017-es stratégiai zajtérkép)

Hulladékkezelés

A területen keletkező hulladékok gyűjtése közszolgáltatás keretében, szelektíven biztosított. A hulladékgazdálkodási feladatokat a MOHU BUDAPEST Zrt. végzi.

1.5. Humán infrastruktúra vizsgálata

Oktatás, nevelés

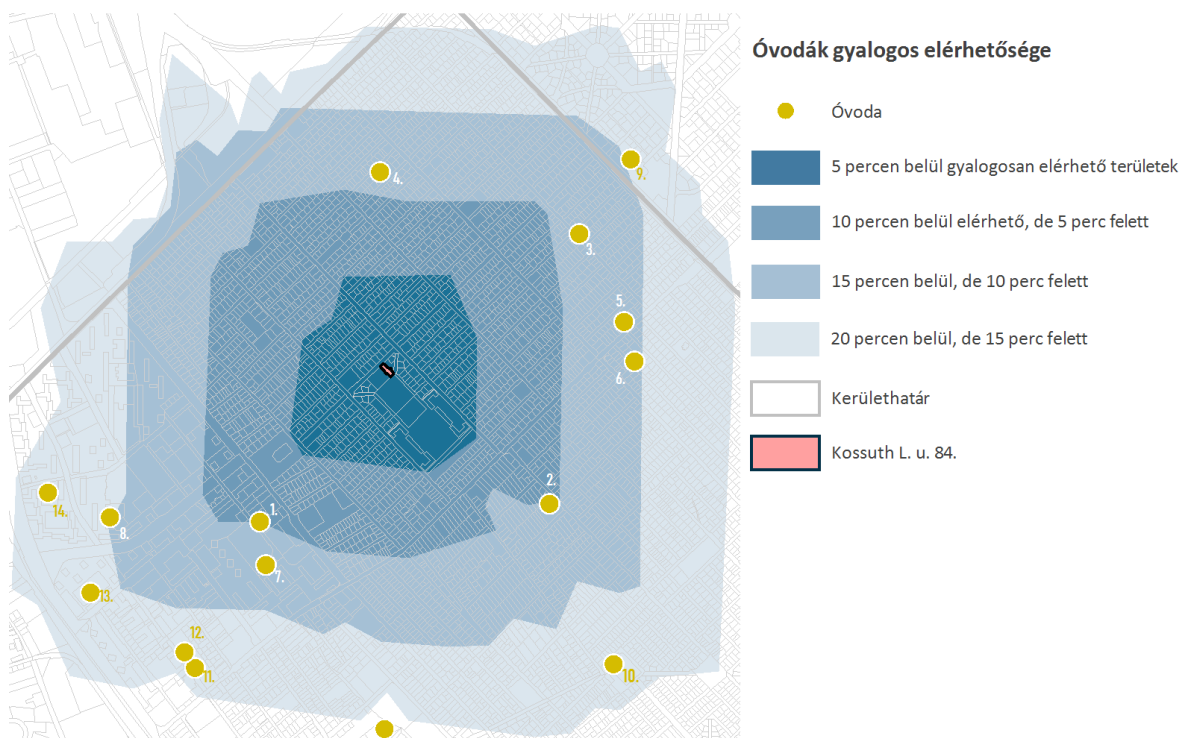
Óvodai nevelés

A fejlesztéssel érintett ingatlantól 10 percen belül kettő, 15 percen belül pedig további hat óvoda elérhető el. A területtől kissé távolabb, 20 perces gyaloglási távolságán belül további hat óvoda is elérhető, melyek közül kettő német nemzetiségi óvoda. A terület környezetében elhelyezkedő óvodák kihasználtsága magasnak mondható.

A tervezési terület környezetében elhelyezkedő óvodákat, illetve kihasználtságukat az alábbi táblázat foglalja össze:

Ssz.	Intézmény neve	Férőhelyek	2025-ös statisztikai adatok alapján	
			felvettek száma	kihasználtsága
	fejlesztéssel érintett ingatlantól 10 percen belül elérhető intézmények			
1.	Csupacsoda Óvoda	43	37	86%
2.	Pesterzsébeti Gézengúz Óvoda Vackor Tagóvoda	71	70	98,6%
	fejlesztéssel érintett ingatlantól 10 percen felül, de 20 percen belül elérhető intézmények			
3.	Csiga-Biga Óvoda Kék Pingvin Tagintézmény	16	bölcsi14	87,5%
4.	Pesterzsébeti Gyermekmosoly Óvoda Mákvirág Tagóvodája	150	67	44,7%
5.	Pesterzsébeti Kerekerdő Óvoda	140	103	73,6%
6.	Pesterzsébeti Gézengúz Óvoda	97	72	74,2%
7.	Pesterzsébeti Kerekerdő Óvoda Bóbita Tagóvodája	150	128	85,3%
8.	Pesterzsébeti Gyermekmosoly Óvoda Központi óvoda	175	158	90,3%
9.	Kispesti Egyesített Óvodák Tarka-barka Zoltán utcai Tagóvodája	50	36	72%
10.	Pesterzsébeti Lurkóház Óvoda Gyermekkert Tagóvodája	144	138	95,8%
11.	Pesterzsébeti Baross Német Nemzetiségi Óvoda Tagóvodája	150	91	60,7%
12.	Pesterzsébeti Baross Német Nemzetiségi Óvoda (székhely)	70	66	94,3%
13.	Pesterzsébeti Nyitnikék Óvoda	167	163	97,6%
14.	Pesterzsébeti Gyermekmosoly Óvoda Kékcinke Tagóvodája	140	119	85%

adatok forrása: https://www.oktatas.hu/hivatali_ugyek



A terület környezetében elhelyezkedő óvodák és gyalogos elérhetőségük

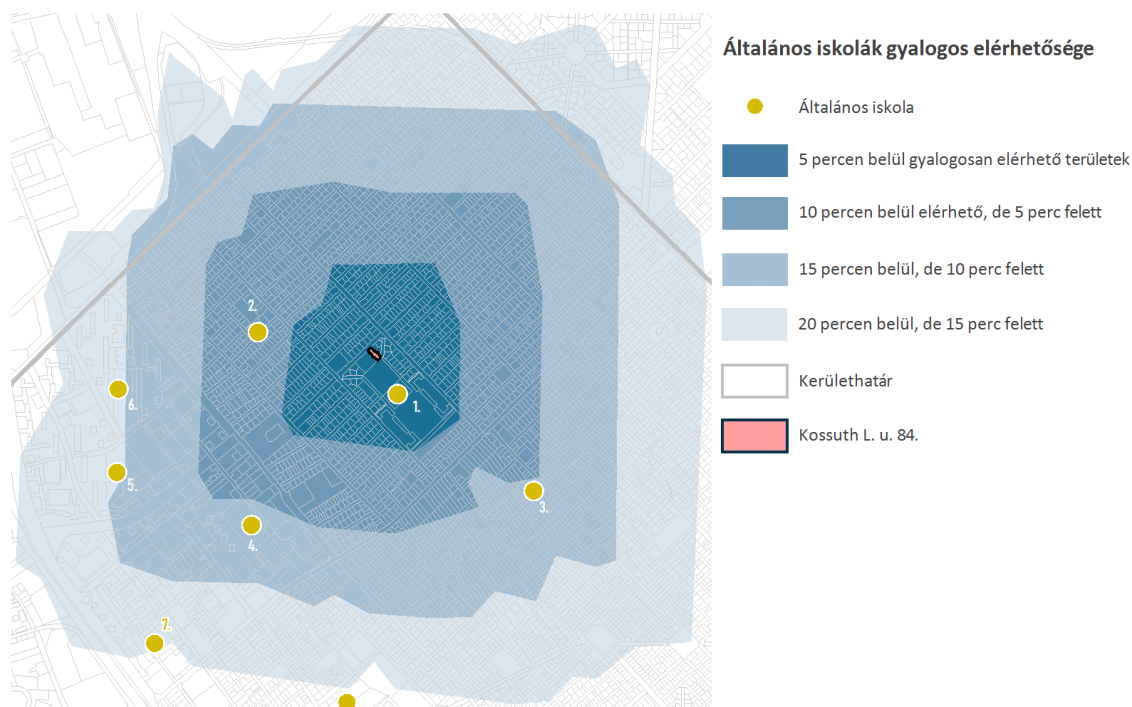
Általános iskolai oktatás

A fejlesztéssel érintett ingatlantól 5 perces gyaloglási távolságon belül egy, míg 10-15 perces gyaloglási távolságon belül további egy általános iskola, 20 perces gyaloglási távolságán belül pedig három további érhető el. A terület környezetében található általános iskolák kihasználtsága magas.

A terület környezetében található általános iskolákat az alábbi táblázat tartalmazza:

Ssz.	Intézmény neve	Férőhelyek	2025-ös statisztikai adatok alapján	
			felvettek száma	kihasználtsága
	fejlesztéssel érintett ingatlantól 10 percen belül elérhető intézmények			
1.	Kreatív Általános Iskola	160	103	64,4%
2.	Budapesti Montessori Általános Iskola és Gimnázium	216	124	57,4%
	fejlesztéssel érintett ingatlantól 10 percen felül, de 20 percen belül elérhető intézmények			
3.	Budapest XX. Kerületi Lázár Vilmos Általános Iskola	448	322	71,9%
4.	Budapest XX. Kerületi Ady Endre Általános Iskola	400	254	63,5%
5.	Budapest XX. Kerületi Nagy László Általános Iskola és Gimnázium	480	427	89%
6.	Budapest, XX. Kerületi Hajós Alfréd Általános Iskola	470	393	83,6%
7.	József Attila Katolikus Nyelvoktató Német Nemzetiségi Általános Iskola	334	397	118,9%

adatok forrása: https://www.oktatas.hu/hivatali_ugyek



A terület környezetében elhelyezkedő általános iskolák és gyalogos elérhetőségük

Gondozás, szociális ellátás

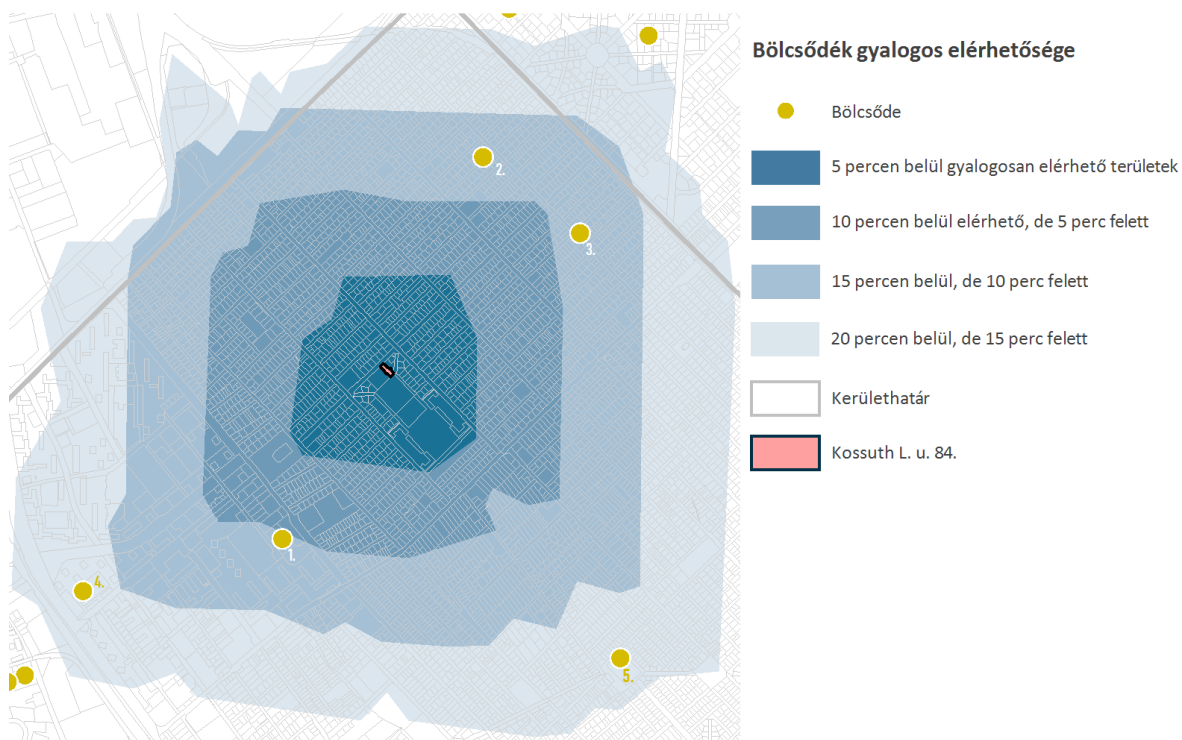
Bölcsődei ellátás

A fejlesztéssel érintett ingatlantól 15 perces gyaloglási távolságon belül három, 20 perces gyaloglási távolságon belül pedig további két bölcsőde található.

A terület környezetében található bölcsődéket az alábbi táblázat foglalja össze:

Ssz.	Intézmény neve	Férőhely	Felvettek száma	Kihasználtság
1.	Pesterzsébet Önkormányzatának Humán Szolgáltatások Intézménye Ady Bölcsőde	136	136	100%
2.	Valéria Családi Bölcsőde	8	n.a.	n.a.
3.	Kék Pingvin Angol- Magyar Családi Bölcsőde és Óvoda	n.a.	n.a.	n.a.
4.	Pesterzsébet Önkormányzatának Humán Szolgáltatások Intézménye Kossuth Bölcsőde	136	136	100%
5.	Pesterzsébet Önkormányzatának Humán Szolgáltatások Intézménye Köztársaság Bölcsőde	56	56	100%

adatok forrása: <https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/>



A terület környezetében elhelyezkedő bölcsődék és gyalogos elérhetőségük

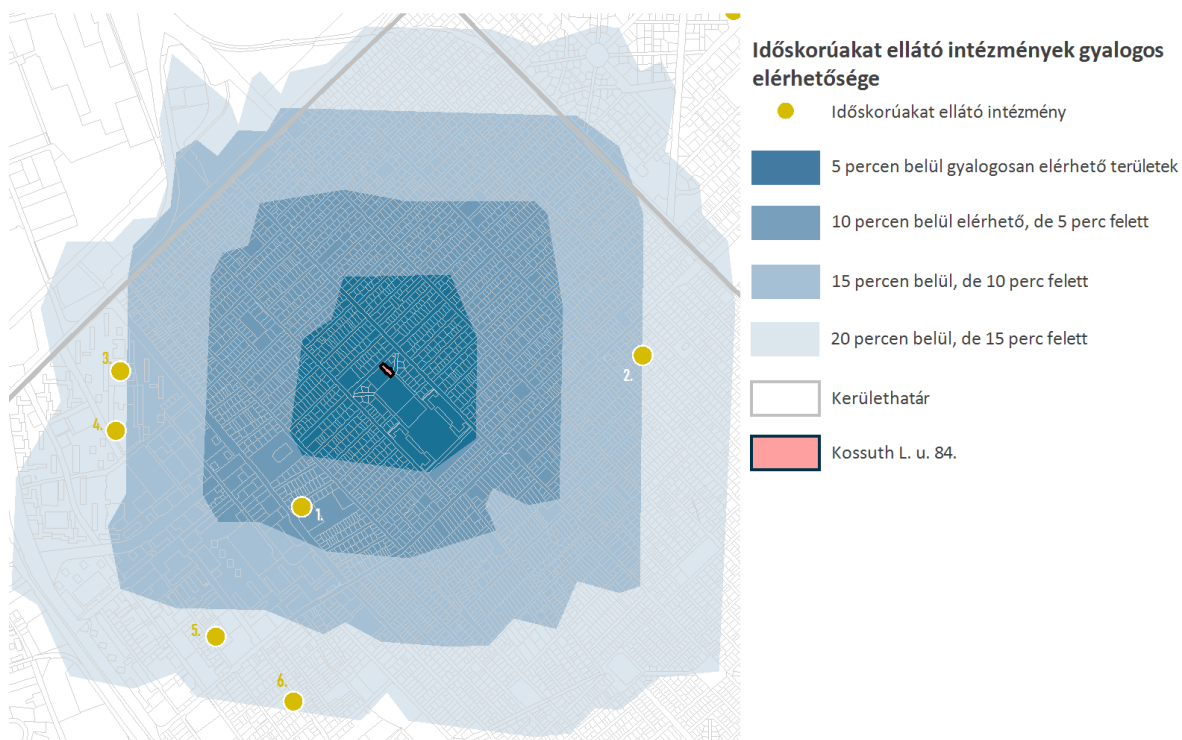
Időskorúak ellátása

A fejlesztéssel érintett ingatlantól 10-15 perces gyaloglási távolságon belül egy-egy, 20 perces gyaloglási távolságon belül pedig további négy időskorúakat ellátó intézmény található.

A terület környezetében található bölcsődéket az alábbi táblázat foglalja össze:

Ssz.	Intézmény neve	Férőhely	Felvettek száma	Kihasználtság
1.	Anikó-Napsugár Idősek Otthona	14	14	100%
2.	Marót utcai Szociális Szolgáltató Központ	n.a	n.a	n.a
3.	Lajtha utcai Szociális Szolgáltató Központ	n.a.	n.a.	n.a.
4.	Pesterzsébeti Szociális és Gyermekvédelmi Központ	n.a	n.a	n.a
5.	Nagy Győri utcai Szociális Szolgáltató Központ	n.a.	n.a.	n.a.
6.	Ilona Aranykor Szociális Gondozó Otthon	72	72	100%

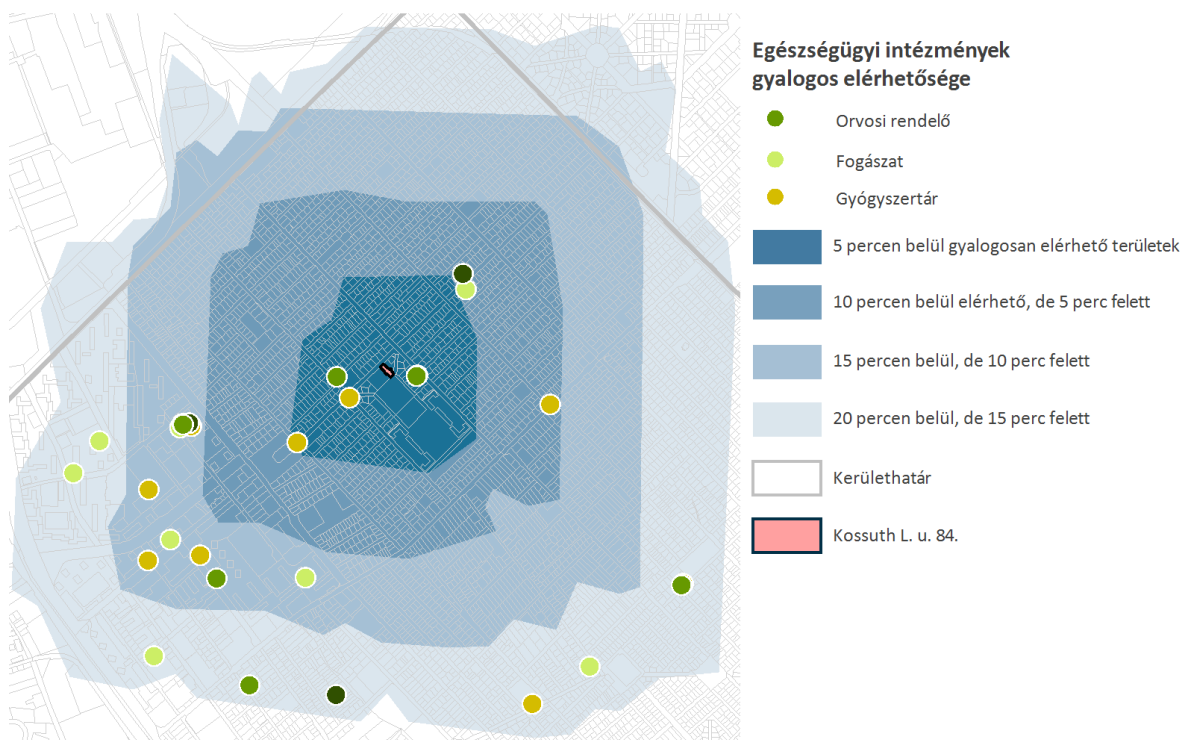
adatok forrása: <https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/>



A terület környezetében elhelyezkedő nappali idősellátást biztosító intézmények és gyalogos elérhetőségük

Egészségügyi ellátás

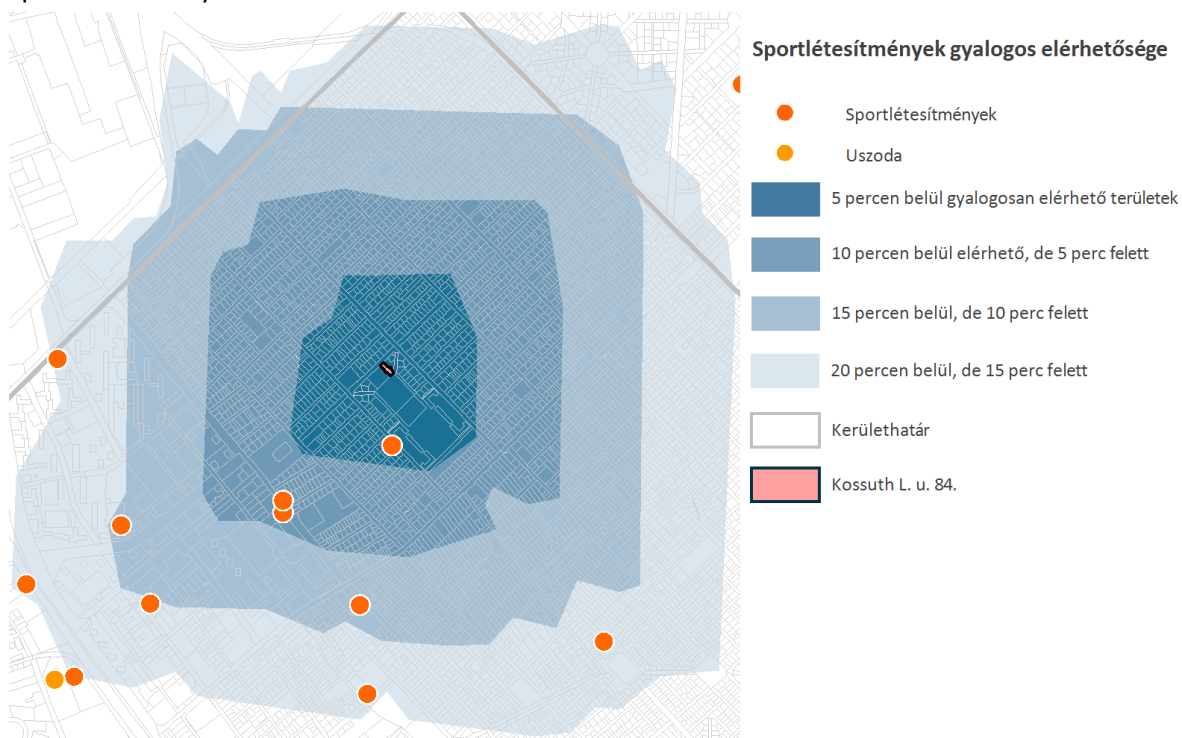
A fejlesztéssel érintett ingatlantól 10-15 perces gyaloglási távolságon belül egy-egy, 20 perces gyaloglási távolságon belül pedig további négy időskorúakat ellátó intézmény található.



A terület környezetében elhelyezkedő egészségügyi intézmények és gyalogos elérhetőségük

Sportlétesítmények

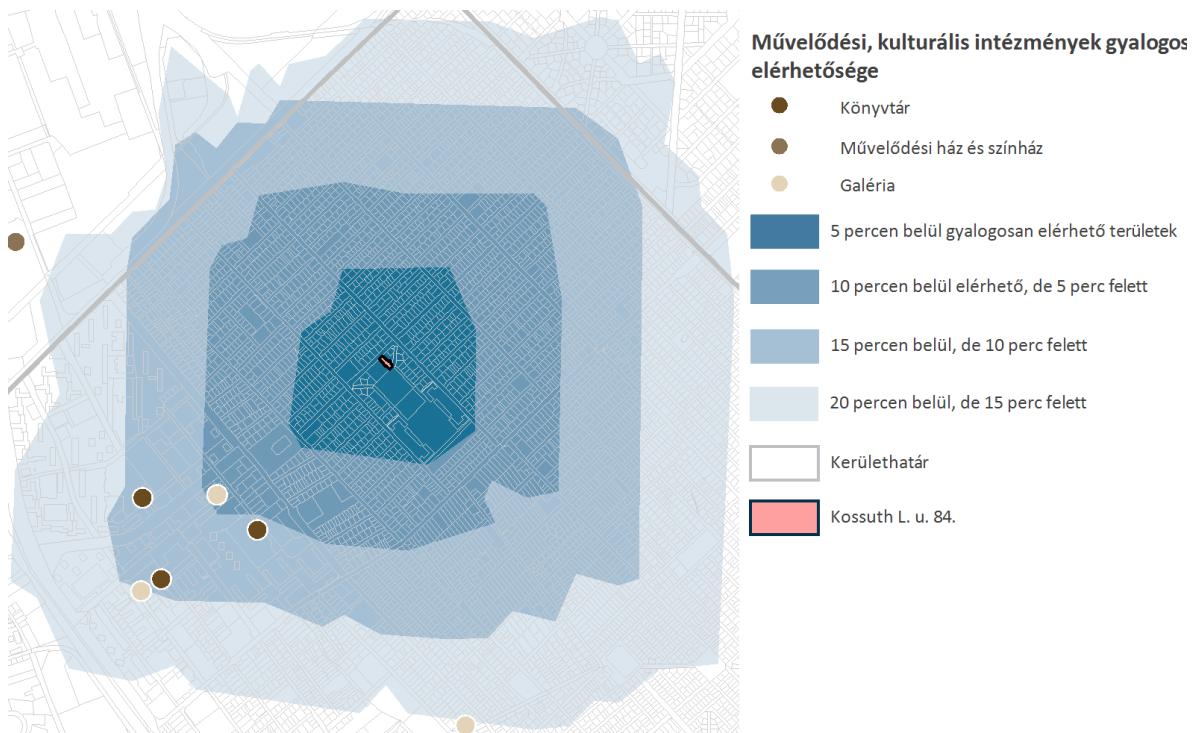
A fejlesztéssel érintett ingatlantól 5 perces gyaloglási távolságon belül egy, 10-15 perces gyaloglási távolságon belül pedig további két-két, 20 perces gyaloglási távolságon belül pedig további négy sportlétesítmény található.



A terület környezetében elhelyezkedő sportlétesítmények és gyalogos elérhetőségük

Művelődési, kulturális intézmények

A fejlesztéssel érintett ingatlantól 10 perces gyaloglási távolságon belül egy galéria, 15 perces gyaloglási távolságon belül három könyvtár, 20 perces gyaloglási távolságon belül pedig további egy galéria található.

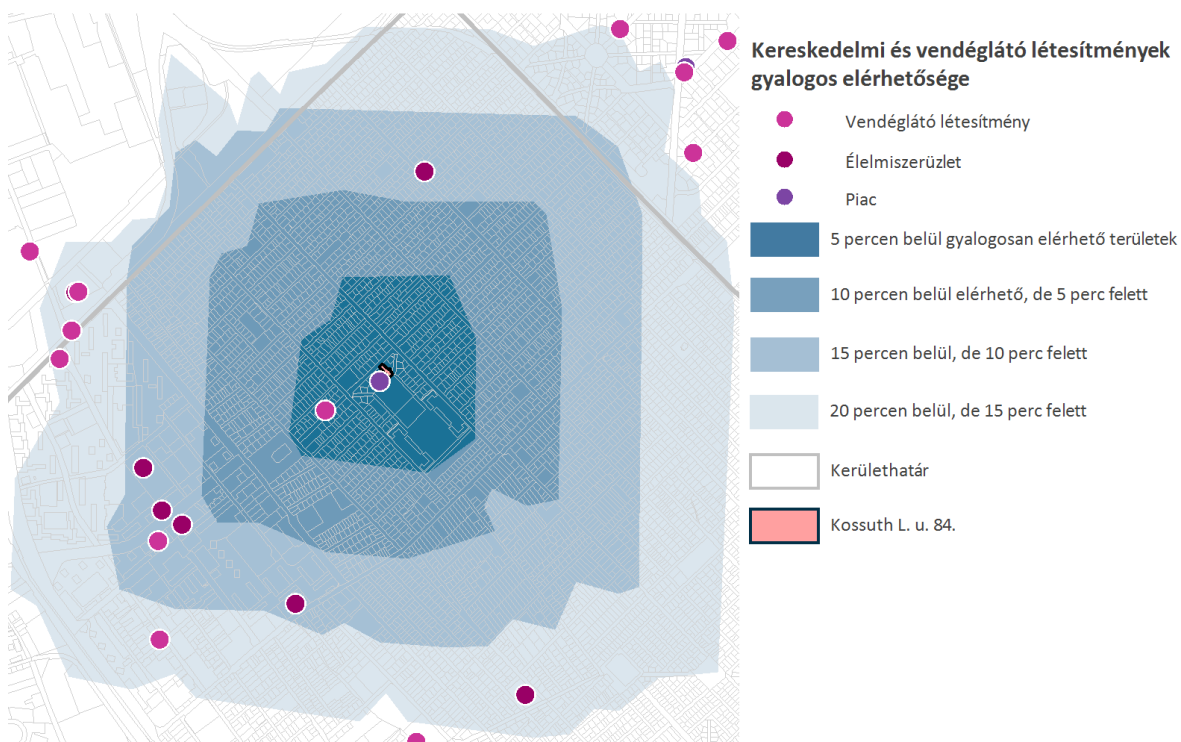


A terület környezetében elhelyezkedő művelődési, kulturális intézmények és gyalogos elérhetőségük

Kereskedelmi és vendéglátó létesítmények

A fejlesztéssel érintett ingatlan mellett található a Tátra téri piac és vásárcsarnok, 5 perces gyaloglási távolságon belül egy vendéglátó létesítmény, 15 perces gyaloglási távolságon belül pedig további vendéglátó létesítmények és élelmiszerboltok találhatók. három könyvtár, 20 perces gyaloglási távolságon belül pedig további egy galéria található.

A terület környezetében található bölcsődét az alábbi térkép ábrázolja:



A terület környezetében elhelyezkedő kereskedelmi és vendéglátó létesítmények és gyalogos elérhetőségük



13-16. fotó: Vásárcsarnok és piac
(forrás: saját fotók, 2025. június)

1.6. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai

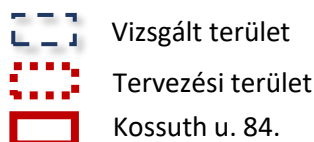
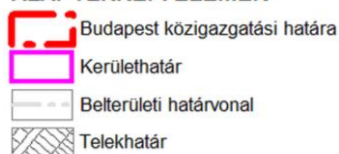
Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzata (FRSZ)

Budapest hatályos településrendezési eszközeinek területi hatálya a város teljes közigazgatási területét lefedi. Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ) együtt biztosít alapot az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

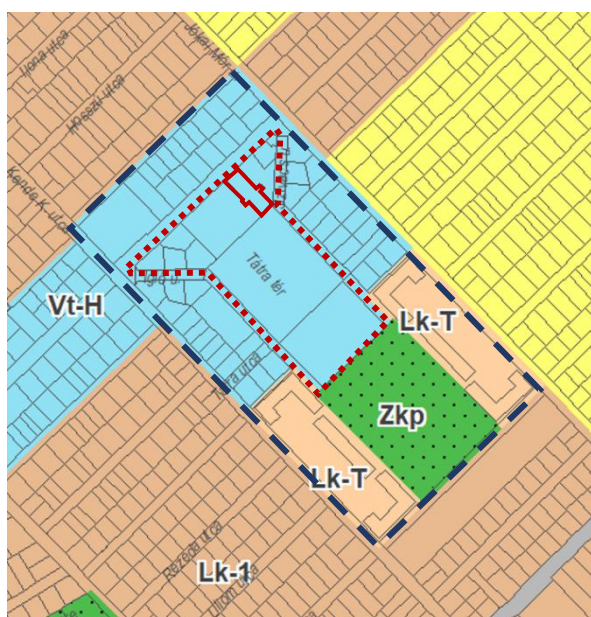
A településszerkezeti terv a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszakiinfrastruktúra-hálózatok elrendezését.

Az alábbi kivágatokon szereplő alaptérképi elemek jelölése megegyeznek az egyes térképrészekeken:

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK



A vizsgált terület egésze beépítésre szánt terület, a hatályos TSZT – **1. Területfelhasználás című tervlapja** szerint. A tervezési terület Vt-H – Kiemelt jelentőségű helyi központ területe területfelhasználási egységbe, míg a vizsgált terület többi része Vt-H – Kiemelt jelentőségű helyi központ területe, Lk-T – Kisvárosias, telepszerű lakóterület és Zkp – közkert, közpark területfelhasználási egységbe sorolt. A területet északról és észak-nyugatról Lk-1 – Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületek övezik, míg keletre Lke-1 – Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület helyezkedik el a Jókai Mór utca túloldalán. A területtől dél-keletre található a Nagysándor József utca, mely KÖu – Közúti közlekedési terület területfelhasználási egységbe sorolt.



TSZT – 1. tervlap – kivonat

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- Lk-1** Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
- Lk-T** Kisvárosias, telepszerű lakóterület
- Lke-1** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

VEGYES TERÜLETEK

- Vt-H** Kiemelt jelentőségű helyi központ területe

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- KÖu** Közúti közlekedési terület (KÖu)

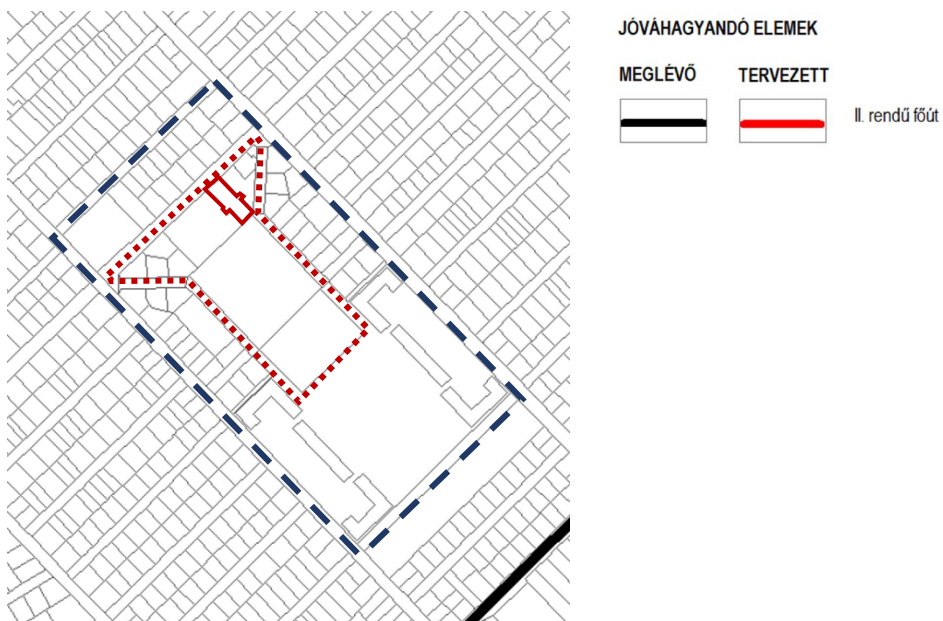
ZÖLDTERÜLETEK

- Zkp** Közkert, közpark

EGYÉB ELEMELK

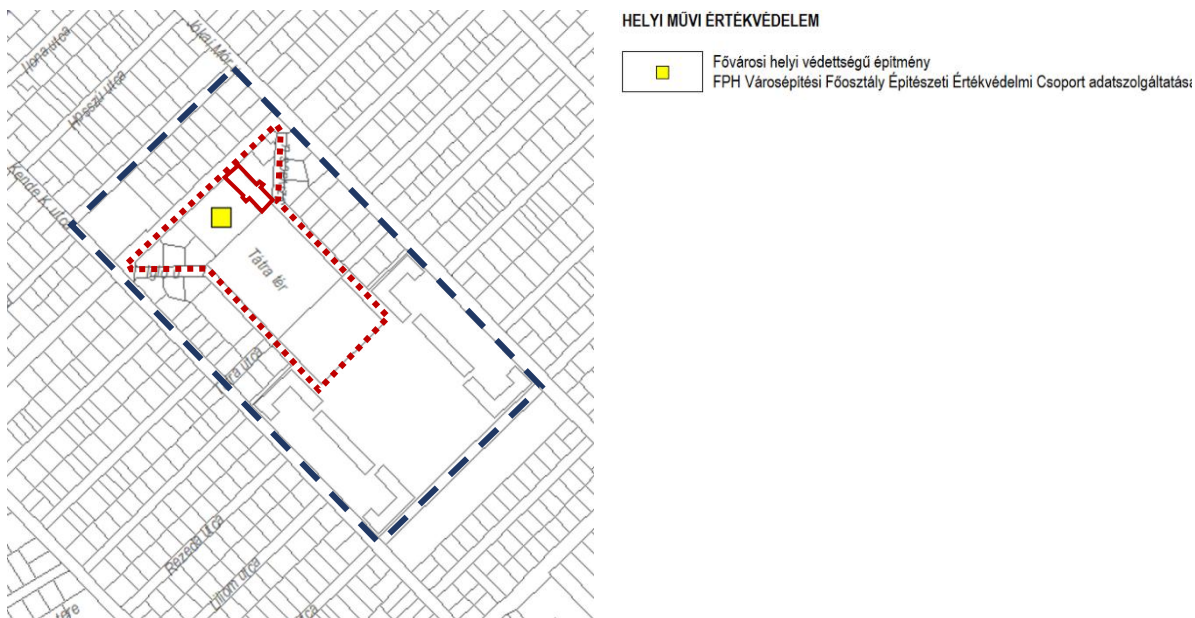
- Meglévő erdőterületek és zöldterületek**

A hatályos TSZT – **2. Közlekedési infrastruktúra nevű tervlapján** látható, hogy a területtől dél-keletre halad a Nagysándor József utca, mely II. rendű főút.



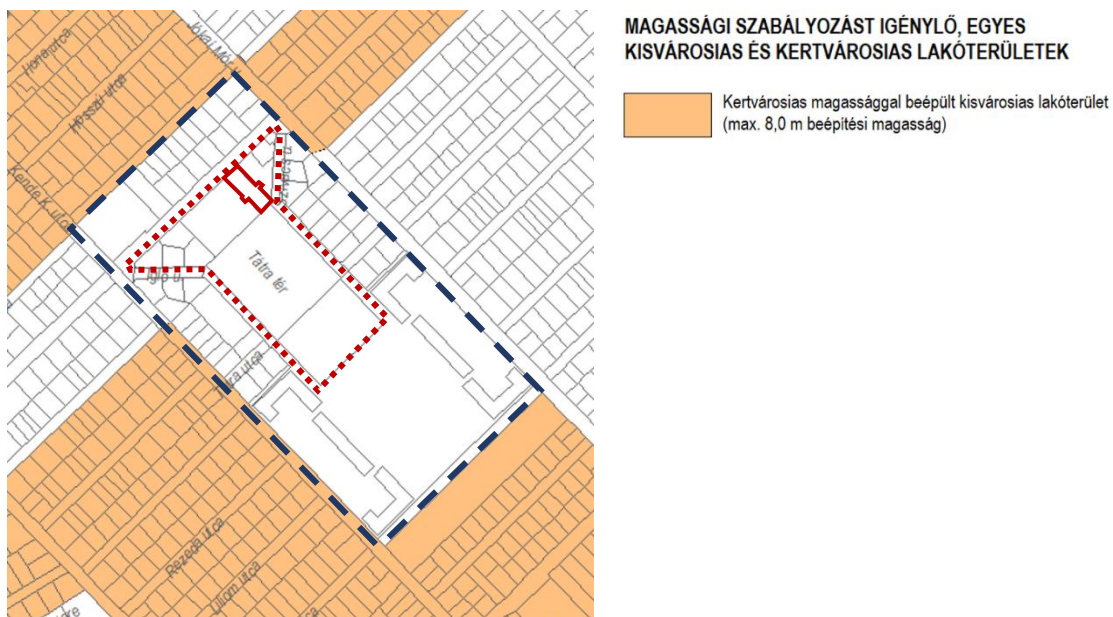
TSZT – 2. tervlap – kivonat

A **3. Az épített környezet értékeinek védelme – a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi örökségvédelmi elemek** című tervlap a tervezési területen belül Fővárosi helyi védettségű építményt (Tátra téri Vásárcsarnok épülete) jelöl.



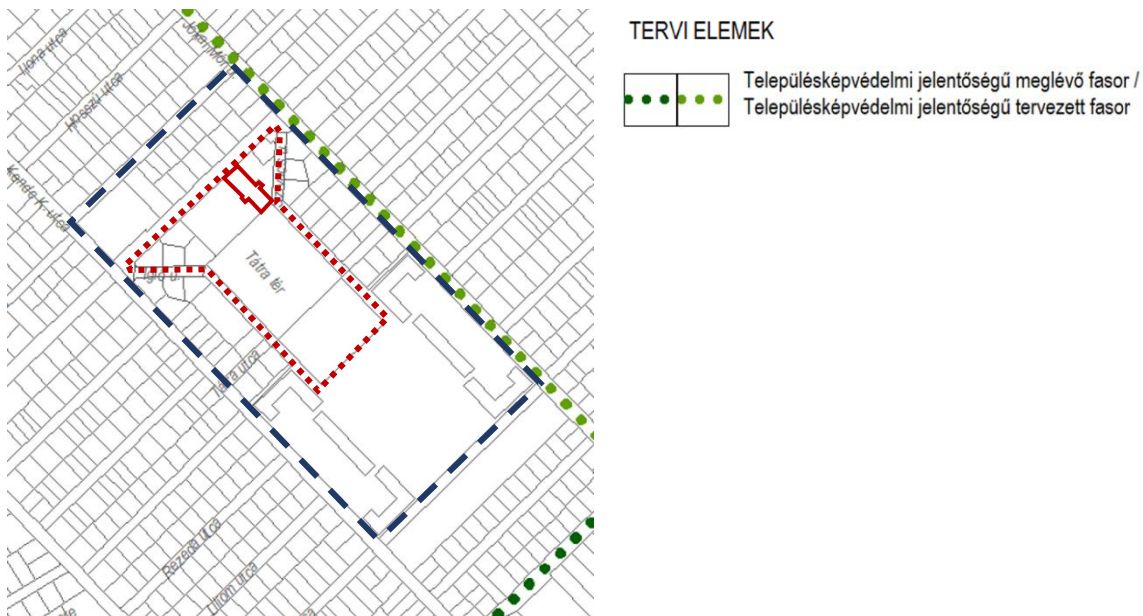
TSZT – 3.a) tervlap – kivonat

A 3. Az épített környezet értékeinek védelme – b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása című tervlap s vizsgált területre vonatkozóan nem jelöl elemet.



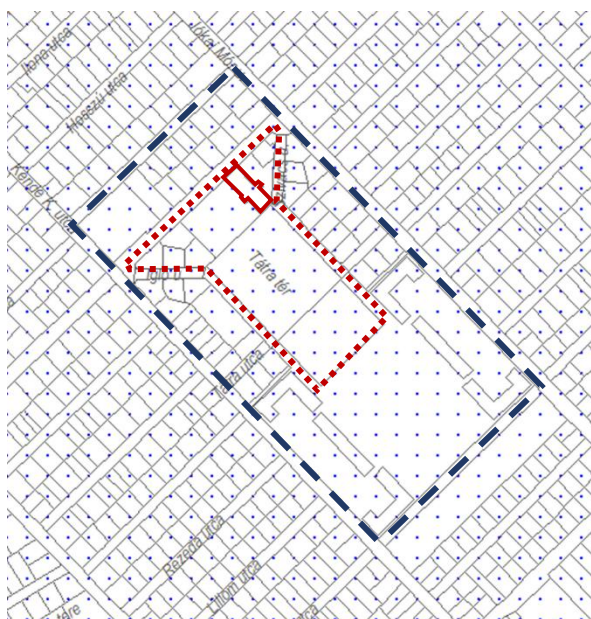
TSZT – 3.b) tervlap – kivonat

A 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlap a vizsgált terület észak-keleti határán, a Jókai Mór utca mentén tervezett településképvédelmi jelentőségű fasort jelöl.

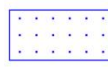


TSZT – 4. tervlap – kivonat

A hatályos TSZT **5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek** című tervlap alapján a módosítással érintett telek egésze érintett a *vízminőség-védelmi terület övezete* által.

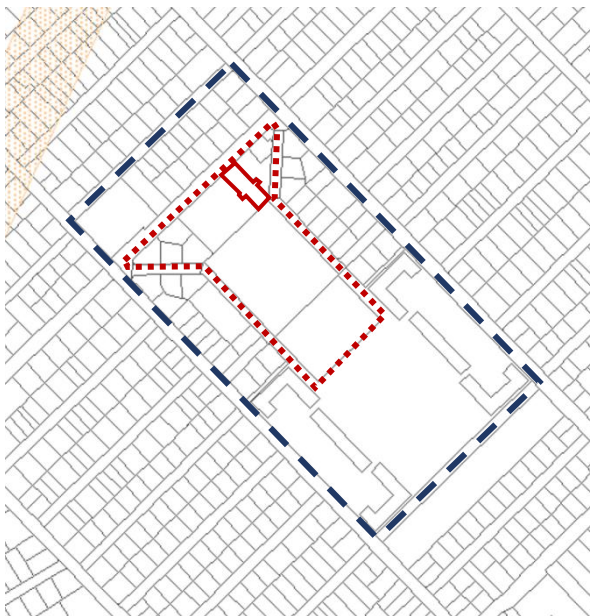


MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

 Vízminőség-védelmi terület övezete
(KDVVÍZIG adatszolgáltatása)

TSZT – 5. tervlap – kivonat

A hatályos TSZT **6. Védelmi, korlátozási területek** című tervlap alapján a vizsgált területtől északnyugatra lévő lakóterületek érintettek a *Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai – 30 m felett* által. A vizsgált területet a korlátozás nem érinti.



TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai
(Antenna Hungária Zrt. és Magyar Telekom Nyrt. adatszolgáltatása)

  30 m felett

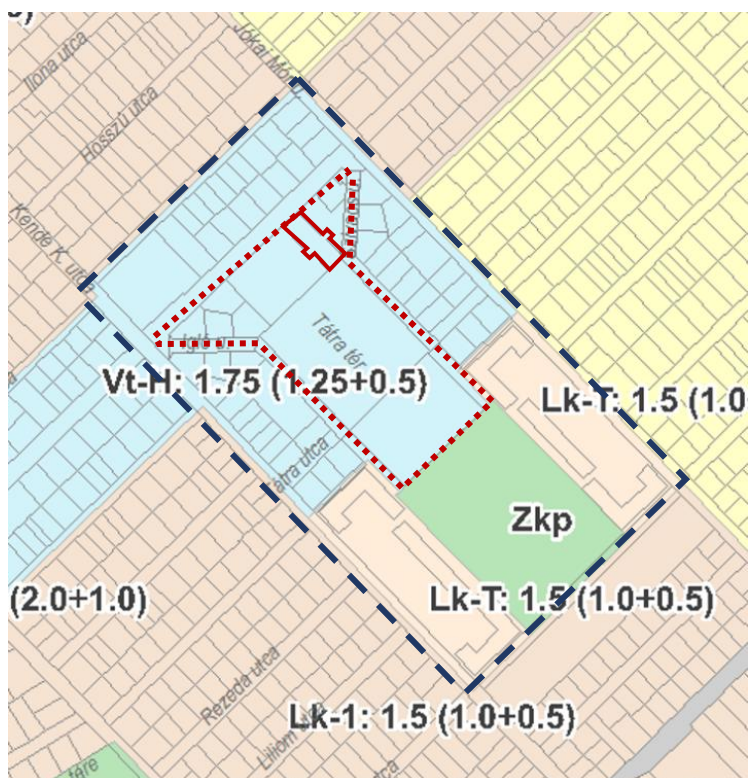
TSZT – 6. tervlap – kivonat

Az **FRSZ** a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra terület-biztosítási igényét, rendeletként telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek megfelelően az FRSZ („bsá” és a „bsp”) értékei együtt képezik a („bs”) beépítési sűrűség értéket. A „bsá” jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – parkolás céljára is – igénybe vehető, a „bsp” jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára használható.

Az FRSZ 1. melléklete a vizsgált területen található területfelhasználási egységekre az alábbiak szerint határozza meg a beépítési sűrűség értékét /bs (bsá+bsp) /:

- Vt-H: 1,75 (1,25 + 0,5) – „Kiemelt jelentőségű helyi központ területe”
- Lk-T: 1,25 (1,0 + 0,5) – „Kisvárosias, teletszerű lakóterület”



KÖTELEZŐ ELEMEL

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMEL
A TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

- Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)
- Kisvárosias, teletszerű lakóterület (Lk-T)
- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lk-1)
- Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H)

A TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ
MEGEGYEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE

0,0 (0,0+0,0) területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp)

bs - beépítési sűrűség

bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség

bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSAVAL KAPCSOLATOS ELEMEL

KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMEL TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZEREPE

■ II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület

FRSZ – 1. melléklet – kivonat

Kerületi építési szabályzat (KÉSZ)

A módosítással érintett telekre Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelete a vonatkozik, mely szerint a Kossuth Lajos utca 84. szám, valamint a Tátra téri piac és vásárcsarnok Vt-H/Lk-KSZ jelű építési övezetbe, míg a tervezési terület további részei Vt-H/Lk1, valamint Vt-H/Lk1 jelű építési övezetbe soroltak. A vizsgált terület további részei a Kossuth Lajos utca túloldalán lévő, valamint a Tátra tér körüli, Vt-H/Lk1 és Vt-H/Lk2 jelű építési övezetbe sorolt területek, illetve a Tátra térhez tartozó park (Zkp-Kp jelű övezetbe sorolt) és az azt övező lakóterületek (Lk-T/3 építési és Kt-Zk-1 jelű övezetbe sorolt) területek övezik. A Tátra téri piac alatt mélygarázst (*Jelentős felszín alatti gépjárműtároló max. határa és minimális férőhelyszáma jelölés*), valamint a parkhoz mentén felszíni parkoló (*Jelentős felszíni parkoló maximális határa és minimális férőhelyszáma jelölés*) helyezkedik el. Egyéb szabályozási elem a vizsgálat területen nem található.

A vizsgált területre vonatkozó övezeti előírások, melyek közül **kék színnel lettek kiemelve** a módosítással érintett telekre vonatkozó előírások:

„35. § (1) A Vt-H jelű építési övezetek Pesterzsébet kerületközpontjában elsősorban lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- j) igazgatási, iroda,
- k) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- l) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- m) kulturális, közösségi szórakoztató és
- n) sport.

(3) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(4) A Vt-H/Lk jelű építési övezetek a kerületközpont kisvárosias karakterű területei.

(5) A Vt-H/Lk1 jelű építési övezet a szabadonálló beépítésű központ területe, ahol

- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t.

(6) A Vt-H/Lk2 jelű építési övezet a jellemzően zárt sorú beépítésű központ területe, ahol

- a) a telkek beépítésénél elsődleges követelmény az utcaképi megjelenés és illeszkedés,
- b) *hatályaon kívül helyezve*
- c) a Kossuth Lajos utca menti épülettraktusok földszintjén lakás és garázs nem helyezhető el,
- d) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t,
- e) *hatályaon kívül helyezve*
- f) gépjárműtároló önálló építményként a hátsókertben legfeljebb 4,0 méter x 6,5 méter külmérettel építhető, ha a telek már lakóépülettel beépült.

(7) A Vt-H/Lk-KSZ jelű építési övezet kizárólag piac és vásárcsarnok elhelyezésére szolgál.

...

(13) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

8. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)									
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vt-H/Lk1	1500	szabadonálló	40	6,0	9,0	35	40	1,2	0,5
Vt-H/Lk2	1000	zárt sorú	60	4,5	9,0	30	60	1,25	0,5
Vt-H/Lk-KSZ	3000	szabadonálló	60	6,0	12,0	20	80	2,0	0,5

„53. Gépjárművek tárolására vonatkozó előírások

58. § (4) Úszótelek esetén a meglévő beépítés funkcióváltása, bővítése esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyek 100%-a közterületen biztosítható a telek határának 200 méteres körzetében, az érintett övezetre előírt zöldfelületi arány megtartásával.”

„54. Kerékpárok tárolásra vonatkozó előírások

59. § (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget az 5. melléklet szerint kell biztosítani.”



MAS JOGSZABALLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK

ORSZÁGOS VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

30 m feletti magassági korlátozás

HELYI TERÜLETI ÉS EGYEDI VÉDELEM

FŐVÁROSI VÉDELEM

HV / ■ Helyi jelentőségű védett érték (fővárosi rendeletben védett épület telke)

KERÜLETI VÉDELEM

HV / ■ Helyi egyedi védett építmények (kerületi rendeletben védett)

— Helyi védett utcakép (kerületi rendeletben védett)

■ Helyi védett településszerkezet (kerületi rendeletben védett)

TERVI ELEMEEK

■ Szerkezeti jelentőségű meglévő/tervezett fasor

○ Megtartandó fa

1. Elővásárlási joggal érintett terület

A KÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei c.

2.b. melléklet vonatkozó részlete

Szabályozási terv vonatkozó részlete:



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMOK

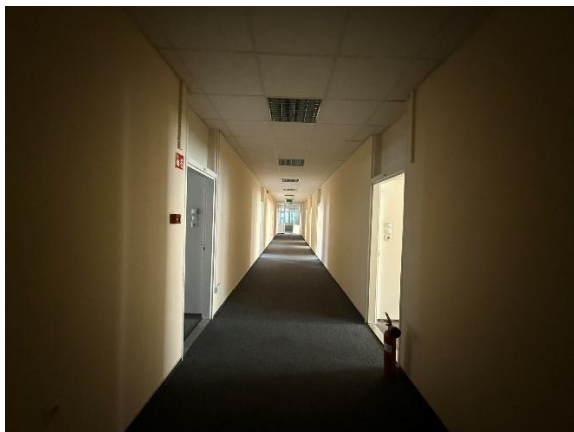
- Építési övezet, övezet határa
- Ln-SZ/3 Építési övezet, övezet jele
- P10 Jelentős felszíni parkoló maximális határa és minimális férőhelyszáma
- G40 Jelentős felszín alatti gépjárműtároló max. határa és minimális férőhelyszáma
- [Symbol] Parkolás szempontjából központi terület
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
- Kerületi jelentőségű zöldterületek és fásított közterek (Kt-Zk, Kt-Fk)

A KÉSZ mellékletét képező
Szabályozási terv – Szabályozási
elemek c.
2.a. melléklet 1. szelvényének
vonatkozó részlete

2. A terület fejlesztésének terve

A beruházó szándéka az épület magasföldszintjének, valamint első emeletének rendeltetésmódosítása. Ezen szintek irodák helyszínéül szolgáltak, jelenleg használaton kívüliek. A beruházás során, az épületben kizárólag belső átalakítások tervezettek, annak érdekében, hogy az épületben további lakások legyenek kialakíthatók. Az átalakítandó magasföldszint és első emelet belső kialakítása nagyjából azonos, mindkét szinten iroda működött. Az épület második, illetve harmadik szintjén meglévő lakások vannak (10-10 db). A különböző funkciók miatt az első és a második emelet között a lépcsőházban kapu található. A lakószintek homlokzatán hőszigetelés található, azonban a magasföldszint és az első emelet jelenleg még nincs hőszigetelve. Az átalakítás során a lépcsőház, illetve a homlokzat felújítása is tervezett, mely során az épület alsó szintjei is hőszigetelést kapnak. Homlokzatot érintő átalakítás esetén (pl. hőszigetelés során) a Budapest Főváros XX. Kerületének a településkép védelméről szóló 17/2019. (V.21.) önk. rendelete is figyelembe veendő. Hőszigeteléskor az alábbi rendelkezést kell alkalmazni: „31. § Többlakásos épület felújítása, bővítése, az épület utólagos hőszigetelése, átszínezése az épület egészére, de legalább az érintett homlokzatra elkészített terv alapján végezhető.” A homlokzatfelújításához a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges a fecskéfszerekre tekintettel (részletesen 4. fejezet).

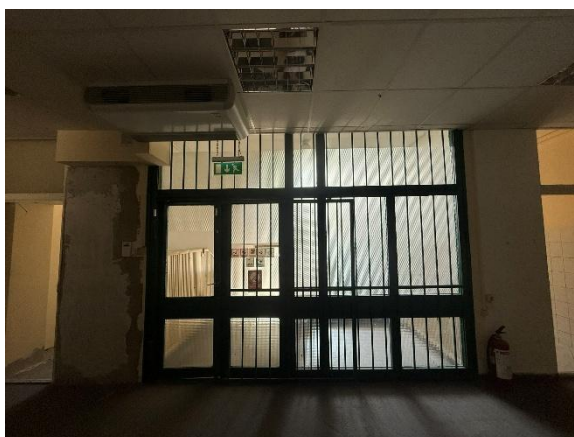
Az alábbi fotódokumentáció a két szint jelenlegi állapotát szemlélteti.



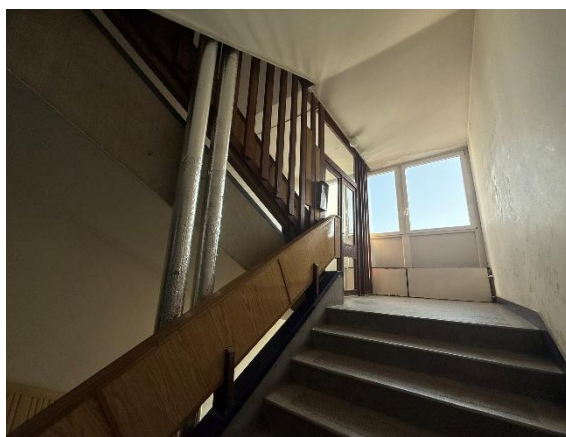
9. fotó: Az épület magasföldszintjének belső tere jelenleg – északi rész (forrás: saját fotó, 2025. június)



10. fotó: Az épület magasföldszintjének belső tere jelenleg – déli rész (forrás: saját fotó, 2025. június)



11. fotó: Az épület magasföldszintjének belső tere jelenleg – bejárat (forrás: saját fotó, 2025. június)

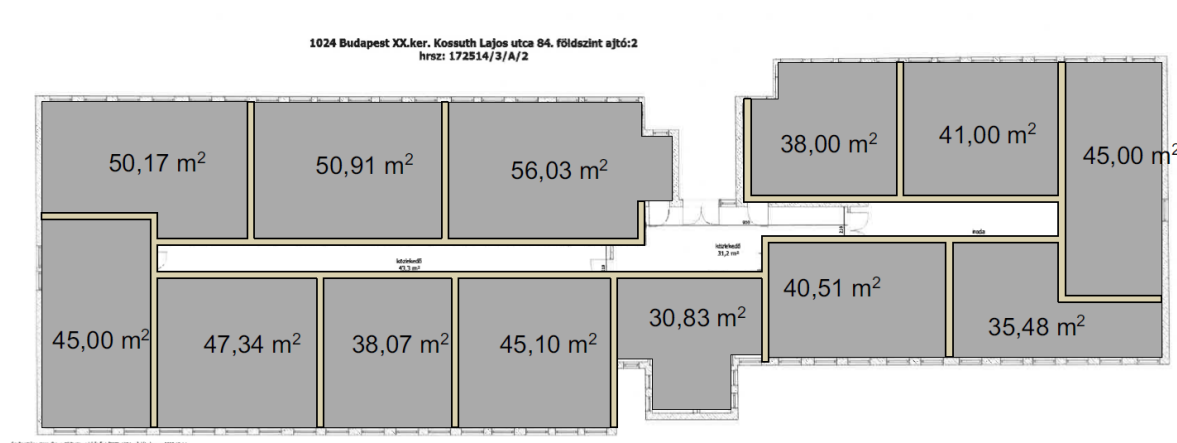


12. fotó: Az épület lépcsőháza jelenleg – második emeletet elválasztó kapu (forrás: saját fotó, 2025. június)

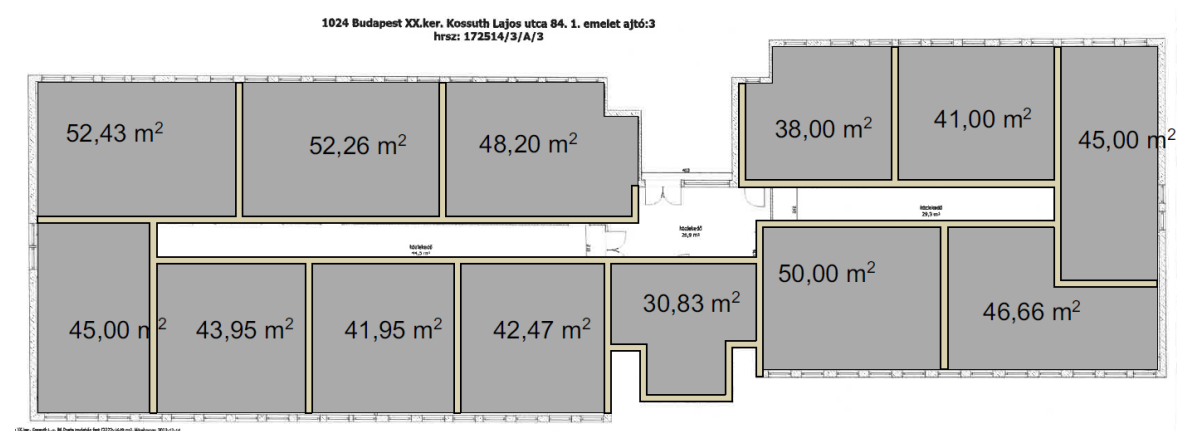
Az épület átalakításával, az irodáknak helyet adó szinteken eltérő méretű (30 – 53 m²) lakóegységek kialakítása tervezett, belső közlekedő kialakítása mellett, hasonló elrendezésben, mint az épület második, illetve harmadik szintjén vannak kialakítva a lakások.

A meglévő épület belső átépítésével kerülnének kialakításra a lakások, a telekre új beépítés nem tervezett. Az előzetes koncepcióterv alapján, az épület magassföldszintjén, valamint első emeletén 13-13 különböző méretű lakás kerülne kialakításra. A meglévő lakófunkciókat, az épület második és harmadik emeletén a beruházás nem befolyásolja.

Az épület pinceszintjének belső átalakítása is tervezett, tárolók céljára.



Lakások tervezett kiosztási vázlata - magassföldszint (forrás: Rima Zrt.)



Lakások tervezett kiosztási vázlata - első emelet (forrás: Rima Zrt.)

A fentiek értelmében, az épületen belül további 26 lakás kialakítása tervezett (magassföldszinten és az első emeleten, emeletenként 13-13 db). A funkciósémákat A4-es lapra illesztve a melléklet tartalmazza (forrás: Rima Zrt.).

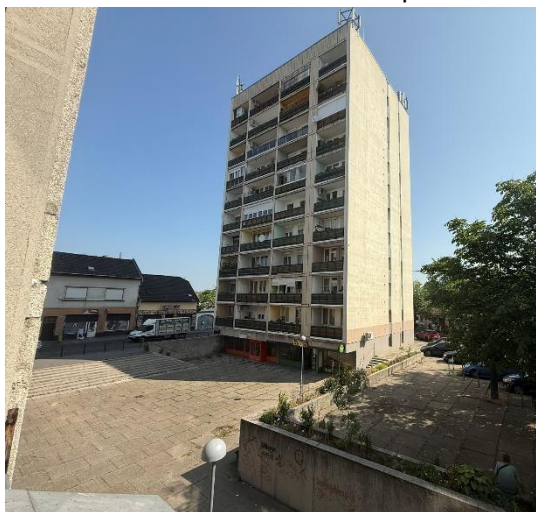
A KÉSZ 22/A. § alapján a lakások hasznos alapterületének legalább 35 m²-nek kell lennie. Ezt a továbbtervezés során figyelembe kell venni.

Az ingatlan vonatkozásában új épületrész hozzáépítése nem tervezett, ezáltal a telek beépítettsége nem változik.

A rendeltetésmódosítás feltétele, hogy az megfeleljen a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) előírásainak. Kiemelten a VI – XI. Fejezetek relevánsak a tervezett tevékenység szempontjából.

A fejlesztéssel érintett ingatlan telkének további átalakításokra, jelentősebb felszínrendezésre nincs hely a magas beépítettség, a keskeny oldal- és előkert okán. Az ingatlannal szomszédos, a 172514/2 hrsz. önkormányzati tulajdonú közterületen nyílhat lehetőség új közterületi minőség kialakítására, ennek a területnek a fejlesztése a csatlakozó homlokzatok, lakások szempontjából kedvező lenne.

Itt lehetőség nyílik új minőségű, humanizált közösségi köztér kialakítására, zöldfelületek fejlesztésére. Ezek szükségessége nem köthető szorosan a fejlesztéshez (részletesen 3. és 4. fejezetben), viszont olyan új téri, városépítészeti minőséget jelentene, ami többletértéket adna a környék számára. Ez a **beruházás nem a fejlesztési cél megvalósításának előfeltétele vagy következménye**¹. Ezt az önkormányzati fejlesztést tárgyi beruházástól függetlenül javasolt az önkormányzatnak megvalósítania a humanizált köztér, a biztonságérzet javítása érdekében. A terület átalakítása, hasznosítása és a csatlakozó homlokzatok kialakítása során figyelembe kell venni, hogy a terület egy részének felszíne a csatlakozó terepszintekhez képest mintegy 1,50-2,00 méterrel mélyebbre van.



13-16. fotó: A szomszédos 172514/4 hrsz.-ú, fejlesztésre javasolt ingatlan

¹ A 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. § (4) bekezdés c) pontja rögzíti, hogy „a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. A 172514/2 önkormányzati tulajdonú ingatlannak fejlesztése, minőségi átalakítása azonban a tervezett rendeltetismódosítástól független, ezért nem tartozik a Méptv. szerinti településrendezési szerződés esetkörébe. Az átalakítási szükségesség beruházási költsége és jellege a tervezett rendeltetismódosításhoz képest aránytalanul nagymértékű, ezért ennek kötelezettsége településrendezési szerződésben rögzítése ellentétes lenne a Méptv. 92. § (6) bekezdésével.

3. A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények, szükséges fejlesztések

Az infrastruktúra számítások során az alábbi előzetes becslés szerint került figyelembevételre a várható lakosságszám növekmény és korosztályi összetétel:

1 lakásra jutó átlag lakosszám a XX. kerületben

	A népszámlálási lakónépesség (fő)	A lakások száma (db)	fő / lakás
2022	61 766	32 575	1,9

Tervezett lakásszám növekmény (db)	1 lakásra jutó lakosszám	Becsült lakosszám növekmény (fő)
26	1,9	50

Korosztályi megoszlás 2022-ben (fő):

Korosztály	Pesterzsébeten	Budapesten
0-14	12,3%	12,6%
15-64	65,9%	66,2%
65-x	21,8%	21,2%

Korosztály számított megoszlása a KSH korfa adatai alapján:

	Aránya	Becsült száma (fő)
0-2 évesek (bölcsődés korosztály)	2,5%	1
3-5 évesek (óvodás korosztály)	2,3%	1
6-14 évesek (általános iskolás korosztály)	7,5%	4
15-64 évesek	65,5%	33
65 év felettiek	22,2%	11

3.1. Közlekedési fejlesztések, igények, költségbecslés

Közüti és közösségi közlekedés

A tervezett fejlesztések megvalósítása a közúthálózat, a közösségi közlekedés, valamint a kerékpáros infrastruktúra használatában és forgalmi terhelésében nem okoz olyan mértékű változást, amely a beruházáshoz kapcsolódóan az érintett infrastruktúra-elemek fejlesztését igényli, ezért ezeken az elemeken közcélú beavatkozás nem szükséges.

Gépjárműelhelyezés, parkolás

Az adatszolgáltatásként megkapott, az épület meglévő és tervezett pinceszinti, földszinti és emeleti alaprajza alapján a rendeltetésmódosítással érintett három szinten összesen mintegy nettó 1.000 m² (490 m² földszinti és 510 m² emeleti), huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodahelyiség azonosítható. Ez a hatályos KÉSZ szerinti, a rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításáról szóló 4. melléklete alapján (amely e tekintetben nem tartalmaz eltérést a magasabb rendű jogszabályoktól) feltételezi 50 darab személygépkocsi parkoló meglétét.

A rendeltetésváltozást követően a pinceszinten tárolók, míg a földszinten és az emeleten 13-13 (összesen 26) lakás kerül kialakításra. A hatályos KÉSZ hivatkozott melléklete alapján a 26 darab lakáshoz 26 darab személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Tekintettel azonban arra, hogy ez a szám kevesebb, mint az iroda funkcióhoz korábban szükséges parkolók száma, így fizikai értelemben **új parkolók kialakítása a beruházáshoz kapcsolódóan a jogszabályok adta kereteken belül nem szükséges.**

A környező közterületeken a korábbi iroda funkcióhoz kapcsolódóan a közösségi közlekedési megközelíthetőségből adódóan egy mérsékeltebb, jellemzően a nappali időszakot érintő parkolási igény jelentkezett, ami a környező közterületek egyébként is telített parkolóhelyeit vette igénybe. Az új lakások esetében a gépjárművek tulajdonlása okán egy jelentősebb mértékű, állandó, hosszú idejű parkolási és tárolási igény jelentkezik, amely az épület úszótelken való elhelyezkedése miatt fizikailag is a közterületeken fog megjelenni.

Az új lakások kialakításához kapcsolódóan a KÉSZ 5. melléklete szerint számított kerékpár (minden lakás és üdülőegység után 1 db) elhelyezését biztosítani kell. A szükséges számú kerékpártároló elhelyezését épületen belül kell biztosítani, tekintettel arra, hogy az úszótelekből fakadó adottságok miatt a fedett kerékpártároló a saját telken belül nem helyezhető el.

3.2. Közműigények meghatározása és szükséges közműfejlesztési igények becslése

A Kossuth Lajos utca 84. szám (172514/3 hrsz.) alatt található **épület teljes közművesítettsége jelenleg is biztosított**, az épület magasságának, valamint első emeletének **funkcióváltása nyomán keletkező többlet közműigények a meglévő hálózatokról várhatóan biztosíthatóak**, tekintettel arra is, hogy a korábbi funkciók közműigényei is biztosítottak voltak. A funkcióváltás, az épület átépítése és a közműigények miatt azonban az egyes közműszolgáltatók megkeresése válik szükségessé, hogy a végleges tervek alapján meghatározásra kerüljenek, pontosíthatóak legyenek a közműszolgáltatás ellátásának feltételei.

Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)

Vízellátás

A Kossuth Lajos utca 84. szám található ingatlan jelenleg is rendelkezik ivóvíz bekötéssel, a bekötés a Szivacs utcában található DN 100-as méretű ivóvíz elosztóvezetékéről köt le. A terület oltóvízigénye jelenleg biztosított, a terület közelében (figyelembe véve a tűzcsap 100 méteres ellátási körzetét) több (föld alatti és feletti kivitelű) tűzcsap is található.

A funkcióváltásból eredő változás hatására jelentősebb ivóvízigény nem keletkezik, ezért a meglévő vízellátórendszer valószínűleg ki tudja elégíteni az ivóvízigényeket.

A részletes tervek ismeretében lehetséges a pontos ivó- és tűzivízigényeket meghatározni, amelyek ismeretében a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges az ingatlan ellátásához szükséges már lekötött vízmennyiség, a fejlesztéshez kapcsolódó többlet ivóvízmennyiség meghatározásához, illetve a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjövahagyás céljából. Ezen nyilatkozat alapján a Fővárosi Vízművek Zrt. előírhatja például a meglévő vízbekötés felülvizsgálatát, bővítését, cseréjét, vagy új bekötés létesítésének szükségességét is. A védendő épület számára elfogadott és figyelembe vehető közterületi tűzcsapokról egyidejűleg ténylegesen levehető oltóvíz mennyiséget tűzcsap vízhozam-méréssel kell igazolni a Tűzvédelmi Hatóság felé. Amennyiben az oltóvíz biztosítása nem lehetséges a meglévő tűzcsapokról, úgy vagy új közterületi tűzcsap telepítése szükséges, vagy esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon (pl. tűzivíztároló kiépítésével) szükséges megoldani az oltóvíz biztosítását. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

Új, telken kívüli ivóvízvezeték építése, meglévő vízvezeték átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

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 víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetése alóli jogszabály szerinti mentesülés igazolása – a Fővárosi Vízművek Zrt. kérésére – a nem lakossági felhasználó köteleessége. 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 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 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.

A víziközmű fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 373.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Csatornázás (szenny- és csapadékvízvezetés)

A Kossuth Lajos utca 84. szám található ingatlan jelenleg is rendelkezik szennyvíz rákötéssel. Az ingatlanon keletkező szenny- és csapadékvizek szolgalmi joggal bejegyzett csatornával történik, amely a Szivacs utcában található 30/45-ös méretű, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornára köt rá.

Mivel a változás hatására jelentősebb szennyvízmennyiség nem keletkezik, ezért a meglévő szennyvíz rákötés valószínűleg el tudja vezetni. A funkcióváltás hatására, mivel az épület bővítésére nem kerül sor, ezért többlet csapadékvízmennyiséggel nem kell számolni.

A meglévő rákötés tehát a jelenlegi igényeket kielégíti, azonban felhívjuk a figyelmet, hogy a szolgalmi joggal bejegyzett csatorna ma már nem felel meg a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előírásainak, ezért annak kiváltása válhat szükségessé. Ebben az esetben a szolgáltató új rákötés kiépítésére kötelezheti a beruházót.

A részletes tervek ismeretében lehetséges a pontos szenny- és csapadékvízmennyiségek meghatározása, amelyek ismeretében a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges az ingatlanon a fejlesztés hatására keletkező többlet szenny- és csapadékvíz mennyiségének meghatározásához, illetve elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából. Ezen nyilatkozat alapján a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előírhatja például a meglévő szennyvíz rákötés felülvizsgálatát, bővítését, cseréjét, vagy új rákötés létesítésének szükségességét is.

Felhívjuk a figyelmet, hogy 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 igénybevételére.

A fizetendő fejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítása a szennyvíz-elvezetési igény, egyesített rendszerű csatornázás esetén a szenny- és csapadékvíz együttes elvezetési igénye alapján történik. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 539.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Energiaellátás

Villamosenergia-ellátás

Az igénynövekedés kielégítéséhez szükséges közép- és kisméretű hálózatok bővítése a konkrét beruházásokhoz kapcsolódnak. A tervezési területen megjelenő villamosenergia-igényt jelentősen befolyásolja az épületgépészet.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló rendelkezéseket, köztük a biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben végezhető tevékenységeket a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szabályozza.

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

Szükség esetén új transzformátor állomás elhelyezéséhez vagy a Beruházónak, vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani – szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján. Az állomáshelye(ke)t úgy kell kialakítani, hogy azok gépkapacitása az igényfelfutáshoz legyen igazítva.

Gázellátás

A megjelenő földgázigény a meglévő hálózatról biztosítható kisnyomáson.

Távhőellátás

Távhőszolgáltatás a tervezési területen nem biztosított.

Elektronikus hírközlés

A létesítmények vezetékes hírközlési hálózatát a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően építik.

A vezetékek nélküli távközlési lefedettséget biztosító rádiós telephelyek magasabb épületek tetőszerkezetén üzemelnek, a jelenlegi igényeknek megfelelő ellátottság biztosított.

Mobil telekommunikáció esetében a technológia fejlődésével folyamatos rádiós hálózatfejlesztés zajlik, ennek megfelelően új telephelyek elhelyezése válhat szükségessé a felhasználói igények kielégítése érdekében. A szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé kell, hogy tegye a későbbiekben is új telephely létesítését.

3.3. Humán infrastruktúra igények és fejlesztések

A fejlesztés során a tervezési területen kb. 26 db új lakás kialakítása tervezett, melynek **alapvető humán infrastruktúrával való ellátása várhatóan nem fog gondot okozni, mivel a környező intézmények, létesítmények elegendő szabad kapacitásokkal rendelkeznek.**

Oktatás, nevelés

Óvodai nevelés

Az óvodás korú gyermekeknél előny, ha az oktatás, nevelés intézménye minél közelebb van a lakóhelyhez, hiszen az ekkora gyermekekkel még nem komfortos napi szinten nagyobb távolságok megtétele. A rendelkezésre álló adatok alapján a prognosztizálható igény a tervezési terület környezetében meglévő intézményekben biztosítható.

	Szabad férőhely		A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése
	A tervezési terület környezetében	A tervezési terület tágabb környezetében	
Óvodák	7 férőhely	294 férőhely	1 férőhely

Általános iskolai oktatás

Az általános iskolás korosztály szükség esetén már a tágabb környezetben meglévő intézményeket is igénybe veheti, az általános iskola kiválasztása ritkán kötődik a körzethez, a szabad intézményválasztás lehetőségével élve, a családok minőségi, szakoktatási és egyéb speciális szempontokat is figyelembe vesznek a kiválasztás során. A beruházáshoz kapcsolódóan prognosztizálható igény biztosítható jelentős motorizációs kényszer nélkül.

	Szabad férőhely		A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése
	A tervezési terület környezetében	A tervezési terület tágabb környezetében	
Általános iskolák	149 férőhely	339 férőhely	4 férőhely

Gondozás, szociális ellátás - Bölcsődei ellátás

A gyermekek napközbeni ellátási telephelyeinek kapacitásaira vonatkozóan rendelkezésre álló adatok alapján a tervezési terület környezetében aktuálisan nem érhető el egyetlen szabad férőhely sem. A fejlesztési célhoz kapcsolódóan minimális férőhely igény azonban prognosztizálható, ezért az új lakások kivitelezésének idején vizsgálni szükséges, hogy a környező intézményekben hogyan biztosítható a szükséges férőhely, az alacsony férőhely igény okán ez nem jelenthet problémát.

	Szabad férőhely		A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése
	A tervezési terület környezetében	A tervezési terület tágabb környezetében	
Bölcsődék	0 férőhely	0 férőhely	1 férőhely

Egészségügyi ellátás

A tervezési terület szomszédságában jelenleg is működnek háziorvosi rendelők, gyógyszerárak, illetve fogászati rendelők is. A jelenlegi praxisok leterheltségére, szabad kapacitására nincs elérhető adat, feltételezhetően a szükséges ellátás a körzetben biztosítható.

4. A tervezett beruházás környezeti hatásai és követelményei

Az épület jelenlegi használaton kívüli szintjeinek hasznosítása, a homlokzatok felújítása, új esztétikai minőséget, élő térfalat eredményeznek a szomszédságok irányába. Ez az épület környezetében, a **csatlakozó szabadterek használata szempontjából kedvezőbb komfortérzetet eredményez**. Az épület átalakítása során törekedni kell az ingatlan energetikai korszerűsítésére, alacsony emissziójú, hatékony fűtési-hűtési rendszer kialakításra.

A terület zöldterületi ellátottsága kedvező, számos szabadterei rekreációs létesítmény elérhető gyalogos távolságon belül, ezért **a tervezett 26 db új lakás ellátása új zöldterület kijelölése, kialakítása nélkül biztosítható**.

Ugyanakkor a kedvezőbb esztétikai hatás és a környezetvédelmi, valamint kondicionáló funkciók érdekében a területhez közvetlenül **kapcsolódó önkormányzati tulajdonú közterületi zöldfelületek jövőbeli megújítása, lehetőség szerinti bővítése** (például a szomszédos 172514/2 hrsz. önkormányzati tulajdonú közterületen) és rendezése a környéki lakosság és a környéki ellátásokat használók komfortját növelné. A zöldfelületek növelésével csökken a városi hősziget hatás, melyet jelenleg a burkolt felületek magas aránya, illetve a növényzet hiánya erősít. Az új zöldfelületek kialakítása, különösen a háromszintes növényállomány jelentős szerepet tölthet be a csapadékvíz-gazdálkodásban, valamint a pormegkötésben, mellyel a levegő minősége lokálisan javítható. A mikroklima javításában a fák és a sövények játszanak jelentős szerepet, többek között árnyékolásukkal, valamint a páratartalom megőrzésével a hőmérsékletet csökkentve a nyári hónapokban. Erre a tervezett beruházással érintett telken nincs fizikailag érdemi lehetőség annak beépíttessége miatt.

A tovább tervezés, homlokzat felújítás tervezése során **tekintettel kell lenni a homlokzaton található fecskefészkekre**. A védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet tartalmazza valamennyi Magyarországon költő fecskefajt. Védelmükről a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény gondoskodik, amelynek 43. §-a alapján „tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bújóhelyeinek lerombolása, károsítása.” A védett állatfajok védelmére, tartására, hasznosítására és bemutatására vonatkozó részletes szabályokról szóló 348/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdése alapján „a védelemben részesülő állatfaj egyede által lakó-, élő-, költő-, bújó- vagy pihenőhelyként használt épületrészen külső felújítás vagy karbantartás a természetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.” Fentiek alapján a tovább tervezés, a homlokzat felújítási tervezése során szükséges az illetékes természetvédelmi hatósággal és nemzeti park igazgatósággal egyeztetni.

A fokozott **zajterhelésnek kitett** épület átalakítása során a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM rendelet 4. mellékletében meghatározott belső határértékek teljesítése érdekében egyrészt a megfelelő belső kialakítással (zajtól védendő helyiségek tájolása), és egyéb passzív védelmi eszközök alkalmazásával szükséges biztosítani.

A tervezési területen egy **védett épület** található, a fejlesztési területtel szomszédos, 172513 hrsz.-ú ingatlanon álló Vásárcsarnok Fővárosi helyi védettség alatt áll. A 172514/3 hrsz.-ú ingatlanon található épület tervezett átalakítása a védett épületre nézve nem eredményez kedvezőtlen hatást. Az épület fejlesztésével a csatlakozó közterületek is megújításra kerülhetnek, a Vásárcsarnok környezetének rendezettségét is növelve.

Alátámasztó javaslat

A tervezett fejlesztés megvalósíthatóságának feltétele az új lakó rendeltetések kialakíthatóságának biztosítása rendeltetismódosítással, ennek érdekében **a KÉSZ módosítása szükséges**, mert a hatályos kerületi építési szabályzat alapján a Kossuth L. u. 84. szám alatti ingatlan olyan építési övezetbe sorolt, mely kizárólag piac és vásárcsarnok elhelyezésére szolgál. (részletesebben: 1.6. fejezetben)

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135. § (2) bekezdése alapján „a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

A TSZT a területet Vt-H jelű Kiemelt jelentőségű helyi központ területe területbe sorolja, ami az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapota szerint:

„16. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,*
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és*
- f) sport*

rendeltetést is tartalmazhat.”

A magasabbrendű jogszabályi környezethez illeszkedve a KÉSZ 35. § (7) bekezdését az alábbiak szerint javasolt módosítani a tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében:

(Kék betűszínnel jelölve a módosítás során változással javasolt szövegrészek)

„35. § (1) A Vt-H jelű építési övezetek Pesterzsébet kerületközpontjában elsősorban lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

...

(7) A Vt-H/Lk-KSZ jelű építési övezet kizárólag piac és vásárcsarnok elhelyezésére szolgál, ahol meglévő társasház esetén

- a) új lakórendeltetés is kialakítható;*
- b) a teljes telek építési hely;*
- c) az építési övezet szabályozási határértékei az 1. melléklettől eltérően „kialakult”, vagyis a megengedett legnagyobb beépítési paraméterek tovább nem növelhetők, és a megengedett legkisebb paraméterek tovább nem csökkenthetők, amellet, hogy a telek beépítettsége az épület utólagos hőszigetelésével és ehhez kapcsolódó homlokzatburkolásával növelhető;*
- d) az oldalkerti homlokzaton meglévő nyílászárók felújíthatók, cserélhetők és átalakíthatók.*

A módosítási javaslat indokolása:

- az építési övezet a KÉSZ hatálya alá tartozó területen további ingatlanokat nem érint, ezért a módosítási javaslatban egyértelműen csak a 172514/3 hrsz.-ú ingatlanra vonatkoztatható;
- új lakások kialakíthatósága érdekében szükséges a lakórendeltetés megengedése;
- a szomszédos vásárcsarnok telke közhasználatú, de nem közterületként szabályozott a KÉSZ Szabályozási tervlapján, az oldalkert és az előkert mérete a fejlesztéssel érintett ingatlanon 1 méter körüli, ezért szükséges az építési helyet egyértelműen a teljes telek területére előírni;
- az épület alapterülete nem növekszik, ráépítés nem történik, új pince, illetve garázs kiépítésére nem kerül sor, így a tervezési terület szintterülete sem növekszik, viszont a kialakult állapot meghaladja a KÉSZ 1. mellékletében rögzített határértékeket. A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 131. § (6) bekezdésének (OTÉK 108. § (7) bekezdésének) való egyértelmű megfelelés érdekében szükséges a telken a határértékeket „kialakult”-ként rögzíteni;
- a TÉKA 47. § (2) bekezdése szerint az utólagos hőszigetelés megvalósítható;
- az 1 méteres oldalkert felé meglévő nyílászárók a beruházás során felújításra tervezettek, ezért javasolt a KÉSZ-ben egyértelműsítve rendelkezni arról, hogy ezek cserélhetők, átalakíthatók figyelembe véve a TÉKA 54. § (1) bekezdését (OTÉK 37. § (1) bekezdését), amely ebben a helyzetben új nyílászáró létesítését nem engedi;
- műszaki infrastruktúra (közlekedési és közmű) szempontból a jelenleg hatályos kerületi építési szabályzat előírásrendszere megfelelő, módosítása nem javasolt.

Mellékletek

Határozat a telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról és KÉSZ módosítás elindításáról



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
www.pesterszebet.hu

K I V O N A T

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. szeptember 25-én megtartott képviselő-testületi ülésén az alábbi határozatot hozta:

216/2025. (IX.25.) Ök. sz. határozat

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- I. elfogadja az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti, Kossuth Lajos u. 84. sz. alatti ingatlan területére vonatkozóan elkészített Telepítési Tanulmánytervet.
- II. támogatja, hogy az I. pont szerinti Telepítési Tanulmányterv alapján elkészüljön a hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítástervezete. A településrendezési eszközök módosításának célja a Vt-H/Lk-KSZ építési övezetben meglévő társasházban új lakások kialakításának lehetősége.
- I. a Telepítési Tanulmányterv alapján elfogadja az előterjesztés 4. számú melléklete szerinti Településrendezési szerződés tervezetét.
- IV. elfogadja a RIMA Magyarország Zrt és NPL1AH Ingatlanforgalmazó Kft. felajánlását, mely szerint az ingatlannal szomszédos 172514/2 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonú közterületi ingatlanon humanizált közösségi közteret alakít ki.
- V. elfogadja a Telepítési Tanulmánytervre vonatkozó partnerségi egyeztetés lezárását.
- VI. elfogadja a Telepítési Tanulmányterv tartalmi követelményeit meghatározó és a településrendezési szerződés tervezetére és a telepítési tanulmánytervre vonatkozó főépítési véleményt tartalmazó feljegyzést.
- VII. felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, a Településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Határidő: adott

K. m. f.

KIADMÁNY HITELEÜL

Budapest,



Szabados Ákos s.k.
polgármester

Kóczyánné dr. Pohl Mónika s.k.
jegyző

ml

Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeiről

BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET, KOSSUTH UTCA 84. SZÁM ALATTI INGATLAN (HRSZ.: 172514/3) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A telepítési tanulmányterv készítésének célja Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban KÉSZ) módosításához szükséges önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció elkészítése annak érdekében, hogy a Kossuth Lajos utca 84. szám alatti társasházban több lakás kialakítására legyen lehetőség a jelenleg használaton kívüli helyiségek rendeltetésmódosításával.

A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (7) bekezdése szerint.

A telepítési tanulmányterv a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül. A tervezési feladat az tervezett beruházás engedélyezési ütemezésével összhangban készül, figyelembe véve, hogy a beruházás engedélyeztetése 2027. júniusáig tervezett, az ennek megfelelő magasabbrendű jogszabályi környezet szerint.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdése, valamint a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése szerint „az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.” A településrendezési tervek módosítási lehetőségeinek kidolgozása során a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése is figyelembevételre kerül, amely szerint „egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.” A Méptv. 16. § 122. pont szerint a „telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül”. Fentieknek megfelelően a településrendezési módosítási javaslattal érintett terület a Kossuth Lajos utca – Igloó utca – Tátra tér – Szivacs utca által határolt terület.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében tartalmazza:

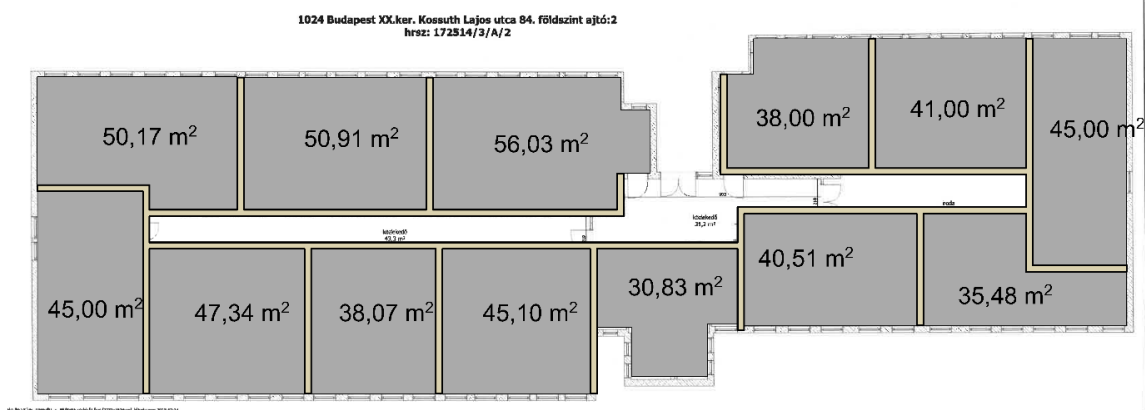
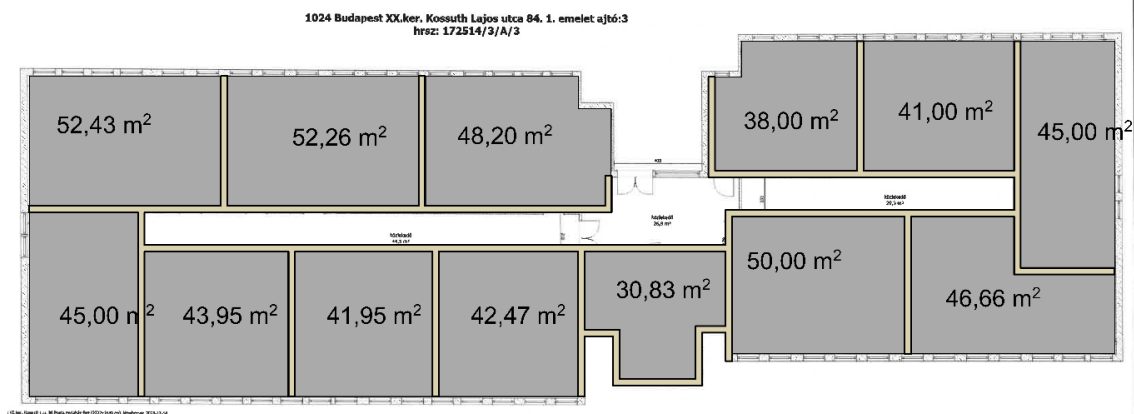
7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez	A tanulmány tartalmi követelménye az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján
a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	• Az érintett terület és környezetének városszerkezeti adottságai • Telekadottságok vizsgálata • Közlekedési vizsgálatok • Közművizsgálatok • Környezeti állapot vizsgálata • Humán infrastruktúra vizsgálata

	A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai
b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	A telken beruházni szándékozó (a tanulmányterv megrendelője) által adatszolgáltatásként meghatározott fejlesztési program alapján, azzal azonos tartalommal.
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	A tervezett beruházáshoz kapcsolódó közlekedési, közlekedési, közmű és humán infrastruktúra-igények azonosítása. Új funkciókhoz szükséges parkolóhelyek vizsgálata.
d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	A tervezett beruházás környezeti hatásai és követelményei.
e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendeletének módosítási koncepciója

Budapest, 2025. június 4.



Átalakítási alaprajzok





BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Szabados Ákos polgármester úr
részére

**Budapest Főváros XX. Kerület
Pesterzsébet Önkormányzata**
1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

Iktatószám: BP/1702/00495-2/2025
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia
Telefonszám: 06-1 /485-69-16
E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Nyilatkozat a környezeti vizsgálat
szükségességéről –**
Budapest Főváros XX. kerület Kerületi Építési
Szabályzatának módosítása a Kossuth u. 84.
sz. ingatlanra (172514/3 hrsz.) vonatkozóan
Általános eljárás
Hiv. szám: KP/10874-172025

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz módosításához kapcsolódó - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti (a továbbiakban: SKVrt) - környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

Tájékoztatom, hogy az SKVr. alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az épített környezet védelmére kiterjedően adom meg.

Tekintettel arra, hogy a tervezési területen egyetlen védett épület található (172513 hrsz. - fővárosi védelem), nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését, de kérem, hogy a dokumentáció alátámasztó munkarésze térjen ki a módosítás védett épületre gyakorolt hatására.

Felhívom szíves figyelmét, hogy az SKVr. 4.§ és 5.§ értelmében a környezeti vizsgálat szükségességéről – a Képviselő-testület által (vagy átruházott hatáskörben)– dönteni szükséges, melyről a nyilvánosságot és a döntésbe bevont, a környezet védelméért felelős szerveket tájékoztatni kell.

Kérem véleményem szíves figyelembe vételét.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi
Gyöngyvér
Dátum: 2025.10.15
17:56:10 +02'00'
Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Állami Főépítési Iroda
1139. Budapest, Teve u. 1/A-C.; Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234 –Telefon: +36 (1) 4856945
E-mail: allamifoeptes@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu – KRID: 562834103

Erről értesül:
1.) Címzett
2.) Irrattár



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST

Dátum:
*Elektronikus
bélyegző szerint*

Ügyiratszám:
015104-0041/2025

Előadó:
Vargáné Bóna
Boglárka

Melléklet:
0 db



IGAZGATÓ

A DOKUMENTUM HITEKESÍTÉSÉNEK ELŐZŐ VÁL-
KÖZÖS MÓDOSÍTÁSOK 2020.10.06. 00:00 Mészáros László

Tárgy: Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébeti Polgármesteri
Hivatal 1201 Kossuth Lajos utca 84. szabályozási terv módosítása;
KDVVIZIG válasz

Szabados Ákos úr
polgármester

**Budapest Főváros XX. Kerület
Pesterzsébet Önkormányzata**
BP20KERPMH
KRID: 607035326

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi témában érkezett KP/10874-18/2025 iktatószámú ügyiratot megkaptuk, a mellékelt dokumentumokat áttekintettük és az alábbi tájékoztatást adjuk:

A tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére és a meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfelelőisége, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása - kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése.

A településrendezési eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:
Mészáros László
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 1 477 3500 • 1088 Budapest, Rákóczi út 41.
titkarsag@kdvvizig.hu • www.kdvvizig.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szabados Ákos polgármester
részére

Budapest Főváros XX. Kerület
Pesterzsébet Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/05397-3/2025.
Ügyintéző: Lénárt Péter
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest XX. kerület Pesterzsébet Kerületi
Építési Szabályzatának módosítása a
Kossuth Lajos u. 84. sz., 172514/3 hrsz.-ú
ingatlan övezeti előírásainak módosítására
vonatkozóan – véleményezés környezeti
vizsgálat készítésének szükségességéről
**környezet- és település-egészségügyre
kiterjedően**
Hiv. szám: KP/10874-18/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Asszony!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek az alábbi észrevétellel:**

A beruházás során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

Budapest XX. kerület – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözléssel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Budapest Főváros XX. Kerület, Pesterzsébet Önkormányzatának Polgármestere – Hivatali kapu
2. Irrattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szabados Ákos polgármester
részére

Budapest Főváros XX. Kerület
Pesterzsébet Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/05397-4/2025.
Ügyintéző: Lénárt Péter
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest XX. kerület Pesterzsébet Kerületi
Építési Szabályzatának módosítása a Kossuth
Lajos u. 84. sz., 172514/3 hrsz.-ú ingatlan
övezeti előírásainak módosítására
vonatkozóan – véleményezés környezeti
vizsgálat készítésének szükségességéről
természetes **gyógytényező érintettsége**
szempontjából
Hív. szám: KP/10874-18/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

A módosítással érintett terület természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözléssel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Kapják:

1. Budapest Főváros XX. Kerület, Pesterzsébet Önkormányzatának Polgármestere – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/5429-1/2025.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Budapest XX. kerület Pesterzsébet

KÉSZ módosítása a Kossuth L. u. 8. sz.,

172514/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan –

környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése

Hiv.sz.: KP/10874-18/2025

Szabados Ákos
polgármester

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat

B u d a p e s t

Kossuth L. tér 1.

1201

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet kerületi építési szabályzatának a Kossuth Lajos u. 8. számú, 172514/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett terület táj- és/vagy természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet, természetvédelmi értéket nem érint.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a kerületi építési szabályzat jelen módosításaihoz táj- és természetvédelmi szempontból **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2025. október 13.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2025.10.14 09:53:14
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irtzi Henriette



Kapják: 1. Címzett (HKP – BP20KERPMH, KRID: 607035326)

2. Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/01289-2/2025

Ügyintéző: Aranyos Károly

Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: KP/10874-18/2025

Melléklet: -

Szabados Ákos részére
polgármester

Budapest Főváros XX. Kerület
Pesterzsébet Önkormányzat

Budapest

Kossuth Lajos tér 1.
1201

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére, a Budapest Főváros XX. kerület KÉSZ módosítása a Kossuth Lajos O. 84. sz., 172514/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti előírásainak módosítása kapcsán, egyszerűsített eljárás keretében felmerülő környezeti vizsgálat szükségességével és talajvédelem vonatkozásában a termőföld hasznosításával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező ingatlanok minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő termékten altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékten földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Telefon: (06 1) 236-4160 KRID: 511509738
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

A fenti előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 18. pontja, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán

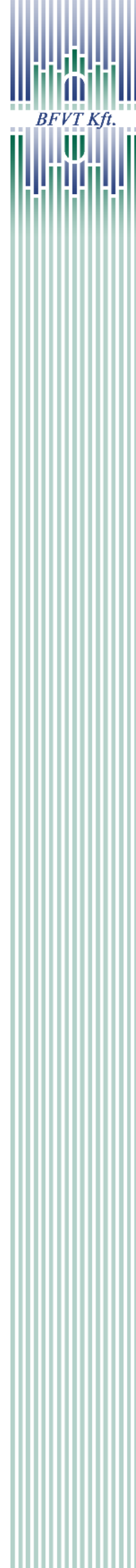
nevében és megbízásából:

dr. Cs. Tóth Attila

osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irrattár



BFVT Kft.

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

**BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
[26/2015.(X.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET]
MÓDOSÍTÁSA**

**BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET KOSSUTH UTCA 84. SZÁM ALATTI
INGATLANRA (HRSZ.: 172514/3)
VONATKOZÓAN**

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest 2025. november

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének .../..... (...) önkormányzati rendelete

a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelet módosításának célja az általános rendelkezéstől eltérő, egyedi előírás rögzítése a 172514/3 hrsz.-ú ingatlanra.

[2] Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésében 6. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében rögzített államigazgatási szervek, valamint Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testületének 21/2022. (X.6.) számú Pesterzsébet településfejlesztésének, településrendezésének, a településképi arculati kézikönyvének, településképi rendeletének készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján, az érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X.21.) önkormányzati rendelete 35. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A Vt-H/Lk-KSZ jelű építési övezet kizárólag piac és vásárcsarnok elhelyezésére szolgál, ahol meglévő társasház esetén

- a) új lakórendeltetés is kialakítható;
- b) a teljes telek építési hely;
- c) az építési övezet szabályozási határértékei az 1. melléklettől eltérően „kialakult”, vagyis a megengedett legnagyobb beépítési paraméterek tovább nem növelhetők, és a megengedett legkisebb paraméterek tovább nem csökkenthetők, amellet, hogy a telek beépítettsége az épület utólagos hőszigetelésével és ehhez kapcsolódó homlokzatburkolásával növelhető;
- d) az oldalkerti homlokzaton meglévő nyílászárók felújíthatók, cserélhetők és átalakíthatók.”

2. §

E rendelet a hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazható.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

polgármester

jegyző

Általános indokolás

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

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontja alapján felhatalmazást kap a kerületi önkormányzat arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetők a módosítás alá vont terület rendeltetéseire vonatkozó rendelkezések módosítása.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az 1. § Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendeletének előírásaiban lehetőséget ad a Vt-H/Lk-KSZ jelű építési övezet területén a meglévő társasházban új lakások kialakítására, valamint az építési helyre, a beépítési határértékekre és a homlokzat felújítására vonatkozóan tesz egyértelműsítő rendelkezéseket, Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testületének 216/2025. (IX. 25.) számú képviselő-testületi határozatával összhangban.

A 2. §-hoz és a 3. §-hoz

Átmeneti és hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.