

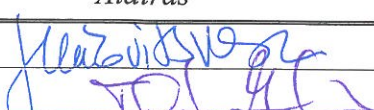

**ELŐTERJESZTÉS**a Képviselő-testület/ **Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság\***

2018. év január hónap 17. napján tartandó ülésére


**Előterjesztés tárgya:** Tájékoztató Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat munkaközi anyagáról**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Ughy Attila	polgármester	


**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Jankovits Vera	főépítész	
Takács Gusztáv	PJKI irodavezető	

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
Somogyiné dr. Szatmári Nóra	JKPI irodavezető-helyettes	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	GKI irodavezető	

**Egyeztetve, tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás

**Tárgyalja: -****Javasolt meghívott:** Aczél Városépítész Bt., Aczél Gábor tervezőA határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*.Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*.**\*a megfelelő rész aláhúzandó**

<b><u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u></b>		
<b>Mötv.46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<b><u>egyszerű többség / minősített többség*</u></b>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....</b>	<b>egyéb jogszabály:..... .....</b>	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ 88. § (2) bekezdés a) pontja</b>	<b>egyéb jogszabály:</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendó</b>		

## Tisztelt Bizottság!

A Képviselő-testület 31/2017. (II.23.) számú határozatával döntött a Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat elkészítéséről.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 46. § (1) bekezdése alapján „*A fővárosi kerület esetében, a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszköz ... - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével - 2018. december 31-ig alkalmazható.*”

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PPSZ) a korábbi jogszabályi környezetben, a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendeletek alapján készült.

A fent idézett jogszabályhely alapján 2018. december 31-ig szükségessé válik a Korm. rendeletben rögzítetteknek megfelelően a kerület új építési szabályzatának kidolgozása. A dokumentum teljes felülvizsgálata az 50/2015 (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros Településszerkezeti Terve és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 26.) Főv. Kgy. rendelet alapján történik.

A kerület teljes területére vonatkozó új Kerületi Építési Szabályzat kidolgozását 2017. évben a 2017. június 16-án megkötött tervezési szerződés alapján a hivatal főépítész csoportjának koordinációjával az Aczél Városépítész Bt. megkezdte.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XII.20.) önkormányzati rendelet 88. § (2) bekezdés a) pontja értelmében a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság feladata, hogy javaslataival előkészíti és segíti a Képviselő-testület, a polgármester, az alpolgármester településfejlesztéssel, közlekedéssel, vízügygel, környezetvédelemmel, műemlékvédelemmel, zajvédelemmel kapcsolatos munkáját.

A Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárásban készülő településrendezési eszköz készítése jelenleg tájékoztatási szakaszban van, a megalapozó vizsgálatok és a tervezet koncepciója elkészült. A koncepció ismertetése céljából, továbbá a fontos észrevételek, problémafelvetések lehetőségének biztosítására a munkaközi anyag bemutatásra kerül a Tisztelt Bizottság előtt.

Budapest, 2018. 01. 16.

  
Ughy Attila  
polgármester

**Melléklet:**

1. KÉSZ koncepció



# BP 18 KÉSZ

BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET  
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

## TARTALOM

<b>1. A városrendezési koncepció feladata és jellege .....</b>	<b>3</b>
1.1. Városrendezési kompetencia a fővárosi tervekben .....	3
1.2. A kreatív elképzelések érvényre juttatása .....	4
1.3. Bonyolult övezeti rendszer kialakulása .....	4
<b>2. Városszerkezeti és területfelhasználási elgondolások .....</b>	<b>5</b>
2.1. Az úthálózat differenciált kialakítása .....	5
2.2. A zöldfelületi rendszer továbbfejlesztése .....	6
2.3. A központrendszer továbbfejlesztése .....	7
2.4. Lakóterületek fejlesztése .....	8
2.5. A KÉSZ fontosabb koncepcionális elemei .....	9
<b>3. Területfelhasználási koncepció – eldöntendő kérdések .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Szabályozástechnikai alapelvek .....</b>	<b>19</b>
<b>5. Övezeti koncepció .....</b>	<b>21</b>

2017. december 11.

## 1. A városrendezési koncepció feladata és jellege

A klasszikus megfogalmazás szerint a városrendezési tervek hármass feladatot töltenek be:

- koncepcióalkotás, vagyis az adott város(rész) alapvető szerkezetének, a fejlesztés irányának meghatározása,
- az egyes területfelhasználási elemek és infrastruktúrák térben való elrendezése, azok összhangjának biztosításával (kompozíció),
- további szabályok megállapítása az egyes ingatlanok beépítésével kapcsolatban.

A hazai várostervezési gyakorlatban – a jogi szempontok felerősödésének következtében – a hangsúly a szabályozás jogi (szöveges) megfogalmazására helyeződött, a további szempontok pedig méltánytalanul háttérbe szorultak, gyakorlatilag már el is tűntek a legtöbb tervből.<sup>1</sup> Ennek a következménye az is, hogy a tervezés folyamatából kikopott a tervezési program, tervi koncepció műfaja. Pedig ez az a munkarész, ahol a kreatív koncepcionális elgondolásokat fel lehet vetni, meg lehet vitatni, ezáltal meg lehet alapozni a kizárólag a jogi előírások betartására koncentráló tervek szakmai minőségének meghaladását. Pestszentlőrinc-Pestszentimre területére készülő KÉSZ esetében a megbízó igényelte szakmai koncepció készítését, így tervezői oldalról megnyílt annak a lehetősége, hogy újszerű gondolatok felvetésével vázoljuk fel a kerület jövőképét, lehetőségeit. Ezzel a felfogással viszont adott esetben akár ellentétbe is kerülhetünk a jelenleg érvényes előírásokkal, fővárosi tervekkel. Annak eldöntése, hogy ezekben az esetekben érdemes-e a harcot felvenni, már a kerület döntéshozóinak feladata.

### 1.1. Városrendezési kompetencia a fővárosi tervekben

A kétszintű önkormányzati rendszer Budapesten számos nehézséget okoz a közigazgatásban. Nincs ez másként a városrendezés területén sem, ahol a kompetencia megosztott a főváros és a kerületek között. A főváros feladata az egész városra kiterjedő településszerkezeti terv (TSZT) és fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) kidolgozása, a kerületek pedig saját építési szabályzatukat (KÉSZ) dolgozhatják ki. A kompetencia megosztása önmagában még okozna problémát, ha azok nem lépnék túl a saját logikus kereteiket, így harmonikusan illeszkednének egymáshoz.<sup>2</sup> Budapest esetében azonban jellemző, hogy a főváros és a kerületek egyaránt megpróbálják a hatáskörüket szélesíteni (a másik fél rovására), és ez – a politikai erőviszonyoknak megfelelően – általában a fővárosnak sikerül. A városrendezés területén mindez úgy jelentkezik, hogy a fővárosi tervek nem csupán a legfontosabb infrastruktúrákat és a fejlesztési lehetőségeket is meghatározó területfelhasználást

---

<sup>1</sup> Maga a városrendezési terv elnevezése is beszédes: Kerületi Építési Szabályzat

<sup>2</sup> Párizsban is kétszintű önkormányzat működik, de a városrendezés egyértelműen Párizs Város Tanácsának a kompetenciája. A kerületek nem készítik városrendezési terveket.

szabályozzák, hanem ennél lényegesen részletesebb előírásokat is tartalmaznak – például az övezetek meghatározását –, amelyeket aztán a kerületi tervekben kötelező érvénnyel figyelembe kell venni. Ez a tervezés során súlyos anomáliákhoz vezethet, mert egy részletesebb vizsgálat alapján kidolgozott részletesebb kerületi terv még egy bizonyíthatóan jobb megoldás esetén sem írhatja felül az előre meghatározott (akár téves, vagy hibás) fővárosi előírást.

### **1.2. A kreatív elképzelések érvényre juttatása**

Mindez elvezet a hazai városrendezési tervrendszer alapvető problémájához is, amelynek jellemzője a felülről történő irányítás, vagyis az, hogy a hierarchiában magasabb helyet elfoglaló terv (országos, megyei, városi, kerületi) kötelező érvényű az alacsonyabb szinten készülő számára. Ez a merev rendszer ellehetetleníti az alacsonyabb szinten készülő – így természetesen részletesebben vizsgált és kidolgozott – tervek kreatív gondolatainak figyelembevételét. Ezzel szemben egy alulról építkező rendszer – amely azt jelentené, hogy a részletesebb tervek az adott területen felülről a magasabb szinten készülő (ezért kevésbé megalapozott) elképzeléseket – sokkal rugalmasabb, így sokkal kreatívabb városrendezést eredményezne. (Természetesen az elfogadás előtt vizsgálni kell a részletesebb terv elképzelésének beilleszthetőségét a magasabb szintű tervbe, és megfelelő szinten kell meghozni a döntést annak elfogadásáról, vagy elvetéséről.)

### **1.3. Bonyolult övezeti rendszer kialakulása**

A fővárosi tervek kötelező figyelembevétele szükségtelenül bonyolulttá teszi az övezeti rendszert, azáltal, hogy a fővárosi tervek – jóval túlterjeszkedve a logikus határokon – nem állnak meg a területfelhasználás rögzítésénél, hanem meghatározzák az alapvető övezeteket is. A léptékből következően viszont ezek meghatározása csak túlzottan nagyvonalú lehet, ami azt jelenti, hogy – a mozaikosság elkerülése érdekében – ugyanabba az övezetbe sorolnak be teljesen eltérő jellegű beépítéseket. A kerületi szabályozás szintjén azonban ezeket az övezeteket mégiscsak differenciálni szükséges (alövezetekre), mert például nyilvánvaló, hogy egy kistelkes kertvárosi övezetben egy nagyobb kiterjedésű intézmény (pl. iskola) másfajta szabályozási paramétereket kíván, mint egy lakótelek. Az eredmény az alövezetek számának többszörösére növekedése – így éppenséggel az elkerülni kívánt mozaikosság fokozódása, mert (az előbbi példánál maradva) egy hasonló paraméterekkel szabályozott iskola számára külön (al)övezetet kell létesíteni a kertvárosias, a kisvárosias, és minden egyéb övezetben.

Miután a TSZT-ben meghatározott alapövezeteken nem lehet változtatni, a problémát a KÉSZ-ben csakis úgy lehet megoldani, hogy „alövezeteket” jelölünk ki, de csakis abban az esetben, ha ott az alapövezetre megállapított paraméterek nem tarthatók be.

## 2. Városszerkezeti és területfelhasználási elgondolások

Egy kerület esetében a városszerkezet értelmezése természetesen eltér egy önálló település esetétől, hiszen a kerület része egy nagyobb településnek, szerkezete ezért szorosan összekapcsolódik a szomszédos kerület(ek) szerkezetével. Ez így van még abban az esetben is, ha az adott kerület korábban önálló településként létezett. Budapest XVIII. kerülete – amely Pestszentlőrinc és Pestszentimre egykor önálló településekből jött létre – Budapest X. kerületével (Kőbánya), XVII. kerületével (Rákosmente), XIX. kerületével (Kispest), XXIII. kerületével (Soroksár), valamint Vecsés és Gyál településekkel határos.

A városszerkezeti összefüggések tekintetében Pestszentlőrinc-Pestszentimre Kispesttel van a legszorosabb kapcsolatban. Ez a két kerület a kerülethatár mentén – hasonlóan Budapest belső kerületeihez – gyakorlatilag teljesen összeépült. Soroksár és Pestszentimre beépített területei között még van egy széles beépítetlen – erdőfoltokat és mezőgazdasági területeket tartalmazó – sáv. Gyál beépített területe viszont találkozik Erdőskerttel, a közigazgatási határ furcsa törésvonalat rajzol ki az érintkező beépített területek között. Vecsés iparterületekkel közelít a közigazgatási határhoz, de még egy meglehetősen széles beépítetlen sáv létezik. (A TSZT azonban lehetővé teszi a fővároshoz tartozó területek fejlesztését, egészen a közigazgatási határig). Pestszentlőrincet a X. és a XVII. kerület beépített részeitől erdőterületek választják el.

### 2.1. Az úthálózat differenciált kialakítása

#### **Nyugat-keleti irányú főutak**

Szokás mondani, hogy a városszerkezet vázát az utak, terek hálózata alkotja. A kerület úthálózata sajátos rendszert mutat, amelyet a fővárosból kifelé vezető utak, és a XVIII. század második felétől kiépült „telepek” közel szabályos rendszere határoz meg. A fővárosból kivezető utak közel nyugat-keleti irányúak, ezek a Gyömrői út (a Ferihegyi repülőtérre vezető úttal), az Üllői út és a Nagykőrösi út. Közülük a kerület szempontjából a legfontosabb az Üllői út, amely mintegy 4 km hosszan vágja át a kerületet, így akár a kerület „főutcájának” is tekinthető.

#### **Észak-déli irányú gyűjtőutak**

A területet a nyugat-keleti főútvonalakra merőleges, nagyjából észak-déli irányú gyűjtőutak osztják tovább. A TSZT-ben kijelölt gyűjtőutakat további útvonalakkal („fontosabb lakóutcákkal”) egészítettük ki annak érdekében, hogy logikus, áttekinthető rendszer alakuljon ki.<sup>3</sup> Ezek a fontosabb lakóutcák minden esetben meglévő utak nyomvonalán haladnak:

---

<sup>3</sup> A mellékelt tervlapon feketével jelöltük a TSZT-ben szereplő forgalmi és gyűjtőutakat, pirossal az ezeket kiegészítő és rendszerbe fogó „fontosabb lakóutcákat”.



- Felsőcsatári út – Lakatos út – Bartók Lajos utca – Margó Tivadar utca – Kele utca – Méta utca
- Csévész utca – Ráday Gedeon utca – Haladás utca – Petőfi utca – Gillice tér – Közdűlő út
- Igló utca – Honvéd utca – Cziffra György utca – Gillice tér
- Nagybánya utca – Királyhágó utca – Nemes utca – Dózsa György út.

Fontos szerepet tölt be továbbá – elsősorban a várható fejlesztések szempontjából – a Vecsés és Gyal területén, az Üllői út és a 4-es út csomópontjától a Gyáli vasútállomásig vezető – szintén nagyjából észak-déli irányú – Széchenyi utca – Almáskert út – Mátyás király utca.

Meg kell jegyezni, hogy a fővárosi TSZT szerint a volt Nagy-Burma vasútvonal helyén egy újabb észak-déli irányú forgalmi út tervezett – több száz méteres hosszúságban földalatti alagútban –, amelynek megvalósítását a kerület szempontjából kifejezetten hátrányosnak tartjuk, de a megvalósítás költsége és az elérhető haszon összevetése alapján a főváros egésze számára sem tartjuk feltétlenül előnyösnek. A tervezett út a kerület területén jelentős erdőterületeken halad át, kiépült lakóterületeket érint környezeti szempontból hátrányosan. Tervezői véleményünk szerint a kerület óriási nyeresége lenne, ha a felhagyott vasútvonal helyén – környezet- és pénztárcabarát megoldással – a Halmi erdőt a kerület északi részével összekötő zöldsáv létesülne.

### **Forgalomcsillapított lakóutcák**

A fontosabb lakóutcák hálózata a koncepció szerint biztosítani tudja a helyi forgalom levezetését, így olyan kisebb területegységek alakulnak ki, amelyekben belül már forgalomcsillapított övezeteket is ki lehet alakítani. A jelentősebb lakóutcák kijelölésénél figyelembe vettük azok szélességét, forgalom-levezető képességét, valamint elhelyezkedésüket, vagyis azt, hogy lehetőség szerint eltérő városszerkezeti (területfelhasználási) egységek határán húzódnak.

## **2.2. A zöldfelületi rendszer továbbfejlesztése**

### **Halmierdő**

A zöldterületek városszerkezetet alakító legfontosabb elemei a nagykiterjedésű erdők és a mozaikos elhelyezkedésű kisebb közparkok rendszere. Az erdőterületek közül a legjelentősebb a Halmierdő, amely Pestszentlőrinc és Pestszentimre beépített területeit választja el egymástól. Jelenleg leginkább csak kondicionáló hatása érvényesül, a lakosság által gyakorlatilag alig használt, pedig elhelyezkedése és nagysága alapján a Városligethez, vagy a Népligethez hasonló városi liget funkcióját is elláthatná. Területébe üzemi területek is beékelődnek, melyek megszüntetése – de legalább funkcióváltása – kívánatos lenne. Az erdőterületet több út is keresztezi, amely azzal a veszéllyel jár, hogy azok mentén újabb beépített területek alakulnak ki. Az erdőterületet keresztezi az egykori Nagy-Burma vasútvonal mára már felhagyott

nyomvonal, viszont rossz hír, hogy ezen a vonalon a fővárosi TSZT szerint nagy forgalmú út fog kiépülni.

### **Mozaikos elhelyezkedésű közparkok rendszere**

A kerület másik jellegzetessége a kisebb-nagyobb közparkok mozaikos elhelyezkedésű rendszere. Ez az egyes telepek kialakulásával van kapcsolatban, ugyanis a telekosztásoknál általában gondot fordítottak arra, hogy legalább egy kisebb közpark is létesüljön telepenként. Ezek a zöldfelületek jól használhatók, a lakosság kedveli őket. A lehetőségekhez képest javaslatot tettünk ennek a rendszernek a továbbfejlesztésére, vagyis kijelöltünk olyan területeket, amelyek alkalmasak további közparkok létesítésére. Ezeket a területeket az önkormányzatnak – tudatos ingatlangazdálkodás keretében – meg kellene vásárolni.

### **Észak-déli zöldterületi sáv**

A településszerkezetet meghatározó zöldfelületi rendszer harmadik eleme lehet a felhagyott Nagy-Burma vasútvonal területe, ahol a kerület súlyvonalában kialakítható lenne egy markáns észak-déli irányú gyalogos és kerékpáros közlekedést (is) biztosító zöldsáv. Ez a sáv köthetné össze a Halmierdőt a Ferihegyi repülőtértől nyugatra elterülő erdőterülettel. A felhagyott vasútvonal mentén a Gyömrői útig terjedő nagyterjedésű fejlesztési terület tervezésénél is figyelembe kellene venni ezt a lehetőséget.

## **2.3. A központrendszer továbbfejlesztése**

### **Lineáris központok**

A kerület intézményeinek nagy része az Üllői út (Pestszentlőrinc), illetve a Nemes utca (Pestszentimre) mentén lineárisan helyezkedik el. Ezt az adottságot erősíteni lehet, de az Üllői út esetében egy ilyen szándék további konzekvenciákkal jár. Az Üllői út jelenlegi forgalmi terhelése és keresztmetszeti kialakítása ugyanis ellenáll egy ilyen szándéknak. Hosszabb távon megoldást jelenthetne a 3-as metróvonal meghosszabbítása az út teljes hosszán és továbbvezetése a Ferihegyi repülőtérig. *(Valójában elég nehéz megérteni, hogy eleve miért nem ezt a megoldást választották, ugyanis a KÖKI-től a Ferihegyre továbbvezető vonal gyakorlatilag semmilyen más területet nem szolgál ki.)* A metróvonal egyből megoldaná a felszíni közlekedés problémáját (is), és az Üllői út kerületi szakaszát – a Váci úthoz hasonlóan – rendkívüli módon felértékelné.

Köztes megoldást jelentene a villamos pálya középre helyezése, amely lehetővé tenné kényelmesebb forgalmi szituáció megteremtését, az útvonal északi oldalának felértékelődését, és magának az útvonalnak a belvárosi főutakhoz (körutak) hasonló megjelenését.

## **Kerületközpont**

A lineáris központon túlmenően olyan „kerületközpont” – amely a helyi társadalmi élet fóruma lehetne – tulajdonképpen még nem alakult ki, bár erőteljes (politikai és civil) törekvések látszanak ennek megvalósítására. Ehhez szerencsés körülménynek kell tekinteni, hogy a Kossuth tértől – mint „Főtértől” – keletre és nyugatra is jelentős fejlesztési területek állnak rendelkezésre. Ezeknek a területeknek a felhasználását a korábbiaknál sokkal előrelátóbban és céltudatosabban kell megtervezni és megvalósítani.

## **Mozaikos elhelyezkedésű intézmények rendszere**

A kialakult intézményrendszer egy másik része – a közparkok hálózatához hasonlóan – mozaikos elrendezésű, amely szintén az egyes telepek viszonylagos önállóságának következménye. A telepek létrehozásakor ugyanis törekedtek arra, hogy az alapfokú ellátást – illetve azok egy részét, amelyeket abban az időben a legfontosabbaknak tekintettek – helyben biztosítsák. Így az általános iskolák, óvodák, templomok majdnem minden telep területén megtalálhatók. Ezt olyan adottságnak kell tekinteni, amely értéket képvisel a kerületben.

### **2.4. Lakóterületek fejlesztése**

#### **Kertváros**

A kerület lakóterületeinek döntő többsége kertváros. A ma már összefüggő – és meglehetősen homogénnek tűnő – hatalmas kiterjedésű kertváros a XIX. század második felétől fokozatosan alakult ki, önálló „telepek” formájában. Ez a lakóforma – amely eredetileg főleg családi házas beépítéseket jelentett – mindig népszerű volt, és ma is igen népszerű és keresett a lakosság körében. Ennek ellenére a „létező szocializmus éveiben” a családházás beépítést intenzívebb és „kollektívebb” lakásépítési formákkal igyekeztek felváltani, ennek eredményeként jelentek meg a kerületben a lakótelepek, majd a csoportházás, társasházás beépítési formák.

A rendszerváltás követően az intenzívebb beépítésre törekvés tovább folytatódott, most már nem „ideológiai”, hanem gazdasági (helyesebben szólva „profit-maximalizálási”) alapon. Így jöttek létre a vállalkozói lakásépítés keretében a lakóparkok, de egyes ingatlanok elképesztő mértékű túlépítése is. Véleményünk szerint a kerület lakásépítési stratégiájában elsősorban a gyökerekhez való visszatérést kell szorgalmazni, vagyis a kertvárosi jellegű beépítéseket. A kerület fővároson belüli helyzete, közlekedési, környezeti adottságai ezen a területen tudnak versenyképes kínálatot nyújtani.

### **Lakótelepek, egyéb lakóterületek**

Különleges problémát jelent a meglévő lakótelepek további sorsa. Alapvető kérdés, hogy a lakótelepeken hasonló életminőséget kell biztosítani, mint más lakóterületeken. Ennek eléréséhez számos külföldi példa áll rendelkezésre lakótelepek teljes rehabilitációjától a kisebb beavatkozások által elérhető környezetminőség-javításokig. Hazai körülményeink között reális célkitűzés lehet a lakótelepek lakóparkokhoz közelítő átalakítása, amely akár tulajdon-átadással, akár használat-átadással történhet. Biztosítani kell a lakótelepek parkolási igényeinek kulturált formában történő megoldását (a területpazarló és környezetszennyező „garázsvárosok” helyett parkolóházak, parkoló-lemezek létesítését).

### **Üzemi területek**

A kerület területének jelentős részét foglalják el az üzemi területek. Az ipar szorosan összefonódott a kerület történelmével, valójában a „telepek” létrehozását – az ipari üzemekben dolgozó munkásság helyben történő lakhatóságának biztosítását – is ez inspirálta. Az üzemi területek nagy része a kerület nyugati szélén, a vasútvonalakhoz kapcsolódva helyezkedik el. A rendszerváltás után jelentős változások következtek be az egyes üzemek életében. Számos gyár megszűnt, vagy jelentős átalakuláson ment/megy át, tulajdonosváltások következtek/következnek be.

Ezt a folyamatot lekövetve a fővárosi TSZT az üzemi területek nagy részét Gksz (gazdasági –kereskedelmi, szolgáltató) övezetbe sorolta. (Ez az elnevezés némileg félrevezető, mert ilyen mennyiségű kereskedelmi és szolgáltató funkcióra nyilván nincs szükség. Célszerűbb ezt az övezetet olyan munkahelyi területnek tekinteni, ahol korszerű, a környezetét nem zavaró termelési, raktározási tevékenység folytatható.)

### **2.5. A KÉSZ fontosabb koncepcionális elemei**

A korábbiakban érintettük azokat az elképzeléseket, amelyek koncepcionális, vagy kompozíciós megfontolásokat tartalmaznak:

- Üllői út átépítése
- metróvonal meghosszabbítása a Ferihegyi repülőtérig
- úthálózat differenciált kialakítása
- kerületközpont a Kossuth tér környékén
- intézményterületek bővítési lehetőségének biztosítása
- észak-déli irányú zöld tengely (Ferihegyi erdő – Nagy Burma vasútvonal – Halmierdő)
- Gillice tér: a Halmierdő („Lőrinci városliget”) kapuja
- A Halmierdőbe ékelődő üzemi területek megszüntetése, vagy funkcióváltása
- a kisebb (lokális) közparkok hálózatának bővítése
- nagy fejlesztési területek környezethez igazodó beépítése
- lakótelepek rehabilitációja

### 3. Területfelhasználási koncepció – eldöntendő kérdések

A sorszámokhoz tartozó területeket a táblázatot követő térképi melléklet jelöli.				
ERZSÉBETLEP				
Sorszám	Terület leírása	Probléma	Tervezői javaslat	Döntés
1.	Malomkő utca – Villany utca közötti tömb. Ma családi házas lakóterület, hasonló XIX kerületi lakóterülethez kapcsolódik	A TSZT a gazdasági terület (Gksz-2) bővítését tervezi.	Maradjon lakóterület.	
2.	Alpár utcától nyugatra fekvő beépítetlen, füves terület	A TSZT közparknak (Zkp) jelöli.	Indokolatlan ezen a helyen közparkot létesíteni. A Flex területe mentén egy zöldsáv telepítése indokolt, a többi (jogilag már felosztott terület) beépíthető.	
3.	Gyömrői úti sportpálya tömbje, melynek nagy része még beépítetlen	A TSZT vegyes intézményterületnek (Vi-2) jelöli, a sportpálya (információknk szerint) megszűnik.	Differenciált fejlesztés (lakó, intézmény, közpark) javasolt. Megfontolandó városrész-központ kialakítása.	
4.	Kis telkek a Gyömrői út és a vasútvonal között	A TSZT gazdasági területnek (Gksz-2) jelöli.	Zöldterület kialakítása javasolt.	
BÉLATELEP				
FERIHEGY				
5.	Ferihegyi repülőtérre vezető út – Csévész utca saroknál lévő benzinkút	A TSZT bevonja a környező erdőterületbe (Ek).	A benzinkút megtartása javasolt.	
6.	Billentyű utca és Lajta utca környéke, részben családi házas beépítésű, részben üres terület	A TSZT a gazdasági terület bővítését tartalmazza.	A családházias terület megszüntetése nem tűnik reálisnak. (A TSZT-ben szereplő forgalmi út és csomópontjának megvalósítása is kérdéses, szakmailag is megkérdőjelezhető.)	
7.	Repülőtér területe	A TSZT-ben rögzített erdőterület (Ek) nem felel meg a tényleges állapotnak.	Szakmailag indokolatlannak tűnik a repülőtér területén belül erdőterületet kijelölni.	
5. LAKATOSTELEP				
8.	Küllő utca és a kerülethatár közötti	A TSZT gazdasági övezetet (Gksz-2)	A zöldsáv megtartása, illetve	

BUDAPEST XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC – PESTSZENTIMRE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
A SZABÁLYOZÁSI TERV VÁROSSZERKEZETI ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KONCEPCIÓJA

	sáv, ma nagyrészt beépítetlen, részben beerdősült terület	jelöl	fejlesztése - védőzöld létesítése a szomszédos lakóterületek felé – javasolt.	
9.	A Kispesti Erőmű és a vasút közötti beépítetlen, nagyrészt beerdősült terület	A TSZT a gazdasági terület (Gip-E) bővítését tartalmazza.	A zöldterület megtartása javasolt.	
10.	A Kispesti Erőműtől keletre elterülő, részben beerdősült terület	A TSZT gazdasági területi felhasználást (Gksz-2) javasol.	A szomszédos lakótelephez kapcsolódó közparkként való felhasználása javasolt.	
11.	A Lakatostelep déli részén kialakult „garázsváros”	Gazdaságtalan és esztétikailag elfogadhatatlan beépítés.	A parkolás kulturált, és nagyobb kapacitást biztosító megoldása (parkolóház, parkolólemez) szükséges.	
<b>4. RENDESSYTELEP</b>				
12.	Üllői út – Fáy utca – Egressy Gábor utca – József utca által határolt tömbök, melyeket ma üzemi épületek és lakóházak foglalnak el	A TSZT átalakuló tömböket jelöl (Vi-2), de gazdasági övezetben is maradhatnak (Gksz-2)	A tömbök differenciált (gazdasági és lakó) funkciójának fenntartása indokolt.	
13.	Üllői út – Tinódi utca sarkon több telekre kiterjedő autójavító centrum	A TSZT az Üllői út mentén átalakuló kertvárosi övezetet jelöl (Vi-2).	Az Üllői út a kerület lineáris központjának tekinthető. Az út mellől a kifejezetten gazdasági tevékenységek kitelepítése javasolt.	
<b>6. LÓNYAYTELEP</b>				
14.	Üllői út – Piac tér – Pálma utca – Rózsa utca – Thököly út által határolt terület	A TSZT helyi jelentőségű városközponti övezetet (Vt-H) jelöl a teljes területre.	A terület valóban alkalmas a városközpont fejlesztésére. Javasolt viszont az adottságok – kialakult kertvárosias tömbök – figyelembevételével differenciált beépítés megvalósítása.	
<b>7. MIKLÓSTELEP</b>				
15.	Üllői út – Thököly út – Nefelejcs utca – Haladás utca – Balassa Bálint utca – Szent Lőrinc sétány által határolt tömb	A hatalmas tömb fejlesztése részben spontán módon – a napi piaci igényeknek megfelelően – alakul.	A tömb egy valódi kerületközpont kialakításának elsődleges lehetőségét kínálja. Ehhez a fejlesztések összehangolása, strukturálása szükséges, a beépítés, a belső úthálózat pontos meghatározásával.	
16.	Üllői út – Balassa Bálint utca – Haladás utca által határolt tömb	A TSZT a tömböt a kerületközpont övezetébe (Vt-H) sorolja.	A tömb kertvárosi jellegét javasolt megővni, különös tekintettel az Üllői út értékes épületegyüttesére (3	

BUDAPEST XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC – PESTSZENTIMRE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
A SZABÁLYOZÁSI TERV VÁROSSZERKEZETI ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KONCEPCIÓJA

			azonos karakterű épület)	
17.	Gerely utca – Nefelejcs utca – Nagy Burma vasútvonal – Szakály utca által határolt tömb	A TSZT-ben előírt területfelhasználás túlságosan nagyvonalú, az övezetek nem strukturálják kellően a tömböt.	Tisztázni kell a temető esetleges bővítési igényét, ehhez képest kell meghatározni a hatalmas tömb feltárását és hasznosítását.	
18.	A vasútvonalak és a Holló Lajos utcai beépítés között elterülő hatalmas, háromszög alakú, beépítetlen terület	A TSZT gazdasági funkcióval (Gksz-2 és Gksz-1) hasznosítja a területet. A két területrészt a tervezett forgalmi út választja el egymástól.	A TSZT területfelhasználása túlságosan nagyvonalú. A (csupán) gazdasági hasznosítás megfontolandó, indokolt lehet a lakóterület megfelelő lezárása is. A Nagy Burma vasútvonal mellett(?) vezetett forgalmi út szerepe szakmailag megkérdőjelezhető, a kerület számára több hátrányt, mint előnyt jelent.	
<b>8. SZEMERTELEP</b>				
19.	A Nagy Burma vasútvonaltól délkeletre fekvő terület	A TSZT vegyes intézményi területet (Vi-2) jelöl a meglévő kertvárosi területhez kapcsolódóan.	A TSZT területfelhasználása szakmailag nehezen indokolható. Logikusabbnak tűnik a szomszédos kertvárosi terület bővítése, szerves összekapcsolása a vasútvonal túloldalán fekvő területtel.	
20.	Bajcsy-Zsilinszky út – Nyíregyháza utca – Füleki utca – Tátrafüred tér által határolt tömb	A TSZT kertvárosi övezetbe (Ke-1) sorolja.	A tömb nagy részét jelentős intézmények foglalják el, javasolt ezeket intézményi (al)övezetbe sorolni. Javasolt még a tömbben egy kisebb közpark kijelölése is.	
21.	Kassa utca 130-134. számú telek	A nagyméretű telket egy nagy gazdasági épület foglalja el.	Nagyobb távon (szakmai szempontból) javasolható az épület bontása, a funkció áttelepítése, és a helyén egy közpark létesítése az erősen közpark-hiányos városrészben.	
<b>9. GANZTELEP</b>				
22.	Barcika tér	A TSZT kertvárosi övezetbe (Ke-1) sorolja.	Javasolt a Barcika téren intézményi területet (a templom számára) és közpark területet (a tér keleti és nyugati részén) lehatárolni.	
<b>10. LIPTÁKTELEP</b>				
23.	Hengersor utca és vasútvonal	A TSZT vegyes intézményi övezetbe	A gazdasági jellegű terület-	

BUDAPEST XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC – PESTSZENTIMRE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
A SZABÁLYOZÁSI TERV VÁPOSSZERKEZETI ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KONCEPCIÓJA

	közötti terület	(Vi-2) sorolja.	felhasználás logikusabbnak tűnik, mivel jobbról-balról gazdasági területekkel érintkezik. (Az Ormos Intézet számára intézményi (al) övezet létrehozása szükséges.)	
24.	Hengersor utca 34, a Pestszent-lőrinci Közgazdasági és Informatikai Szakközépiskola telke és épülete	A TSZT gazdasági övezetben (Gksz-2) hagyta.	Intézményi (al)övezet létrehozása szükséges a tényleges állapotnak megfelelően.	
25.	Hengersor utca – Benedek Elek utca – Endrédi Sándor utca – Reviczky Gyula utca által határolt tömb	A TSZT a tömböt kisvárosias lakóterületként Lk-2 övezetbe sorolta.	A tömbben lakóterületek, intézmények és üzemi területek is találhatóak. A tömb területfelhasználását és belső szerkezetét differenciáltabban célszerű meghatározni.	
26.	Üllői út – Bartók Lajos utca – Madách Imre utca – Darányi Ignác utca által határolt tömbök	A TSZT a teljes területet kisvárosias lakóterületként Lk-2 övezetbe sorolta.	A tömb területfelhasználását differenciáltabban célszerű meghatározni (kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, intézményterület).	
27.	Darányi Ignác utca – Parázs utca sarok, Hentesbolt	Hentesbolt (mint Vi-2) parányi telken. (Vicces!)	A közpark területének kiterjesztése, az üzlet áttelepítése javasolt.	
<b>11. HAVANNATELEP</b>				
28.	Reviczky Gyula utca – Margó Tivadar utca Batthyány Lajos utca – Madách Imre utca – Bartók Lajos utca találkozási	Zavaros közlekedési helyzet, bonyolult csomópont.	Javasolt a Reviczky Gyula utca kikötése a Margó Tivadar utcára.	
29.	Németh László sétány – Kondor Béla sétány – Kolozsvár utca – Havanna utca által határolt tömb	Üres terület beépítése.	Intézményi funkció (vagy közpark) céljára javasolt fenntartani.	
<b>12. SZENT LŐRINC-LAKÓTELEP</b>				
30.	Margó Tivadar utca – Kinizsi Pál utca – Fiatalok utca – Baross utca által határolt tömb	A TSZT (hibásan) kisvárosias (Lk-T) övezetbe sorolja a tömböt. (Valójában az egész lakótelepet.)	A tömbben F+4 szintes lakóépületek, valamint kertes családiházak beépítés található. Egyik sem kisvárosi övezet! A meglévő állapotnak megfelelő (al)övezetek létrehozása szükséges.	
31.	Szent Lőrinc - lakótelep	A TSZT (hibásan) kisvárosias (Lk-T) övezetbe sorolja az egész lakótelepet. Az F+10 szintes pontházat vegyes intézményi	A lakótelep teljes kiépítése megtorpant, az egykor (nyilván) bontásra ítélt családiházak beépítés megmaradt. Az Est utca és a Baross	



BUDAPEST XVII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC – PESTSZENTIMRE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
A SZABALYOZÁSI TERV VÁROSSZERKEZETI ÉS TERÜLETFELHASZNALÁSI KONCEPCIÓJA

		övezetbe (Vi-3) helyezi.	utca beépítése kialakult, inkább kertvárosi, mintsem kisvárosi jelleget mutat. A lakótelepi épületek közé szorult családi házak távlati megszüntetése viszont indokoltak tűnik.	
<b>13. BÓKAYTELEP</b>				
32.	Margó Tivadar utca - Kele utca és Cziffra György utca közötti - szakasza	A Margó Tivadar utcában villamosvonal tervezett.	Az utcaszakaszon az átmenő gépkocsi-forgalom megszüntetése javasolt (a Bókay kert KSZT-nek megfelelően).	
<b>14. GLORIETT-TELEP</b>				
33.	Méta utca és Margó Tivadar utca közötti, jelenleg beépítetlen terület	A TSZT lakóterületi fejlesztést (Ln-3) jelöl a területen.	Jelentős fejlesztési terület, melynek felhasználásával egyetértünk.	
34.	Méta utca keleti oldalának beépítése az Ipacsfa utca és a Nagykőrösi út között	A TSZT a gazdasági terület (Gksz-2) fejlesztését jelöli a területen.	Jelentős fejlesztési terület, melynek felhasználásával egyetértünk.	
35.	Gilice tér	A tér bizonyos szempontból a kerület „centrumát” jelenti. Jelenleg a teljes területet a Vízmű foglalja el. A TSZT a jelenlegi állapotot véglegesíti (K-Vke övezet).	Megvizsgálandó, hogy legalább a terület egy része nem adható-e át a közforgalomnak?	
36.	Gyékény tér	A tér egy részét üzletek, másik részét játszótér foglalja el.	A gépkocsi-forgalom racionalizálásával összefüggő zöldterület alakítható ki a közpark-szegény városrészben.	
37.	Péterhalmi út és Nagy-Burma vasútvonal menti gazdasági terület	A TSZT vegyes intézményterületet (Vi-2) jelöl, de a jelenlegi használatot is megengedi (Gksz-2)	A gazdasági tevékenység megszüntetése és funkcióváltás - jelentős zöldfelülettel rendelkező, nagy forgalmat nem generáló intézmény elhelyezése - javasolt.	
<b>15. SZENT IMRE KERTVÁROS</b>				
38.	Óhuta utca – Kappel Emília utca – Kétújfalu utca – Tarkó utca által határolt terület	A TSZT a teljes területet kisvárosi övezetbe (Lk-2) sorolja, min. 5% Zkp előírásával.	A terület beépítését differenciáltan célszerű kezelni, a részben már megvalósult beépítések figyelembe vételével (családi házas, csoport-ház, társasház beépítés, intézményekkel, közparkkal).	
39.	Pestszentlőrinci izraelita temető (Cziffra György utca – Fiume utca	A TSZT különleges (Kb-T) övezetbe sorolja a temető területét.	A temetőben vélhetőleg már nincs temetés. Kérdés, hogy kegyeleti	

BUDAPEST XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC – PESTSZENTIÁRÉ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYTÁR  
A SZABÁLYOZÁSI TERV VÁROSSZERKEZETI ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KONCEPCIÓJA

	sarok)		parkként nem tartható-e fenn?	
40.	Nagyenyed utca – Brassó utca – Orsovahida utca – Halomi út által határolt tömb, melynek nagy részét a Brassó Utcai Általános Iskola foglalja el.	A TSZT a tömböt kertvárosi övezetbe (Lke-1) sorolta.	A tömbben található néhány telek területét az iskola bővítése céljára indokolt felhasználni. Intézményi (al)övezet kijelölése szükséges.	
41.	Hargita tér déli oldalán található intézmények	A TSZT az ingatlanokat kertvárosi övezetbe (Lke-1) sorolta.	Az ingatlanok intézményi (al)övezetbe sorolása indokolt.	
<b>16. GANZKERTVÁROS</b>				
42.	Csőszkunyhó utca és a közigazgatási határ közötti, jelenleg üres terület	A TSZT jelentős gazdasági (Gksz-1), intézményi (Vi-2) és lakóterületi (Lk-2) fejlesztést irányoz elő a területen.	Nem tudni, hogy konkrét fejlesztési szándék áll-e a javasolt építési övezetek mögött? Ha nem, akkor más – például a szomszédos kertvárosi területekhez jobban illeszkedő – területfelhasználás is elképzelhető.	
<b>17. HALMIERDŐ</b>				
43.	Hulladéklerakó (Halmierdő)	A TSZT a telep területének egy részét tartja meg (K-Hull), más részén erdősítést tervez (Ev)	A telep területének pontos lehatárolása szükséges.	
<b>20. KREPUSKA GÉZA-TELEP</b>				
44.	Nemes utca – Tölgy utca – Péteri út – Bükk utca által határolt, nagyobb részben már beépített terület	A TSZT a teljes területet – beleértve a beépítetlen tömböket is - nagyvárosi övezetbe (Ln-3) sorolta.	A beépítetlen területek felhasználása még kérdéses lehet. Indokoltnak tűnik területet biztosítani alapfokú intézmény(ek), illetve egy központi elhelyezkedésű közpark számára is.	
45.	Alacskai út – Orgonafüzér utca – Határ utca – Termény utca vonala által határolt – jelenleg mezőgazdasági – terület	A TSZT a területet kertvárosi övezetbe (Lke-1) sorolta.	Jelentős fejlesztési terület, melynek felhasználásával egyetértünk.	
<b>23. ALMÁSKERT</b>				
46.	Idősek otthona (Alacskai út)	A területet a TSZT kertvárosi övezetbe (Lke-1) sorolta.	Az ingatlan intézményi (al)övezetbe sorolása indokolt. Célszerű lenne a szomszédos üres ingatlan megvásárlása is egy jövőbeni fejlesztés számára.	
47.	Ganz Ábrahám utca – Kerékkötő utca – Termény utca – Alacskai út által határolt tömb.	A tömb nagy része üres, illetve mezőgazdasági művelés alatt áll. A körítő utcák mentén részben	A terület beépítéséhez tömbfeltárás szükséges, a közelmúltban készült KÉSZ alapján.	

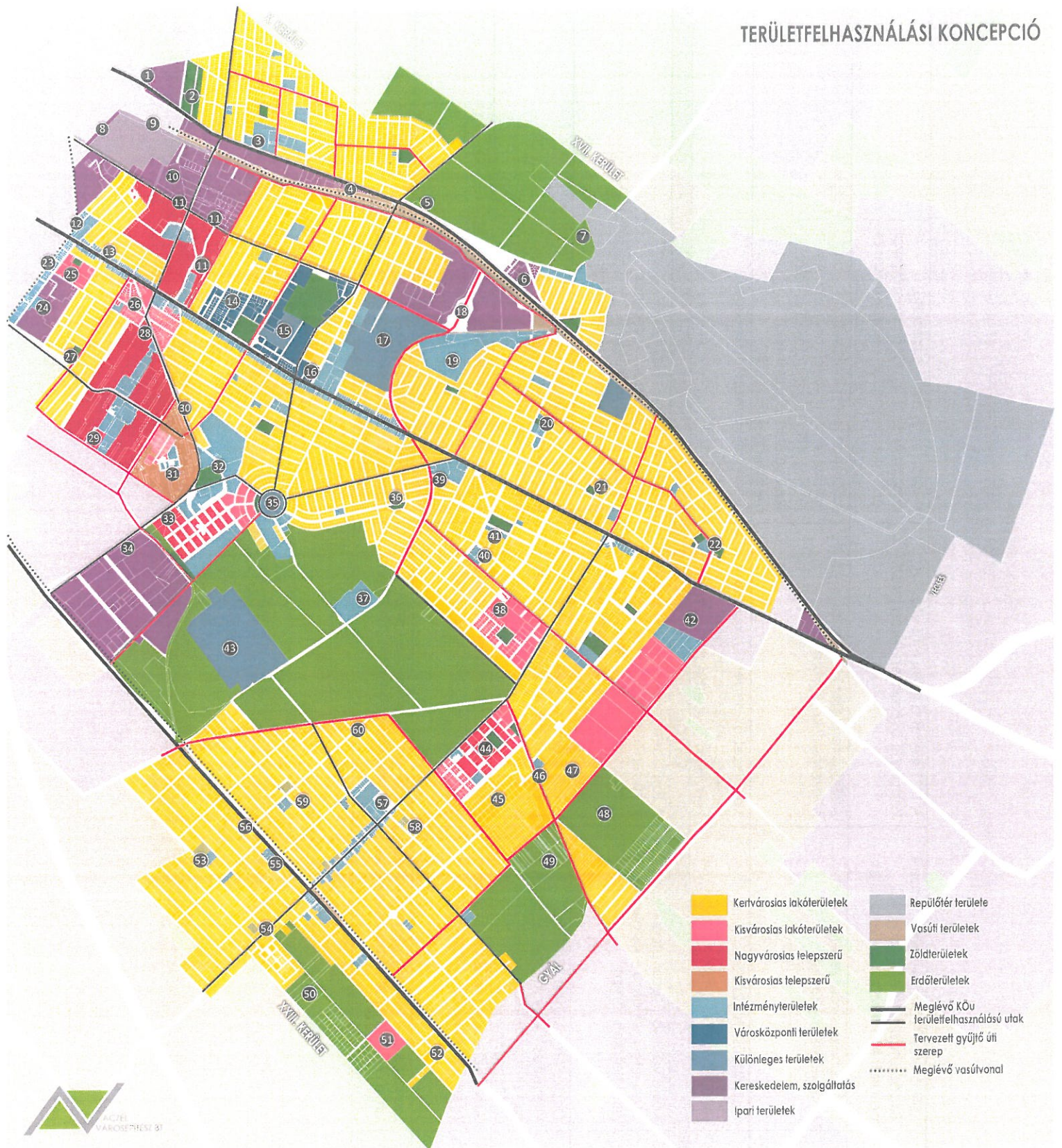
BUDAPEST XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC – PESTSZENTIMRE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
A SZABÁLYOZÁSI TERV VÁROSSZERKEZETI ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KONCEPCIÓJA

		beépített. A TSZT kertvárosi övezetbe sorolta (Lke-1).		
48.	Kerékvágás utca – Termény utca – Kerékkötő út – Aratás utca által határolt tömb, jelenleg gyümölcsös(?), kisebb részben beerdősült	A TSZT a teljes területen tervezett erdőt (Ek) jelöl.	A jelenlegi állapot (gyümölcsös) fenntartása javasolt.	
49.	Termény utca meghosszabbítása – Alacskai út – közigazgatási határ – Határ utca meghosszabbítása által határolt terület, jelenleg részben gyümölcsös, részben művelés nélküli parlagterület.	A TSZT a teljes területen tervezett erdőt (Ek) jelöl.	A jelenlegi állapot (gyümölcsös) fenntartása javasolt.	
<b>21. BELSŐMAJOR</b>				
50.	Belsőmajor dűlő – közigazgatási terület – Ózon utca és meghosszabbítása – Tigriskő utcai beépítés keleti határa közötti, jelenleg beépítetlen, kisebb részben beerdősült terület.	A TSZT a teljes területen tervezett erdőt (Ek) jelöl.	A tervezett erdő a terület keleti részén indokolt, azonban a beépített területhez kapcsolódó nyugati részen értékes fejlesztési lehetőséget hagy veszni. Megfontolandó ezért ezen a területrészen a szomszédos kertvárosi beépítés szerves folytatása.	
51.	Szövet utca és Belsőmajor utca között megépült 4 db. F+2 szintes lakóház tömbtelke.	A TSZT a teljes területen kisvárosi lakóterületet (Lk-1) tervez.	A lakóépületekhez önálló telkek kialakítása javasolt. A tömbtelkek beerdősült részén további beépítés létesítése nem javasolt.	
52.	Solymás utca – Nagykőrösi út – Igric utca – Szövet utca által határolt tömb, jelenleg a tömb nyugati része beépült, a keleti rész beépítetlen, a Saláta utca folytatása sem épült meg.	A TSZT a tömb területén kertvárosi lakóterületet (Lke-1) tervez.	A javaslattal egyetértünk. A tömbben ki kell építeni a Saláta utca és a Kancsó utca összekötését.	
<b>18. KOSSUTH FERENC-TELEP</b>				
53.	Táncsics Általános és Német Nemzetiségi Iskola (Táncsics Mihály u. 53.)	A TSZT szerint az iskola területe kertvárosi övezetben (Lke-1) van.	Az iskola telkét intézményi (al)övezetbe javasolt helyezni. Az iskolához nyugatról kapcsolódó beépítetlen – jelenleg sportpályákat befogadó területet közparkként javasolt kialakítani.	

BUDAPEST XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC – PESTSZENTIMRE KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
A SZABÁLYOZÁSI TERV VÁROSSZERKEZETI ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KONCEPCIÓJA

54.	Szélső utca – Dózsa György utca – Brigád utca – Felleg utca által határolt tömbbelsőben lévő telek	A TSZT szerint a telek területe kertvárosi övezetben (Lke-1) van.	A különleges elhelyezkedésű, nagyméretű, jelentős faállománnyal rendelkező ingatlan megszerzése, és ott közpark kialakítása javasolt.	
55.	Lidl áruház és környezete (Nagykőrösi út 35-38)	A TSZT a területet kertvárosi övezetbe (Lke-1) sorolta.	Az áruház telkét intézményi (al)övezetbe javasolt helyezni. Az áruház telkéhez a Bocskai út felől kapcsolódó ingatlan(ok) megszerzése javasolt.	
56.	Nagykőrösi út 22/a-25.	Környezettől idegen funkció és beépítés. A TSZT a területet kertvárosi övezetbe (Lke-1) sorolta.	Önálló (al) övezet létrehozása javasolt.	
<b>19. ÚJPÉTERI-TELEP</b>				
57.	Kastélydomb (Vezér utca – István utca – Nemes utca – Kisfaludy utca által határolt tömb)	A tömbben még üres, fejlesztésre váró területek is vannak, valamint több családi házas telek. A TSZT a tömb teljes területét intézményi övezetbe (Vi-2) sorolta.	Szakmailag egyetértünk a Vi-2 övezettel, ugyanakkor a kertés családi házak területének megszerzése nem tűnik reálisnak.	
58.	Deák Ferenc utca 13. Nagy kiterjedésű, egy földszintes épületet tartalmazó telek, jelentős faállománnyal.	A TSZT szerint a telek területe kertvárosi övezetben (Lke-1) van.	A telek megszerzése, és annak közparki (esetleg intézményi) felhasználása javasolt.	
59.	Ady Endre u. 43. számú ingatlan telke (jelenleg takarmánybolt)	A TSZT szerint az ingatlan területe kertvárosi övezetben (Lke-1) van.	A nagy területű ingatlan megszerzése javasolt intézményi funkcióra. Az ingatlan intézményi (al)övezetbe (Vi-1) sorolása indokolt.	
60.	Szálfa utca – Törvény utca – Erdősáv utca által határolt tömb keleti része	A TSZT szerint a telek területe kertvárosi övezetben (Lke-1) van.	A terület intézményi (Vi-1), vagy gazdasági (al)övezetbe (Gksz-1) sorolása indokolt.	

# TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KONCEPCIÓ



## 4. Szabályozástechnikai alapelvek

### Jogszabályi környezetbe való illeszkedés

A TSZT és az FRSZ az Étv.-ben rögzített követelmények és a Főváros hosszú távú városfejlesztési koncepciójában lefektetett célok teljesítése érdekében meghatároz egyes jellemzőket és paramétereket, amelyeket a kerületi szabályozási tervek készítése során figyelembe kell venni. A területfelhasználással összefüggő, valamint a jellemzően szerkezeti típusú témakörökkel kapcsolatosan a TSZT, az Étv. szerint meghatározandó paraméterek vonatkozásában pedig az FRSZ előírásait kell figyelembe venni a kerületi szabályozás készítésekor. Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az OTÉK-nak, valamint a fővárosi TSZT-nek megfelelően meghatározza a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát. A rendezési eszközök (TSZT – FRSZ – KÉSZ) közötti összhang megteremtését – az Étv. előírásaink figyelembevételével – az FRSZ rendeleti szinten biztosítja (5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet).

Közvetlen telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket az FRSZ és a TSZT nem tartalmaz, viszont előírásait a kerületi szabályozási terv készítésekor kötelező figyelembe venni. Így például az FRSZ által meghatározott maximális sűrűségértékeknek, vagy a TSZT területfelhasználási egységekre meghatározott zöldfelületi átlagértékeinek meg kell felelni, és ezt a megfelelést a kerületi tervekészítés során ki is kell mutatni. A fővárosi rendezési eszközök ezzel közvetett módon, de kötelező jelleggel építésjogi korlátokat szabnak. A TSZT-től és/vagy az FRSZ-től eltérő szabályozási elemek, paraméterek (pl. eltérő övezeti besorolás, sűrűség) kerületi szabályozásban való rögzítése csak a TSZT és/vagy FRSZ módosításával lehetséges, mely a tervekészítés időintervallumát bizonytalan időtávlatokba kitolhatja. Ebből az okból kifolyólag törekszünk a fővárosi tervek által nyújtotta lehetőségnek megfelelni. Csak a kialakult állapot és a hatályos tervek által biztosított paraméterek lecsökkentéséből adódó, súlyosabb építésjogi korlátozásokat eredményező hibák, illetve a koncepczionálisan vagy szakmailag indokolt szituációkban javasoljuk a TSZT/FRSZ módosítását. A jelenleg hatályos övezeti terv és a fővárosi tervek közötti kapcsolat vizsgálata azért is szükséges, hogy megállapíthassuk és jelezhessük már a tervezési fázis elején, hogy a fővárosi terv milyen változtatásokat eredményezhet a tervezésnél, illetve hogy az esetleges TSZT/FRSZ módosítási igény minél előbb kezdeményezhető legyen.

### **Hatályos építésjogi keretek, kialakult beépítési paraméterek figyelembevétele**

A magasabb jogszabályok előírásai mellett a tervekészítés során figyelembe vesszük a korábban meghatározott építési lehetőségeket is. Vizsgáljuk a BVKSZ, a PPSZ, és a KSZT-k által korábban meghatározott paramétereket is. Lehetőség szerint - amennyiben szakmailag más nem indokolt - az építési jogok visszacsökkentését kerüljük. Ez alól kivételt képeznek azok a magasabb jogszabályok által meghatározott esetek, ahol a visszacsökkentés elkerülésére lehetőségünk nincs.

A kisebb területekre készült KSZT-k száma a kerületben igen magas, ezek esetében a korábbi koncepciók és célok felülvizsgálata, és a jelenlegi jogszabályi környezetbe való illeszthetősége szükséges.

### **Arculati Kézikönyv és Településképi rendelettel való összhang és támogatás**

A kerületi építési szabályzatot a fővárosi önkormányzat és a kerületi önkormányzat által elfogadott kézikönyvekkel és településképi rendeletekkel összhangban, a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat alapján kell készíteni.

A továbbiakban a településképi rendelet állapítja meg

- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (a továbbiakban: helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését,
- a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket,
- a településképi követelményeket (területi és egyedi építészeti, valamint reklámokra, reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégérekre, egyéb műszaki, illetve sajátos építményfajtákra vonatkozólag).

A településképi rendeletben szabályozandó kérdések nem határolódnak el élesen a KÉSZ által szabályozott kérdésektől, a két rendezési eszköz egymással szoros kapcsolatban áll. Vannak olyan, a településképet is jelentősen befolyásoló kérdések, melyek szabályozása alapvetően a KÉSZ feladatköre. A szabályozási terv és a településképi rendelet akkor tudja célját legjobban elérni, ha a koncepcionális elvek mentén egymáshoz kapcsolódnak, egymást támogatni tudják.

### **Szabályozási struktúra kidolgozása - koncepcionális elvek érvényesítése**

Törekszünk a jelenleg hatályos tervek olyan felülvizsgálására és továbbfejlesztésére, amely a kialakult szabályozási szokásoknak megfelel, azt a használhatóság szempontjából egyszerűsíti. Az elkészült területfelhasználási és övezeti koncepció szöveges és rajzi formában is bemutatja a főbb koncepcionális elveket, melyek a szabályozási terv elkészítése során érvényre szeretnénk juttatni.

## 5. Övezeti koncepció

A szabályozástechnikai és koncepcionális alapelvek figyelembe vétele mellett készültek el az övezeti koncepció tervlapjai. Az övezetek neveinek meghatározása során a könnyebb áttekinthetőség kedvéért a TSZT-ben és a PPVSZ-ben szereplő jelek együttes használata mellett döntöttünk. Ez az övezeti rendszer természetesen nem feltétlenül felel meg a szabályozási terv során használni kívánt rendszernek, csupán a munka jelenlegi fázisát kívánja egyszerűsíteni. Az övezeti koncepción egyértelműen elkülönítésre kerültek a lényegében nem változó övezetek és azok, amelyeken valamilyen koncepcionális változás tervezett, vagy a TSZT alapján változtatni szükséges. A változó övezetek új neve mellett minden esetben megjelölésre került a korábbi övezeti jel is.

A lényegében nem változó övezetek esetében irányadó paraméterként a PPVSZ-ben korábban meghatározottakat tekintettük. Ezek finomítása és a szabályozási elemek részletezésére a tervezés későbbi fázisában történik majd meg, a területfelhasználási és övezeti koncepció felvetéseinek letisztázása után.

► Lényegében nem változó övezet esetében:

Új övezeti jel: **Lke-1/AT-E**

TSZT területfelhasználása jelenleg: **Lke-1**

PPVSZ szerint korábban: **L4-XVIII/AT-E**

*Irányadó paraméterek a PPVSZ L4-XVIII/AT-E övezete szerint.*

► Változó övezetek esetében az új övezeti jel szerinti PPVSZ övezeti paraméter lesz az irányadó. Például:

Új övezeti jel: **Lke-1/AT-V**

TSZT területfelhasználása jelenleg: **Lke-1**

PPVSZ szerint korábban: **L4-XVIII/A**

*Irányadó paraméterek a PPVSZ L4-XVIII/AT-V övezete szerint.*

Néhány esetben a TSZT-vel való összhang megteremtése kapcsán, vagy a kialakult állapot szabályozási tervben való fenntartása érdekében olyan szituációk is előfordulnak, amikor az FRSZ előírásai alapján zöldterületi pótlási kötelezettség lép fel. Az FRSZ előírásai alapján ugyanis a zöldterületek összterülete nem csökkenhet a korábbi kerületi tervekhez képest, viszont számos eset a kerületi szabályozási tervek (a korábbi BVKSZ felhatalmazása alapján) a templomok telkét a Zkk (közkert) övezetbe



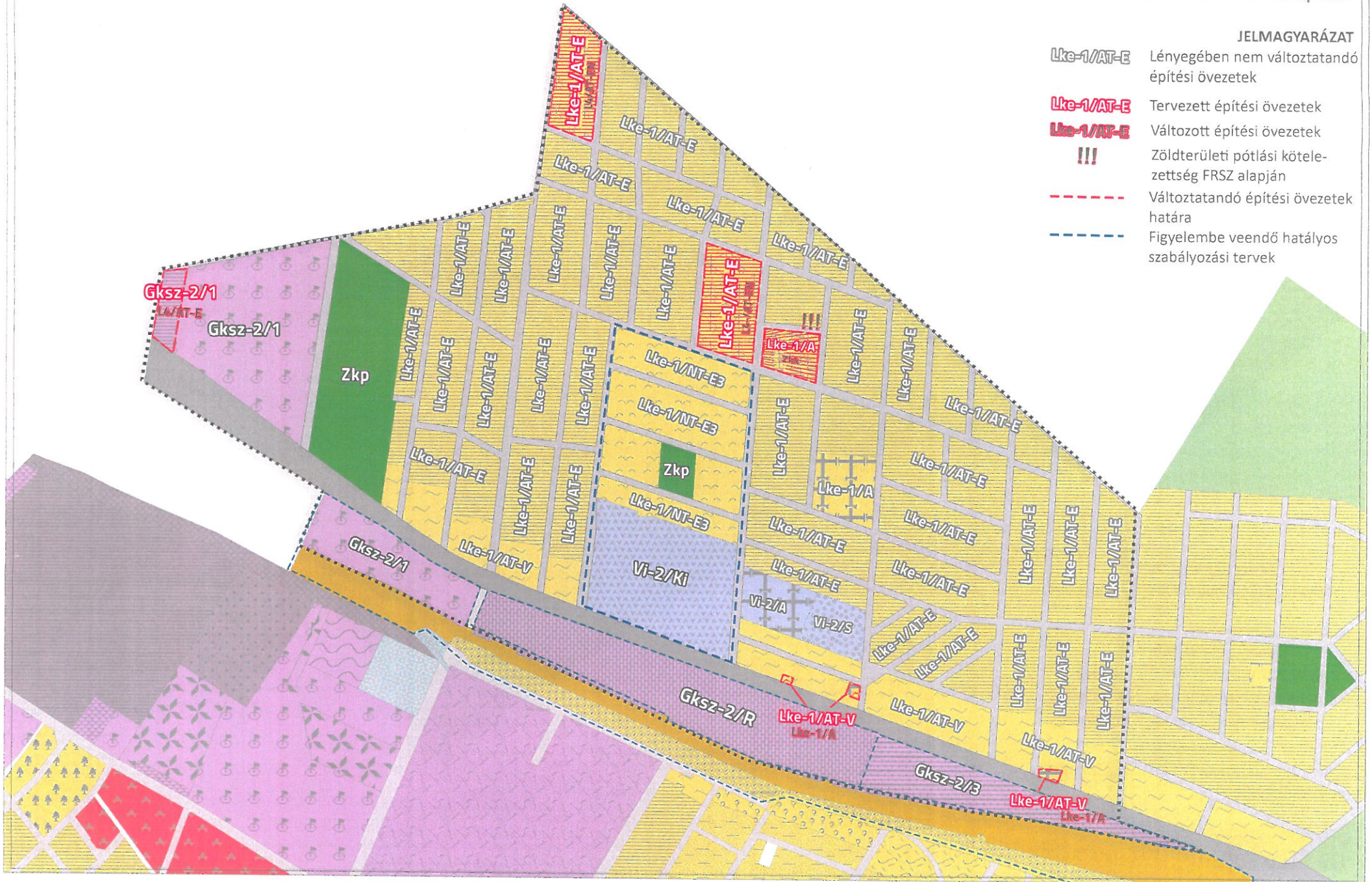
sorolták. Ezekben az esetekben elvileg pótlási kötelezettség lép fel, ha a templom telkét építési övezetbe akarjuk átsorolni. A kialakult állapotra való tekintettel a kötelezettség elengedése indokolt lehet, azonban a pótlási kötelezettség elvi fennállását ilyen esetekben is jelöltük.

Az övezeti koncepción feltüntetésre kerültek továbbá a hatályos szabályozási tervek által szabályozott területek is. Ezeken a területeken a korábbi szándékok felülvizsgálata szükséges.

# ERZSÉBETTELEP Övezeti koncepció

## JELMAGYARÁZAT

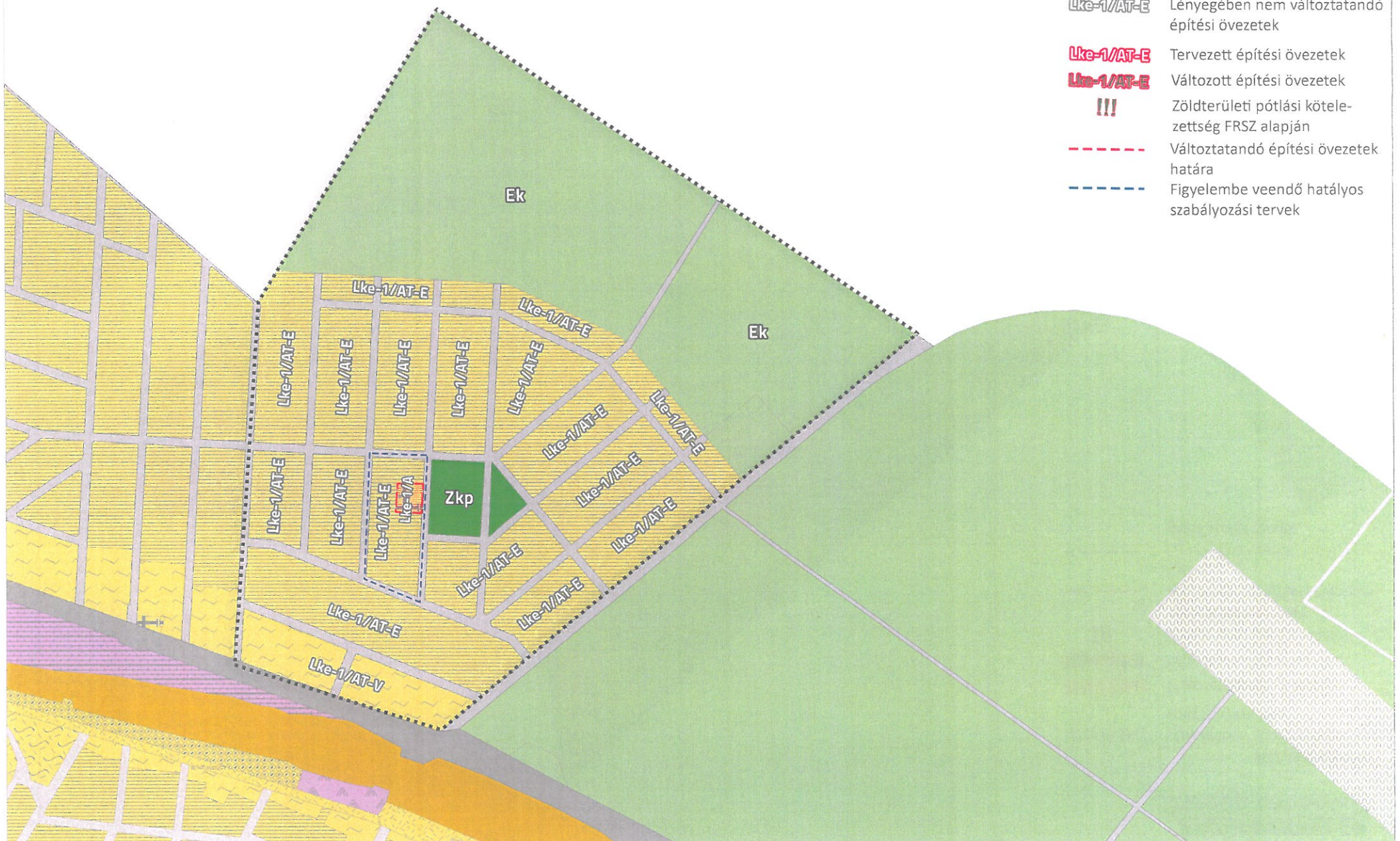
- Lke-1/AT-E Lényegében nem változtatandó építési övezetek
- Lke-1/AT-E Tervezett építési övezetek
- Lke-1/AT-E Változott építési övezetek
- !!! Zöldterületi pótlási kötelezettség FRSZ alapján
- - - - - Változtatandó építési övezetek határa
- - - - - Figyelembe veendő hatályos szabályozási tervek



# BÉLATELEP Övezeti koncepció

## JELMAGYARÁZAT

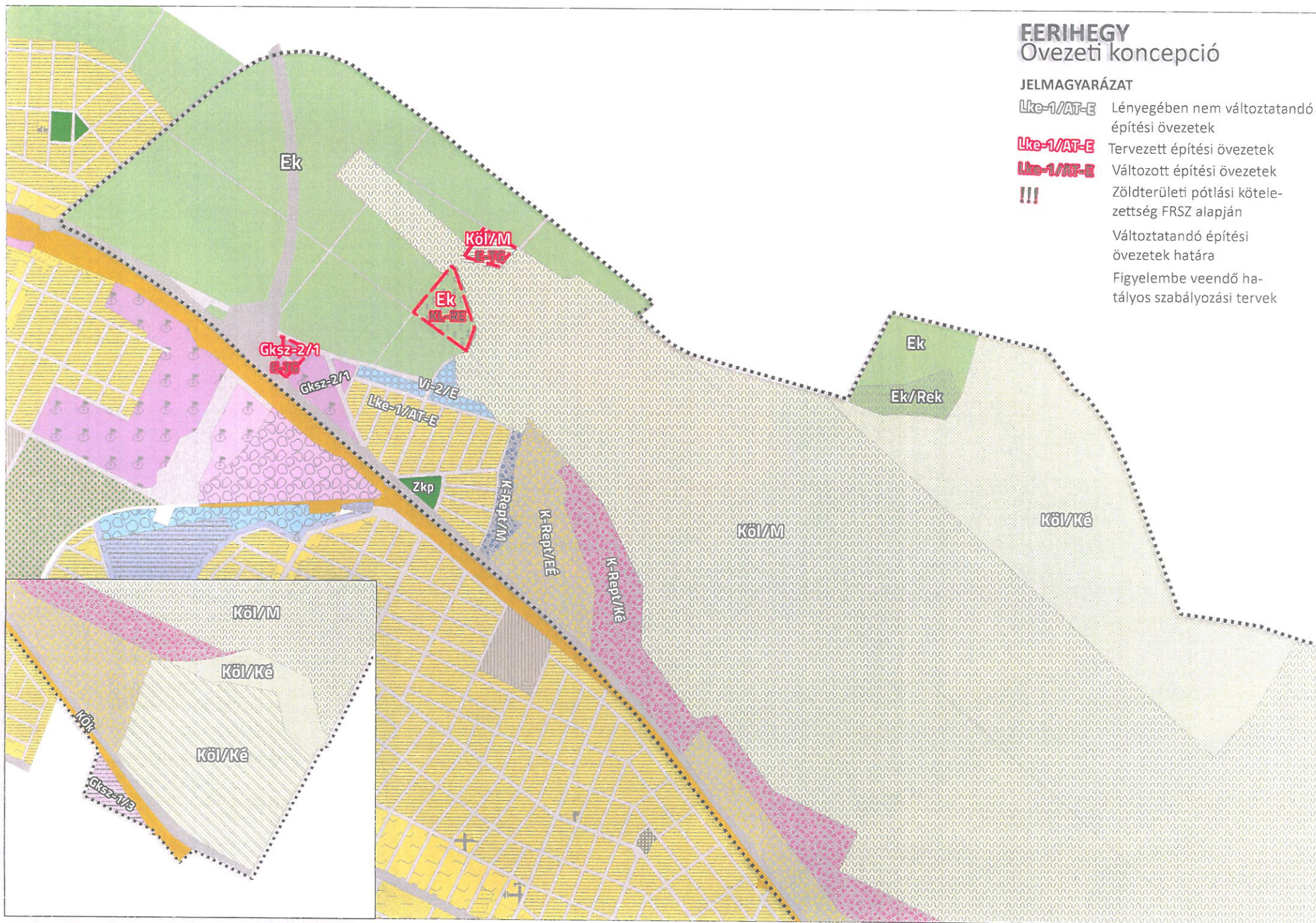
- Lke-1/AT-E Lényegében nem változtatandó építési övezetek
- Lke-1/AT-E Tervezett építési övezetek
- Lke-1/AT-E Változott építési övezetek
- !!! Zöldterületi pótlási kötelezettség FR SZ alapján
- - - - - Változtatandó építési övezetek határa
- - - - - Figyelembe veendő hatályos szabályozási tervek



# FERIHEGY Övezeti koncepció

## JELMAGYARÁZAT

- Lke-1/AT-E** Lényegében nem változtatandó építési övezetek
- Lke-1/AT-E** Tervezett építési övezetek
- Lke-1/AT-E** Változott építési övezetek
- !!!** Zöldterületi pótlási kötelezettség FRSZ alapján
- Változtatandó építési övezetek határa
- Figyelembe veendő hatályos szabályozási tervek



# RENDESSYTELEP ÉS LAKATOSTELEP

## Övezeti koncepció

### JELMAGYARÁZAT

**Lke-1/AT-E** Lényegében nem változtatandó építési övezetek

**Lke-1/AT-E** Tervezett építési övezetek

**Lke-1/AT-E** Változott építési övezetek



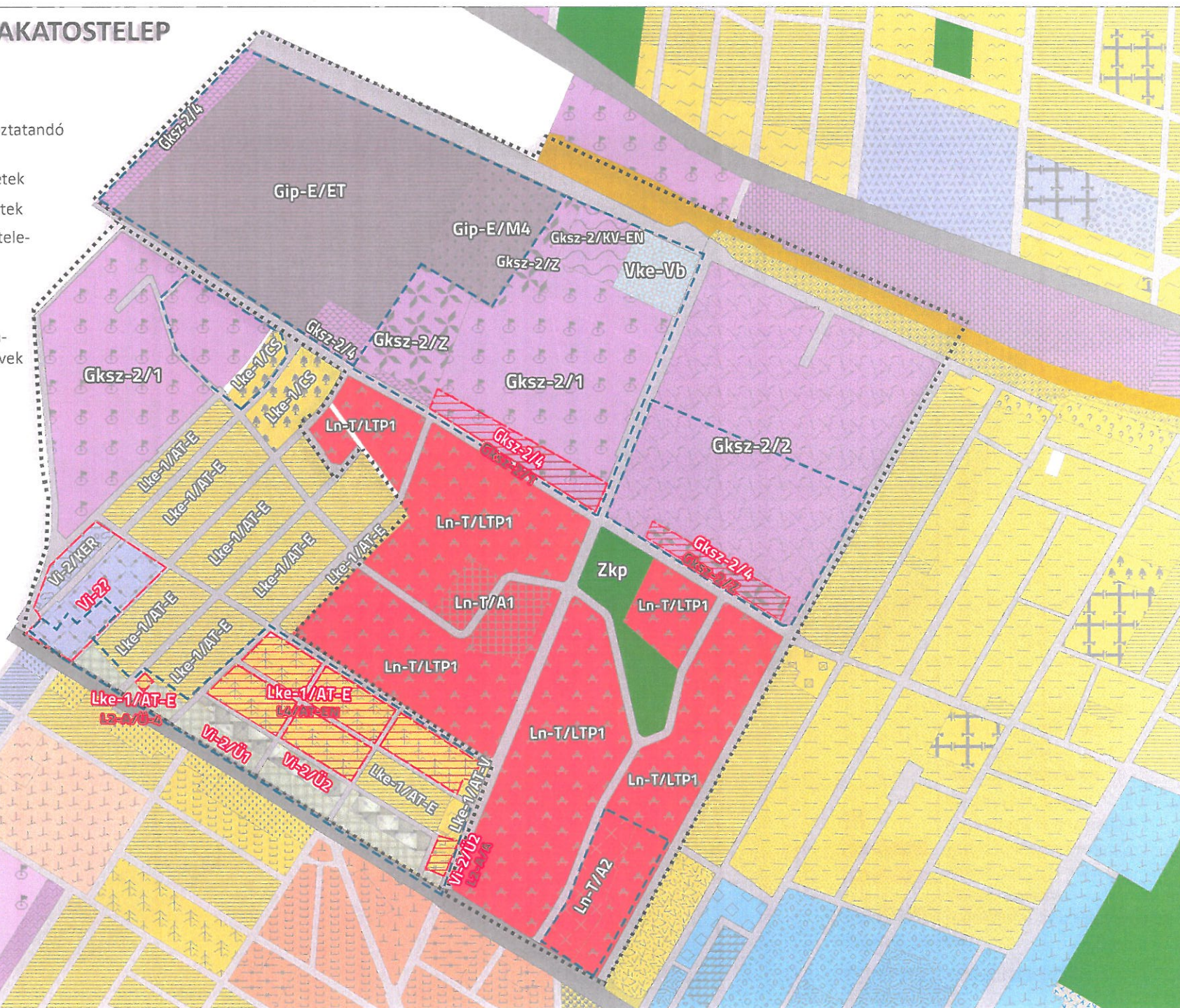
Zöldterületi pótlási kötelezettség FRSZ alapján



Változtatandó építési övezetek határa



Figyelembe veendő hatályos szabályozási tervek

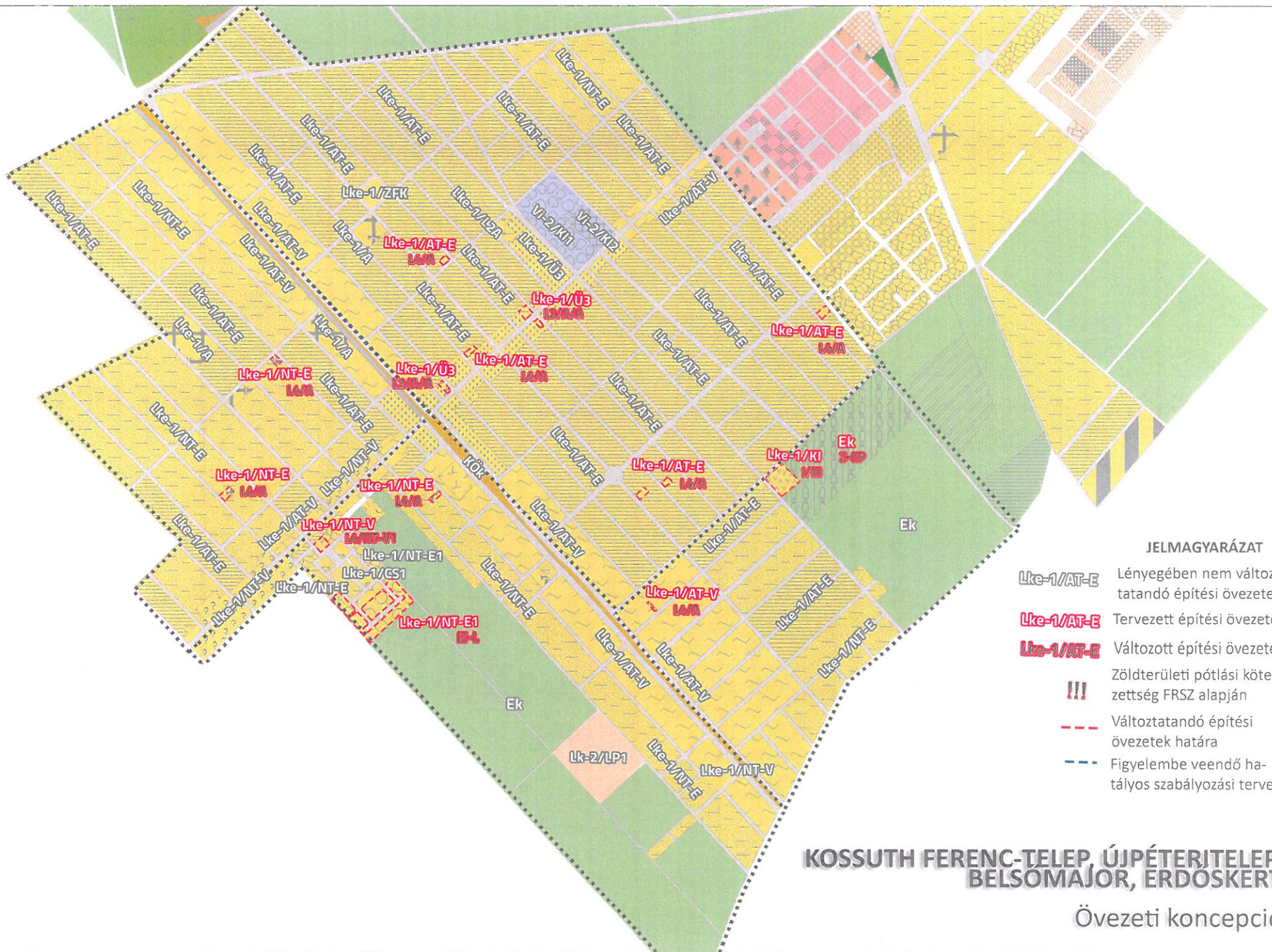












**JELMAGYARÁZAT**

- Lke-1/AT-E** Lényegében nem változtató építési övezetek
- Lke-1/AT-E** Tervezett építési övezetek
- Lke-1/AT-E** Változott építési övezetek
- !!! Zöldterületi pótlási kötelezettség FR SZ alapján
- Változtató építési övezetek határa
- - - Figyelembe veendő hatályos szabályozási tervek

**KOSSUTH FERENC-TELEP, ÚJPÉTERITELEP, BELSŐMAJOR, ERDŐSKERT**  
 Övezeti koncepció

# Szemeretelep és Ganztelep

## Övezeti koncepció

### JELMAGYARÁZAT

- Lke-1/AT-E Lényegében nem változtatható építési övezetek
- Lke-1/AT-E Tervezett építési övezetek
- Lke-1/AT-E Változott építési övezetek
- III Zöldterületi pótlási kötelezettség FRSZ alapján
- - - - - Változtatható építési övezetek határa
- - - - - Figyelembe veendő hatályos szabályozási tervek

