

## ELŐTERJESZTÉS

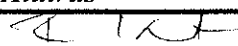

KT-175

a Képviselő-testület \*

2022. év október hónap 27. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés Kerületi Építési Szabályzat módosításáról a Képviselő-testület 19/2022. (III.3.) számú határozata alapján


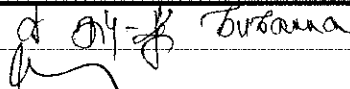
**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	
Baksa-Valánszki Sára	osztályvezető (FFF)	


**Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):**

Név	Tisztség	Aláírás
Jankovits Vera	főépítész	

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Zakariás János	jogi referens (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	

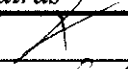
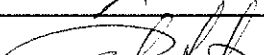
**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	

**Jegyzői törvényességi ellenőrzés:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

**Tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	
Petrovai László	alpolgármester	

**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
Szaniszló Sándor	polgármester	

**Tárgyalja: TFFB, PVÖ****Javasolt meghívott: -**A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ **nem szükséges\***.Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ **nem kérjük\***.

<b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>		
<b>Mötv. 46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<b>egyszerű többség / minősített többség*</b>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § .....</b>	<b>egyéb jogszabály: .....</b>	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ ..... § ..... bekezdés</b>	<b>egyéb jogszabály: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendó</b>		

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt években a terület- és településrendezési, valamint a fejlesztési tervek tartalmára, azok rendszerére, valamint készítésére és módosítására vonatkozó eljárási követelmények jelentősen megváltoztak. Az új rendszer legfontosabb elemeit 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) tartalmazza. A főváros esetében a korábbi Fővárosi Szabályozási Kerettervet (FSZKT) és Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatot (BVKSZ) felváltja Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (a továbbiakban: FRSZ). Az új rendszerben a kerületeknek a korábbi Kerületi Városrendezési Szabályzatok (KVSZ) helyett Kerületi Építési Szabályzatokat és annak mellékletét képező szabályozási tervet kellett készíteniük.

A megváltozott jogszabályi környezetbe illeszkedve a Képviselő-testület megalkotta a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III.09.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: KÉSZ). A KÉSZ az eltelt években megváltozott építési tendenciák és technológiák, valamint az aktuális településfejlesztési szándékok alapján a korábbi helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérő, illetve azokat kiegészítő új rendelkezéseket tartalmaz.

A rendeletalkotással egyidejűleg a Képviselő-testület a 19/2022. (III.3.) számú határozatával felkérte a polgármestert, hogy készítsen előterjesztést az alább felsorolt területek alacsonyabb beépítési intenzitású építési övezetbe történő átsorolása tárgyában, melynek kapcsán képviselői és szakmai egyeztetések eredményeképpen az alábbi javaslatok születtek:

1. Halomi úti terület: Halomi út – Csószkunyhó utca – Kerékkötő utca – városhatár által határolt terület
  - az „A” verzió szerint egy teleksor lakórész kertvárosias (Lke) övezetre és a városhatár felől erdő (E) övezetre módosulna,
  - a „B” verzió szerint egy teleksor lakórész kertvárosias (Lke), valamint – egy új utca megnyitásával és közbeiktatásával – két teleksor kisvárosias (Lk) övezetre és a városhatár felől erdő (E) övezetre módosulna,
2. Margó Tivadar utcai terület: Budapest XVIII. Margó Tivadar utca 150228/151 hrsz.-ú ingatlan, melynek övezete beépítésre nem szánt *közpark (Zkp)* övezetre módosulna,
3. Alacsikai terület: Budapest XVIII. Csörgőfa utca és Fenyőfa utca közötti területen található, 145201/232, 145201/233, 145201/234, 145201/235 hrsz.-ú ingatlanok területének övezete beépítésre nem szánt *rekreációs (Kb-Rek)* övezetre módosulna.

A Képviselő-testület döntésének megfelelően a Főépítési Osztály elkészítette a területek övezeti átsorolásával kapcsolatos szabályozási lehetőségeket és a döntések meghozatalához szükséges fontosabb információkat összefoglaló, jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező Döntéselőkészítő Vizsgálati anyagot.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2021. július 1-től új településrendezési elveket és szakmai szabályokat határozott meg. A törvénymódosítás végrehajtására új önálló kormányrendelet került megalkotásra: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet). A KÉSZ módosítására és az eljárás lefolytatására vonatkozó szabályokat a Korm. rendelet határozza meg:

*„78. § (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet*

...

*b) 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a VII-LX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”*

Tekintettel arra, hogy az érintett területeket érintő KÉSZ módosítása a területek övezeti besorolásának módosításával járna, így arra a Korm. rendelet 66. §-ának rendelkezései alapján általános egyeztetési eljárás keretében van lehetőség.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a KÉSZ megalkotásához készített megalapozó vizsgálat a módosítás során felhasználható, a módosítás jellege nem igényli a megalapozó vizsgálat módosítását. Az alátámasztó javaslatot a módosítás jellegének megfelelő részletezettséggel szükséges kidolgozni. Az erről szóló Feljegyzést a Korm. rendelet előírásai értelmében az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

A KÉSZ módosítására irányuló eljárás megindításához a Korm. rendelet előírásai értelmében a Képviselő-testület döntése szükséges.

*„59. § (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*

- a) a készítés vagy módosítás tényét,*
  - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*
  - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*
  - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását*
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.*

*7. § (8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”*

Az egyes területek övezetének módosításához a magasabb szintű településrendezési eszköz, a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (TSZT) előzetes módosítása is szükséges.

Az övezetátsorolási javaslattal érintett területek közül a 2. számú (Margó Tivadar utcai) terület a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a

továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában áll, az övezetátsorolásból eredő forgalmi érték változás magántulajdont nem érint, így kártalanítási igény felmerülésével nem kell számolni. Az övezetátsorolási javaslattal érintett 1. számú (Halomi úti) terület magántulajdonban van, a 3. számú (Alacsikai) terület a Fővárosi Önkormányzat és az Önkormányzat közös tulajdonában áll. Így az idegen tulajdonban lévő ingatlanok esetén az övezetátsorolásból eredő forgalmi érték változása kártalanítási igények megjelenésével járhat, ezért a döntés meghozatala további egyeztetést igényel az érintett tulajdonosokkal.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslatok elfogadására.

### **1. Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy – az előterjesztés 2. számú mellékletét képező feljegyzést jóváhagyva – a Budapest XVIII. Margó Tivadar utca 150228/151 hrsz-ú. ingatlanra vonatkozóan úgy kívánja módosítani a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III.09.) önkormányzati rendeletét, hogy az ingatlan övezete beépítésre nem szánt közpark (Zkp) övezetre módosuljon.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy ezen döntésének érdekében szükség esetén kezdeményezze a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének módosítását, illetve gondoskodjon a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a szerinti eljárás megindításáról, lefolytatásáról, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételéről.

**Határidő:** 2023. december 31.

**Felelős:** polgármester

### **2. Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletét képező Döntésselőkészítő Vizsgálatban

1. számú, a Halomi út – Csőszkunyó utca – Kerékkötő utca – városhatár által határolt területre és

3. számú, a Budapest XVIII. Csörgőfa utca és Fenyőfa utca közötti területen található, 145201/232, 145201/233, 145201/234, 145201/235 hrsz.-ú ingatlanok területére

vonatkozóan az övezetátsorolási javaslat tekintetében további egyeztetések kerüljenek lefolytatásra az érintett ingatlanok tulajdonosaival, figyelemmel a forgalmi érték változása kapcsán felmerülő kártalanítási igényekre is.

Ennek érdekében a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az érintett ingatlanok tulajdonosaival való tárgyalások megindítására, lefolytatására, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2024. június 30.

**Felelős:** polgármester

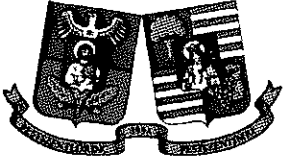
Budapest, 2022 OKT 2 1,



**Szaniszló Sándor**  
polgármester

### **Mellékletek:**

1. számú melléklet: Döntésselőkészítő Vizsgálat
2. számú melléklet: Feljegyzés



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET  
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMREI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
**FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS FŐOSZTÁLY**  
**Főépítési Osztály**

1184 Bp., Üllői út 400. ☒:1675 Bp. Pf. 49. ☎:296-1300 🌐:www.bp18.hu

## DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ VIZSGÁLAT

### A XVIII. KERÜLET EGYES TERÜLETEINEK ÖVEZETÁTSOROLÁSI LEHETŐSÉGEIRŐL



## I. Előzmények

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 2022. március 3. napján tartott Képviselő-testületi ülésén megalkotta a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III.9.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: KÉSZ).

A rendeletalkotással egyidejűleg a Képviselő-testület a 19/2022. (III.3.) számú határozatával (a továbbiakban: Határozat) felkérte a polgármestert, hogy készítsen előterjesztést az alább felsorolt területek alacsonyabb beépítési intenzitású építési övezetbe történő átsorolása tárgyában:

1. **Halomi úti terület:** Halomi út – Csőszkunyhó utca – Kerékkötő utca – városhatár által határolt terület
2. **Margó Tivadar utcai terület:** Budapest XVIII. Margó Tivadar utca 150228/151 hrsz. ingatlan,
3. **Alacskai terület:** Budapest XVIII. Csörgőfa utca és Fenyőfa utca közötti területen található, 145201/232, 145201/233, 145201/234, 145201/235 hrsz. ingatlanok.

A Határozat végrehajtásának határideje 2022. szeptember 30.

A Határozatot előterjesztő képviselőkkel történő szakmai egyeztetés keretében meghatározásra került az átsorolással elérendő cél, mely alapja a településrendezési lehetőségek pontos meghatározásának. Az egyeztetések alapján mindhárom terület esetében a településrendezési cél az intenzív beépítési lehetőség visszaszorítása, a lakosságot kiszolgáló, rekreációs, illetve zöldfelületi területek növelése.

Jelen döntés előkészítő vizsgálati anyag, az előzetes egyeztetések alapján, a Határozat tárgyát képező területek átsorolásának településrendezési lehetőségeit és feltételeit mutatja be.

## II. Halomi úti terület

### II.1. Előzmények, terület bemutatása

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 44/2009. (II.25.) számú határozatával 2009. évben jóváhagyta a településrendezési szerződés megkötését a terület fejlesztése érdekében a Budapest Főváros XVIII. kerület Ganz Ábrahám utca – Kerékkötő u. – Közigazgatási határ – Halomi út által határolt tömbre a területet fejleszteni kívánó beruházóval. A településrendezési szerződés (TRSZ) 2009. július 10. napján jött létre.

A TRSZ alapján a Képviselő-testület a 40/2009. (XI.17.) önkormányzati rendeletével elfogadta a Budapest Főváros XVIII. Kerület Halomi út – Ganz Ábrahám utca menti lakóterület – Kerékkötő utca – Közigazgatási határ által határolt területre vonatkozó szabályozási tervet (korábbi 91. számú szabályozási terv). A szabályozási tervnek köszönhetően, az addig beépítésre nem szánt (mezőgazdasági) övezetben lévő területen lakó célú fejlesztés megvalósítására nyílt lehetőség. Azonban az eredménytelenül eltelt évek után, érdekmúlás okán a Képviselő-testület a 41/2018. (II.15.) számú határozatával úgy döntött, hogy a TRSZ-től az Önkormányzat eláll, és egyoldalú nyilatkozatával a szerződést megszüntette (felbontotta).

A TRSZ megszüntetése miatt a szabályozási terv sürgőssé, elavulttá vált, így a területen az állandóság biztosítása érdekében a szabályozási terv felülvizsgálatáig, de legfeljebb 3 évig a Képviselő-testület a 14/2018. (VI.05.) számú rendelettel változtatási tilalmat rendelt el a területre. A változtatási tilalom 2021. május 6-án járt le.

A terület tulajdonosai újabb telepítési tanulmányterv kidolgozásába kezdtek, melynek célja a korábbi szabályozásnál visszafogottabb intenzitású lakóterület kialakítása volt. A lakó célú fejlesztésről szóló tanulmányterv azonban a megváltozott településfejlesztési szándékok miatt nem került a Képviselő-testület napirendjére, a terület hasznosításáról szóló egyeztetések eredménytelenek voltak.

A tulajdonosok véleményének kikérése után a Képviselő-testület a 86/2020. (VII.02.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Csőszkunyó utca - Halomi út –

Kerülethatár – Kerékkötő út által határolt területen a lakó funkciótól eltérő, gazdasági funkció megvalósítását támogatja, ennek érdekében felhatalmazta a polgármestert a terület tulajdonosaival kötendő településrendezési szerződés és az azt megalapozó új tanulmányterv kidolgozásának kezdeményezésére.

Az új tanulmányterv készítésére irányuló kezdeményezések azonban nem vezettek eredményre, a terület szabályozásának felülvizsgálatára alkalmas tanulmányterv a mai napig nem készült el.

## II.2. Jelenlegi Szabályozás

A 2022. április 8. napján hatályba lépett KÉSZ-ben az érintett terület szabályozása a jogszabályi hierarchiának megfelelően, a magasabb szintű településrendezési eszközök keretein belül került kidolgozásra.

A Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT) és az 5/2015. (II.16.) Főv.Kgy. rendelettel elfogadott Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (a továbbiakban: FRSZ) előírásai szerint a terület Lk kisvárosias lakóövezeti besorolású, melyen belül legalább 5% közpark és 5% Vi vegyes intézményi terület kijelölése szükséges.

A KÉSZ-ben tehát ennek megfelelően lettek a területre az övezetek megállapítva, azonban a korábbi, 91. számú szabályozási tervben kijelölt, területet feltáró közterületeket, utakat, telektömböket nem állapítottunk meg, vagyis részletes szabályozás nem került kidolgozásra.

A KÉSZ-ben továbbá a területre egy speciális jelölés és előírás is megállapításra került, mely szerint a **terület beépítése csak a Képviselő-testület által elfogadott telepítési tanulmányterv alapján, településrendezési szerződés megkötését követően, a KÉSZ módosításával válik lehetségessé.** Ez azt jelenti, hogy bár a terület jelenleg beépítésre szánt övezetben található, de azon építési tevékenységet végezni a KÉSZ módosítása nélkül (vagyis a Képviselő-testület erre irányuló külön döntése nélkül) nem lehetséges.





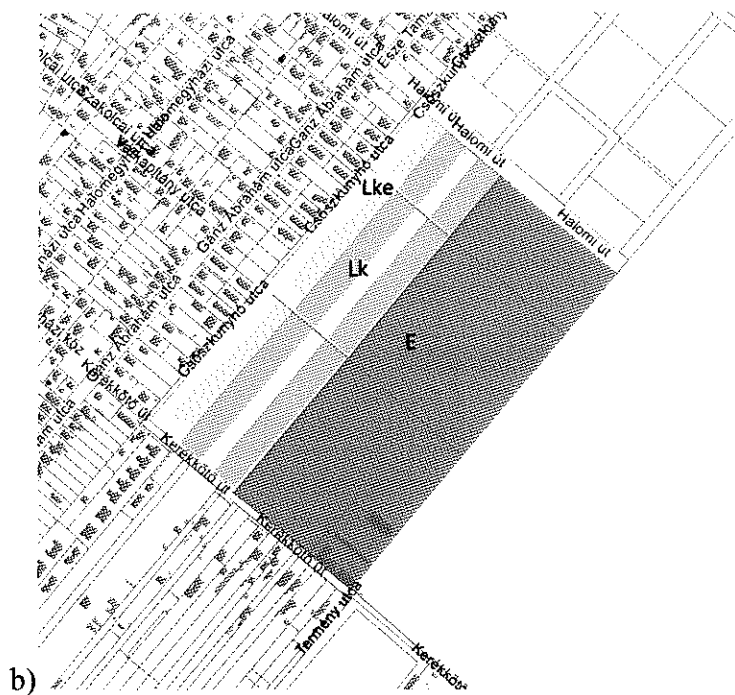
### II.3. Átsorolási lehetőségek

Az előzetes képviselői egyeztetések alapján a területtel kapcsolatban két féle cél fogalmazódott meg: *a)* a beépítés lehetőségének egyértelmű csökkenése vagy megtiltása, a 91. számú szabályozási terv előtti állapot visszaállítása; *b)* a terület melletti lakó környezet megóvása, a lakó környezethez illeszkedő terület felhasználás a kertvárosi lakórész befejezésével.

a) A jelenlegi beépítésre szánt övezeti besorolás előtt a terület beépítésre nem szánt övezet (mezőgazdasági) terület felhasználási egység volt. Amennyiben a cél a terület beépíthetőségének megtiltása, az eredeti állapot visszaállítása, úgy a területet ismét ki kell vonni beépítésre szánt terület felhasználási egységből és beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni. Beépítésre nem szánt övezet lehet:

- mezőgazdasági,
- erdő (védelmi, rekreáció vagy egyéb erdő),





A ba) verzió esetén kb. 25 új kertvárosias telek jöhetne létre, melyen a várható lakásszám nem lépné túl az 50 új lakást, így ez esetben a népesség növekedése nem generálná az alapintézmény-fejlesztés szükségességét a jelenlegihez képest.

A bb) verzió esetében a várható lakásszám elérheti a 250-300 új lakást, mely megvalósulása esetén már felvetheti az alapintézmény-fejlesztés szükségességét.

Tekintettel arra, hogy a magasabb szintű településrendezési eszközök (TSZT és FRSZ) a területet beépítésre szánt övezetbe sorolják, így annak módosítására a fővárosi településrendezési eszköz (TSZT) előzetes módosítása után nyílik lehetőség.

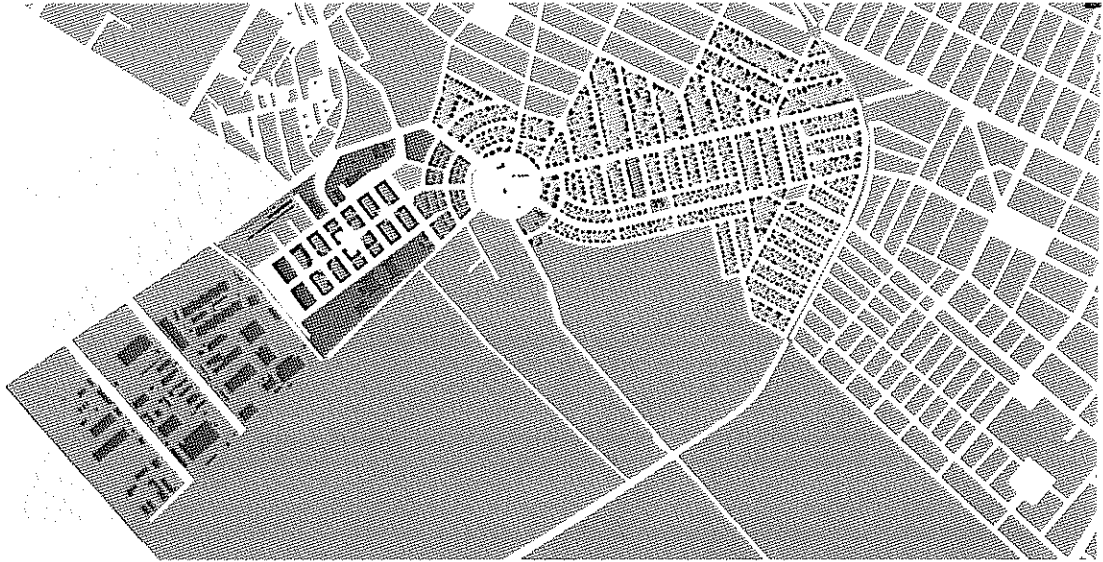
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MoTrt.) rendelkezései értelmében új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb nem jelölhető ki - csak az állami főépítész területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján - így az érintett terület beépítésre szánt területből való kivonása után a jövőben vélhetően nem lesz mód újra beépítésre szánt övezetbe sorolni.

### III. Margó Tivadar utca terület

#### III.1. Előzmények, terület bemutatása

A funkcióváltás javaslatával érintett terület a Gloriett-telep településrészen található. A telepen változatos beépítés alakult ki. A kertvárosias lakórészek mellett kialakult a lakótelepi beépítési forma és a kettő közötti átmenetet biztosító, többlakásos- csoportházas beépítés is. A lakótelep egészében téglalap alapelrendezésű, ezen belül merőleges utcahálózattal felosztott egységekből áll. A szintszámok változatosak: F+3 szinttől F+6 szintig terjednek. A városrész központi tere a Gilice tér, melytől keletre kertvárosias beépítés található, a kertvárostól délre erdőterület van. A terület nyugati oldalán ívesen vezetett sorházas beépítés veszi körül. A sorházas beépítéstől nyugatra helyezkedik el a Gloriett-lakótelep szabályosan szerkesztett, több ütemben (1990 körül, illetve a 2000-es évek elején), 3-4 emeletes épületekkel beépített területe.

A lakótelep tengelye a Sina Simon sétány, amelyre az egyes épületek által formált keretes beépítésű tömbök szimmetrikusan helyezkednek el, a sétány központi részén, a Goroszló utca keresztezésénél parkosított teresedéssel. A lakóteleptől északra kereskedelmi-szolgáltató terület alakult ki. A városrész északi oldalán kerületünk egyik legnagyobb közparkja, a Turul domb, illetve a Bókay kert helyezkedik el.

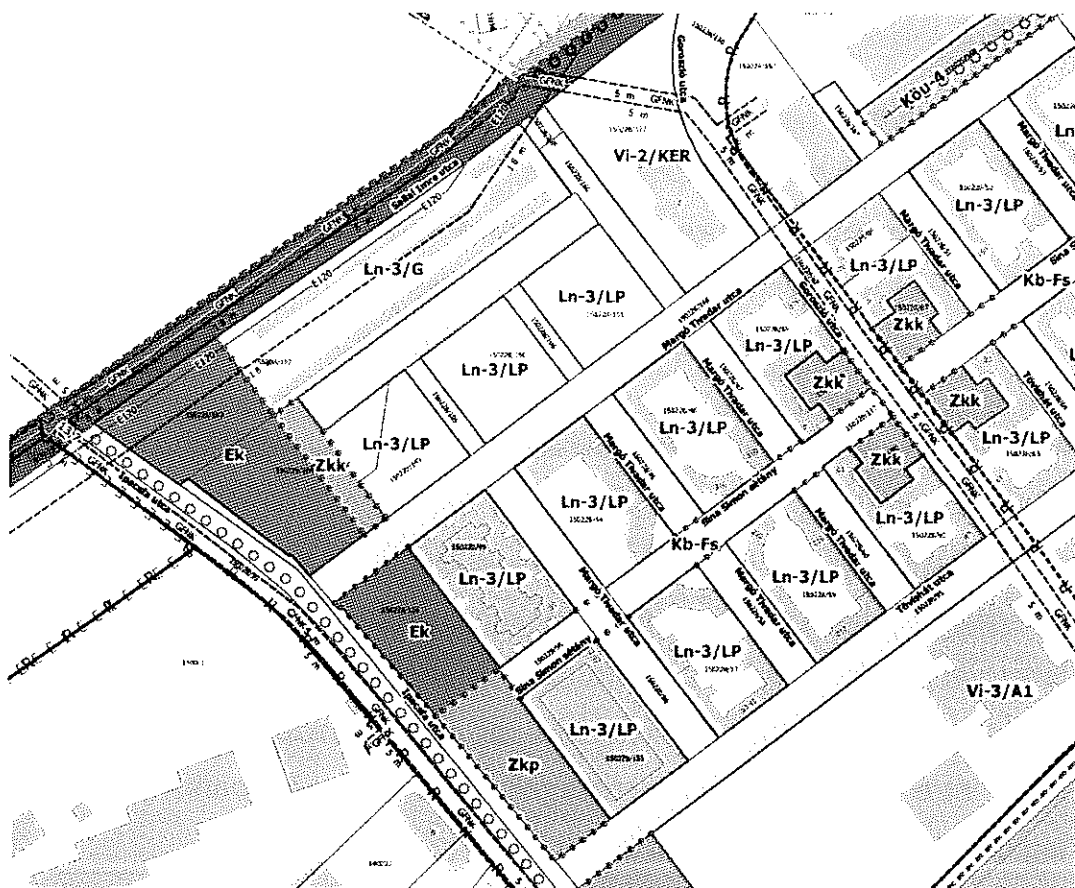


A Gloriett-lakótelep északi oldalán, a Méta utcától dombgarázsokkal elválasztva három nagy méretű építési telek található, melyek beépítése a lakótelep építésével nem történt meg, azok üresen maradtak az elmúlt évekig. Az építési hullámnak köszönhetően, ezen a területen is megjelent az építési szándék, és a három önkormányzati tulajdonú telekből kettő, értékesítésük után beépítésre került a lakótelepi övezeti előírásoknak megfelelően, intenzív társasházias beépítéssel. A második ütem építése még jelenleg is zajlik, a kivitelezés befejezésével a két telken összesen kb. 200 új lakás épül fel. A harmadik önkormányzati tulajdonú telek értékesítésére nem került sor.



### III.2. Jelenlegi szabályozás

Az Étv. előírásai alapján a tervezett KÉSZ megalkotásakor a TSZT besorolásához kellett igazodnunk, vagyis a területen Ln-3/LP nagyvárosias lakóterület/lakótelep övezet került kijelölésre.



Az övezet a még beépítetlen, harmadik telken szintén magas intenzitású, társasházias beépítésre ad lehetőséget:

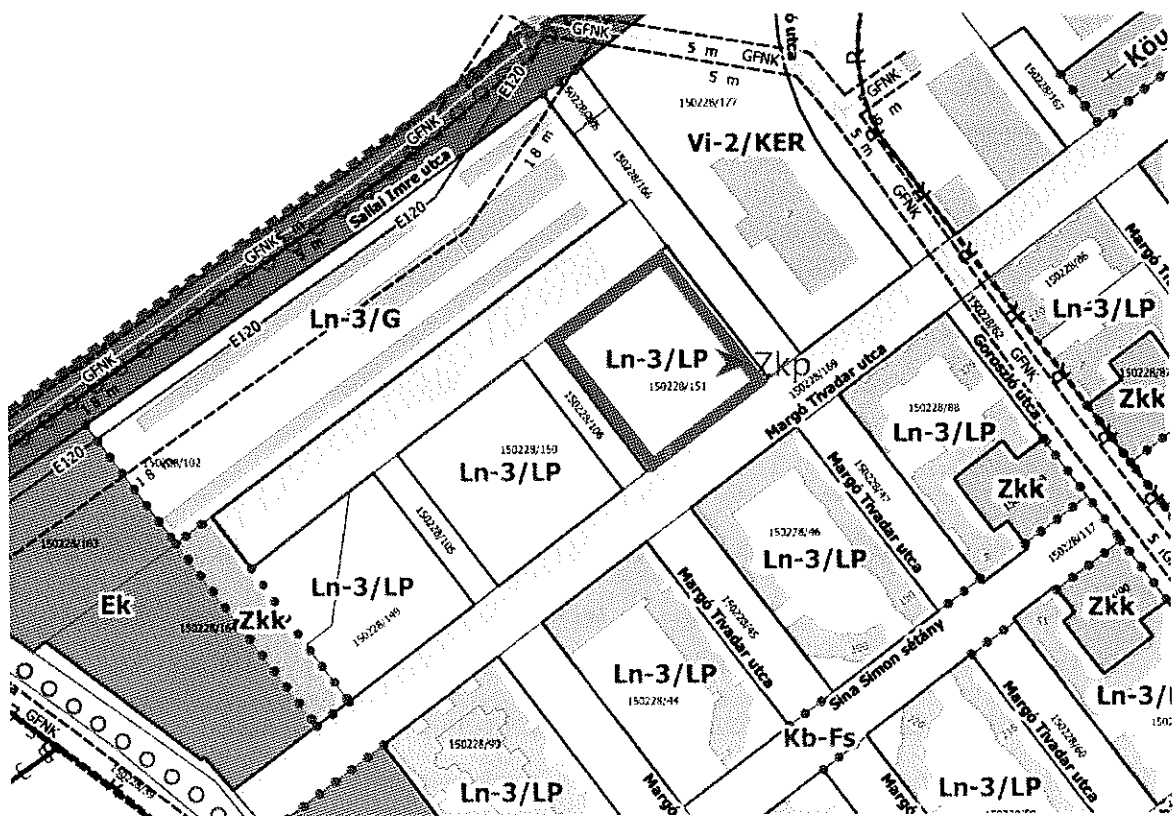
Ln-3 Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
			Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		általános	parkolásra fordítható többlet
Ln-3/LP	3000 m <sup>2</sup>	Z	45%	50%	4,5 m	16,5 m	40%	2,5	0,5

A jelenleg hatályos szabályozás szerint a felépült kb. 200 új lakás mellé a harmadik telekre még további kb. 120-125 lakás építhető, mellyel együtt a három telken összesen kb. 320 új lakás létesülne. A várható lakásszám alapján a népességnövekedés okozta alapintézményi-igényt azonban a környező lakótelepeken meglévő intézmények - azok jelenlegi kapacitása és kihasználtsága miatt - vélhetően fogadni tudják.

### III.3. Átsorolási lehetőségek

A képviselők egyeztetései alapján a területtel kapcsolatban megfogalmazódott cél a lakótelepi környezet humanizálása, a további intenzív beépítés megakadályozása, a meglévő és az új lakások lakói számára közpark létesítése, vagyis a beépítésre szánt terület felhasználási egységből való kivonás.

A képviselők által megfogalmazott cél alapján a területet lakótelepi közterület (Kb-Ltp), közkert vagy közpark (Zkk, Zkp) övezetbe lehetne sorolni, mely a TSZT módosítása nélkül, a KÉSZ módosításával is megtehető. Ezen, jellemzően pihenésre szolgáló városi zöldterületeken alacsony (3-5%) beépítési mutató mellett lehet vendéglátó vagy kiszolgáló építményt elhelyezni, a fennmaradó területeken pedig parkosított vagy funkcionális (pl. sport, játszó, szabadidős) zöldfelületet lehet létrehozni. A fenti lehetőségek közül a Zkp közpark kijelölése illeszthető leginkább a megfogalmazott célhoz.





## IV. Alacskai terület

### IV.1. Előzmények, terület bemutatása

Az Alacskai út – Iharos Sándor - Határ út - Nemes utcák által határolt területet (mely magában foglalja az Alacskai úti lakótelepet is) az önkormányzat 2012 tavaszán Krepuska Gézáról nevezte el. 1988-1991 között épült meg a paneles lakótelep. A 1991-ben elnevezett utcák a Krepuska-féle imrei erdőben honos fákról kapták nevüket. A korábbi tervek szerint a lakótelep utcáiban olyan fákot ültetnek, amelynek nevét az utca viseli.

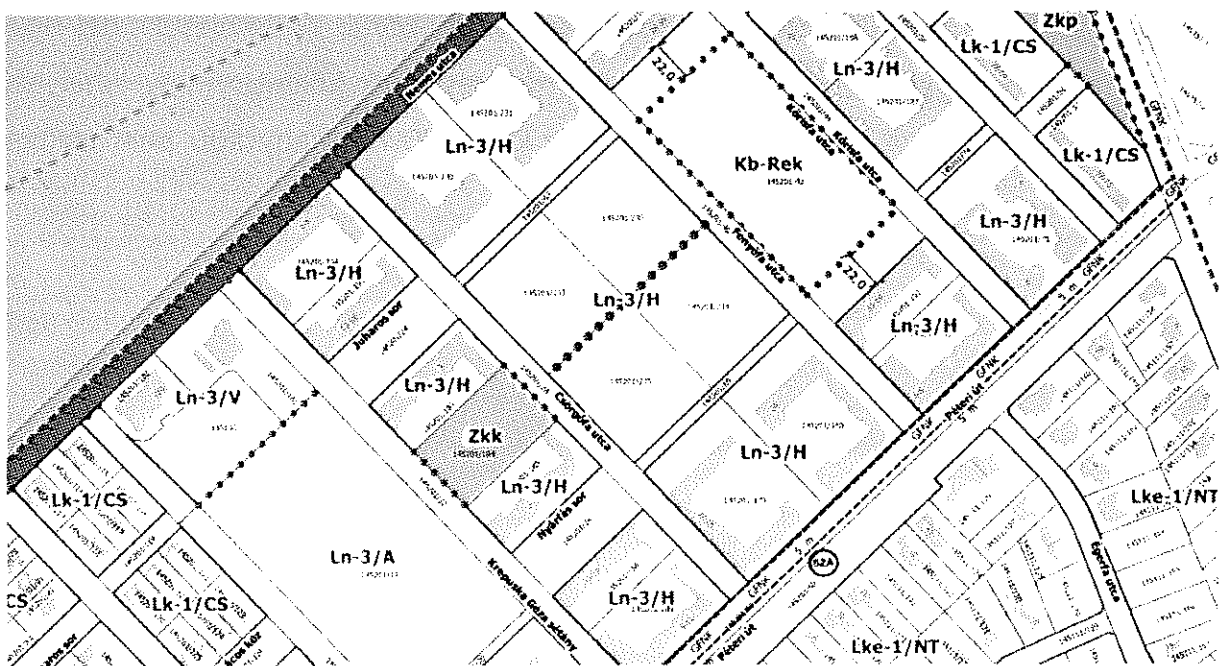
A lakótelep folytatásaként épült meg az Elefánt lakópark. A Péteri úton túl, délkelet felé családi házas beépítéssel folytatódik a telep beépítése. A területen az utóbbi évtizedben egyre több sorházat és szabadonálló kertes házat emeltek. Déli részén nagyobb, még beépítetlen, de folyamatosan beépülő kertvárosias lakóterület található.

A képviselői javaslattal érintett terület a lakótelep középső részén lévő, még be nem épült négy üres telek, melyek az önkormányzat és a Főváros közös tulajdonában állnak. A beépítetlen területet keretes beépítésű lakótelep, valamint észak-kelet felől játszótér és sportpark veszi körül. A területtől dél-nyugatra található nagyméretű, fővárosi tulajdonú üres telek közintézmény elhelyezésére kijelölt terület. A két üres területet egy kb 2.900 m<sup>2</sup> nagyságú park-terület köti össze.



#### IV.2. Jelenlegi szabályozás

A TSZT és FRSZ keretszabályai alapján a KÉSZ a területet Ln-3/H nagyvárosias lakóterületbe sorolta.



Az övezetben a környező lakótelepi beépítéshez hasonló intenzitású, társasházias beépítésre van lehetőség.

Ln-3 Építési övezet: jefe		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		Általános	parkolásra fordítható többlet
1	Ln-3/LP	3000 m <sup>2</sup>	Z	45%	50%	4,5 m	16,5 m	40%	2,5	0,5
2	Ln-3/H	2000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	3,0 m	13,5 m	40%	2,0	0,5

A jelenlegi szabályozás a négy üres telken kb. 300-350 új lakás létesítésére ad lehetőséget. Az Almáskerti, folyamatosan beépülő lakóterületek várható népességnövekedésével együtt, az így létrejövő lakásszám várhatóan alapintézmény-fejlesztést tesz szükségessé.

#### IV.3. Átsorolási lehetőségek

A képviselőkkel folytatott egyeztetések alapján a területtel kapcsolatban megfogalmazódott cél a lakótelepi terület további intenzív beépítésének megakadályozása, a lakótelep, illetve a területtől délre folyamatosan beépülő kertvárosias lakóterület meglévő és új lakói számára nagy zöldfelülettel rendelkező, rekreációt szolgáló terület kialakítása. Ezt a településfejlesztési célt a terület különleges beépítésre nem szánt rekreációs (Kb-Rek) övezetbe sorolásával lehetne biztosítani.



A módosításra irányuló településrendezési eljárásokhoz a hatályos jogszabályoknak megfelelő tartalmú alátámasztó szakmai anyagot és terveket kell készíttetni a megfelelő jogosultságokkal rendelkező tervezőkkel.

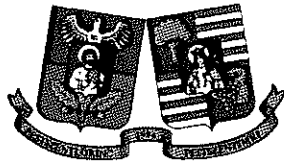
A településrendezési eszközök egy eljárásban - egy dokumentációval történő - módosításának költsége előzetes becslésünk alapján kb. 13-15.000.000,- Ft-ra becsülhető.

Amennyiben területenként történne a településrendezési eszközök módosítása, külön- külön eljárásban - úgy várhatóan a TSZT módosítást igénylő esetben a dokumentálás költsége becslésünk alapján kb. 8-10.000.000,- Ft, a TSZT módosítást nem igénylő esetekben területenként (tehát 2 x) kb. 5.000.000,- Ft lenne.

A településrendezési eszközök módosításának pontos költség-meghatározásához árajánlat kérése szükséges.

Budapest, 2022. április

Baksa-Valánszki Sára  
osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET  
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMREI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
**FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS FŐOSZTÁLY**  
**Főépítészeti Osztály**

1184 Bp., Üllői út 400. ✉:1675 Bp. Pf. 49. ☎:296-1300

---

**Tárgy:** Feljegyzés a Kerületi Építési Szabályzat megalkotásához elkészített megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználásáról

## FELJEGYZÉS

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) megalkotásához elkészített, 5 évnél nem régebbi megalapozó vizsgálat a Képviselő-testület 19/2022. (III.3.) számú határozatával érintett területekre vonatkozó övezeti módosítás céljából történő KÉSZ módosítása érdekében indított eljárásban felhasználható. Az alátámasztó javaslati munkarészt a módosítások jellegének megfelelő részletezettséggel szükséges kidolgozni.

Budapest, 2022. szeptember 5.

Jankovits Vera

főépítész