

BPI8
PEST SZENTLŐRINC
SZENTIMRE



**BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-
PESTSZENTIMRE HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK (BP18 KÉSZ)
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA TÖBB TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN**

MEGRENDELŐ

Budapest Főváros XVIII.
kerület Pestszentlőrinc-
Pestszentimre
Önkormányzata

TERVEZŐ

URBABITÁS Tervező és
Tanácsadó Kft.

Budapest, 2023. február

**BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESZSZENTIMRE HATÁLYOS
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK (BP18 KÉSZ) RÉSZLEGES
MÓDOSÍTÁSA TÖBB TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN**

TERVEZŐK NÉVSORA



Településrendezési tervező,
ügyvezető:

Településrendezési
munkatárs:



Közlekedéstervező:

URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

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

Tel/fax: 466-2018, 466-4220

e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,

honlap: www.urbanitas.hu

Vojnits Csaba Ferenc

Terv. jog.: TT 01-6112

Vojnits Csaba Ferenc

Bertyák Ágnes

okl. településmérnök

Bertyák Ágnes

**Közlekedés Fővárosi Tervező
Iroda Kft.**

1052 Budapest, Bécsi utca 5.

Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006

honlap: www.kozlekedes.hu

Rohrer Ádám

01-3157 Terv. jog.: Tkö

Rohrer Ádám

A dokumentáció elkészítéséhez felhasználásra kerültek a hatályos ITS Megalapozó munkarészei (2021), valamint a hatályos BP18 KÉSZ Megalapozó munkarészei is.

BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESZSZENTIMRE HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK (BP18 KÉSZ) RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA TÖBB TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

TARTALOMJEGYZÉK

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

BEVEZETÉS

I. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

- 1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA
- 1.2. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN
- 1.3. A TERVEZÉSI TERÜLETEK VISZONYA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEKKEL ÉS AZOK RENDEZÉSI TERVEIVEL
- 1.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN
- 1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN
- 1.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI
- 1.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK GAZDSÁGI VISZONYAI
- 1.8. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA
- 1.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA
- 1.10. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA
- 1.11. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA
- 1.12. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT
- 1.13. KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT
- 1.14. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELYEK VIZSGÁLATA
- 1.15. A VÁROSI KLÍMA VIZSGÁLATA

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

- 3.1. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ
- 3.2. A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

4. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA

5. SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

- 5.1. SZABÁLYOZÁSI TERVET IS ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK
- 5.2. A KÉSZ SZÖVEGES MUNKARÉSZEIT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

6. A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

- 6.1. A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS A ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK IGAZOLÁSA

7. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 7.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

MELLÉKLETEK

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS



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

1184 Bp., Üllői út 400. ☎:1875 Bp. Pf. 49. 📠:298-1300

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

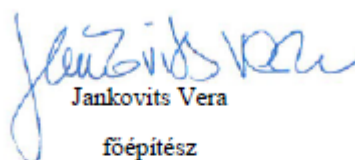
FELJEGYZÉS

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 és alátámasztó javaslat a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása, illetve a szabályozási vonal vonalvezetésének kialakult állapotnak megfelelő módosítása céljából történő KÉSZ felülvizsgálata, korrekciója érdekében indított eljárásban felhasználható.

Budapest, 2022. július 21.




Jankovits Vera
főépítész

E-mail: uszi@bp18.hu
www.bp18.hu



BEVEZETÉS

Hatályos településrendezési eszközök:

Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét (az alábbiakban: TSZT) a Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozatával, míg a Fővárosi Rendezési Szabályzatot az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendeletével hagyta jóvá. A dokumentumok azóta többször módosultak és 2017-ben, valamint 2021-ben [364/2021. (II. 24.)] nagyobb felülvizsgálaton is átestek.

Pestszentlőrinc-Pestszentimre területén jelenleg két Kerületi Építési Szabályzat van hatályban. A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér Kerületi Építési Szabályzatáról (BUD KÉSZ) szóló 6/2022. (III.09.) önkormányzati rendelet, valamint a repülőtéren kívül, a teljes kerületre vonatkozó Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról (BP18 KÉSZ) szóló 5/2022. (III.09.) önkormányzati rendelet. Jelen dokumentumban meghatározott tervezési feladat keretében a BP18 KÉSZ előírásai és annak 3. mellékletét képező egyes Szabályozási tervlapjai kerülnek módosításra.

A jelen tervezési feladathoz kapcsolódó megbízás:

Jelen dokumentum a BP18 KÉSZ módosításához készült, Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata megbízásából. A hatályos településrendezési tervek módosítását az önkormányzathoz beérkezett tulajdonosi/fejlesztői megkeresések és az önkormányzat által megfogalmazott változtatási javaslatok indokolták.

Három terület esetében merült fel területi jellegű módosítási igény, melyeket a helyi Önkormányzat előzetesen támogatott. Ezek:

- 1. számú terület:** A Pestszentlőrinci temetőtől északra húzódó Nefelejcs utca szabályozási vonalának korrekciója a kriptasor figyelembevételével, a meglévő temető-kerítés kialakult állapota szerint.
- 2. számú terület:** A Vasút utca 50b. házzám előtti szabályozási vonal korrekciója.
- 3. számú terület:** Tervezett belterület határ vonalának módosítása az Alacskai utca környezetében.

Ezeken felül további kilenc – szöveges jellegű – módosítási igény fogalmazódott meg, melyek a hatályos Kerületi Építési Szabályzat előírásaira vonatkozóan, valamint a Szabályozási terv elemi módosítását nem igényelve állapítanak meg szükséges változtatásokat. Ezek a következők:

- 1. számú módosítási igény:** A megfelelő értelmezhetőség és használhatóság érdekében szükséges új fogalom meghatározások beépítése a KÉSZ-be a „kistestű haszonállatra”, valamint a „nagytestű haszonállatra” vonatkozóan.
- 2. számú módosítási igény:** A visszaélések megelőzése érdekében szükséges a rendelet 8.§ (3) bekezdésének kiegészítése, hogy azt csak a jogszerűen kialakult állapotok tulajdonjogi rendezésére vonatkozóan lehessen alkalmazni a jogalkotói szándékoknak megfelelően.
- 3. számú módosítási igény:** A Vth övezetekben jellemzően vegyes épületek épülnek, ahova nem indokolt a 20.§ (14) bekezdésében megfogalmazott korlátozás kiterjesztése, ezért a korábbi szabályokhoz igazodva szükséges a korrekció.
- 4. számú módosítási igény:** Az övezeti paraméterek és a rendeleti előírások összehangolása érdekében szükséges a 24.§ (5) bekezdésének kiegészítése.

5. számú módosítási igény: Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-szel kijelölésre kerültek az alintézményi funkciók ellátására új alintézményi övezetek is a meglévő lakóterületeken, így a meglévő lakótelkek használhatóságának biztosítására szükséges az Lke-1/A jelű építési övezetre vonatkozó előírások kiegészítése.

6. számú módosítási igény: A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó előírás [45.§ (3)] korrekciója. A korábbi szabályoknak megfelelő kiegészítés, pontosítás.

7. számú módosítási igény: Az erdő övezetek védelme és fenntartása, a telkek felaprózódásának és beépülésének elkerülése, valamint az almáskerti meglévő gyümölcsös területek használhatósága érdekében szükséges a közjóléti erdőterületekre vonatkozóan az KÉSZ 57.§-nak részleges módosítása és kiegészítése.

8. számú módosítási igény: Az erdő övezetek védelme és fenntartása, a telkek felaprózódásának elkerülése érdekében szükséges a védelmi erdőterületekre vonatkozó 58.§ kiegészítése.

9. számú módosítási igény: A KÉSZ 2. mellékletét képező, az építési övezetek és övezetek határértékeit meghatározó táblázatokról hiányzik a Gksz-2/5 jelű építési övezet, melynek pótlása a többi Gksz-2 jelű építési övezethez illeszkedő paraméterekkel szükséges.

Jelen eljárásban a felsorolt előzetes módosítási szándékokon felül, az előzetes lakossági észrevételek során beérkezett vélemények alapján a Kerületi Építési Szabályzat szövegében további szöveges pontosítások is átvezetésre kerülnek, mely módosításokhoz nem kapcsolódnak a Szabályozási tervet is érintő rajzi módosítások és melyek nem eredményeznek bármely a területi mérleget, vagy bármely magasabb szintű jogszabályban meghatározott kimutatást befolyásoló módosulást.

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeinek részleges módosításával az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

Jogszabályi környezet:

A tervezési feladatot az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készítettük el, illeszkedve Budapest Főváros XVIII. kerület, Pestszentlőrinc-Pestszentimre kialakult tervrendszeréhez.

Az eljárásra vonatkozó megállapítások:

A hatályos településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-ában meghatározott egyszerűsített eljárás keretében történik.

I. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA



1. ábra: Budapest XVIII. kerület, Pestszentlőrinc-Pestszentimre elhelyezkedése, lehatárolása

Budapest Főváros XVIII. kerülete 1950. január 1-jén alakult Pestszentlőrinc és Pestszentimre korábbi különálló települések egyesítése és azok Budapesthez való csatolása által. Pestszentlőrinc-Pestszentimre a Főváros dél-keleti határkerülete, melyet északról a X. és a XVII. kerület, délről a XIII. kerület, nyugatról a XIX. és a XX. kerület, míg keletről Vecsés és Gyál település határolja. Legjellegzetesebb táji-morfológiai adottsága a csupán alig tagolt Pesti-síkság. A kerület településhálózati szerepét a Budapesten belüli elhelyezkedésén felül elsősorban az agglomerációval határos helyzete és fontos közlekedési hálózati elemi határozzák meg. Több országos közúti közlekedési (Ferihegyi repülőtérre vezető út), vasúti (Budapest – Ceglédi és Budapest – Lajosmizsei vasútvonal) és légi közlekedési elem (Liszt

Ferenc Nemzetközi Repülőtér) is érinti, ugyanakkor összvárosi szintű szerkezeti kapcsolatokkal (pl. az Üllői út) is rendelkezik. Ezen meghatározó infrastrukturális elemek gyakran a kerület egyes városrészeinek határait is képezik.

A módosítással érintett területek:

Az egyes módosítással érintett területek a XVIII. kerület 3 városrészét érintik, melyek a következők: Miklóstelep; Újpéteritelep; Almáskert.

1. számú terület: Nefelejcs utca

Érintett hrsz: 155752; 155751; 155056
Módosítási igény: Szabályozási vonal korrekció

2. számú terület: Vasút utca 50b.

Érintett hrsz: 143221; 144322
Módosítási igény: Szabályozási vonal korrekció

3. számú terület: Alacskai utca és környezete

Érintett hrsz: 0156042; 0156043/3; 0156045; 156046/1; 0156066; 0156080 közötti terület
Módosítási igény: Tervezett belterület határ vonalának módosítása



KERÜLETRÉSZEK

- | | | |
|------------------|----------------------------|--|
| 1. Erzsébettelep | 9. Ganztelep | 17. Halmierdő |
| 2. Bélatelep | 10. Liptáktelep | 18. Kossuth Ferenc-telep |
| 3. Ferihegy | 11. Havanna-lakótelep | 19. Újpéteritelep |
| 4. Rendessytelep | 12. Szent Lőrinc-lakótelep | 20. Krepuska Géza-telep (Alacskai úti lakótelep) |
| 5. Lakatostelep | 13. Bókaytelep | 21. Belsőmajor |
| 6. Lónyaytelep | 14. Gloriet-telep | 22. Erdőkert |
| 7. Miklóstelep | 15. Szent Imre-kertváros | 23. Almáskert |
| 8. Szemeretelep | 16. Ganzkertváros | |

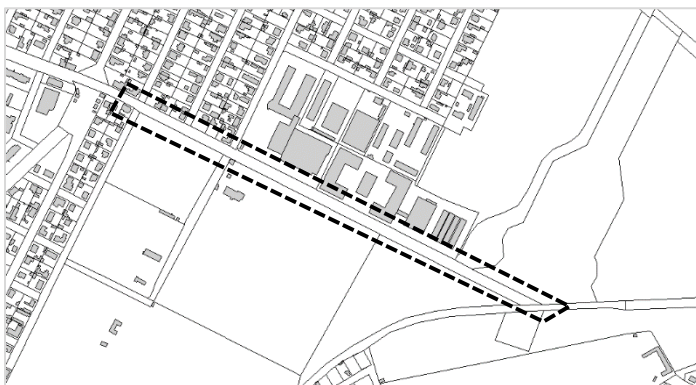
2. ábra: A módosítással érintett területek elhelyezkedése a kerületen belül.

1.1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 1. SZÁMÚ TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS KAPCSOLATAI

A tervezési terület a Nefelejcs utca a Reményik Sándor utcától keletre eső szakaszát foglalja magába, mely Pestszentlőrinc-Pestszentimre Miklóstelep városrészében helyezkedik el. A vizsgált terület környezetében főként gazdasági funkciójú területek, valamint sportpálya és a Pestszentlőrinci temető területe található. Keletre továbbá kihasználatlan, barnamezős területek, míg nyugatra lakóterületek húzódnak.



A Nefelejcs utca nyugat felé településszerkezeti gyűjtőútként funkcionál, valamint a Haladás utcával és a Ráday Gedeon utcával létesít összeköttetést. Ezek másodrendű főutak és az Üllői út és a Gyömrői út között biztosítanak kapcsolatot. A Nefelejcs utca kelet felé jelenleg zsákutcaként végződik.



3. ábra: Az 1. terület bemutatása (alaptérkép, Google Maps)

A tervezési terület és környezete a hatályos fővárosi településszerkezeti

terv szerint K-T jelű temető területe; Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület és KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásba sorolt. A hatályos Szabályozási terven a Nefelejcs utca kerületi jelentőségű útként (Kt-KÖu) jelölt, melyet északról Gksz-2/1 jelű, míg délről K-T jelű építési övezetek kísérnek.

Jelen módosítás keretében a Nefelejcs utca szabályozási szélességének és ezáltal szabályozási vonalának korrekciója tervezett a kialakult állapotok (kerítésvonal, kripta) figyelembevételével.

1.1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 2. SZÁMÚ TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS KAPCSOLATAI

A tervezett módosítással érintett terület a Vasút utca 50b. szám alatti ingatlant (144322 hrsz), valamint a Vasút utca telkét érinti (143221 hrsz), melyek a XVIII. kerület Újpéteritelep városrészében találhatók Pestszentimre vasútállomás közvetlen környezetében. A vizsgált terület és környéke többnyire lakóterületeket foglal magába, melyet egy-egy kereskedelmi, szolgáltató vagy intézményi funkciójú épület gazdagít főként a közeli Nemes utca mentén, mely Pestszentimre központi tengelyének tekinthető.

A Vasút utca nyugat felé közvetlen összeköttetést biztosít a Nemes utcával (II. rendű főút), melyen keresztül dél felé elérhető a Dózsa György út (településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút) és a Nagykőrösi út (II. rendű főút), míg észak felé a Királyhágó utcán keresztül az Üllői út (II. rendű főút). Ezáltal mind Budapest belsőbb kerületei, mind a környező települések könnyen elérhetők. Szintén a vizsgált terület közvetlen környezetében található a Budapest – Lajosmizse vasútvonal, és annak Pestszentimre megállója.



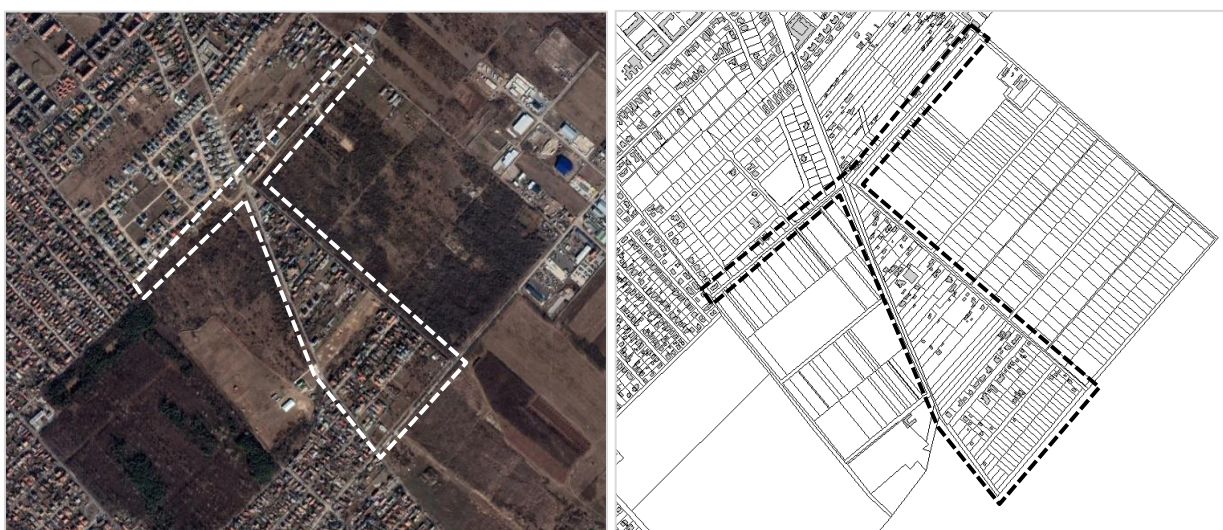
4. ábra: A 2. terület bemutatása (alaptérkép, Google Maps)

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv szerint Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületbe sorolt, melyen kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása jelölt. A vizsgált terület a hatályos Szabályozási terv szerint Vi-2/N jelű építési övezetbe sorolt, a Vasút utca kerületi jelentőségű út (Kt-KÖu).

Jelen módosítás keretében a Vasút utca és a Vasút utca 50b. telket érintő szabályozási vonal korrekciója tervezett a kialakult állapot figyelembevételével.

1.1.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT 3. SZÁMÚ TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS KAPCSOLATAI

A tervezési terület az Alacskai út környezetét foglalja magába (Termény utca – Kerékvágás út – Aratás utca (városhatár) – Alacskai út – 0156080 hrsz-ú közterület), mely Pestszentlőrinc-Pestszentimre Almáskert városrészében található, dél-kelet felé haladva érintve a szomszédos Gyál és Vecsés településeket. Az Alacskai út környezetében főként átalakuló zártkerti- és lakóterületek, valamint erdőterületek találhatóak. A Alacskai út észak-nyugat felé a Nemes utcával és a Királyhágó utcával egy körforgalommal találkozik, mely utak egyaránt II. rendű főutak, amelyek a Nagytétényi út (II. rendű főút) és az Üllői út (II. rendű főút) között létesítenek kapcsolatot. Ezek segítségével Budapest belsőbb kerületei és belvárosa, a szomszédos települések, valamint az M5-ös autópálya könnyen elérhetőek. Az Alacskai út dél-kelet felé a Gyál és Vecsés települések között húzódó Határ útban folytatódik.



5. ábra: A 3. terület bemutatása (alaptérkép, Google Maps)

A tervezett módosítással érintett terület a hatályos településszerkezeti terv szerint Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületeket, valamint Ek jelű közjóléti erdőterületeket érint. Előbbiek egy része jelentős változással érintett terület. A hatályos Szabályozási terv szerint a vizsgált terület Lke-1/NT, Lke-1/AT jelű építési övezetet, valamint Ek jelű övezetet határoló közterületeket érint.

A tervezett módosítás keretében a tervezett belterületi határvonal módosítására kerül sor a kijelölt közterületek mentén, igazodva a kerületben kialakult és folyamatosan változó beépítési és beépülési tendenciákhoz.

1.2. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

A magasabb szintű tervek vizsgálata a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) alapján történik, mely magában foglalja a korábban önálló törvényben meghatározott Országos Területrendezési Tervet (OTrT), a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT), valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét (BÜTrT). Az MATrT vizsgálata alapján a következők állapíthatók meg a módosítással érintett területekre vonatkozóan:

Az MATrT 2. melléklete – *Az Ország Szerkezeti Terve* – szerint a módosítással érintett területek mindegyike települési térségbe sorolt, a 3. számú terület ezenfelül kis mértékben mezőgazdasági térség is érinti. Egyéb országos térségi kategóriák és az azokra vonatkozó előírások nem érintik a területeket. Az országos jelentőségű közlekedési hálózatok és energetikai hálózatok elemei a következőképpen érintik a tervezési területeket:

- **1. számú terület:** A vizsgált terület közelében meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya, valamint meglévő főút nyomvonala húzódik.
- **2. számú terület:** A tervezési terület közelében meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya nyomvonala húzódik.
- **3. számú terület:** A tervezési terület Budapest főváros határán található.

Az MATrT 7. melléklete – *A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve* – szerint a módosítással érintett területeket települési, nagy kiterjedésű zöldterületi települési (1. terület) és mezőgazdasági térség (3. terület) érinti. Az MATrT 34. § (2) bekezdése alapján a „[...] 1. mezőgazdasági térség: területfelhasználási kategória, amelybe a kertes mezőgazdasági térségen kívül eső, elsősorban szántó, gyep - ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt; [...] 3. települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a települések összefüggő területi egységet képező, jellemzően beépítésre szánt - ide sorolva a beépítésre nem szánt területek közül az 5 ha-nál kisebb zöldterületeket is - területei tartoznak, kivéve a sajátos területfelhasználású térségbe sorolt beépítésre szánt területeket. [...]” Az MATrT 4.§ 29. pontja szerint: „nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe olyan összefüggő zöldfelületek, valamint a települések szerkezetét befolyásoló kiterjedéssel rendelkező különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt, rekreációs célú területek tartoznak, amelyek a települések szerkezetének meghatározó jelentőségű elemei.”

Jelen módosítás keretében a térségi és a települési területfelhasználási kategóriák nem igényelnek módosítást; új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a települési térség növekményével sem szükséges számolnunk.

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve az Ország Szerkezeti Tervéhez illeszkedve tünteti fel a közlekedési hálózatokat, energetikai hálózatokat és egyedi építményeket. Az egyes tervezési területeket a következő elemek érintik:

- **1. számú terület:** A tervezési terület közelében tervezett térségi szerepkörű összekötő út, valamint meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya ábrázolt.
- **2. számú terület:** A tervezési terület környezetében meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya, valamint tervezett térségi kerékpárútvonal húzódik.
- **3. számú terület:** A vizsgált területet országos vagy térségi infrastruktúra hálózati elem nem érinti, területe a főváros közigazgatási határán fekszik.

MATrT 2. melléklet – Ország Szerkezeti Terve



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

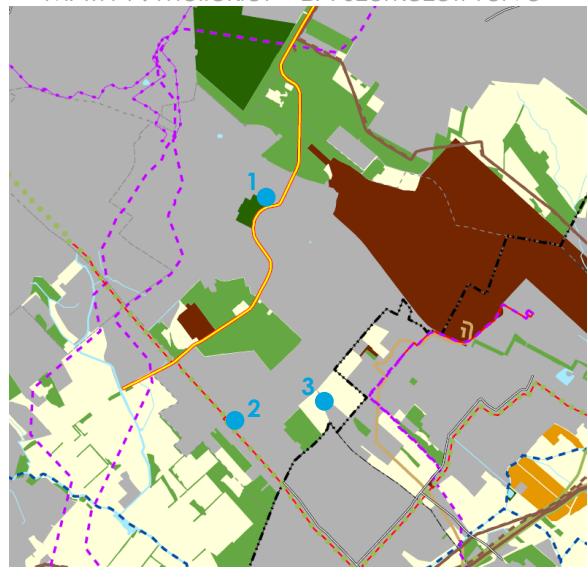
Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- VIT-tározó (meglévő)
- VIT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

MATrT 7. melléklet – BA Szerkezeti Terve



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertes mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználási térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- Térségi jelentőségű P+R parkoló
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
- Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
- Országos kikötő (meglévő)
- Térségi kikötő (meglévő)
- Térségi kikötő (tervezett)
- Kompiátióhely (meglévő)
- Térségi logisztikai központ (meglévő)
- Térségi logisztikai központ (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- 1 millió m³ meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Térségi csatorna (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Térségi hulladékkezelő (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Budapesti Agglomeráció határa
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Kerület-határ
- HÉV-vonal

6. ábra: Az MATrT 2 és 7. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve – A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve – részlet a tervezési területek ábrázolásával

Az MATrT továbbá országos, megyei és kiemelt térségi övezeteket is kijelöl, melyek a törvény egyes mellékleteiben, illetve a területrendezésért felelős miniszter egy külön rendeletében kerültek meghatározásra. Ezek közül a tervezési területeket a következők érintik:

Országos és kiemelt térségi (Budapesti Agglomeráció) övezetek:

- **3/4. melléklet:** Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
Az MATrT 31.§-a (1) bekezdése alapján „A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. [...]”
A főváros és így Pestszentlőrinc-Pestszentimre teljes közigazgatási területe világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett településbe sorolt, aminek pontos kiterjedése meghatározása az MATrT 31.§ (1) bekezdése alapján a hatályos településrendezési eszközökben került kijelölésre. Ezek alapján a tervezési területek egyikét sem érinti világörökségi helyszín határa/védőövezete, vagy világörökségi várományos helyszín határa/védőövezete.
- **3/5. melléklet:** Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
Az MATrT 32. §-a (1) bekezdése alapján „A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. [...]”
Az övezet Budapest teljes területét, így a XVIII. kerületet is lefedi. Az övezet tényleges kiterjedésének lehatárolása a 32. § (1) bekezdés értelmében a hatályos településrendezési eszközökben történt meg, melyek alapján a vizsgált területek egyikét sem érinti honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági (célra szolgáló) terület.

Az MATrT további mellékletei nem érintik a tervezési területeket, ugyanakkor az MATrT 19. § (4) bekezdése és az MATrT 42. § (2) bekezdése alapján, a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendszeresen belvízjárta terület övezetének, a nagyvízi meder övezetének, az ásványi nyersanyagvagyron övezetének, a földtani veszélyforrás terület övezetének és a VTT-tározók övezetének területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. Ez alapján a tervezési területeket a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

Országos övezetek:

- **1/4. melléklet:** Vízminőség-védelmi terület övezete
A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes XVIII. kerület területét lefedi, így a tervezési területek mindegyike érintett. Az MR 5. §-a alapján a következő előírások vonatkoznak az övezetre:
„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

A kerület hatályos településrendezési eszközei az MR. 5.§-nak (1) és (2) bekezdésének megfelelően tartalmaznak vízvédellel érintett területeket és a helyi építési szabályzat is tartalmaz a vízvédellel kapcsolatos előírásokat.

Az egyes tervezési területeket érintően megállapítható, hogy a hatályos TSZT 5. számú szerkezeti tervlapja – Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek – szerint a tervezési területeket vízminőség-védelmi terület övezete érinti. A helyi építési szabályzat és a szabályozási tervek ennek megfelelően tartalmazzák a szükséges lehatárolásokat és vonatkozó előírásokat.

A Budapesti Agglomeráció övezetei:

- **2/1. melléklet:** Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

Az övezet teljes Budapest, így Pestszentlőrinc-Pestszentimre területét lefedi, ezáltal a tervezési területek mindegyike érintett. Az MR. 8.§. értelmében a következő előírások vonatkoznak az övezetre:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A legfrissebb adatszolgáltatás szerint a tervezési területeket bányászati, vagy nyersanyagvagyon-kitermeléshez kapcsolódó terület nem érinti. A TSZT szerint a tervezési területeket alábányászott, alapincézett, vagy rekultiválandó területek nem érintik.

- **2/3. melléklet:** Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

Az övezet a főváros, és így a XVIII. kerület teljes területét lefedi. Az MR. 11. §-a alapján a következő előírások vonatkoznak az övezetre:

„11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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

Budapest, valamint a kerület településrendezési eszközei tárgyalják azokat az adottságokat, melyek földtani veszélyforrások lehetnek. Az egyes tervezési területekkel kapcsolatban megállapítható, hogy azokat csúszásveszélyes, alábányászott, vagy alapincézett terület, valamint feltöltött területek nem érintik.

A jelen módosítás keretében tervezett változtatások jellegükből fakadóan, nem befolyásolják a magasabb szintű terveket. A vizsgált területek ahogy eddig, úgy továbbra is megfelelnek a magasabb szintű tervek előírásainak, mely megfeleltetés az alátámasztó munkarészben kerül kifejtésre.

1.3. A TERVEZÉSI TERÜLETEK VISZONYA A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEKKEL ÉS AZOK RENDEZÉSI TERVEIVEL

A tervezési területek közül mindössze a 3. számú helyezkedik el a kerület dél-keleti határán, ezáltal mind Gyállal, mind Vecsével kapcsolatot létesítve. Gyál város hatályos településszerkezeti terve szerint a vizsgált területtel kertvárosias lakóterületek, míg Vecsés város településszerkezeti terve szerint kereskedelmi, szolgáltató területek találkoznak. A tervezési területen (3. számú) tervezett módosítás azonban jellegéből fakadóan a kialakult állapotot nem befolyásolja, olyan új szerkezeti elemet nem vezet be, mely a szomszédos területek és települések jövőbeni területhasználatára, vagy fejlesztési elképzeléseire hatással lenne, igazából a kialakult állapotokat szándékozik lekövetni.

1.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

Budapest XVIII. kerülete Pestszentlőrinc-Pestszentimre Településfejlesztési Konceptiója (TFK) 2015-ben került elfogadásra, mely 2030-ig fogalmaz meg hosszútávú kerületi célkitűzéseket és irányoz elő egy jövőképet, igazodva a magasabb szintű elképzelésekhez és irányvonalakhoz. A TFK három településfejlesztési elvre építve határoz meg szemléleti alapvetéseket (horizontális célokat), átfogó célokat, valamint tematikus és területi (rész)célokat, melyek megvalósítása által a kerület a jövőben képessé válik a kitűzött jövőkép elérésére.



7. ábra: A TFK-ban meghatározott jövőkép és célrendszer felépítése – Forrás: BP XVIII. kerület TFK, 2015.

A jelen tervezési folyamatban tervezett módosítások jellegükből és méretükből fakadóan a hatályos TFK célrendszerének nem mondanak ellent és nem vetnek gátat.

A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS), melynek felülvizsgálatára 2021-ben került sor, a TFK hosszútávú városfejlesztési céljaira építve fogalmaz meg középtávú – 2027-ig terjedő - programokat és stratégiákat és jelöl ki különböző beavatkozási pontokat, akcióterületeket. A jelenleg hatályban lévő ITS 3 kulcsprojektet, 7 tematikus, komplex projektcsomagot, 3 akcióterületet és 3 hálózatos projektet jelölt ki. Ezek közül az alábbiak érintik a tervezési területeket:

1. számú tervezési területet, vagy környezetét érintően:

- KULCS-2 projekt keretében a volt Nagy-Burma vasútvonal mentén rekreációs területeket összekötő, zöldfelületeken vezetett kerékpárút kialakítása;
- TEM-6 cél keretében a közeli alulhasznosított, műszakilag igénybevett vagy használaton kívüli területek fejlesztése;
- A HAL-1 projektcsomag keretében a Nefelejcs utca megnyitása kelet felé (Szemeretelep felé), valamint a korábbi Nagy-Burma vasútvonal nyomvonalán zöldben vezetett differenciált kerékpárút-hálózat kialakítása, mely távlatban csatlakozik a Duna menti kerékpárforgalmi-hálózathoz.

2. számú tervezési területet, vagy környezetét érintően:

- Az AKC-1 cél keretében központi és alközponti szerep erősítése a Nemes utca és a Nagykőrösi út kereszteződése mentén;
- A HAL-1 projektcsomag alapján a Nemes utca fontos szerkezeti elemként megjelenő harántirányú közúti kapcsolatának javítása (Dózsa György utca – Nemes utca – Királyhágó utca – Nagybánya utca vonalon), valamint a Nagykőrösi út és amentéri kerékpáros infrastruktúra és tömegközlekedési hálózat fejlesztése a tervezett vasúti fejlesztésekhez kapcsolódóan.

3. számú tervezési területet, vagy környezetét érintően:

- A KULCS-2 projekthez kapcsolódóan a tervezési területtől délre rekreációs területeket összekötő, zöldfelületen vezetett kerékpárút kialakítása tervezett (Határ utca – Kapolcs utcai kiserdő – Gárdonyi Géza utca útvonalon);
- A HAL-2 projektcsomag keretén belül buszjárat rávezetése tervezett az Alacsikai útra a Termény utcáig.

A tervezett módosítások beavatkozás jellegűek, kis léptékűek, így a TFK-ban és az ITS-ben előirányzott célok megvalósítását nem akadályozzák, korlátozzák, az egyes területek fejlesztési lehetőségeit támogatják.

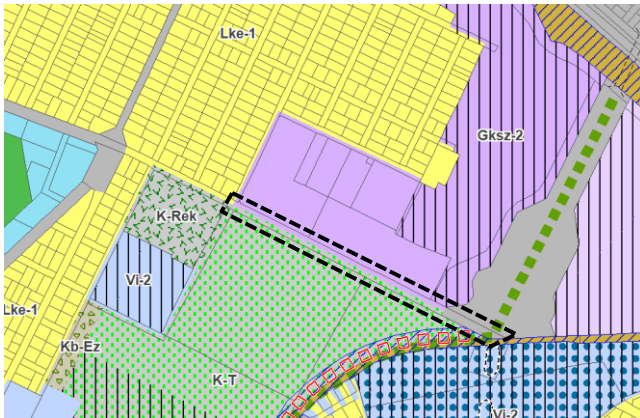
1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Fővárosi Rendezési Szabályzat

A Fővárosi Közgyűlés Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával, míg a Fővárosi Rendezési Szabályzatát az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletével fogadta el. A dokumentumok azóta többször módosultak és 2021-ben is [364/2021. (II. 24.)] átestek egy nagyobb felülvizsgálaton.

A hatályos TSZT vizsgálata az 1. számú tervezési terület tekintetében:

A tervezett módosítással érintett terület a hatályos TSZT 1. Területfelhasználás című szerkezeti tervlapja szerint – mivel az a településszerkezeti szempontból kevésbé meghatározó közterületeket azok tengelyében osztja fel - K-T jelű temető terület, Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület, valamint KÖu jelű közúti közlekedési területbe sorolt. A tervezési terület környezetében ezenfelül nyugatra kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek, valamint nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület, míg keletre kötőpályás közlekedési terület és intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület található. A vizsgált területtől keletre továbbá több helyen jelentős változással érintett területek, tervezett közúti vagy vasúti alagút, közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás, illetve jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület ábrázoltak.



8. ábra: TSZT szerkezeti tervlap – 1. Területfelhasználás-részlet az 1. területre

A TSZT 1.2.1. fejezete a beépítésre szánt területekre szóló jellemzést írja le, mely értelmében:

Kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, ahol önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, ugyanakkor megengedett a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára lakást kialakítani.

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

területfelhasználási egységbe azok a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterületek integrált részeként vesznek részt a lakosság kiszolgálásában. Egy részük kisebb, lokális vonzáskörzettel rendelkezik, de ide soroljuk a nagy területigényű és elsősorban gépkocsival megközelíthető kereskedelmi létesítményeket is. Ide tartoznak azok a korábbi iparterületek is, ahol a korábbi nagyüzemi termelés megszűnt, a területek elaprózódtak és jellemzően a kereskedelem és szolgáltatás, és kevésbé a tényleges ipari termelés helyszínévé váltak, vagy válhatnak a jövőben. A területen a vegyesség érdekében irodafunkció, K+F (kutatás-fejlesztés) célú rendeltetések, környezetbarát termelői funkció is létesíthető a környező beépítés zavarása nélkül. A TSZT e területek funkcióváltásának elsődleges irányát határozza meg. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,5 16 közötti érték lehet. [...]"

„Különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől karakterben is általában különböznek. [...] Különleges területeken lakóépületeket elhelyezni nem lehet."

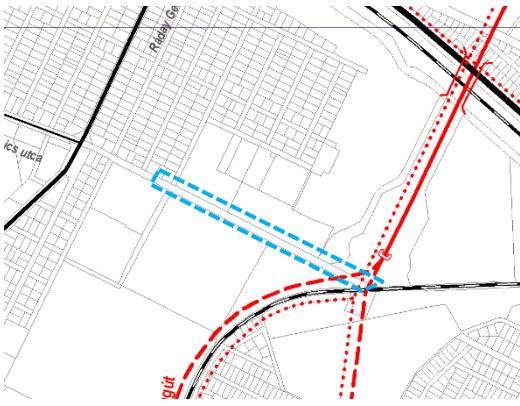
„Temető területe (K-T) területfelhasználási egység kategóriába tartoznak a város működő temetői, valamint azok fejlesztési területei, a köztemetők és a felekezeti temetők megkülönböztetése nélkül. A temetők, temetőrészek a város zöldfelületi rendszerének is részét képezik." A temetőterületeken megengedett beépítési sűrűség értéke 0,25, mely elősegíti a zöldfelületi arány minél nagyobb megtartását.

A TSZT 1.2.2. fejezete a beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan ad jellemzést. Ez alapján:

„A közúti közlekedési területet (KÖu) a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autópályák, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, a felszíni P+R parkolók és B+R tárolók, üzemi létesítmények alkotják." A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak része szinte a teljes villamos-hálózat, valamint az autóbusz és a trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalai, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemei és a gyalogos közlekedés felületeinek egy része.

A területre vonatkozó további szerkezeti elemek:

„Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület: A közterületi zöldfelületi kapcsolatok biztosítása érdekében a jelölt területeken magasabb zöldfelületi intenzitás biztosítása indokolt a területhasználat figyelembevételével mellett. Ennek érdekében az út keresztmetszeti kialakításától függően, szélesebb, lehetőleg fásított zóldsávot kell kialakítani. A szerkezeti elem jellemzően út menti területeket érint (pl. XIV. kerület Róna utca, tervezett Külső keleti körút melletti területek). A helyi adottságoktól függően a zöldfelületek védelmét biztosítani kell a kerületi terveszközben."



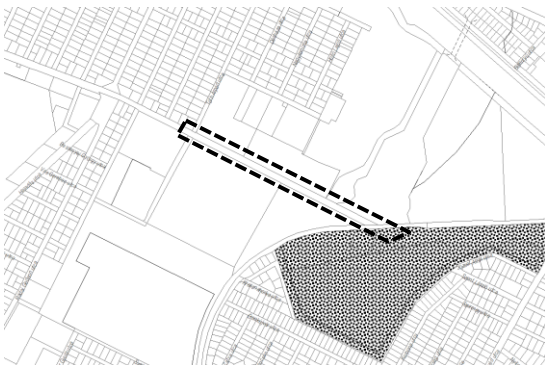
9. ábra: TSZT szerkezeti tervlap – 2. Közlekedési infrastruktúra – részlet az 1. területre

A TSZT 2. szerkezeti tervlapja - *Közlekedési infrastruktúra* – alapján a vizsgált Nefelejcs utca nyugat felé településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, mely a Derkovits Gyula utcában folytatódik, míg kelet felé jelenleg zsákutca. A Nefelejcs utca keresztezi a Ráday Gedeon utcát és a Haladás utcát, melyek II. rendű főútvonalak, amit kapcsolatot létesítenek az Üllői úttal (II. rendű főút) és Gyömrői úttal. A tervlap szerint a Nefelejcs utcától keletre húzódó egykori Nagy-Burma meglévő vasútvonal nyomvonal mentén II. rendű főútvonal kialakítása tervezett, melynek megvalósítása a tervezési terület környezetében felszínen és

alagútban egyaránt tervezett. A tervlap egy alternatív, alagútban vezetett nyomvonalat is tartalmaz. A tervezett főutat tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalával kíséri.

A TSZT szerkezeti tervei közül a továbbiak érintik a vizsgált 1. számú területet:

3b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



TSZT szerkezeti tervlap – 3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása – részlet

A vizsgált területtől dél-keletre (a tervezési területet közvetlenül már nem érintve) egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület található.

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



TSZT szerkezeti tervlap – 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem - részlet

A tervezési területtől délre a Pestszentlőrinci temető területe karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterületként jelölt.

A „karakterében megőrzendő temető és a magas zöldfelületű intézménykertre” vonatkozó megállapításokat a TSZT 1.5.2. fejezete tartalmazza, mely alapján:

„Karakterében megőrzendő temető és magas zöldfelületű intézménykert: A kultúrtörténeti szempontból, fővárosi szinten jelentős intézménykertek, valamint az összes működő temető területe tartozik e kategóriába. A területek fejlesztése a meglévő, értékes térszerkezet megőrzése mellett támogatandó. A temetkezési – közegészségügyi érdekű, város szerkezeti szempontból jelentős zöldfelületű – területek nem szüntethetők meg, és változtatás csak a kegyeleti funkció megtartása mellett lehetséges.”

TSZT Szerkezeti tervlap: 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



TSZT szerkezeti tervlap – 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek – részlet

A tervezési területet vízminőség-védelmi terület övezete érinti. A Nefelejcs utca környezetében több helyen ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan területek találhatóak. A tervezési területtől messzebb – az egykori Nagy-Burma vasútvonal mentén – potenciálisan talajszennyezett terület, míg a temetőtől délre feltöltött terület található.

A hatályos TSZT a következőket állapítja meg a vizsgált területet érintő elemek tekintetében:

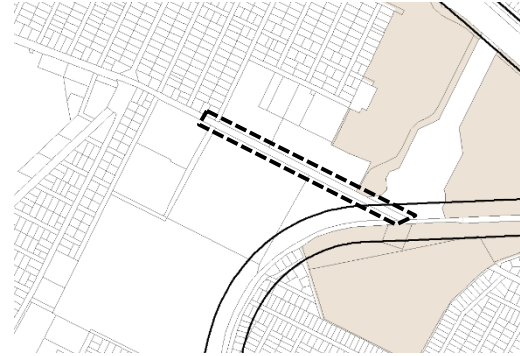
„Vízminőség-védelmi terület övezete: A Trtv. rendelkezése szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

„Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület: [...] Ezekon a területeken a talajszennyezés mértéke jóval nagyobb lehet, tekintettel arra, hogy a már évtizedek óta üzemelő szennyvíztárolók állapota, vízzárósága nincs rendszeresen ellenőrizve. A beépítésre szánt területek esetén új beépítés csak teljes közművesítettség esetén valósítható meg. A kapott adatszolgáltatásokban nem szereplő, idegen kezelésben lévő, valamint magán víziközmű-hálózatok nem kerültek figyelembevételre a területek lehatárolásánál.”

„Vasútvonalak védőtávolsága: Az országos törzshálózati vasúti pályák szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedésbiztonság hozzájárulása szerint helyezhető el a vasúti közlekedésből fakadó elektromos és rövidhullámú zavarás, por, rezgés és zajterhelésre figyelemmel.”

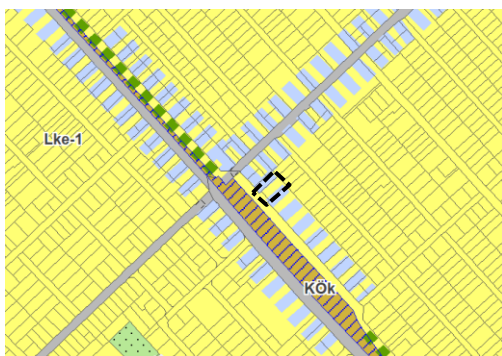
„Barnamezős területek: Az Étv. 8. §-a alapján kötelező a településrendezési eszközökben a barnamezős területeket lehatárolni, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (1) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület kijelölése csak akkor lehetséges, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy barnamezős terület. A terven lehatárolt barnamezős területek olyan földrészletek, amelyek elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá váltak, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területekké alakíthatóak.”

TSZT Szerkezeti tervlap: 6. Védelmi, korlátozási területek



TSZT szerkezeti tervlap – 6. Védelmi, korlátozási területek - részlet

A Nefelejcs utca telkének keleti részét vasútvonal védőtávolsága érinti. A vizsgált utca keleti határán több a településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület ábrázolt.

A hatályos TSZT vizsgálata a 2. számú tervezési terület tekintetében:

10. ábra: TSZT szerkezeti tervlap –
1. Területfelhasználás – részlet a 2. számú
területre vonatkozóan

A tervezési terület a hatályos TSZT Területfelhasználási tervlapja szerint Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt. A területet ezenfelül kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása érinti. A vizsgált terület környezetében többnyire szintén kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatók, azonban tőle délre közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással érintett kötőtpályás közlekedési terület (KÖK) húzódik, melyet észak-nyugat és dél-kelet irányban jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület kísér.

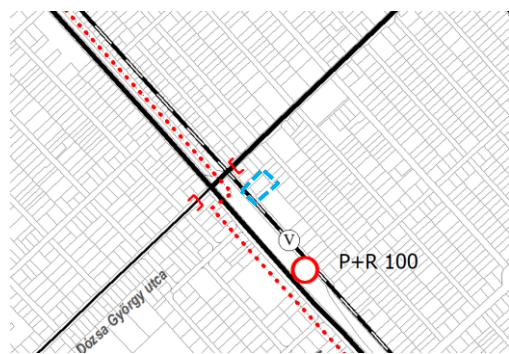
A TSZT 1.2.1. fejezete – beépítésre szánt területek – alapján:

„Kertvárosias lakóterületek: laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 8 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A nagy- és kisvárosias területekkel szemben a területfelhasználási egység területén az OTÉK rendelkezései alapján a közösségi szórakoztató, az igazgatási és az iroda rendeltetés nem helyezhető el. Elhelyezhető funkciók: lakás, kereskedelem, szolgáltatás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, kulturális rendeltetés, szállás jellegű rendeltetés, sport.”

„Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8 értékben került meghatározásra.”

A TSZT 1.2.3 -egyéb szerkezeti elemek – fejezete alapján:

„Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása: [...] A főúttal határos kertvárosias területek esetében a TSZT szimbolikusan jelöli lineárisan azt a területsávot, ahol a zártabb és intenzívebb beépítés megvalósítása érdekében intézményterület a kerületi építési szabályzatban meghatározható a környező beépítés figyelembevételével. A nagy, összefüggő kertvárosias lakóterületeken szükség van kisebb, helyi jelentőségű központok kijelölésére is. Az intézményterületek paramétereinek meghatározásánál figyelemmel kell lenni a környező lakóterületekre, a beépítési sűrűség nem haladhatja meg az 1,6 értéket (bsá 1,2+bsp 0,4). Magasság szempontjából a beépítési magasság a szomszédos beépítéshez képest egy szinttel nagyobb lehet.”



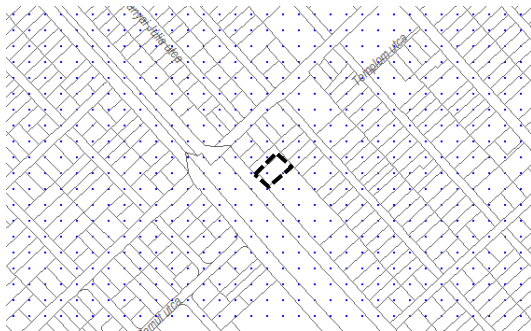
11. ábra: TSZT szerkezeti tervlap – 2. Közlekedési
infrastruktúra – részlet a 2. területre vonatkozóan

A tervezési terület a Vasút utca mentén helyezkedik el, mely a Nemes utcába köt, amely II. rendű főút. A Nemes utca észak felé a Királyhágó utcán keresztül az Üllői utat (II. rendű főutak) teszi elérhetővé, dél felé összeköttetést biztosít a Nagykőrösi úttal (II. rendű főút), valamint a Dózsa György útban (településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút) folytatódik. A tervezési területtől délre meglévő felszíni vasútvonal húzódik (Budapest-Lajosmizse vonal), melynek Pestszentimre megállója is itt található. A TSZT 2. szerkezeti tervlapja – közlekedési infrastruktúra – alapján a vizsgált terület környezetében külön szintű

vasúti keresztezés (Nemes utca – Nagykőrösi út – Dúza György út között), településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra, valamint P+R rendszerű parkolási létesítmény (100 férőhely) kialakítása tervezett.

A TSZT szerkezeti tervei közül az alábbiak érintik a vizsgált 2. számú területet:

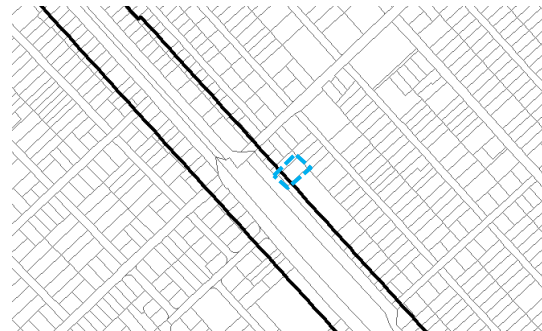
TSZT Szerkezeti tervlap: 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek



TSZT szerkezeti tervlap – 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek – részlet

A vizsgált terület vízminőség-védelmi terület övezete alá esik.

TSZT Szerkezeti tervlap: 6. Védelmi, korlátozási területek



TSZT szerkezeti tervlap – 6. Védelmi, korlátozási területek - részlet

A tervezett módosítással érintett területet vasútvonal védőtávolsága érinti.

A vízminőség-védelmi övezetre, valamint a vasútvonal védőtávolságára vonatkozó TSZT-ben szereplő előírások az 1. számú területnél már bemutatásra kerültek.

A hatályos TSZT vizsgálata a 3. számú tervezési terület tekintetében:



12. ábra: TSZT szerkezeti tervlap – 1. Területfelhasználás – részlet a 3. területre

A tervezési terület és környezete a hatályos TSZT szerint Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület területfelhasználási kategóriába, valamint Ek jelű közjóléti erdő területfelhasználási kategóriába sorolt. A vizsgált terület déli részén jelentős változással érintett terület található, valamint a területet belterületi határvonal kíséri.

A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületekre vonatkozóan a 2. számú terület esetében már bemutatásra kerültek a hatályos TSZT előírásai és jellemzései. A jelentős változással érintett területekre vonatkozó megállapítások azonban a következők:

„Jelentős változással érintett terület: A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a helyi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. A kijelölt területeken jelentős mennyiségi és sűrűségi változás irányzott elő. Ütemezés szempontjából ezen területek hasznosítása elsődleges cél.” (TSZT 2.2. fejezet)

A TSZT 1.2.2. fejezete – beépítésre nem szánt területek – alapján a közjóléti erdőterületekre az alábbi előírások vonatkoznak:

„**Közjóléti erdőterület (Ek)** területfelhasználási egységbe kerültek a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek. Mivel a lakosság a budapesti erdők nagy részét közjóléti funkciója miatt látogatja (pl. Budai Tájvédelmi Körzet), így a körzeti erdőtervben az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdők célszerűen – a használatnak megfelelően – közjóléti erdőterületként lettek meghatározva a szerkezeti tervben. Ugyanakkor ez nem érinti az erdők elsődleges rendeltetését.”

A tervezési terület közvetlen környezetében a hatályos TSZT 2. számú szerkezeti terve – közlekedési infrastruktúra – szerint nem található jelentősebb országos, térségi, vagy települési közlekedési elem. Az Alacsikai út észak-nyugat felé ugyanakkor a Nemes utcába és a Királyhágó utcába köt, melyek egyaránt II. rendű főutak és melyek lehetővé teszik az Üllői út (II. rendű főút) és a Nagykőrösi út (II. rendű főút) könnyű megközelítését.

A TSZT további szerkezeti tervei közül az alábbiak érintik a vizsgált 3. számú területet:

TSZT Szerkezeti tervlap - 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



TSZT szerkezeti tervlap – 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem - részlet

A tervezési terület környezetében am azt ténylegesen már nem érintve, átlagosnál jobb minőségű termőföld ábrázolt.

TSZT Szerkezeti tervlap: 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőű területek



TSZT szerkezeti tervlap – 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőű területek – részlet

A vizsgált terület vízminőség-védelmi övezet határa alá esik, valamint a területen elszórtan ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan területek találhatóak.

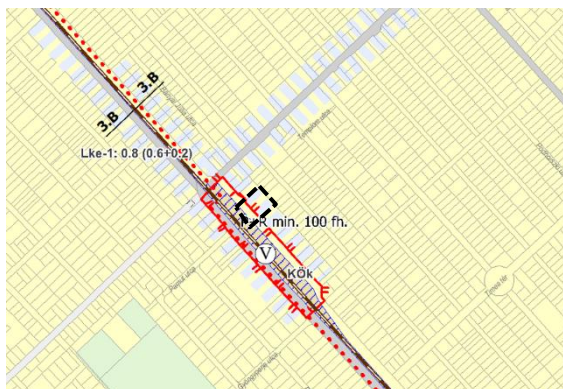
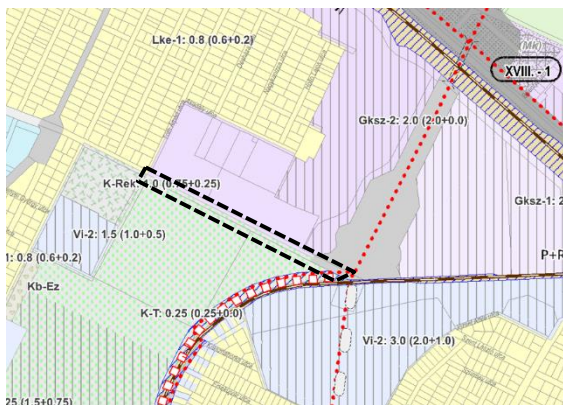
A vízminőség-védelmi övezet és az ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület TSZT-ben szereplő előírásait az 1. számú tervezési terület esetében már bemutattuk.

A hatályos TSZT előírásai alapján a tervezési területeken tervezett Kerületi Építési Szabályzatot és Szabályozási tervet érintő módosítások a TSZT előírásaival nem ellentétesek. A tervezett módosítások a településszerkezeti terven ábrázolt területfelhasználási besorolások, valamint a TSZT egyéb elemeinek változtatását nem igénylik.

Fővárosi Rendezési Szabályzat

Az FRSZ 1. mellékletének vizsgálata a tervezési területek esetében:

A FRSZ 1. melléklete – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek – tartalma gyakorlatilag megegyezik a TSZT területfelhasználási tervlapjával kiegészítve azt a beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák beépítési sűrűségének megadásával. Ez alapján:



Az **1. számú tervezési terület** esetében, ami K-T jelű temető terület, Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület, valamint II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásba sorolt. A hatályos FRSZ a beépítésre szánt területekre vonatkozóan határoz meg beépítési sűrűséget (bs). A temető terület esetében ez 0,25, ahol melyből 0,25 területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkció (bsá) számára, és 0,0 kizárólag épületen belüli parkolóhelyek számára (bsp) igénybe vehető érték. A gazdasági terület esetében a bs érték 2,0, melyből a bsa érték 2,0, míg a bsp 0,0.

A **2. számú tervezési terület** Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületbe sorolt, ahol a bs értéke 0,8, melyből a bsá érték 0,6, míg a bsp érték 0,2 lehet. A tervlapon továbbá – a TSZT-ben bemutatott elemeken túl – 100 férőhelyes P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa ábrázolt.

A **3. számú tervezési terület** esetében az érintett Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület esetében került meghatározásra beépítési sűrűség, mely a 2. területhez hasonlóan 0,8-as értékkel rendelkezik. Ebből a bsá érték 0,6, míg a bsp 0,2.

Az 1. és a 3. területeket jelentős változással érintett területek határa érinti, melyre az FRSZ a következő előírást fogalmazza meg:

FRSZ „15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket:

- a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
- a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,
- a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét. [...]

A 2. számú területet a TSZT szerint „kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelölés, valamint tervezett P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület érinti, melyekre a hatályos FRSZ a következő előírásokat állapítja meg:

„4.§ (7) Az 1. mellékleten „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bs_a 1,2+ bs_p 0,4).”

„20.§ (3) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet határolható le.”

„16. § (1) Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül legalább az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítményt el kell helyezni.

(2) Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű-befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolásának lehetőségét is biztosítani kell.

(3) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső

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

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

Az FRSZ 3. mellékletének vizsgálata a tervezési területek esetében:

A tervezési területeket az FRSZ 3. melléklete - Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek – közvetlenül nem érinti.

Budapest zónarendszerének vizsgálata a tervezési területek esetében:

Az FRSZ 4. melléklete szerint a vizsgált területek mindegyike az Elővárosi zóna, azon belül Pest (4.2.) területén helyezkedik el.

A tervezett módosításnak nincs olyan eleme, mely a hatályos FRSZ elemeinek változtatását igényelné.

A tervezési területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási terv vizsgálata

Budapest Főváros XVIII. kerülete jelenleg két Kerületi Építési Szabályzattal rendelkezik, melyek közül az egyik a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér területére (BUD KÉSZ: 6/2022. (III.09.) önk. rendelet), míg másik a teljes kerület területére – értelemszerűen a repülőtér nélkül – (BP18 KÉSZ: 5/2022. (III.09.) önk. rendelet) hatályos. Jelen módosítások a BP18 KÉSZ előírásaira és szabályozási tervére vonatkozóan irányoznak elő tervezett változtatásokat.

A hatályos KÉSZ és Szabályozási terv (SZT) tartalma az 1. számú tervezési terület esetében:

A hatályos Szabályozási terv szerint a Nefelejcs utca kerületi jelentőségű út (**Kt-KÖu**) övezetbe sorolt. Az utat keleten vasút védőtávolsága (50m), elővásárlási joggal érintett telek határa – mely tanulmányterv alapján beépíthető terület -, jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület, valamint tervezett kerékpárút érinti. A Nefelejcs utca közvetlen környezetében K-T, Gksz-2/1, K-Rek/S1, Lke-1/AT jelű építési övezetek és KÖu-3 jelű övezet található.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

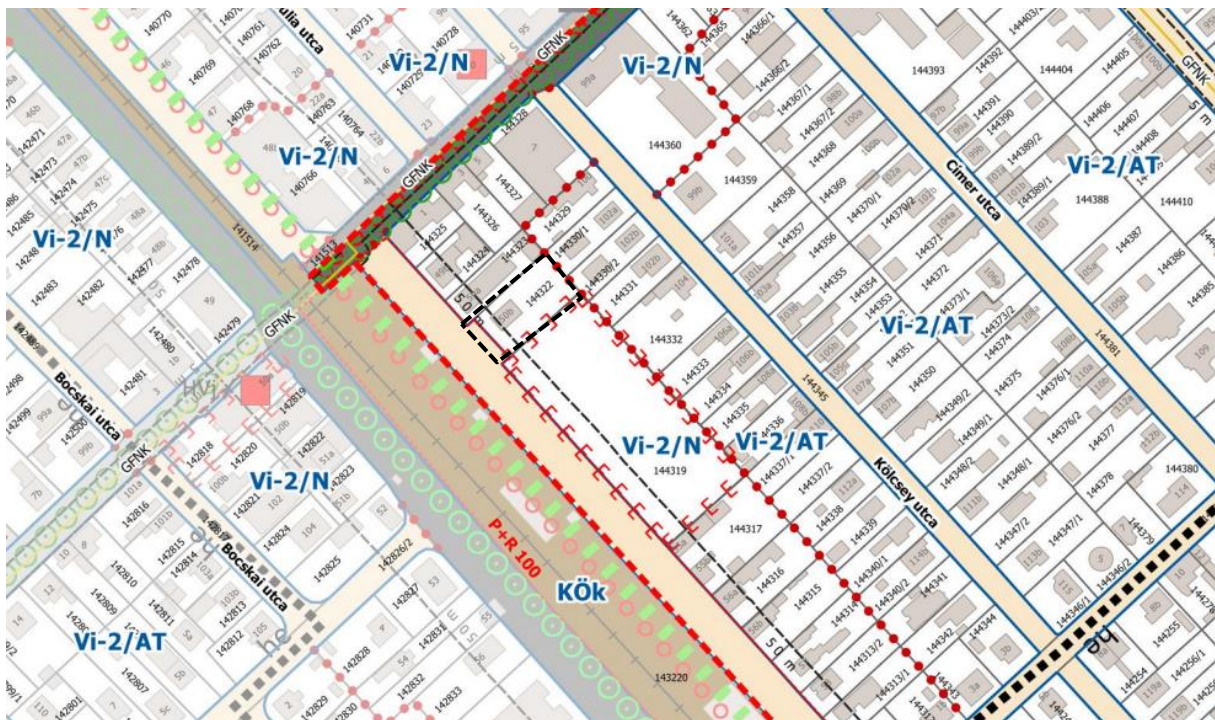
8. KÖZUTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

KÖu Kt-KÖu		A	B		D	E
			Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)			
Övezet jele		Beépítési mód	Terepszint felett	Terepszint alatt	Legnagyobb épületmagasság (m) (épületmagasság)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	KÖu-2		szabadonálló	5		
2.	KÖu-3					
3.	KÖu-4					
4.	Kt-KÖu					

14. ábra: KÉSZ 2. melléklet – 8.pont

A hatályos KÉSZ és Szabályozási terv tartalma a 2. számú tervezési terület esetében:

A tervezett módosítással érintett terület hatályos szabályozási terv szerint **Vi-2/N** jelű építési övezetbe sorolt. A Vasút utca kerületi jelentőségű út (**Kt-KÖu**). A tervezési területtel elővásárlási joggal érintett telek határos, valamint vasút 50 méteres védőtávolsága érinti. A Vasút utca, valamint a szomszédos kötöttpályás közlekedési terület (Pestszentimre vasúti megálló) területén tervezett jelentős felszíni parkoló (P+R) ábrázolt. A vasútvonalat tervezett kerékpárút, valamint jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület kíséri. A Nemes utca környéke továbbá a Határ utca – Juhász József utca – Csokonai utca – Nagykőrösi út – Csolt utca – Pázsit utca – Bocskai utca – Eke utca – Vezér utca lehatárolás mentén helyi védett településrész, mely a tervezési területet is érinti.



15. ábra: Szabályozási terv részlet – 2. számú terület

A vizsgált területre az 1. számú területnél már bemutatott Kt-KÖu jelű övezetre vonatkozó előírásokon felül az alábbiak vonatkoznak a hatályos KÉSZ szerint:

KÉSZ „4.1.§ (3) A Vi-2/N építési övezetben:

- a) parkolóház elhelyezése esetén a telekösszevonással létrehozott telek utcai telekhatára nem haladhatja meg a 60 métert,

- b) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert mérete 5,0 méter lehet,
- c) a hátsókert méretének legalább 10,5 méternek kell lennie, a hátsókert felé néző homlokzat magassága legfeljebb 10,5 méter lehet,
- d) az építési övezetekben telket egyesíteni kizárólag az övezetben előírt minimális telekméret háromszorosáig lehet,
- e) kertvárosias lakóterületek felőli telekhatár mentén a telekhatárra merőlegesen mért 4 méteres sávon belül semmilyen épület, építmény vagy épületrész nem állhat, ott háromszintű növényállományt kell kialakítani és fenntartani,
- f) új lakóépület építése esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő funkciójú melléképület önálló épületként nem helyezhető el,
- g) új lakóépület építése vagy a meglévő lakóépület lakó rendeltetési egység szám növekedését eredményező átalakítása esetén a kötelezően elhelyezendő gépkocsitárolók legalább 2/3-át a főépülettel egy tömegben vagy terepszint alatt kell elhelyezni. A fennmaradó parkolókat telken belül a BP18 KÉSZ előírásainak megfelelő, burkolt, fásított parkolóban kell biztosítani."

A KÉSZ 2. melléklete – építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei - alapján a Vi-2/N jelű építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek a következők:

4. VEGYES INTÉZMÉNYI TERÜLETEK														
Vi-2		A	B	C		D		E		F	G	H		I
Építési övezet jele		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)		Legnagyobb szinterületi mutató (m ² /m ²)		parkolásra fordítható többlet		
				Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság			Általános				
5	VI-2/N	500 m ²	Z	65%	75%	5,0 m	12,5 m	25%		2,0	0,5			

16. ábra: KÉSZ 2. melléklet – 4.pont

A hatályos KÉSZ és Szabályozási terv tartalma a 3. számú tervezési terület esetében:

A hatályos Szabályozási terv szerint a tervezési terület kerületi jelentőségű utak (Kt-KÖu) mentén húzódik, magába foglalva Lke-1/NT, valamint Lke-1/AT jelű építési övezeteket, Ek jelű erdőövezeteket határolva. A tervezési területen belterület határa és tervezett belterület határa ábrázolt. Az egyes tervezési területen belül lévő lakótömböket 5 méter széles be nem építhető telekrész érinti, valamint az Lke-1/NT jelű tömböt javasolt magánút tárja fel. Az Alacskai út egy részét, valamint az attól nyugatra található erdőterületet elővásárlási joggal érintett telkek érintik.

A hatályos KÉSZ a lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat a IX. fejezetben tárgyalja, majd a jellemzően intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületek építési övezeteihez kapcsolódó általános előírásokat a 32.§-ben. Az Lke-1/NT és Lke-1/AT építési övezetre vonatkozó előírások a 33.§-ben kerülnek kifejtésre. Ez alapján:

„33.§ (1) **Az Lke-1/NT és az Lke-1/NT2 jelű építési övezetben**

- a) lakóépület, szálláshely-szolgáltató, közintézmény, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás, kézműipari tevékenység és legfeljebb 1000 m² bruttó szinterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el az általános előírások betartása mellett,
- b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül
- ba) járműtároló,
 - bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint
 - bc) állattartás céljáró szolgáló építmények helyezhetőek el,
- c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 18 méternek, saroktelek esetében 20 méternek kell lennie, kivéve az Alacskai út – Termény utca – Kerékkötő utca –

Ganz Ábrahám utca által határolt területen, ahol a kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14 méternek kell lennie,

- d) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének
- da) az adott utcaszakaszon kialakult mérettel megegyezőnek, vagy
 - db) az oldalhatárok mentén szomszédos ingatlanok előkeri méretei közül a nagyobbal megegyezőnek, amennyiben ez a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozná, legalább 3,0 méternek kell lennie,
- e) az oldalkert méretének legalább 3,75 méternek kell lennie;
- f) a hátsókeret méretének legalább 7,50 méternek kell lennie, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, ahol a hátsókeret méretének legalább 6,0 méternek kell lennie és az épületmagasság legfeljebb 6,0 méter lehet,
- g) a 32. § (13) és (15) bekezdésének megfelelően, az oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód alkalmazása esetén, amennyiben az építési telek szélessége 14,0 méter vagy annál kisebb, az oldalkert 4,0 méter lehet [...]."



17. ábra: Szabályozási terv részlet – 3. számú terület

„33.§ (2) Az Lke-1/AT jelű építési övezetben

- a) az építési telkeken a lakó rendeltetésen túl szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató célú épület és kézműipari tevékenység is elhelyezhető az általános előírások betartása mellett,
- b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül
 - ba) járműtároló,
 - bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

- bc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetők el,
 c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14 méternek, saroktelek esetében 16 méternek kell lennie,
 d) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének
 da) az adott utcaszakaszon kialakult mérettel megegyezőnek, vagy
 db) amennyiben a da) alpontban foglalt méret egyértelműen nem állapítható meg, az oldalhatárok mentén szomszédos ingatlanok előkert méretei közül a nagyobbal megegyezőnek, amennyiben ez a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozná legalább 3,0 méternek kell lennie.
 e) az oldalkert méretének legalább 3,0 méternek kell lennie,
 f) a hátsókert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie,
 g) a 800 m²-t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m² területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet,
 h) a 32. § (13) és (15) bekezdésének megfelelően, az oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód alkalmazása esetén, amennyiben az építési telek szélessége 14,0 méternél kisebb, de 12,0 méternél nagyobb, az oldalkert 4,0 méter, amennyiben az építési telek szélessége 12,0 méter vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter lehet."

A KÉSZ 2. melléklete alapján továbbá az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak az érintett építési övezetekre:

1. KERTVÁROSI LAKÓTERÜLETEK

Lke-1	Építési övezet jele	A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legmagasabb mértéke (%)	Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Beépítési magasság megengedett mértéke (m)	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	Általános	parkolásra fordítható többlet	
1	Lke-1/NT	800 m ²	SZ	25%	35%	3,0 m	7,5 m	50 %	0,6	0,2				
3	Lke-1/AT	500 m ²	SZ	35%, 25 % *	35%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7	0,2				

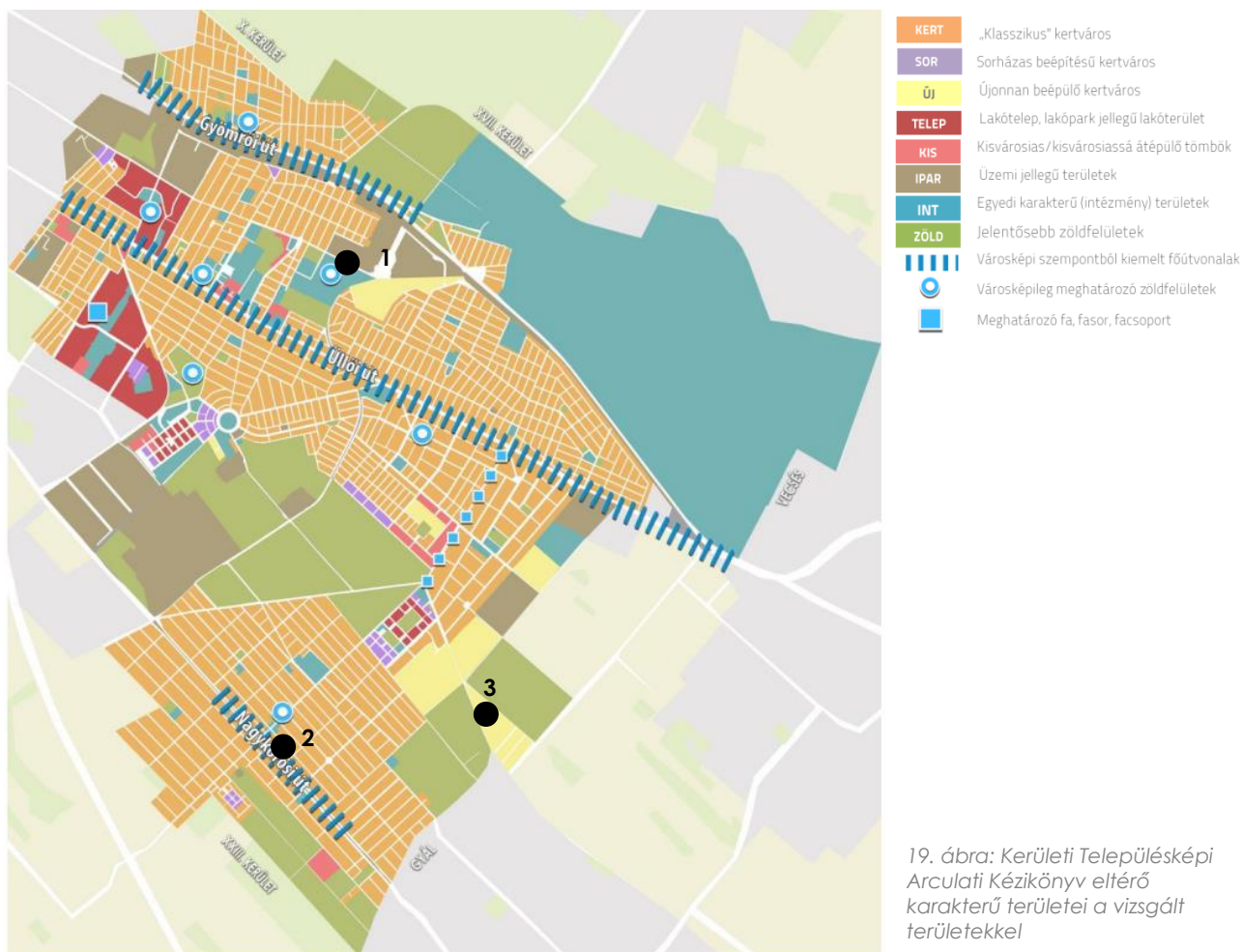
* 800 m²-t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m² területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet

18. ábra: KÉSZ 2. melléklet – 1. pont

A tervezési területre vonatkozó Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és Településképi rendelet (TKR) vizsgálata

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete a 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá a kerület településképi védelméről szóló rendelkezéseit (TKR), valamint az 53/2022. (III.3.) számú határozatával fogadta el a felülvizsgált és módosított Településképi Arculati Kézikönyvet (TAK). A helyi TAK a XVIII. kerület területén több eltérő karakterű településrészt különböztet meg a történeti hagyományok, beépítési mód, morfológia, arculat és funkció stb. alapján. A vizsgált területek a következő alapkarakterekbe soroltak:

- 1. terület: A Nefelejcs utca egyedi karakterű (intézmény) területek, üzemi jellegű területek, „klasszikus” kertvárosi területek, újonnan beépülő kertvárosi területek, valamint jelentősebb zöldfelületek mentén helyezkedik el. A Pestszentlőrinci temető területe városképileg meghatározó zöldfelületként jelölt.
- 2. terület: A vizsgált terület „klasszikus” kertvárosi területbe sorolt, mely városképi szempontból kiemelt főútvonal (Nagykőrösi út) mentén helyezkedik el.
- 3. terület: A vizsgált terület környezetében újonnan beépülő kertvárosi területek, valamint jelentősebb zöldfelületek találhatók.



A TKR. V. fejezete fogalmaz meg előírásokat az egyes településképvédelmi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan, valamint 1. melléklete ábrázolja a helyi védett értékek és településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásait. Ez alapján az 1. számú terület mentén településképi szempontból meghatározó zöldterület (ZM-7) a Pestszentlőrinci temető területe, valamint 2. számú terület – a Nemes utca és térsége (HT-3) - helyi területi védelmet élvez. A helyi védelem alatt álló építészeti örökséggel kapcsolatosan a TKR. VI. fejezete állapít meg előírásokat.

A tervezett módosítások keretében a hatályos TAK és TKR módosítása nem válik szükségessé.

1.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TÁRSADALMI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

A tervezett módosítással érintett területek a XVIII. kerület eltérő jellegű területein helyezkednek el, eltérő területhasználati adottságokkal rendelkeznek, eltérő méretűek és típusúak és ebből fakadóan társadalmi szerepük is különböző. Ugyanakkor a tervezési területeken főként kisebb, technikai jellegű változtatások tervezettek, így jelentős, a társadalmi kapcsolatokat, a humáninfrastruktúrát is érintő újabb igényeket nem generálnak. Az egyes tervezési területekre vonatkozóan a következő megállapítások tehetők:

1. számú terület: A Nefelejcs utca közvetlenül a Pestszentlőrinci temető mentén húzódik, mely jelentős társadalmi szereppel bír. Jelen tervezés a temető meglévő kerítésének vonalához igazodóan, a temető területének bolygatását elkerülendő kívánja módosítani a Nefelejcs

utca szabályozási szélességét és szabályozási vonalát. A vizsgált utca nyugati részén kertvárosias lakóterületek találhatóak, valamint a SZAC pálya (Gergely utcai Sportpálya), mely a mozgás és a kikapcsolódás számára biztosít lehetőséget. Keleten gazdasági területek húzódnak, melyek munkahelyeket nyújtanak a helyi (és máshonnan bejáró) lakosság számára.

2. számú terület: A vizsgált területen jelenleg lakó funkciójú beépítés található, de környezetében több kisebb kereskedelmi egység, valamint egy zöld parkként funkcionáló terület is megtalálható. A területen tervezett módosítás, mely a Vasút utca szabályozásának módosítását (kiegyenesítését) foglalja magába, nem várható társadalmi, vagy humáninfrastrukturális hatása.

3. számú terület: A tervezési terület mentén több helyen átalakuló, fejlődő kertvárosias lakóterületek találhatóak, melyek közelében – az Alacskai út mentén és környékén – idősök otthona és bölcsőde található. A lakóterületi fejlődés jelen tervezési feladattól függetlenül megy végbe. A tervezett módosítás célja a tervezett belterület határ területének korrigálása, kapcsolódva elsősorban a már belterületté vált területrészekhez. A módosítás technikai beavatkozás jellegű, humáninfrastrukturális és társadalmi hatása nem várható.

1.7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK GAZDASÁGI VISZONYAI

A tervezési területeknek jelentős gazdasági szerepe nincs, gazdasági funkciót nem töltenek be, valamint gazdasági funkciójú hasznosításuk a jövőben sem tervezett. Ugyanakkor a tervezési területek közül az 1. számú terület környéke gazdasági terület területfelhasználásba sorolt, melyen több kisebb – főként raktározási funkcióval is rendelkező - gazdasági társaság üzemel. A 2. számú tervezési terület környezetében – a Nemes utca és a Nagykőrösi út mentén – szintén több kisebb kereskedelmi, szolgáltató egység található. A 3. számú területen elvétve szintén előfordul egy-egy kereskedelmi egység, ám ezek jelenléte nem kifejezetten jellemző.

A tervezési területeken tervezett módosítások komoly változásokat jellegükéből fakadóan nem eredményeznek, kis léptékükből adódóan pedig nem generálnak jelentős gazdasági hatásokat. Az egyes tervezési területek esetében a következő megállapítások tehetők a gazdasági viszonyok szempontjából.

1. számú módosítással érintett terület: A vizsgált területen tervezett szabályozási vonal és szabályozási szélesség módosítás nem generál gazdasági jellegű hatást.

2. számú módosítással érintett terület: A vizsgált területen lakófunkciójú beépítés található. A területen tervezett szabályozási vonal módosítás által az érintett telek mérete kis mértékben nő, de ez nem generál gazdasági jellegű hatást.

3. számú módosítással érintett terület: A vizsgált területen jelenleg átalakuló lakófunkciójú beépítés, valamint beépítésre váró területek találhatóak. A tervezett módosítás során a tervezett belterület határának felülvizsgálata és módosítása előirányzott, mely a kialakult gazdasági jellemzőkre jelen állapotában nincs hatással.

1.8. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Kerületi összefoglaló:

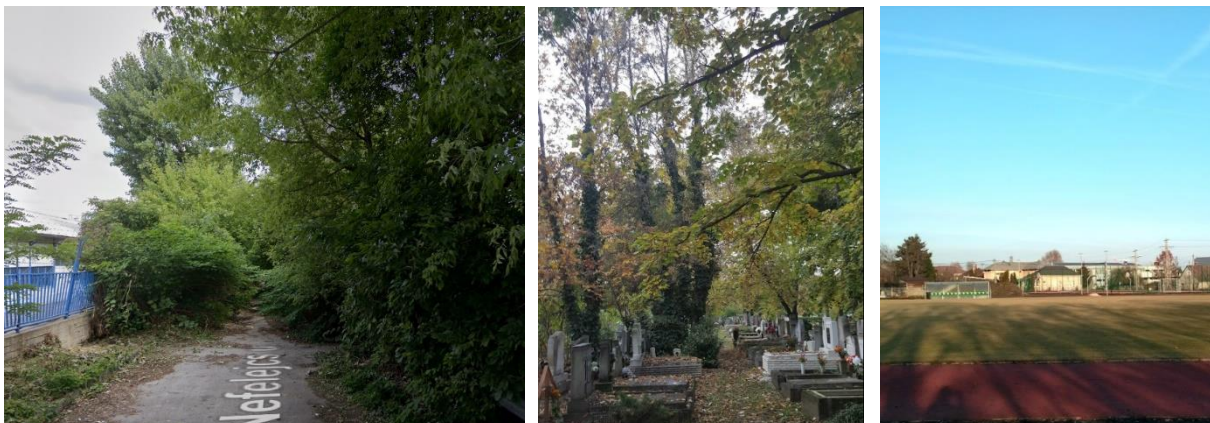
Pestszentlőrinc-Pestszentimre legjellegzetesebb táji-morfológiai adottsága a Pesti-síkság, mely felszínének jellegzetességeit, teraszos tagolódását a Duna alakította ki. A kerület tájhasználatát a vegyesség jellemzi, ugyanakkor a tájtípusok tekintetében a települési (urbánus) táj az uralkodó. Nagyobb beépítetlen térség a Halmierdő és a Bélatlepi erdő területe, valamint a kerület dél-keleti része.

Pestszentlőrinc-Pestszentimre védett, védendő táji, természeti értékekben nem túl gazdag. Területén Nemzeti Park, Tájvédelmi körzet, Országos ökológiai hálózat elemei, ex lege védett értékek, valamint országos és helyi védett természeti érték nem található. Ugyanakkor a Halmierdőt tájképvédelmi terület övezete érinti, míg a Kossuth tér karakterében megőrzendő közpark, köztér, a Bókay-kert és a Pestszentlőrinci temető pedig karakterében megőrzendő temető és jelentős zöldfelületű intézményterület. A jelen dokumentumban vizsgált tervezési területek egyikét sem érinti közvetlenül védett természeti érték, az 1. számú terület menti Pestszentlőrinci temető ugyanakkor karakterében megőrzendő – védendő – terület.

A kerület zöldfelületi rendszerét a közparkok, közkertek, az erdőterületek, valamint a különböző fasorok és közterületi zöldfelületek alkotják, melyeket a közhasználat elől elzárt vagy korlátozott közhasználatú területek zöldfelületei – zártkertek, intézményi zöldfelületek, sportterületek, kertvárosias területek zöldfelületei stb. – egészítenek ki. A zöldfelületek fontos szerepet játszanak a környezetre gyakorolt pozitív kondicionáló és rekreációs hatások elérésében. Elhelyezkedéséből és beépítési jellegéből adódóan Pestszentlőrinc – Pestszentimre területén az összvárosi szinthez viszonyítva a zöld- és erdőterületek aránya kedvező.

Az egyes módosítással érintett területek esetében a következő táji és zöldfelületi jellemzők állapíthatók meg:

1. számú tervezési terület: A Nefelejcs utca mentén több jelentősebb zöldfelülettel rendelkező terület található, mint a kertvárosias területek magán(dísz)kertjei, a gyepszinttel borított SZAC pálya (Gergely utcai sportpálya), vagy a karakterében megőrzendő Pestszentlőrinci temető területe, ahol értékesebb, idősebb fák is előfordulnak. A Nefelejcs utca keleti folytatásában főként gyepszinttel borított alulhasznosított, szennyezéssel érintett területek találhatóak. A Nefelejcs utcát kétoldali zöldsáv határolja, melyen helyenként fasorok húzódnak. Az utca zsákutcában végződik, melyet szinte teljesen benőtt a környező növényzet. A temető felől az út menti növényzet háromszintes, burjánzó, gyakran invazív fajokkal rendelkezik (ostorfa, akác, kúszónövények), melyet a biztonságos úthasználat feltételeinek megfelelőképp tartanak karban.



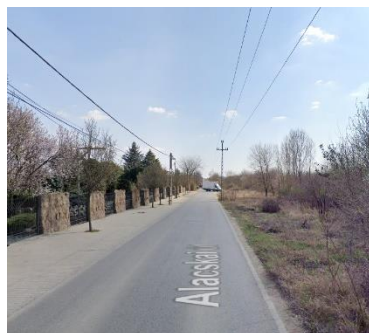
20. ábra: 1. számú terület zöldfelületei - Nefelejcs zsákutca, Pestszentlőrinci temető, SZAC pálya (Forrás: Google Maps)

2. számú tervezési terület: A vizsgált terület intézményi építési övezetbe sorolt, ahol a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 25%, mely – a környező nagykiterjedésű kertvárosias területek jelentős zöldfelületeihez mérten - igen alacsony érték. Jellemző a burkolt felületek magasabb aránya. A Vasút utcát kétoldali zöldsáv kíséri, helyenként idősebb, de főként fiatal sorfákkal szegélyezve, valamint a Vasút utca és a vasúti sínek között kisebb fásított zöldfelület húzódik.



21. ábra: A 2. számú terület és környezete

3. számú tervezési terület: A vizsgált területen átalakuló kertvárosias lakóterületek találhatók, ahol a telkek egy része még beépítetlen, főként gyepszínttel – ritkábban cserjeszínttel – rendelkezik. A vizsgált területen a díszkertek és a zöldséges-, gyümölcsöskertek még együtt vannak jelen, ugyanakkor utóbbiak száma egyre csökken. Az új beépítések mellett gyakran már csak egyszintes növényállomány jelenik meg, mely bár kevésbé intenzív zöldfelületet biztosít, azonban jól karbantartott. A tervezési terület környezetében a hatályos TSZT-n erdőterületként jelölt területek találhatók, ahol jelenleg a telepített állományokban még inkább csak a cserjeszint dominál.



22. ábra: A 3. számú terület és környezete zöldfelületi állapota – átalakuló területek, beépítetlen területek, erdőterületek (Google Maps)

A tervezett módosítások táji és zöldfelületi hatásai az alátámasztó munkarészben kerülnek kifejtésre.

1.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezési területek szinte mindegyike beépített, vagy részben beépített, funkciójuk azonban változatos képet mutat. Az alábbiakban a tulajdon és területhasználat, funkció vizsgálat, a telek, beépítettség és épület, építmény vizsgálat, valamint az épített értékek feltárása külön-külön kerül bemutatásra az egyes területek esetében.

Jelen fejezet elkészítése során a hatályos Integrált Településfejlesztési Stratégia Megalapozó munkarészének (2021. december) 1.10. fejezete – Az épített környezet vizsgálata – elemzése is felhasználásra kerültek.

1. számú tervezési terület: A vizsgált terület a Nefelejcs utcát és környezetét foglalja magába. Az utca a helyi önkormányzat tulajdonát képezi, míg közvetlen környezete önkormányzati, állami, magán és gazdasági társasági tulajdonban áll. Környező beépítései vegyes képet mutatnak. A Nefelejcs utcától észak-nyugatra többnyire magastetővel rendelkező, földszintes – ritkábban földszint+egyemeletes – lakó funkciójú épületek, valamint észak-keletre nagyobb méretű, változatos magasságú és tetőformájú, gyakran csarnokszerű gazdasági funkciójú épületek találhatóak. A Nefelejcs utcától délre csupán néhány kisebb, főként a temetkezési funkcióhoz kapcsolódó épület található. Keleten jelentős méretű használaton kívüli, településszerkezetet alakulását befolyásoló barnamezős területek húzódnak. A vizsgált területen védett, vagy védendő épített érték nem található, de a Pestszentlőrinci temető kriptasorát és síremlékeit szükséges tiszteletben tartani.



23. ábra: Nefelejcs utca menti beépítések (Google Maps, 2022)

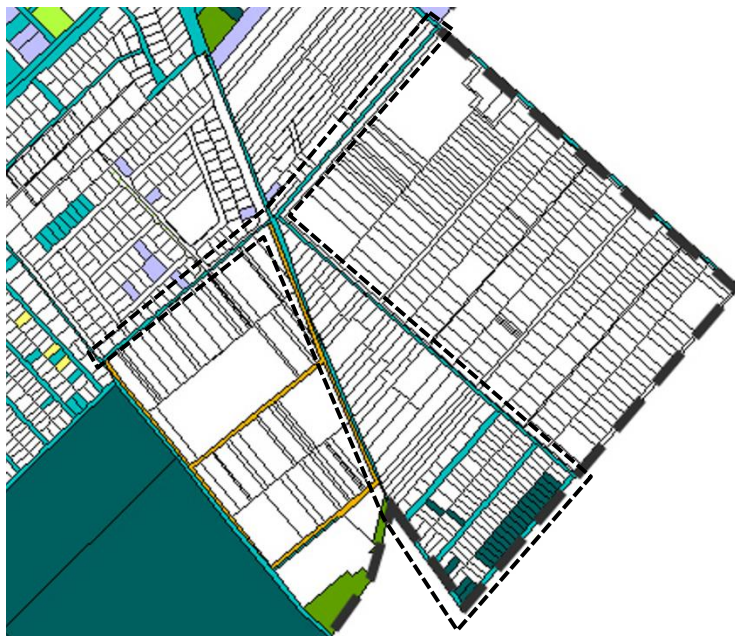
2. számú tervezési terület: A Vasút utca a helyi önkormányzat tulajdonát képezi, míg a Vasút utca 50b. alá tartozó ingatlan magántulajdonban van. A vizsgált telken és környékén a lakó funkció a domináns, de egy-egy kisebb kereskedelmi, szolgáltató egység megjelenik. A Vasút utca 50b. ingatlan területén jelenleg két lakóház áll, melyek földszint+egyemeletesek, nyeregtetővel rendelkeznek és kiváló állapotúak. A telek beépítettsége 20% körüli. A Vasút

utca felől a főépülethez melléképület (gépjárműtároló) is tartozik. A vizsgált telektől keletre kisebb beépítetlen, beépítésre váró, korábban szanált (2017-2018) terület található. A tervezési területen védett, vagy védendő egyedi épített érték nincs, azonban a terület kerületi helyi területi védelem (Nemes utca és környéke) alá tartozik.



24. ábra: A tervezési területen található beépítés

3. számú tervezési terület: A tervezési terület az Alacskai utat és környékét foglalja magába, mely jelenleg egy igen erős iramban átalakuló terület. Tulajdonlást tekintve az Alacskai út a helyi önkormányzat, valamint részben szövetkezeti tulajdonban van, de szabályozását tekintve fővárosi önkormányzati, állami és magán tulajdonban álló telkeket is érint. A vizsgált területen a közterületek nagy része a helyi önkormányzat tulajdonát képezi. Jelentősebb méretű, több telket érintő állami tulajdonú terület az Aratás utca mentén található.



Jelmagyarázat

- Tartós földhasználók területe
- Szövetkezeti területek
- Gazdasági társaságok területe
- Egyházak, egyesületek területe
- Önkormányzat területe
- Fővárosi önkormányzat tulajdona
- Részben fővárosi önkormányzati tulajdonú terület
- Nem fővárosi önkormányzati tulajdonú terület, de a fővárosi önkormányzat épülete van rajta
- Állami tulajdonú területek

25. ábra: Tulajdonvizsgálat a tervezési területen (Forrás: ITS megalapozó vizsgálat, 2021) valamint a tervezési terület jellemző beépítései és változásai (2015-2022) (Forrás: Google Maps)



A tervezési területen többnyire lakó funkciójú beépítések találhatók, kertvárosias jelleggel, ahol a beépítettség általában 0-30% között mozog. A terület beépítései vegyes képet mutatnak, de jellemzőek a földszintes, vagy földszint+egyemeletes, nyeregvetős lakóépületek. Az egykori zártkerteket, zöldségeseket és gyümölcsösöket folyamatosan felváltják a kertvárosias beépítések. A régebbi, közepes állapotú lakóházak és a kiváló állapotú új épületek gyakran egymást váltják. A tervezési területen ugyanakkor jellemzően még számos tartalékterület található, melyek beépülésére a közeljövőben lehet számítani. A tervezési területen védett, vagy védendő épített érték nem található.

1.10. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Közúti közlekedés vizsgálata

1. számú módosítással érintett terület: A vizsgált terület a Nefelejcs utca környékét foglalja magába, mely egy kelet felé jelenleg zsákutcában végződő, 2x1 sávós út. A Nefelejcs utca nyugat felé településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként halad, kapcsolatot létesítve a Haladás utcával, a Ráday Gedeon utcával és a Lakatos úttal, melyek egyaránt II. rendű főutak. Ezek az Üllői út (II. rendű főút) és a Gyömrői úttal gyors elérhetőségét biztosítják a tervezési területről.

A Nefelejcs utcán a kétirányú autós közlekedés lehetséges, nyugati szakaszát kétoldali járda kíséri, míg keleti szakaszán kiépített járda nincs. Területén tempo30 zóna (30 km/h-s forgalmi korlátozási zóna) van érvényben. Az utca keleti – zsákutcában végződő – szakasza a környező növényzet helyfoglalása által beszűkült, használaton kívül áll és elhanyagolt állapotú. Az utca meghosszabbítása lehetséges – sőt tervezett - az egykori Nagy-Burma vasútvonal felé. Jelen módosítás keretében a Nefelejcs utca szabályozási szélességének csökkentése tervezett a kialakult állapot (temetőkerítésvonala), valamint a tervezett környező funkciók kiszolgálásának szükséges biztosítása figyelembevételével.

2. számú módosítással érintett terület: A vizsgált terület kiváló közúti közlekedési adottságokkal rendelkezik. A Vasút utca észak-nyugat felé a Nemes utcával (II. rendű főút) létesít összeköttetést, mely dél felé a Nagykőrösi utat (II. rendű főút), észak felé a Királyhágó utcán át az Üllői utat (II. rendű főút) teszi könnyen elérhetővé. Ez utóbbiak segítségével pedig Budapest belsőbb kerületei, valamint a környező agglomerációs települések válnak megközelíthetővé.

A Vasút utca 2x1 sávós, ahol a kétirányú haladás biztosított, melyet egy párhuzamos parkolásra kijelölt sáv egészít ki. A vizsgált szakaszon az utca szilárd burkolattal, valamint egyoldalú járdával rendelkezik. A vizsgált területen tempo30-as zóna került kijelölésre. A területen tervezett módosítás során a Vasút utca „kiegyenesítése” tervezett szabályozási vonal által, a Vasút utca 50.b számú ingatlan javára, a meglévő telekhasználat és kerítésvonal alapján.

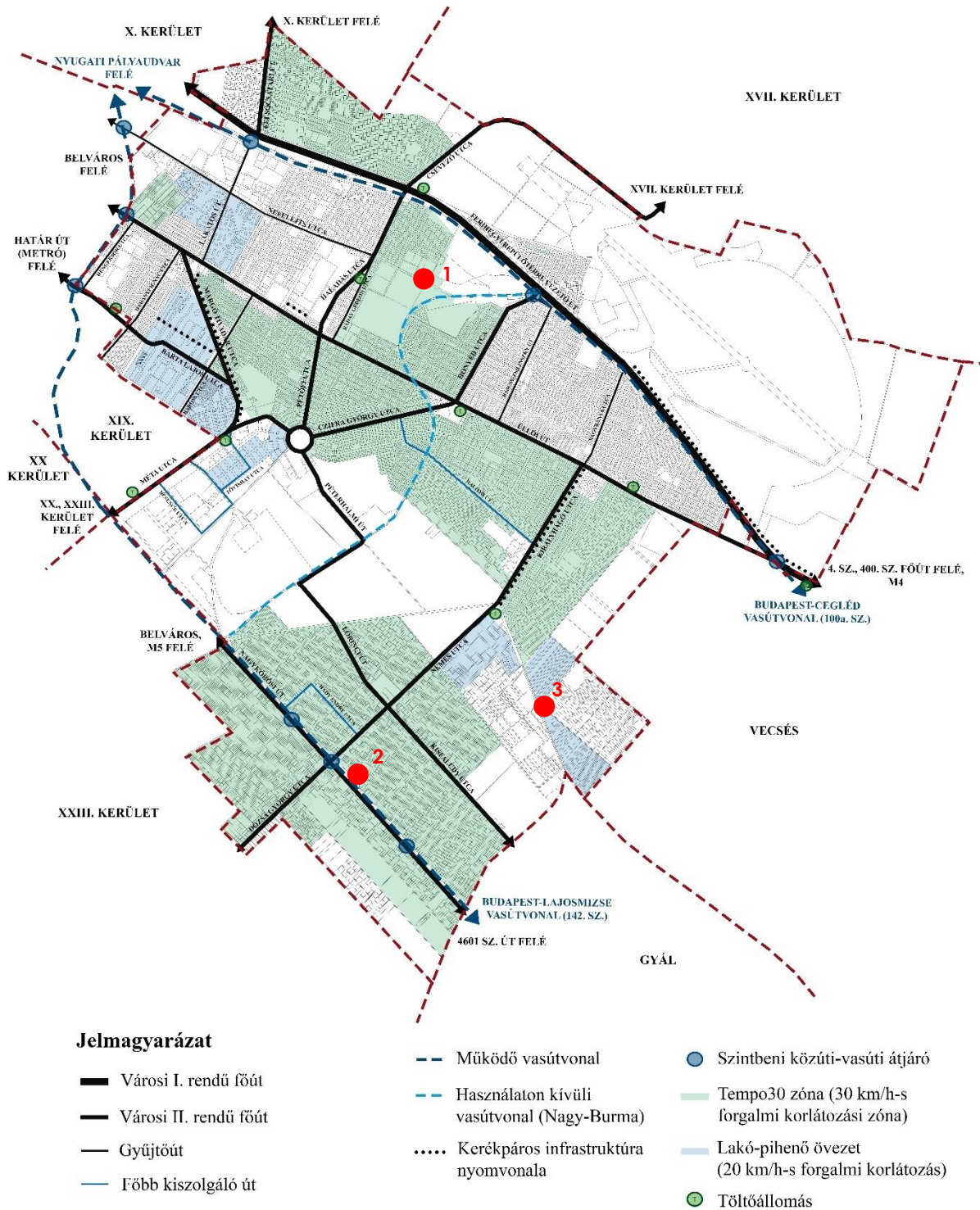
3. számú módosítással érintett terület: A tervezési terület legmeghatározóbb közúti közlekedési kapcsolata az Alacskai út, mely észak-nyugat felé a Királyhágó utcával és a Nemes utcával létesít összeköttetést, melyek egyaránt II. rendű főutak, amelyek segítségével elérhető a Nagykőrösi út (II. rendű főút) és az Üllői út (II. rendű főút). Az Alacskai út kelet felé a szomszédos Gyállal és Vecsével biztosít kapcsolatot.

Az Alacskai út egy 2x1 sávós, kétirányú forgalmat lebonyolító, burkolt út, melybe a tervezési területet feltáró, kisebb forgalmat lebonyolító lakóutcák (Szántás utca, Boronás utca, Aratás utca, Termény utca – észak felől egyirányú stb.) kötnek. A lakóutcák, valamint a tervezési terület határán futó Kerékvágás út az elmúlt néhány évben aszfaltburkolatot kaptak, előtte földútként funkcionáltak. A vizsgált terület egyes részein lakó-pihenő övezet (20 km/h-s forgalmi korlátozás) került kijelölésre. A tervezett módosítás keretében a kialakult közlekedési rendszer

nem változik, csupán a tervezett belterület határ jelölés kerül módosításra a kialakult állapot szerint. A tervezett belterülethatár nyugat felé kerületi jelentőségű közútként kiszabályozott területen halad, mely út jelenleg még nem valósult meg, középső szakasza egy nyomsávós dűlőként van jelen.

Közösségi közlekedés

Pestszentlőrinc-Pesztsetimre közösségi közlekedésének a kerületen átmenő vasúti fővonalak is részét képezik. Ezek a 100. (Budapest – Szolnok – Debrecen – Nyíregyháza) és a 142. számú



26. ábra: Közlekedési rendszer (Forrás: ITS megalapozó dokumentum, 2021.)

(Budapest – Lajosmizse – Kecskemét) vonalak, melyeknek több megállója is érinti a kerületet. Pestszentlőrinc – Pestszentimre közösségi közlekedésének nagy részét azonban a BKV Zrt. által üzemeltetett buszjáratok biztosítják, amelyek a kerületben szintén jelen lévő kötöttpályás közlekedési eszközök (50-es villamos, vasúti megállók) és a szomszédos kerületekben megálló metró-vonalak megállóival biztosítanak kapcsolati lehetőséget. A kerületben éjszakai buszjáratok is működnek.

Az egyes módosítással érintett területek közösségi közlekedési ellátottsága az alábbiakban kerül bemutatásra.

1. számú tervezési terület: A vizsgált terület környezetében – attól körülbelül 300 méter gyaloglási távolságra - a Ráday Gedeon utcán és a Haladás utcán közlekednek buszjáratok. A vizsgált területhez legközelebb a „Lőrinci temető” buszmegálló található, ahol több nappali (93, 93A, 182, 182A, 184, 198, 217, 217E, 282E, 284E), valami egy éjszakai busz (980) is megáll. A tervezési terület közvetlen környezetében kötöttpályás közlekedési viszonylat megállója nem található.

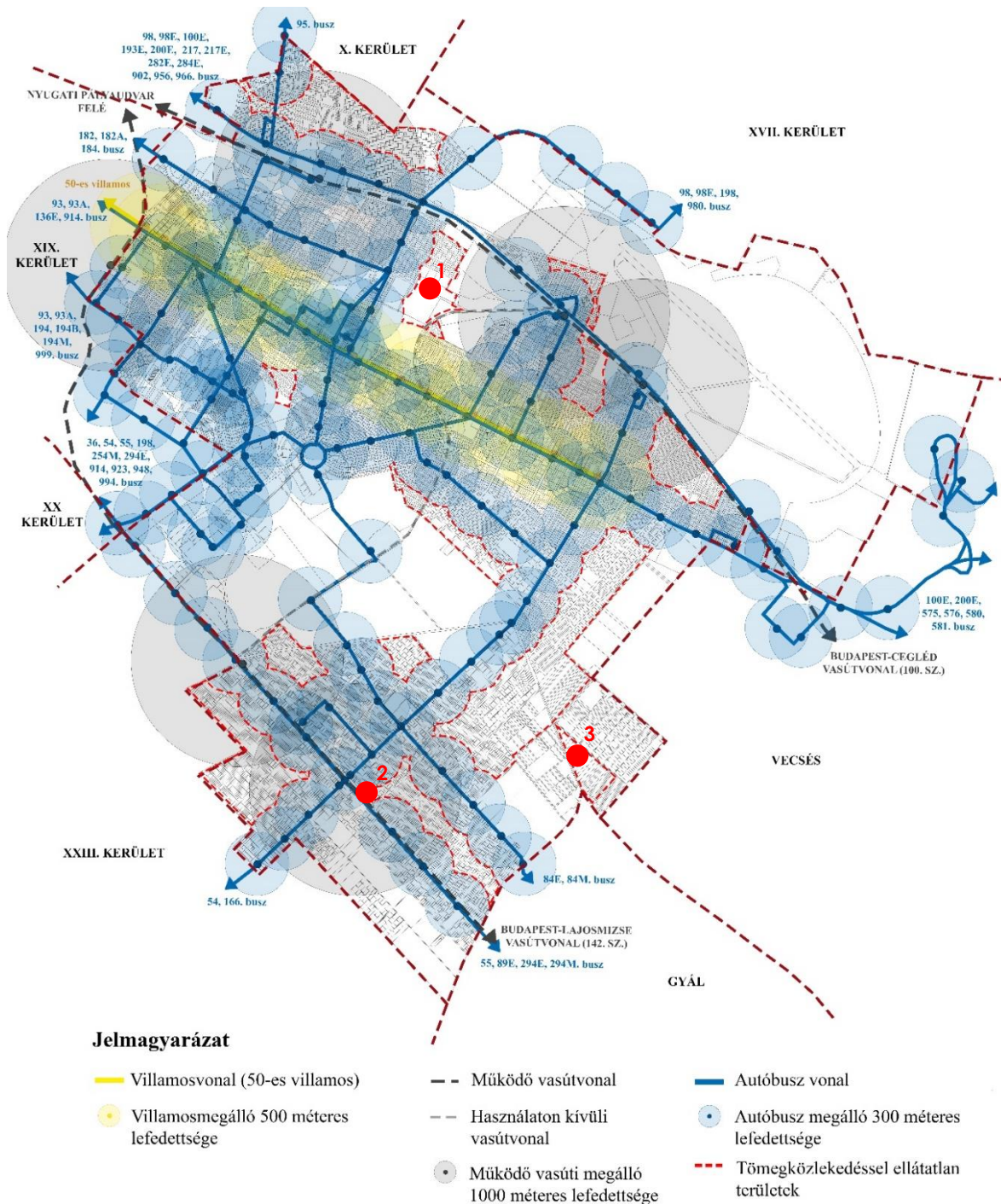
2. számú tervezési terület: A tervezési terület tömegközlekedés általi kiszolgálása megoldott. A vizsgált terület 300 méteres – gyaloglási távolságon belül elérhető – környezetében több buszmegálló is található, ahol a 54, 55, 84E, 94E, 166, 254E, 254M, 266, 294E jelű buszok közlekednek. Éjszaka a területet a 950, 950A, 994 és 994B jelű éjszakai autóbuszok szolgálják ki. A vizsgált terület közvetlen környezetében található a Lajosmizsei vasútvonal Pestszentimre megállója, mely segítségével Budapest-Nyugati pályaudvar is gyorsan elérhető.

3. számú tervezési terület: A vizsgált terület a tömegközlekedés szempontjából ellátatlan. Területén kötöttpályás közlekedési elem, vagy buszvonal nincs. A területhez nyugat felé a Nemes utcán és a Királyhágó úton közlekedő buszjáratok (166, 182, 254E, 254M, 266, 282E, 950, 950A jelű nappali és éjszakai buszok kb. 1,2 kilométer), dél felé a Kisfaludy utcán és Pesti úton (Gyál) közlekedő buszjáratok (84 E jelű busz kb. 800 méter) vannak legközelebb. A vizsgált területen így a közösségi közlekedési hálózatok elérése nagyobb gyaloglási ráfordítást igényel.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A XVIII. kerület jelenleg csak kevés kiépített kerékpáros infrastruktúrával rendelkezik, noha a terepviszonyok kedvezők a kerékpározásra. A meglévő kerékpáros hálózat hiányos, a hiányzó szakaszokon nem megoldott a kerékpáros forgalom biztonságos átvezetése és még a nagyobb forgalmat vonzó létesítményekhez, intézményekhez sem vezet kiépített kerékpáros elem. A tervezési területek közül – ezért – közvetlenül egyiket sem érinti meglévő kerékpáros infrastruktúra elem.

A gyalogosforgalom tekintetében elmondható, hogy a tervezési területek környezetében többnyire az egyoldali járda kialakítás jellemző. A 3. számú tervezési területnél a kisebb lakóutcákban nincs kialakított járdafelület, azonban ezen utcákban az autósforgalom igen kis mértékű. A Nefelejcs utca mentén gyalogos felület sem a gazdasági területek felé, sem a temető felé nem került kialakításra. Az utca ezen szakasza főként célforgalom számára szolgál, azonban a jövőben – a tervezett fejlesztések megvalósítása során - szükséges lehet legalább egyoldali – a gazdasági területek felé – járda kialakítása.



27. ábra: Közösségi közlekedés (Forrás: ITS megalapozó dokumentum, 2021. alapján)

Parkolás vizsgálata

A már beépítéssel rendelkező tervezési területek esetében az egyes telkeken belüli parkolás mindenhol megoldott, vagy megoldható. A kertvárosias és intézményi környezetben elhelyezkedő vizsgált területek esetében a környező utcákon megengedett a közterületi – általában párhuzamos - parkolás, melynek többnyire az útmenti zöldfelületek, kijelölt, burkolt parkolóhelyek adnak helyet. A Nefelejcs utca vizsgált szakaszán a közterületi parkolás nem jellemző. A 2. számú területen a vasúti megállóhoz kapcsolódóan P+R parkoló került kialakításra, valamint a Vasút utca mentén kijelölt párhuzamos parkolásra alkalmas parkolóhelyek találhatóak.

A gépjármű-ellátottság és az egyéni gépjármű-használat növekedése miatt a kerület parkolási igényei nőnek, a nagyszámú parkolási lehetőség ellenére a jövőben parkolóhely hiány várható. Különösen igaz ez a forgalomvonzó létesítmények környezetében (pl. sportpálya, temető, intézmények). A tervezett módosítások jellegükből fakadóan új parkolóhelyek létesítését nem igénylik, a jelenlegi állapotokat nem befolyásolják.

1.11. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA

Pestszentlőrinc-Pestszentimre a főváros XVIII. kerületeként jól közművesített, ahol a beépített területek szinte teljes közműellátottsággal rendelkeznek. Hiányosságok a kerület keleti határán figyelhetők meg. A kerület közműellátottsága az idő folyamán a növekvő lakosság és ezáltal lakásszámhoz idomulva fokozatosan épült ki, azonban a jelenleg is tartó fokozatosan átalakuló területek igényeinek megfelelően folyamatosan szükséges a közműellátás állandó fejlesztése és karbantartása.

Jelen dokumentumban a közművek vizsgálata a hatályos ITS Megalapozó munkarészének (2021. december), valamint a hatályos KÉSZ Megalapozó munkarészeinek (2022. március) közművekre vonatkozó fejezete alapján készült el.

Víziközművek

A kerületben, és ezáltal az egyes vizsgált területeken, az **ivóvíz és az oltóvíz** ellátás biztosítása megoldott - illetve megoldható -, a hálózat kiépítettsége teljes. A hálózat karbantartását és az ivóvíz ellátást a Fővárosi Vízművek Zrt. végzi. A kerület vízellátása a Csepeli vízbázisok felől történik. Az egyes tervezési területek közvetlen környezetében ivóvíz főnyomóvezeték nem húzódik, az egyes területeket a főnyomóvezetésekről és gerincvezetésekről lecsatlakozó, a fogyasztók közvetlen ellátását szolgáló vezetékek szolgálják ki. A kerület három különböző ellátási zónákra tagolódik az eltérő igények és a topográfiai viszonyok alapján, melyek közül az összes tervezési terület a Keletpesti zónához tartozik.

A kerületben a **csatornázottság** mértéke 98%-ra becsülhető a beépített területeken, ahol döntően az elválasztott rendszerű szennyvízelvezető rendszer dominál. A közcsatornás vízelvezetéssel kapcsolatos feladatokat a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el. A szennyvízhálózat gravitációs rendszerre épül, és a topográfiai adottságokat is figyelembe vevő, a rendszer működéséhez szükséges átemelő és nyomóvezeték szakaszok kiépítése is megtörtént. A kerület nagy részének és a vizsgált területeken keletkezett szennyvizek befogadója a Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telep, ahonnan tisztítás után a tisztított szennyvíz a Ráckevei-Soroksári Duna-ágba kerül bevezetésre. A hatályos TSZT 5. számú tervlapja – *Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőű területek* - szerint a 3. számú tervezési terület egyes részei ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan területek. A kerületben a Fővárosi Településtisztasági és Környezetvédelmi Kft. végzi a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz leeresztését.

Pestszentlőrinc-Pestszentimre **csapadék elvezető hálózata** nem teljeskörűen kiépített és vegyes képet mutat. Egyes területeken a csapadékvíz gyűjtését egyesített rendszerrel kiépült csatornahálózat (Liptáktelep, Rendessytelep) biztosítja, míg a kerület nagy részére jellemző elválasztott rendszerű csatornahálózattal rendelkező területeken – így a tervezési területeken is - egyrészt zárt csapadékcsatorna hálózat, másrészt nyílt árkos rendszer biztosítja a csapadék gyűjtését, szállítását és szikkasztását. A felszíni vizek befogadója a kerületben a Gyáli-patak 7. ága, majd a Duna. A tervezési területek közül a 2. számú terület környezetében, a Nemes utca mentén található csapadékvíz főgyűjtőcsatorna. E tervezési terület továbbá mélyfekvésű terület, mely a magas talajvízre, belvízre érzékeny lehet. Az 1. számú terület esetében a temető mentén sekély, nyílt csapadékkelvezető árok húzódik.

Energiaközművek

A kerület **villamosenergia-ellátást** az ELMŰ Hálózati Kft. szilgáltatja. A kerület északi részének energiaellátását a 132/10 kV-os Pestlőrinc alállomás, míg déli részének ellátását a Soroksári 132/22 kV-os alállomás biztosítja. Ennek megfelelően a kerület kétféle közepesfeszültségű hálózati feszültségszintről – 10 és 20 kV – ellátott. A 10 kV-os hálózat földkábelrel, a 22 kV-os hálózat többnyire légvezetékekkel – az utóbbi időben szintén földkábelrel - került kialakításra. Az 1. számú tervezési terület 10 kV-ról ellátott, ugyanakkor közelében 22 kV-os légvezeték húzódik, míg a 2. és 3. számú területek a 22 kV-os rendszerről kerülnek kiszolgálásra. A tervezési területeket nagyfeszültségű hálózati elem nem érinti.

Pestszentlőrinc-Pestszentimre, így a tervezési területek **gázellátása** az FGSZ Földgázz szállító Zrt. által üzemeltetett országos nagynyomású földgázz szállító hálózatról biztosított, a földgázellátás üzemeltetője az NKM Földgázelosztási Kft. A kerület fogyasztóinak ellátási gerincét a nagyközép-nyomású hálózat biztosítja. A körzeti nyomásszabályozókon keresztül jut földgáz az elosztóhálózatba, amely részben kisnyomású, részben növelt kisnyomású gázzal elégíti ki a fogyasztói igényeket. A tervezési területek közül az 1. (Gerely utca) és a 2. számú (Nemes utca) környezetében húzódik nagy-középnomású gázvezeték. A 3. számú terület egy kis része a gázellátás szempontjából ellátatlan, de ezen területek kiszolgálása a környező meglévő hálózatokra való csatlakozással, amennyiben szükséges, biztosítható.

A kerületben megtalálható **távhő** rendszerek nem érintik a tervezési területeket.

Elektronikus hírközlés

A kerület **vezetékes távközlési- és adatátviteli** ellátottsága jónak mondható, szinte az egész térség lefedett elektronikus hírközlési hálózattal. A kerület a távközlési ellátás tekintetében a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. Az utóbbi időben kiépített vezetékes távközlési hálózat részben már földalatti elhelyezéssel épült, de kerületi szinten jellemzőbb a hálózat föld feletti elhelyezkedése. A tervezési területek a Magyar Telekom légkábeles, vagy földkábeles rendszerei által kiszolgáltak. A Magyar Telekom által kiépített optikai elérési hálózat a hagyományos távbeszélő ellátáson túlmenően egyéb szolgáltatásokat is biztosítani tud. A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal, valamint kiépített műsorelosztó kábelhálózat is a kerület rendelkezésére áll. A kábeltelevízió szolgáltatás a teljes kerület területén biztosított. A szolgáltató folyamatosan eszköz fejlesztéseket hálózatain.

A **vezeték nélküli elektronikus hírközlési** hálózatok lefedettsége a kerületben jónak mondható. A három nagy mobiltelefon szolgáltató több bázisállomással is rendelkezik, valamint a folyamatosan terjeszkedő Digi rendszer is szinte teljes lefedettséget biztosít a kerületben. A 2. számú tervezési terület környezetében bázisállomás található. A kerületet átszelő mikrohullámú összeköttetés (Antenna Hungária Zrt.) a tervezési területeket nem érinti.

Megújuló energia

Pestszentlőrinc-Pestszentimre területén a megújuló energiaforrások alkalmazásában rejő potenciál felismerése újra előtérbe került. A kerület esetében a napenergia, valamint a biomasszából – biogázból nyert energia hasznosítására legkedvezőbbek a természeti és gazdasági adottságok. A vizsgált területeken a megújuló energiák használata kevésbé jellemző. A 3. számú terület átalakuló lakóterületein azonban több a napenergiát hasznosító (napkollektor, napelem) beruházás is megvalósult. A későbbiekben a kerület területén lehetőség nyílhat a megújuló energiaforrások széleskörűbb alkalmazására.

1.12. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT

Talajállapot

Pestszentlőrinc – Pestszentimre felszínét a Duna alakította ki, így a kerület talajának nagy része folyóvízi üledék (homokos kavics), vagy homok. Pestszentimre területén a futóhomok is előfordul. A területfelhasználásból eredően azonban a térségben bolygatatlan talajfelszín alig található. Az 1. számú tervezési terület környezetében potenciálisan talajszennyezett, valamint barnamezős terület is előfordul, valamint a temető közelsége is meghatározza a talaj állapotát. A 3. számú terület esetében az ivóvízhálózattal ellátott, ugyanakkor csatornázatlan területekről a nem megfelelő szennyvíztárolás következtében a talajba kerülő szennyezőanyagok jelenthetnek veszélyt.

Felszíni és felszín alatti vizek

Pestszentlőrinc – Pestszentimre területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján érzékeny besorolású. A hatályos TSZT 5. tervlapja – Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek – szerint területének egésze vízminőség-védelmi terület övezete alá esik.

A tervezési területeket felszíni vízfolyás, állóvíz közvetlenül nem érinti. A 2. számú tervezési terület azonban mélyfekvésű területen található, ahol az esetlegesen magas talajvíz jelenthet gondot. E területeken a talajvíz mélysége 1-5 méter között mozog, míg a kerület többi részén a talajvíz mélysége akár 5-15 méter között is változhat. A tervezési területeket karsztos terület, nyílt karsztos terület, hidrogeológiai védőidom, árvízvédelmi vonal nem érinti. A vizsgált területek többségén a teljes közművesítettség többnyire megoldott, ugyanakkor a 3. számú terület egyes még csatornázatlan területei, valamint a temetőterület (1. számú terület) funkciójából fakadó bemosódások jelenthetnek potenciális szennyezőforrást. Ugyancsak szennyezőforrásként jelenhet meg az egyes telkeken belül és a közterületen parkoló gépjárművekből szivárgó elemek bemosódása a talajba és a talajvízbe, illetve a közterületi zöldfelületeken, kezeletlen területeken esetlegesen megjelenő illegális hulladéklerakás.

Levegő

A XVIII. kerület a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján a "Budapest és környéke" légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A levegő minőségét főként a közlekedésből, ipari tevékenységből és a lakossági fűtésből származó szennyező anyagok mennyisége határozza meg. Budapest egész területén az esetenként megnövekvő nitrogén-dioxid (NO₂) és a szálló por (PM₁₀) koncentráció jelent levegőminőségi problémát. A XVIII. kerület ugyanakkor az elmúlt években mért adatok alapján tiszta levegőjű térségnek számít. A 2. számú tervezési terület közvetlenül jelentősebb főútvonal, vagy gyűjtőút mentén helyezkedik el, melyeken az úgynevezett mozgó források, azaz a gépjárművek szén-monoxid, nitrogén-oxid és szálló por emissziója számít említésre méltó szennyező forrásnak. A 3. számú terület esetében a lakóutcák, valamint a Kerékvágás, illetve a Termény utca az elmúlt évekig földutak voltak, melyeken való közlekedés főként száraz időszakban jelentős porszennyezéssel járt. A tervezési területen jelenleg már csupán a 015680 helyrajzi számú ingatlan funkcionál dűlőútként.

Az egyes területek átszellőzését és a kerület levegőjének szűrését a kiterjedt kertvárosi és lakótelepi lakóterületek zöldfelületei, valamint a beépítetlen területek jelentős, gyakran háromszintes növényállománya biztosítja. A tervezési területek közül 1. és 3. számú környezetében található kiterjedtebb zöldfelülettel rendelkező terület. Az 1. számú terület esetében ez a Pestszentlőrinci temető területe, míg a 3. számú terület esetében a közeli –

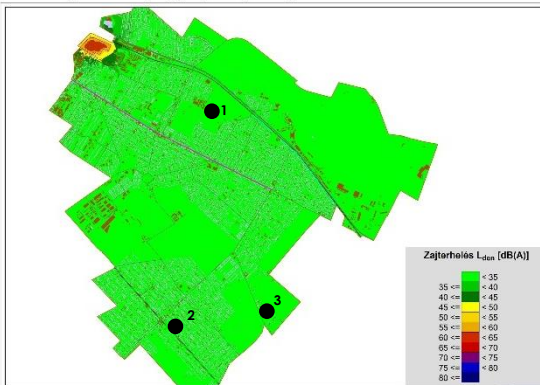
jelenleg felnövő – erdőterületek. Ezek hozzájárulnak a levegő szűréséhez, jobb áramlásának biztosításához.

Zaj és rezgésterhelés

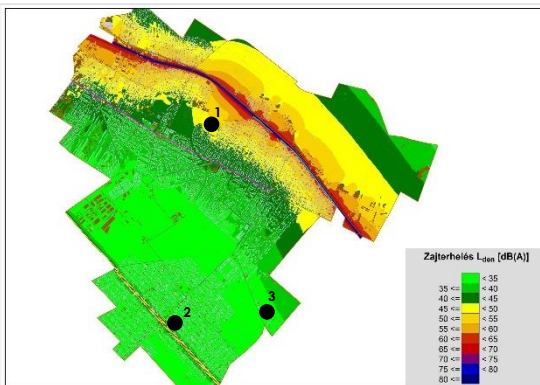
Közúti zajterhelés (nappal) - zajterkep.hu



Üzemi zajterhelés (nappal) - zajterkep.hu



Vasúti zajterhelés (nappal) - zajterkep.hu



28. ábra: Fent: Közúti nappali zajterhelés (2017)
Közép: Üzemi zajterhelés (2017) Lent: Vasúti nappali
zajterhelés (2017) Forrás: zajterkep.hu

Ahogy a levegő kapcsán, úgy a zaj- és rezgésterhelés kapcsán is megállapítható, hogy a kerületben az elsődleges szennyező forrás a közlekedés. A terhelés legjelentősebben azokon a területeken számít, ahol a lakófunkció is megjelenik.

A Vibrocomp Kft. által 2017-ben elkészített zajterképek alapján a módosítással érintett területek közül a 2-es számú területet érinti jelentősebb közúti közlekedésből eredő zajterhelés, ami meghaladja 60 - 65 decibeles értéket. A 3. számú terület esetében csupán az Alacskai út közvetlen környezetében jellemző jelentősebb zajkibocsátás, attól távolabb, az átalakuló lakóterületek és az azokat szegélyező erdőterületek területén a legkevesebb a közúti közlekedésből eredő zaj.

A vasúti közlekedésből eredő zaj és rezgésterhelés az 1. és 2. számú tervezési területek esetében érzékelhető, ám ez a zajhatás csupán enyhébb volumenű.

Üzemi eredetű zajszennyezés egyik tervezési területet sem érinti.

Hulladékkezelés

A XVIII. kerületben a települési szilárd hulladék kezelését és gyűjtését – ahogy Budapest teljes területén - a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt. végzi. Szintén közszolgáltatás keretein belül zajlik a szelektív hulladékgyűjtés, ami helyenként hulladékgyűjtő szigetek, hulladékgyűjtő udvarok alkalmazásával, de többnyire házhoz menő szelektív gyűjtéssel zajlik. A lakossági

veszélyes hulladékok szelektív leadása hulladékudvarokon, lomtalanítás, valamint gyűjtési akciók keretein belül történik.

Az illegális hulladéklerakás a vizsgált területek esetében nem jellemző. Az 1. és 3. számú tervezési területek környezetében azonban az érintett utcákat kísérő zöldsávok sokszor eldobált hulladékkal szennyezettek. Ezek potenciális környezetszennyező források lehetnek mind a talaj, mind a felszín alatti és a felszíni vizek számára.

Vizuális környezetterhelés

A vizsgált területek esetében jelentősebb vizuális környezetterhelés nem jellemző. Az 1. számú terület esetében a Nefelejcs utca keleti szakaszának növényzettel benőtt, elhanyagolt, zsákutcában végződő szakasza mutat előnytelen képet, míg a 3. számú terület esetében annak egyes részein az épített és zöldfelületi környezet elhanyagolt, leromló képe jelenthet problémát.

1.13. KATASZTRÓFAVÉDELMI VIZSGÁLAT

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2/3. melléklete alapján a vizsgált területek, és Budapest teljes területe földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések közé sorolt.

A vizsgált területek egyike sem alábányászott, alapincézett, feltöltött, vagy rekultiválandó terület, nem érinti őket csúszásveszély, árvízveszély, árvízvédelmi mű vagy potenciális elöntési terület sem. A kedvezőtlen morfológiai adottságok tekintetében elmondható, hogy a 2. számú terület mélyfekvésű területen található, mely a magas talajvízre és belvízre érzékeny. Üzem, veszélyes üzem, vagy annak védőtávolsága nem érinti egyik módosítással érintett területet sem.

A fővárosban egyre többször tapasztalhatók szélsőséges időjárási események, ahol gyakran előfordul nagy mennyiségű – ám rövidebb idejű – csapadékhullás. A többletcsapadék elvezetésének sem a kerület talajviszonyai, sem a mélyfekvésű területek adottságai, sem a vízvezető hálózat hiányosságai nem kedveznek. A szélsőséges csapadékhullásból származó helyi vízkár elhárítása „árvízi” esemény, így a helyi katasztrófavédelem feladata.

Egyéb tevékenységből eredő korlátozások

A hatályos TSZT és SZT szerint az 1. és a 2. számú tervezési területeket vasútvonalak védőtávolsága érinti. „Az országos törzshálózati vasúti pályák szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedésbiztonság hozzájárulása szerint helyezhető el a vasúti közlekedésből fakadó elektromos és rövidhullámú zavarás, por, rezgés és zajterhelésre figyelemmel” (TSZT 1.7.1. fejezet).

1.14. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELYEK VIZSGÁLATA

A XVIII. kerületben – így a tervezési területeken - bányatelek nem található, nyilvántartott ásványvagyon nincs. A Bányafelügyelet előzetes adatszolgáltatása alapján építésföldtani szempontból a kerületben a feltöltött területek jelenthetnek problémát, azonban feltöltött terület egyik tervezési területet sem érinti.

1.15. A VÁROSI KLÍMA VIZSGÁLATA

A városi klímát befolyásoló tényezők:

- települési adottságok (fekvés, domborzat, éghajlati és vízrajzi adottságok);
- beépített területek aránya;
- burkolt felületek aránya;
- kondicionáló hatású zöldfelületek, erdőterületek aránya;
- vízfelületek megléte;
- a környezethasználat jellege és a környezethasználatra vonatkozó helyi szabályok a területen és a területtel szomszédos, tágabb környezetben.

Pestszentlőrinc – Pestszentimre területén elhelyezkedéséből, magas zöldfelületi arányú lakóterületeinek és jelentősebb zöldfelülettel rendelkező külső területeinek jelenlétéből fakadóan nem érvényesül annyira a belvárosi területekre jellemző hősziget hatás. Az csupán a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér területén, valamint a nagyobb burkolattal és tetőfelülettel rendelkező gazdasági területeken érzékelhető.

Az egyes tervezési területeken tervezett módosítások inkább beavatkozás, pontosítás jellegűek, nem területhasználatra vonatkoznak, így a kialakult városi klímára, annak jellegzetességeire jelentős hatással nincsenek.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

Az egyes módosítással érintett területek legfontosabb jellemzőit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Terület sorszáma	Tervi környezet	Humáninfrastruktúra és gazdaság	Épített környezet	Zöldfelületi viszonyok	Közlekedési kapcsolatok	Közmű feltételek	Környezetvédelem és katasztrófavédelem
1.	<ul style="list-style-type: none"> TSZT módosítást nem igényel SZT módosítást igényel 	<ul style="list-style-type: none"> Temető, mint meglévő társadalmi érték SZAC Pálya A tervezett módosításnak nincs humáninfrastrukturális és gazdasági hatása 	<ul style="list-style-type: none"> Részben beépült, változatos területhasználat (gazdasági-, lakó-, sport-, temető funkciók) Önkormányzati-/állami tulajdon Közelében alulhasznosított terület 	<ul style="list-style-type: none"> Pestszentlőrinci temető, mint karakterében megőrzendő temető Nefelejcs utca mentén elhanyagolt növényzet Invazív fajok megjelenése 	<ul style="list-style-type: none"> Jó közúti kapcsolat Zsákutca Hiányos tömegközlekedési kapcsolat Szabályozási vonal módosítás tervezett 	<ul style="list-style-type: none"> Teljes közműellátás környezetben biztosított Közcsatorna hiánya a barnamezős- és temető területen 	<ul style="list-style-type: none"> Vízminőségvédelmi terület Ivóvízhálózat tal ellátott, csatornázatlan terület Vasútvonal védőtávolsága érinti Barnamezős területek Jelentősebb zöldfelület – klimatikus hatások.
2.	<ul style="list-style-type: none"> TSZT módosítást nem igényel SZT módosítást igényel 	<ul style="list-style-type: none"> Kialakult lakó funkció Nincs humáninfrastrukturális és gazdasági hatása 	<ul style="list-style-type: none"> Beépített Lakó funkció Magántulajdon Kerületi helyi területi védelem érinti 	<ul style="list-style-type: none"> Burkolt felületek magasabb aránya Kisebb fásított zöldfelület a tervezési terület mentén Minimum zf. arány: 25% 	<ul style="list-style-type: none"> Jó közlekedési kapcsolat Jó tömegközlekedési kapcsolat P+R parkoló Szabályozási vonal módosítás tervezett 	<ul style="list-style-type: none"> Teljes közműellátás biztosított 	<ul style="list-style-type: none"> Vízminőségvédelmi terület Vasútvonal védőtávolsága érinti Fokozott zajterhelés
3.	<ul style="list-style-type: none"> TSZT módosítást nem igényel SZT módosítást igényel 	<ul style="list-style-type: none"> Átalakuló kertvárosias lakóterület Jelentős változással érintett terület A módosítás során nem várható humáninfrastrukturális és gazdasági hatás 	<ul style="list-style-type: none"> Átalakuló terület – lakó funkció Jelentős változással érintett terület Vegyesszerű szerkezet Vegyesszerű állapotú épületek Tartalékterületek jelenléte 	<ul style="list-style-type: none"> Kertvárosias lakókörnyezet magasabb arányú zöldfelülettel Beépítetlen telkeken főként gyepszint Díszkert, zöldes, gyümölcsös együtt van jelen Gondozott kertek 	<ul style="list-style-type: none"> Megfelelő közúti kapcsolat Hiányos tömegközlekedési kapcsolat Nemrég burkolt lakóutcák 	<ul style="list-style-type: none"> Teljes közműellátás a környező rendszerekről biztosítható Egyes területrészen közcsatorna és gázvezeték hiánya 	<ul style="list-style-type: none"> A terület vízminőségvédelmi terület Ivóvízhálózat tal ellátott, csatornázatlan terület Környezetben jelentős zöldfelületek – klimatikus hatások

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgált területek a XVIII. kerület területén elszórtan helyezkednek el. Az 1. számú tervezési terület Miklóstelep, 2. számú Újpestertelep, míg a 3. számú Almáskert városrészben található. Az egyes területek közúti megközelítése mindenütt biztosított, tömegközlekedési kapcsolataikat többnyire a BKK járatai biztosítják. A 2. számú terület környezetében a 142. számú vasútvonal megállója található. Egyes tervezési területek esetében (1., 3.) a járatok elérése 300-500

méteres gyaloglási távolságon kívül esik. A tervezési területek többnyire teljes közművesítettséggel rendelkeznek. Az 1. számú terület esetében a temető területén a közcsatornahálózat hiányzik, míg a 3. számú terület egyes részein a közcsatorna és a gázellátás sincs kiépítve. Ezeken a területeken azonban – amennyiben igény merül fel – a teljes közművesítés a meglévő hálózatokról megoldható. A tervezett módosítások infrastrukturális igényei az alátámasztó munkarészben kerülnek kifejtésre.

A módosítással érintett területek többsége kialakult beépítéssel rendelkezik, a 3. számú terület környezetében tapasztalható jelentősebb lakóterületi átalakulás. A 3. számú területet jelentős változással érintett területek érintik, ahol az üresen álló telkek beépítései az elmúlt években már megkezdődtek. A vizsgált területeken a lakó- és a gazdasági funkció jellemző, az 1. számú területen a kegyeleti (temető) és a sport/rekreáció funkció is megjelenik. Egyedi épített érték egyik tervezési területet sem érinti, azonban a 2. számú terület kerületi helyi területi védelmet élvez.

A vizsgált területek zöldfelületi állapota vegyes képet mutat. Az 1. számú terület legmeghatározóbb zöldfelületi eleme a Pestszentlőrinci temető, mely karakterében megőrzendő temető terület. Az itt található gazdasági területek jelentős része azonban nagykiterjedésű burkolattal, ezért kevesebb arányú zöldfelülettel rendelkezik. A tervezési terület keleti részén még jelentős parlagterületek találhatóak, főként gypesztinttel borítva. A 2. számú terület esetében a magasabb burkolati arány jellemző, ugyanakkor jól fenntartott, gondozott ám kisebb méretű kertekkel. A 3. számú terület kertvárosias lakóterületei esetében kezelt kertek találhatóak, melyek együtt élnek a korábban a területet meghatározó gyümölcsfákkal, zöldegesekkel. A tervezési terület közelében továbbá „felnövő” erdők találhatóak. A tervezési területeken védett természeti érték nem található.

A módosítással érintett területek többsége vízminőség-védelmi terület alá esik. Az 1. és a 2. számú tervezési területet vasút védőtávolsága érinti. A tervezett módosítások megvalósulását azonban sem környezetvédelmi, sem egyéb korlátozási szempontok nem akadályozzák.

3.2. A MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Az egyes vizsgálati területeken tervezett módosítások beavatkozás, pontosítás jellegűek, kis mértékűek, így a magasabb szintű rendezési előírások alapján nem ütköznek akadályba. Egyik módosítás sem igényel területfelhasználási átsorolást vagy településszerkezeti tervi változtatást. A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása az alátámasztó munkarészben szerepel.

A fent bemutatott tervezési területeken előírányzott apróbb módosítások a hatályos Kerületi Építési Szabályzat és annak 3. mellékletét képező Szabályozási Terv módosítását igénylik. Ezeken felül további tíz, a Kerületi Építési Szabályzat szöveges munkarészét érintő módosítás jelentkezett, melyek beépítése szükséges a KÉSZ-be.

A módosítással érintett területekkel kapcsolatban összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosításoknak jogszabályi, településrendezési, környezeti, vagy egyéb szakági akadálya előre láthatóan nincs.

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

4. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Jelen módosítás keretében 3 területi jellegű, eseti módosítás és összesen 10 kisebb szöveges módosítás érinti a BP18 KÉSZ-t és annak mellékletét a Szabályozási tervet.

A 3 területi jellegű, eseti módosítás keretében:

1. A Pestszentlőrinci temetőtől északra húzódó Nefelejcs utca szabályozási vonalának korrekciója tervezett a meglévő temető-kerítés kialakult állapota szerint. A módosítás keretében a Nefelejcs utca jellemző szélessége a Reményik Sándor utca és a József Attila utca között 14 méterre, a Reményik Sándor utcához közelebbi végén 12 méterre csökkenne, mely méret még megfelel az utca kiszolgáló jellegének. Az utca részben kialakult állapota is ezt igazolja, de későbbi fejlesztése, átépítése során (József Attila utcáig) is elegendő lesz a szélessége a szükséges keresztmetszet kialakításához;
2. A Vasút utca 50b. házszám előtti szabályozási vonal korrekciója tervezett az egységes közterületi határvonal kialakítása érdekében, a kialakult állapotnak is megfelelően;
3. Tervezett belterület határ vonalának módosítása az Alacskai utca környezetében, figyelembe véve az érintett területek átalakuló funkcióját és a már időközben belterületbe vont területrészek/kiszolgáló utcák kapcsolódásait is.

A BP18 KÉSZ tervezett szöveges módosításainak igénye az Önkormányzattól származnak, mivel a KÉSZ használata során olyan tapasztalatok gyűltek fel, melyek problémákat vethetnek fel a KÉSZ mindennapi alkalmazásában, így ezen problémák megoldása vált szükségessé, az alábbi témákban:

1. **számú módosítási igény:** A megfelelő értelmezhetőség és használhatóság érdekében szükséges új fogalom meghatározások beépítése a KÉSZ-be a „kistestű haszonállatra”, valamint a „nagytestű haszonállatra” vonatkozóan.
2. **számú módosítási igény:** A visszaélések megelőzése érdekében szükséges a rendelet 8.§ (3) bekezdésének kiegészítése, hogy azt csak a jogszerűen kialakult állapotok tulajdonjogi rendezésére vonatkozóan lehessen alkalmazni a jogalkotói szándékoknak megfelelően.
3. **számú módosítási igény:** A Vth övezetekben jellemzően vegyes épületek épülnek, ahova nem indokolt a 20.§ (14) bekezdésében megfogalmazott korlátozás kiterjesztése, ezért a korábbi szabályokhoz igazodva szükséges a korrekció.
4. **számú módosítási igény:** Az övezeti paraméterek és a rendeleti előírások összehangolása érdekében szükséges a 24.§ (5) bekezdésének kiegészítése.
5. **számú módosítási igény:** Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-szel kijelölésre kerültek az alintézményi funkciók ellátására új alintézményi övezetek is a meglévő lakóterületeken, így a meglévő lakótelkek használhatóságának biztosítására szükséges az Lke-1/A jelű építési övezetre vonatkozó előírások kiegészítése.
6. **számú módosítási igény:** A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó előírás [45.§ (3)] korrekciója. A korábbi szabályoknak megfelelő kiegészítés, pontosítás.
7. **számú módosítási igény:** Az erdő övezetek védelme és fenntartása, a telkek felaprózódásának és beépülésének elkerülése, valamint az almáskerti meglévő gyümölcsös területek használhatósága érdekében szükséges a közjóléti erdőterületekre vonatkozóan az KÉSZ 57.§-nak részleges módosítása és kiegészítése.

8. számú módosítási igény: Az erdő övezetek védelme és fenntartása, a telkek felaprózódásának elkerülése érdekében szükséges a védelmi erdőterületekre vonatkozó 58.§ kiegészítése.

9. számú módosítási igény: A KÉSZ 2. mellékletét képező, az építési övezetek és övezetek határértékeit meghatározó táblázatokból hiányzik a Gksz-2/5 jelű építési övezet, melynek pótlása a többi Gksz-2 jelű építési övezethez illeszkedő paraméterekkel szükséges.

Jelen eljárásban a felsorolt előzetes módosítási szándékokon felül, az előzetes lakossági észrevételek során beérkezett vélemények alapján a Kerületi Építési Szabályzat szövegében további szöveges pontosítások is átvezetésre kerülnek, mely módosításokhoz nem kapcsolódnak a Szabályozási tervet is érintő rajzi módosítások és melyek nem eredményeznek bármely a területi mérleget, vagy bármely magasabb szintű jogszabályban meghatározott kimutatást befolyásoló módosulást.

5. SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

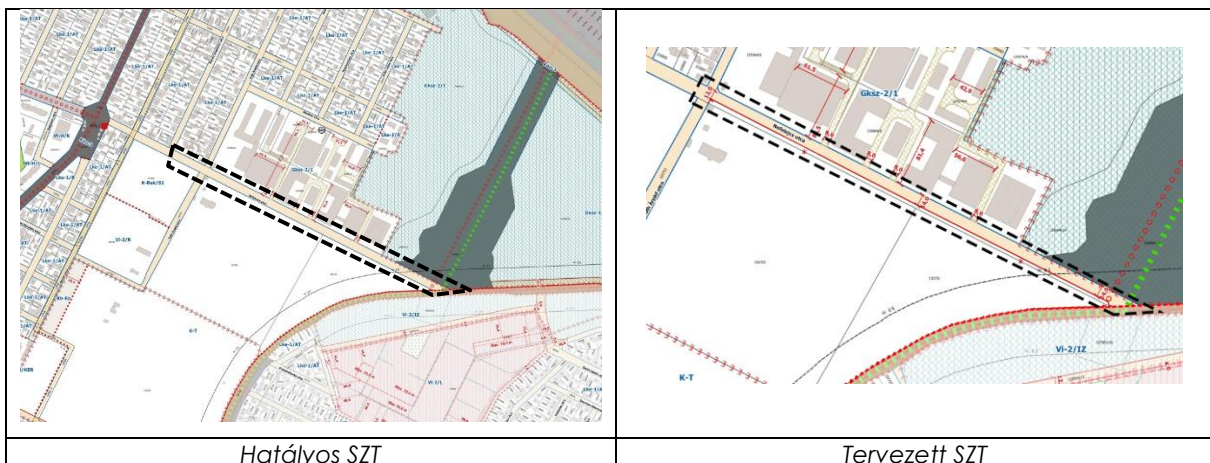
A 4. fejezetben bemutatott változtatási igények alapján a BP18 KÉSZ módosítása szükséges. A vizsgált területeken a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér területén kívül teljes Pestszentlőrinc-Pestszentimre területére hatályos 5/2022. (III.09.) önkormányzati rendelet - Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról (BP18 KÉSZ) – van érvényben. A rendelet 3. melléklete tartalmazza a kerület Szabályozási tervét, melynek a módosítással érintett területek a 4, 12, 16. számú szelvényeit érintik. A KÉSZ már a hatályos fővárosi tervi környezetben és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti jogszabályi háttér alapján készült el, így a terv 2027. június 30-ig módosítható.

5.1. SZABÁLYOZÁSI TERVET IS ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezett módosítás elemei a következőképp érintik a hatályos KÉSZ szövegét és a Szabályozási tervet:

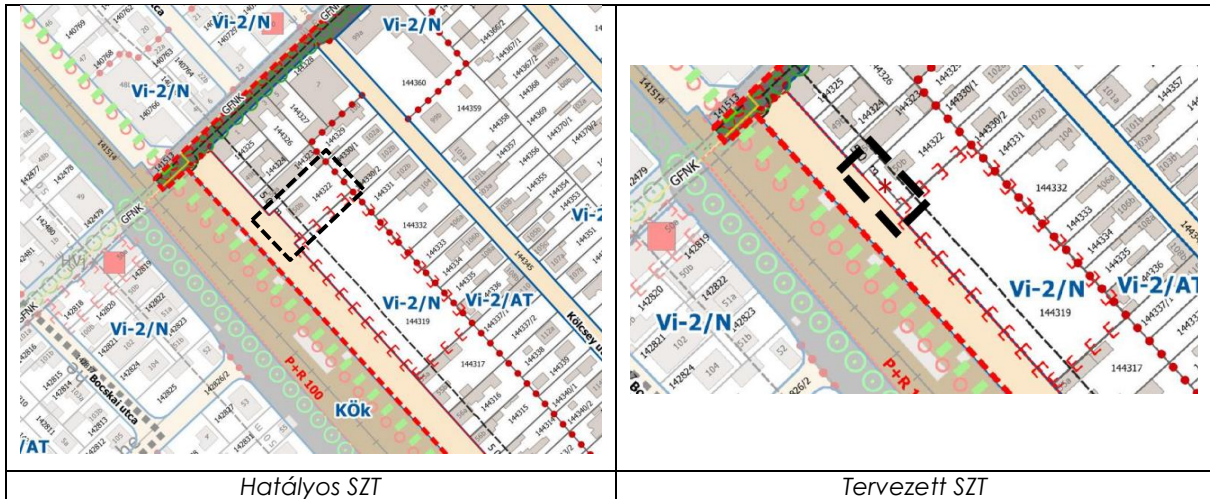
Az 1. számú tervezési terület tervezett módosulása:

A tervezett módosítás keretében a Nefelejcs utca közterületi szélességének csökkentése tervezett, szabályozási vonal meghatározásával a kialakult állapotnak megfelelően. Ezáltal az a jelenleg kb. 18-18,5 méter széles utca átlagosan 14 méter (a Reményik Sándor utcához közelebbi végén 12 méter) szélességűre csökken. A szabályozási vonal kijelölése a Nefelejcs utca menti területhasználatot nem akadályozza. A közterület szélességének csökkentésére vonatkozó közúti közlekedéssel összefüggő megállapításokat a 7.1. fejezet tartalmazza.



A 2. számú tervezési terület tervezett módosulása:

A tervezett módosítás keretében szabályozási vonal kerül feltüntetésre a Vasút utca és az 144322 helyrajzi számú ingatlan határán. Ezen a területen jelenleg a Szabályozási terv szerint a közterület kiöblösödik, azonban a kialakult állapot szerint a szabályozással érintett terület az 144322 helyrajzi számú ingatlan használatában van, kerítéssel elkerített. A szabályozási vonal kijelölése ezáltal a kialakult állapotot követi, a kialakult valós területhasználatot nem befolyásolja.



A 3. számú tervezési terület tervezett módosulása:

Az Alacskai út mentén található tervezési terület tervezett módosítása keretében a tervezett belterület határának korigálása történik. A tervezett belterület határának új vonala a Termény utca – Kerékvágás út – Aratás utca – Alacskai út – 015680 hrsz-ú közterület vonala. Ezáltal a jelenlegi, a Szabályozási terven kijelölt tervezett belterületi határvonal a Boronás utca – Alacskai út – Aratás utca – Kerékvágás út között megszűnik. A módosítás a folyamatosan változó, beépülő terület fejlődését követi le, a meglévő folyamatokra és területhasználatra hatással nincs, kapcsolódik az időközben megvalósult belterületbe-vonásokhoz.





5.2. A KÉSZ SZÖVEGES MUNKARÉSZEIT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A Kerületi Építési Szabályzat előírásaira vonatkozó egyéb változtatási igények:

Jelen módosítási eljárás keretében további 10, kifejezetten a hatályos Kerületi Építési Szabályzat szövegére, táblázataira vonatkozó változtatási igény is jelentkezett:

1. számú módosítási igény: A megfelelő értelmezhetőség és használhatóság érdekében szükséges új fogalom meghatározások beépítése a KÉSZ-be a „kistestű haszonállatra”, valamint a „nagytestű haszonállatra” vonatkozóan.

Javaslat: a fogalmak beépítése a hatályos KÉSZ-be.

„11a. Kistestű haszonállat: sarki- és ezüstróka, prémgörény, házinyúl, nutria, csincsilla, angóranyúl, nyérc, méh, egyéb rágcsálók, baromfi (tyúkfélék, kacsa, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsfácán, díszkacsa, egyéb vízi-, valamint díszszárnyas) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.”

„16a. Nagytestű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, juh, kecske, sertés, birka és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.”

„26a. Üzemanyag-töltő állomás: fosszilis üzemanyagellátás-szolgáltatási célból létesített, gépjárművek és munkagépek üzemanyag tartályaiba, valamint szállítóedényekbe történő üzemanyag töltésére, kenőanyag tárolására és kiszolgálására szolgáló létesítmény, amely magában foglalja az üzemanyag tárolására, töltésére szolgáló létesítményt, továbbá az utak kivételével a kapcsolódó műtárgyakat is.”

2. számú módosítási igény: A visszaélések megelőzése érdekében szükséges a rendelet 8.§ (3) bekezdésének kiegészítése, hogy azt csak a jogszerűen kialakult állapotok tulajdonjogi rendezésére vonatkozóan lehessen alkalmazni a jogalkotói szándékoknak megfelelően.

Javaslat:

„(3) Kertvárosias lakóövezetekben a meglévő és a BP18 KÉSZ hatálybalépését megelőzően használatba vett lakóépületekkel beépített, legalább két épületet és épületenként legalább egy lakást tartalmazó telek megosztható, ha a telkek megosztása útján keletkező új telek homlokvonala legalább 12,0 méter és területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret 90%-ánál. Ebben az esetben a kialakuló telkeknél, az övezetre előírt beépítési módtól eltérően, ikres beépítés is lehetséges, ha az előírt beépítési módtól eltérő beépítési mód alkalmazására vonatkozó, a BP18 KÉSZ-ben előírt egyéb feltételeknek megfelel. Az így kialakuló 500 m²-nél kisebb telkeken kizárólag egy lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység lehet. E bekezdés szerinti kedvezmény akkor alkalmazható, ha a megosztani kívánt telken álló épületek legalább egyike a BP18 KÉSZ hatálybalépésétől számítva legalább 10 éve vagy régebben kapott használatbavételi engedélyt, vagy több mint 25 éve igazolhatóan fennáll.”

3. számú módosítási igény: A Vth övezetekben jellemzően vegyes épületek épülnek, ahova nem indokolt a 20.§ (14) bekezdésében megfogalmazott korlátozás kiterjesztése, ezért a korábbi szabályokhoz igazodva szükséges a korrekció.

Javaslat:

6. § A KÉSZ 20. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) Az építési övezetekben – a Vt-H övezetek kivételével – az adott építési övezetben megengedett maximális lakásszámot nem lépheti túl az összes rendeltetési egység száma.”

4. számú módosítási igény: Az övezeti paraméterek és a rendeleti előírások összehangolása érdekében szükséges a 24.§ (5) bekezdésének kiegészítése.

Javaslat:

„(5) Azokban az övezetekben, ahol lehetőség van a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület – melléképület – elhelyezésére, a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület gerincmagassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, a párkánymagassága a 3,0 métert. A fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületre az övezetre előírt minimális épületmagasságot nem kell betartani.”

5. számú módosítási igény: Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-szel kijelölésre kerültek az alintézményi funkciók ellátására új alintézményi övezetek is a meglévő lakóterületeken, így a meglévő lakótelkek használhatóságának biztosítására szükséges az Lke-1/A jelű építési övezetre vonatkozó előírások kiegészítése.

Javaslat: az Lke-1/A jelű építési övezetre vonatkozó előírások kiegészítése, és új előírások beszerzése az alábbiak alapján:

*„KÉSZ 33. § (6) Az **Lke-1/A** jelű építési övezetben*

a) művelődési és kulturális, egészségügyi, közigazgatási, hitéleti, szociális, oktatási, sport célú létesítmények, legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és szolgáltató épületek, kézműipari tevékenység, valamint lakóépületek helyezhetők el;

b) lakó rendeltetésű vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület építése, bővítése, átalakítása esetén

ba) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt és terepszint felett 35 % lehet;

bb) a legnagyobb épületmagasság 6,0 méter lehet;

bc) a legkisebb zöldfelület mértékének 50%-nak kell lennie;

bd) a legnagyobb szintterületi mutató 0,7 lehet;

c) az övezetben – a b) pontban meghatározott épület kivételével – az általános előírásoktól eltérően, legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység is elhelyezhető egy telken;

d) egészségügyi, közigazgatási, oktatási, szolgáltató és lakást nem tartalmazó vegyes rendeltetésű épület esetén a legkisebb zöldfelület mértékének 25%-nak kell lennie;

e) üres vagy kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó telek telekalakítása, megosztása vagy telekhatár rendezése esetén a kialakítható legkisebb telekméret legalább 500 m²;

f) a b) pont szerinti épület esetén a (2) bekezdés c)-g) pontjában foglalt előírásokat is be kell tartani.”

6. számú módosítási igény: A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó előírás [45.§ (3)] korrekciója. A korábbi szabályoknak megfelelő kiegészítés, pontosítás.

Javaslat:

„(3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, meglévő lakóépület szintterület bővítéssel járó átalakítása, bővítése, valamint meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.”

7. számú módosítási igény: Az erdő övezetek védelme és fenntartása, a telkek felaprózódásának és beépülésének elkerülése, valamint az almáskerti meglévő gyümölcsös területek használhatósága érdekében szükséges a közjóléti erdőterületekre vonatkozóan az KÉSZ 57.§-nak részleges módosítása és kiegészítése.

Javaslat: meglévő előírás kiegészítése és új előírás beillesztése.

„(4) Az övezetekben elhelyezhető építmények céljára – legfeljebb nettó 4 m² alapterületű tároló építmény kivételével – telket kell alakítani az alábbiak szerint:

a) a kialakítandó telkek mérete nem lehet kisebb 3000 m²-nél,

b) egyenként legfeljebb 300 m² bruttó beépített alapterületű épületek helyezhetők el rajta.”

„(6) A területen legalább 1500 m² nagyságú, erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott részt, valamint erdőgazdasági területet lehet kialakítani és fenntartani. A ténylegesen nem erdősített területeken a mezőgazdasági, gyümölcsös vagy szőlő művelési ágban lévő telkek művelési ágának megfelelő folytatólagos használata is megengedett.”

8. számú módosítási igény: Az erdő övezetek védelme és fenntartása, a telkek felaprózódásának elkerülése érdekében szükséges a védelmi erdőterületekre vonatkozó 58.§ kiegészítése.

Javaslat: új előírás beépítése a KÉSZ 58. §-hoz.

„(3) A területen legalább 1500 m² nagyságú, erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott részt, valamint erdőgazdasági területet lehet kialakítani és fenntartani.”

9. számú módosítási igény: A KÉSZ 2. mellékletét képező, az építési övezetek és övezetek határértékeit meghatározó táblázatokból hiányzik a Gksz-2/5 jelű építési övezet, melynek pótlása a többi Gksz-2 jelű építési övezethez illeszkedő paraméterekkel szükséges.

Javaslat: A KÉSZ 2. számú mellékletének kiegészítése.

Lakossági észrevételként beérkezett módosítási igények: Jelen eljárásban a felsorolt előzetes módosítási szándékokon felül, az előzetes lakossági észrevételek során beérkezett vélemények alapján a Kerületi Építési Szabályzat szövegében további szöveges pontosítások is átvezetésre kerülnek, mely módosításokhoz nem kapcsolódnak a Szabályozási tervet is érintő rajzi módosítások és melyek nem eredményeznek bármely a területi mérleget, vagy bármely magasabb szintű jogszabályban meghatározott kimutatást befolyásoló módosulást. A tervezett módosításokkal érintett jogszabályhelyek a KÉSZ-ben:

A KÉSZ 20. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Új épület építése esetén minden új önálló lakó rendeltetési egységhez

a) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását biztosító, összesen legalább 4,0 m² nettó alapterületű tároló helyiséget (úgy, mint gardrób, háztartási helyiség, tároló) vagy beépített szekrényt,

b) Lke-1 és Vi-2/AT építési övezetben az a) pontban meghatározottakon túl, további legalább 4,0 m² nettó alapterületű kerti szerszámtároló helyiséget vagy helyiségrészt biztosítani kell az épületen belül.”

A KÉSZ 22. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, a közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes szélessége – a teremgarázs-bejáratot is ideértve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 1/3-a, kertvárosias övezetekben legfeljebb a 2/3-a lehet.”

A KÉSZ 28. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Elektromos töltőállomás minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető.”

A KÉSZ 32. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a (6) bekezdés alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken.”

A KÉSZ 32. § (18) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(18) A kertvárosias lakóterületeken zajjal működő közműpótló műtárgy, hőszivattyú, klíma vagy egyéb gépészeti berendezés mind önállóan, mind a homlokzatra szerelve kizárólag építési helyen belül helyezhető el úgy, hogy a berendezés által kiváltott környezeti terhelés (így különösen zaj, rezgés) – az idegen tulajdonú ingatlan pihenés céljára szolgáló helységeinek zárt nyílászárójának külső felületén mérve – nem haladhatja meg az övezetre jogszabályban előírt küszöbértékeket.”

A KÉSZ 33. § (1) bekezdés a)-c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

/Az Lke-1/NT és az Lke-1/NT2 jelű építési övezetben/

„a) lakóépület, szállás jellegű tevékenységnek nem minősülő szálláshely-szolgáltató, közintézmény, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás, kézműipari tevékenység és legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el az általános előírások betartása mellett,

b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

bc) állattartás céljára szolgáló építmények

helyezhetők el,

c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 18,0 méternek, saroktelek esetében 20,0 méternek kell lennie, kivéve a Kerékkötő utca – Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca – Alacskai út – Ganz Ábrahám utca által határolt területen, ahol a kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14,0 méternek kell lennie.”

A KÉSZ 35. § (2) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Az Lk-1/Ü2 építési övezetben/

„i) új lakóépület építése vagy új lakás kialakítása esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a h) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken,”

A KÉSZ 41. § (7) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/A Vi-2/Ü4 építési övezetben/

„e) amennyiben a meglévő beépítés vagy páratlan telekszám miatt az ikresen csatlakozó beépítés nem megvalósítható, oldalhatáron álló beépítés is kialakítható, amennyiben az így kialakuló beépítés a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza, ebben az esetben az oldalkert méretének legalább 5,0 méternek kell lennie, az épületmagasság legfeljebb 5,0 méter lehet.”

A KÉSZ 41. § (8) bekezdése a következő h)-j) ponttal egészül ki:

/A Vi-2/Ü5 építési övezet területén/

„h) az övezetben új épület építése esetén a 32. § (4), (10), (12), (13) és (18) bekezdésének előírásait is be kell tartani,

i) amennyiben – a 32. § (13) bekezdésében foglalt feltétel fennállása esetén – szabadon álló beépítés helyett oldalhatáron álló vagy ikres beépítés valósul meg,

ia) az épületmagasság és az épület oldalhatáron álló vagy az oldalhatártól 3 méteren belül álló homlokzatának homlokzatmagassága az övezeti előírásokban foglaltaktól eltérően legfeljebb 5,0 méter lehet,

ib) a teleknek az oldalhatáros telepítéssel átellenes (másik) oldalkertjének legalább 5,0 méternek kell lennie,

ic) az oldalhatár felőli homlokzat hossza legfeljebb 20,0 méter lehet, kivéve, ha a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben foglalt követelmények teljesítése miatt a 20,0 méternél hosszabb homlokzat kialakítása indokolt, amely esetben a homlokzat hossza legfeljebb 25,0 méter lehet,

j) új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén a lakásszám szerint a 29. § (2) bekezdésében kötelezően elrendelt személygépkocsi parkolók nettó alapterületének legalább 50%-át a fő rendeltetésű épületen belül vagy a fő rendeltetésű épülettel egybe épített, fedett-nyitott gépjárműtárolóban kell elhelyezni, a fennmaradó parkoló felületeket telken belül burkolt parkolóval kell biztosítani a telek zöldfelületeire vonatkozó előírások betartásával.”

A KÉSZ 41. § (20) bekezdés j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/A Vi-2/AT építési övezetben/

„j) új lakóépület építése vagy új lakás kialakítása esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére az i) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken,”

A KÉSZ 47. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

/A Gksz-2/4 építési övezetben/

„d) a Méta utca, a Besence utca és a Zádor utca mentén lévő telkeken üzemanyag-töltő állomás létesíthető.”

A KÉSZ

a) 18. alcíme címében a „földszintek és pinceszintek” szövegrész helyébe a „földszintek” szöveg;

b) 33. § (2) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg;

c) 33. § (7) bekezdésében a „benzinkút” szövegrész helyébe az „üzemanyagtöltő állomás” szöveg;

d) 36. § (8) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg;

e) 41. § (8) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg;

f) 41. § (20) bekezdés l) pont lc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg lép.

Gksz-2		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)		Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)		Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	parkolásra fordítható többlet	
Építési övezet jele				Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság				általános			
1	Gksz-2/1	1500 m ²	SZ	50%	60%	3,5 m	12,0 m	25%			2,0		0	
2	Gksz-2/2	2000 m ²	SZ	45%	45%	6,0 m	20,0 m	25%			2,2		0	
3	Gksz-2/3	3000 m ²	SZ	60%	70%	-	12,0 m	25%			1,8		0	
4	Gksz-2/4	3000 m ²	SZ	45%	50%	3,5 m	16,0 m	25%			1,8		0	
5	Gksz-2/5	1500 m²	SZ	50%	50%	3,5 m	16,0 m	25%			1,5		0	
6	Gksz-2/R	1500 m ²	SZ	60%	55%	4,5 m	20,0 m	25%			2,0		0	
7	Gksz-2/VL	1000 m ²	SZ	35%	45%	4,5 m	7,5 m	50%			1,0		0	
8	Gksz-2/EN	2000 m ²	SZ	40%	40%	-	7,5 m	40%			1,0		0	

6. A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

A vizsgált területeken tervezett módosítások a hatályos Kerületi Építési Szabályzat (BP18 KÉSZ), valamint annak 3. mellékletét képező Szabályozási terv egyes elemeit érintik. A tervezett módosítások a TSZT vagy az FRSZ módosítását nem igénylik, így új beépítésre szánt területet sem kerül kijelölésre.

A tervezett módosítások célja, minden esetben, a kialakult állapothoz való igazodás. Ez alapján a vizsgált területek – ahogy eddig is – a tervezett módosítások után is megfelelnek a magasabb szintű terveknek.

6.1. A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS A ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK IGAZOLÁSA

Mivel egyes tervezett módosítások – közterület határának kismértékű módosítása - esetében megváltozik az építési övezetek területe, kiterjedése, így szükségessé válik a beépítési sűrűség igazolása az alábbi esetekben:

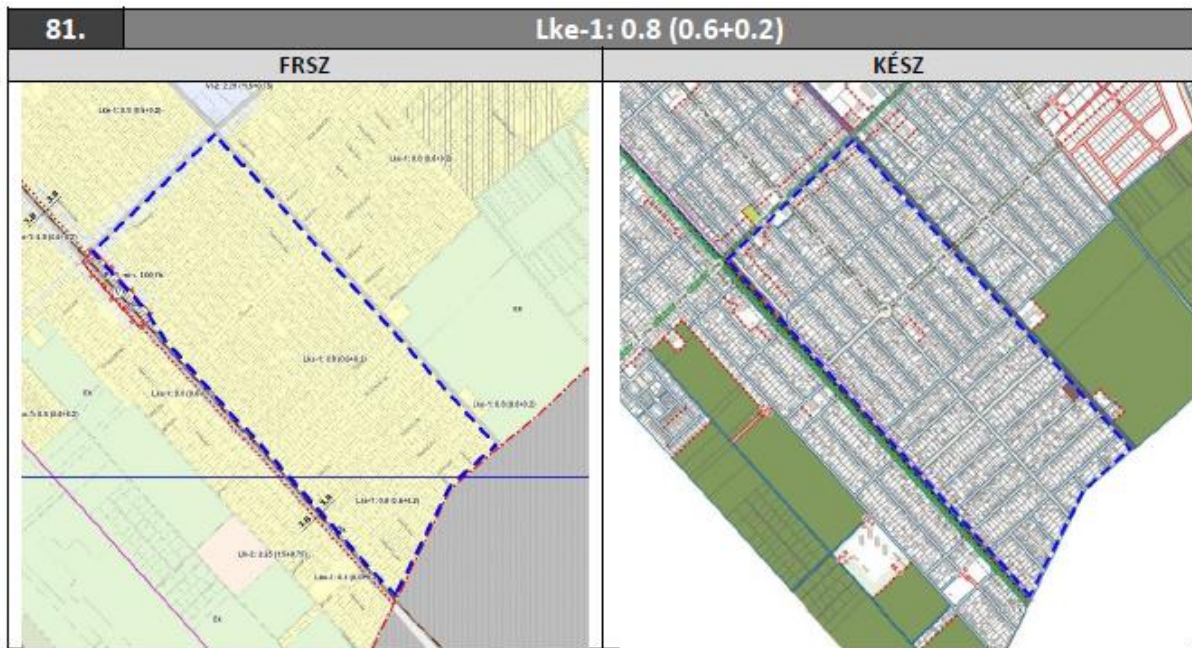
Az 1. számú tervezési terület tervezett módosulása:

A módosítás keretében a K-T jelű, különleges beépítésre szánt temető terület építési övezetének területe növekszik kis mértékben. A tervezett módosulás okán nincs szükség a TSZT-FRSZ módosítására, mivel a területfelhasználási kategória eddig is a Nefelejcs utca tengelyéig ért. Az FRSZ alapján a K-T területfelhasználási kategória területén az általános beépítési sűrűség 0,25-ös értékben került meghatározásra. Ezzel szemben a BP18 KÉSZ a K-T jelű építési övezetre 0,20-as értékben határozza meg az általános szintterületi mutató maximális értékét. Mivel a K-T építési övezet területe a tervezett módosítás után sem lesz nagyobb, mint a TSZT-ben kijelölt K-T jelű területfelhasználási kategória, így a tervezett állapotban a beépítési sűrűség megfelelősége igazoltnak tekinthető.

A TSZT a K-T területfelhasználási egység területére nem ír elő legkisebb zöldfelületi átlagértéket, így ennek igazolása elhagyható. A BP18 KÉSZ a K-T építési övezet területén minimum 70% zöldfelületet ír elő.

A 2. számú tervezési terület tervezett módosulása:

A tervezett módosítás keretében a TSZT-FRSZ szerinti Lke-1 jelű területfelhasználási kategória érintett, melynek területén a bsá érték maximuma 0,6, míg a bsp érték maximuma 0,2. A kertvárosias területfelhasználáson túl, az érintett tömbben, intézményi területek is kijelölésre kerültek, a TSZT-n alkalmazott „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel összhangban. Ebből kifolyólag az érintett területfelhasználási egység szabályozási szinten összetett képet mutat, többféle építési övezet használata mellett. Az összetettség miatt a BP18 KÉSZ jóváhagyása előtt, részletes kimutatás készült a tömbre, melyet az alábbi táblázat foglal össze:



FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG

FRSZ	Területfelhaszná- lási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lke-1	1025641,459	0,6	0,2	615384,8754	205128,2918
	Vi-2	234176,391	1,2	0,4	281011,6692	93670,5564

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lke-1/AT	646393,309	0,7	0,2	452475,3163	129278,6618
	Lke-1/NT	202339,15	0,6	0,2	121403,49	40467,83
	Lke-1/A	4049,28	1,0	0,2	4049,28	809,856
	Vi-2/N	42341,47	2,0	0,5	50809,764	21170,735
	Vi-2/AT	158570,001	0,7	0,2	110999,0007	31714,0002
	KÖZL. TER.	206124,64	-	-	-	-
		1259817,85			739736,851	223441,083

FRSZ megfeleltetés

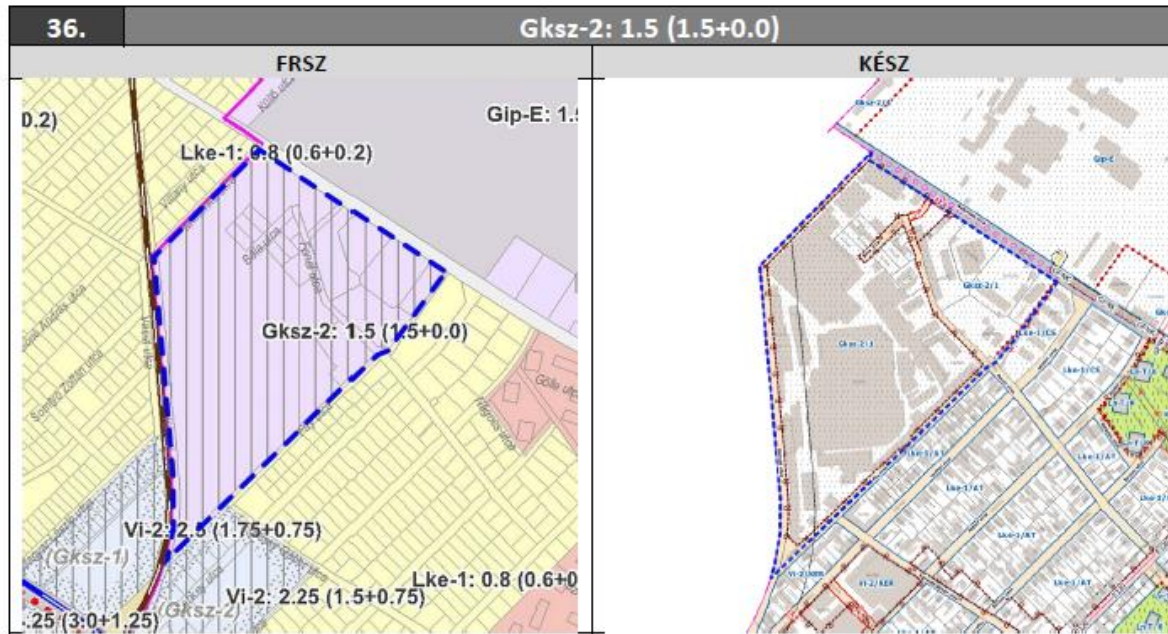
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		KÉSZ
896396,5446	>	739736,851
298798,8482	>	223441,083
MEGFELEL		

(Forrás: BP18 KÉSZ alátámasztó munkarészek)

Jelen módosítás keretében a Vi-2/N jelű építési övezet területe nő 93,5 m²-rel, ami 187 m²-rel növeli a KÉSZ szerinti maximálisan építhető általános és 46,75 m²-rel növeli a KÉSZ szerinti maximálisan építhető parkolási szintterületet. A módosulás százalékosan kimutathatatlan változást eredményez, de a pontos számok szerint (739923,851 és 223487,833) is megfelel a tervezett állapot az előírásoknak. A TSZT az Lke-1 területfelhasználási egység területére nem ír elő legkisebb zöldfelületi átlagértéket, így ennek igazolása elhagyható.

9. számú módosítási igény:

Valójában a BP18 KÉSZ készítésekor a Gksz-2/5 jelű építési övezet által érintett tömbre elkészült a szükséges igazolás, csak valami hiba folytán a Gksz-2/5 építési övezet kimaradt a KÉSZ 2. számú mellékletéből. Jelen eljárásban ezt a hibát javítva emeljük be a táblázatba a hiányzó sort. Az eredeti dokumentáció FRSZ igazolása az alábbiakban olvasható:



FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
			Gksz-2	112613,46	1,5	0,0

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²		
			Szmá	Szmp	általános	parkoló	
			Gksz-2/5	100975,25	1,5	0,0	151462,875
KÖZL. TER.	11638,21	-	-	-	-		
						151462,875	0

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		KÉSZ
168920,2	>	151462,875
0	=	0
MEGFELEL		

A TSZT a Gksz-2 területfelhasználási egység területére nem ír elő legkisebb zöldfelületi átlagértéket, így ennek igazolása elhagyható.

7. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármesteri Hivatal Fenntartható Fejlődés Főosztály Főépítész Osztályával folytatott előzetes egyeztetés alapján, a BP18 KÉSZ jelen eljárásban tervezett szöveges és rajzi elemeinek módosításai, figyelembe véve azok jellegét és a tervezett módosítások volumenét, nem igénylik külön alátámasztó munkarészek elkészítését az alábbi szakágak vonatkozásában:

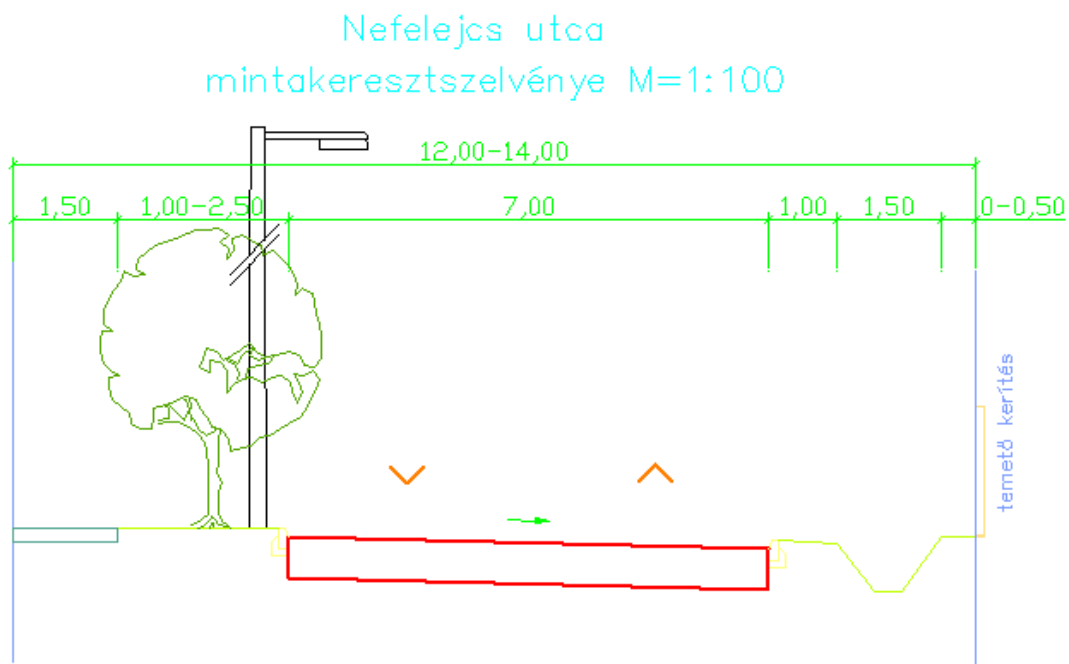
- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
- ZÖLDFELÜLET
- KÖRNYEZETVÉDELEM
- HUMÁNIFRASTRUKTURÁ
- KÖZMŰVEK

A felsorolt témákban a BP18 KÉSZ-hez készült alátámasztó munkarészek naprakésznek tekintendők. Közlekedési javaslatok tekintetében, az 1. számú módosítással érintett terület esetében szükséges egy mintakeresztmetszvény elkészítése, mely igazolja a Nefelejcs utca távlati hasznosíthatóságát.

7.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Korábban a Nefelejcs utca azért került kijelölésre ~18 méteres szélességgel, mert az utca tervezett meghosszabbítása mentén új lakóterületek kijelölését tervezték. Időközben ez a koncepció okafogyottá vált, mára pedig TSZT szinten a Nefelejcs utca tervezett meghosszabbításában lévő területek főként gazdasági területként kerültek kijelölésre. Ez alól kivétel a József Attila utca és a Korpona utcától keletre eső vegyes terület, melynek távlati sorsa még bizonytalan, ám ezen terület lehetséges távlati forgalmának rávezetése a Nefelejcs utcára egyébként sem javasolt.

Mindezek mellett a jelenlegi közlekedési szükségleteket egy 12-14 méteres út is ki tudja szolgálni, az alábbi keresztmetszeti javaslat mellett:



Az egyoldali járda ebben az esetben elegendő, mivel a temetőnek nincs a Nefelejcs utcára nyíló bejárata/kijárata, így csak a meglévő és távlati gazdasági területeket kell kiszorgálni, illetve a gazdasági területek felőli oldalon javasolt a járdát biztosítani a közművek elhelyezhetősége miatt is.

Az utca a tervezett állapotban jellemzően 14 méteres szélességgel kerülhet kialakításra, ugyanakkor a Reményik Sándor utca felőli végénél 12 méterre szűkül, mely az út menti zöldterületi sávok szélességének csökkenésével kompenzálható (rajzon jelölve tól-ig mérettel).

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre
Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete
Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedésért Felelős Államtitkárság; Építési és Közlekedési Minisztérium, Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály; Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály; Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály; Nemzeti Földügyi Központ; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Budapesti Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergia Hivatal; Nemzeti Népegészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály; Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács; Gyál Város Önkormányzata; Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata; Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata; Vecsés Város Önkormányzata; Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata; Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat; Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata , valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. § Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 3. §-a a következő 11a. ponttal egészül ki:

/A BP18 KÉSZ alkalmazásában/

„11a. Kistestű haszonállat: sarki- és ezüstróka, prémgörey, házinyúl, nutria, csincilla, angóranýúl, nyérc, méh, egyéb rágcsálók, baromfi (tyúkfélék, kacsá, liba, pulyka, aranyfácán, ezüstoffácán, díszkacsá, egyéb vízi-, valamint díszszárnyas) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.”

2. § A KÉSZ 3. §-a a következő 16a. ponttal egészül ki:

/A BP18 KÉSZ alkalmazásában/

„16a. Nagytestű haszonállat: ló, számár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, juh, kecske, sertés, birka és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.”

3. § A KÉSZ 3. §-a a következő 26a. ponttal egészül ki:

/A BP18 KÉSZ alkalmazásában/

„26a. üzemanyagtöltő állomás: fosszilis üzemanyagellátás-szolgáltatási célból létesített, gépjárművek és munkagépek üzemanyag tartalyaiba, valamint szállítóedényekbe történő üzemanyag töltésére, kenőanyag tárolására és kiszolgálására szolgáló létesítmény, amely magában foglalja az üzemanyag tárolására, töltésére szolgáló létesítményt, továbbá az utak kivételével a kapcsolódó műtárgyakat is.”

4. § A KÉSZ 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Kertvárosias lakóövezetekben a meglévő és a BP18 KÉSZ hatálybalépését megelőzően használatba vett lakóépületekkel beépített, legalább két épületet és épületenként legalább egy lakást tartalmazó telek megosztható, ha a telkek megosztása útján keletkező új telek homlokvonala legalább 12,0 méter és területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret 90%-ánál. Ebben az esetben a kialakuló telkeknél, az övezetre előírt beépítési módtól eltérően, ikres beépítés is lehetséges, ha az előírt beépítési módtól eltérő beépítési mód alkalmazására vonatkozó, a BP18 KÉSZ-ben előírt egyéb feltételeknek megfelel. Az így kialakuló 500 m²-nél kisebb telkeken kizárólag egy lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység lehet. E bekezdés szerinti kedvezmény akkor alkalmazható, ha a megosztani kívánt telken álló épületek legalább egyike a BP18 KÉSZ hatálybalépésétől számítva legalább 10 éve vagy régebben kapott használatbavételi engedélyt, vagy több mint 25 éve igazolhatóan fennáll.”

5. § A KÉSZ 20. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Új épület építése esetén minden új önálló lakó rendeltetési egységhez

a) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását biztosító, összesen legalább 4,0 m² nettó alapterületű tároló helyiséget (úgy, mint gardrób, háztartási helyiség, tároló) vagy beépített szekrényt,

b) Lke-1 és Vi-2/AT építési övezetben az a) pontban meghatározottakon túl, további legalább 4,0 m² nettó alapterületű kerti szerszámtároló helyiséget vagy helyiségrészt biztosítani kell az épületen belül.”

6. § A KÉSZ 20. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) Az építési övezetekben – a Vt-H övezetek kivételével – az adott építési övezetben megengedett maximális lakásszámot nem lépheti túl az összes rendeltetési egység száma.”

7. § A KÉSZ 22. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, a közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes szélessége – a teremgarázs-bejáratot is ideértve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 1/3-a, kertvárosias övezetekben legfeljebb a 2/3-a lehet.”

8. § A KÉSZ 24. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Azokban az övezetekben, ahol lehetőség van a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület – melléképület – elhelyezésére, a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület gerincmagassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, a párkánymagassága a 3,0 métert. A fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületre az övezetre előírt minimális épületmagasságot nem kell betartani.”

9. § A KÉSZ 28. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Elektromos töltőállomás minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető.”

10. § A KÉSZ 32. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a (6) bekezdés alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken.”

11. § A KÉSZ 32. § (18) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(18) A kertvárosias lakóterületeken zajjal működő közműpótló műtárgy, hőszivattyú, klíma vagy egyéb gépészeti berendezés mind önállóan, mind a homlokzatra szerelve kizárólag építési helyen belül helyezhető el úgy, hogy a berendezés által kiváltott környezeti terhelés (így különösen zaj, rezgés) – az idegen tulajdonú ingatlan pihenés céljára szolgáló helységeinek zárt nyílászárójának külső felületén mérve – nem haladhatja meg az övezetre jogszabályban előírt küszöbértékeket.”

12. § A KÉSZ 33. § (1) bekezdés a)-c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

/Az Lke-1/NT és az Lke-1/NT2 jelű építési övezetben/

„a) lakóépület, szállás jellegű tevékenységnek nem minősülő szálláshely-szolgáltató, közintézmény, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás, kézműipari tevékenység és legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el az általános előírások betartása mellett,

b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

bc) állattartás céljára szolgáló építmények

helyezhetők el,

c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 18,0 méternek, saroktelek esetében 20,0 méternek kell lennie, kivéve a Kerékkötő utca – Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca – Alacskai út – Ganz Ábrahám utca által határolt területen, ahol a kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14,0 méternek kell lennie,”

13. § A KÉSZ 33. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az **Lke-1/A** jelű építési övezetben

a) művelődési és kulturális, egészségügyi, közigazgatási, hitéleti, szociális, oktatási, sport célú létesítmények, legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és szolgáltató épületek, kézműipari tevékenység, valamint lakóépületek helyezhetők el;

b) lakó rendeltetésű vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület építése, bővítése, átalakítása esetén

ba) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt és terepszint felett 35 % lehet;

bb) a legnagyobb épületmagasság 6,0 méter lehet;

bc) a legkisebb zöldfelület mértékének 50%-nak kell lennie;

bd) a legnagyobb szintterületi mutató 0,7 lehet;

c) az övezetben – a b) pontban meghatározott épület kivételével – az általános előírásoktól eltérően, legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység is elhelyezhető egy telken;

d) egészségügyi, közigazgatási, oktatási, szolgáltató és lakást nem tartalmazó vegyes rendeltetésű épület esetén a legkisebb zöldfelület mértékének 25%-nak kell lennie;

e) üres vagy kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó telek telekalakítása, megosztása vagy telekhatár rendezése esetén a kialakítható legkisebb telekméret legalább 500 m²;

f) a b) pont szerinti épület esetén a (2) bekezdés c)-g) pontjában foglalt előírásokat is be kell tartani.”

14. § A KÉSZ 35. § (2) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Az Lk-1/Ü2 építési övezetben/

„i) új lakóépület építése vagy új lakás kialakítása esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a h) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken,”

15. § A KÉSZ 41. § (7) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/A Vi-2/Ü4 építési övezetben/

„e) amennyiben a meglévő beépítés vagy páratlan telekszám miatt az ikresen csatlakozó beépítés nem megvalósítható, oldalhatáron álló beépítés is kialakítható, amennyiben az így kialakuló beépítés a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza, ebben az esetben az oldalkert méretének legalább 5,0 méternek kell lennie, az épületmagasság legfeljebb 5,0 méter lehet.”

16. § A KÉSZ 41. § (8) bekezdése a következő h)-j) ponttal egészül ki:

/A Vi-2/Ü5 építési övezet területén/

„h) az övezetben új épület építése esetén a 32. § (4), (10), (12), (13) és (18) bekezdésének előírásait is be kell tartani,

i) amennyiben – a 32. § (13) bekezdésében foglalt feltétel fennállása esetén – szabadon álló beépítés helyett oldalhatáron álló vagy ikres beépítés valósul meg,

ia) az épületmagasság és az épület oldalhatáron álló vagy az oldalhatártól 3 méteren belül álló homlokzatának homlokzatmagassága az övezeti előírásokban foglaltaktól eltérően legfeljebb 5,0 méter lehet,

ib) a teleknek az oldalhatáros telepítéssel átellenes (másik) oldalkertjének legalább 5,0 méternek kell lennie,

ic) az oldalhatár felőli homlokzat hossza legfeljebb 20,0 méter lehet, kivéve, ha a településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletben foglalt követelmények teljesítése miatt a 20,0 méternél hosszabb homlokzat kialakítása indokolt, amely esetben a homlokzat hossza legfeljebb 25,0 méter lehet,

j) új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén a lakásszám szerint a 29. § (2) bekezdésében kötelezően elrendelt személygépkocsi parkolók nettó alapterületének legalább 50%-át a fő rendeltetésű épületen belül vagy a fő rendeltetésű épülettel egybe épített, fedett-nyitott gépjárműtárolóban kell elhelyezni, a fennmaradó parkoló felületeket telken belül burkolt parkolóval kell biztosítani a telek zöldfelületeire vonatkozó előírások betartásával.”

17. § A KÉSZ 41. § (20) bekezdés j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/A Vi-2/AT építési övezetben/

„j) új lakóépület építése vagy új lakás kialakítása esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére az i) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken,”

18. § A KÉSZ 45. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, meglévő lakóépület szintterület bővítéssel járó átalakítása, bővítése, valamint meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.”

19. § A KÉSZ 47. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

/A Gksz-2/4 építési övezetben/

„d) a Méta utca, a Besence utca és a Zádor utca mentén lévő telkeken üzemanyagöltő állomás létesíthető.”

20. § A KÉSZ 57. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az övezetekben elhelyezhető építmények céljára – legfeljebb nettó 4 m² alapterületű tároló építmény kivételével – telket kell alakítani az alábbiak szerint:

- a) a kialakítandó telek mérete nem lehet kisebb 3000 m²-nél,
- b) egyenként legfeljebb 300 m² bruttó beépített alapterületű épületek helyezhetők el rajta.”

21. § A KÉSZ 57. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A területen legalább 1500 m² nagyságú, erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott részt, valamint erdőgazdasági területet lehet kialakítani és fenntartani. A ténylegesen nem erdősített területeken a mezőgazdasági, gyümölcsös vagy szőlő művelési ágban lévő telek művelési ágának megfelelő folytatólagos használata is megengedett.”

22. § A KÉSZ 58. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A területen legalább 1500 m² nagyságú, erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott részt, valamint erdőgazdasági területet lehet kialakítani és fenntartani.”

23. § A KÉSZ 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

24. § A KÉSZ 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

25. § A KÉSZ

- a) 18. alcíme címében a „földszintek és pinceszintek” szövegrész helyébe a „földszintek” szöveg;
- b) 33. § (2) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg;
- c) 33. § (7) bekezdésében a „benzinkút” szövegrész helyébe az „üzemanyagtöltő állomás” szöveg;
- d) 36. § (8) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg;
- e) 41. § (8) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg;
- f) 41. § (20) bekezdés l) pont lc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg lép.

26. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest,

Szaniszló Sándor
polgármester

dr. Ronyecz Róbert
jegyző

A KÉSZ 2. melléklete 6. pontjában foglalt „Gksz-2” táblázat helyébe a következő táblázat lép:

6. GAZDASÁGI TERÜLETEK

Gksz-2		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb beépíthettség	Terepszint alatti beépítés	Beépítési magasság megengedett mértéke (m)	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szinterületi mutató (m ² /m ²)	általános	parkolásra fordítható többlet	
1	Gksz-2/1	1500 m ²	SZ	50%	60%	3,5 m	12,0 m	25%	2,0	0				
2	Gksz-2/2	2000 m ²	SZ	45%	45%	6,0 m	20,0 m	25%	2,2	0				
3	Gksz-2/3	3000 m ²	SZ	60%	70%	-	12,0 m	25%	1,8	0				
4	Gksz-2/4	3000 m ²	SZ	45%	50%	3,5 m	16,0 m	25%	1,8	0				
5	Gksz-2/5	1500 m ²	SZ	50%	50%	3,5 m	16,0 m	25%	1,5	0				
6	Gksz-2/R	1500 m ²	SZ	60%	55%	4,5 m	20,0 m	25%	2,0	0				
7	Gksz-2/VL	1000 m ²	SZ	35%	45%	4,5 m	7,5 m	50%	1,0	0				
8	Gksz-2/EN	2000 m ²	SZ	40%	40%	-	7,5 m	40%	1,0	0				

1. A KÉSZ 3. mellékletében foglalt „SZT-4” tervlap helyébe a következő tervlap lép: „SZT-4”
2. A KÉSZ 3. mellékletében foglalt „SZT-12” tervlap helyébe a következő tervlap lép: „SZT-12”
3. A KÉSZ 3. mellékletében foglalt „SZT-16” tervlap helyébe a következő tervlap lép: „SZT-16”

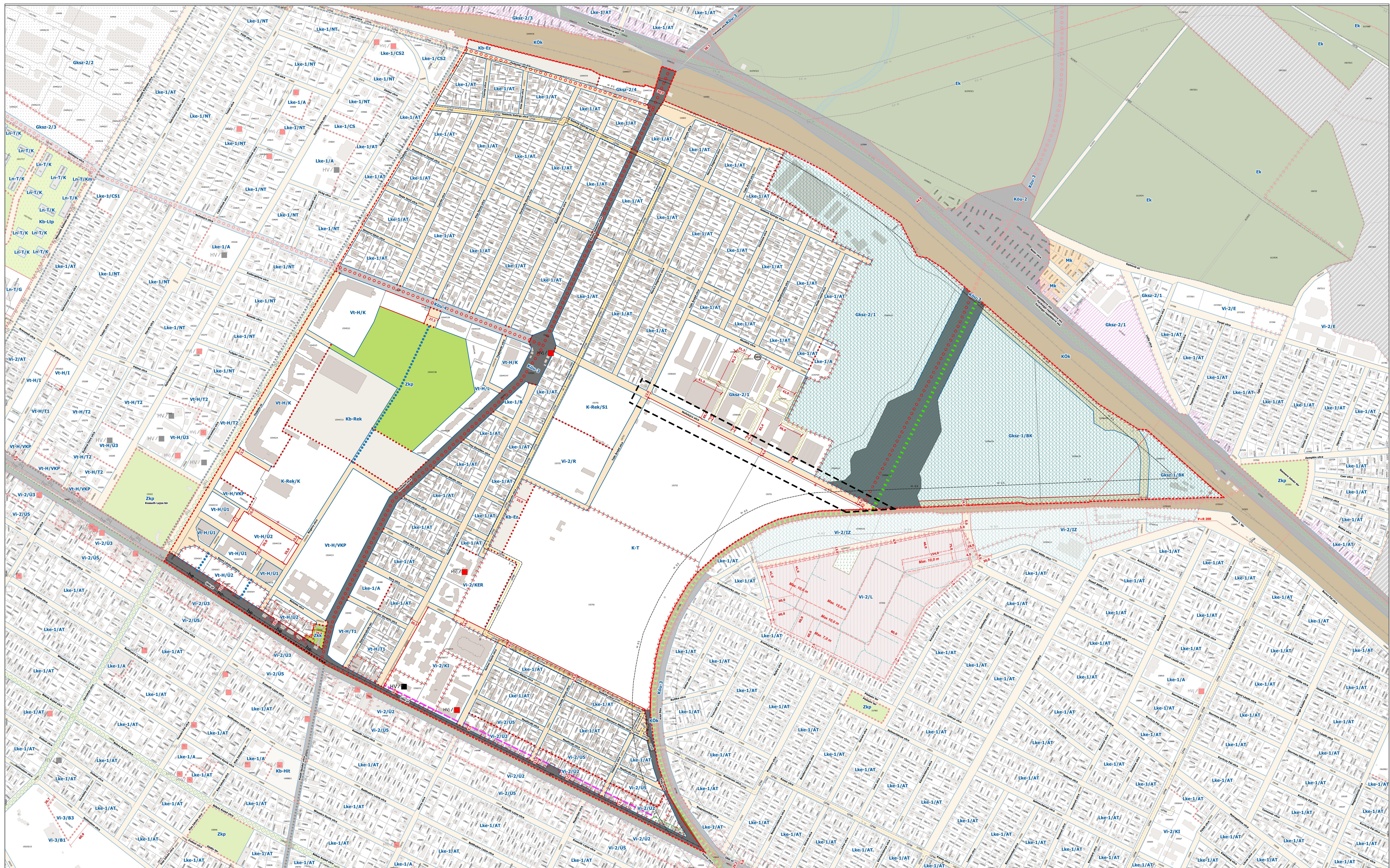
SZABÁLYOZÁSI TERV

M = 1:4000

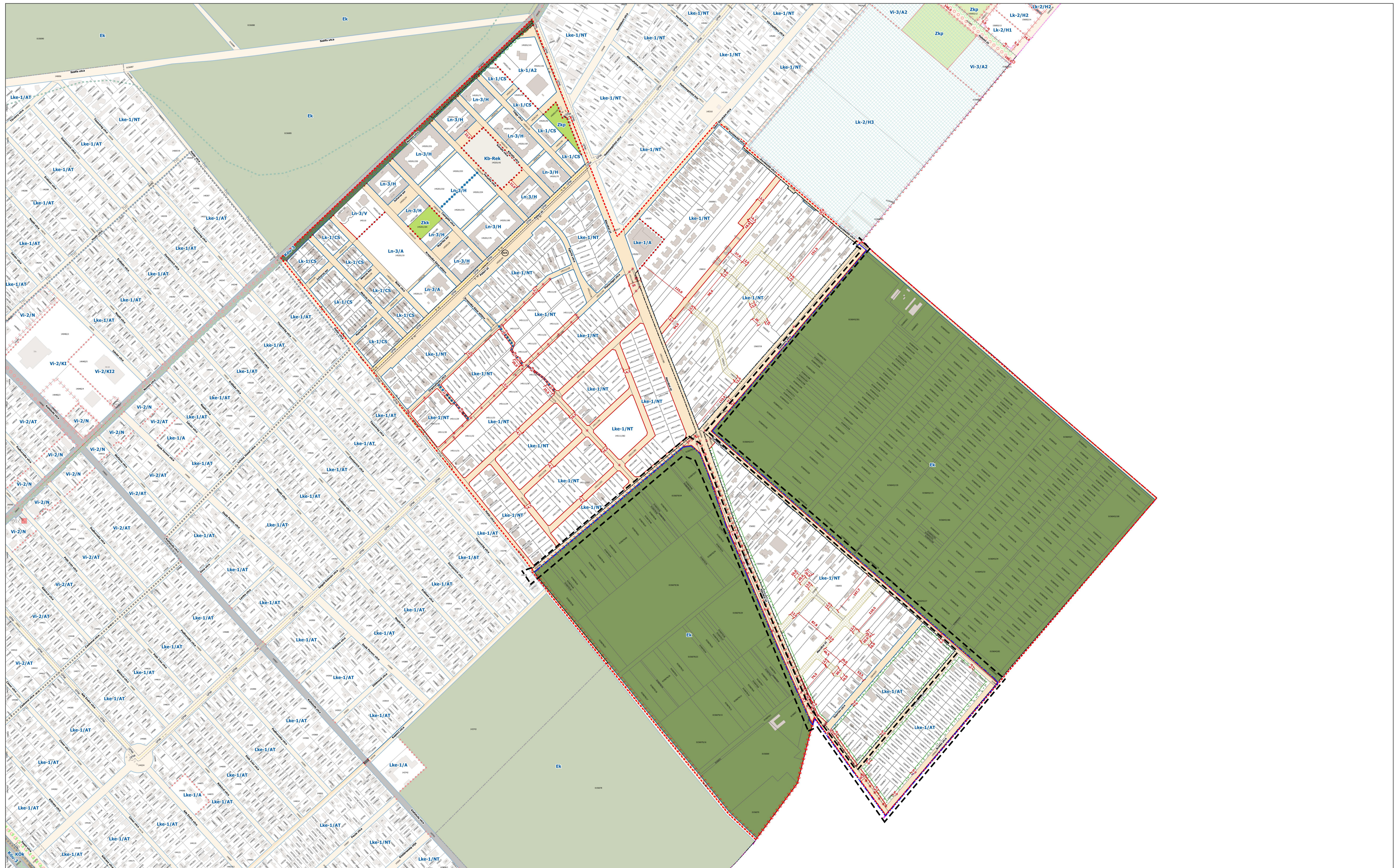
SZT-4

SZT-12

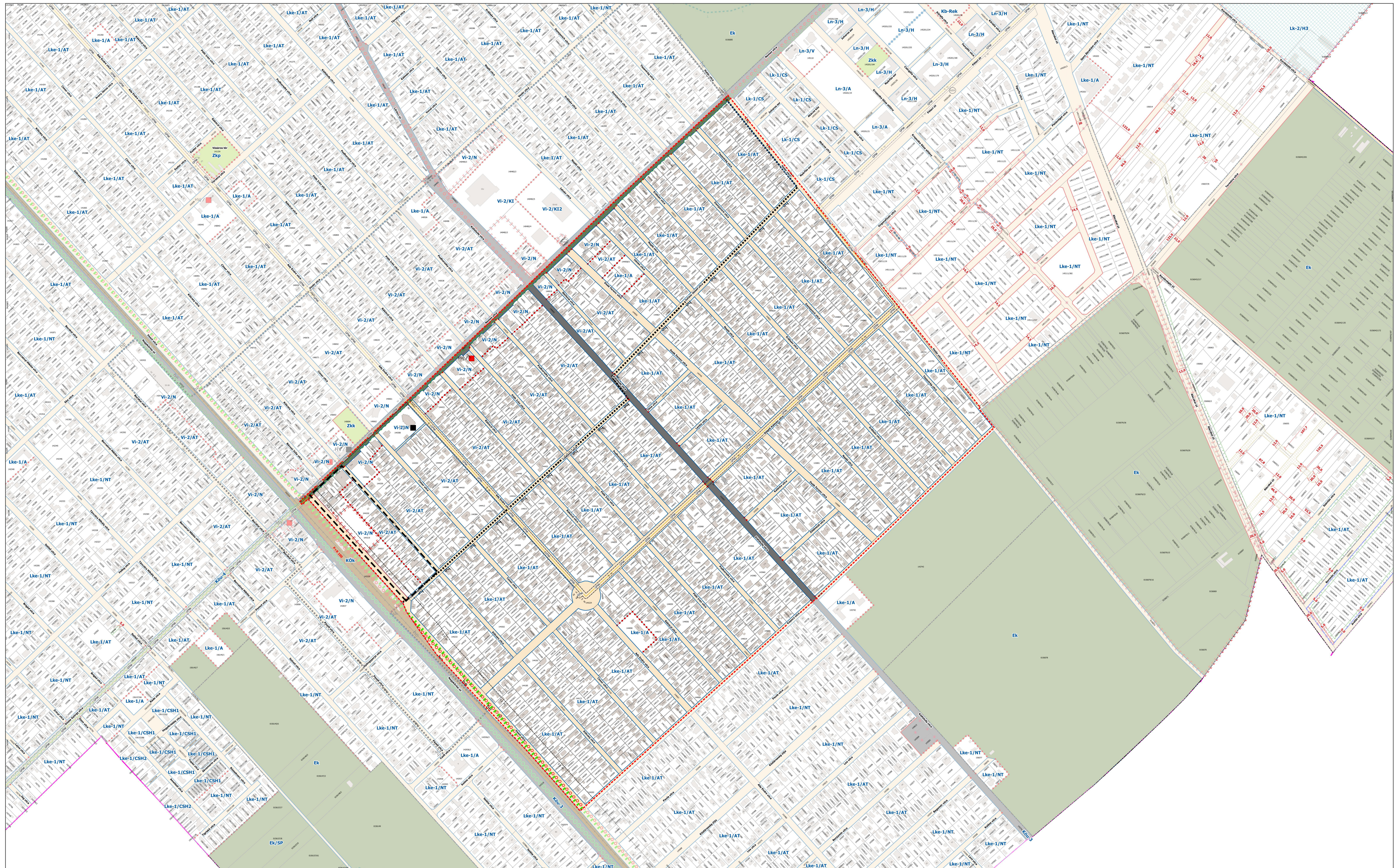
SZT-16



SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI Szabályozási vonal Méretezés Övezethatár MÁSODLAGOS ELEMEK Építési hely Építési vonal Megszüntetett jel	Tervezett gyalogút Be nem építhető telekrész Meglévő kerékpárút Tervezett kerékpárút Meglévő kötőtpályás tömegközlekedés Tervezett kötőtpályás tömegközlekedés	VÉDELEM, KORLATOZÁS KÖTELEZETTSÉG Műemlék telke Fővárosi védett érték Kerületi védett érték Helyi védelemre javasolt épület Helyi védett településrész	Régészeti érdekű terület Mederkarbantartási sáv Nagyműmáru/ nagy-középműmáru gázvezeték 120 kV-os villamos-energia hálózat Védőtávolság Tervezett jelentős felszíni parkoló (P+R)	Meglévő településkepi jelentőségű fasor Tervezett településkepi jelentőségű fasor Veszélyes hulladéklerakó Rekultiválendő hulladéklerakó Potenciális talajszennyezés Tájvédelmi terület	Erőmű Szennyvíztisztító Mélyfékvesztő terület Elővásárlási joggal érintett telek Védő zóldsáv Tervezett belterület határa Tervlap területi hatálya	EGYÉB ELEMEK Kötőtpályás közlekedési területek Lakótelepi közterület Különleges, beépítésre nem szánt területek Erdőterületek Zöldterületek	Kertes mezőgazdasági terület Fővárosi jelentőségű utak (Köu-2) Fővárosi jelentőségű utak (Köu-3) Kerületi jelentőségű utak (Kt-Köu) Javasolt magánút Kialakult szabályozási vonal Nem szabályozott terület	BUD Nemzetközi Repülőtérre vezető út fejlesztésével érintett terület Tanulmányterv alapján beépíthető terület Barnamezős területek Bontandó épület Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület	ALAPTÉRKEPI ELEMEK Telekhatár Épületek Kerületi közigazgatási határa Belterület határa Módosítással érintett terület határa	BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (BP18 KÉSZ) - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - Az 5/2022. (III.09.) számú önkormányzati rendelet melléklete TERVEZŐK Az Acélai Városerőssítés Bt. által készített tervlapot módosította: Urbánitás Vojnits Csaba Ferenc Tervező: Berényi Ágnes Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Rajzszám: SZT 4 Méret: M=1:4000 Dátum: 2023.02.
---	---	--	--	--	--	---	--	--	---	---	---



<p>SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI</p> <ul style="list-style-type: none"> Szabályozási vonal Méretezés Övezethatár <p>MÁSODLAGOS ELEMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Építési hely Építési vonal Megszüntetett jel 	<ul style="list-style-type: none"> Tervezett gyalogút Be nem építhető telekrész Meglévő kerékpárút Tervezett kerékpárút Meglévő köztérpályás tömegközlekedés Tervezett köztérpályás tömegközlekedés 	<p>VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG</p> <ul style="list-style-type: none"> Műemlék telke Fővárosi védett érték Kerületi védett érték Helyi védelemre javasolt épület Helyi védett településrész 	<ul style="list-style-type: none"> Régészeti érdekű terület Mederkarbantartási sáv Nagynyomású/ nagy-középnomású gázvezeték 120 kV-os villamos-energia hálózat Védőtávolság Tervezett jelentős felszíni parkoló (P+R) 	<ul style="list-style-type: none"> Meglévő településképi jelentőségű fasor Tervezett településképi jelentőségű fasor Veszélyes hulladéklerakó Rekultiválendő hulladéklerakó Potenciális talajszennyezés Tájvédelmi terület 	<ul style="list-style-type: none"> Erőmű Szennyvízátelő Mélyfekvésű terület Elővásárlási joggal érintett telek Védő zóldsáv Tervezett belterület határa Tervlap területi hatálya 	<p>EGYÉB ELEMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Kötőpályás közlekedési területek Lakótelepi közterület Különleges, beépítésre nem szánt területek Erdőterületek Zöldterületek 	<ul style="list-style-type: none"> Kertes mezőgazdasági terület Fővárosi jelentőségű utak (Köu-2) Fővárosi jelentőségű utak (Köu-3) Kerületi jelentőségű utak (Rt-Köu) Javasolt magánút Kialakult szabályozási vonal Nem szabályozott terület 	<ul style="list-style-type: none"> BUD Nemzetközi Repülőtérre vezetű út fejlesztésével érintett terület Tanulmányterv alapján beépíthető terület Barnamezős területek Bontandó épület Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület 	<p>ALAPTÉRKÉPI ELEMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Telekhatár Épület Kerületi közigazgatási határa Belterület határa Módosítással érintett terület határa 	<p>BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (BP18 KÉSZ)</p> <p>- SZABÁLYOZÁSI TERVLAP -</p> <p>Az 5/2022. (III.09.) számú önkormányzati rendelet melléklete</p> <p>TERVEZŐK</p> <p>Az Aczéli Városerőmű Bt. által készített tervlapot módosította:</p> <p>URBANITAS</p> <p>Vojnits Csaba Ferenc 17 91 6112</p> <p>Berényi Ágnes</p> <p>Készült az állami alapadatok felhasználásával.</p> <p>Rajzszám: SZT 12</p> <p>Méret: M=1:4000 Dátum: 2023.02.</p>
--	---	--	---	--	---	--	--	--	---	---



<p>SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI</p> <ul style="list-style-type: none"> Szabályozási vonal Méretezés Övezethatár <p>MÁSODLAGOS ELEMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Építési hely Építési vonal Megszüntetett jel 	<ul style="list-style-type: none"> Tervezett gyalogút Be nem építhető telekrész Meglévő kerékpárút Tervezett kerékpárút Meglévő köztérpályás tömegközlekedés Tervezett köztérpályás tömegközlekedés 	<p>VÉDELEM, KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG</p> <ul style="list-style-type: none"> Műemlék telke Fővárosi védett érték Kerületi védett érték Helyi védelemre javasolt épület Helyi védett településrész 	<ul style="list-style-type: none"> Régészeti érdekű terület Mederkarbantartási sáv Nagynyomású/ nagy-középnomású gázvezeték 120 kV-os villamos-energia hálózat Védőtávolság Tervezett jelentős felszíni parkoló (P+R) 	<ul style="list-style-type: none"> Meglévő településképi jelentőségű fasor Tervezett településképi jelentőségű fasor Veszélyes hulladéklerakó Rekultiválendő hulladéklerakó Potenciális talajszennyezés Tájvédelmi terület 	<ul style="list-style-type: none"> Erőmű Szennyvízátelő Mélyfekvésű terület Elővásárlási joggal érintett telek Védő zöldsáv Tervezett belterület határa Tervlap területi hatálya 	<p>EGYÉB ELEMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Kötőpályás közlekedési területek Lakótelepi közterület Különleges, beépítésre nem szánt területek Erdőterületek Zöldterületek 	<ul style="list-style-type: none"> Kertes mezőgazdasági terület Fővárosi jelentőségű utak (Köu-2) Fővárosi jelentőségű utak (Köu-3) Kerületi jelentőségű utak (Rt-Köu) Javasolt magánút Kialakult szabályozási vonal Nem szabályozott terület 	<ul style="list-style-type: none"> BUD Nemzetközi Repülőtérre vezetett út fejlesztésével érintett terület Tanulmányterv alapján beépíthető terület Barnamezős területek Bontandó épület Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület 	<p>ALAPTÉRKÉPI ELEMEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Telekhatár Épületek Kerület közigazgatási határa Belterület határa Módosítással érintett terület határa 	<p>BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (BP18 KÉSZ) Az 5/2022. (III.09.) számú önkormányzati rendelet melléklete</p> <p>TERVEZŐK Az Aczéli Városerőmű Építési és Építéstechnikai Kft. által készített tervlapot módosította: URBANITAS Vojtkó Csaba Ferenc 77 91 8172</p> <p>Készült az állami alapadatok felhasználásával.</p>	<p>Rajzszám: SZT 16</p> <p>Méret: M=1:4000 Dátum: 2023.02.</p>
--	---	--	---	--	---	--	--	--	--	--	---

Általános indokolás

Az elmúlt években a terület- és településrendezési, valamint a fejlesztési tervek tartalmára, azok rendszerére, valamint készítésére és módosítására vonatkozó eljárási követelmények jelentősen megváltoztak. A főváros esetében a korábbi Fővárosi Szabályozási Kerettervet és Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatot felváltotta Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata. Az új rendszerben a kerületeknek a korábbi Kerületi Városrendezési Szabályzatok helyett Kerületi Építési Szabályzatokat és annak mellékletét képező szabályozási tervet kellett készíteniük.

A megváltozott jogszabályi környezetbe illeszkedve alkotta meg Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: KÉSZ). A KÉSZ az eltelt években megváltozott építési tendenciák és technológiák, továbbá az aktuális településfejlesztési szándékok alapján a korábbi helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérő, valamint azokat kiegészítő új rendelkezéseket tartalmaz.

A KÉSZ módosítását a KÉSZ elfogadása és hatálybalépése óta eltelt hónapokban összegyűjtött tapasztalatok és észrevételek átvezetésének szükségessége tette indokolttá.

A jogszabály egységes alkalmazásának és a jogértelmezés megkönnyítésének érdekében szükségessé vált egyes rendelkezések megfogalmazásának pontosítása, kiegészítése vagy kisebb korrekciója, továbbá megkeresések alapján az egyes szabályozási elemek kialakult állapothoz történő igazítása.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a hatásvizsgálat elkészült.

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy – tekintettel az építési szabályzat módosításának szakmai indoklására – a módosítás az érintettek megelégedettségét eredményezheti, lehetővé téve a jogértelmezés megkönnyítését, valamint az egységes és következetes jogalkalmazást.

A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása; környezeti, egészségügyi következménye; adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak. Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzétételének nincs akadálya.

Részletes indokolás

1. §-3. §-hoz: Az értelmező rendelkezések új fogalmakkal (kistestű haszonállat, nagytestű haszonállat, üzemanyagtöltő állomás) kerültek kiegészítésre az egységes jogalkalmazás érdekében.

4. §-hoz: A visszaélések megelőzése érdekében volt szükséges a KÉSZ 8. § (3) bekezdésének kiegészítése, hogy azt kizárólag a jogszerűen kialakult állapotok tulajdonjogi rendezésére vonatkozóan lehessen alkalmazni a jogalkotói szándékoknak megfelelően.

5. §-hoz: A KÉSZ 20. § (7) bekezdése a helyiségek alapterületét érintően került pontosításra az egységes jogalkalmazás érdekében.

6. §-hoz: A Vt-H övezetekben jellemzően egyes épületek épülnek, ahova nem indokolt a KÉSZ 20. § (14) bekezdésében megfogalmazott korlátozás kiterjesztése, ezért a korábbi szabályokhoz igazodva vált szükségessé a korrekció.

7. §-hoz: A KÉSZ 22. § (2) bekezdése a garázkapuk méretét érintően került pontosításra az egységes jogalkalmazás érdekében.

8. §-hoz: Az övezeti paraméterek és a KÉSZ előírásainak összehangolása érdekében vált szükségessé a KÉSZ 24. § (5) bekezdésének kiegészítése az épületmagasságra vonatkozóan.

9.§-hoz: Bejövő észrevétel alapján kerültek kiegészítésre a KÉSZ üzemanyagtöltő állomásokkal kapcsolatos előírásai, ezzel párhuzamosan indokolt volt rendelkezni az elektromos járművek töltési lehetőségéről is.

10. §-hoz: A KÉSZ 32. § (7) bekezdése került pontosításra a visszaélések megelőzése és az egységes jogalkalmazás érdekében.

11. §-hoz: Az építési beruházások és az energiaárak, valamint az energetikai követelmények megváltozása miatt az elmúlt években egyre nagyobb igény mutatkozik a nagy teljesítményű hűtő-fűtő klíma és egyéb gépészeti berendezések elhelyezésére, amelyek műszaki adottságaik miatt épületen belül nem helyezhetőek el. Ezen gépészeti berendezések által keltett zaj és rezgés azonban zavaró hatással lehet a szomszéd ingatlanokat használók nyugalma, így a bejövő észrevételek alapján indokolt volt a rendelkezés kiegészítése, módosítása.

12. §-hoz: A KÉSZ 33. § (1) bekezdés a)-c) pontja került pontosításra az egységes jogalkalmazás érdekében.

13. §-hoz: Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-szel kijelölésre kerültek az alintézményi funkciók ellátására új alintézményi övezetek is a meglévő lakóterületeken, így a meglévő lakótelkek használhatóságának biztosítására szükséges volt az Lke-1/A jelű építési övezetre vonatkozó előírások kiegészítése.

14. §-hoz: A KÉSZ 35. § (2) bekezdés i) pontja került pontosításra a visszaélések megelőzése és az egységes jogalkalmazás érdekében.

15. §-17. §-hoz: A Vi-2/Ü4, a Vi-2/Ü5 és a Vi-2/AT építési övezet egyes előírásainak pontosítása, továbbá kiegészítése vált szükségessé az egységes jogalkalmazás érdekében.

18. §-hoz: A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó előírás [KÉSZ 45. § (3) bekezdése] korrekciójára került sor, amely a korábbi szabályoknak megfelelő kiegészítést, pontosítást jelent.

19. §-hoz: A Képviselő-testület Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottságának döntése alapján befogadásra került bejövő észrevétel alapján került kiegészítésre a Gksz-2/4 építési övezetet érintő rendelkezés.

20. §-22. §-hoz: Az erdő övezetek védelme és fenntartása, a telkek felaprózódásának és beépülésének elkerülése, valamint az almáskerti meglévő gyümölcsös területek használhatósága érdekében volt szükséges a közjóléti erdőterületekre vonatkozóan a KÉSZ részleges módosítása és kiegészítése.

23. §-hoz: A KÉSZ 2. mellékletét képező, az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit meghatározó táblázatokból hiányzik a Gksz-2/5 jelű építési övezet, amelynek pótlása a többi Gksz-2 jelű építési övezethez illeszkedő paraméterekkel volt indokolt.

24. §-hoz: A KÉSZ 3. mellékletét képező Szabályozási terv egyes szelvényeinek (SZT-4, SZT-12, SZT-16) módosítására vonatkozó előírás.

25. §-hoz: A szövegcsérés módosító rendelkezések alkalmazása további szövegpontosítások érdekében vált szükségessé.

26. §-hoz: A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik. A Jat. 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet. Ennek figyelembevételével került meghatározásra a rendelet hatálybalépésének időpontja. A Jat. 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik, és a végrehajtottá vált rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti. A Jat. 12/B. §-a értelmében az a jogszabály, amely a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint hatályát veszített rendelkezést tartalmazott, és annak hatályvesztését követően kizárólag jogszabály-megjelölést, bevezető részt, más jogszabályra vonatkozó hatályba léptető rendelkezés kivételével hatályba léptető rendelkezést, normatív tartalommal nem rendelkező szerkezetiegység-megjelölést tartalmaz, a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint utoljára hatályát veszített rendelkezés hatályvesztését követő napon hatályát veszti.

Budapest,

Szaniszló Sándor
polgármester

dr. Ronyecz Róbert
jegyző

A rendelet kihirdetve:

dr. Ronyecz Róbert
jegyző

HATÁSVIZSGÁLAT

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre
Önkormányzata Képviselő-testületének
a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)**

1. Társadalmi hatása: nincs
 van

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy – tekintettel az építési szabályzat módosításának szakmai indoklására – a módosítás az érintettek megelégedettségét eredményezheti, lehetővé téve a jogértelmezés megkönnyítését, valamint az egységes és következetes jogalkalmazást.

2. Gazdasági, költségvetési hatása: nincs
 van

3. Környezeti és egészségügyi következménye: nincs
 van

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs
 van

5. Megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következménye:
 nincs
 van

A rendelet megalkotását a KÉSZ elfogadása és hatálybalépése óta eltelt hónapokban összegyűjtött tapasztalatok és észrevételek átvezetésének szükségessége teszi indokolttá.

6. Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállása:
 nincs
 van:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

7. Egyéb hatás: nincs
 van:

Előterjesztő: Szaniszló Sándor polgármester
Készítő: Jankovits Vera főépítész



KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

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

Sorszám: 5.

HATÁROZAT-KIVONAT

**a Képviselő-testület 2022. július 26-án (kedden) 8:00 órakor megtartott
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből**

**3. Döntés településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárás megindításáról
(KT-121)**

191/2022. (VII.26.) sz. határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 15 igen szavazattal egyhangúlag úgy dönt, hogy az Önkormányzat az épített környezet optimális szabályozása és a szükséges pontosítások átvezetése érdekében - az előterjesztés 1. számú mellékletét képező feljegyzést jóváhagyva - felülvizsgálja Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III.9.) számú önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: KÉSZ) és felhatalmazza a polgármestert a KÉSZ módosítása érdekében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § vagy 69. §-a szerinti megfelelő eljárás megindítására, lefolytatására, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022. július 26.

A kivonat hiteles:


Stefánna Cserna Judit
osztályvezető





BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottsága

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

Sorszám: 1.

HATÁROZAT-KIVONAT

a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság
2023. január 18-án (szerda, 9.00 órai kezdettel) tartandó
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

1/2023. (I.18.) sz. TFFB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottsága 7 igen szavazattal egyhangúlag **elfogadja** az alábbi napirendi pontokat és azok tárgyalási sorrendjét:

1.) Döntés településrendezési eszköz módosításával összefüggésben lefolytatott helyi partnerségi eljárás keretében érkezett vélemények és az arra adott válaszok elfogadásáról

TFFB-01

Előterjesztő: Szaniszló Sándor polgármester

2.) Egyebek

1.) Döntés településrendezési eszköz módosításával összefüggésben lefolytatott helyi partnerségi eljárás keretében érkezett vélemények és az arra adott válaszok elfogadásáról

TFFB-01

Előterjesztő: Szaniszló Sándor polgármester

2/2023. (I.18.) sz. TFFB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottsága 7 igen szavazattal egyhangúlag a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 89. § (2) bekezdés e) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 16/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendeletnek megfelelően elfogadja az előterjesztés 1. számú melléklete szerint a Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosításával összefüggésben lefolytatott helyi partnerségi véleményezés során beérkezett véleményeket és az arra adott válaszokat.

A Bizottság felkéri a polgármestert, hogy a KÉSZ módosítás elfogadott észrevételek alapján javított tervezetével a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 76. §-a szerint a Korm. rendelet 62. §-a szerinti véleményezési eljárást indítsa meg, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 2023. április 30.

Felelős: polgármester

2.) Egyebek

(A Bizottság a napirendi pontban határozatot nem hozott.)

K.m.f.


Banga Zoltán
elnök





Jegyzőkönyvvezető: Pongóné Márton Márta

ELŐTERJESZTÉS

a **Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság** *
2023. év január hó 18. napján tartandó rendkívüli ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés településrendezési eszköz módosításával összefüggésben lefolytatott helyi partnerségi eljárás keretében érkezett vélemények és az arra adott válaszok elfogadásáról

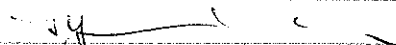

Összeállító:

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


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás


Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

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


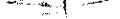
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	


Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyő	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	
Petrovai László	alpolgármester	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Szaniszló Sándor	polgármester	

Tárgyalja: -

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ **nem szükséges** *.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ **nem kérjük** *.

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv. 46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ 89. § (2) bekezdés e) pontja	egyéb jogszabály: 16/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendelet 6. § (4) bekezdése	
* <i>megfelelő rész aláhúzendó</i>		

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, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) tartalmazza.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 2022. márciusában megalkotta a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendeletet (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 KÉSZ új rendelkezéseinek alkalmazásával kapcsolatos tapasztalatok és észrevételek alapján szükségessé vált az egyes rendelkezések megfogalmazásának pontosítása, illetve kiegészítése vagy kisebb korrekciója a jogszabály alkalmazásának és a jogértelmezés megkönnyítése érdekében. A KÉSZ hatálybalépése óta érkeztek megkeresések az egyes szabályozási elemek kialakult állapothoz történő igazítására vonatkozóan, melyek szintén szükségessé és indokolttá tették a KÉSZ felülvizsgálatának elindítását.

Fentiekre tekintettel döntött úgy a Képviselő-testület 191/2022. (VII. 26.) számú határozatával, hogy az Önkormányzat az épített környezet optimális szabályozása és a szükséges pontosítások átvezetése érdekében felülvizsgálja a KÉSZ-t.

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-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ módosítása a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása, illetve a szabályozási vonal vonalvezetésének kialakult állapotnak megfelelő módosítása érdekében történik, így arra a Korm. rendelet 69. §-ának rendelkezései alapján rövid eljárás keretében van lehetőség:

„69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázisvédelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy

f) a fejlesztési tervben meghatározott fejlesztési céladatokra terjed ki.”

A partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 16/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Partnerségi rendelet) foglaltak alapján a KÉSZ módosításával összefüggésben elkészült dokumentáció helyi partnerségi egyeztetési eljárása lefolytatásra került. A honlapon közzétett részletes szakmai tájékoztatóval kapcsolatos kérdéseiket, észrevételeiket, javaslataikat partnerségi egyeztetés keretében e-mail útján tehetik meg a résztvevők.

Az eljárás 2022. november 11. és 2022. november 26. között lezajlott. A partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételeket, javaslatokat és az arra adott válaszokat, illetve döntési javaslatokat az előterjesztés 1. számú mellékletében ismertetjük. A névvel ellátott észrevételek a Főépítési Osztálynál iktatott ügyiratban megtekinthetők.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 89. § (2) bekezdés e) pontja értelmében a településrendezési eszközök partnerségi és államigazgatási egyeztetését követően tett vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról átruházott hatáskörben a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság (a továbbiakban: TFFB) dönt.

A KÉSZ módosítására irányuló véleményezési eljárás folytatásához a Korm. rendelet 76. §-ának előírásai értelmében a TFFB döntése, ezzel a helyi partnerségi eljárás lezárása szükséges.

„76. § Ha a tervezet vonatkozásában helyi partnerségi egyeztetés történik, a polgármester a tervvel kapcsolatos 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti véleményezési eljárást kizárólag a helyi partnerségi egyeztetés lezárását követően kezdeményezheti. A 75. § szerinti partnerségi egyeztetés nem mentesít az E-TÉR felületén történő 62. § szerinti egyeztetési kötelezettség alól.”

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottsága a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 89. § (2) bekezdés e) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 16/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendeletnek megfelelően elfogadja az előterjesztés 1. számú melléklete szerint a Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosításával összefüggésben lefolytatott helyi partnerségi véleményezés során beérkezett véleményeket és az arra adott válaszokat.

A Bizottság felkéri a polgármestert, hogy a KÉSZ módosítás elfogadott észrevételek alapján javított tervezetével a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 76. §-a szerint a Korm. rendelet 62. §-a szerinti véleményezési eljárást indítsa meg, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 2023. április 30.

Felelős: polgármester

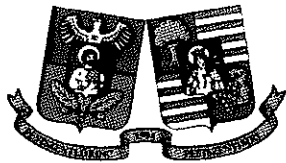
Budapest, 2023 JAN 16.


Szaniszló Sándor
polgármester



Melléklet:

1. számú melléklet: Helyi partnerségi eljárás lefolytatásáról szóló jegyzőkönyv a beérkezett véleményeket és a válaszokat tartalmazó összefoglaló táblázattal



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

ikt.sz.: 9/ 28 /2022

Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásáról

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 16/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Partnerségi rendelet) foglaltak alapján a kerület területére megalkotott Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosításával összefüggésben elkészült dokumentáció (továbbiakban: Dokumentáció) helyi partnerségi egyeztetési eljárása lefolytatásra került.

A partnerségi egyeztetés a Partnerségi rendelet alapján az Önkormányzat hivatalos honlapján és a közösségi felületein történő felhívással 2022. november 11-én megkezdődött.

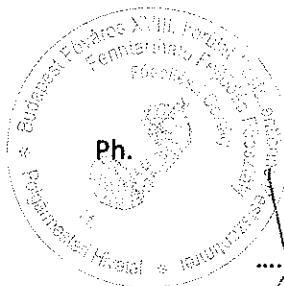
A részletes szakmai tájékoztató Dokumentáció az Önkormányzat hivatalos honlapján, a Főépítési Osztály oldalán a Folyamatban lévő projektek címszó alatt volt megtekinthető: <https://bp18.hu/polgarmesteri-hivatal/foepiteszi-csoport>

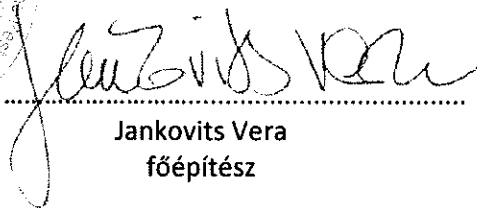
A honlapon közzétett részletes szakmai tájékoztatóval kapcsolatos kérdéseiket, észrevételeiket, javaslataikat e-mail útján teheték meg a résztvevők.

Az eljárás 2022. november 11. és 2022. november 26. között lezajlott. Az eljárás során, elektronikus úton érkezett észrevételeket, javaslatokat, és az arra adott válaszokat, illetve döntési javaslatokat a jegyzőkönyv mellékletét képező táblázatban ismertetjük.

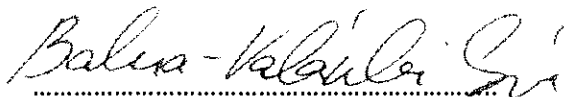
A helyi partnerségi véleményezési eljárás lezárásához, a KÉSZ módosítására irányuló véleményezési eljárás folytatásához, a helyi partnerségi eljárás során beérkezett vélemények és az arra adott válaszok elfogadására vonatkozóan, a Partnerségi rendelet 6. § (4) bekezdése szerint az előterjesztést előkészítettük.

Budapest, 2022. december 6.

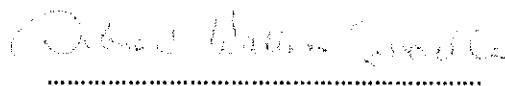



Jankovits Vera
főépítész

Jegyzőkönyvet hitelesítette:



Baksa-Valánszki Sára
főépítési osztályvezető



Dobrosiné Wallner Gabriella
főépítési asszisztens

	Dátum	Beérkezett vélemény, Javaslat	Válasz	Döntési javaslat
1.	2022. augusztus 02.	Az üzemanyag (csak gázolaj) töltő állomást a hrsz-ú saját területre szeretnék áthelyezni a jelenlegi bérelt területről. Kéri a KÉSZ módosítását úgy, hogy a hrsz-ú területre lehetőség legyen az üzemanyagtöltő állomás áthelyezésére és közforgalom előtti megnyitására.	A Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) szövegének kiegészítésével a kérés kezelhető. Az adott, gazdasági területen az üzemanyagtöltő állomás megengedése elfogadható és támogatható.	Elfogadásra javasolt
2.	2022. november 21.	KÉSZ 20. § (9) "Az 1. mellékletben „telek be nem építhető része” jellel jelölt területen ..."- Rossz a hivatkozás	A KÉSZ pontosítására vonatkozó javaslatok a KÉSZ használhatóságát megkönnyítik, így azok átvezetésre kerülnek a tervezetben.	Elfogadásra javasolt
3.		KÉSZ 18. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások - a KÉSZ-nek ebben a fejezetében a pinceszintek vonatkozásában nincs előírás		
4.		KÉSZ 22. § (2) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, a közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázskapuk összes hossza szélessége – a teremgarázs-bejáratot is ideértve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 1/3-a, kertvárosias övezetekben legfeljebb a 2/3-a lehet. - Nem értelmezhető előírás		
5.		KÉSZ 32. § (7) Új épület építése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a (6) bekezdés alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében. - Nem egyértelmű rendelkezés		
6.		KÉSZ 33. § (1) bc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, - elírás		
7.		KÉSZ 33. § (1) c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 18 méternek, saroktelek esetében 20 méternek kell lennie, kivéve az Alacskaai út – Termény utca – Kerékkötő utca – Ganz Ábrahám utca által határolt területen, ahol a kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14 méternek kell lennie, - rossz lehatárolás		
8.		KÉSZ 33.§ (2) Az Lke-1/AT jelű építési övezetben bc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, - elírás		
9.		KÉSZ 33. § (6) bekezdését javasolt kiegészíteni az alábbi rendelkezéssel: b) pont szerinti épület esetén a 33. § (2) c-h) előírásait is be kell tartani.		
10.		KÉSZ - Két Lke-1/A övezeti előírás van a KÉSZ 33.§ (2) és (6) bekezdései, és ezek nincsenek összhangban egymással. Indokoltnak tűnik a telkek beépítésének korlátozása amennyiben azok nagyobbak 800 m²-nél.		
11.		KÉSZ -az egyes övezetekben kötelezően létesítendő tároló valamennyi minimális méretét konkrétan kellene meghatározni. PL. minimum nettó 4 m² alapterületű és 2,20 m belmagasságú tároló		

12.	2022. november 23.	<p>Üllői út - Az ingatlan tulajdonosa kéri az övezeti paraméterek módosítását, hogy az engedély nélkül épített emeletráépítés, bővítés fennmaradási engedélyt kaphasson. A kért módosítás: az Lke-1/A építési övezetre vonatkozó rendelkezés egészüljön ki az alábbiakkal: "Az oldalkert mérete eltérő rendelkezés hiányában: a) szabadonálló és ikresen csatlakozó beépítés esetében a tényleges építménymagasság fele" vagy kéri a kialakult állapot elismerését az OTÉK-ra hivatkozva. Továbbá a KÉSZ 2. melléklet 1. táblázat 10. sor, H oszlop "1,0" érték emelését kéri "1,3" értékre.</p>	<p>A KÉSZ a korábban hatályban volt helyi építési szabályzatnál (PPVSZ-nél) jelentősen kedvezőbb paramétereket állapított meg az Üllői út tárgyi ingatlant is magába foglaló lakóterületen belüli alapintézményi övezetre. A KÉSZ továbbá az övezet határainak kiterjesztésével lehetővé tette, hogy a környező telkek bevonásával az ingatlan mérete növelhető, így paramétereinek szabályossága elérhető legyen. A szabálytalanul, jogszerűtlenül kialakult állapot legalizálása érdekében a KÉSZ fentiekben túli további korrekciója, az övezeti paraméterek további növelése az adott övezetre szakmailag nem indokolt és nem tervezett, továbbá a magasabb szintű településrendezési eszközök (úgy, mint Budapest Főváros településszerkezeti terve és rendezési szabályzata: TSZT és FRSZ) által megállapított kereteken túl a szintterületi mutató mértéke nem is növelhető.</p>	Elfogadásra nem javasolt
13.	2022. november 23.	<p>Üllői út - KÉSZ mód 33.§ (5) bek. b) és c) pont módosítása ne kerüljön elfogadásra, mert úgy véli, ez az építési lehetőségeinek korlátozását jelentené, így az ingatlan forgalomképességét csökkentené.</p>	<p>A jelenleg tervezett módosítás csupán egy pontosítása, kiegészítése a 2022. április 8-án hatályba lépett KÉSZ már hatályos rendelkezésének, az érdemben az övezet paraméterein nem módosít. Az Lke-1/A alapintézményi övezetben nem lakó funkció, hanem az övezetben megengedett egyéb funkció esetén a magasabb (a PPVSZ-hez képest a KÉSZ-ben megemelt) beépítési paramétereket lehet használni. Korábban, a PPVSZ hatálya alatt az alapintézményi övezetben lakó funkció egyáltalán nem volt megengedett, ezt a KÉSZ kibővítette a lakó funkció megengedésével, ebben az esetben azonban - tekintettel arra, hogy kertvárosi keretövezetről van szó - a kertvárosi lakóövezeti funkciók alkalmazásának követelményével, hiszen nem cél, hogy a kertvárosi övezeten belül az alapintézményi funkciókra vonatkozó beépítési paraméterek kihasználásával intenzív beépítésű többlakásos lakótelkeket alakítsanak ki. Ennek szem előtt tartásával tehát, a lakó funkció megengedésével párhuzamosan szükséges volt a rendelkezések kiegészítéseként a lakó funkcióra jellemző paraméterek megállapítása is a KÉSZ-ben annak érdekében, hogy a lakó funkció esetén a lakó funkciójú övezeti paraméterek legyenek biztosíthatóak mindaddig amíg a telkek nem alapintézményi funkciót lát el. Ezek a rendelkezések 2022. április 8. óta hatályban vannak, a jelenlegi kiegészítés a telekalakítás tekintetében is megengedi a lakó funkció esetén a kisebb telkek kialakításának, illetve telekhatárrendezésének lehetőségét. Ezzel együtt, amennyiben egy lakó funkciójú telken a lakó funkció megszűnik, és helyette az övezetben megengedett, lakosság ellátását célzó funkciót kívánnak létesíteni, úgy életbe lépnek a magasabb beépítési paraméterek. Így tehát nem sérül a telek beépíthetősége vagy forgalmi értéke, csupán a beépítési paraméterek a mindenkori funkciótól függően változnak.</p>	Elfogadásra nem javasolt
14.	2022. november 24.	<p>A Kossuth Lajos utca Kemény Zsigmond u. és Dalmady Győző u. közötti szakaszán a Vi-2/Ü5 építési övezetben, ahol jelenleg csak az ikres beépítési mód megengedett a telkek mérete miatt lehetőséget kellene adni oldalhatáron álló beépítési mód, illetve szabadon álló beépítési mód alkalmazására is, az Lke-1/NT építési övezet előírásának a mintájára, a telkek szélességi méretére is figyelemmel.</p>	<p>A KÉSZ pontosítására vonatkozó javaslatok a KÉSZ használhatóságát megkönnyítik, így azok átvezetésre kerülnek a tervezetben.</p>	Elfogadásra javasolt
15.		<p>KÉSZ 41.§ (7) e) amennyiben a meglévő beépítés vagy páratlan telekszám miatt az ikresen csatlakozó beépítés nem megvalósítható, oldalhatáron álló beépítés is kialakítható, amennyiben az így kialakuló beépítés a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza, ebben az esetben az oldalkert méretének legalább 5,0 méternek kell lennie. - A vonatkozó jogszabályi előírások közötti összhang biztosítása érdekében a rendelkezés kiegészítésre szorul.</p>		

16.	2022. november 28.	KÉSZ „32. (18) A kertvárosias lakóterületeken zajjal működő közműpótló műtárgy, hőszivattyú vagy egyéb gépészeti berendezés az oldalkert telekhatártól mért 3 méteres sávjában nem helyezhető el.” - betarthatatlan jogszabály	A hivatkozott rendelkezés kiegészítésre kerül. A rendelkezés lényege az egyre elterjedtebb zajjal működő berendezések (úgy, mint klíma kültéri egység, hőszivattyú kültéri egysége) elhelyezésének szabályozása olyan módon, hogy az a szomszéd ingatlan használatát zajjal, rezgéssel ne zavarja. Szükséges ezen berendezések megfelelő takarása, vagy a berendezések által kiadott zajhatás maximalizálása megfelelő előírásokkal.	Részben elfogadásra javasolt
17.	2022. november 28.	Kéri az Alacsikai út - beépítési paraméterek emelését.	Jelenleg az ingatlanon oldalhatáros beépítés alakult ki, tekintettel arra, hogy a meglévő lakóépület benyúlik a 3,75 m-es oldalkertbe. Az ingatlanon új lakóépület építésére az oldalhatáros beépítési módra vonatkozó előírások alapján, a főrendeltetésű épületek elhelyezésére rendelkezésre álló építési helyen belül van lehetőség. Az ingatlanra vonatkozó beépítési paraméterek emelése szakmailag nem indokolt.	Elfogadásra nem javasolt
18.	2022. november 29.	KÉSZ 32. (18) A kertvárosias lakóterületeken zajjal működő közműpótló műtárgy, hőszivattyú vagy egyéb gépészeti berendezés az oldalkert telekhatártól mért 3 méteres sávjában nem helyezhető el. A javaslat lényege: a lakossági klímaberendezésekre (levegő-levegő hőszivattyú) ne vonatkozzon vagy oldalfali elhelyezés esetén a telek oldalhatártól mért távolság helyett a lakhatás célját szolgáló főépületek távolságát alkalmazza és tekintse irányadónak az OTÉK ide vonatkozó rendelkezéseit.	A hivatkozott rendelkezés kiegészítésre kerül. A rendelkezés lényege az egyre elterjedtebb zajjal működő berendezések (úgy, mint klíma kültéri egység, hőszivattyú kültéri egysége) elhelyezésének szabályozása olyan módon, hogy az a szomszéd ingatlan használatát zajjal, rezgéssel ne zavarja. Szükséges ezen berendezések megfelelő takarása, vagy a berendezések által kiadott zajhatás maximalizálása megfelelő előírásokkal.	Elfogadásra javasolt



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Szaniszló Sándor
Polgármester Úr
részére

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
1184 Budapest,
Üllői út 400.

Iktatószám: BP/1701/00071-2/2023
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 XVIII. kerület kerületi építési
szabályzatának módosítása rövid eljárásban
Hiv. szám: 9/34-2/2023
Publikus E-TÉR azonosító: 5147

Ez a levél kizárólag elektronikusan 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: rendelet) - környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

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

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület az épített környezet védett elemeit közvetlenül nem érinti, **nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.**

Dátum: az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár



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/313-1/2023.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Budapest Főváros XVIII. kerület KÉSZ
módosítás – környezeti vizsgálat szükségessége

Hiv.sz.: 9/34-1/2023

Jankovits Vera
főépítész

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Fenntartható Fejlődés Főosztály
Főépítészeti Iroda

B u d a p e s t
Üllői út 400.
1184

Tisztelt Főépítész Asszony!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének (KÉSZ) módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

Budapest XVIII. kerületben országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezet nem található. A Halmi-erdő részét képezi a tájképvédelmi terület övezetnek. A tervezett módosítások megküldött rövid összefoglalója alapján álláspontunk szerint a KÉSZ tervezett módosítása tájképvédelmi, természetvédelmi problémákat nem vet fel, így **Igazgatóságunk környezeti vizsgálat elkészítését 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, 2023. január 24.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából





Halász Antal
általános igazgatóhelyettes



Budapest XVIII. Ker.

1:15 000

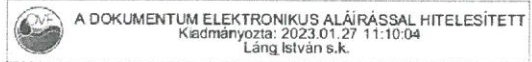


- Jelmagyarázat
-  közigazgatási határ
 -  tájkepvdelmi övezet



ORSZÁGOS
VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

3706/2023 N.N.



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

Bazsa U.S.

2023 JAN 30.

21

FŐIGAZGATÓ

KE'g

Dátum:
2023.01.27.

**Tárgy: Budapest Főváros XVIII. kerület KÉSZ módosítása -
tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról**

Ügyiratszám:
27920-0041/2023

Szaniszló Sándor úr
polgármester

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei
Polgármesteri Hivatal**

Melléklet:

Budapest
Üllői út 400.
1184

Tisztelt Polgármester Úr!

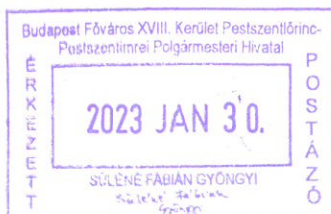
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal Fenntartható Fejlődés Főosztály Főépítész Osztálya a 9/34-2/2023. számú levelében kérte, hogy a kerületi építési szabályzatának módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

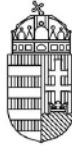
Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szervezetet, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság, mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért - hatáskör hiányában - a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Budapest Főváros XVIII. kerület esetében a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság.

Tisztelettel:

Láng István



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Jankovits Vera főépítész
részére

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc -
Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Fenntartható Fejlődés Főosztály
Főépítész Osztály

Iktatószám: BP/FNEF-TKI/0396-3/2023.
BP/FNEF-TKI/0396-4/2023.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc - Pestszentimre Kerületi
Építési Szabályzatának és Szabályozási
Tervének módosítása kapcsán – környezeti
értékelés készítésének szükségességéről
véleményezés
Hiv. szám: –

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Asszony!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi megállapítást teszi.

- Közegészségügyi szempontból:** a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.
- Természetes gyógytényező érintettsége vonatkozásában:** a település közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A BFKH jelen véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú mellékletében; 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 az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

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

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

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal – E-TÉR
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Bursa v. s.

3831/2023

N.N.

2023 JAN 31.

7



Elektronikus aláírással hitelesítve
Bognár Géza
osztályvezető
(2023.01.30. 08:03:36)



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Jankovics Vera főépítész asszony
részére

Budapest Főváros XVIII. Kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata

Budapest
Üllői út 400.
1184

Iktatószám: BP/0801/00089-2/2023
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefonszám: +36 1 815 9633
Tárgy: Budapest Főváros XVIII.
Kerület Pestszentlőrinc-
Pestszentimre
Önkormányzatának HÉSZ
módosítása – környezeti
értékelés szükségessége,
valamint adatszolgáltatás
kérdése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 231631788

Tisztelt Főépítész Asszony!

Budapest XVIII. Kerülete új városépítési szabályzatának készítésével kapcsolatos 9/34-2/2023. iktatószámú, 2023. január 25-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

Tájékoztatom, hogy az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. melléklete szerint, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, illetve annak 3. számú melléklete a terv, illetve program megvalósítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése kérdésében Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály részére közreműködési hatáskört nem állapít meg.

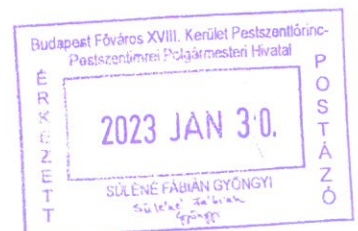
Fentiekre tekintettel a Környezeti Vizsgálat elkészítésével kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető



Gyorsforgalmi Útügyi Osztály

1138 Budapest, Váci út 188. – 1387 Budapest Pf.: 1007 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – Fax: +36 (1) 331-9917
KRID: 645240704 – E-mail: uto@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

2023 JAN 30.

N.N.

3500 / 2023



2023 JAN 30.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25

Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685

E-mail: kkh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR



Nyt. szám: 1367-2/2023/h

Hiv. szám: 9/34-2/2023

sz. példány

Jankovics Vera

Budapest Főváros XVIII. Kerület

Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal

Fenntartható Fejlődés Főosztály

Főépítési Osztály

főépítész

Budapest

Tárgy: Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre
KÉSZ módosítása

Tisztelt Főépítész Asszony!

A fenti hivatkozási számú megkeresésére Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre KÉSZ módosítása tárgyában a katonai légügyi hatósággént eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, egyeztetési szakterületére vonatkozó, feladat-és hatáskörébe tartozó követelményeket nem állapít meg.

Tájékoztatom Főépítész asszonyt, hogy véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 64. §-ára, valamint 11. melléklete táblázata 15. sorának b) pontjára figyelemmel, a katonai légügyi hatóság kijelöléséről szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Főépítész asszonyt, hogy véleményem nem minősül a Korm. rendelet 11. melléklete táblázatának 21. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint véleményezésre jogosult szerv véleményének.

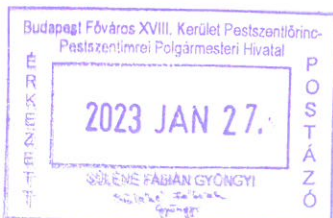
A kiadmányozási jog a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 6. függelékén alapul.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Lázár Béla ezredes
Repülésfelügyeleti Osztály
osztályvezető (főov. h.)



Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Csáder Zsuzsanna főhadnagy (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: zsuzsanna.csader@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal (Hivatali
Kapun továbbítva)

2. sz. pld.: Irattár

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Lázár Béla
Időpont: 2023.01.26 15:48:22 CET



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FŐVÁROSI KÖZLEKEDÉSFELÜGYELETI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **BP/2504/00133-2/2023** Tárgy: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre KÉSZ módosításához környezeti értékelés lefolytatásának szükségességéről nyilatkozat kérése.
Válaszlevelükben kérjük, hivatkozzanak iktatószámunkra.

Ügyintéző: Kovácsné Vágó Harmat **Tájékoztatás**
Telefon: 473-3522; Hiv. szám: 9/34-2/2023. 2023. 01.25.
Dobrosiné Wallner Gagriella
E-mail: kovacsne.vago.harmat.emoke@bfkh.gov.hu Melléklet: -

**Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Polgármesteri Hivatala
Jankovics Vera
főépítész**

E-mail: uszi@bp18.hu

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Asszony!

Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztályhoz (a továbbiakban: BFKH Ütügyi Osztály) 2023. január 25-én benyújtott tárgyi kérelmével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint a BFKH Ütügyi Osztály nem tartozik a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek közé.

A fentiek értelmében a tárgyi nyilatkozat kiadására a BFKH Ütügyi Osztály nem rendelkezik hatáskörrel.

Budapest, *Dátum az elektronikus aláírás szerint.*

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Balassa Bálint
osztályvezető

távollétében

Káplárné Dohanics Katalin
útügyi szakügyintéző

Ütügyi Osztály

Kapjak:

1. Címzett
2. Irrattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/TV/00135-2/2023**
Ügyintéző: Németh-Jaszovics Diána
Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: **Tájékoztatás**
Hiv. szám: 9/34-2/2023
Melléklet: -

Jankovits Vera részére
főépítész

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc- Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal

Budapest
Üllői út 400.
1184

Tisztelt Jankovits Vera!

Hivatkozott számú megkeresésére, a Budapest XVIII. kerületi építési szabályzat módosítása során a termőföld megbontásával járó tevékenység esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A fenti előírásokat 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.

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

Budapest, 2023. január 26.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Brandenburg Tamás
főosztályvezető

Kapják:

- Címzett (uszi@bp18.hu)
- Irattár

N.N. 3398/2023.

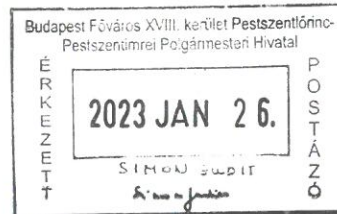
Bajna J.S.

2023 JAN 30.

4



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY



Jankovits Vera főépítész asszony
részére

Budapest Főváros XVIII. Kerületi
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Fenntartható Fejlődés Főosztály
Főépítészeti Osztály

Iktatószám: 500084/1/2023
Ügyintéző: Cseri Zoltán földügyi osztályvezető
Telefonszám: 354-2963
E-mail: cseri.zoltan@bfkh.gov.hu
Tárgy: Vélemény környezeti vizsgálat
szükségességéről
KRID azonosító: 231631788

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Asszony!

9/34-2/2023. számú megkeresésében arról tájékoztatta Budapest Főváros Kormányhivatalát (Kormányhivatal), hogy folyamatban van Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre 5/2022. (III.09.) önkormányzati rendeletének (KÉSZ) módosítása,

A KÉSZ módosításával kapcsolatban kérte a Kormányhivatal nyilatkozatát a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Megkeresésére a Kormányhivatal a *termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfv.)* és az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet* figyelembe vételével az alábbi nyilatkozatot adja.

A *Tfv.* termőföld mennyiségi védelmét biztosító rendelkezései között nem szerepel olyan jogszabályi követelmény, mely előírná a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését. Mindezek alapján a KÉSZ módosításakor földvédelmi szempontból nem indokolt környezeti vizsgálat készítése.

Földügyi Osztály

1051 Budapest, Sas utca 19. – 1243 Budapest, Pf. 719 – Telefon: +36 (1) 354-2963
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatal.hu

A földvédelmi nyilatkozat a Tfv. földvédelmi rendelkezésein alapul. A Kormányhivatal termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő hatáskörét a Tfv. 6/B. §-a, illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja alapozza meg.

A földvédelmi vélemény kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 27/2022. (XII.21.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 219.1. pontja alapján került sor.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Cseri
Zoltán

Digitálisan aláírta:
Cseri Zoltán
Dátum: 2023.01.26
13:06:15 +01'00'

Cseri Zoltán
osztályvezető

N.N.

3714/2023

Balogh U.S.

SZTFH

Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

2023 JAN 30. 

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/777-3/2023

Iktatószámaik:

9/34-1/2023

9/34-2/2023

Tárgy: **Budapest XVIII. KÉSZ módosítása,
környezeti vizsgálattal kapcsolatos
kérdés**

Ügyintéző:

Kovácsné Szatmári Tünde

Telefon:

+36 1 373 1812

E-mail:

tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu

VÉLEMÉNY

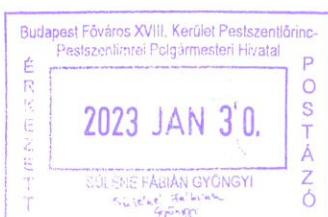
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Főépítésze megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság nyilvántartása alapján kiadja az alábbi **véleményt és adatszolgáltatást**:

- Budapest XVIII. kerület Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása kapcsán szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.
- A kerület közigazgatási területe nem érintett sem ásványi nyersanyagvagyon övezetével, sem bányatelekkel, sem alábányászott területtel.
- Földtani veszélyforrás terület a következő kettő feltöltött terület:
 1. Üllői út melletti volt agyagbánya területe (Üllői út – Thököly utca – Nefelejcs utca – Haladás utca közötti terület)
 2. Gyömrői út – Örs utca – Előd utca – Attila utca által határolt terület

Fenti adatszolgáltatását a Bányafelügyelet már több ízben megadta. Újabb adatok nincsenek.

A Bányafelügyelet véleményét és adatszolgáltatását *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben és *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, időbélyegző szerint



Dr. Biró Marcell

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi György
Digitálisan aláírta:
Pályi György
Dátum:
2023.01.27
12:23:23 +01'00'

Pályi György
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal, hivatali kapun
2. Irattár

Baba v.s. UU 4430/2023.

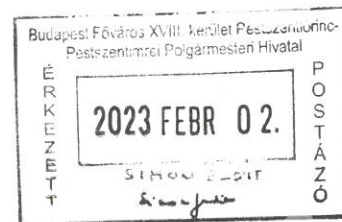
2023 FEBR 02.

21



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság
Építményengedélyezési Osztály



Iktatószám: EE/1883-2/2023.
Tárgy: Budapest Főváros XVIII. kerület
KÉSZ módosításhoz kapcsolódó
tájékoztatás
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal
Tel.: 1 429 8634
E-mail: lakatos.istvan.antal@nmhh.hu
Hiv. szám: 9/34-2/2023

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármesteri
Hivatal
Fenntartható Fejlődés Főosztály
Főépítészeti Osztály
Jankovits Vera főépítész részére

Budapest
Üllői út 400.
1184

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**), mint **Budapest Főváros XVIII. kerület kerületi építési szabályzata módosításának** előkészítésébe bevont államigazgatási szerv a tárgyi módosítással kapcsolatban az alábbi tájékoztatást nyújtja.

Az egyes tervek, illetve környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerint a Hatóság nem tartozik a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek közé, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatásáról, és a környezeti értékelés készítésének szükségességéről hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetőségünk.

A Hatóság a hatáskörébe tartozó kérdésekben a rendezési feladat ellátásához szükséges, a jogszabályokon alapuló követelményekről a következő tájékoztatást adja.

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, az *elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése* szerint: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – **biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét.**”

A postai létesítmények vonatkozásában a *postai szolgáltatásokról szóló 2012. évi CLIX. törvény 31. § (1) bekezdése* alapján: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál **biztosítani kell a postai szolgáltatóhelyek, felvételi pontok és**

kézbeseítési pontok, valamint az egyetemes postai szolgáltatás teljesítését lehetővé tevő egyéb eszközök (a továbbiakban együtt: postai létesítmény) elhelyezésének lehetőségét.”

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a **20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet** (a továbbiakban: **Rendelet**), továbbá a 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

Az egyes vasúti beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 75/2008. (IV. 3.) Korm. rendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás a GSM-R projekt keretében megvalósuló fejlesztés. A GSM-R technológia alkalmazásával egy korszerű hang és adatátviteli rendszer valósul meg a vasúti közlekedésben (kapcsolatot teremt a mozdonyvezetők, a pályán dolgozók és az állomások között, biztonságosabbá téve a vasúti forgalmat) a projekthez csatlakozó európai országokban, így Magyarország területén is.

A Hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

A Hatóság számára kiemelt jelentőséggel bír az elektronikus hírközlési szolgáltatások fejlesztése, azok minőségének javítása, a digitális kompetenciák fejlesztése a lakosság körében, megteremtve ezáltal az információs társadalom további fejlődésének és a fogyasztói jólét növekedésének alapját, részben a frekvenciát hatékonyan használó hálózatok kiépítésének támogatásával, a szélessávú vezeték nélküli lefedettség növelésével, végső soron a szolgáltatás kínálati oldalának növekedésével és a fogyasztói árak csökkentésével.

Az elektronikus hírközlési szolgáltatók zöldmezős beruházások esetén új, földalatti infrastruktúra kiépítését tervezik. Korlátozott mennyiségben kerülhet sor meglévő oszlopsoros hálózat kiegészítésére, vagy meghosszabbítására, kizárólag műszaki racionalitás alapján.

A meglévő oszlopsoros hálózat felhasználására, közös (hírközlési, vagy elektromos) eszközök használatára a szolgáltatókat hírközlési jogszabályok kötelezik, ugyanakkor költséghatékonysági szempontok is szólnak mellette, hiszen az érintett hírközlési szolgáltatónak vállalnia kell, hogy az így elhelyezett vezeték egy későbbiekben bekövetkező áthelyezésnél osztja a tartószerkezeten lévő többi vezeték sorsát. Ez a megoldás véleményünk szerint nem akadályozza, hanem – a költségek megoszlása miatt – könnyebbé teheti az oszlopok majdani eltávolítását, a hálózatok föld alá helyezését.

A jó minőségű szolgáltatások elérésének lakossági igénye és a lakóterületeken elhelyezendő bázisállomások kérdése gyakran nehezen összeegyeztethető vitás helyzeteket generál, ezért ilyen esetekben szükséges a hálózatfejlesztésben és a digitális gazdaság fejlődésében érintett valamennyi állami, önkormányzati és társadalmi szervezet segítő és kompromisszum kész együttműködése.

E közérdekű célok elérésének alapvető feltétele a hírközlési infrastruktúra, fejlesztése, továbbá a szolgáltatókat a frekvencia használati szerződés alapján ellátási kötelezettség terheli, amelynek eleget kell tenniük.

Az EU elvárásaival összhangban a jelenlegi jogszabályi környezet is a már meglévő infrastruktúrák, eszközök közös használatát preferálja. A Hatóság és a hírközlési szakma

pedig rendelkezik azzal a szaktudással, amelynek segítségével meghatározható, hogy egy-egy antennatartó szerkezet hány darab antennát, bír el illetve, hogy az előírt szintű lefedettség eléréséhez milyen egymáshoz viszonyított távolságra kell elhelyezni egymástól a berendezéseket és tartószerkezeteket.

Egy szolgáltató által lefedett terület ún. cellákra van osztva. Egy cella megfelel egy adótorony vagy ismétlőadók esetén több kisebb adótorony által lefedett területnek. A cella méretét az adó kisugárzott teljesítménye határozza meg és ez fordítva is igaz, adott cellamérethez adott teljesítmény szükséges. A celluláris hálózatok alap gondolata az, hogy alacsony energiaszintű adók használatával lehetővé tegye a hatékony frekvencia-újrafelhasználást. Ugyanis abban az esetben, ha erős adókat használnának, akkor az adott frekvenciát csak több 100 kilométer távolságban lehetne újra felhasználni.

A celluláris mobil hálózathoz lefoglalt frekvenciasáv cellacsoportok között van elosztva. Ez az elosztás a szolgáltató által lefedett területen cellacsoportonként ismétlődik. Az elérhető rádiócsatornák teljes számban használhatóak minden egyes cellacsoportban, és ez alkotja a szolgáltató lefedett területét. Egy frekvencia, amelyet egy cella használ, pár cellával arrébb is használható, de két, ugyanazt a frekvenciát használó cella között megfelelő távolságnak kell lennie az interferencia elkerülése végett. A frekvencia-újrafelhasználás jelentősen megnöveli a hálózaton lévő felhasználók számában mért kapacitást.

A mobiltelefon-szolgáltatás akkor teljesíti az előfizetők által támasztott elvárásokat, ha az ügyfelek bárhol és bármikor, kiváló minőségben tudnak hívást kezdeményezni, vagy fogadni. A mozgó (például autóban utazó) előfizető szempontjából fontos követelmény, hogy a felépített összeköttetés cellahatárok átlépésekor ne szakadjon meg. Mindez csak úgy lehetséges, ha a mobiltelefonokkal kapcsolatot létesítő bázisállomások által kibocsátott rádióhullámok az előfizetők tartózkodási- és mozgási területét hézagmentesen fedik le.

Az új antennák telepítésének legfőbb oka, hogy a mobiltelefon-előfizetők számának növekedésével párhuzamosan növelni kell a hálózat kapacitását is, az új technológiához (pl. LTE) pedig új hálózat kiépítésére van szükség.

Az antennák helyének meghatározása körültekintő mérnöki tervezés eredménye, amelynek lényege, hogy olyan helyekre telepítsék az antennákat, ahol az előfizetők igénybe vehetik azt, hiszen a mobiltelefont használók minden esetben a bázisállomással létesítenek kapcsolatot, és az állomásnak a legcélszerűbb olyan helyen állnia, ahol magas a mobiltelefonálók száma.

Egy-egy bázisállomás telepítése tervezésekor minden esetben szükséges figyelembe venni a terep adottságait, a környezetet (pl. szomszédos házak/objektumok magassága, környező fák/erdők magassága és lombosottsága, sűrűsége); a helyszín megközelítési lehetőségeit (pl. út, árterület stb.); a helyszín infrastrukturális adottságait; elektromos áram betáplálás megvalósíthatóságát.

Figyelembe kell venni továbbá a jogszabályokat, a környező bázisállomások elhelyezkedését is, a bázisállomások egymásra hatása miatt; a meglévő lefedettséget; hogy hol szükséges esetleg javítani a lefedettséget; hogy a társszolgáltatók állomásai hol helyezkednek el.

A mobil bázisállomás akkor tud hatékonyan és optimálisan működni, ha az antenna tipikusan 30-40 méteres magasságban helyezkedik el, de lehetőleg legalább 10m-el a környező tereptárgyak felett helyezkedjen el.

Keresni kell a meglévő objektumok használatának lehetőségét (meglévő torony, víztorony, kémény, templomtorony, magasabb ipari létesítmények, lakóépületek, stb.). Ezeket a

Fentiek alapján a belterületi berendezések illetve az antennatartók elhelyezésének biztosítása mindenképpen kiemelt közérdek ezért ezt korlátozni településképi szempontok alapján is csak racionális keretek között célszerű.

Az 5G technológia megjelenése a vezeték nélküli hálózatok átalakítását, a már meglévő antennák, bővítését, cseréjét illetve a megfelelő ellátás biztosításához új antennák és ezekhez antennatartó szerkezetek telepítését és optikai kábelhálózatok bővítését teszi szükségessé.

Az 5G mindössze egy fejlettebb hírközlési technológia alkalmazását jelenti. Az 5G használata nagy ugrást jelent majd a korábbi technológiákhoz képest, hiszen a letöltési sebesség átlagosan négy-ötszörösére, másodpercenként 200 MB/s-ra nő (de elérheti akár az 1 GB/s sebességet is), s ez ismét jelentősen szélesíti a felhasználási lehetőségeket. A jelentősen csökkenő késleltetési idő pedig az ipari robotokat teszi távvezérlésre alkalmassá, melyek akár az autógyártásban, akár műtétek végzésére is bevetethők. Ezek miatt Magyarország kifejezetten támogatja az 5G-s fejlesztéseket, kifejezetten célul tűzte ki, hogy ezekben élen járjon.

A megfelelő adatátvitel biztosításhoz nagyobb számú, úgynevezett „kis területi lefedésű vezeték nélküli hozzáférési pont” telepítése szükséges. Ez olyan kisméretű, alacsony fogyasztású, kis hatótávolságban működő vezeték nélküli hozzáférési pontot jelent, amely vezeték nélküli hozzáférést biztosít a felhasználók számára a kommunikációs hálózathoz, függetlenül attól, hogy a kapcsolódó hozzáférési hálózat fix vagy mobil topológiájú. Az ilyen hozzáférési pontok a 20/2020 (XII.18.) NMHH rendelet alapján engedély és előzetes bejelentés nélkül telepíthetők, elhelyezésükre utcabútorok és reklámcélú berendezések is igénybe vehetők. A kiépítés elősegítése érdekében az önkormányzatok kötelesek együttműködni a hírközlési szolgáltató ilyen irányú kérése esetén.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 3266-2/2023/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: 9/34-2/2023
Ügyintézőjük: Dobrosiné Wallner Gabriella
Melléklet:-

Jankovits Vera
főépítész részére

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc – Pestszentimre Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok között nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2023. „ 01 ” „ „ 3 ”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Surján Orsolya
helyettes országos tisztifőorvos



Kapiák:

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nnk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

Czékus



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Szaniszló Sándor
Polgármester Úr
részére

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
1184 Budapest,
Üllői út 400.

Iktatószám: BP/1701/00071-2/2023
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 XVIII. kerület kerületi építési
szabályzatának módosítása rövid eljárásban
Hiv. szám: 9/34-2/2023
Publikus E-TÉR azonosító: 5147

Ez a levél kizárólag elektronikusan 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: rendelet) - környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

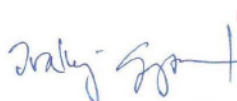
Tájékoztatom, hogy a rendelet alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az **épített környezet védelmére kiterjedően** adom meg.

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület az épített környezet védett elemeit közvetlenül nem érinti, **nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.**

Dátum: az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

 2023.02.01
16:00:53 +01'00'

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irrattár

From: Tóth-Bihary Zsófia [<mailto:Bihary.Zsofia@budapest.hu>]

Sent: Monday, February 6, 2023 11:13 AM

To: Dobrosiné Wallner Gabriella <Wallner.Gabriella@bp18.hu>

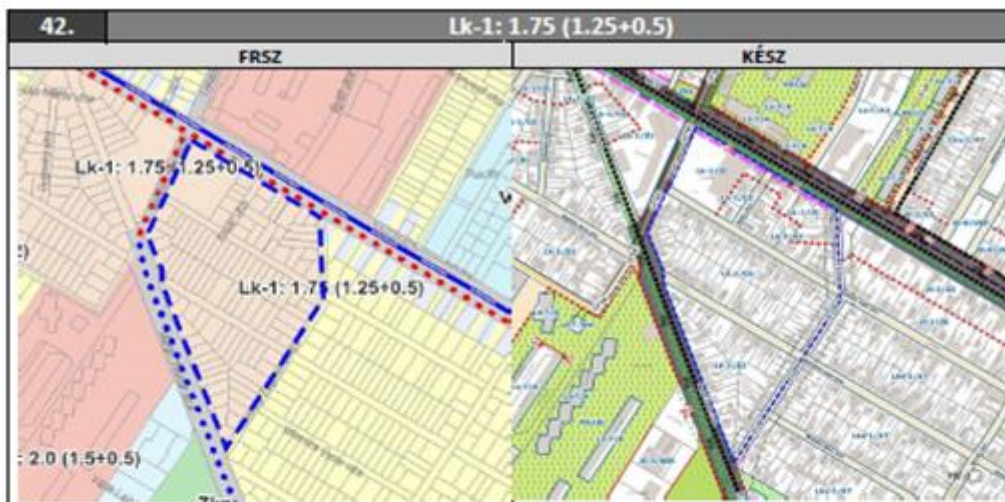
Cc: Baksa-Valánszki Sára Mária <valanszki.sara@bp18.hu>; Pártos Judit <Partos.Judit@budapest.hu>; Garay Márton <Garay.Marton@budapest.hu>

Subject: RE: Felhívás nyilatkozat megtételére a környezeti értékelés készítésének szükségességéről és adatszolgáltatás kérése. - eDok iktatószám: FPH059 /442 - 4 /2023 - vonalkód: 1000177155852

Kedves Gabriella!

Egy észrevételünk lenne a BP18KÉSZ-szel kapcsolatban.

A 2021 októberében véleményezésre küldött anyag alátámasztó munkarészában a TSZT-FRSZ-nek való megfelelés vizsgálata tekintetében a 42. egységre az alábbi számítást kaptuk.



FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1	75008,71	1,25	0,5	93760,88	37504,35

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
		Lk-1/Ü1	13272,995	1,2	0,5	15927,594
	Lk-1/Ü2	51936,421	0,8	0,4	41549,1368	20774,5684
					57476,7308	27411,0659

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²		
FRSZ		KÉSZ
93760,88	>	57476,7308
37504,35	>	27411,0659
MEGFELEL		

A Főpolgármesteri Hivatal véleményében szerepelt, hogy ebből a számításból hiányzik a közlekedési területek összterülete.

A jóváhagyott KÉSZ-ben pedig az alábbi paramétertábla szerepel. Itt már az Lk-1/Ü1 övezet 1,2 helyett 2,0 általános szintterületi mutatót kapott. Bár a korábbi számításban bőven volt tartalék, kérjük ebben az esetben majd fokozott figyelemmel legyeket szívesek újra igazolni az FRSZ-nek való megfelelést.

Lk-1		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szinterületi mutató (m ² /m ²)			Általános	parkolásra fordítható többlet	
Építési övezet jele				Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság							
1	Lk-1/Ü1	500 m ²	Z	65%*	75%	5,0 m	12,5 m	25%				2,0	0,5	
2	Lk-1/Ü2	500 m ²	IK	35%	40%	3,5 m	7,5 m	50%				0,8	0,4	
3	Lk-1/Z	350 m ²	Z	45%	0 %	3,0 m	4,5 m	40%				0,8	-	
4	Lk-1/A	2000 m ²	SZ	50%	50%	3,0 m	7,5 m	25%				2,0	0,5	
5	Lk-1/A2	2000 m ²	SZ	25%	25%	6,5 m	7,5 m	35%				0,5	0,25	
6	Lk-1/CS	500 m ²	Z	35%	35%	3,5 m	7,5 m	50%				0,7	0,2	

Üdvözlettel:

Tóth-Bihary Zsófia

térinformatikai és településrendezési ügyintéző

telefon: +36 1 327-1672

e-mail: Bihary.Zsofia@budapest.hu

Főpolgármesteri Hivatal
Várostervezési Főosztály





RÁKOSMENTE
MODERN KERTVÁROS

BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTI POLGÁRMESTERI HIVATAL
POLGÁRMESTERI IRODA
FŐÉPÍTÉSZET

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Fenntartható Fejlődés Főosztály
Főépítészeti Osztály

Iktatószám: PI/ 497/2/2023
Ügyintéző: Bajkó Ferenc
Telefon: +36 1 253-3406

Jankovits Vera
főépítész
részére

1184 Budapest,
Üllői út 400.

Tárgy: Felhívás nyilatkozat megtételére a környezeti értékelés készítésének szükségességéről és adatszolgáltatás kérése.

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján önkormányzatunk nem minősül a környezet védelméért felelős szervnek, ezért véleménynyilvánítási jogkörünk nincsen.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. melléklete alapján ezúton nyilatkozom, hogy

- a hatályos Kerületi Építési Szabályzat az alábbi linken érhető el:
<https://or.njt.hu/eli/v01/735803/r/2019/20/2022-12-17;>
- a Településfejlesztési Konceptió az alábbi linken érhető el:
[https://rakosmente.hu/api/uploads/telepuleskepi_koncepcio_20210923_e8595ca85.pdf;](https://rakosmente.hu/api/uploads/telepuleskepi_koncepcio_20210923_e8595ca85.pdf)
- az Integrált Településfejlesztési Stratégia az alábbi linken érhető el:
[https://rakosmente.hu/api/uploads/ITS_2022_2025_44a28d7060.pdf.](https://rakosmente.hu/api/uploads/ITS_2022_2025_44a28d7060.pdf)

Budapest, 2023. január 31.

Üdvözlettel:

Sperlné Morvai Orsolya
Sperlné Morvai Orsolya
főépítész



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3300; Hivatali kapu: BP17,
KRID: 606172930/ONK17, KRID: 757708331
E-mail: onkormanyzat@rakosmente.hu