Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A Budapest főváros településterve (OTTHON BUDAPESTEN) (a továbbiakban: FTT) részeként elkészített Fővárosi településfejlesztési terv (a továbbiakban: FTFT) a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal került jóváhagyásra és Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát. A kerületi településfejlesztési tervnek – így a Budapest XX. Kerület Pesterzsébet Településfejlesztési tervének is – összhangban kell állnia az FTFT-vel. Az FTT másik részeként elkészített Budapest fővárosi rendezési szabályzata (a továbbiakban: BFRSZ) a 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra. A BFRSZ a településrendezés és az építés kerületi és fővárosi szintű összehangolt rendjének biztosítása érdekében kiadott fővárosi önkormányzati rendelet. A BFRSZ rendelkezéseivel összhangban kell a kerület területére készülő kerületi építési szabályzatban a BFRSZ-ben meghatározott területek használatának általános jellege szerint a helyi adottságok figyelembevételével meghatározni építési övezetként vagy övezetként a sajátos használatokat és területeiket, továbbá az építési övezetekre és a különleges beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan alkalmazható szintterületi átlagérték alapján a szintterületi mutatókat, a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes általános használatokra vonatkozóan az alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot, a fővárosi műszaki infrastruktúra elemek területbiztosítását, valamint a BFRSZ egyéb vonatkozó rendelkezéseit.

A megküldött dokumentáció a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Korm. rendelet) meghatározott szerkezeti felépítés szerint tartalmazza a 1. Megalapozó vizsgálatot, a 2. Fejlesztési tervet, a 3. Kerületi építési szabályzatot (XX. KÉSZ), valamint az 4. Alátámasztó javaslatot. Az Alátámasztó munkarész része az örökségvédelmi hatástanulmány és a környezeti értékelés.

A Megalapozó munkarészhez az alábbi észrevételeket teszem:

Tartalmi észrevételek:

A 140. oldalon a *„Pesterzsébet területén parkolási célra jellemzően melléképítmények kerültek kialakításra, a főépületen belüli parkolás az új építésű épületek esetében jellemző.”* mondatban a melléképítmény szó helyett a melléképület szó a helyes.

A 177. oldalon található *„1.9.3. táblázat: Levegőminőségi mutatók alakulása a XX. kerület térségében üzemelő automata mérőállomások adatai alapján, 2015-2024.”* című táblázathoz hiányzik a színek jelmagyarázata.

A 211. oldalon lévő *„Aláírták 2026.08.24-én a Gubacsi híd újjáépítésének kivitelezési szerződését, így még az idén megkezdődhet a beruházás. A nettó 21 milliárd forintos fejlesztés során új vasúti hídszerkezet és a csatlakozó vágányhálózat épül, hogy megszűnjön 2029-re a 2014 óta érvényben lévő, mindössze 5 km/órás sebességkorlátozás. (vg.hu*)” szövegrész aktualizálása javasolt, ugyanis a közeljövőben várható a közúti híd (Gubacsi híd) Budapesti Közlekedési Központ Zrt. általi kezdeményezésének megújított fejlesztési programja.

Formai észrevételek:

A 10. oldalon az 1.1.3 térképen a kerületet az 1.1.2 térképhez hasonlóan piros körvonallal javasolt jelölni.

A 24. oldalon elgépelés – *vegyeséget* helyett vegyességet, 56. oldalon elgépelés – *kisosztásra* helyett kiosztásra.

A 32. oldalon a *„kiadott fővárosi önkormányzati rendelet”* helyett *„megalkotott fővárosi önkormányzati rendelet”* javasolt.

A 80. oldalon az 1.6.4. pontnál elgépelésre került a *folyosólya* szó, helyesen: folyosója.

A Fejlesztési tervhez az alábbi észrevételeket teszem:

A XX. kerületi Településterv Fejlesztési Terv munkarésze megfelel a Korm. rendeletben előírtaknak.

Tartalmi észrevételek:

A Jövőkép, távlati fejlesztési szándékok és stratégiai célok és beavatkozások rendszere jól követhető, logikus felépítésű.

A 2.1 Hosszútávú fejlesztési céloknál H3 cél alatti indikátort javasolt kiegészíteni a megállóktól gyaloglással elérhető szolgáltatások elvárt arányával is (15. oldal).

A 3.1.1 Finanszírozási háttér című fejezetben szereplő állítás téves, miszerint a Zöld Panelprogram a Fővárosi Önkormányzat „Budapest Integrált Területi Programja 2021-2027" (ITP) dokumentumban került meghatározásra és a TOP Plusz programból lenne finanszírozva. Kérem a mondat javítását.

A „Szilárd tüzelésű háztartások átállítása, energiaszegénység enyhítése" konstrukcióval kapcsolatban megjegyzendő, hogy bár az ITP-ben tervezett, a kapcsolódó felhívás nem jelent meg (29. oldal).

A 3.4. A fejlesztési akcióterületek bemutatása, lehatárolása, fejlesztési céljai és tevékenységei fejezetben a IX-XX-XXI/1 - Gubacsidűlő mellékközpont akcióterület adatait javasolt összevetni a Fővárosi Településtervben szereplő adatokkal és javasolt szerepeltetni a másik kerületbe eső területrészeket is zárójelben. A Fővárosi Településterv akcióterületi leírásában szereplő lakó rendeltetésre vonatkozó paraméterek átvétele javasolt: „*A funkciómix rögzítésekor az akcióterület „B" jelű részén a Mellékközpont területen minimum 20 lakás/ha és maximum 200 lakás/ha lakás sűrűséget szükséges biztosítani, ahol a hektár adat a teljes általános használat szerinti területekre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt). Lakódominánsterületegység kialakítása esetén a beépítéshez tartozó személygépjármű parkolókat ún. autómentes területek kialakítása érdekében a terület határán, koncentráltan kell megvalósítani, a terület egyes részeinek gépjármű forgalom alóli mentessége érdekében."* (60-61. oldal).

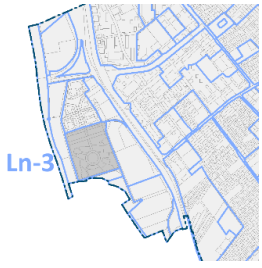
Az Alátámasztó munkarészhez az alábbi észrevételeket teszem:

Tartalmi észrevételek:

A 88. oldalon kezdődő, a „7.5.2. A BFRSZ szintterületi átlagértékének való megfelelés" résszel kapcsolatban:

A BFRSZ egyes általános használat szerinti szintterületi átlagértékének való megfelelés igazolása a javasolt építési övezetek és egyes övezetek megengedett szintterületi mutatóinak vonatkozásában számítással nem alátámasztott, ennek kiegészítése / részletezése szükséges.

A 88. oldalon található, alábbi részben az Ln-3/SZ1 építési övezet területe hibásan szerepel:



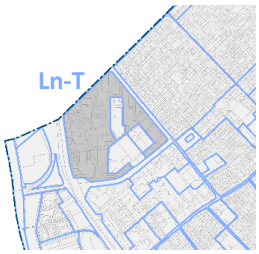
Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)

A dokumentációban az Ln-3/SZ1 építési övezet területe 2004 m2, az Ln-3/Z övezeté 4720 m2. Összehasonlítva a KÉSZ tervlapjával megállapítható, hogy a terven az Ln-3/SZ1 építési övezet területe sokkal nagyobb az Ln-3/Z övezet területénél, így az Ln-3/SZ1 építési övezet területének javítása szükséges.

A 118. oldalon kezdődő, a „7.5.3. Zöldfelületi átlagérték" résszel kapcsolatban:

A számításoknál hiányzik az FTFT-ben az adott területfelhasználási egységre meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagérték alapján számolt, minimális zöldfelület nagysága.

A 119. oldalon szereplő, alábbi területfelhasználásnál **nem felel meg** a területfelhasználási egységen belüli zöldfelületi érték:

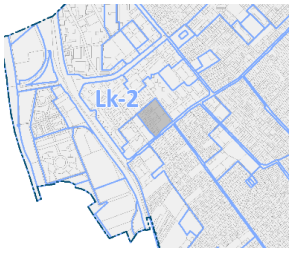


Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

Az Ln-T-nél az FTFT-ben meghatározott zöldfelületi átlagértékkel (35 %) számolva a fenti területfelhasználási egységnél a minimális zöldfelület nagysága: 113 022 m2 (322 920 x 0,35). Ez az érték magasabb, mint jelenleg a területre kiszámolt összes zöldfelületi érték, ami 112 421 m2.

Fentiek miatt **az FTFT-vel való összhang megteremtése szükséges.**

A 122. oldalon szereplő, alábbi területfelhasználásnál **nem felel meg** a területfelhasználási egységen belüli zöldfelületi érték:

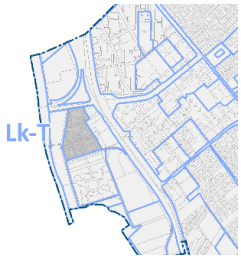


Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)

Az Lk-2-nél az FTFT-ben meghatározott zöldfelületi átlagértékkel (35 %) számolva a fenti területfelhasználási egységnél a minimális zöldfelület nagysága: 15 461 m2 (44 176 x 0,35). Ez az érték magasabb, mint jelenleg a területre kiszámolt összes zöldfelületi érték, ami 15 104 m2. Itt hibásan került kiszámításra a Köu-k és Köu-3 övezeteknél a zöldfelület nagysága, ugyanis 5 % helyett 50 %-kal számoltak.

Fentiek miatt **az FTFT-vel való összhang megteremtése szükséges.**

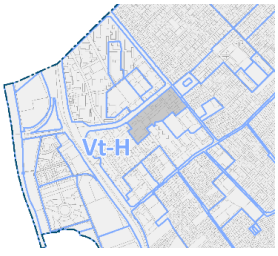
A 123. oldalon lévő számítással kapcsolatos észrevétel:



Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)

A táblázatban lévő *zf. telekrész* megnevezés és a 85 %-os zöldfelületi érték ilyen formában nem értelmezhető, ennek leírása, magyarázata szükséges.

A 125. oldalon lévő számítással kapcsolatos észrevétel:



Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)

A táblázatban a Köu-Kgy övezetnél a számolt érték hibás (299 m2), helyesen 671 m2. Javítása szükséges.

Mind a szintterületi átlagérték számításnál, mind a zöldfelületi átlagértéknek való megfelelés igazolásnál is a K kialakult értékek miatt a számítások ellenőrizhetetlenek, kérjük ennek kiegészítését és részletezését.

Formai észrevételek:

A 8. oldalon lévő táblázat első soránál elírás található, az *ellátórendszere* szó helyesen: ellátórendszerre.

A 15. oldal utolsó bekezdésében lévő *hatályosa* szó helyesen: hatályos.

A 40. oldal tetején lévő *I. rendű főutak (Köu-3)* megnevezés helyesen: II. rendű főutak (Köu-3).

A 135. oldal közepén lévő mondat javítása szükséges: *„A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségen belül a szabályozási terv különleges beépítésre nem szánt temetőterület (Kb-T) övezetet jelöl ki, így a terv a fenti megfelel."* Helyesen: a fentieknek megfelel (vagy fenti előírásnak megfelel).

A 136. oldalon a 3.2. részben *az „A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján Budapest térszerkezetét meghatározó tervezett főút a Körvasút menti körútamelyet tartalmazza az FVFT."* mondat helyesen: A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján Budapest térszerkezetét meghatározó tervezett főút a Körvasút menti körút, amelyet tartalmaz az FTFT.

A KÉSZ rendelettervezethez az alábbi észrevételeket teszem:

Tartalmi észrevételek:

A 14. § (1) bekezdésében (12. o.) szereplő *„főépítmény (főépítmények)"* megnevezés téves, a helyes, TÉKA szerinti megnevezés a főépület. Ennek javítása szükséges.

Javasolt, hogy a 78. § - 85. § elhelyezési céljai csak elsődlegesen legyenek meghatározva, mert egyébként a közterület-használatokat ellehetetleníti a szabályozás. Emellett a tervezet közterület-használati építmények elhelyezésére vonatkozóan számos szabályt állapít meg (különösen a 14, 16, 43 és 53. §-ok), de ezek nem lehetetlenítik el a közterület-használatot, csupán korlátokat, feltételeket szabnak.

Az 1. sz. melléklet 3. pontjánál (56. o.) az Lk-1/SZ1 építési övezetnél 57 %-os minimális zöldfelületi érték szerepel. Biztos, hogy ez a tervezett érték, vagy elírás történt?

Az Örökségvédelmi hatástanulmányhoz az alábbi észrevételeket teszem:

A településtervek örökségvédelmi szempontból támogathatók. A dokumentációk számba veszik a kerület területén található fővárosi helyi védelem alatt álló építményeket és épületegyütteseket, valamint figyelembe veszik az épített örökség és a településkép védelmének szempontjait. Az örökségvédelmi értékek megőrzésére vonatkozó elvek és követelmények a tervi és szabályozási munkarészekben megfelelően megjelennek.

Klíma- és környezetügyi szempontból az alábbi észrevételeket teszem:

Megalapozó dokumentáció:

1.9.2. fejezet:
Javasolt a teljes "RSD revitalizációról" szóló leírás felülvizsgálata, a hatályos intézménynevekre (pl. ÉKM jogutódja), a támogatott projekttervekre, a megvalósítás státuszára stb. tekintettel.

A Fővárosi Önkormányzat Klíma- és Környezetügyi Főosztálya által a témában kibocsátott véleményében nem tartotta támogathatónak a tisztított szennyvizek Dunába történő átvezetését, helyette a szennyvíztisztító telep fejlesztését, a csapadékvízzel higított szennyvíz RSD-be való beengedése előtti kezelését, valamint a

telep teljes vízgyűjtőjén történő komplex (műszaki és kék-zöldinfrastruktúrával együtt) csapadékvíz-gazdálkodási, csapadékvíz-visszatartási megoldásokat és az ezeket lehetővé tevő intézkedéseket, beavatkozásokat szorgalmazza.

1.12.1. fejezet, "Csatornázás" alfejezet:
A 2006-os Általános Csatornázási Terv helyett vagy mellett javasolt - hasonlóan a "Vízellátás" alfejezethez, ahol a Fővárosi Vízművek egyéb felújítási programjai és a 2025-39. évi Gördülő Fejlesztési Terv (GFT) is hivatkozásra került - szintén további felújítási koncepciók, programok és a GFT idézése is, amelyek vélhetően hatályosabb információkat tartalmaznak, mint a 2006-os csatornázási terv.

1.12.4. fejezet, 260. oldal:
A következő bekezdés szerepeltetése javasolt az anyagban: *„A 2026. júniusban indult LIFE INSSURE projekt keretében a Fővárosi Önkormányzat lehetőséget biztosít a kerületi csapadékvízgazdálkodási akcióterv elkészítésére - és ezáltal a tervszerű csapadékvíz-gazdálkodási irányok, előírások integrálhatók lesznek a kerületi szakpolitikai dokumentumokba, jogszabályokba”.* (Ezzel is támogatva a kerületi klímastratégia I-V1 pontjában foglaltakat.)

1.12.4. fejezet, 260. oldal utolsó és 261. oldal első bekezdése:
A tárgyi bekezdések több pontatlanságot tartalmaznak, szükséges az alábbiak szerinti javításuk:
"Pesterzsébet önkormányzata támogató partnerként részt vett a Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata által vezetett LIFE Runoff projektben. A projekt fő célkitűzése az éghajlatváltozáshoz való városi alkalmazkodás támogatása azáltal, hogy szinergiákat teremt a csapadékvízzel kapcsolatos beruházások/karbantartás és a csapadékvízzel kapcsolatos kék-zöldinfrastruktúrák ösztönzése között annak érdekében, hogy hatékonyan csökkentse a csapadékvíz lefolyásának a sérülékeny városi infrastruktúrára (pl. csatornahálózat, utak és épületek) gyakorolt hatását."

1.12.4. fejezet, 261. oldal 2. bekezdése:
Hasznos lenne rögzíteni, hogy ténylegesen hány db csapadékgyűjtő edényt osztottak ki, és milyen tapasztalatok keletkeztek ezek érdemi használatával kapcsolatban.

2.1. fejezet, "Közművesítés" alfejezet:
"A szenny- és csapadékvizek elvezetése jól megoldott a kerületben [...]". Az 1. fejezetben írottak alapján ez a megállapítás nem valós, javítani szükséges - visszautalva az adott fejezetekben rögzített problémákra.

"A lakosság vízellátása az egyes telkek saját bekötővezetékeivel biztosított, így esetleg a 99 db közkifolyó/ivókút megléte, fenntartása megkérdőjelezhető, azonban parkok, játszóterek, kutyafuttatók esetében ivókút létesítése javasolt." Érthető, ha a kerület megítélése szerint a jelenlegi közkifolyó/ivókút-hálózat felülvizsgálatra szorul, ugyanakkor a városi klímaadaptáció (és az "Egészséges Utcák Program") szempontjai megfelelő sűrűségű ivókút-hálózatot feltételeznek, különösen a látogatottabb közterületeken, városrészeken, így e műszaki létesítmények indokolatlan, drasztikus megszüntetése nem javasolt.

<u>Fejlesztési terv:</u>

Külön átfogó célként jelenik meg a klímaadaptáció és környezettudatosság, ami üdvözlendő.

2.2. fejezet, K.4. fejlesztési cél és beavatkozási irányok + 3.3. fejezet K.4. 4. pont, önkormányzati hatáskör:
A csapadékvíz-gazdálkodás integrált fejlesztésébe - az e fejezetben rögzített (közterületi) zöldinfrastruktúra-eszközök/-megoldások telepítésén kívül - beleértendő a lakossági szemléletformálás, csapadékvíz-visszatartó kampányok megvalósítása és a lakossági csapadékvízgyűjtés és -hasznosítás elterjesztése, a lakossági felelősségvállalás fokozása is, amelyet célszerű beépíteni a beavatkozási irányok közé. Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiája szerint a XX. kerület a pesti átmeneti és a pesti elővárosi zónához sorolható, ahol a *"Családi házas környezetben fontos a lakosság szemléletformálása, a csapadékvíz helyben hasznosításának ösztönzése a közterületre vezetés helyett*", valamint a *"családiházas magánterületeken belül szabályozandó a vízzáró burkolatok aránya"*.

A TÉKA értelmében a kerületi önkormányzatok meghatározhatják a magánterületi csapadékvíz-visszatartás módját és mértékét, ennek értelmében kérem a fent rögzítettek beépítését, nemcsak a közterületi csapadékvíz-visszatartás, hanem a magánterületi csapadékvíz-visszatartás elősegítése érdekében is. Egyes kutatások alapján a magánterületek - azok nagyobb összfelülete miatt is - jelentős mértékben tudnak hozzájárulni a lefolyási hányad csökkentéséhez, a visszatartott, hasznosított vagy késleltetetten elvezetett csapadékvíz mennyiségének növelése által.

A fent rögzíteni kért célokhoz javasolt az 5.2. fejezet vonatkozó táblázatában indikátort is hozzárendelni.

3.3. fejezet K.4. 4. pont, nem önkormányzati hatáskör:
"a Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telep terhelését csökkentő fejlesztések és korszerűsítések (záportározó kapacitás bővítése és csapadékvízvisszatartás, bűzterhelés csökkentése) – Fővárosi Csatornázási Művek Zrt." A fenti szakasz kiegészítendő a következőképpen:

"a Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telep és annak vízgyűjtője terhelését csökkentő fejlesztések és korszerűsítések (záportározó-kapacitás bővítése és vízgyűjtő-szintű csapadékvíz-visszatartás, bűzterhelés csökkentése), továbbá a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. gördülő fejlesztési tervében szereplő és egyéb csatornahálózatot érintő műszaki infrastruktúra-fejlesztések (tehermentesítő gyűjtő csatorna kiépítése, csatornahálózati vízkormányzó műtárgyak) – Fővárosi Csatornázási Művek Zrt."

Településtervi szinten rögzíteni javasolt, hogy a kerület csapadékvíz-gazdálkodásának hatékony fejlesztése kizárólag a műszaki és kék-zöld infrastruktúra-megoldások kombinációjával, köz- és magánterületi beavatkozások útján, kerületi önkormányzati és önkormányzaton kívüli szereplők összehangolt, együttes felelősség- és szerepvállalásán keresztül valósulhat meg.

4.1. Közterület megújítási program: (50. o.)
A "Műszaki tartalom fontosabb potenciális elemei" szakaszban javasolt kiegészíteni a következő intézkedést: *"csapadékvíz-visszatartást eredményező műszaki megoldások"* helyett *"csapadékvíz-visszatartást eredményező műszaki, természetalapú és komplex megoldások"*

Az "Egyéb önkormányzati feladatok" táblázat (57. o.) kiegészítése javasolt a szemléletformálással, ugyanis az 1.5. fejezet a legfőbb településfejlesztési elvek teljesítésének egyik fontos feltételeként rögzíti.

A fent rögzíteni kért célokhoz javasolt az 5.2. fejezet vonatkozó táblázatában indikátort is hozzárendelni.

3.4. fejezet, fejlesztési akcióterületek:
XX/1. (59. o.)
A bekezdést javasolt kiegészíteni az alábbiak szerint - ugyanez elvárható valamennyi új beépítéssel vagy burkolt felület növekedésével járó beépítés/átalakítás/felújítás esetén:

"A fejlesztések során alapvető szempont a környező kisvárosias lakóterületekkel való együttélés biztosítása. Ennek érdekében a jövőbeli beavatkozásoknak hangsúlyt kell fektetnie a környezeti terhelések, zavaróhatások – mint a levegő- és zajszennyezés, forgalomnövekedés, lefolyási hányad növekedése okozta konfliktusok – minimalizálására, ennek megfelelő forgalomszervezési megoldásokra és beépítést kompenzáló, valamint lefolyást csökkentő vagy legalább késleltető zöldfelületi fejlesztés, növénytelepítés, illetve műszaki vagy komplex megoldás megvalósítására."

IX-XX-XXI/1 (60. o.):
"A terület fejlesztésre történő előkészítését(…) kezdődő bekezdést javaslom kiegészíteni az alábbi új alponttal: *"Az akcióterületen valamennyi beruházást az ún. "Szivacsváros" elvek figyelembevételével (ld. Zöldinfrastruktúra füzetek 8. kötete, Szivacsváros - Csapadékvíz visszatartási városi környezetben) szükséges megvalósítani, amelynek egyedi építésjogi feltételeit a kerületi építési szabályzatban részletesen meg kell határozni."*

KÉSZ (csapadékvíz-gazdálkodás, klímaadaptáció szempontjából):

A 11. § előírásai és azok részletessége megfelelnek a korszerű csapadékvíz-gazdálkodás szempontjainak.

18. § (4) bekezdésben elírás található. A *területeket* szó helyesen*: területeken.*

A közterületi burkolatoknál javasolt előírni, hogy előnyben kell részesíteni a magas fényvisszaverő képességű (magas albedójú) burkolatokat a városi hőszigethatás csökkentése érdekében.

Alátámasztó javaslat:

5.2.1. fejezet, "Csatornázás (szenny- és csapadékvíz elvezetés)":
A 2006-os Általános Csatornázási Terv helyett vagy mellett javasolt további felújítási koncepciók, programok és a GFT idézése is, amelyek vélhetően hatályosabb információkat tartalmaznak, mint a 2006-os csatornázási terv.

Környezeti értékelés:

Az SKV készítésekor a Klíma- és Környezetügyi Főosztály által megfogalmazott szempontokat figyelembe vette a dokumentáció.

A Településterv kapcsolódása Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiájához (43-44. o):
Az SKV-ban feltárt hiányosságokon kívül a fent leírt hiányosságok (pl. magánterületi csapadékvíz-visszatartás, szemléletformálás és ezekhez kapcsolódó önkormányzati intézkedések) pótlása javasolt a hivatkozott dokumentációkban.

Összefoglalás:

A terv az FTFT és BFRSZ előírásainak a kért kiegészítések és igazolások teljesülése után feleltethető meg, további észrevételeim megfontolása javasolt.