



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 159/2016.**

**ELŐTERJESZTÉS  
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2016. június 30-i ülésére**

**Tárgy:** Javaslat a Budapest Főváros IX. ker. Belső-Ferencváros Kerületi  
Építési Szabályzatának megalkotására

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester megbízásából Szűcs Balázs  
főépítész

**Készítette:** Szűcs Balázs főépítész

**Előzetesen tárgyalja:** VVKB (2016.06.29.)

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bánfi Réka s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

<b>Rendelet</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Határozat</b>	<input type="checkbox"/>	<b>normatív</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>hatósági</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>egyéb</b>

<b>A döntéshez egyszerű</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>minősített</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>többség szükséges.</b>

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

<b>igen</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>nem</b>	<input type="checkbox"/>

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest, IX. ker. BELSŐ-FERENCVÁROS (Közraktár utca – (37061/8) hrsz közterület, 37061/7 hrsz-ú telek – (37060) hrsz-ú közterület határvonala - Vámház körút (kerülethatár) – Kálvin tér területe (kerülethatár) – Üllői út (kerülethatár) – Ferenc körút – Boráros tér által határolt terület) területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatának készítése a Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság 337/2015. (IX.09.) sz. határozata alapján kezdődött meg.

A Képviselő-testület a 58/2016. (II.18) számú határozatával a BELSŐ-FERENCVÁROS (Közraktár utca – (37061/8) hrsz közterület, 37061/7 hrsz-ú telek – (37060) hrsz-ú közterület határvonala - Vámház körút (kerülethatár) – Kálvin tér területe (kerülethatár) – Üllői út (kerülethatár) – Ferenc körút – Boráros tér által határolt terület) területére készülő Kerületi Építési Szabályzataról szóló rendelet tervezetét elfogadta és a kifüggesztéssel egyetértett, valamint jóváhagyta a Kerületi Építési Szabályzat teljes egyeztetési eljárásban történő lefolytatását.

A Budapest, IX. ker. BELSŐ-FERENCVÁROS (Közraktár utca – (37061/8) hrsz közterület, 37061/7 hrsz-ú telek – (37060) hrsz-ú közterület határvonala - Vámház körút (kerülethatár) – Kálvin tér területe (kerülethatár) – Üllői út (kerülethatár) – Ferenc körút – Boráros tér által határolt terület) területére készülő Kerületi Építési Szabályzatának a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § - végső véleményezési szakasza lezárult.

A tervezet nyilvánosságra hozatala megtörtént az önkormányzat honlapján a „partnerségi egyeztetés” cím alatt, az észrevételek megválaszolásra kerültek és az államigazgatási egyeztetés során beérkezett véleményeket a tervezők befogadták, a terveket azoknak megfelelően átdolgozták, a Képviselő-testület a 210/2016. (VI.16.) határozatával döntött azok elfogadásáról.

A módosított véglegesített tervdokumentáció az állami főépítész részére megküldésre került. Az állami főépítész a dokumentációval kapcsolatos végső szakmai állásfoglalását megadta és az alábbi észrevételeket jelezte:

„ Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, a beérkezett kifogást emelő megállapításokkal kapcsolatban az önkormányzat Képviselő-testülete indokolással alátámasztott döntést hozott.”

A tervezettel kapcsolatban fennmaradó szakmai észrevételim a következők, **vastaggal a helyesírási és tartalmi hibák, valamint a jogszabályon alapuló észrevételek:**

- A 9. § (3) bekezdésben helyesírási hiba van, a „helyet” szót kérem, pontosítsák.
- A 10. § (2) e) pontja nem közérthető, kérem, fogalmazzák meg úgy, hogy a Jogszabályszerkesztésről szóló IRM rendelet (továbbiakban: JsZR.) 2. §-nak megfelelően.
- A 10. § (4) d) pontjában korrektúrázási megjegyzés maradt, kérem, javítsák.
- A rendelet tervezetben több helyen tévesen szerepel „közterület rendezési terv”, helyette a Trk. szerinti „közterület alakítási terv” használatos.
- A 15. § (2) bekezdést kérem pontosítani, a JsZR. szabályai szerint a „kivéve” szó még az a) pont előtt kell, hogy szerepeljen.
- A 19. § (1) bekezdésben a „törekedni kell” nem bír normatartalommal, a JsZR.-nek így nem felel meg, kérem, vizsgálják felül. „

## Az észrevételek a rendeletervezetben javításra kerültek.

Fennmaradó szakmai észrevételek:

- A rendelet tervezet 3. § 13. pontját („zöldtető”) pontosítani javasolom, a „telepített lapostető” nem értelmezhető.  
*javítva: Zöldtető: legalább 21 cm termőréteggel, vagy könnyített szerkezetű talajtakarással fedett, növényzettel telepített lapostető.*
- Az 5. § (2) f) pontját („közforgalom elől el nem zárható terület”) kötelező érvényű elemként rögzíteni továbbra is jogilag aggályosnak tartom.  
*A közforgalom elől el nem zárható területek jelölése szakmailag indokolt, mivel mindkét esetben jelenleg is közterületi funkciót betöltő területről van szó, a „Bálna „ épületegyüttese melletti telken pedig a TSZT-ben jelölt kerékpárút nyomvonala is az adott területen halad át.*
- A 9. § (1) b) pontban szereplő 1,5 m padlószint magasságot szakmailag nem tartom megfelelőnek.  
*A területet határoló főútvonalakon a padlószint magassága minimum 3,0 méter a belső területeken ennek kizárólagos fenntartása (pl: szomszédos magassföldszintes épülethez való csatlakozás esete) nem indokolt minden esetben.*
- A 9. § (5) bekezdéssel kapcsolatban megjegyzem, hogy szakmailag az egész városrészben nem javasolt a hézagosan zárt sorú beépítés.  
*A területet határoló főútvonalakon hézagosan zárt sorú beépítés nem létesíthető, azonban a belső területeken erre több meglévő épület esetében is van kialakult példa, a rendelet 9. §-a a kialakult állapotra is vonatkozik.*
- A 9. § (11) bekezdéssel kapcsolatos véleményem – a teljes tiltás átgondolása, az előírásban szereplő szerkezetek szabályozott keretek között való megengedése – továbbra is fenntartom.  
*javítva a számozás (9) bekezdésre, a szabályozás szakmailag indokolt*
- A 9. § (14) bekezdést átgondolásra javasolom a védett épületek udvaraira való tekintettel.  
*javítva a számozás (12) bekezdésre, a szabályozás az épületeken belüli felvonók elhelyezhetőségét védett épületek esetében sem kívánta korlátozni*
- A 10. § (2) f) tetőfelépítményekre vonatkozó előírását pontosítani javasolom a tetőfelépítmény horizontális méreteire illetve funkciójára vonatkozóan, ebben a formában visszaélésre ad lehetőséget. Továbbá átgondolásra javasolom az előírást meglévő tetőfelépítményekre való tekintettel (pl. ha valamely meglévő felépítmény „nem fér bele” az előírásba, és az épület átalakításra kerül).  
*A hivatkozott bekezdés az FRSZ előírásával azonos, mivel azonban az FRSZ előírásai nem normatív előírások, így nem alkalmazhatók, amennyiben ezen előírások a jelen rendeletben nem szerepelnek, az előírás (4) bekezdését a meglévő épületek tetőfelépítményeire vonatkozóan kiegészítettük.*  
*e) meglévő épület esetében az (2) bekezdés f) pontjában meghatározottaknál magasabb tetőfelépítmények felújíthatók vagy védett épületek esetében az eredeti tervek alapján visszaállíthatók.*
- A 13. § (5) 10. pontja jogbizonytalanságot eredményez, mivel a szabályozási területen nem alakíthatók ki raktárhelyiségek.  
*önálló raktárhelyiségek nem alakíthatók ki, az előírás a meglévőkhöz illetve az új épületen belül az adott funkcióhoz kapcsolódóan szükséges raktárhelyiségekre vonatkozik*
- A 14. § (3) bekezdésben szereplő kerékpáros infrastruktúra létesítményeinek szabályozása javasolt legalább annak méreteire vonatkozóan.  
*a kerékpáros infrastruktúra létesítményeinek ilyen jellegű külön szabályozása nem indokolt, a közterületek használatára vonatkozó egyéb jogszabályok betartása során ezek létesítése kötelezően kontrollált folyamat*

- A 21. § (4) a) pontját átgondolásra javasolom, mivel az ipari tevékenység kizárása kizárja a kézműves kisüzemek működését is.  
*a hivatkozott paragrafusban szereplő ipari tevékenység az építéshatósági eljárásokban nem azonos a kézműves kisüzemekkel, így azok működését nem zárja ki, ez nem is lenne a területen indokolt*  
(számozási hiba javítása után jelenleg (3) a) pont.)

A rendelettervezetben további egy javítás történt a szintterületszámítás pontosítása miatt:

a 23. § (2) bekezdésének cc) „Bálna” épületegyüttesére vonatkozó f) pontjában

*f) legnagyobb általános szintterülete: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének 2,4-szeresét (2.4)*

Fentiek alapján a Belső-Ferencvárosi Kerületi Építési Szabályzat rendelete megalkotható, a Ferencvárosi Önkormányzat eddigi településfejlesztési elhatározásaival összhangban.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a mellékelt dokumentumok alapján a döntési javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2016. június 27.

**dr. Bácskai János polgármester megbízásából**

**Szűcs Balázs főépítész s.k.**

Mellékletek: jóváhagyandó munkarészek:

1. rendelet-tervezet
2. Térképi és rajzi mellékletek  
SZ-1 Szabályozási Terv  
K-1 Közterületek átlagos szélessége és az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagasságok értékei
3. Szöveges mellékletek  
M01 M-1 Geodéziailag bemért párkánymagasságú épületek  
M02 M-2 Tömbök számozás szerinti lehatárolása

## DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a *Budapest IX. Kerület „Belső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2016. (...)*sz. önkormányzati rendeletet- a BELSŐ-FERENCVÁROS (Közraktár utca – (37061/8) hrsz közterület, 37061/7 hrsz-ú telek – (37060) hrsz-ú közterület határvonala - Vámház körút (kerülethatár) – Kálvin tér területe (kerülethatár) – Üllői út (kerülethatár) – Ferenc körút – Boráros tér által határolt területre vonatkozóan.

Határidő: 15 nap a kihirdetésre

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

dr. Ruzsits Ákos Jenő aljegyző a kifüggesztésért