



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 191/2017.

**ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2017. szeptember 07-i ülésére**

Tárgy: IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata - I. forduló

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából
Szűcs Balázs főépítész

Készítette: Szűcs Balázs főépítész

Előzetesen tárgyalja: VVKB (09.06.)

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Riskó György s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

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

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

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

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

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság VVKB 388/2016. (XI.08.) sz. határozatában elfogadásra javasolta a Képviselő-testületnek a IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” (Soroksári út – Haller utca – Nagyváradi tér – Szent László Kórház KSZT határa – Könyves Kálmán körút – M5 felüljáró – Gyáli út – Ferencvárosi pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) elkészítésének elindításáról döntés meghozatala” című – előterjesztést.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete **343/2016.(XI.08.) sz. határozatával** jóváhagyta a tárgyi Kerületi Építési Szabályzat teljes egyeztetési eljárásban történő lefolytatását, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) számú Korm. rendelet 32.§ (1) a) pontja szerint.

A tervezés megkezdésének közzététele megtörtént az önkormányzat honlapján a „partnerségi egyeztetés” felületen. Az államigazgatási szervek véleményének előzetes kikérése is megtörtént. A beérkezett vélemények folyamatos figyelemmel kísérése mellett folyt a tervezet készítése.

A Kerületi Építési Szabályzat készítése során a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete **108/2017.(IV.20.) sz. határozatával** kezdeményezte a területet is érintően - a beépítési sűrűség valamint a magassági kategóriák besorolására vonatkozóan - a hatályos fővárosi TSZT (településszerkezeti Terv) és FRSZ (Fővárosi Rendezési Szabályzat) eseti módosítását, mely módosítások a folyamatban lévő fővárosi tervmódosításokba beemelésre kerültek.

A fővárosi településrendezési eszközök egyeztetésének a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 37. §-ában foglalt előzetes tájékoztatási szakasza majd azt követően a 38. § szerinti véleményezési szakasza lebonyolításra került.

Budapest Főváros Közgyűlés Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottsága (átruházott hatáskörben) 151/2017. (07.13.) számú határozatával az előterjesztés mellékleteire vonatkozó döntésekkel együtt a TSZT 2015 és FRSZ felülvizsgálat véleményezési szakaszát lezárta, felkérte a Főpolgármestert, hogy a döntés dokumentálásáról és közzétételéről, valamint a végső szakmai vélemény kialakítása érdekében a tervezet Állami Főépítész részére történő megküldéséről gondoskodjon.

A tervdokumentáció készítése során a jelen terv, a rendeleti előírások és szabályozási terv a módosítás alatt lévő Fővárosi tervekben foglaltakat tartalmazza.

A Kerületi Építési Szabályzat rendelete a TSZT 2015 és FRSZ felülvizsgálatának a Fővárosi Közgyűlés által történő elfogadását követően kerülhet majd megalkotásra.

A tervezési terület lehatárolására a tervezés megkezdésekor a jelenleg hatályos Kerületi Szabályozási Terv lehatárolásával azonosan került sor, a jelen tervezés során a KÉSZ területi hatálya módosult, mivel az Egészséges Budapest Program keretében 2017. április 28. napjától hatályos a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet, mely az Egészséges Budapest Program (továbbiakban: EBP) **megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról** szól. A Korm. rendelet területi hatálya kiterjed a Szt. István kórházra is, ennek kapcsán Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a készülő Kerületi Építési Szabályzat tervezési területének határát a Fehér Holló utca vonalában **196/2017.(VI.29.) sz. határozatával** úgy módosította, hogy az a 38288 hrsz-ú telekre - mely a Szt. István kórház területe - a tervezés hatálya nem terjed ki.

A tervezési terület végleges határai: Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület

A tervezés alá vont terület nagysága: a területet határoló közterületek tengelyvonalától mérve cca 115 hektár, melyen a hatályos FRSZ-ben meghatározott területfelhasználási egységek cca 96 hektáron jelölnek beépítésre szánt területet.

A tervezés alá vont területre 2004 óta van hatályban a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének – jelenlegi - a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének módosított 18/2004. (V. 21.) sz. rendelete a Budapest, IX. ker. VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE Soroksári út – Haller utca – Nagyvárad tér – Szent László Kórház KSZT határa – Könyves Kálmán körút – M5 felüljáró – Gyáli út – Ferencvárosi pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről, mely rendelet 2008 és 2015 között többször került módosításra.

A területen az ezt megelőzően hatályban lévő terv alapján a 90-es években elsődlegesen a Könyves Kálmán körút mentén valósult meg nagyobb átfogó területfejlesztés, majd ezt követően a jelenleg hatályos terv alapján újabb jelentős mértékű beruházások és fejlesztések kezdődtek. A 2008-as ingatlanfejlesztést jelentősen lelassító recesszió ellenére a területen a fejlesztés – bár kisebb léptékben tovább folyt – 2014-ben az ingatlanpiac élénkülése a területen belül már jelenleg is érzékelhető változást jelent a megkezdett új beruházások tekintetében, a korábbi ipari funkciók egy része teljesen megszűnt, mára városrész arculata jelentősen átalakult. A tervdokumentációban a vizsgálati munkarészek elsődlegesen a jelenlegi, megvalósult állapot aktualizálására, részletes bemutatására és teljeskörű dokumentálására vonatkoznak.

A tervezési munka tartalma és célja a jelenleg hatályos terv aktualizálása és az új jogszabályi környezetnek való megfeleltetése az eddigi fejlesztési célok megtartásával, valamint a területen jelentkező új fejlesztésekre vonatkozó jogszabály kidolgozása.

A 2004-ben elfogadott szabályozási terv a terület egy részén több, mint 10 éves állapotot ábrázolja, a módosítások vonatkozásában részenként 2008, 2009, 2011 és 2015-ös módosításokkal. A terület Ferencváros dinamikusan fejlődő része, így itt is **időszerűvé vált a terv tartalmi elemeinek aktualizálása**, a meglévő és az időközben megépült épületállomány vizsgálata és dokumentálása, az alaptérképi elemek felülvizsgálata és aktualizálása, a változások átvezetése.

Az időközben **megváltozott jogszabályi környezetre** való tekintettel - az új szabályozás tartalmilag meg kell feleljen

- az új jogszabályi kereteknek
- a jelenleg hatályos szabályozási tervnek
- a városrész arculatát hosszú távon befolyásoló önkormányzati célkitűzéseknek

A jelenleg hatályos jogszabály **megteremtette és specifikusan biztosította** a modern fejlődés kereteit.

Ennek folytatása és újra-szabályozása során különös részletességgel és figyelemmel kell az új rendeletet előkészíteni, tekintettel arra, hogy a hatályos szabályozási terven az FSZKT alapján meghatározott övezetei rendkívül strukturáltak és a jelenleg hatályos FRSZ területfelhasználási egységeitől és azok határvonalaitól jelentősen eltérnek.

Az új Kerületi Építési Szabályzat elkészítése során biztosítani kell a városrész dinamikusan fejlődő területegységein megkezdett fejlesztések folytatásának kereteit, lehetőséget és keretet kell biztosítani a megváltozott fejlesztési és területfelhasználási igényeknek és koncepcióknak, valamint a beépült területek minőségi fenntartásának és megújításának.

„Az 1990-es évek közepén **megvalósult infrastruktúra fejlesztések – Lágymányosi híd, Könyves Kálmán körút – bekapcsolták a városrészt a főváros vérkeringésébe**, megnyitották az **ingatlanfejlesztők** számára. Megkezdődött a terület **integrálódása** a városi szövetbe, mely napjainkban is a meghatározó tendencia.

A XX. század utolsó évtizedétől kezdődően több milliárdos ingatlanfejlesztések valósultak meg a területen.

Az eltérő adottságú területrészekben hatályos városrendezési terv szabályozza az új beépítéseket, a még számos helyen **lehetséges ingatlanfejlesztéseket**. Alapvető cél, hogy a Vágóhíd utca menti nagy zöldterületen intézmények tartósan fennmaradjanak rekreációs, szabadidős tevékenységek céljára. A városrész egészen cél az építészeti értékek megtartása mellett, egy **új változatos arculat** kialakítása.

A Haller utcában helyezkedik el a **Ferencvárosi Művelődési Központ**. Az FMK egész évben sokoldalú, színes programokat biztosít a lakossági igényekhez igazodóan. Valamennyi korosztály, a gyermekektől az idős emberekig, színes és változatos közművelődési, kulturális és ismeretterjesztő, képzési és oktatási programokból válogathat. Az intézmény kiállításoknak, zenés és prózai színpadi szerepléseknek, vetélkedőknek, szakköröknek, civil szervezeteknek, a szabadidős sportolásnak egyaránt lehetőséget biztosít. Kempingje népszerű, nagy turista forgalmat bonyolít le. Az intézmény keretében működő Helytörténeti Gyűjtemény tevékenysége magas színvonalú.”

*forrás: IVS 2009 <http://www.terport.hu/ivs/bp9/ivs.pdf>

A vizsgált terület az átmeneti zónába tartozik. A korábbi ipari-üzemi funkciókat, valamint a beékelődő kisebb avult lakófunkciókat folyamatosan intézményi és lakó funkciók váltják fel, mely magában hordozza a terület folyamatos felértékelődést és ezzel együtt a városrész dinamikus további fejlesztési lehetőségeit is.

A fenti összesítésben 2009-ig megvalósult fejlesztéseket követően az ingatlanválság a térségben is jelentősen érzékelhető hatást eredményezett, melynek következtében több előkészített beruházás nem valósult meg, ugyanakkor tovább folytatódott a Mester utca menti területek lakóterületi fejlesztése, melynek során két új lakóépület megvalósítása (City Home) 2016-ig teljes körűen befejeződött, és további üteme építés alatt van a Máriássy utca-Nádasdy utca mentén. Ezzel egyidőben majdnem teljesen kiépítésre került a Nádasdy utca új szakasza, valamint kiépültek a hatályos terv szerint közforgalom elől el nem zárható területek is.

Átadásra került Magyar Tudományos Akadémia új épületegyüttese a Vaskapu utcában, megkezdődött a Skanska Malmok irodaházának építése a Soroksári úton, és újabb lakóterületfejlesztés van folyamatban a Vágóhíd utcában is.

Ezzel egyidejűleg több helyen jelentkezett fejlesztési újabb szándék a több, mint húsz évvel ezelőtt megépült létesítmények megújítására és a még be nem épült területekre vonatkozóan is a Könyves Kálmán körút térségében.

A tömbökre vonatkozó részletes vizsgálatokat a dokumentáció 10. pontja tartalmazza.

A városrész zöldfelületeinek jelentős részét alkotják a nagytelkes intézmények kertjei, az egyesületi sportpályák telkeinek zöldfelületei, a meglévő közparkok, tágabb térségben az Üllői út északi oldalán lévő városi jelentőségű közpark, a Népliget. Kiemelkedő értékű, védett a tervezési területtel határos Szent László kórház kertjének egy része.

A beépített városi környezetben az élő természetet a zöldterületek, a zöldfelületek, s a fasorok összefüggő rendszere képviseli. A zöldfelületi rendszerét a telken belüli magánterületi zöldfelületek és a közterületi zöldfelületek alkotják.

Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint zöldfelületi karaktert meghatározó elemek:

Tervezési terület zöldfelületei: Haller park, SINOSZ sportcentrum, intézménykertek, tömbökön belüli belső zöldfelületek, telkeken belüli zöldfelületek, közterületi zöldfelületek

A közterületek egyik jellemző mutatója az intenzitás, a biológiai aktivitás, amely a meglévő és telepített növényzet biológiai hatékonyságát jelzi. Intenzitás szempontjából kiemelkedőek az új létesítmények, felújított épületek zöldterületei, a meglévő parkok, teresedések.

Közösségi használat szempontjából eltérőek az egyes önálló funkciójú területek. Korlátlanul használható a Haller-park és a közterületek. Közhasználat elől elzártak a tömbbelső zöldterületei, intézménykertek, gazdasági létesítmények zöldfelületei.

Az elrendezés, kiterjedés alapján „vonalas” létesítmények az utcák, gyalogosátjárók, „foltszerűek” a parkok, teresedések, belső kertek.

A Fővárosi Rendezési Szabályzatban meghatározott területfelhasználási egységek és azok lehatárolása:

- **Vt-V: 4.75 (3.25+1.5)** jelű Városközpont terület
Haller utca – Vaskapu utca – Vágóhid utca – Soroksári út (tömbök száma: 66, 67, 68, 71)
- **Vi-1: 4.75 (3.25+1.5)** jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
Vaskapu utca – Haller utca – Mester utca – Könyves Kálmán körút – Gubacsi út – Máriássy utca – Nádasdy utca – Vágóhid utca (tömbök száma: 64, 65, 69, 70, 72/A, 73)
- **Vi-1: 4.0 (2.75+1.25)** jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
Mester utca – Vágóhid utca – Pékerdő utca – Máriássy utca (38255/5 hrsz közterület) (tömb száma: 47/C)
- **Vi-1: 3.5 (2.5+1.0)** jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek
 - a) Pékerdő utca – 38257/4 hrsz-ú telek határa – 38265 hrsz-ú telekhatára – Könyves Kálmán körút – Pékerdő utca (tömb száma: 47/E tömb egy része)
 - b) Mester utca – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Fék utca (tömbök száma: 49, 50, 51 megj: a tervezési területen kívül eső azonos területfelhasználási egységet - 38293/60 hrsz-ú telek – a területszámításnál nem vettük figyelembe)
- **Vi-2: 4.5 (3.0+1.5)** jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
(38021/3) hrsz-ú közterület (közpark) – Vágóhid utca – Nádasdy utca – Máriássy utca (tömbök száma: 72/A, 72/B)
- **Vi-2: 2.25 (1.5+0.75)** jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
(38263) hrsz- közterület tengelye – (38264/14) hrsz-ú közterület – Fehér Holló utca – 38257/5 és 38268/2 hrsz-ú telkek – Vágóhid utca – 38264/1 és 38264/2 hrsz-ú telkek telekhatára (tömbök száma: 45/B tömb egy része, 45/A, 47/B tömb egy része a tervezési területen kívül eső azonos területfelhasználási egységet - a Vágóhid utca mentén - a területszámításnál nem vettük figyelembe)
- **Vi-2: 1.25 (0.75+0.5)** jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
38262/11 hrsz-ú telek (tömb száma: 45/B jelű tömb egy része)
- **Ln-T: 1.5 (1.0+0.5)** jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterület
Mester utca – (38262/12) hrsz közterület határa (Haller park) - 38264/1 és 38264/2 hrsz-ú telkek telekhatára – Óbester utca – Vágóhid utca (tömb száma: 45/B jelű tömb egy része)
- **K-Ker: 4.5 (3.0+1.5)** jelű Bevásárlóközpont területe
Mester utca - Máriássy utca (38255/5 hrsz közterület) – Pékerdő utca – Könyves Kálmán körút (tömb száma: 47/D)
- **K-Rek: 1.25 (1.0+0.25)** jelű Nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület
Pékerdő utca – Vágóhid utca - 38257/5 és 38268/2 hrsz-ú telkek határa – Fehér Holló utca és a 37270/3 és a 38265 hrsz-ú telkek a Könyves Kálmán körútig (tömbök száma: 47/B egy része, 47/E egy része)
- **Gksz -1: 1.0 (1.0+0.0)** jelű Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület

(38026) hrsz-ú közterület egy része (tömb száma: 74)

- **Z-kp** – Közkert, közpark jelű területek
 - a) (38262/12) és (38262/14) hrsz- közterületek – Haller par és Vágóhid utca menti zöldterület (45/B tömbben)
 - b) (38021/3) hrsz-ú közterület a Soroksári út mellett (72/C tömbben)

területegység jele	területegységbe eső tömbök száma	területegység területe m ²
Vt-V: 4.75 (3.25+1.5) jelű Városcsözpont terület	66, 67, 68, 71	114 139
Vi-1: 4.75(3.25+1.5) jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	64, 65, 69, 70, 72/A, 73	201 071
Vi-1: 4.0 (2.75+1.25) jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	47/C	57 135
Vi-1: 3.5 (2.5+1.0) jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	47/E tömb egy része 49, 50, 51 megj: a tervezési területen kívül eső azonos területfelhasználási egységet - 38293/60 hrsz-ú telek – a területszámításnál nem vettük figyelembe	35 301 152 987
Vi-2: 4.5 (3.0+1.5) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület	72/B, 72/C	92 447
Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület	tömbök száma:45/B tömb egy része, 45/A, 47/B tömb egy része a tervezési területen kívül eső azonos területfelhasználási egységet - a Vágóhid utca mentén - a területszámításnál nem vettük figyelembe	66 429
Vi-2: 1.25 (0.75+0.5) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület	45/B jelű tömb egy része	5991
Ln-T: 1.5 (1.0+0.5) jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterület	45/B jelű tömb egy része	30 615
K-Ker: 4.5 (3.0+1.5) jelű Bevásárlóközpont területe	47/D	30 360
K-Rek: 1.25 (1.0+0.25) jelű Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület	47/B egy része, 47/E egy része	110 147
Gksz -1: 1.0 (1.0+0.0) jelű Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	74	6629
Z-kp – Közkert, közpark jelű területek	45/B jelű tömb egy része 72/C jelű tömb egy része	38 142 17 783
Összes terület:		959 167 m²

A vizsgálatok alapján végzett számítások összesítése alapján kijelenthető, hogy:

- a területen eddig a hatályos szabályozási terv keretein belül megfelelően valósultak meg a fejlesztések
- a hatályos terv a szabályozási terven rögzített további fejlesztések kereteit biztosította
- a hatályos új fővárosi terv paraméterei a területfelhasználási egységekre vonatkozó mutatók vonatkozásában a terület övezeteinek eddigi mutatóival összhangban vannak és megfelelő keretet biztosítanak a terület további fejlődéséhez

Az egyes építési övezetek – a jelenleg hatályos terv övezeti rendszerét alapul véve és az FRSZ által meghatározott területfelhasználási egységek sűrűségi értékeinek megfelelően – a tömbök meglévő adottságainak és a fejlesztési lehetőségek figyelembe vételével **a korábbi övezeti rendszert alapul véve valamint annak az FRSZ szerinti területfelhasználási egységek jelölésének használatával kerültek meghatározásra az egyes tömbökben**, melyekre vonatkozóan a rendelet 3.számú szöveges melléklete tömbönként határozza meg az egyes övezetek minimális és maximális beépítési paramétereit.

A tervezési területen az új Kerületi építési Szabályzat során **50 egymástól eltérő paraméterű övezet került** meghatározásra, melyek külön tervlapon is feltüntetésre kerültek a rendelet 2. számú rajzi mellékleteként.

Tervezett építési övezetek:

- **Vt-V/IX-V** jelű „Városközpont terület” építési övezetei:
Vt-V/IX-V/66; Vt-V/IX-V/67; Vt-V/IX-V/68-1; Vt-V/IX-V/68-2; Vt-V/IX-V/71-1; Vt-V/IX-V/71-2; Vt-V/IX-V/71-3; Vt-V/IX-V/71-4 jelű építési övezetek.
- **Vi-1: 4.75 (3.25+1.5)** jelű „Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület” építési övezetei:
Vi-1/IX-V/64-1, Vi-1/IX-V/64-2, Vi-1/IX-V/65, Vi-1/IX-V/69-1, Vi-1/IX-V/69-2, Vi-1/IX-V/69-3, Vi-1/IX-V/69-4, Vi-1/IX-V/70-1, Vi-1/IX-V/70-2, Vi-1/IX-V/70-3, Vi-1/IX-V/72/A-1, Vi-1/IX-V/72/A-2, Vi-1/IX-V/72/A-3, Vi-1/IX-V/72/A-4, Vi-1/IX-V/73-1, Vi-1/IX-V/73-2 jelű építési övezetek.
- **Vi-1: 4.0 (2.75+1.25)** jelű „Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület” építési övezetei: Vi-1/IX-V/47/C-1, Vi-1/IX-V/47/C-2, Vi-1/IX-V/47/C-3 jelű építési övezetek.
- **Vi-1: 3.5 (2.5+1.0)** jelű „Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület” építési övezetei: Vi-1/IX-V/47/E-1, Vi-1/IX-V/47/E-2, Vi-1/IX-V/47/E-3, Vi-1/IX-V/49-1, Vi-1/IX-V/49-2, Vi-1/IX-V/49-3, Vi-1/IX-V/50, Vi-1/IX-V/51 jelű építési övezetek.
- **Vi-2: 4.5 (3.0+1.5)** jelű „Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület” építési övezetei: Vi-2/IX-V/72/B-1, Vi-2/IX-V/72/B-2, Vi-2/IX-V/72/C jelű építési övezetek.
- **Vi-2: 2.25 (1.5+0.75)** jelű „Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület” építési övezetei:
 - Vi-2/IX-V/45/A, Vi-2/IX-V/45/B-1, Vi-2/IX-V/45/B-1, Vi-2/IX-V/47/B jelű építési övezetek.
 - **Vi-2: 1.25 (0.75+0.5)** jelű „Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület” építési övezete: Vi-2/IX-V/47/B-2 jelű építési övezet.
- **Ln-T** jelű „Nagyvárosias telepszerű lakóterület” építési övezetei:
Ln-T/IX-V/45/B, Ln-T-KK/IX-V/45/B jelű építési övezetek.
- **K-Ker** jelű „Bevásárlóközpont terület” építési övezete: K-Ker/IX-V/47/D jelű építési övezet.
- **K-Rek** jelű „Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület” övezetei:
K-Rek/IX-V/47/B-1, K-Rek/IX-V/47/B-2, K-Rek/IX-V/47/E jelű építési övezetek.
- **Gksz-1** jelű „Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület” építési övezete:

A területen kialakításra és meghatározásra kerülő övezetek esetében egy területfelhasználási a különleges területbe sorolt K-Rek Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület egység esetében az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) 2. számú mellékletében a „A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei” táblázat 15. sorának F oszlopában a különleges területfelhasználási egységen belül az építési telekre meghatározott legkisebb zöldfelület 40 %, mely jelen tervezett övezetekben a kialakult területhasználat miatt nem biztosítható, így a terv jóváhagyásához felmentés szükséges ezen pont alól.

OTÉK-tól való egyedi eltérés

OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről)

AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI

111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Jelen rendelettervezet esetében a fenti § (2) bekezdésének a) és b) pontjában foglaltak az eltérés vonatkozásában fennállnak, mind a különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet vonatkozásában, mind pedig abban, hogy az eltérések esetében a tervezett szabályozás közérdeket nem sért.

A rendelet és a tervezett szabályozás OTÉK-tól eltérő rendelkezése

A K-Rek/IX-V/47/B-1, K-Rek/IX-V/47/B-2, K-Rek/IX-V/47/E jelű övezetekben a rendelet 3. számú mellékletében az egyes telkek beépítése során meghatározott zöldfelület minimális értéke: 20%

A terv alapvető célkitűzési során létrejövő állapot ezen részletében és előírásában összeegyeztethető az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (OTÉK) 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásaival. Erre vonatkozóan **felmentést kell kérni a jogszabály megalkotása során.**

A mellékelt munkarészek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön az 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. §-ban foglalt véleményezési szakaszának megkezdhetőségéről és a rendelettervezet kifüggesztéséről.

Budapest, 2017. augusztus 29.

dr. Bácskai János polgármester megbízásából

Szűcs Balázs főépítész s.k.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Rendelet tervezet
2. számú melléklet: Rendelet tervezet indokolása
3. számú melléklet: Hatásvizsgálati lap

Térképi és rajzi mellékletek

1. számú melléklet - SZ-1-1-5 Szabályozási Tervlapok
2. számú melléklet - T-1 Tömbök és övezetek jelölése

Szöveges mellékletek

3. Építési övezetek beépítési határértékei

Határozati javaslatok

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata településfejlesztési elhatározásaival összhangban, a/2017. számú előterjesztés és mellékletei alapján úgy dönt, hogy:

- a) a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” (Soroksári út – Haller utca – Nagyvárad tér – Szent László Kórház KSZT határa – Könyves Kálmán körút – M5 felüljáró – Gyáli út – Ferencvárosi pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatának készítése során a rendelet elfogadásához a K-Rek Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területegységen belül meghatározott építési övezetek kialakításához kezdeményezi az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2. számú mellékletében a „A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei” táblázat 15. sorának F oszlopában foglalt érték alóli felmentést.

Határidő: 15 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

- b) a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló/2017. (.....) rendelet tervezetét a .../2017 számú előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal elfogadja, kifüggesztésével egyetért, és a Kerületi Építési Szabályzatnak *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a alapján felkéri a polgármestert a véleményezési szakasz kezdeményezésére.

Határidő: 15 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

dr. Dombóvári Csaba jegyző, a rendelet-tervezet kifüggesztéséért