



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 93/2017.

**ELŐTERJESZTÉS  
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2017. április 20-i ülésére**

**Tárgy:** Budapest Főváros IX. Budapest, Kerületi Építési Szabályzatainak készítése kapcsán a fővárosi TSZT (Településszerkezeti Terv) és FRSZ (Fővárosi Rendezési Szabályzat) eseti módosításai iránti kezdeményezések

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

**Készítette:** Szűcs Balázs főépítész

**Előzetesen tárgyalja:** VVKB (2017.04.19.)

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Vabrik Györgyi s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

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

<b>A döntéshez egyszerű minősített</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input 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!

1)

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 343/2016.(XI.08.) sz. határozatával döntött a Soroksári út – Haller utca – Nagyvárad tér – Szent László Kórház Kerületi Szabályozási Terv (a továbbiakban KSZT) határa – Könyves Kálmán körút – M5 felüljáró – Gyáli út – Ferencvárosi pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának (a továbbiakban KÉSZ) elkészítéséről.

A területre vonatkozó jelenleg hatályos KSZT: 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.

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

### Főváros Rendezési szabályzat

A Fővárosi Rendezési Szabályzatban (a továbbiakban FRSZ) meghatározott területfelhasználási egységek a tervezés alá vont területen:

- Vt-V: 4.75 (3.25+1.5) jelű Városközpont terület
- Vi-1: 4.75(3.25+1.5) jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
- Vi-1: 4.0 (2.75+1.25) jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
- Vi-1: 3.5 (2.5+1.0) jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
- Vi-2: 3.5 (2.5+1.0) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
- Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
- Vi-2: 1.25 (0.75+0.5) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
- Ln-T: 1.5 (1.0+0.5) jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterület
- K-Ker: 4.5 (3.0+1.5) jelű Bevásárlóközpont területe
- K-Rek: 1.25 (1.0+0.25) jelű Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület
- K-Eü: 3.0 (2.25+0.75) jelű Egészségügyi terület
- Z-kp – Közkert, közpark jelű terület



A tervezés jelenlegi szakaszában eddig elkészült vizsgálatok során az FRSZ által meghatározott területegységekre (különösen a fejlesztések által érintett területek vonatkozásában) elkészültek azon előzetes számítások, melyek a kerületben eddig elkészült és hatályba lépett KÉSZ-ek esetében is a tervek övezeti rendszerének és beépítési paramétereinek meghatározásához szolgáltak kiindulásul.

A tervezési területen a jelenleg hatályos szabályozási terv 29 egymástól eltérő tartalmú és különböző paraméterekkel meghatározott építési övezetet tartalmaz, míg az FRSZ a területen 11 különböző jelű és sűrűségi értékű beépítésre szánt területfelhasználási kategóriát állapított meg, ezek lehatárolása a hatályos övezeti határoktól sok helyen jelentősen eltér.

Az eddig elkészült számítások elsősorban arra vonatkoznak, hogy a hatályos KSZT paramétereit az új jogszabályi kereteken belül biztosíthatók-e, ennek eredményeként egyértelműen tisztázódott, hogy a jelenlegi tervezés során egyes területeken adódnak az eddig alkalmazott paramétereknek megfelelő fejlesztési lehetőségek, illetve a terület egyes területegységein belül tartalékterületek is vannak, van azonban olyan területegység, ahol a fejlesztés a jelenlegi meghatározott beépítési mutatók alapján nem megvalósítható.

**Budapest, IX. ker. 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 területen javasolt eseti FRSZ és TSZ módosítások



**A) jelű területegység: Szent István kórház területe**

A jelenleg hatályos KSZT szerinti paraméterek:

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	beépítés módja	legkisebb kialakítható terület	közterület felőli legkisebb szélesség	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöld-felületi mérték	min.	max.
							építmény-magassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	
K-EÜ-IX-01	SZ	K		30	<b>2,5</b>	40	6,0	30

A hatályos FRSZ szerinti területfelhasználási egység:

K-Eü: **3.0 (2.25+0.75)** jelű Egészségügyi terület

Az előzetes számítások szerint a területegység területének mérete alapján a jelenlegi KSZT hatályos beépítési paraméterei sem biztosíthatóak.

**Egészséges Budapest Program - Dél-pesti Centrum Kórház fejlesztése**

Az Egészséges Budapest Program (EBP) a Szent István Kórház Nagyvárad téri területén kívánja megvalósítani a három tervezett budapesti centrum közül az egyiket, a Dél-pesti Centrum Kórházat. Dél-pesti Centrum Kórház fejlesztési elképzeléseinek előzetes koncepciója elkészült.

A Dél-pesti Centrum Kórház épületét, az EBP tervei szerint, a Szent István Kórház területén tervezik megvalósítani. A fejlesztés igényel olyan kiegészítő funkciókat is, amelyeket a területen már nem lehet elhelyezni. Ilyenek a kórház parkolóháza (1200-1500 gépkocsi a kórház igénye), orvos- és nővérszálló, óvoda-bölcsőde, szálláshely a kórház vendégei számára, rekreációs- sport- és zöldterületek. Ezeknek a funkcióknak a telepítéséhez a kórház másik rendelkezésre álló területét – a Szent László Kórház területét – kívánják felhasználni.

Ahhoz, hogy a rendelkezésre álló két kórházi területet a felszínen akadálymentesen lehessen közvetlenül összekapcsolni, szükség van a Vágóhid utca menti két további terület – óvoda és szociális lakás terület – fejlesztésbe való bevonására, és a Vágóhid utca ezen szakaszának átalakítására.

Ezáltal kellő nagyságú, egybefüggő fejlesztési területet lehet létrehozni, amely hosszú távon alkalmas a legnagyobb budapesti Centrum Kórház minden fejlesztési igényét befogadni és a kapcsolódó rekreációs területeinek helyet biztosítani.

A Szent István Kórház területét érintően új Kerületi Építési Szabályzat készítése van folyamatban. A tervezett fejlesztéshez – a koncepciótervek alapján – a K-Eü jelű Különleges Egészségügyi terület FRSZ-ben meghatározott területegység sűrűségi mértékének **4.5 (3.5+1.0) értékre történő** módosítását szükséges kezdeményezni a Fővárosi Önkormányzatnál.

## B) jelű területegység:

A tervezési területen belül a Soroksári út – Vágóhid utca – Nádasdy utca – Máriássy utca által határolt területen található ingatlan Vi-2: 3.5 (2.5+1.0) jelű Intézményi jellemzően szabadonálló beépítésű terület FRSZ-ben meghatározott területegység.

A területen a jelenleg hatályos KSZT a területen az alábbi három építési övezetet határozza meg:

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	beépítés módja	legkisebb kialakítható terület	közterület felőli legkisebb szélesség	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöld-feületi mérték	min.	max.
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
I-IX-05	SZ	10000		50	2,5	35		16,0
I-IX-10	Z	3000		50	4,0	35	13,5	22,0
I-IX-23	Z	2500	-	50	3,0	30	18,0	26,5



Az I-IX-23 jelű övezetek területeinek beépítése jelenleg már folyamatban van, a jelenleg hatályos mutatók az FRSZ sűrűségi mutatói alapján biztosíthatók, ugyanakkor az is egyértelműen kijelenthető, hogy a terület környezetében lévő hasonló városszerkezeti adottságú egységekre, melyeken igen sok magas színvonalú fejlesztés megvalósult illetve folyamatban van az FRSZ az általános sűrűségi mutató vonatkozásában 0.75 értékkel magasabb mutatót állapít meg.

A Budapest, Soroksári út 58 sz., 38021/34 helyrajzi számú ingatlan fejlesztése során az ingatlan tulajdonosa az alábbi kéréssel fordult a Ferencvárosi Önkormányzathoz, miután részletesen megvizsgálták a terület fejlesztési lehetőségeit, és céljuk, hogy a területen rendkívül magas színvonalú fejlesztés jöhessen létre Ferencváros Önkormányzatával szorosan együtt működve

A tulajdonos vállalja, hogy

- a készülő új Kerületi Szabályozás készítésében részt vesz a megfelelő, jelenlegitől eltérő szabályozási struktúra kialakítása érdekében
- elkészíti a szükséges örökségvédelmi tanulmány elkészítését, (a szakvélemény készítése folyamatban van) tekintettel arra, hogy a területen fővárosi védett épületek vannak, és ezek építészeti értékét a beruházás során a tanulmány tartalmának megfelelően meg kívánják őrizni

valamint az alábbi kérelemmel fordult a Ferencvárosi Önkormányzathoz:

- a készülő új szabályozás során – annak elkészítésével párhuzamosan - a terület magas színvonalú és optimális beépíthetősége érdekében, a környező területekhez közel hasonló mértékű beépítésre nyíljon lehetőség azáltal, hogy a jelenlegi Vi-2: 3.5 (2.5+1.0) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület FRSZ-ben meghatározott területegység **sűrűségi mértékének Vi-1: 4.5 (3.0+1.5) jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú területfelhasználási egységbe történő eseti módosítását** a Ferencvárosi Önkormányzat kezdeményezze a Fővárosi Önkormányzatnál (a környező területegységek beépítési paraméterei az általános sűrűségi értékre vonatkozóan ennél jelenleg még magasabbak)
- a területre az FRSZ 3. sz mellékletének egyes területek beépítési magassága és magasépítmények kijelölt területek c. tervlapja Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategóriát jelöl), mely szerint a (2) A III. kategóriába sorolt, új beépítésű területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem haladhatja meg az egymással szemközti utcai homlokzatok közötti távolság értékét, ha a KÉSZ-ben

a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és

b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja

Ezen paraméterek ez ingatlan magas színvonalú fejlesztését és a megfelelő építészeti kialakítást jelentősen korlátozzák, ugyanakkor a területtel (közterületekkel elválasztva) a fővárosi terv magasépítmények számára igénybe vehető területeket jelöl 65,0 méteres magassággal, mely alapján a területen javasolt olyan magasház építésére kijelölt terület létesítése **ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter**, ennek módosítására vonatkozóan is érkezett a tulajdonos részéről kérés az érintett ingatlanra vonatkozóan (sárgával jelzett terület)



- a fejlesztés megvalósítása során a tulajdonos vállalja, hogy Ferencváros Önkormányzatával a településrendezésről szóló megállapodást megkötö

**C) jelű területegység:**

Soroksári út – Pápay István utca – Vaskapu utca – Tóth Kálmán utca magassági szabályozása (68. tömb)



jelenlegi állapot



hatályos KSZT

A területen a jelenleg hatályos KSZT a területen az alábbi két építési övezetet határozza meg:

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	beépítés módja	legkisebb kialakítható terület	közterület feletti legkisebb szélesség	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöld-feületes mérték	min.	max.
							építmény-magassága	
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
I-IX-08	Z	1500		50	3,5	20		18,0
I-IX-11	Z	1500		50	3,5	20		24,0

A területre az FRSZ 3. sz mellékletének egyes területek beépítési magassága és magasépítmények kijelölt területek c. tervlapja egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategóriát jelöl), mely szerint a III. kategóriába sorolt, új beépítésű területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem haladhatja meg az egymással szemközti utcai homlokzatok közötti távolság értékét, ha a KÉSZ-ben

- a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és
- b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja

Mint az a fenti térképen látszik, a területen belül az MTA Vaskapu utca felőli épülete megépült, a soroksári út 44. szám alatt a SKANSKA beruházásában irodaépület épül. A fenti FRSZ szerinti „Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület” jelölés elsődlegesen ezen telkek fejleszthetőségére vonatkozott 2014-ben, ugyanakkor érinti az I-IX-08 jelű övezetbe sorolt két telket, melyek kizárólag zárt sorú beépítéssel építhetők be, az egyik telek határán 29 métert meghaladó, a másik telek esetében 24,0 méter magasságú tűzfalhoz csatlakozóan. Az FRSZ-ben meghatározott párkánymagassági kategória előírásai jelen esetben a kialakult beépítés és a meglévő közterületek szélessége alapján gyakorlatilag nem teszi lehetővé a két telek beépítését, az utcai 1:1-es légtérarány betartása mellett.



Fentiek alapján szakmailag indokolt az alábbi térképen ábrázolt terület egységen a III. párkánymagassági kategória megszüntetése.

FRSZ 3. sz mellékletének egyes területek beépítési magassága és magasépítmények kijelölt területek c. tervlapja



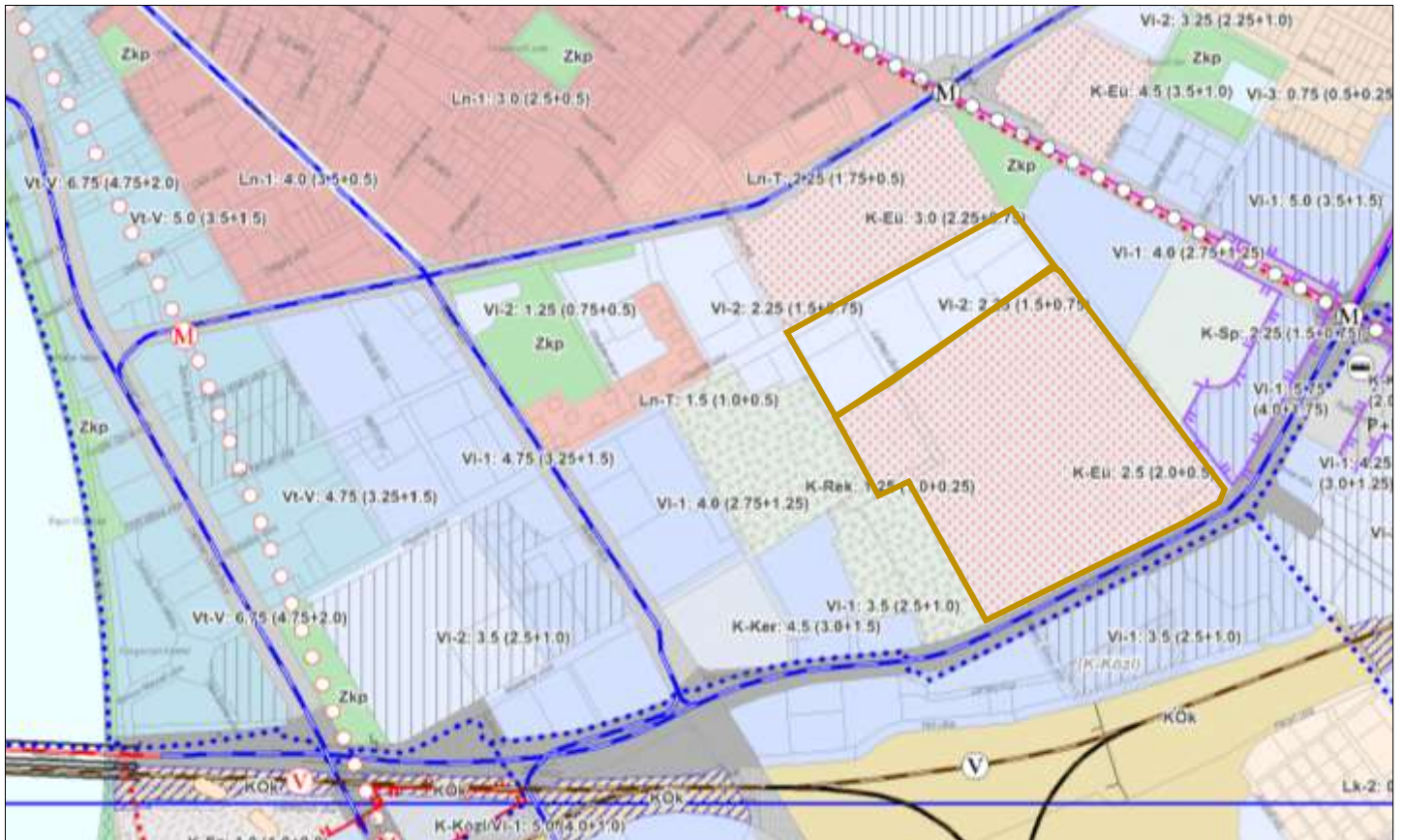
**A teljes tervezési terület fentiekben leírt áttekintő és eddig elkészült vizsgálata alapján a területen a beépítési sűrűségek növelésének, és a magassági kategóriákra vonatkozó változtatási szándékoknak a tervezett fejlesztések esetében szakmai akadályja nincs.**

Fentiek a Ferencvárosi Önkormányzat eddigi településfejlesztési elhatározásaival szakmailag összhangban vannak, ezért javaslom, hogy az Önkormányzat az eseti módosítás kezdeményezésére vonatkozóan döntést hozzon.

## **2) Eseti módosítás kezdeményezése a Szent László kórház területére és környezetére vonatkozóan**

A Szent László Kórház területét nem tartalmazza a jelenleg folyamatban lévő fenti szabályozási terv készítése, ezt egy következő lépésben lehet elindítani.

Ugyanakkor a fentiekben már ismertetett **Egészséges Budapest Program - Dél-pesti Centrum Kórház fejlesztése** távlatban szükségessé teszi, hogy mind a Szent László kórház területén meghatározott K-Eü: 2.5 (2.0+0.5) jelű Különleges Egészségügyi terület FRSZ-ben meghatározott terület egység, mind a Vágóhid utca felé eső Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület sűrűségi mértékét a tervezett beruházás megvalósítását lehetővé tévő paraméterekre módosuljanak.



Javasolt paraméterek az FRSZ módosítása során:

**K-Eü: 4.0 (3.0+1.0)** jelű Különleges Egészségügyi területegység

**Vi-2: 4.0 (3.0+1.0)** jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területegység

### 3) Eseti módosítások megerősítése a korábbi önkormányzati döntésekre vonatkozóan

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Ferencvárosi Önkormányzat településfejlesztési elhatározásaival és „Belső Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzatával kapcsolatosan eddig hozott határozataival összhangban, *Budapest Főváros IX. kerület „Belső Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat – TSZT- FRSZ kivonata, módosítási javaslatról* szóló anyag, valamint a *Budapest Főváros IX. kerület „Középső Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat – TSZT- FRSZ kivonata, módosítási javaslatról* szóló anyag alapján 2016. május 19-i ülésén az alábbi határozatot hozta:

határozat száma: **167/2016. (V.19.) sz.**

- a) kezdeményezte a jelenleg hatályos Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet ( a továbbiakban: FRSZ) eseti módosítását az FRSZ 1. mellékletében előírt beépítési sűrűség érték módosítására vonatkozóan az alábbiak szerint: Budapest, IX. ker. BELSŐ-FERENCVÁROS (Közraktár utca – (37061/8) hrsz-ú 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) területén az FRSZ-ben jelölt: Vt-V területfelhasználási egységre vonatkozó hatályos sűrűségi érték módosítása 5.0 (3.5+1.5) értékre
- b) felhatalmazta a Polgármestert, hogy a Főváros felé a módosításhoz a kerület részéről szükséges intézkedéseket megtegye

Ugyanebben a határozatában:

- a) kezdeményezte a jelenleg hatályos Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet ( a továbbiakban: FRSZ) eseti módosítását az FRSZ 1. mellékletében előírt beépítési sűrűség érték módosítására vonatkozóan az alábbiak szerint: Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) területén az FRSZ-ben jelölt sűrűségi értékekre vonatkozóan : a Vt-V területfelhasználási egységre vonatkozóan 5.0 (3.5+1.5) értékre, az Ln-1 területfelhasználási egységre vonatkozóan 4.0 (3.0+1.0) értékre és az Ln-T területfelhasználási egységre vonatkozóan 2.5 (2.0+0.5) értékre.
- b) felhatalmazta a Polgármestert, hogy a Főváros felé a módosításhoz a kerület részéről szükséges intézkedéseket megtegye

Az Ln-1 terület egység vonatkozásában a terv elkészültekor véglegesített számítások alapján a paraméterek módosítására már nem volt szükség.

Fenti módosítási javaslatok a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztályával egyeztetésre kerültek, azokat a készülő FRSZ módosításba a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. tervezői beemelték, szakmai ellenvetés nem volt.

A fenti két jelenleg hatályos KÉSZ rendeletének megalkotása során a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete külön határozatokban erősítette meg, hogy továbbra is fenntartja mindazon döntéseit, melyeket a Kerületi Építési Szabályzatok készítése során a jelenleg hatályos Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) az FRSZ 1. sz. mellékletében előírt beépítési sűrűség értékek módosítására vonatkozóan hozott és egyben úgy döntött, hogy a Kerületi Építési Szabályzatokban a fővárosi tervek jóváhagyását követő jogharmonizáció után az új paramétereket kell alkalmazni.

#### 4) Az FRSZ 6. számú mellékletében szereplő párkánymagasságok meghatározására vonatkozó mutatók változásának kezdeményezése

Az Fővárosi Rendezési Szabályzat jelenlegi hatályos melléklete a megengedett legnagyobb párkánymagasságokról az alábbi mutatókat tartalmazza:

6. melléklet az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelethez

A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékek és egyes feltételek

terület	a közterület átlagos szélessége = sz	utcai légtérarány	a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem lehet magasabb, mint
	(m)		(m/m)
I. párkánymagassági kategória	sz < 10 m	1,7	16,0
	10 m ≤ sz < 12 m	1,6	17,0
	Pesten: 12 m ≤ sz	1,5	24,0
	Budán: 12 m ≤ sz < 20 m		21,0
	Budán: 20 m ≤ sz		24,0
II. párkánymagassági kategória	sz < 12 m	1,5	15,0
	12 m ≤ sz < 21 m	1,25	21,0
	21 m ≤ sz	-	21,0

Az FRSZ 2016. márciusában elkészült és a kerület részére egyeztetési anyagként megküldött tervezett módosítása a fenti melléklet alábbi módosítását tartalmazza:

3. melléklet a ..../2015. (...) önkormányzati rendelethez

6. melléklet az 5/2015. (II.16.) Föv. Kgy. rendelethez  
A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékek és egyes feltételek

	A	B	C	D
1	terület	a közterület átlagos szélessége = sz	utcai légtérarány	a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem lehet magasabb, mint
2		(m)	(m/m)	(m)
3	I. párkánymagassági kategória	sz < 10 m	1,7	16,0
4		10 m ≤ sz < 12 m	1,6	17,0
4		Pesten: 12 m ≤ sz	1,5	24,0
6		Budán: 12 m ≤ sz < 20 m		21,0
7		Budán: 20 m ≤ sz		24,0
8	II. párkánymagassági kategória	sz < 12 m	1,6	17,0
9		12 m ≤ sz	1,5	21,0
10				

A tervezett módosítás a II. párkánymagassági kategória vonatkozásában a C oszlopban szereplő értékekre vonatkozik, ezek alapján Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2016. (XI.22.) rendelete a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról úgy került jóváhagyásra, hogy a tervdokumentációban már szerepelt a tervezett módosításokat tartalmazó K-1/2 tervlap, melyeket - az előző pontban leírtakhoz hasonlóan a fővárosi tervek módosításának jóváhagyását követő jogharmonizáció után lehet alkalmazni.

Jelenlegi információink szerint **a fővárosi tervek módosítására vonatkozóan még mindig nincs konkrét határidő**, így szükséges a korábbi döntések megerősítése és a folyamatok újbóli megindítása is, valamint az FRSZ 6. mellékletének táblázatában szereplő értékek módosításának kezdeményezése, mivel a jelenleg hatályos új jogszabályok alapján a Fővárosi Önkormányzatnak az eseti módosítási kérelmeket a jogszabályban meghatározott határidőn belül megfelelő indoklással el kell utasítania, vagy az eseti módosításra vonatkozó eljárást le kell folytatnia és döntést kell hoznia. Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztés alapján a Ferencvárosi Önkormányzat eddigi településfejlesztési elhatározásaival összhangban az eseti módosítások kezdeményezésére vonatkozó döntéseket meghozza.

Budapest, 2017.04.11.

**dr. Bácskai János polgármester megbízásából**

**Szűcs Balázs főépítész s.k.**

## Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Ferencvárosi Önkormányzat településfejlesztési elhatározásaival összhangban, valamint a jelen előterjesztés tartalma alapján úgy dönt, hogy:

- a) kezdeményezi a jelenleg hatályos Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) eseti módosítását a területfelhasználási egység valamint az előírt beépítési sűrűség érték módosítására vonatkozóan az alábbiak szerint:

**Budapest, IX. ker. Szent István kórház területére** a hatályos FRSZ-ben meghatározott K-Eü: 3.0 (2.25+0.75) jelű Különleges Egészségügyi terület területfelhasználási egység területére vonatkozóan az alábbi tartalommal:

**K-Eü: 4.5 (3.5+1.0) értékre történő** módosítását

- b) kezdeményezi a jelenleg hatályos Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) valamint a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) sz. határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) eseti módosítását a területfelhasználási egység valamint az előírt beépítési sűrűség érték módosítására vonatkozóan az alábbiak szerint:

**Budapest, IX. ker. Soroksári út – Vágóhid utca – Nádasdy utca – Máriássy utca** által határolt területen található a hatályos TSZT-ben és az FRSZ-ben meghatározott Vi-2: 3.5 (2.5+1.0) jelű Intézményi jellemzően szabadonálló beépítésű terület egység területére vonatkozóan az alábbi tartalommal:

**Vi-1: 4.5 (3.0+1.5) jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú területfelhasználási egység**

Ugyanezen területen az FRSZ 3. sz mellékletének egyes területek beépítési magassága és magasépítmények kijelölt területek c. tervlapja Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület III. párkánymagassági kategória törlését és az V. pontban meghatározott Magasépítmények számára igénybevehető területek közül a „Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasbb pontja 45,0 méter” kategória alkalmazását

- c) kezdeményezi a jelenleg hatályos FRSZ eseti módosítását az FRSZ 3. sz mellékletének egyes területek beépítési magassága és magasépítmények kijelölt területek c. tervlapján jelölt egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület III. párkánymagassági kategória törlését a Soroksári út – Pápay István utca – Vaskapu utca – Tóth Kálmán utca által határolt területen belül. (68. tömb)

- d) kezdeményezi a jelenleg hatályos FRSZ eseti módosítását a területfelhasználási egységek valamint az előírt beépítési sűrűség értékek módosítására **a Szent László kórház területére és környezetére vonatkozóan** az alábbiak szerint:
- da) a hatályos FRSZ-ben meghatározott K-Eü: 2.5 (2.0+0.5) jelű Különleges Egészségügyi terület területfelhasználási egység területére vonatkozóan:  
**K-Eü: 4.0 (3.0+1.0) értékre történő** módosítását.
- db) a Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület területfelhasználási egység területére vonatkozóan:  
**Vi-2: 4.0 (3.0+1.0) értékre történő** módosítását.
- e) megerősíti és fenntartja **167/2016. (V.19.) számú határozatát**, melyet a „BELSŐ” és „KÖZÉPSŐ” Ferencváros Kerületi Építési Szabályzatok készítése során a jelenleg hatályos FRSZ 1. sz. mellékletében előírt beépítési sűrűség értékek eseti módosítására vonatkozóan hozott, és egyben kezdeményezi az eseti eljárások megismétlését
- f) kezdeményezi a jelenleg hatályos FRSZ. 6. mellékletében szereplő II. párkánymagassági kategória utcai légtérarányaira vonatkozó mutatók módosítását az alábbi tartalommal:
- közterület átlagos szélessége kisebb, mint 12,0 méter: 1,6
  - közterület átlagos szélessége nagyobb vagy egyenlő, mint 12,0 méter: 1.5
- g) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata felé a módosítása érdekében a szükséges intézkedéseket megtegye.
- h) a .../2017. sz. előterjesztés mellékletét képező a Budapesti Húsnagykereskedelmi Közös Vállalat és az önkormányzat közötti megállapodást tervezetként elfogadja, és felhatalmazza a Polgármestert a végeleges megállapodás aláírására.

*Felelős: dr. Bácskai János polgármester*

*Határidő: 2017. május 20.*