



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-39/2020.

ELŐTERJESZTÉS

**A Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság
2020. január 28-i ülésére**

Tárgy: Tájékoztató a szintterületi mutatók megemelkedéséről

Előterjesztő: Szűcs Balázs főépítész

Készítette: Szűcs Balázs főépítész

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bodrogai Tamás s. k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

X



**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉS**

1092 Budapest, Bakáts tér 14.
telefon: 06-1-217-0951 • fax: 06-1-217-6541
e-mail: foepitesz@ferencvaros.hu • www.ferencvaros.hu

Tisztelt Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság!

Ferencváros rehabilitációs területén az elmúlt három évtized alatt a fejlesztések egyes tömbökben teljes mértékben megvalósultak, egyes területeken pedig folyamatban vannak, amit jól mutat a kilencedik kerület horizontját évek óta uraló építési daruerdő. Történt ez a már szerencsére feledésbe merülő 2008-as gazdasági és ingatlanválság ellenére: öt éve még legmerészebb álmainkban sem gondoltuk volna, hogy fognak szárnyalni a fővárosi ingatlanárak.

Ferencváros főépítészeként hittem a gazdasági csodában, ami ma újból visszaadja azt a lendületet a kerületnek, amelynek köszönhetően öt év óta folyamatosan havonta kb. 80 lakás épült meg, havonta kb. 500 m² új zöldfelület létesült. És közben megépült Magyarország legnagyobb irodaháza, döntés született a legnagyobb centrumkórház, a legcivilibb vízparti stadion, egy multifunkciós megacarnok és a Kálvin térig vezető H6-H7 HÉV építéséről. Új Duna hidak és a jövő diákvárosának és megújuló József Atilla-lakótelep tervei készülnek, régi örökségeink újulnak meg sorra az Iparművészeti Múzeumtól a Bakáts téri templomig, hamarosan egyetemi campusok töltik meg a megüresedett belvárosi műemlék palotákat. Az önkormányzat erején felül – a megfogyatkozott pályázati lehetőségek és válságok dacára – évente rehabilitálja a még menthető eklektikus díszes lakóházait. Ezt a ferencvárosi erőfeszítést ismerte fel a FIABCI nemzetközi ingatlanszakma: arany fokozatú világdíjjal jutalmazta másod ízben a mindig megújulásra képes ferencvárosi városrehabilitációt. A nemzetközi hír nyomán építész- és diákcsoportok ismerik meg mindazt a hétköznapi csodát

az idilli madárcsicsergés néhány lépésre a Nagykörút zajától lebetonozott sötét udvarok helyén kialakított napos önkormányzati közös zöld tömbbelsőben leírhatatlan élmény,

amit feltűnés nélkül épít itt egy maréknyi városfejlesztő csapat. Így készítettem elő lelkes kollégáimmal többek között a Középső-Ferencváros rehabilitációs területére (40 tömbre) vonatkozó a 2000-es évek elején készült korszerűtlen Kerületi Szabályozási Tervet leváltó modern, de értékmegőrző Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ) az új Fővárosi Rendezési Szabályzattal (FRSZ) összhangban.

A polgármester nevében, a főépítész mindig az aktuális városvezető vízióit hivatott formába önteni és megvalósítani és ekként jegyzem valamennyi városfejlesztéssel foglalkozó képviselő-testületi előterjesztésemet. Sikerral, hiszen Ferencvárosban párhovatarozás nélkül szinte egyhangú szavazattöbbséggel támogatták elképzeléseimet a városrehabilitációval kapcsolatban, amely transzparens, minden fórumot megjárt terv alapján folyamatosan épül és változik a kerület, tömbről tömbre – vállalkozók és az önkormányzat együttes tevékenységével – kerültek a fejlesztések végrehajtásra.

Az új KÉSZ-ek készítéséről Ferencváros Képviselőtestülete dönt, a tervezés alapvető célja az az alábbi volt:

„A tervezési munka tartalma és célja az elavult KSZT-k aktualizálása és az új jogszabályi környezetnek való megfeleltetése az eddigi fejlesztési célok megtartásával.

Egyrészt, mivel a múltban elfogadott szabályozási tervek a legalább tíz évvel korábbi állapotokat ábrázolják és az akkori állapot szerint rögzítik a szabályozási elemeket, időszervé vált a tervek tartalmi elemeinek aktualizálása, a meglévő és az időközben megépült épületállomány, az átépült és újonnan kialakításra került zöldfelületek vizsgálata és dokumentálása, az alaptérképi elemek felülvizsgálata és aktualizálása, a változások átvezetése, részletesen felül kell vizsgálni továbbá a korábbi terv szerint meglévő, megtartandó épületállományt is.

Másrészt – tekintettel az időközben megváltozott jogszabályi környezetre - az új szabályozás tartalmilag meg kell feleljen

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

Fentiek alapján lépett hatályba valamennyi új KÉSZ, mely minden tekintetben megfelel a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) **fővárosi szinten meghatározott beépítési sűrűségi mutatóknak (a fogalom NEM azonos a szintterületi mutatóval!)** is: <https://geoportal.budapest.hu/varosrendezes/frsz/>

Az 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) szerint a beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.

A beépítési sűrűség tehát új viszonyszám, amelyhez felmérések és bonyolult igazoló matematikai számítások készültek a tervezés során. A mutatónak fővárosi szinten általánosan megemelésének indokai hogy a korábbi kerületi szabályozási tervekben biztosított fejlesztési lehetőségek a **kártérítési pereket megelőzően** ne csorbuljanak illetve, hogy a hosszútávú **fenntarthatóság jegyében** a kiválóan közművesített területeken **az infrastrukturális kapacitások nem legyenek alulhasznosítva**. Kerületünket nézve az új fővárosi besorolások lényeges változást a történeti városrészek területén nem, de a Haller utcán túl fekvő területeken lényeges tartalékokat hoztak.

A KÉSZ-ek a jogszabály szerint teljes eljárásban készültek, mind az előzetes mind a közbeni szakmai véleményezés lezajlott, a honlapon közzétételre kerültek, az állami főépítész (korábbi kerületi főépítész) záró szakmai véleményeit megadta, a tervekkel kapcsolatosan sem jogszabályi sem szakmai kifogás nem merült fel az egyeztetések során, a képviselő-testületi ülésen sem hangzott el alapvető bírálat.

A megemelt beépítési sűrűség következtében megemelt szintterületi mutató az építési telkek felértékelődéséhez vezet, így valamennyi érintett beruházóval az új KÉSZ-ekkel párhuzamosan együttműködési megállapodásokat hagyott jóvá Ferencváros Képviselőtestülete, amelyből sok százmillió forint fejlesztési célú bevétele származott önkormányzatunknak. Ezen tartalékok elköltése pl. óvodaépítés céljára még várat magára.

Budapest, 2020. január 20.

Tisztelettel:

Szűcs Balázs s. k.
főépítész