



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 111/2016.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2016. május 19-i ülésére

Tárgy: Budapest Főváros IX. Kerület, Belső-Ferencváros és Középső Ferencváros Kerületi Építési Szabályzatainak készítése kapcsán a fővárosi TSZT (Településszerkezeti Terv) és FRSZ (Fővárosi Rendezési Szabályzat) eseti módosítása iránti kezdeményezés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából Szűcs Balázs főépítész

Készítette: Szűcs Balázs főépítész

Előzetesen tárgyalja: VVKB (2016. május 18.)

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

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

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

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

- **„Belső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzata**

A „Belső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzatának készítése során 2015 november és decemberében a tervezés első ütemében elkészültek a területre vonatkozó pontos területszámítások a meglévő állapot, a jelenleg hatályos Kerületi Szabályozási Terv és az új fővárosi tervekben meghatározott mutatók alapján és azok összehasonlításával.

A vizsgálatokból egyértelműen kiderült, hogy a Fővárosi Rendezési Szabályzat által a területre megállapított paraméterek Vt-V: 4.75 (3.25+1.5) **nincsenek összhangban a területre vonatkozó hatályos KSZT tartalmával, továbbá a terület egy részén a kialakult állapottal sem.**

A Fővárosi Önkormányzat az FRSZ jóváhagyásakor azzal egyidejűleg a jóváhagyott tervek **2015. december 31-i határidejű felülvizsgálatról** is döntött, ennek egyik oka pontosan az FRSZ gyakorlati alkalmazása során felmerülő problémák megoldása volt.

A vizsgálati dokumentáció és alátámasztó számítások alapján Irodánk azonnali egyeztetést kezdeményezett a Főpolgármesteri Hivatallal 2015. decemberében és jelezte az eltérést valamint kezdeményezte, hogy az **FRSZ paramétereinek módosítása a folyamatban lévő felülvizsgálatban szerepeljen.**

A kerület részéről az Állami Főépítész asszonnyal is folytattunk a tárgyban egyeztetést. Az egyeztetésre megküldött dokumentáció készítését megelőzően - személyes egyeztetést folytattunk a főpolgármesteri hivatal képviselőivel valamint a BFVT Kft. tervezőivel, akik szakmailag egyetértettek azzal, hogy – mivel a Fővárosi Önkormányzat sem a kialakult állapot minőségi fenntartását, sem a tervbe vett fejlesztéseket nem kívánta redukálni az FRSZ-ben - **a módosítás indokolt**, és egyben ígéretet tettek arra, hogy a szükséges módosítás az FRSZ folyamatban lévő felülvizsgálatába bekerül.

A kerület részéről történt újbóli hivatalos megkereséseket követően a főpolgármesteri hivatal a FPH059/267-15/2016 ikt. számú levelében egyértelműen jelezte, hogy az FRSZ felülvizsgálatának keretében:

„Az előzetes tájékoztatási szakaszban jelzett – és fenti iktatószámú levelükben megismételt – kérésüknek megfelelően a tervezéssel megbízott BFVT Kft. a tervekben szereplő értékeket módosította.”

Erre vonatkozóan 2016. január 22-én kelt, 000628/216 ikt. sz. levelében a tervező BFVT Kft. a kerületet, **rajzi melléklet megküldésével együtt** tájékoztatta.

Ezek alapján értelemszerűen – **mivel a terv a jelenlegi mutatók alapján nem készülhetett volna el úgy, hogy a jelenleg hatályos tervvel és a meglévő állapottal ne legyen ellentét** - a Kerületi Építési Szabályzat egyeztetési dokumentációja a már megküldött rajzokon módosított, de a még nem hatályos értékeket tartalmazza.

Arra vonatkozóan, hogy az FRSZ folyamatban lévő felülvizsgálata alapján a kerületi rendeletalkotáshoz szükséges fővárosi módosítás mikor kerül elfogadásra, a Főpolgármester-helyettes úr februári keltezésű levelében még nem tudott nyilatkozni.

A „Belső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat egyeztetési dokumentációja az államigazgatási egyeztetési eljárásra vonatkozó jogszabályban meghatározott módon a egyeztetésben résztvevő szakhatóságok részére 2016. március 3-án megküldésre került.

A vonatkozó 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (4)-(5) bekezdésére való hivatkozással a Fővárosi Önkormányzat véleményét FPH059/267-31/2016 iktatószámú levelében küldte meg Polgármester úr részére.

Az ebben foglaltak alapján a Fővárosi Önkormányzat az alábbi véleményt adta:

„A rendelettervezet Területfelhasználás, övezeti besorolás című 7. § (2) bekezdés a) pontjában **nem a jelenleg hatályos Budapest Főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ)** 1. mellékletében előírt **beépítési sűrűség** értékek kerültek rögzítésre. Az alátámasztó munkarész 4. Területszámítások című fejezetében a hibás beépítési sűrűség értékek képezik a számítások alapját, ezért a normaszövegben szereplő építési övezeti határértékek is ez alapján kerültek meghatározásra. Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros településszerkezeti terve (a Továbbiakban: TSZT 2015) és az FRSZ felülvizsgálata során várhatóan a kívánt értékekre emelkednek a sűrűségi értékek, azonban a jelen tervben ezen értékek még nem alkalmazhatók. Az építési övezeti határértékek átszámítása szükséges a Vt-V területfelhasználási egységre vonatkozó 4.75(3.25+1.5)-es, **hatályos sűrűségi érték** alapján, ennek megfelelően az alátámasztó munkarész is átdolgozandó.”

A véleményre vonatkozóan Irodánk és Polgármester úr is jelezte a Főváros felé a fenteikben leírtakból adódó problémákat és egyben tájékoztatást kértünk arra vonatkozóan, hogy az FRSZ módosítása mikor kerül a Fővárosi közgyűlés elé megtárgyalásra.

A „Belső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat egyeztetési eljárásának véleményezési szakasza lezárult, a szakmai véleményekben foglalt észrevételek megválaszolása folyamatban van, az egyeztetési eljárás lezárását követően a rendelet a Képviselőtestület elé kerülhet megtárgyalásra a közeljövőben, ehhez azonban szükséges a Fővárosi Önkormányzat azon döntése, mely az FRSZ-ben a hatályos sűrűségi értékek, - mint ahogy azt a Főváros jelezte - „a kívánt értékekre emelkednek”.

A kérdésben ismételten egyeztettünk az Állami Főépítész asszonnyal, aki egyértelműen javasolta a kerület számára, hogy a KÉSZ jóváhagyásához szükséges a TSZT és az **FRSZ eseti módosítását kezdeményezze a Fővárosnál** az erre vonatkozó előzetes nyilatkozatoknak megfelelő tartalommal.

Jelenlegi információink szerint az FRSZ módosításának véleményezési szakasza megkezdődött, de az elfogadásra vonatkozó döntés várható időpontjára vonatkozóan- annak ellenére, hogy a felülvizsgálat határideje 2015. december 31-e volt – nincs érdemi határidő megjelölve.

Az FRSZ eseti módosítását a Képviselőtestület döntése alapján Polgármester úr kezdeményezi a Fővárosi Önkormányzatnál.

Jelen előterjesztés mellékletét képező módosítási javaslat megegyezik azon rajzi melléklet tartalmával, melyet a főpolgármesteri hivatal levelében foglaltaknak megfelelően 2016. január 22-én kelt, 000628/216 ikt. sz. levelében a tervező **BFVT Kft. a kerület részére megküldött.**

- **„Középső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzata**

Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete településfejlesztési elhatározásaival összhangban az alábbi döntéseket hozta:

- a tervezés során felül kell vizsgálni az **önkormányzati tulajdonú épületállományt** és a tervben jelenleg meglévő, megtartásra javasolt épületállományt
- a bontásra javasolt területeken a **jelenlegi terv tartalmi elemeivel összhangban kell meghatározni a beépítés feltételeit**, az új építési lehetőségeket
- felül kell vizsgálni a terület **parkolási rendszerét**, és ennek függvényében a parkolóházak javasolt elhelyezését
- kiemelt figyelmet kell fordítani további **zöldterületek** megteremthetőségére, a jelenlegi zöldfelületek távlati fenntarthatóságának biztosítására

A készülő új Kerületi Építési Szabályzat lehetőséget és keretet kell biztosítson

- az **eddig folyamatok értékteremtő-értékmegőrző** folytatására
- a **Városrehabilitációs akcióterületen** meghatározott célok megvalósíthatóságának megalapozására
- az új **jogszabályi környezettel** való összhangra, az egyedi eltérések kezelésére
- a jelenlegi hatályos terv **koncepcionális alapelemeinek** fenntartására.

A tervezési munka során a Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt területen 44 tömbre (**több mint 630 telekre az azokat határoló közterületekre**) vonatkozóan készült el mindazon területszámítási vizsgálat, mely alapján az új hatályos fővárosi jogszabályban meghatározott sűrűségi értékek összevethetők a kialakult jelenlegi állapottal és a korábbi tervek hatályos értékeivel.

Ennek keretében meghatározásra és kiszámításra kerültek az ingatlannyilvántartási adatok, térképi mérések és épületenkénti helyszíni bejárás alapján az alábbiak:

- 1) kiindulási adatként az FRSZ-ben meghatározott területfelhasználási egységek alapján történő területszámításhoz a telekterületek és a területegységhez tartozó közterületek
- 2) az egyes épületek beépített területe digitális méréssel
- 3) az egyes épületek szintterület a helyszínelés alapján, melynek során a pinceszintek is beszámításra kerültek
- 4) a területen megépült mélygarázsok parkolászámainak adataiból azok területe
- 5) ezen adatok összesítése tömbönként és területegységenként, hogy a hatályos KSZT paramétereivel és az FRSZ-ben meghatározottakkal összevethetők legyenek

Fenti adatok alapján jelen előterjesztéshez mellékelt anyagban az alábbi összesítő táblázatok szerepelnek tömbökre illetve területfelhasználási egységekre bontva:

- 1) Kiindulási adatok az FRSZ-ben meghatározott területegységek alapján történő területszámításhoz valamint a jelenlegi hatályos KSZT 3. sz. mellékletének összehasonlító vizsgálatához – telekterületek és közterületek:
- 2) A jelenlegi beépített szintterület összesítése és összehasonlítása az FRSZ és a hatályos KSZT mutatóival
- 3) A terület jelenlegi beépítettségének összesítő táblázata és a hatályos KSZT 3. számú mellékletének összehasonlítása
- 4) A jelenlegi állapot, a hatályos FRSZ és a javasolt módosítás összesítése területfelhasználási egységenként

A területen a szintterületek és a parkolósintterületek számítása során

- a folyamatban lévő, megkezdett építkezések,
- az időközben kiadott építési engedélyek és
- a már elbontott üres beépítésre kerülő telkek beépítési adatai még nem kerültek beszámításra.

Összesítő táblázat – jelenleg hatályos FRSZ számításával:

jele							
Vt-V		összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 3.25 bsá m ²	KSZT szerinti tervezett szintterület (hatályos terv melléklete szerinti paraméterek) m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 1.5 bsp m ²
	összesen	236 437	84 961	276 123	198 159	732 db/ 21960 m ²	127 441
Ln-1		összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 2.5 bsá m ²	KSZT szerinti tervezett szintterület (hatályos terv melléklete szerinti paraméterek) m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²
	összesen	1 303 053	573 857	1 434 642	1 256 892	6687 db/ 200 610	286 928
Ln-T		összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 1.75 bsá m ²	KSZT szerinti tervezett szintterület (hatályos terv melléklete szerinti paraméterek) m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²
	összesen	84 922	45 333	79334	83270	0	22 666

Fenti adatok összesítése alapján egyértelműen kijelenthető, hogy a területen eddig a hatályos szabályozási terv kereteinek megfelelően valósult meg a fejlesztés, mindazon elhatározásoknak megfelelően, melyet a terv közel másfél évtizeddel ezelőtt rögzített. (Ezen mutatók a korábban hatályos BVKSZ övezeti paramétereinél lényegesen kisebbek voltak.) A megvalósult beépítés és a KSZT-ben rögzített állapot közötti szintterületi eltérést gyakorlatilag csak a pinceszintek által beszámításra került területek jelentik.

Kijelenthető azonban az is, hogy a jelenleg hatályos FRSZ sűrűségi mutatói -leginkább az Ln-1 területfelhasználási egységre vonatkozóan - a jelenlegi állapotot rögzítik, a jelenlegi szintterületi érték és az FRSZ alapján számolt bsá szintterület közötti cca 130.000 m²-nyi különbség nagyságrendileg nagyjából azonos a még üres telkek és a folyamatban lévő építkezések volumenével, így további fejlesztésre nem biztosít lehetőséget.

A területen az elmúlt másfél évtizedben, a korábbi tervben még megtartásra javasolt épületállomány egy része mostanra elavult, és mint az jelen kivonatos dokumentációban már jeleztük a terület további fejlesztését vélhetően csak **nagyobb arányú befektetői közreműködéssel** lehetséges úgy folytatni, hogy a jó minőségű, rendezett környezetű,

komfortos lakásállomány kialakítása folytatódjon, és a városrész karakterének értékmegőrzése is érvényesüljön. Ugyanakkor rendkívül fontos, hogy **a városrész rehabilitációjának alapcéljai is érvényre jussanak** a továbbiakban is.

További problémát jelent, hogy míg a Vt-V területfelhasználási egység esetében a parkolási sűrűségi mutató 1.5 értéke indokolatlanul túlzott, addig az Ln-1 jelű területfelhasználási egységen belül a parkolási sűrűségi mutató 0.5 értéke rendkívül alacsony, hiszen a rehabilitáció legfontosabb elemei közé tartozik a parkolás korszerű megoldása is.

A Fővárosi Rendezési Szabályzat módosítása során a vizsgálatok és a kerületi elhatározások alapján javasolt módosított értékek:

- **a Vt-V: 5.0 (3.0+1.5) jelű** - Városmagterület terület
a módosítás lehetővé teszi, hogy a tetőtér beépítésének, belső udvarok lefedésének vagy esetleg egyedi esetben épület elbontás után a beépíthetőség megteremthető legyen a jelenleg kialakult városképpel összhangban
- **az Ln-1: 4.0 (3.0+1.0) jelű** - Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület
a módosítás lehetővé teszi a városrész rehabilitációjának az eddigiekkel összhangban történő minőségi folytatását
- **Ln-T: 2.5 (2.0+0.5) jelű** Nagyvárosias, telepszerű lakóterület
a módosítás összhangba hozza a meglévő, kialakult állapotot a tervben szereplő értékekkel

Összesítő táblázat – a javasolt módosított FRSZ számításával:

jele			jelenlegi	módosított		jelenlegi	módosított	
Vt-V		összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 3.25 bsá m ²	FRSZ 3.5 bsá m²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 1.5 bsp m ²	FRSZ 1.5 bsp m²
	össze-sen	236 437	84 961	276 123	297 363	732 db/ 21960	127 441	127 441
Ln-1		összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 2.0 bsá m ²	FRSZ 3.0 bsá m²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²	FRSZ 1.0 bsp m²
	össze-sen	1 303 053	573 857	1 434 642	1 721 571	6687 db/200 610	286 928	537 857
Ln-T		összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 1.75 bsá m ²	FRSZ 2.0 bsá m²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²	FRSZ 0.5 bsp m²
	össze-sen	84 922	45 333	79334	90 666	0	22 666	22 666

Fentiek alapján a Belső-Ferencváros Kerületi Építési Szabályzat jóváhagyásához szükséges, és a hogy a Ferencvárosi Önkormányzat eddigi településfejlesztési elhatározásaival összhangban az eseti módosítás kezdeményezésére vonatkozóan döntést hozzon.

Budapest, 2016. május 12.

dr. Bácskai János polgármester megbízásából

Szűcs Balázs főépítész s.k.

Melléletek:

1. számú melléklet: Budapest IX. Kerület „Belső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat – TSZT- FRSZ kivonata, módosítási javaslat
2. számú melléklet: Budapest IX. Kerület „Középső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat – TSZT- FRSZ kivonata, módosítási javaslat

Határozati javaslatok

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Ferencvárosi Önkormányzat településfejlesztési elhatározásaival és „Belső Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzatával kapcsolatosan eddig hozott határozataival összhangban, valamint a/2016. számú előterjesztés 1. számú mellékletét képező, *Budapest Főváros IX. kerület „Belső Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat – TSZT- FRSZ kivonata, módosítási javaslatról* szóló anyag 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 az FRSZ 1. mellékletében előírt beépítési sűrűség érték módosítására vonatkozóan az alábbiak szerint:

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) területén az FRSZ-ben jelölt: Vt-V területfelhasználási egységre vonatkozó hatályos sűrűségi érték módosítása 5.0 (3.5+1.5) értékre

- b) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Főváros felé a módosításhoz a kerület részéről szükséges intézkedéseket megtegye

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Ferencvárosi Önkormányzat településfejlesztési elhatározásaival és „Középső Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzatával kapcsolatosan eddig hozott határozataival összhangban, valamint a/2016. számú előterjesztés 2. számú mellékletét képező, *Budapest Főváros IX. kerület „Középső Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat – TSZT- FRSZ kivonata, módosítási javaslatról* szóló anyag 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 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) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Főváros felé a módosításhoz a kerület részéről szükséges intézkedéseket megtegye

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: azonnal