



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 142/2016.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2016. január 16-i ülésére

Tárgy: Budapest Főváros IX. ker. Belső-Ferencváros Kerületi Építési Szabályzata - 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § - véleményezési szakasz – javaslat a beérkezett véleményekre vonatkozó válaszok elfogadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából Szűcs Balázs főépítész

Készítette: Szűcs Balázs főépítész

Előzetesen tárgyalja: VVKB (2016.06.15.)

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 minősített **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!

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 38. § - véleményezési szakasza lezárult.

A beérkezett vélemények közül az alábbiakban szerepeltek szakmai illetve jogszabályi alapú észrevételek:

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 4. | Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság | Kp/2938-45/2016/X. |
| 10. | Budapest Főváros Önkormányzata
Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes | Kp/2938-53/2016/X. |
| 11. | Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal
Városépítési Főosztály | Kp/2938-54/2016/X. |
| 12. | Budapest Főváros Kormányhivatala
Építésügyi Osztály – Állami Főépítész | Kp/2938-55/2016/X. |
| 15. | Budapest Főváros Kormányhivatala
Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi
Osztály | Kp/2938-58/2016/X. |
| 19. | Lukács és Vikár Építésziroda – Iparművészeti Múzeum | Kp/2938-62/2016/X. |

A jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező válaszokban a válaszok részletesen ismertetésre kerültek, a 2. és 3. számú mellékletek tartalmazzák észrevételek alapján módosított rendelettervezetet és a Szabályozási Tervet, a 4. számú melléklet pedig a fentiekben felsorolt észrevételeket tartalmazó véleményeket.

A beérkezett vélemények az alábbi három fő kategóriába sorolhatók:

- a) a rendelet előírásaival és a szabályozási tervvel kapcsolatos specifikus szakmai és jogi észrevételek
- b) a rendelet tartalmára, valamint a rendelettel együtt alkalmazandó további jogszabályoknak a rendeletben való szerepeltetésére vonatkozó észrevételek
- c) az elkészült egyeztetési dokumentáció és az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek eltérésére vonatkozóan érkezett észrevételek

ad a) a rendelet előírásaival és a szabályozási tervvel kapcsolatos specifikus szakmai és jogi észrevételek közül gyakorlatilag majdnem minden észrevétel a rendelet szövegének pontosítására és/vagy kiegészítésére vonatkozik (részletesen lásd az 1. sz. mellékletben), mely pontosítások a rendelet tartalmi megváltozását nem eredményezik, hanem elsősorban a meglévő jogszabályokkal történő harmonizációt segítik is rendezik, illetve több ponton felmerült az új jogszabályi környezet alkalmazása során eltérő értelmezés is.

A terv jóváhagyandó munkarészeit érintő módosításokra vonatkozóan az Állami Főépítészeti Irodával személyesen is egyeztetést folytattunk.

ad b) a rendelet tartalmára, valamint a rendelettel együtt alkalmazandó további jogszabályoknak a rendeletben való szerepeltetésére vonatkozó észrevételek:

A rendelettervezet készítése során – mivel egy jelenleg hatályos rendeletet – annak tartalmi előírásával sok tekintetben azonos módon kívántunk átmenetileg megváltozott jogszabályi környezetbe - több helyen felmerült olyan definíció, értelmezés, vagy egyéb jogszabály meglétére történő hivatkozás, mely a vélemények alapján nem szükséges, valamint szerepelt több olyan korábbi előírás is, mely jelenleg már más jogszabály kereteibe tartozik, ezek javításra kerültek.

ad c) az elkészült egyeztetési dokumentáció és az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek eltérésére vonatkozóan érkezett észrevételek:

Az egyeztetési eljárás során a fenti észrevétel jelentett olyan problémát, mely a kerületi építési szabályzat jóváhagyásának akadálya, tekintettel arra, hogy az FRSZ hatályos sűrűségi értékétől annak módosításáig nem lehet eltérni, ennek részletei a Képviselőtestület előtt már ismertek.

E folyamat meggyorsítására vonatkozóan a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete eseti eljárásra vonatkozóan már hozott döntést, melynek során az eljárás megindult, azonban a Főpolgármesteri Hivataltól kapott tájékoztatás szerint a sűrűségi mutatók módosítására vonatkozóan a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott teljes eljárást kívánják lefolytatni, ennek jelenleg sem a gyakorlata, sem a prognosztizálható időtartama nem ismert, a rendeletben meghatározottak pontos betartásával is minimálisan több hónapot vesz igénybe.

Tekintettel arra, hogy a Kerületi Építési Szabályzat készítése 2015 októberében kezdődött és a területen több folyamatban lévő beruházást érint kedvezőtlenül (többek között érintett az Iparművészeti Múzeum felújítása és bővítése), amennyiben az új jogszabály nem kerül mielőbb elfogadásra így ebben a kérdéskörben is egyeztetünk az Állami Főépítésszel.

Az FRSZ és a jelenleg hatályos tervek közötti eltérést elsősorban – mint azt már többször jeleztük – nem eltúlzott fejlesztési igény, hanem az okozza, hogy az OTÉK szerint a szintterületbe beszámítandó

pincék területét a korábbi BVKSZ alapú szabályozási tervek nem tartalmazták, így egy történeti, gyakorlatilag teljes mértékben alapincézett területen ez az eltérés jelenik meg a mutatókban.

Fentiek alapján, tekintettel arra, hogy

- az FRSZ határidőben történő módosítása esetén a rendelet gyakorlatilag júniusban elfogadható lett volna
- ennek kapcsán a területen minden kezdődő és folyamatban lévő beruházás esetében mind a tervezők, mind a beruházók a készülő terv előírásaira vonatkozóan ezt a tájékoztatást kapták
- kiemelten kezelendő a tervezés során az Iparművészeti Múzeum beruházása, melynek terveire szintén szükséges az új rendelet elfogadása
- a rendelet jóváhagyása gyakorlatilag a Fővárosi Önkormányzat döntésének függvénye, melynek időpontja továbbra sem prognosztizálható, ha és amennyiben az eseti módosítás vonatkozásában is teljes eljárást kell lefolytatni, miközben a TSZT/FRSZ módosítás is folyamatban van
- mivel ilyen eseti módosítás még nem történt, így a korábban bevett FSZKT módosítási eljárástól eltérően ennek sem gyakorlata, sem tervi követelményei nem tisztáztak, ez további időbe telik
- **ugyanakkor a jelenlegi egyeztetési folyamat a paraméterek kérdéskörét leszámítva gyakorlatilag lezárható**

a tervezők a teljes területre vonatkozóan ismételten megvizsgálták a jelenlegi és a tervezett paramétereket, összevetve a jelenlegi állapottal és az új rendelet közeljövőben várható alkalmazásának legfrekvenciáltabb helyszíneivel.

Az új épület létesítése esetén tervezett $6.0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$ felső maximális érték – tekintettel arra,

- hogy a beépítetlen telkek száma elenyésző az összes telek számához viszonyítva, ezt az értéket értelemszerűen a párkány- és épületmagasság, valamint a meglévő beépítés esetileg vélhetően specifikálja és adott esetben korlátozza, valamint arra,
- hogy a területen lévő épületállomány jelentős része védett, így érdemi bontással nem kell számolni – nem jelent érdemi eltérést az FRSZ-szel történő összehasonlítás során.

Az FRSZ paramétereinek módosításának kérdésköre valójában a rendelettervezet egyetlen pontján okoz problémát, mely a jelenleg meglévő épületek átépítése, emeletráépítése, bővítése esetében jelentkezik, ennek $4.5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$ mutatója a pincék beszámításával gyakorlatilag teljesen azonos a jelenleg hatályos tervvel, azonban ezen mutatónak a teljes területen történő alkalmazása során az érték meghaladja a hatályos FRSZ értéket.

A rendelettervezetet kiegészítettük **egy olyan előírással** és csatoltuk a kiegészítő számításokat, mely lehetővé teszi, hogy a területen a jelenleg hatályos FRSZ paraméterek összességében átmenetileg alkalmazhatók legyenek és csak a terület azon részén kerüljön sor egy rövidebb átmeneti korlátozásra, mely tömbökben a jelenlegi beépítés meghaladja a 3.0 szintterületi mutató értékét és ahol a kialakult állapot szerint a közeljövőben a meglévő épületek szintterületnövekedéssel járó átépítése nem valószínűsíthető.

Az FRSZ paramétereinek módosítása után a rendelet jogharmonizáció alkalmazásával módosítható.

A jelenlegi meglévő épületek tetőtereinek beépítését, a belső udvarok lefedését ez az FRSZ jóváhagyásáig alkalmazott paraméter nem korlátozza,

21.§ (5) bekezdésének f) pontja

f) legnagyobb általános szintterület:

fa) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a hatszorosát ($6.0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)

fb) a 103, 107, 109, 110, 115, 116, 117, 118, 121, 123, 124, 127, 128 és 129 számú tömbökben a rendelet hatályba lépésének időpontjában meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a négyszeresét ($4.0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)

fc) a 101, 102, 106, 108, 112, 114, 119, 120, 122, 125 számú tömbökben a rendelet hatályba lépésének időpontjában meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a négy- és félszeresét ($4.5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)

fd) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető

Fentiek alapján a Belső-Ferencvárosi Kerületi Építési Szabályzat jóváhagyásához szükséges, hogy a Ferencvárosi Önkormányzat eddigi településfejlesztési elhatározásaival összhangban a fentiek alapján a beérkezett véleményekre adott válaszok elfogadására vonatkozóan döntést hozzon, és annak alapján a módosított véglegesített tervdokumentáció az Állami Főépítész részére megküldésre kerüljön.

Budapest, 2016. június 7.

dr. Bácskai János polgármester megbízásából

Szűcs Balázs főépítész s.k.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Budapest IX. Kerület „Belső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat – válaszok a beérkezett véleményekre
2. számú melléklet: Budapest IX. Kerület „Belső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat – módosított rendelettervezet a beérkezett vélemények alapján
3. számú melléklet: módosított SZ-1 Szabályozási tervlap
4. számú melléklet: észrevételeket tartalmazó vélemények

Határozati javaslatok

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata településfejlesztési elhatározásaival és „Belső Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzatával kapcsolatosan eddig hozott határozataival összhangban, valamint a/2016. számú előterjesztés 1. számú mellékletét képező, *Budapest IX. Kerület „Belső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat – válaszok a beérkezett véleményekre* szóló anyag alapján úgy dönt, hogy:

- 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 Szabályzat - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján lefolytatott - egyeztetési eljárásában beérkezett valamennyi véleményt a/2016. számú előterjesztés 1. számú mellékletét képező válaszoknak megfelelően fogadja el

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 30 nap

- b) továbbra is fenntartja mindazon döntéseit, melyeket a Budapest, IX. ker. BELSŐ-FERENCVÁROS Kerületi Építési Szabályzatának 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 érték módosítására vonatkozóan hozott és egyben úgy dönt, hogy a fővárosi tervek jóváhagyását követően, az új paraméterek alkalmazása érdekében a Kerületi Építési Szabályzat egyeztetését – figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontjában foglaltakra – tárgyalásos eljárásban folytatja le.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: a fővárosi szabályozási tervek hatálybalépését követő 30 nap.