

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2015.(...) számú rendelete**

a 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 terület kerületi szabályozási tervéről szóló
18/2004. (V. 21.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 6. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és 13.§-ban meghatározott feladatkörében eljárva, a 8.§ (2) bekezdés szerinti véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§

(1) A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 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 terület kerületi szabályozási tervéről szóló 18/2004. (V. 21.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 2.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szabályozási tervlap az alábbi területekre vonatkozóan módosul:

- a) a 45. sz., 47.sz., 64.sz., 70.sz., 72.sz. tömbök
- b) a Könyves Kálmán Körút – Gyáli út – Fék utca – Lenkey utca által határolt 49. sz. tömb
- c) a Mester utca – Vágóhid utca – Nádasdy utca tervezett folytatása, 38021/9 hrsz – Máriássy utca által határolt tömb
- d) a Könyves Kálmán körút – Gubacsi út – Máriássy utca – tervezett magánút – Vágóhid utca – Nádasdy utca – Máriássy utca – Mester utca által határolt terület (72. és 73. számú tömbök).”

(2) Hatályát veszti az Ör. 2.§ (3) bekezdése a jelen rendelet 1.§ (1) bekezdés hatályba lépésével.

(3) Hatályát veszti az Ör. 2.§ (4) bekezdése a jelen rendelet 1.§ (1) bekezdés hatályba lépésével.

(4) Hatályát veszti az Ör. 2.§ (9) bekezdése.

2.§

(1) Hatályát veszti az Ör. 3.§ (1) bekezdése.

(2) Az Ör. 3.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A területen nyeles telek nem alakítható ki, kivétel ez alól az I-IX-21, I-IX-22, I-IX-23 és I-IX-24 jelű építési övezetek területe.”

(3) Az Ör. 3.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók, amelyhez a helyi építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalását előzetesen ki kell.”

3.§

(1) Az Ör. 4.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A területen új üzemanyagotöltő állomás nem helyezhető el, a meglévők közül a terven jelöltek átalakíthatók.”

(2) Az Ör. 4.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Ahol a szabályozási terv másként nem jelöli, vagy övezeti előírás nem határozza meg, a terepszint alatti beépítést az új épület alatt kell elhelyezni, a terepszint alatti beépítettség legfeljebb 15 %-kal haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértékét.”

(3) Az Ör. 4.§ kiegészül a következő új (12) bekezdéssel:

„(12) A területen – ott ahol a szabályozási terv építési helyet nem határol le (2.§ (6) f) pont) – a meglévő épület utólagos akadálymentesítése érdekében szükséges építmény (felvonó, rámpa, egyéb építmény) a városépítészeti, építészeti illeszkedés szempontjait figyelembe véve elhelyezhető.”

4.§

(1) Az Ör. 5.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A területen meglévő épület bontása esetén az építési hely határát az övezeti előírások szerint, előírás hiányában a környezethez történő illeszkedés szerint kell értelmezni, illetve meghatározni.”

(2) Az Ör. 5.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az építési helyen kívül lévő épületrészeket csak abban az esetben kell lebontani, ha azt a szabályozási terv az építési engedély feltételeként előírja.”

(3) Az Ör. 5.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A szabályozási tervben előírt „kötelező magassági csatlakozás” esetében a csatlakozó homlokzatok, illetve a párkányok magassága a csatlakozástól mért legalább 3 m-es homlokzat-szakaszon belül legfeljebb 1 m-rel térhet el egymástól. Ennél nagyobb új tűzfal csak az építési övezetre előírt építménymagasság értékének keretei között, a helyi építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalása alapján létesíthető.”

(4) Hatályát veszti az Ör. 5.§ (9) bekezdése.

(5) Az Ör. 5.§ (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A területen az épületek elsődleges rendeltetését kiegészítő-, illetve az épületek működéséhez-, működtetéséhez szükséges toldalék, tároló-építmény nem alakítható ki. Ilyen célra építmény csak az épülettel azonos minőségben és kialakítással, a helyi építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalása alapján létesíthető.”

(6) Hatályát veszti az Ör. 5.§ (13) bekezdése.

(7) Az Ör. 5.§ (18) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(18) Az épületek homlokzatán és tetőzetén légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klíma berendezés valamint fémkémény az utca felől látható, illetve a városképet zavaró módon nem helyezhető el. Az építési hatóság a szabályoknak meg nem felelőek utólagos bontását is elrendelheti.”

5.§

(1) Az Ör. 7.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A környezethez történő illeszkedés módját az építésügyi hatósági eljárás keretében az önkormányzati főépítész, illetve a helyi építészeti-műszaki tervtanács közreműködésével kell meghatározni. Az építésügyi hatósági eljárás előtt legalább egy alkalommal az önkormányzati főépítésszel egyeztetni kell.”

(2) Az Ör. 7.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A településképp védelme érdekében a meglévő építmények átalakítása, bontása, az eredeti homlokzathoz nem illeszkedő utólagos átalakítása, az épület architektúrájától idegen elemek, zavaró vagy igénytelen berendezések, hirdető berendezések eltávolítása elrendelhető.)

(3) Az Ör. 7.§ (9) b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) a közterület felőli földszinti rendeltetési egységek (pl. üzletek) feliratai, hirdető berendezései az épület földszinti homlokzati sávjában, kivételesen a többfunkciós (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, munkahely), városképi szempontból jelentős méretű épület esetében az épület építészeti megjelenésével összehangolt, az épület városképi megjelenésének részét képező és a teljes épületre kidolgozott egységes terv alapján.”

(4) Az Ör. 7.§ (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A Területen DIN A0-es ívméretet (840x1,188 mm) meghaladó méretű felirat, hirdetőberendezés az épületek közterületről látható homlokzatain, tűzfalain, vagy kerítésen, előkertben, valamint fásított köztéren, közkertben, közparkban nem helyezhető el, kivéve az építési terület lehatárolására szolgáló kerítésen meghatározott időszakra, legfeljebb 6 hónapra és az épület részeként kialakított cégfeliratot. A többfunkciós (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, munkahely), városképi szempontból jelentős méretű épület esetében az épület építészeti megjelenésével összehangolt, az épület városképi megjelenésének részét képező és a teljes épületre kidolgozott egységes terv alapján a homlokzat részét képező cégfelirat, címfestés elhelyezhető.”

6.§

(1) Az Ör. 10.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az I-IX-05 jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein elsősorban irodaépületek, intézmények épületei, kulturális intézmények épületei, sportolási célú építmények, kiskereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el. A 38021/7 hrsz-ú telek területén új épület magassága nem haladhatja meg a csatlakozó védett épület(ek) magasságát és legfeljebb 1,0 méterrel lehet kisebb annál. Abban az esetben, ha a csatlakozás előírt módja ellentmondásra vezetne, az új épület magasságát településképi véleményezési eljárás során kell meghatározni.”

(2) Az Ör. 10.§-a (20) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(20) Az építési övezetek jellemzőit a 3. számú táblázat rögzíti.”

(3) Az Ör. 10.§-a (22) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(22) Az I-IX-21 jelű építési övezetbe sorolt zárt sorú beépítési módú terület telkein irodaépületek, intézmények épületei, sport és szabadidőeltöltés létesítményei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők. Az övezet területén az egyes telkeket egymástól elválasztó kerítés nem létesíthető. Az övezetben megengedhető legnagyobb párkánymagasság értéke és helye a szabályozási terven jelölt.”

(4) Az Ör. 10.§-a (23) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(23) Az I-IX-22 jelű építési övezetbe sorolt zárt sorú beépítési módú terület telkein irodaépületek, intézmények épületei, sport és szabadidőeltöltés létesítményei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők. Az övezet területén kialakítandó telekhatárokon az egyes telkeket egymástól elválasztó kerítés nem létesíthető. Az övezetben megengedhető legnagyobb párkánymagasság értéke és helye a szabályozási terven jelöltek.”

(5) Az Ör. 10.§-a kiegészül a következő új (24) bekezdéssel:

„(24) Az I-IX-23 jelű építési övezetbe sorolt vegyes beépítési módú terület telkein

a) irodaépületek, intézmények épületei, sport és szabadidő-eltöltés létesítményei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el;

b) lakóépületek, lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők.

c) Az épületek közterülettel (közúttal, magánúttal, közhasználat céljára átadott területtel, telek közhasználat céljára átadott részével) határos földszinti területein

ca) lakások nem alakíthatók ki

cb) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó- és közcélra alkalmas területet, rendeltetési egységeket kell kialakítani, a garázsok be- és kijáratai és az azokhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségek kivételével

d) az építési hely teljes egészében alapíncézhető (pincegarázs, mélygarázs), az épület kialakításához illeszkedő le- és felhajtó rámpák az előkertben az építési hely határán túlnyúlhatnak.

e) az intenzív zöldtetővel, tetőkerttel fedett belső udvaron parkoló elhelyezhető, kialakítható

f) kerítés nem létesíthető.”

g) a terepszint alatt az építési hely teljes egészében beépíthető, de a legnagyobb terepszint alatti beépítettség ebben az esetben sem haladhatja meg a 80%-ot.

(6) Az Ör. 10.§-a kiegészül a következő új (25) bekezdéssel:

„(25) Az I-IX-24 jelű építési övezetbe sorolt zárt sorú beépítési módú terület telkein irodaépületek, intézmények épületei, sport és szabadidő-eltöltés létesítményei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el.”

(7) Az Ör. 10.§ 3. táblázata kiegészül a következőkét új sorral (I-IX-23 és I-IX-24):

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 zöldfelületi mérték	min.	max.
							építménymagasság a	
m ²	m	%	m ² /m ²	%	m	m		
I-IX-23	Z	1000	-	50	3,0	30	18,0	26,5
I-IX-24	Z	3000		65	3,5	20	-	16,0

7.§

Az Ör. 1. melléklete helyébe jelen rendelet melléklete lép.

8.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Dr. Bácskai János
polgármester

Dr. Nagy Hajnalka
jegyző

INDOKOLÁS

a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2004.(V.21.) KT. rendeletével megállapított 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 Tervének a Könyves Kálmán körút – Gubacsi út – Máriássy utca – tervezett magánút – Vágóhid utca – Nádasdy utca – Máriássy utca – Mester utca által határolt területre vonatkozó módosítása két területi egység esetében vált szükségessé:

1. a Máriássy u. 4-6. (hrs.: 38021/11) alatti tömb ne csak egyetlen építési ütemben, hanem tagolhatóan, ütemezetten is beépíthető legyen, illetve

2. a volt Borjúvásárcsarnok (hrs.: 38025/8) telkén kialakult beépítés a Könyves Kálmán utca mentén kiegészíthető legyen.

1. A MÁRIÁSSY U. 4-6. (HRSZ.: 38021/11) ALATTI TÖMB

A tervezett módosítással a tömb telekalakítással több telekre tagolhatóvá válna, így a teljes tömb beépítésére az önálló telkek szerinti ütemezésben kerülhetne sor, illeszkedve a piaci viszonyokhoz, a társasházak önálló egységként racionálisan kezelhető méreteihez.

A javasolt telekalakítások és a tervezett épületegyüttes megvalósításához a KSZT módosítása szükséges. A KSZT módosításával a tömb területén:

- a kialakítható legkisebb telek területe csökkenne;
- a KSZT szabályozási tervlapján jelölt építési hely módosításával az utcai építési vonalak megtartása mellett a környezet karakteréhez illeszkedő beépítés jöhet létre;
- a párkánymagasság növekszik, ezzel csökken a beépített alapterület;
- a tömb területén létesíthető bruttó szintterület nem változik.

A várható hatások

1. A beépítés intenzitása és mértéke nem változik, többlet szintterület nem létesül.

2. A minimális telekméret csökkentése:

A földhivatali eljárás rendjére vonatkozó jogszabályi változások miatt az építés időtartama alatt a használatbavételi engedély megszerzéséig és az albetétek megnyitásáig nincsen lehetőség a vevők biztosítékként szolgáló széljegy folyamatos fenntartására, mivel csak megnyitott albetétek esetében lehetséges a széljegyről a tulajdoni lapra történő átvezetés, így ezek a kérelmek elutasításra kerülnek.

A fentiek miatt az egy helyrajzi számon (egy telken) épülő évekig elhúzódó több ütemes építkezés, melynek csak a legvégén lehetséges az albetétek megnyitása gyakorlatilag lehetetlenné teszi az épületek ütemezett megépítése során történő értékesítést és ezáltal a megvalósítást is. Az egyes épülettömbök egységes kezelése mellett szükséges, hogy olyan nagyságú ütemek (azaz társasházak) alakuljanak ki a tömbön belül, melyek megvalósítását követően a földhivatali szabályoknak megfelelően lehet társasházat alapítani.

3. A beépítési koncepció a tömb kapcsolódó részein már megépült és kivitelezés alatt álló épületekhez illeszkedik. A jelenleg hatályos beépítési százalék és építménymagasság paraméterek alacsony, nagyobb kiterjedésű épületeket tesznek lehetővé. A javaslat szerint a beépítési százalék csökkentésével és az építménymagasság növelésével karcsúbb, elegánsabb épületek tervezhetőek úgy, hogy a beépítés intenzitása és mértéke változatlan marad.

2. A VOLT BORJÚVÁSÁRCSARNOK (HRSZ: 38025/8) TELKE

Az épületegyüttes Könyves Kálmán körút mentén javasolt kiegészítésének megvalósításához a KSZT módosítása szükséges. A KSZT módosításával a tömb területén:

- az építési hely határa módosul a Könyves Kálmán körút mentén;
- az építési hely módosításával egyidejűleg a megengedett legnagyobb beépítettség a kialakítandó legkisebb zöldfelület változatlanul hagyása mellett 50%-ról 65%-ra emelkedik;
- az építési hely módosításával a környezet karakteréhez illeszkedő, a Könyves Kálmán körút utcaképének városiasabb kialakításával egységesebb beépítés jöhet létre;
- a tervezett kiegészítés a kialakult beépítéshez csatlakozik.

A várható hatások

1. A tervezett beépítés kiegészítésével egységesebb utcakép alakul ki a Könyves Kálmán körút mentén. A Könyves Kálmán körút felőli látvány a Praktiker épületegyüttese és a másik saroktelek (hrs: 38025/9) között „felnýílik” és ezzel a Könyves Kálmán körút utcaképe szabdalttá, szabadonálló karakterűvé válik, gyengítve a körúti karaktert egy olyan szakaszon, ahol a terület közlekedési létesítményei egyébként is szabdalttá teszik a városszerkezetet úgy funkcionális, mint vizuális értelemben.

2. A tervezett beépítési jellemzők ennek megfelelő pontosítására kerül sor, miközben a fejlesztési lehetőségeket korlátozza az elhelyezendő parkolók száma és a volt Borjúvásárcsarnok revitalizált épületének kialakítása, környezetbe foglalása. A tervezett változtatással a tervezett beépítés, a megengedett terhelés nem növekedik.

3. A LURDY-HÁZ REKLÁMFELÜLETEI

A szabályzat a területen általános jelleggel nem teszi lehetővé reklámhordozók elhelyezését az épületek homlokzatain. Ugyanakkor egyes többfunkciós épületek esetében – megfelelő ellenőrzési lehetőségek beiktatásával – indokolt lehet az épület megjelenésével összehangolt reklámhordozók, címfestések és más a gyakorlatban alkalmazott megoldások megengedése. Ehhez a KSZT módosítása szükséges. A KSZT módosításával a területen lehetővé válik a többfunkciós (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, munkahely), városképi szempontból jelentős méretű épületek esetében az épület építészeti megjelenésével összehangolt, az épület városképi megjelenésének részét képező és a teljes épületre kidolgozott egységes terv alapján történő reklám kihelyezése.

4. JOGHARMONIZÁCIÓS JAVÍTÁSOK

A szabályzat hatályba lépése óta megváltozott jogszabályi környezetben indokoltá vált elvégezni a jogszabályok közötti ellentmondások megszüntetését, az előírások összehangolását (településképi vélemény, tervtanács stb.). A 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet alapján már működő eljárások alapján szintén szükségessé vált a jogszabályok közötti átfedések megszüntetése.