

1. számú melléklet: Budapest IX. Kerület „Középső-Ferencváros” Rehabilitációs terület Kerületi Építési Szabályzata – válaszok a beérkezett véleményekre

BUDAPEST. IX. KERÜLET - KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS REHABILITÁCIÓS TERÜLET

Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS ALAPJÁN MÓDOSÍTOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

VÁLASZOK AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS SORÁN BEÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEKRE 2016 OKTÓBER

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § - előzetes tájékoztatási szakasz

1.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	Kp/6876-9/2016/X.	az eljárásban nem kíván részt venni, észrevételt nem tesz
2.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Kp/6876-10/2016/X.	az eljárásban nem kíván részt venni
3.	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	Kp/6876-11/2016/X.	az eljárásban részt kíván venni
4.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	Kp/6876-12/2016/X.	az eljárásban részt kíván venni
5.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	Kp/6876-13/2016/X.	az eljárásban nem kíván részt venni
6.	Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály	Kp/6876-14/2016/X.	az eljárásban nem kíván részt venni
7.	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály	Kp/6876-15/2016/X.	az eljárásban nem kíván részt venni
8.	FORSTER Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ	Kp/6876-16/2016/X.	az eljárásban nem kíván részt venni
9.	KDV Vízügyi Igazgatóság	Kp/6876-17/2016/X.	az eljárásban részt kíván venni
10.	ÁNTSZ Országos Tisztifőorvosi Hivatal	Kp/6876-18/2016/X.	az eljárásban nem kíván részt venni
11.	Budapest Főváros Önkormányzata Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes Városépítési Főosztály	Kp/6876-20/2016/X. Kp/6876-23/2016/X.	az eljárásban részt kíván venni
12.	Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata	Kp/6876-22/2016/X.	az eljárásban részt kíván venni
13.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Kp/6876-24/2016/X.	az eljárásban részt kíván venni
14.	Budapesti Rendőr-Főkapitányság Közlekedésrendészeti Főosztály Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály	Kp/6876-26/2016/X.	az eljárásban nem kíván részt venni
15.	Budapest Főváros Kormányhivatala – Kormány megbízott (ÁNTSZ)	Kp/6876-27/2016/X.	az eljárásban részt kíván venni



314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § - véleményezési szakasz

1.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Kp/6876-33/2016/X.	nincs észrevétel, kifogást nem emel
2.	Budapest Főváros Kormányhivatala – Kormány megbízott (ÁNTSZ)	Kp/6876-34/2016/X.	nincs észrevétel, kifogást nem emel
3.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	Kp/6876-35/2016/X.	nincs észrevétel, kifogást nem emel
4.	Semmelweis Egyetem Műszaki Főigazgatóság	Kp/6876-36/2016/X.	észrevételek
5.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi Osztály – Állami Főépítész	Kp/6876-37/2016/X.	észrevételek
6.	BESÉ Kft.	Kp/6876-38/2016/X.	észrevételek
7.	Budapest Főváros Önkormányzata Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes	Kp/6876-39/2016/X.	észrevételek
8.	KDV Vízügyi Igazgatóság	Kp/6876-40/2016/X.	nincs észrevétel, kifogást nem emel
9.	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	Kp/6876-41/2016/X.	nincs észrevétel, kifogást nem emel

VÁLASZOK AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS SORÁN BEÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEKRE**ad) 3 Semmelweis Egyetem Műszaki Főigazgatóság**

1. A Semmelweis Egyetem tulajdonában illetve kezelésében lévő ingatlanok listáját áttekintettük:
 - 4. tömb: A II. sz. Gyermekgyógyászati Klinika Angyal utca 37-39 (37525/2 hrsz.) telkén az építési hely a jelenleg hatályos szabályozási terv szerint feltüntetésre került, a tervezett szabályozás a jelenleg hatályos szabályozással a beépíthetőség paramétereit tekintve összhangban van
 - a 22-es tömbben az építési hely a jelenlegi szabályozási terv szerint javításra került, a tömbre vonatkozó előírásokat a jelenleg hatályos szabályozással összhangban (beépíthetőség, épületmagasság) egyedi előírásokkal kiegészítettük
 - a felsorolásban jelzett további ingatlanok esetében a tervezett szabályozás a jelenleg hatályos szabályozással összhangban van, illetve pozitív irányba tér el
2. Szabályozási terv és építési övezetek paramétereit:
 - a maximális telekméretet a 4. és 21. számú tömbökben javításra kerültek
 - a 22. tömbre vonatkozóan lsd. fentiek
3. Rendelettervezet:
 - 6. § - a rendelkezés az Állami Főépítésszel egyeztetett formában átírásra került, a tömbönkénti maximális telekméretet javításra kerültek, lsd. fentiek
 - a 8. § (11) bekezdése javításra került
 - a 9. § (2) bekezdésében szereplő két feltétel „együttes” feltétel, ennek értelmezése egyértelmű, mivel két különböző (vertikális és horizontális) síkot határoz meg, a rendeletet pontosítottuk, hogy ez ne okozzon értelmezési problémát
 - 10. § (5) bekezdés javításra került
 - 12. § (4) bekezdés: az előírás a közterületről látható berendezések elhelyezésére vonatkozik, a klímaberendezések lapostetőn elhelyezhetők, amennyiben a közterületről nem látszanak, városképi szempontból további engedély nem támogatható
 - a napelemek, napkollektorok az energetikai korszerűsítések során az épületeken elhelyezhetők (8. §)
 - a gépjárművek elhelyezésére vonatkozóan a meglévő épület bővítése, átalakítására 13. § (3)-(5) bekezdése vonatkozik
 - a bruttó alapterületek javításra kerültek
 - a rendelet 13. §-a az OTÉK 4. számú mellékletében (melyet az esetben kell alkalmazni, amennyiben a helyi építési szabályzat attól eltérően nem rendelkezik) szereplő előírásokhoz képest már jelenlegi formájában is jelentős engedményt tartalmaz (9. pont: igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után egy gépjármű helyezendő el), ennek további redukálása nem indokolt

- a Vt-V/IX-R jelű övezetben az elhelyezhető funkciókat kiegészítettük az egészségügyi létesítményekkel, a 4. sz. tömbben a szabályozási tervlap javításra került
 - a telekhatáron álló tűzfalak kertészeti eszközökkel történő rendezése vélhetően (és általában gyakorlatban) nem vet fel komoly polgári jogi érdeksérelmet, erre vonatkozóan meg lehet egyezni az adott épület tulajdonosaival, a SE jelzése alapján azonban a hivatkozott egyedi előírást töröltük
4. Egyéb észrevétel: a 2. sz. mellékletben a hivatkozott adatot javítottuk (az ingatlan területe helyett az ingatlan helyrajzi száma szerepelt)

ad) 5 BESÉ Kft.

A Thaly Kálmán utca 39. sz., 37187 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérése a tűzfal homlokzatosítására és a PJK terület felé akadálymentes átjárás kialakítására vonatkozóan szakmailag támogatható, jó kezdeményezés, a rendelet egyedi előírásait kiegészítettük.

ad) 4 Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi Osztály – Állami Főépítész

- 9. § (1) bekezdés - a földszinti lakás újonnan nem létesíthető, meglévő lakások megtartására kizárólag azon esetekben kerül sor, amikor a felújítás során valamilyen műszaki vagy gazdasági okból egyéb megoldás nem lehetséges, a bekezdés c) pontját a fentiekkel kiegészítettük.
- 12. § (8) bekezdés - a hivatkozott bekezdés csak a védelem alatt álló épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozik, melyek esetében a Ferencvárosi Önkormányzat szigorúbb feltételeket kíván meghatározni, a földszinti kirakatportálokra a § (7) bekezdése vonatkozik általánosan.
- 15. § - a Kerületi Építési Szabályzat készítése 2016. januárjában kezdődött, annak a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § - előzetes tájékoztatási szakasza, szakági tervezése, szakmai egyeztetése és a tervezés során szükséges bizottsági és testületi döntések meghozatala, valamint a jóváhagyásra kerülő munkarészek elkészítése a településképp védelméről szóló 2016. évi ÉXXIV. tv. hatályba lépését megelőzően történt.
A tv. szövegében egyértelmű, hogy annak végrehajtását és alkalmazását részletesen kormányrendelet fogja meghatározni pl: „a településképp-érvényesítési eszközök alkalmazásának általános szabályait” vagy a 3. § (2) bekezdése szerint többek között „a településképi rendelet (1) bekezdés szerinti településképi követelményeinek részletes tartalmi kereteit - ideértve a helyi építészeti örökség védelmének szakmai szabályait is”, erre vonatkozóan a tv. szövege hét helyen tesz megállapítást.
A hivatkozott kormányrendelet jelen dokumentáció és testületi előterjesztés készítésének időpontjában még nincsen hatályban, amennyiben a hivatkozott kormányrendelet megalkotásra kerül és hatályba lép, annak tartalmával és az abban meghatározásra kerülő határidők figyelembe vételével jelen rendelet jogharmonizációjára sor fog kerülni.
- 19. § (1) bekezdés g) pont javításra került

ad 10) Budapest Főváros Önkormányzata Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes

1. A rendelet és a szabályozási terv készítése során az egyes tömbök eltérő övezetbe történő besorolását az alábbiak indokolták:
 - a jelenleg hatályos és mintegy 14 éve alkalmazott rendelet tömbönként határozza meg a beépítés mértékét, a jelen tervezett szabályozás ezzel összhangban megfelelően hasonló tartalommal és struktúrával készült
 - az egyes tömbök egyedi, teljesen specifikus adottságai, valamint a kialakult állapot nagy mértékben eltérnek egymástól, a rendelet tervezetben a tömbök és egyben építési övezetekre vonatkozóan azok kétharmadára vonatkozik egyedi előírás
 - jelentős eltérést mutatnak egy máshoz képes a tömbökben kialakult állapot beépítési paraméterei (beépítés mértéke, zöldfelületek aránya, szintterületi mutató, beépítési mód)
 - jelentősen eltér az egyes tömbök területe
 - szükséges volt az egyes tömbökben a szintterületi mutatót övezetenként egymástól eltérően meghatározni a kialakult állapot és a beépítettség függvényében (többek közt azért is egymástól eltérően, mert a jelenleg hatályos FRSZ-ben a területegységekre meghatározott beépítési sűrűség mutatója az Ln-1 jelű területfelhasználási egység esetében a teljes területre vetítve tömbönként maximum 3,0 (2,98) szintterületi mutató alkalmazását teszi lehetővé, azonban a kialakult állapot szerint ezt az értéket a 35-ből 19 tömb jelenleg is meghaladja)

A közös zöldfelületek nem építési telkek, ezekre vonatkozóan a rendelet részletes előírásokat tartalmaz:

Közös használatra szánt zöldterület (KZ): a tömbbelsőben kialakított önálló, **nem építési telkek**, a meglévő illetve az új beépítésekhez kialakított zöldterületek – zöldfelület és burkolt terület együttese - biztosítására. Felhasználásuk csak a környező épületek közös zöldterületeként, valamint - kizárólag szint alatt – gépjárműtároló létesítésére megengedett. A KZ jelű telkek határvonalán épülő épületek a KZ felé homlokzattal alakíthatóak ki.

2. a rendelet mellékleteként a tervdokumentáció I. kötetében szereplő „Közterületek átlagos szélessége és az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagasságok értékei” című tervlap a hatályos FRSZ előírásainak megfelel, a tervdokumentáció II. köteté tartalmazza azokat a tervlapokat, melyek az FRSZ folyamatban lévő módosítása alapján tervezetként készültek és annak elfogadása esetén kerülhetnek majd alkalmazásra a rendelet módosítását követően
3. a normaszöveg 2. § (2) bekezdése jogászok által készített jogi normaszöveg, mely a rendelet egyértelmű alkalmazását célozza, az eddig megalkotott Kerületi Építési Szabályzatokkal azonos
4. a rendelettervezet 3. §-ában szereplő fogalom meghatározást javítottuk
5. 13. § parkolási előírások - az OTÉK 42. §-ának rendelkezései alapján a járművek elhelyezését a helyi építési szabályzatban kell/lehet meghatározni, a 4. számú melléklet eltérő rendelkezés hiányában alkalmazandó.
(42. § (1)¹³⁸ Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.
(2)¹³⁹ Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.)
A gépjármű tárolási normák meghatározása egyrészt a területen a jelenlegi, kialakult állapot, másrészt az elmúlt években megépült épületekben kialakított parkológarázsok (közel 6700 férőhely) igénybevétele alapján történt.
A kerékpártárolásra vonatkozóan az OTÉK 7. számú melléklete rendelkezik, ettől nem kíván a rendeletalkotó eltérően szabályozni.
6. 12. § (3) bekezdése – a homlokzati elemeknek a közterület fölé való kinyúlás mértékét szabályozza, a bekezdést pontosítjuk, ennek alkalmazását az OTÉK 40. §-a egyértelműen szabályozza.
7. 14. § (1) bekezdése – javításra került
8. 14. § (3) bekezdés – javításra került
9. 15. § (8) bekezdés – javításra került
10. a rendelettervezet indoklásában a hiányzó épületet a táblázatban pótoltuk (a védettség jelölése a Szabályozási Terven is szerepel)
11. a rajzi melléklet címe javításra került
12. a „Tömbök számozás szerinti lehatárolása” című melléklet az építés hatóság, az érintett tulajdonosok, és a rendeletet alkalmazók számára készült elsősorban azért, hogy az egyes tömbök számozás szerinti cím-helyrajzi szám- telekméret adatai gyorsan és könnyen elérhetőek legyenek, ez többek között azért is fontos, mert jelen szabályozás tömbönkénti maximális mutatókat határoz meg, a táblázatot kiegészítettük az egyes építési övezetek jelével, így rendeleti elemet is tartalmaz. (Megj.: a „Belső-Ferencváros” területén hatályos KÉSZ-nek is van ilyen melléklete)
13. az OTÉK alól a rendeletalkotáshoz szükséges felmentéseket a tervdokumentáció I. köteté tartalmazza, a felsorolást kiegészítettük az OTÉK 6. § (1) bekezdés a) pontja alóli felmentéssel
14. az M-1 Építési övezetek beépítési határértékei” c. mellékletben szereplő kétféle szintterületi mutató **esetében az általános mutató az övezet teljes területére, azaz a teljes tömbre vonatkozik** (többek között ezért fontos és szükséges az 1. számú melléklet, valamint a tömbök területének feltüntetése a tervlapokon), míg a másik mutató az újonnan beépítésre kerülő telkek esetében határozza meg a maximális általános (nem parkolási célú) bruttó szintterület maximumát. **A két érték közül a maximálisan beépíthető területet a tömbben a tömbre vonatkozó mutató határozza meg, ezt az egyes telkek beépítése során nem lehet túllépni.**
Az FRSZ értékeinek való megfelelés számítása a fentiek alapján a tömbökre vonatkozóan történt, ezért a tervdokumentáció az OTÉK 7. §-ától történő eltérésre vonatkozó felmentés szükségességét is tartalmazza.

OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSEK

OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről)

AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI

111. §³⁶⁰ (1)³⁶¹ Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2)³⁶² A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c)³⁶³ a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Jelen rendeletervezet esetében a fenti § (2) bekezdésének a) és b) pontjában foglaltak az eltérések vonatkozásában fennállnak, mind a különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet vonatkozásában, mind pedig abban, hogy az eltérések esetében a tervezett szabályozás közérdeket nem sért.

A rendelet és a tervezett szabályozás OTÉK-tól eltérő rendelkezései

A)

A beépítésre szánt területek övezetei tömbönként kerültek meghatározásra, az övezeti jel után szereplő /szám azonos a tömb számával.

Az építési övezetek beépítési határértékeit a rendelet szöveges mellékletét képező M01 M-1 – táblázat tartalmazza, melyben a beépítés mértéke, az övezetre vonatkozó maximális bruttó általános szintterületre vonatkozó szintterületi mutató és a minimális zöldfelület mértéke – az újonnan beépítésre kerülő telkek esetét külön szabályozva – övezetenként került megállapításra, összhangban az eddig alkalmazott szabályozás terv gyakorlatával. Ennek következtében a beépített telkek, meglévő épületek esetében az OTÉK 7. §-ának (2) bekezdésében foglaltak a terület egyedi, specifikus jellegénél fogva nem minden esetben teljesülnek, ezáltal szükséges ezen pont alóli felmentés.

7. § (1)¹⁷ A 6. § (3) bekezdése szerinti területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.

(2)¹⁸ Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

B)**Az OTÉK 2 számú mellékletében - A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei**

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységek meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m^2/m^2)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
4.		kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
5.		kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
6.		falusias	0,5	30		40
7.	vegyes	településközpont	2,4	80		10

Fenti táblázat 3. és 7. pontjában meghatározottak közül nem minden esetben teljesülnek a megengedett legnagyobb beépítettségre és a legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírások, így ezen pont alól is felmentés szükséges a rendelet megalkotásához.

C)

II. Fejezet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK, TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

6. § (1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból

a)² beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%

Fenti követelmény a KZ jelű telkek esetében nem teljesül, tekintettel arra, hogy ezen telkek a beépítésre szánt területen, építési övezetekben belül elsődlegesen zöldfelületi funkciót betöltő nem beépíthető telkeként kerültek meghatározásra, melyek kizárólag szint alatt parkolás céljára vehetők igénybe, így ezen pont alól is szükséges felmentés.

D)

Egyedi eltérés – felmentés a rendelet 22. § (8) bekezdés k) pontjának alkalmazásához az OTÉK 35. § b) pontja alól:

Ln-1/IX-R/21 jelű építési övezet: a Thaly Kálmán utcában Tűzoltó utca és Üllői út közötti szakaszán a homlokzati elemek legnagyobb megengedett közterület felé való kinyúlásának mértéke: maximum 1,5 méter.

35 (9)¹¹⁴ Építési határvonalon kívülre eső épületrész

a) az előkertbe a legalább 5,0 m-es előkertméret,

b) a telk közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé - a 39. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve - a legalább 12 m szélességgel szabályozott közterület,

c) az oldalkertbe - legfeljebb 1,0 m-es benyúlással - a legalább 4,0 m-es oldalkert méret esetében létesíthető.