



Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 315/2012.

ELŐTERJESZTÉS

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2012. december 6-i ülésére

Tárgy: Javaslat az Alsó-Bikarét és környéke KSZT módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára, valamint főépítési tájékoztató a 2012. évi tevékenységről

Előterjesztő: Dr. Bácskai János megbízásából Szűcs Balázs, főépítész

Készítette: Szűcs Balázs, főépítész

Előzetesen tárgyalja: VVKB 2012. december 5.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária 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	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<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.



**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERI HIVATALA
FŐÉPÍTÉSZ**

Tájékoztató a 2012. évi tevékenységről

Tisztelt Képviselő-testület!

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009 (IX. 15.) kormányrendelet 8.§ b.) pontja szerint, a főépítész „folyamatosan figyelemmel kíséri a rendezési eszközök hatályosulását, tapasztalatairól évente tájékoztatást ad, és négyévente összefoglaló jelentést készít a képviselőtestület részére.” Összefoglaló jelentés legutóbb 2010-ben készült.

2012. évben számos, a településrendezésre, értékvédelemre jelentős hatással bíró illetve főépítési tevékenységgel összefüggő törvényt, illetve törvénymódosítást, rendeletet fogadott el a jogalkotó, melyek az alábbiak:

- A településfejlesztéssel, a településrendezéssel és az építésüggyel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi CLVII. törvény,
- a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központról szóló 310/2012. (XI. 6.) Korm. rendelet,
- Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet,
- Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet,
- A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet,
- illetve Az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet idén többször is módosították.

Fentiekből is kitűnik, hogy pillanatnyilag nagyon sok energiánkat lekötí a jogszabályok változásainak figyelése, követése. A fővárosra és kerületeire vonatkozó szabályok változásával a jövőben a főváros az FSZKT helyett fővárosi rendezési szabályzatot (FRSZ) kell hogy alkosson és ennek folyamányaként valamennyi hatályban lévő kerületi KSZT helyett kerületi építési szabályzat (KÉSZ) készítése válik szükségessé néhány év leforgása alatt. Továbbá amennyiben a polgármester élni kíván a jogszabályban biztosított településképi véleményezési/bejelentési/kötelezési eljárással úgy új rendeleteket is kell jövőre alkotnia a Képviselő-testületnek.

2011 októberében a 3/2011. (X.10.) számú jegyzői intézkedéssel létrejött a Településrendezési Munkacsoport, melynek feladata a településrendezéssel összefüggő döntések hatékony és magas szintű előkészítése, különösen a településrendezési szerződések tartalmi elemeire vonatkozó javaslatok kidolgozása, valamint esetlegesen az ezzel összefüggő egyeztetések lefolytatása az érintett féllel. A munkacsoport tagja az aljegyző, a hivatal több szervezeti egységének vezetője, illetve a főépítész.

I. VÁROSRENDEZÉSI TERVEK:

A mellékelt táblázat és ábra tartalmazza a hatályos városrendezési terveket.

1.) 2012. ÉVBEN HATÁLYBA LÉPETT KSZT:

- BVM - Metró áruház és környéke

A korábbi Metró áruház és környéke KSZT és a BVM (Illatos úti telep) KSZT együttes módosításával az képviselő-testület (összevont) 20/2012 (V. 22.) KSZT rendelete hatályba lépett.

2.) A VÁROSRESZEK FEJLŐDÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN AZ ALÁBBI TERÜLETEKEN KEZDEMÉNYEZTEK KSZT MÓDOSÍTÁSOKAT ILLETVE ÚJ KSZT KÉSZÍTÉST:

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján elmondható, hogy a KSZT-k általában az ingatlanfejlesztők és az ingatlantulajdonosok kezdeményezésére módosultak illetve készültek, és jellemzően a kezdeményezők viselik a tervezés költségét. A módosítások során az időközi jogszabályi változások is átvezetésre kerülnek a rendeletekben.

- Soroksári-Dunaág melletti terület (Gubacsi dűlő)

2010 év végén merült fel a még jóvá nem hagyott szabályozási terv helyett egy új szabályozási terv készítésének igénye, mely lehetővé tenné, hogy a fejlesztés a Soroksári úti MÁV rendező-pályaudvar érintetlenül hagyása mellett is végrehajtható legyen. A két ingatlanfejlesztő tervezési költségviselése alapján új tervezési szerződés került megkötésre. A képviselő-testület 375/2012. (X.04.) sz. határozatában a rendelettervezetet elfogadta és kifüggesztésével egyetértett. A tervek megküldésre kerültek az illetékes államigazgatási szerveknek véleményezésre, a KSZT folyamata az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott 9.§ szerinti eljárási rend szerint zajlik.

- FTC Stadion és környéke

Fürjes Balázs kormánybiztos Úr kezdeményezte az FTC Stadion és környéke szabályozási terv módosítását, vállalva a tervezési költségeket. A négy éve jóváhagyott KSZT módosítása az országos jogszabályok változása miatt is szükséges. A képviselő-testület 423/2012. (X.25.) sz. határozatában a rendelettervezetet elfogadta és kifüggesztésével egyetértett. A KSZT módosítása az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott 9/C.§ szerinti kiemelt eljárási rend szerint zajlik.

- Skanska-Volánbusz pályaudvar

A honvédelmi ingatlan értékesítése, a honvédelmi tevékenység megszűnése miatt vált szükségessé. A KSZT módosítás befektetői kezdeményezéssel és finanszírozással készül. A szabályozási terv készítését megelőzően a fővárosi hatályos TSZT és FSZKT módosítandó, melynek eljárása a fővárosi önkormányzatnál jelenleg folyamatban van. Az ehhez szükséges hatástanulmányt az önkormányzat elkészíttette és benyújtotta. A KSZT érdemi munkálatainak folytatása a fővárosi döntés függvénye.

- Alsó-Bikarét

A Soroksári út mellett a Baumax áruház ingatlanának déli szomszédságában levő ingatlan új tulajdonosa korábban fejlesztést kívánt megvalósítani, irodaházak és kereskedelmi épületek elhelyezését tervezték nagyméretű telkükön, mely a Gubacsi útig húzódik.

A befektető kezdeményezte a 38/2004 (XI. 17.) rendelettel jóváhagyott Alsó-Bikarét és környéke KSZT módosítást az érintett ingatlanok vonatkozásában, a beépítés intenzitásának növelése céljából. A képviselő-testület a 252/2011. (VIII. 26.) sz. határozattal elfogadta a rendelettervezetet és kifüggesztésével egyetértett. Időközben a beruházó elállt fejlesztési elképzelései megvalósításától, így a KSZT módosítási szándékától is, kezdeményezte a szerződés lezárását. A kifüggesztés megszüntetéséről jelen tájékoztató elfogadásával intézkedem.

- CF Pharma

A CF Pharma és környéke elnevezésű KSZT módosítására korábban érkezett kismértékű módosítási kezdeményezés. A képviselő-testület 55/2011. (III.02.) sz. határozattal elfogadta a rendelettervezetet és kifüggesztésével egyetértett. A tervező betegsége miatt késedelmes a teljesítés és azt a befektető sem sürgeti, így a KSZT módosításának államigazgatási eljárása nem indult meg.

3.) VÁLTOZATLANUL NINCS HATÁLYOS KSZT:

- MÁV ferencvárosi pályaudvar és rendező-pályaudvar

A pályaudvar tervezése 2008-ben megkezdődött. A MÁV fejlesztési döntéseinek hiánya miatt 2008 őszén fel kellett függeszteni a folyamatot, mivel a jóváhagyott országos vasútfejlesztési koncepció hiányában nem tud a tervezés érdemben tovább haladni. A VVK Bizottság felkérte Polgármester urat, hogy kezdeményezzen tárgyalásokat a Tervező Irodával arról, hogy a MÁV országos vasúthálózat fejlesztési koncepciójának elfogadásáig egymással szemben ne támasszanak szerződő felek semmilyen külön igényt, azt követően pedig a tervező fejezze be a megkezdett munkálatokat a korábban meghatározott tervezői díjért. Tekintettel arra, hogy a MÁV jelezte, hogy belátható időn belül mégis döntés születik a koncepcióval összefüggésben, a tervezővel való egyeztetés még folyamatban van.

II. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

A kerületi értékvédelmi rendeletnek megfelelően teljes körűen elkészültek a védett értékek alapidokumentációi, a nyilvántartási rendszerrel együtt.

A társasházak felújításánál kiemelten kezelt a védett homlokzatok színezése, az alkalmazott anyagok, technológiák minősége. A templompályázat sok éves gyakorlata, - melyet Ferencváros Önkormányzata ismereteink szerint egyedül folytat - jelentősen segíti a templomok fokozatos megújulását.

III. TERVTANÁCS, EGYEDI HATÓSÁGI ÜGYEK

Az épített környezet alakításának minőségét az új épületek vonatkozásában a tervtanácsok hivatottak véleményezni a jelenlegi jogszabályok alapján. Ferencvárosban általában olyan méretű és jelentőségű épületek létesülnek, hogy a központi vagy a fővárosi tervtanács hatáskörébe tartozik elbírálásuk. A tervtanácsi vélemények megfelelően érvényesülnek az építési engedélyezési eljárások során.

A Főépítési csoport az előzetes tervezői, beruházói egyeztetések során érvényesíti az adott hely karakteréhez való illeszkedés szempontjait, a városrendezési tervek előírásait. Valamennyi építési engedélyezési tervhez, amelyek nem tartoznak tervtanácsai hatáskörbe, főépítési vélemény készül a szabályozási előírásoknak való megfelelésről.

A Hatósági iroda Építésügyi hatósági csoportjával rendszeresen egyeztetünk. Mindkét egység munkáját elősegíti ez az együttműködés. Az utóbbi években a KSZT előzetes véleményezése is érdemivé vált. A városrendezési rendeletek építéshatósági tapasztalatait összegyűjtjük és a felülvizsgálatok során beillesztjük.

IV. ÜGYFÉLFOGADÁS

Valamennyi Kerületi Szabályozási Terv megtekinthető az önkormányzat honlapján, már az egyeztetési időszakban is, mely csökkentette az iroda ügyfélforgalmát. A honlapon példatárat hoztunk létre: fotókon bemutatva az engedély nélkül végezhető építési munkák szabályos és szabálytalan példáit, ezzel is fejleszteni óhajtván az igényes épített környezet iránti közízlést.

V. BEFEKTETŐI FEJLESZTÉSEK

Az ingatlanfejlesztési tevékenységre kedvezőtlenül hatott a gazdasági válság. A kerületben számos fejlesztési szándék ismert és előkészített, de a tényleges kivitelezések megkezdése továbbra is bizonytalan.

VI. SZAKMAI KAPCSOLATOK

A Budapest Főváros Kormányhivatalának Állami Főépítésze havonta szervez egyeztető megbeszélést a kerületi főépítészek részére annak érdekében, hogy ismertesse az elfogadott vagy elfogadás előtt álló jogszabályokat. Szakmai segítséget nyújt az önkormányzati főépítési feladatok ellátáshoz, és az egységes szakmai szempontok - különösen az általános érvényű terület - és településrendezési, illetve építési követelmények - érvényesítése érdekében elősegíti, és szükség szerint koordinálja az önkormányzatok terület- és településrendezéssel, valamint az építészeti értékvédelemmel kapcsolatos döntéseinek főépítési előkészítését.

Budapest, 2012.11.22.

Dr. Bácskai János
polgármester megbízásából

Szűcs Balázs s.k.
főépítész

Melléklet: az Alsó Bikarét KSZT módosítás költségviselőjének levele

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselőtestülete

- a) tudomásul veszi az Alsó Bikarét Szabályozási Tervének és Kerületi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó tervezési szerződés megszüntetését,
- b) az Alsó Bikarét Szabályozási Tervére és Kerületi Építési Szabályzatára vonatkozó 38/2004. (XI. 17.) rendeletet a 252/2011. (VIII. 26.) számú határozattal elfogadott módosító rendelet-tervezetnek megfelelően nem kívánja módosítani,
- c) felkéri a Jegyzőt, hogy a b) pontban meghatározott rendelet-tervezet kifüggesztését szüntesse meg.

Határidő: a. és b. pont: 2012. december 6.

c. pont: 2012. december 7.

Felelős: a. és b. pont: Dr. Bácskai János polgármester

c. pont: Dr. Nagy Hajnalka jegyző