



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 61/2016.

**ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2016. március 24-i ülésére**

Tárgy: Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatának tervezésével kapcsolatos előzetes stratégia döntések meghozatala

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából
Szűcs Balázs főépítész

Készítette: Szűcs Balázs főépítész

Előzetesen tárgyalja: VVKB (03.23.)

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!

A Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság 2016. január 27-i ülésén úgy döntött, hogy támogatja a Középső Ferencváros (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban KÉSZ) készítését és felkéri a Polgármestert, hogy kösse meg a KÉSZ elkészítésére a tervezői szerződést.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) számú Korm. rendelet 32.§ (1) a) pontjára hivatkozással a Kerületi Szabályozási Terv egyeztetésére teljes eljárásban kerül sor.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 59/2016. (II.18.) sz. határozatával jóváhagyta a Kerületi Építési Szabályzat teljes egyeztetési eljárásban történő lefolytatását.

A megkötött tervezői szerződés az előzetes döntés előkészítő anyag készült annak érdekében, hogy a tervezés során az önkormányzat településfejlesztési stratégiai döntései maradéktalanul érvényre jussanak.

A tervezés alá vont területre 2002 óta van hatályban a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének – jelenlegi - 20/2002. (X. 10.). sz. rendelete Középső-Ferencváros rehabilitációs szabályozási tervéről és építési szabályzatáról, azonban a területen eddig megvalósult, kiemelkedő színvonalú és eredményű rehabilitációs városfejlesztés a korábbi tervek alapján már a 90-es évek elején megkezdődött. Az elmúlt több mint két évtizedben a Ferencvárosi Önkormányzat aktív közreműködésével és szerepvállalásával Budapest legjelentősebb rehabilitációs tevékenysége során mára gyakorlatilag a teljes városrész átalakult.

Az elmúlt években - az ingatlanválság kapcsán bekövetkező beruházási szándékok csökkenése miatt – a dinamikusan fejlődés lelassult, remélhetőleg azonban az ingatlanpiac élénkülése a területen is rövid időtávon belül érzékelhető élénkülést jelent majd annak érdekében, hogy a városrész megújulása az önkormányzati célokkal összhangban folytatódjon.

A jelenleg hatályos terv a területre vonatkozóan a „hagyományos” szabályozási struktúrától és előírásoktól sok tekintetben eltérően teljesen egyedi, tartalmi elemei speciálisan és részletesen a rehabilitációs fejlesztés ütemezett végrehajtására vonatkoznak a terület építészeti értékeinek megtartása mellett.

A tervezési munka tartalma és célja a Középső-Ferencváros esetében a jelenleg hatályos terv aktualizálása és az új jogszabályi környezetnek való megfeleltetése az eddigi fejlesztési célok megtartásával.

Egyrészt, mivel a 2002-ben elfogadott szabályozási terv a közel 15 éves állapotot ábrázolja és az akkori állapot szerint rögzíti a szabályozási elemeket, **időszerűvé vált a terv tartalmi elemeinek aktualizálása**, a meglévő és az időközben megépült épületállomány, az átépült és újonnan kialakításra került zöldfelületek vizsgálata és dokumentálása, az alaptérképi elemek felülvizsgálata és aktualizálása, a változások átvezetése, részletesen felül kell vizsgálni továbbá a korábbi terv szerint meglévő, megtartandó épületállományt is.

Másrészt – tekintettel az időközben **megváltozott jogszabályi környezetre** - az új szabályozás tartalmilag meg kell feleljen

- az új jogszabályi kereteknek
- a jelenleg hatályos szabályozási tervnek
- a városrész arculatát hosszú távon befolyásoló önkormányzati célkitűzéseknek.

Az elhúzódó ingatlanválság terület dinamikus és folyamatos fejlődését nagymértékben lelassította, a területen a leromlott lakóépületek és környezet megújítása az idő múlásával egyre költségesebb, ugyanakkor az önkormányzat rendelkezésére álló forrásai is jelentősen csökkentek.

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.

A jelenleg hatályos jogszabály **megteremtette és specifikusan biztosította** a rehabilitációs fejlődés kereteit. Ennek folytatása és újra-szabályozása során különös részletességgel és figyelemmel kell az új rendeletet előkészíteni, tekintettel arra, hogy a kialakult állapot,

(elsősorban a telkek beépítési mértéke, a KZ jelű közös zöldterületek kialakíthatóságával és fenntartásával kapcsolatos szabályrendszer elemei) valamint a tervek alapvető célkitűzési során létrejövő állapot nem minden részletében és előírásában egyeztethető össze az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (OTÉK) 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásaival. (beépítési mérték, telken belüli zöldfelületi előírások, szint alatti parkolási rendszer stb). Ezekre vonatkozóan **felmentést kell kérni a jogszabály megalkotása során**, hasonlóan, mint ahogyan Fővárosi Önkormányzat járt el az FRSZ és a TSZT jóváhagyásakor.

Fentiek alapján szükséges, hogy az Önkormányzat előzetesen meghozza azokat a stratégiai döntéseket, melyek a folyamatban lévő tervezés és a készülő új jogszabály alapját képezik.

Budapest, 2016. március 18.

dr. Bácskai János polgármester megbízásából

Szűcs Balázs főépítész s.k.

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Budapest IX. Kerület „Középső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat – döntés előkészítő anyag*

Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a/2016. számú előterjesztés 1. számú mellékletét képező, Budapest Főváros IX. Kerület Középső Ferencváros (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló döntés előkészítő anyag alapján úgy dönt, hogy:

- a) a Budapest Főváros IX. Kerület Középső Ferencváros (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzat tervezési folyamata során
- 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
- b) 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 **konceptcionális alapelemeinek** fenntartására.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: folyamatos a Kerületi Építési Szabályzat rendeletének megalkotásáig