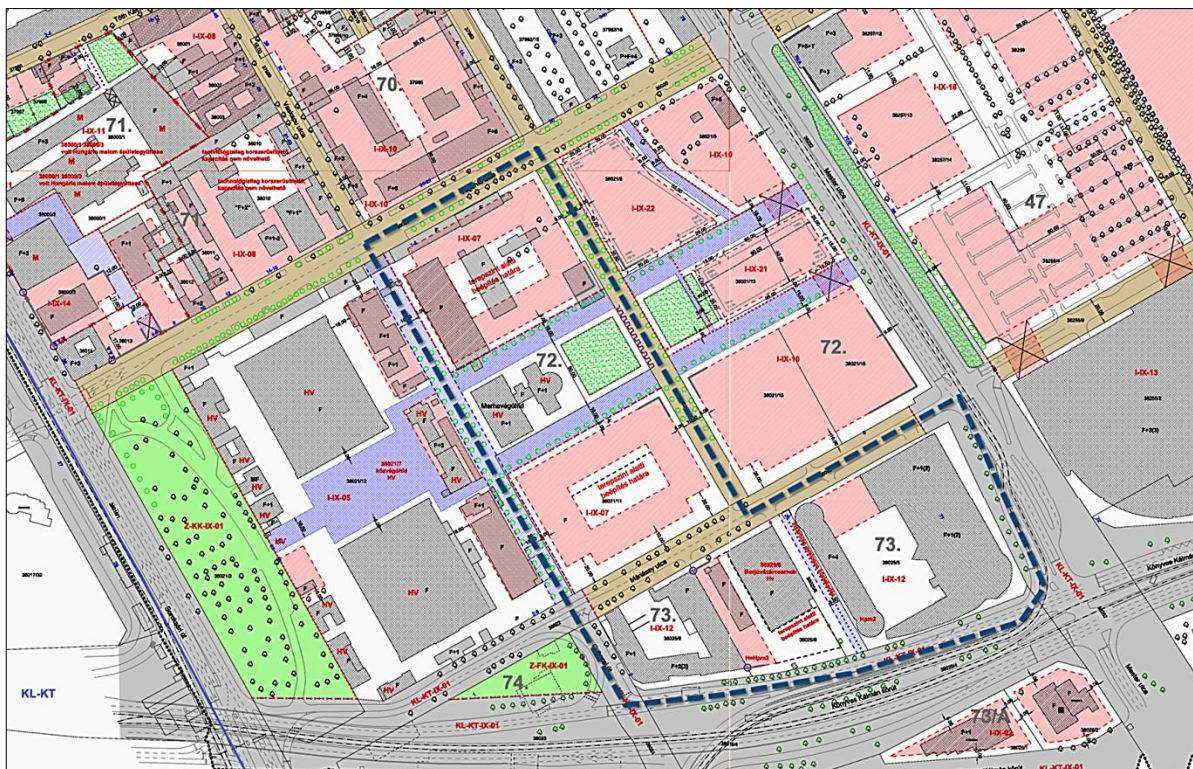


ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS

a Vágóhid és környéke Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 18/2004.(V.21.) ÖK.
rendelet módosítási javaslatához

Budapest Főváros IX. kerület, Ferencváros Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben biztosított felhatalmazás alapján és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott jogkörében úgy határozott, hogy 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 módosítását kezdeményezi.**

A terület lehatárolása



A terület lehatárolása a hatályos KSZT tervlapján

A tervezési terület: a Könyves Kálmán körút – Gubacsi út – Máriássy utca – tervezett magánút – Vágóhid utca – Nádasdy utca – Máriássy utca – Mester utca által határolt terület, ezen belül a változással érintett területek:

1. a Máriássy u. 4-6. (hrsz.: 38021/11) alatti tömb, illetve
2. a volt Borjúvásárcsarnok területe (hrsz: 38025/8).

A terv célja, hogy: előkészítse a kerületi szabályozási terv módosítását, amely azért lenne célszerű, hogy

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

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

A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE

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.

„A földhivatal eljárási rendjére, határidejére vonatkozó előírások a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 2009. október 1. napjától hatályos módosításaival (2008. évi CXI. törvény) változtak meg.

Ennek megfelelően az eljárási határidő 22 munkanap és ennek túllépése esetén az eljárási díj (illetve annak kétszerese) visszajár a kérelmezőnek. A határidő túllépésére vonatkozó szankció (a díjnak megfelelő összeg, illetve az összeg kétszeresének visszafizetési kötelezettsége) korábban nem létezett!

Feltételezhetően a széljegyen tartást a szankció bevezetése miatt nem vállalja a földhivatal, különös tekintettel arra, hogy néhány éve önfenntartó hatóság lett, így nem költségvetési támogatásokból tartja fenn magát, hanem az eljárási díjából.

33. § (1) A határozatot, az eljárást megszüntető végzést, valamint a másodfokú döntést hozó hatóságnak az első fokú döntést megsemmisítő és új eljárásra utasító végzését az (5) bekezdésben meghatározott időponttól számított huszonkét munkanapon belül kell meghozni és gondoskodni a döntés közléséről.

Ennél rövidebb határidőt bármely jogszabály, hosszabbat pedig törvény vagy kormányrendelet állapíthat meg. Ha e törvény valamely eljárási cselekmény teljesítésének határidejéről nem rendelkezik, a hatóság haladéktalanul, de legkésőbb öt munkanapon belül gondoskodik arról, hogy az eljárási cselekményt teljesítse.

33/A. § (1) Ha a hatóság a rá irányadó ügyintézési határidőt az ügyfélnek és az eljárás egyéb résztvevőjének fel nem róható okból túllépi, köteles az ügyfél által az eljárás lefolytatásáért megfizetett illetéknek vagy díjnak megfelelő összeget, ha pedig az ügyintézés időtartama meghaladja az irányadó ügyintézési határidő kétszeresét, az első fokú eljárás megindítására irányuló kérelmet benyújtó ügyfél által megfizetett illetéknek vagy díjnak megfelelő összeg kétszeresét az ügyfél részére visszafizetni.

(2) A hatóság (1) bekezdés szerinti fizetési kötelezettségét nem érinti, ha az ügyfél az illeték vagy díj megfizetése alól részben vagy egészen mentesült; ilyen esetben a hatóság az összeget az ügyfél által meg nem fizetett rész arányában a központi költségvetésnek fizeti meg.

Ha az eljárás lefolytatásáért az első fokú eljárás megindítására irányuló kérelmet benyújtó ügyfél jogszabály alapján nem köteles illeték vagy díj fizetésére, úgy a hatóság az illetékekről szóló törvény szerinti általános tételű eljárási illetéknek megfelelő összeget, illetve ennek kétszeresét fizeti meg a központi költségvetésnek.

(3) Az (1), illetve a (2) bekezdés szerinti összeget a hatóság saját költségvetése terhére a fizetési kötelezettséget megállapító döntés jogerőssé válásától számított öt munkanapon belül fizeti vissza az első fokú eljárás megindítására irányuló kérelmet benyújtó ügyfél számára, illetve fizeti meg a központi költségvetésnek.”

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 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 „felnyílik” 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.