



**Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 180/2011.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
a KÉPVISELŐTESTÜLET 2011. augusztus 26-i ülésére

**Tárgy: Alsó Bikarét KSZT módosítása  
I. forduló**

**Előterjesztő: Formanek Gyula alpolgármester**

**Készítette: Főépítész Iroda**

**Előzetesen tárgyalja: Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság**

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Szabó József s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

**A döntéshez minősített többség szükséges.**

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető: igen**

**Az előterjesztés rövid tartalma:**

A Soroksári út mellett a Baumax áruház ingatlanának déli szomszédságában levő ingatlan új tulajdonosa fejlesztést kíván megvalósítani. Irodaházak és kereskedelmi épületek elhelyezését tervezik nagyméretű telkükön, mely a Gubacsi útig áthúzódik.

A befektető kezdeményezte a 38/2004 (XI. 17.) rendelettel jóváhagyott Alsó-Bikarét és környéke KSZT módosítást az érintett ingatlanok vonatkozásában a beépítés intenzitásának növelésére.

Az ingatlanfejlesztő javaslatai az IVS-ben megfogalmazott célokkal összhangban vannak.



**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Az Alsó Bikarét elnevezésű  
KSZT módosításáról  
I. forduló**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Soroksári út mellett a Baumax áruház ingatlanának déli szomszédságában levő ingatlan (Soroksári út 90. hrsz: 38139/1) új tulajdonosa jelentős fejlesztést kíván megvalósítani. Irodaházak és kereskedelmi épületek elhelyezését tervezik nagyméretű telkükön, mely a Gubacsi útig áthúzódik. A Soroksári út 92. (hrsz: 38138) sz. alatti telken lebontás előtt álló lakóház áll, melynek telkét - az önkormányzat által meghirdetett ingatlan értékesítési pályázaton - megvásárolták a tervezett fejlesztésekhez. Az elavult állapotú lakóépület bontása előirányzott. A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) helyi önk. rendelete 6. sz. melléklete alapján.

A Soroksári és Gubacsi út közötti terület a barna mező része, lassan átalakuló térség. Ferencváros Integrált Városfejlesztési Stratégiája a terület fokozatos átalakítását, rendezését, az épített környezet minőségének javítását tűzte ki célul, a Kén utcáig elsősorban intézményi hasznosítással. Az ingatlanfejlesztő javaslatai e célokkal összhangban vannak.

A befektető kezdeményezte a 38/2004 (XI. 17.) rendelettel jóváhagyott Alsó-Bikarét és környéke KSZT módosítást az érintett ingatlanok vonatkozásában a beépítés intenzitásának növelésére. A Városfejlesztési Bizottság 148/2009 (XI. 03.) sz. határozatával egyetértett a KSZT módosítás szintterületi mutató megemelésével kapcsolatos kezdeményezéssel, és egyben felkérte a SEM IX. Zrt. vezérigazgatóját, hogy készítsen elő egy megállapodás tervezetet az önkormányzat és a beruházó között. A módosítást kezdeményező ingatlantulajdonos vállalta a tervezési költségek finanszírozását, így a 3 oldalú tervezési szerződés 2010. 02. 13-án létrejött.

A településrendezési szerződésről szóló tárgyalások szóban megkezdődtek, de írásban rögzítésre nem került, a tartalma jelenleg körvonalazódik.

A rendelet tervezet tárgyalásának második fordulójáig a településrendezési szerződést javasolt megkötni.

Tárgy ingatlanok a hatályos szabályozási terv I-IX/3 építési övezetébe tartoznak. A módosítás során ezen építési övezet paraméterei az alábbiak szerint változnának: a szintterületi mutató  $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről  $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -re növekedne; a legnagyobb építmény magasság pedig  $18,0$  méterről  $20,0$  méterre változna. Összehasonlítva a környező területek intenzitásával, az építési paraméterek tervezett változása nem eredményez jelentős különbséget a szintterületi mutatók vonatkozásában szomszédos ingatlanok és területileg kapcsolódó szabályozási tervet tekintve.

A KSZT módosítást is érintik az időközben megváltozott országos jogszabályok, különösen A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet. A rendelet tervezet érdemi változtatásokat - a kezdeményezéssel érintett ingatlanok egyes építési paramétereinek kivételével – nem tartalmaz.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a KSZT kifüggesztéséről döntsön.

B u d a p e s t, 2011. augusztus 2.

Formanek Gyula s.k.  
alpolgármester

Melléklet: 1 pl. rendelet-tervezet  
1 pl. módosított szabályozási terv

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata az „Alsó Bikarét” Szabályozási Tervének és Kerületi Építési Szabályzatának módosítását rendelet-tervezetként elfogadja és kifüggesztésével egyetért.

Felelős: Dr. Bácskai János, polgármester

Határidő: Értelemszerű