



**Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-470/2011.

ELŐTERJESZTÉS

**a Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság
2011. július 14-i ülésére**

Tárgy: FTC Stadion és környéke KSZT módosításának kezdeményezése

Előterjesztő: Dankó Rita mb. főépítész

Készítette: Főépítészeti Iroda

Előzetesen tárgyalja: ---

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető: igen

Az előterjesztés rövid tartalma:

A 2011. 07. 11-én érkezett kérelem az FTC Stadion és környéke szabályozási terv módosítására, melyben az Angeli Kft. kezdeményezte a szabályozási terv módosítását, és nyilatkozott, hogy vállalja a tervezési költségeket.



**Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

ELŐTERJESZTÉS

FTC Stadion és környéke KSZT módosításának kezdeményezése

Tisztelt Elnök Úr, Tisztelt Bizottság!

2005-ben indult a Könyves Kálmán körút – Üllői út – Nagyvárad tér – Gyáli út által határolt tömb kerületi szabályozási tervének (továbbiakban: KSZT) kidolgozása. A tervezés célja a három területegység: Nagyvárad tér, Országos Tisztifőorvosi Hivatal (továbbiakban: OTH) és az akkor még állami tulajdonban lévő FTC telkek szabályozása. Az FTC ingatlanának értékesítési pályázati kiírása és az értékesítés megelőzte a jelenleg hatályos szabályozási terv jóváhagyását.

A hatályos terv tisztázza az érintett telkek szabályozását, és amellett, hogy tiszta helyzetet teremt a telekhatárok és a szabályozások terén, az érintett tulajdonosokkal egyeztetetten meghatározza a telkek beépítési lehetőségeit és az építéssel összefüggő különféle követelményeket. A jelenlegi szabályozás szerint - a szakmai és a jogszabályi szempontokat figyelembe véve - az új FTC stadion és a kapcsolódó kiszolgáló funkciók együttese egyetlen - min. 70.000 m²-es - telken kerülhetnek elhelyezésre.

A tervezési folyamat eredményeképpen a Ferencvárosi Önkormányzat a 7/2008 (II. 15.) számú rendelettel fogadta el az FTC Stadion és környéke Kerületi Szabályozási Tervét.

Az építésügyi jogszabályok változása miatt, beruházói kezdeményezésre 2010 januárjában felvetődött a jóváhagyott KSZT módosítása és a VFB 2/2010. (01. 19.) sz. határozat alapján elindult a tervezési folyamat. A tervezetet a Képviselő-testület I. fordulóban 193/2010. (VI. 30.) sz. határozatával jóváhagyta, de mivel a tervezési szerződést költségviselői részről az FTC telkének tulajdonosa nem írta alá, a szerződés nem jött létre, így a tervező cég nem küldte meg az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) szerinti államigazgatási eljárásra kiküldendő anyagot, és a tervezés abbamaradt.

2011. 07. 11-én érkezett egy újabb módosítási kérelem, melyben az Angeli Kft. az FTC Stadion és környéke szabályozási terv módosítását kéri, és nyilatkozatában vállalja, hogy a tervezési költségeket viseli. (Szükséges megjegyezni, hogy az eddigi szabályozási terv módosítások során a módosítást kezdeményező – költségviselő - cég tulajdonos volt a tervezési területen. Jelen esetben az Angeli Kft-nek nincs tulajdona a tárgyi területen. Levelében a stadion projekt fejlesztőjeként határozza meg magát.)

Az Étv. 12.§ (1) alapján: „A szabályozási terv a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes - legalább telektömb nagyságú - területrészeire készülhet.” Fentiek alapján a szabályozási terv módosítása nem csak az FTC telkére, hanem a szomszédos ingatlanra (OTH telkére) is ki kell, hogy terjedjen. A jóváhagyott KSZT eljárása során - és azóta is - a Tisztifőorvosi Hivatalnak számos észrevétele volt, így a módosítás a 38293/33 helyrajzi számú ingatlant is kell, hogy érintse.

A három éve jóváhagyott KSZT módosítása az országos jogszabályok változása miatt válik szükségessé. Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) az elmúlt években többször módosult, most már a szint alatti építményeknek, építményrészeknek is ki kell jelölni építési helyet. A hatályos szabályozási terv nem teszi lehetővé a metró aluljáró és a tervezett beépítés közötti közvetlen térszín alatti kapcsolatot, melyre a tervezett létesítmények megfelelő gyalogos kapcsolatai érdekében szükség van.

A fejlesztő az általa készített tanulmányok alapján kéri, hogy a FTC ingatlanának közműellátása és közlekedési megközelítése miatt a Könyves Kálmán körút felőli és más közút menti előkertek alatt is terepszint alatti építési hely kerüljön kijelölésre, a fasorok megtartásának figyelembevételével.

A fejlesztő kéri továbbá, hogy a Gyáli út és az Üllői út közötti átkötés 16,0 méteres szélességgel kiszolgáló útként kerüljön szabályozásra.

(Megjegyzés: A hatályos szabályozási tervben a stadion megközelítéshez szükséges feltáró út a telek közhasználat céljára átadható részeként szerepelt, tekintettel a szomszédos OTH területen a telekhatár közelében lévő laborépület szempontjaira. Az eljárás során vizsgálendő, hogy milyen, mindkét ingatlantulajdonos (FTC, OTH) számára elfogadható jogszerű megoldást lehet találni.)

Az új FTC stadion projekt fejlesztője kérelmében több további ponton is szeretné módosítani a szabályozási tervet, kérései röviden az alábbiak:

- szabadon álló beépítési mód helyett zárt sorú beépítési mód
(Megjegyzés: a 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (továbbiakban: BVKSZ) 40.§ (10) d) alapján önálló övezetbe kell sorolni a sportlétesítmény telkét; tűzrendészeti és biztonsági szempontok alapján a stadion körbejárhatóságát biztosítani kell);
- a minimális telekméret 70.000 m²-ről 5.000 m²-re való csökkentése
(Megjegyzés: a kedvezményes övezet a BVKSZ 40.§ (10) d) alapján csak a sportlétesítmény telkére vonatkozhat. Azokon az ingatlanokon, ahol nem a sportlétesítmény kerül elhelyezésre, ott a BVKSZ 11. sz. táblázatát kell alkalmazni.);
- a telek legnagyobb beépítettségének növelése 80%-ról 85%-ra.

A tervezés folyamán vizsgálható ezen kérések szakmai és jogszabályi szempontoknak való megfelelése. A módosítást megalapozó koncepciótervek, előtanulmányok, melyekre a fejlesztő és a tervező is hivatkozik, nem állnak az önkormányzat rendelkezésére.

A fejlesztő által felvetett problémák részben eddig is ismeretesek voltak az önkormányzat előtt, más részük jelentősen elér a hatályos szabályozási terv koncepciójától. A fejlesztés kerületi hatáskört érintő kérdéseiben településrendezési szerződés köthető a befektetőkkel.

Kérem a T. Bizottságot, hogy fentiek, valamint a tervezői ismertetés után döntsön arról, hogy kezdődjön-e a 7/2008 (II. 15.) számú rendelettel elfogadott FTC Stadion és környéke Kerületi Szabályozási Tervnek módosítása.

B u d a p e s t, 2011. július 11.

Dankó Rita s.k.
megbízott főépítész

Melléklet: Tervezési feladat ismertetése (készítette: Koszorú Lajos várostervező, Üzenet Kft.)
A 7/2008. (II. 15.) sz. rendelettel jóváhagyott KSZT (csak digitálisan)
Angeli Kft. kérelme KSZT módosításra
Angeli Kft költségvállalása a szabályozási terv készítésére

HATÁROZATI JAVASLAT

- 1.) A Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság az FTC Stadion és környéke területét érintően KSZT módosítás készítésével egyetért az ingatlanfejlesztő cég költségvállalási nyilatkozata alapján.
- 2.) Felkéri a polgármestert, hogy kösse meg a KSZT módosítására a tervezői szerződést az ingatlanfejlesztő költségviselése mellett, valamint (amennyiben szükséges) készítse elő a településrendezési szerződést.

Határidő: értelemszerű

Felelős: dr. Bácskai János – polgármester

Tervezési feladat ismertetése

ELŐZMÉNY

2005-ben indult a Könyves Kálmán körút – Üllői út – Nagyvárad tér – Gyáli út által határolt tömb kerületi szabályozási terv (továbbiakban: KSZT) kidolgozása. A tervezés célja volt az adott három terület egység – Nagyvárad tér, Z-FK területe, Országos Tisztifőorvosi Hivatal és az akkor még állami tulajdonban lévő „Fradi telkek” szabályozása. A Fradi pálya pályázatának kiírása és az értékelés megelőzte a jelenleg hatályos szabályozási terv jóváhagyását. A tervezési folyamat eredményeképpen a Ferencvárosi Önkormányzat a 7/2008 (II. 15.) rendelettel a Kerületi Szabályozási Tervet elfogadta. A terv tisztázta az érintett telkek szabályozását, és amellet, hogy tiszta helyzetet teremtett a telekhatárok és a szabályozások terén, az érintett tulajdonosokkal egyeztetetten meghatározta a telkek beépítési lehetőségeit és az építéssel összefüggő különféle követelményeket. Egy min. 70.000 m²-es telken került elhelyezésre az új Fradi stadion és a kapcsolódó kiszolgáló funkciók együttese. A KSZT-hez elkészült egy ún. magasház as alátámasztó munkarész is, melyben a magasépület elhelyezésére vonatkozó feltételek is meghatározásra kerültek.

A MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE

A KSZT 2008-as jóváhagyásakor nem volt még világos a Fradi-telkek tulajdonosi és fejlesztési jövőképe. Időközben üzleti tervek, közlekedési hatástanulmány, stadion telepítési és építészeti koncepcióterv, illetve különféle előtanulmányok készültek a telek beépítésére vonatkozóan. Ezek az előtervek feltárták a Fradi már egyesített telkének lehetséges beépítési céljait és körülményeit (pálya elhelyezkedése, gyalogos és közúti megközelítési irányok, kapcsolódó funkciók területének mértéke, arányai).

A jelenlegi módosítást az teszi indokolttá, hogy a fent tisztázott szempontoknak megfelelően az alábbi kisebb pontosításokat kell elvégezni a településrendezési eszközökön:

- A közlekedési hatástanulmány alapján világossá vált a metró és villamos megközelítés kiemelt prioritása. Ennek megfelelően az Üllői út – Könyves Kálmán körút kereszteződésében lévő aluljáróból egy terepszint alatti közlekedő terület kialakítása szükséges a Fradi-tömb megközelítéséhez.
- A telek közműellátása és közlekedési megközelítése indokolttá teszi, hogy a Könyves Kálmán körút felőli és más közút menti előkertek alatt terepszint alatti építési hely kerüljön kijelölésre, a fasorok megtartásának figyelembevételével.
- A sportkomplexum és a pálya tanulmánytervei alapján látható, hogy a 80%-os beépítettség a 10-15 méteres előkertek mellett nem tartható. Ezért a fejlesztő kéri a beépítés mértékének 5%-kal való emelését.
- A Gyáli út és az Üllői út közötti átkötést a 16,0 méteres szabályozási szélességével a fejlesztő közterületként kívánja kialakítani. Ez a korábbi terven közhasználat céljára átadható területként szerepelt. Közlekedési szempontokból azonban előnyösebb ezt közútként kezelni.

A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSAI

A 2008 óta folytatott különféle vizsgálatok, hatásvizsgálatok, tulajdonosi programok és üzleti tervek, valamint építészeti előtervek alapján a fent vázolt szabályozási tervi módosításokkal megvalósítható a Fradi telkén belül akár 2-3 ütemben a szabályozási terv adta paraméterek mellett mindaz a fejlesztési program, melynek alapján a magyar labdarúgás és a kerület emblematikus helye képes lehet a XXI. századi követelményeknek megfelelően megújulni.

Budapest, 2011. július 11.

Koszorú Lajos városstervező
Üzenet Kft.