



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-604/2015.

ELŐTERJESZTÉS

**A Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság
2015. december 9-i ülésére**

Tárgy: Budapest IX. kerület „Belső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat –
bizottsági döntés-előkészítő anyag

Előterjesztő: Szűcs Balázs főépítész

Készítette: Szűcs Balázs főépítész

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bánfi Réka s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Tisztelt Bizottság!

A mellékelt tervezői anyag megállapításai szerint a készülő Belső-Ferencváros Kerületi Építési Szabályzattal (KÉSZ) kapcsolatban az alábbiak problémák állapíthatók meg:

A terület jelenlegi beépítettségéhez képest a kötelezően követendő Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) szintterület sűrűség (bsá) alapján a jelenleg hatályos KSZT paramétereivel azonos beépíthetőség és szabályozás a területen nem biztosítható, pozitív irányú fejlesztéshez szükséges beépíthetőség és fejlesztés mintegy 27 %-a nem biztosítható.

Az FRSZ-ben meghatározott kizárólag parkolási célra igénybe vehető szintterület sűrűség (bsp) viszont a jelenlegi beépítettség vizsgálata alapján túlzott, mivel a meglévő épületek jelentős része esetében utólagos mélygarázs létesítése nem valószínűsíthető.

Az FRSZ-ben meghatározott bsá és bsp érték arányaiban nem életszerű jelen területen, a területen belüli Zkp övezetnek nincs sem bsá sem bsp paramétere (Markusovszky tér), kérdéses, hogy igény esetén egy esetleges szint alatti beépítés (mélygarázs) ez esetben kialakítható e (erre vonatkozóan nem találtunk előírást).

A vizsgálati összegzés alapján, a tervezés ezen szakaszánál az alábbi megoldási javaslatok lehetségesek:

a) a KÉSZ készítése során az FRSZ-ben meghatározottak szerint a jelenlegi általános 4.0 (+0.5) szintterületi mutató a jelenlegi beépítettséggel – valamilyen arányban – redukálódik, új, alacsonyabb paraméterek kerülnek meghatározásra, ennek következményei:

- további épületvizsgálatokat kellene végezni és tulajdonosi egyeztetést kellene folytatni, de ezek során a gyakorlat alapján szinte kizárt a tulajdonosok beleegyezése
- a beépítetlen ingatlanos vagy bontás esetén egyedileg kellene kijelölni fejlesztési célú területeket magasabb paraméterekkel
- ha mégis redukált paraméterek kerülnek megállapításra, akkor az esetleges jogi következményekkel (kártérítési igény) a jogalkotó Ferencvárosi Önkormányzat szembesülhet!

b) a kerületi Önkormányzat a jelen vizsgálati dokumentáció és alátámasztó számítások alapján kezdeményezi az (egyébként felülvizsgálat alatt álló) FRSZ alacsony paramétereinek módosítását a Fővárosi Önkormányzatnál jelen terv készítésével párhuzamosan

c) amennyiben a Fővárosi Önkormányzat nem módosítja az FRSZ-t, a Kormányhivatal Állami Főépítésztől 2015.12.02-án kapott tájékoztatás szerint a hatályos KSZT-k módosítására vonatkozó 2015.12.31-i határidő 2016.12.31-re módosul, így a jogszabály módosítása után jelen tervet KSZT módosításként lehet folytatni.

Kérem tisztelt Bizottság támogatását abban, hogy a Fővárosi Önkormányzatnál a főépítész tárgyalásokat kezdeményezzen.

Budapest, 2015. december 3.

Szűcs Balázs s.k.
főépítész