



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 9/2022.

**ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. január 27-i ülésére**

Tárgy: Döntés a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet módosításának elindításáról, a Márton utca 8/a ingatlan értékesítésével összefüggésben

Előterjesztő: Baranyi Krisztina megbízásából Pataki Márton vezérigazgató

Készítette: FEV IX. Zrt.

Előzetesen tárgyalja: VIK (2022.01....), GKB (2022.01....)

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bodrogai s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	normatív hatósági egyéb
Határozat	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	

A döntéshez egyszerű minősített	<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges.
	<input type="checkbox"/>	

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 Polgármester képviselői javaslatra, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatályba léptetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel – az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére – kihirdetett veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Budapest IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva a 358/2021. (VI.8.) sz. határozatával döntött a Márton 8/a és Márton 8/b (2020. november 19-től kezdve egyesítve a 37755 helyrajzi szám, Márton 8/a cím alatt bejegyezve az ingatlannyilvántartásban) épületek kiürítéséről, amely 2021. decemberében lezárult.

Az ingatlan értékesítésre szolgáló pályázat kihirdetését megelőzően a Képviselő-testületnek döntenie kell az ingatlanra vonatkozó építési szabályokról.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelete szabályozza az önkormányzat által értékesíteni kívánt, 29-es tömbben levő Márton utca 8/a, hrsz 37755 ingatlan beépítési határértékeit, kiemelt figyelemmel az új beépítés esetén telekre vonatkozó általános szintterületi mutató maximumát. .

A jelenlegi engedélyezett szintterületi mutató 4,5 bruttó m²/telek m². Az előkészítés folyamán felmerült, hogy a középső-ferencvárosi rehabilitáció modellje ennél lényegesen alacsonyabb, 2,0-2,5 szintterületi beépítettséggel alakította ki a megújult tömböket, amely a házakban, illetve a környéken élők számára hosszabb távon jobb életminőséget tesz lehetővé. A szomszédban helyezkedik el a Gát u. 24-26. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ház, amelynek kiviteli tervei véglegesítés alatt állnak. A Márton utca 8./A alacsonyabb beépítettsége a közös udvar miatt az ottani lakások értékét is emeli. A beépítési lehetőségeket, a szomszédos épületekhez történő illeszkedést megvizsgálva a 3,0 bruttó m²/telek m² szintterületi mutató tekinthető az előbbi szempontokat figyelembe véve optimálisnak.

Az alacsonyabb mértékű beépíthetőség ugyanakkor szükségszerűen csökkenti a telek értékét is. Ennek számszerűsíthetősége érdekében a FEV IX. Zrt. az értékbecslések megrendelésekor a hatályos 4,5 szintterületi mutatójú szabályozás mellett a 3,0 szintterületi mutató mellett is kérte az érték meghatározását. Az eredményeket az alábbi táblázatban összefoglaljuk, maguk az értékbecslések pedig az előterjesztés mellékletét képezik.

Értékbecslő	Szintterületi mutató	
	3,0	4,5
HELT-EXPERT Kft.	205,7 M Ft	241,2 M Ft
BERMARK Szakértő Kft.	293,6 M Ft	343,3 M Ft

A tervezett módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján teljes eljárásban történhet.

Fentikre tekintettel kérem az előterjesztés megtárgyalását, és az A. illetve B. határozati javaslatok közötti döntést.

Budapest, 2022. január 18.

Baranyi Krisztina
polgármester megbízásából
Pataki Márton s.k.
vezérigazgató

Előterjesztés mellékletei:

1. Építési övezetek beépítési határértékei
2. Szabályozási terv kivonat
3. HELT-EXPERT Kft. értékbecslése
4. BERMARK Szakértő Kft. értékbecslése

HATÁROZATI JAVASLAT

- A) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elindítja a KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet módosításának folyamatát a 29-es tömb általános szintterületi mutatójának csökkentése érdekében, és felkéri a polgármestert a tervezői munka megindítására, a tervezésre vonatkozó szerződés megkötésére, valamint a szükséges intézkedések megtételére az önkormányzat 2022. évi költségvetési rendeletének hatálybalépését követően, amennyiben a szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Határidő: 2022. évi költségvetési rendelet hatálybalépését követő 15 nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

- B) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendeletet nem módosítja.

Határidő: 2022. január 27.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester