



Iktató szám: 34/2022.

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

ELŐTERJESZTÉS

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. február 17-i ülésére

Tárgy: Döntés a 15/2019 (VI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott „Dél-pesti Centrum Kórház és környéke” szabályozási terv módosításáról

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Hurták Gabriella főépítész

Előzetesen tárgyalja: Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

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

A döntéshez egyszerű
minősített többség szükséges.

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

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

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

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

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

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

<input type="checkbox"/>

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

<input type="checkbox"/>

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelenelőterjesztés az Albert Flórián út 3/B. szám alatt található, meglévő épületegyüttes fejlesztése során felmerült KÉSZ-módosítási igényt és annak indokait mutatja be.

Az épület a IX. kerületi Nagyvárad tér közelében található, a jellemzően egészségügyi környezet (Szt. László Kórház, Szt. István Kórház, Heim Pál Gyermekkorház, NNK központ stb.), az oktatási (SOTE, Közzolgálati Egyetem) és sport intézmények (Frad Stadion) rengeteg embert mozgatnak a környékre. A folyamatosan megújuló városrész (irodaházak és szolgáltatások) újra pozicionálja a századfordulós épületegyüttest, melynek egyedi ipari karaktere izgalmas lehetőségeket kínál az átalakuláshoz. A tervezési terület egyszerűen elérhető tömegközlekedéssel, kerékpárral és gépkocsival is.

A legutóbbi tulajdonosváltással kezdődött meg az a folyamat, melynek célja az ingatlan teljes megújítása. A tervezett építészeti fejlesztéshez előzetesen a Phlegon Kft. megbízásából a Formiconcept Kft. által elkészült egy vázlattevi dokumentáció, mely alapvetően a területen egykor működött központi fertőtlenítő területén lévő épület fejlesztését mutatja be. A projekt célja egy olyan karakteres munkakörnyezet kialakítása az érintett területen, mely a jelen bérlői struktúrát megtartva, újabb kreatív és innovatív partnereket vonz a területre fejlesztve, színesítve az elérhető szolgáltatásokat és az épített környezet minőségét.

Az épület 1 és 2 szintes szárnyakból áll, részlegesen alapincézve és helyenként tetőtéri kialakítással. A kevert használatú épületben irodák, műhelyek, raktárak és gasztronómiai szolgáltatás is helyet kap, de a jövőben egyéb szolgáltatások és szállás funkció elhelyezése is lehetséges.

Az épület megközelítése az udvarra vezető kapukon keresztül megoldott. A belső területeken a gyalogos forgalom, a közösségi terek, a gépkocsi közlekedés és parkolás keveredése jelenleg alapvető konfliktust okoz, melynek kezelése és egy átlátható közlekedési rendszer kialakítása szintén a fejlesztés egyik kulcseleme.

Maga az épület a századforduló környékén épült keretes beépítés, magastetős épülettömegei, többszöri átalakítása nyomon követhető a korabeli térképeken. Az évtizedek alatt egyes épületszárnyak elbontódtak, vagy kiegészültek, ezek sokszor eltérő szerkezeti kialakítással valósultak meg. Egyszerre találhatunk fa, fém és falazott tartószerkezetek is az épületben. Egyes épületszárnyak belső terei már a kortárs irodapiac igényei szerint épültek meg és ezt a törekvést kívánja tovább fűzni az elkészült építészeti koncepció is. A koncepció olyan komplex átalakulást mutat be, ahol a kreatív térhasználat eszközei egyszerre pozicionálják a meglévő értékeket, rendezik a jelenleg ellentmondásos közlekedési rendszert és humanizálják a keretes beépítés tereit.

Az épület röviden bemutatott fejlesztése építési engedély-köteles tevékenység. Az engedélyezési tervek a vázlattevi elfogadása után kerülhetnek majd kidolgozásra.

Az épületet Hönig Dezső tervezte, 1898-ban került átadásra fertőtlenítő intézetként, tehát 18 évvel korábban, mint az ugyancsak Hönig Dezső által tervezett váci úti Székesfőváros Főváros Fertőtlenítő Intézet. **A tulajdonosi szándék a patinás épület előtti tisztelgés, értékeinek mentése, a kortárs szellemben történő fejlesztése, melynek a jelenlegi szabályozáson szereplő építési hely kijelölése egyértelműen gátat szab.**

A tervezési területen Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a „*Dél-pesti Centrum és környéke*” Budapest IX. kerület, Haller utca – Nagyváradi tér – Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút – Szent László kórház telekhatára (38283/5 hrsz.) – (38283/8) hrsz-ú közterület – Fehérholló utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 15/2019. (VI.28.) önkormányzati rendelete van hatályban. A rendelet 1. számú melléklete az „SZ-1 Szabályozási Terv”. A tervlapon a fejlesztéssel érintett ingatlan vonatkozásában jelenleg kötelező építési hely jelölt, mely nem fedi le a megtartandó, felújítandó és fejlesztendő épületegyüttes teljes területét.

A fent bemutatott fejlesztési elképzelések és építési beruházás megvalósításához az építési hely korrekciójára van szükség annak érdekében, hogy az a teljes meglévő és megtartandó épületegyüttes területét lefedje (a tervezett módosítással érintett rész jelölve a rajzon).

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 32. § (6a) bekezdés c) pontja cc) alpontja, valamint a 32. § (6a) bekezdés d) pontja alapján jelen esetben állami főépítési eljárásban történhet, mely eljárási forma előzetesen Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítésze által is megerősítésre került. Az előírt partnerségi egyeztetés lezajlott, a módosítással kapcsolatban észrevétel nem érkezett. Az állami főépítész záró szakmai véleménye várhatóan a testületi ülést megelőzően megérkezik.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására.

Budapest, 2022. 02 10.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a „Dél-pesti Centrum és környéke” Budapest IX. kerület, Haller utca – Nagyvárad tér – Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút – Szent László kórház telekhatára (38283/5 hrsz.) – (38283/8) hrsz-ú közterület – Fehérholló utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 15/2019. (VI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2022. (...) önkormányzati rendeletet ugyanazon ülés keretében tárgyalja meg és fogadja el.

Határidő: 2022. február 17.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a .../2022. sz. előterjesztés melléklete szerint megalkotja a „Dél-pesti Centrum és környéke” Budapest IX. kerület, Haller utca – Nagyvárad tér – Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút – Szent László kórház telekhatára (38283/5 hrsz.) – (38283/8) hrsz-ú közterület – Fehérholló utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 15/2019. (VI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2022. (...) önkormányzati rendelet

Határidő: 15 nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit címzetes főjegyző a kihirdetésért

**Budapest IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022. (...) önkormányzati rendelete
a „Dél-pesti Centrum és környéke”**

**Budapest IX. Kerület, Haller utca – Nagyvárad tér – Albert Flórián út – Könyves
Kálmán körút – Szent László kórház telekhatára (38283/5 hrsz.) – (38283/8) hrsz-ú
közterület – Fehérholló utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
15/2019. (VI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztésstratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott, véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a „Dél-pesti Centrum és környéke” Budapest IX. kerület, Haller utca – Nagyvárad tér – Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút – Szent László kórház telekhatára (38283/5 hrsz.) – (38283/8) hrsz-ú közterület – Fehérholló utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 15/2019. (VI.28.) önkormányzati rendelet 1. számú melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2022.

Baranyi Krisztina
polgármester

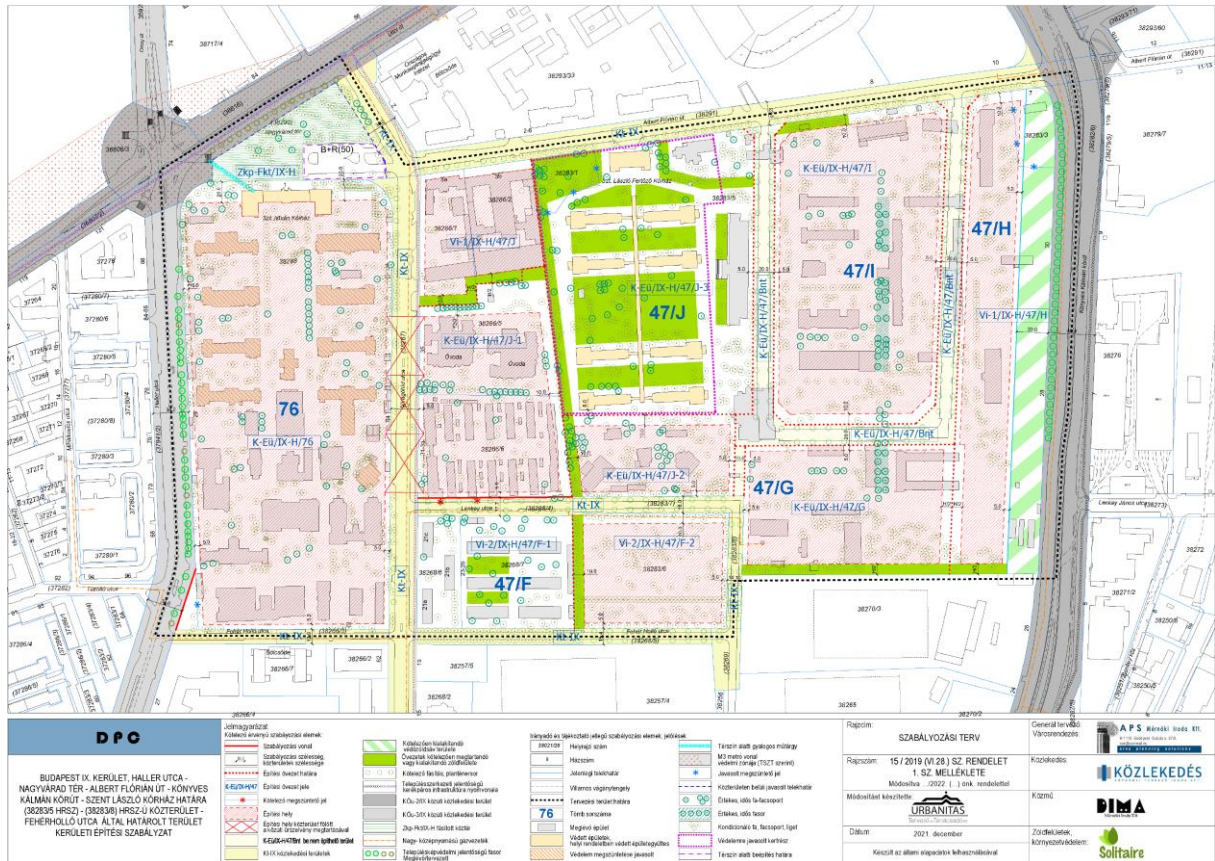
Baloghné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző

Záradék:

A fenti rendelet-án kihirdetve.

Baloghné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző

SZ-1 SZABÁLYOZÁSI TERV



INDOKOLÁS

Általános indokolás

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotta a **15/2019. (VI.28.) önkormányzati rendeletét a „Dél-pesti Centrum és környéke” Budapest IX. Kerület, Haller utca – Nagyvárad tér – Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút – Szent László kórház telekhatára (38283/5 hrsz.) – (38283/8) hrsz-ú közterület – Fehérholló utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról** (továbbiakban: Rendelet), mely rendelet megalkotását követően a 28286/2 hrsz-ú telek tulajdonosa jelezte, hogy a megalkotott rendeletben módosított építési hely kijelölése megakadályozza a tulajdonában álló, és a terület identitását nagyban meghatározó örökségi értékeket hordozó épület értékörző megújulását.

Részletes indoklás

1.§-hoz

A fent említett 28286/2 hrsz-ú telken található, Hönig Dezső tervezte épületet, 1898-ban került átadásra fertőtlenítő intézetként, tehát 18 évvel korábban, mint az ugyancsak Hönig Dezső által tervezett váci úti Székesfőváros Főváros Fertőtlenítő Intézet. **A jelenlegi tulajdonosi szándék a patinás épület előtti tisztelgés, értékeinek mentése, a kortárs szellemben történő fejlesztése, melynek a jelenlegi szabályozáson szereplő építési hely kijelölése egyértelműen gátat szab.**

A tervezési területen Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a „Dél-pesti Centrum és környéke” Budapest IX. kerület, Haller utca – Nagyvárad tér – Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút – Szent László kórház telekhatára (38283/5 hrsz.) – (38283/8) hrsz-ú közterület – Fehérholló utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 15/2019. (VI.28.) önkormányzati rendelete van hatályban. A rendelet 1. számú melléklete az „SZ-1 Szabályozási Terv”. A tervlapon a fejlesztéssel érintett ingatlan vonatkozásában jelenleg kötelező építési hely jelölt, mely nem fedi le a megtartandó, felújítandó és fejlesztendő épületegyüttes teljes területét. Ennek korrekciója szükségessé vált annak érdekében, hogy építési engedély köteles munkák esetén se kelljen elbontani az örökségi értékeket hordozó épület szárnyát, mely a 2019-es szabályozás alapján jelenleg kívül esik a területre vonatkozó hatályos építési szabályzatban jelölt építési helyen.

2.§-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

1. Társadalmi hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának társadalomra gyakorolt közvetlen hatásai nincsenek, az érték őrző beruházás lehetőségének biztosítása azonban számottevő közvetett pozitív hatást generálhat.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának nincs a környezetre gyakorolt közvetlen hatása.

4. Egészségügyi követelmények, következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi követelményei nincsenek, egészségügyi következményekkel nem jár.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása részére többletfeladatot nem jelentenek.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. §-a alapján a településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz korrekciója érdekében történik.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.