



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 200/2022.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. szeptember 8.-i ülésére

Tárgy: „Vágóhid utca és környéke” Kerületi Építési Szabályzat tájékoztató alaptérképi elemének pontosítása

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Virágostóth Krisztián Főépítési Főmunkatárs

Előzetesen tárgyalja: VIK Bizottság 2022.09.06.

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

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

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

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

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!

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. március 10-én tartott ülésén 106/2022. (III.10.) sz. határozatával döntött a MINERVA Ingatlan esernyőalap-Minerva B7 Ingatlanfejlesztő részalappal történő településrendezési szerződés megkötéséről.

A határozatban alapján Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata és a MINERVA Ingatlan esernyőalap - MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő részalap között a településrendezési szerződés 2022. április 19. napján megkötésre került.

A MINERVA Ingatlan esernyőalap - MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő részalap 2022. május 31. napjával beolvadt a Bonitás Alapkezelő Zrt. által kezelt Mester 76 Ingatlanfejlesztő Alapba (1123 Budapest, ALKOTÁS UTCA 53. B. épület, MNB nyilvántartási szám: 1222-57). A beadvadás napjával a MINERVA Ingatlan esernyőalap - MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő részalap jogutódlással megszűnt, általános jogutódja a Mester 76 Ingatlanfejlesztő Alap.

A jogutódlásról szóló tájékoztatást Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat megkapta és tudomásul vette.

A megkötött településrendezési szerződésben a beruházó több komoly közérdekű közfejlesztést vállalt, illetve a Vágóhid utca tervezésének pénzeszközzel való támogatását is vállalta.

A Mester 76 Ingatlanfejlesztő Alap a Mester 76/b (38257/14 hrsz.) alatti ingatlan fejlesztésére vonatkozóan Budapest Főváros Kormányhivatalához építési engedély kérelmet benyújtott be egy vegyes használatú épületkomplexum létesítésére (hotel, apartman hotel, iroda).

Az építési engedélyezési kérelemhez szükséges szakhatósági engedélyeket a beruházó megkapta, a tervtanács a tervdokumentációt elfogadta, engedélyezésre javasolta.

Budapest Főváros Kormányhivatala az építés engedélyezési dokumentáció ismertetében – tervezői egyeztetés során – kifogást emelet annak kapcsán, hogy Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” (a Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII.22.) önkormányzati rendeletének 1. számú mellékletét képező szabályozási terv tervlapján a térszint alatti beépítés határa (irányadó és tájékoztató alaptérképi elem) nincs feltüntetve, annak pótlása javasolt.

Ennek hiányában minimum 65 db parkolót veszíthet el a projekt, amellyel a teljes projekt megvalósulása kérdésessé válik, tekintettel arra, hogy a környéken számtalan újabb beruházás fog megvalósulni és a parkolóhelyekre feltétlenül szükség van, amely a kerület érdekét is szolgálja.

A Mester 76 Ingatlanfejlesztő Alap az építési engedély kérelmét szünetelteti és az 1. számú mellékletben foglalt kérelemmel fordult Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatához.

Az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi továbbá Czebe Judit vezető településtervezőnek, mint az A.P.S. Mérnöki Iroda ügyvezetőjének és a hatályos – fenti hivatkozott – kerületi építési szabályzat generáltervezőjének a nyilatkozata.

Mindezek alapján a hivatkozott kerületi építési szabályzat 1. számú mellékletét képező szabályozási terv tervlapjának pontosítása vált szükségessé.

Czebe Judit a Bp. IX. Mester u. 67/B szám alatti telken az övezeti paramétereknek megfelelő mértékű térszín alatti beépítési hely határvonalának (irányadó és tájékoztató alaptérképi elem) feltüntetését megbízás alapján, díjazás nélkül elkészítette (3. számú melléklet).

A Kormányhivatal 2022. júliusi egyeztetésen jelezte, hogy az építési engedély kiadásának nincs akadálya, amennyiben a Szabályozási Terven a térszín alatti beépítés határa feltüntetésre kerül.

A Szabályozási Tervlap pontosítására vonatkozó indokok:

A térszín alatti beépítés határa a hivatkozott kerületi építési szabályzat 1. számú mellékletén az „Irányadó és tájékoztató jellegű szabályozási elemek” között szerepel, nem kötelező érvényű szabályozási elem.

A hivatkozott kerületi építési szabályzat 5. § (5) bekezdése szerint „a Szabályozási Terven jelölt irányadó és tájékoztató alaptérképi elemektől jelen rendelet módosítása nélkül lehet eltérni vagy azokat módosítani.”

Az építési engedélyezési terven a térszín alatti beépítés (zömmel parkolóhelyek) területe az építési vonalon túlnyúlik, de a hátsókert vonaláig nem nyúlik ki.

Az építési engedélyezési terv a fő építési paramétereket biztosítja, a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt és terepszint felett, a megengedett legmagasabb szintterületi mutató, a megengedett legnagyobb épületmagasság értékein belül marad, a megengedett legkisebb zöldfelületi értéket meghaladja a tervezet.

A Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Önkormányzati rendelet a terepszint alatti beépítés esetében megengedőbb a javasolt pontosítás. A Középső Ferencvárosban a térszín alatti beépítés a közterületek alá is kerülhet.

A szabályozási tervlap jelzett pontosítása a fő beépítési paramétereket nem változtatja meg.

Fentiek alapján a hivatkozott kerületi építés szabályzat szabályozási tervlapjának – a rendelet módosítását nem igénylő – fentebb jelzett pontosítása szükséges, így a T. Képviselő-testület részére az alábbi határozat meghozatalát javaslom.

Budapest, 2022. szeptember 01.

**Baranyi Krisztina s.k.
polgármester**

- 1.sz. melléklet: A Mester 76 Alap kérelme
- 2.sz. melléklet: Tervezői nyilatkozat
- 3.sz. melléklet: Pontosított tervlap

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” (a Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII.22.) önkormányzati rendeletének 1. számú mellékletét képező szabályozási terv tervlapjának a .../2022. sz. előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti pontosításához a térszint alatti beépítés határvonalának megjelölésével, azzal, hogy a pontosított tervlapot a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

2. felhatalmazza a polgármestert a szabályozási tervlap 1. pont szerinti pontosítása érdekében a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: döntést követ 30 nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester