



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 256/2022.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. november 17 -i ülésére

Tárgy: Rehabilitációs tervvel kapcsolatos tájékoztató

Előterjesztő: Árva Péter VIK Bizottság elnöke

Készítette: Kövesi György mb. főépítész

Előzetesen tárgyalja: Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság 2022.11.15.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Tóth Tamás s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Középső Ferencváros Rehabilitációja úgy az itt lakók életminőségében, mint épített értékben, ideértve a zöldterületeket és közösségi helyek fejlesztést is jelentős, pozitív változást hozott a kerület életében.

Sajnálatos módon a kerületrészre érvényes kerületi építési szabályzat jelentős épületmagasság és szintterület növekedést enged meg, amivel az infrastruktúra egyre nehezebben tud lépést tartani.

A 29-es tömb folyamatban lévő és tervezett fejlesztései

Márton u. 8/a (Gát u. 28.) ingatlan értékesítés, a homlokzat megőrzése mellett, Képviselőtestületi döntésnek megfelelően: A 37755 hrsz-ú telken, a korábbi Marton utca 8/a címen szereplő épület homlokzata örökségvédelmi szempontoknak megfelelően szakszerűen felújítandó vagy a következő szigorú előírásoknak betartása esetén bontható: Egy az egyben újra kell építeni az eredeti homlokzati architektúrát. A bontás feltétele továbbá az, hogy megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező felmérje a meglévő homlokzatot.

Márton u. 8/b bontása, értékesítése

Szükséges továbbá a Márton u. 8/a és 8/b ingatlanok hasznosításához a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet 2. sz. mellékletének módosítása, azaz tárgyi épületek homlokzatai kerületi védettségének törlése illetve 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 módosítása, a 29-es tömb általános szintterületi mutatójának csökkentése a városklimatológiai és a fenntarthatósággal kapcsolatos szempontok megtartása mellett.

*A két épület 2021. év végéig kiürítésre került. A Képviselő-testület a 15/2022. (I.27.) sz. és a 16/2022. (I.27.) sz. határozatában döntött a településkép védelméről szóló rendelet valamint a KÉSZ, az értékesítést megelőzően szükséges módosításáról.**

A Ferencváros Településképi Rendeletének módosítására (Márton u 8/a és /b homlokzatok helyi védelemének megszüntetése) indikatív tervezői ajánlat megkérve.

A Középső Ferencváros Rehabilitációs terület KÉSZ 29-es tömb módosítására indikatív tervezői ajánlat megkérve.

Gát u 24-26 teljes felújítás

A kivitelezésre vonatkozó szerződés aláírásra került 2022. szeptember 22-én, a kivitelezés folyamatban van. A szerződéses határidő a műszaki átadás-átvételre 2023. szeptember 17, a használatbavételi engedély megszerzésére 2023. november 16. A felújított épületben, figyelemmel a Vagyonkezelési Iroda épületszanálások miatti igényeire, az eredetileg tervezett 27 lakás és 2 irodahelyiség helyett 30 lakás kerül kialakításra.

Balázs Béla u. 27/b teljes felújítása hátsó szárny kiürítése, bontása, tervezése

2022. május 11-én az udvari szárny (9 lakással) részlegesen elbontásra került. Konceptiótervet készítettünk a felújításra, amelyet a Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság a 167/2022. (X.11.) sz. határozatában támogatott. Jelenleg az engedélyezési és kiviteli terveket készítő generáltervező kiválasztására vonatkozó beszerzési eljárás előkészítése van folyamatban.

További fejlesztési elképzelések

Sobieski u. 3. bontás, telekeladás

Sobieski u. 9. bontás, telekeladás

Az ingatlanok hasznosítására vonatkozó koncepcióterv Reiner Roland alpolgármesterrel egyeztetve a Középső-Ferencvárosi Rehabilitáció terület KÉSZ frissítésére vonatkozó projekt részeként, annak tervezői által valósulnának meg.

Gát utca 25. (Márton utca 6.)

Telepy utca 34.

Gát u. 1. (Thaly Kálmán utca 11.), Lenhossék u. 5. (Gát utca 15.), Drégely utca 5. Mihálkovichs utca 14. ingatlanok felmérése, részleges felújítás vizsgálata.

Pilot-projekt keretében a Telepy utca 34. és a Gát utca 25. felmérése készült el.

A Gát utca 25. tekintetében a részleges felújítás lehetősége elvetésre került.

A Telepy utca 34. esetében készült kalkuláció, amely szerint csak a jövőbeli társasház osztatlan közös tulajdonának (pl. tető, lépcsőház, körfolyosó) felújítása a teljes (lakásokra is kiterjedő) felújítás költségének kb. a 45%-a.

Földváry projekt

Soroksári út 84 bontás, értékesítés

Koppány utca 3 bontás, értékesítés

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő testülete a Kormány 1380/2022. (VIII. 1.) Korm. határozatának figyelembe vételével döntött a Földváry lakótömb rehabilitációjának támogatásához szükséges intézkedésekről. Az 1481/2022. (X. 13.) kormányhatározattal történt módosítás és a támogatói okirat alapján az Önkormányzatot a ferencvárosi lakótömb rehabilitációjának I. ütemeként a Budapest IX. kerület belterület, 38168 és 38145 helyrajzi számú ingatlanok bérlőinek elhelyezése, az ingatlanok lebontása és a hulladékok elszállítása, valamint önkormányzati bérlakás állomány fejlesztése” célra 1 239 584 983 forint összegű vissza nem térítendő támogatás illeti meg.

** a dőltbetűs szöveg a tájékoztató egészében Pataki Márton vezérigazgató úr (FEV IX.) leveléből idézve*

Koppány u. 3. a Soroksári út 84. szám alatti, értékbecslés alapján összesen 438 M Ft értékű ingatlanokat a támogatás részleges ellentételezéseként az Önkormányzat a lakók elhelyezését és a bontást követően ingyenesen a Magyar Állam tulajdonába adja.

A bontási tervek elkészítésére vonatkozó beszerzési eljárás lezárult, a szerződéskötésre a 2022. november 7-vel kezdődő héten sor kerül.

Liliom u. 10-16 beépítetlen terület, tulajdonos a Magyar Állam, kezelő: Pénzügyminisztérium Nemzeti Adó- és Vámhivatal

Balázs Béla u 2-6 részben beépítetlen terület, tulajdonos BIVVY Ingatlanhasznosító Kft., **Viola u 30.** részben beépítetlen terület tulajdonos Győri Egyházmegye

Lenhossék u 35, 37, 43 beépítetlen terület, tulajdonos Stonehill Holdings Kft., (Közös zöld tulajdonos Ferencvárosi Önkormányzat)

Sobieski János u. 25, beépítetlen terület, tulajdonos Rosalia Ház Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft.

Telepy u. 22, beépítetlen terület, tulajdonos UNO-SOFT Számítástechnikai Kft.

Üllői út 83-87

Az ingatlanok hasznosítására vonatkozó *konceptióterv Reiner Roland alpolgármesterrel egyeztetve a Középső-Ferencvárosi Rehabilitáció terület KÉSZ frissítésére vonatkozó projekt részeként, annak tervezői által valósulnának meg.*

Nem tartozik a rehabilitációhoz, de két önkormányzati házban jelentős beruházás van folyamatban:

Haller utca 50. körfolyosó újraépítése

A kivitelezés folyamatban van, szerződés szerint 2023. január 3-i határidővel.

Telepy utca 34. utólagos lift beépítése

A kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás két alkalommal kiírásra került, és mind a két alkalommal ajánlat hiányában eredménytelennek kellett nyilvánítani. Az újabb kiírást megelőzően piaci konzultációt végzünk.

Megoldott és megoldásra váró kiürítendő lakások

(a Vagyonkezelési Iroda adatszolgáltatása 2022. nov.)

Kiürített épületek

Lenhossék utca 10.

Márton utca 8/a

Márton utca 8/a

Gát utca 24-26.

Vágóhid u 10. A Képviselő-testület határozatának megfelelően az épületet (és alépítményeit) a Metrodom Kft. térítésmentesen lebontja.

Árva Péter s.k.

VIK elnöke

Ssz.	Cím	Kiürítendő lakások száma	Bérlő nyilatkozata alapján		MEG-OLDOTT a lakást leadta	MEG-OLDOTT még nem költözött el a régi lakásból	MEG-OLDÁSRA VÁR
			cserelakást kér	pénzbeli térítést kér			
1.	Balázs Béla u. 27/B.	18	9	9	13	2	3
2.	Sobieski u. 3.	21	14	7	7	1	13
3.	Sobieski u. 5.	26	22	4	4	3	19
4.	Koppány u. 3.	25	19	6	0	17	8
5.	Soroksári út 84.	30	23	7	0	15	15
Összesen		120	87	33	24	38	58