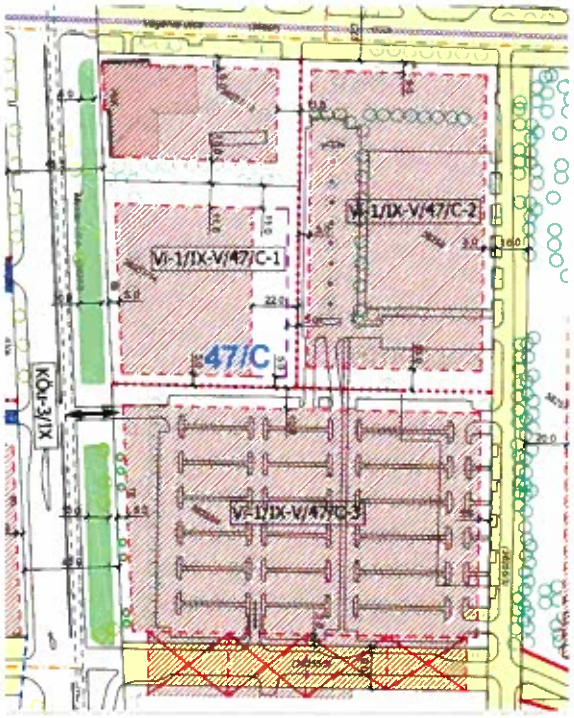
Főépítészi feljegyzés

1. sz. melléklet a Vágóhíd utca és környéke HÉSZ módosításhoz

1.
2. A Mester 76 Ingatlanfejlesztő Alap a Mester utca 76/b (38257/14 hrsz.) alatti ingatlan tulajdonosa 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 (továbbiakban: KÉSZ) módosítását kérelmezte. A tervmódosítás költségeit, amennyiben ezt Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete jóváhagyja a Mester 76 Ingatlanfejlesztő Alap, illetve kezelője a Bonitas Befektetési Alapkezelő Zrt. fedezi.
A szabályozási terv módosítási javaslat a Budapest IX. kerület, Mester utca, Vágóhíd utca, Pékerdő utca és Fornyák Géza utca által határolt, Vi-1/IX/47/C építési övezeti besorolású területre vonatkozik és négy telket - 38255/4; 38257/12; 38257/14; 38259 hrsz – foglal magában, azonban a tervezett módosítás csak a 38257/14 hrsz-ú telket érinti.



A hatályos szabályozási terv szerinti tervezési terület a tervezett szint alatti építési hellyel

3. A tervezett módosítás „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Kerületi Építési Szabályzatának 1. számú mellékletét képező szabályozási terv (a továbbiakban Szabályozási Terv) tervlapján a 38257/14 hrsz-ú ingatlanon a térszint alatti az építési hely kijelölésére vonatkozik, ami a térszint alatti megengedett legnagyobb beépítés és a térszínt alatt az építési hely közötti ellentmondás feloldását szolgálja.
4. A szint alatti építési helyre vonatkozó elő, oldal és hátsókert meghatározása a szabályozást egyértelművé tenné. A Szabályozási Terv Vi-1/IX/47/C besorolású területén kijelölt építési helyek a többi telken nem módosulnak. A módosítási javaslat az egységesítést szolgálja.

5. A szabályozási terv előzőekben leírt módosítása a tervezési terület ingatlanjain az alapvető beépítési paramétereket nem változtatja meg. Nem változik a szintterületi sűrűség, a megengedett legnagyobb beépítés, az épületmagasság, és a megengedett legkisebb zöldfelületi érték is változatlan marad. Az infrastruktúra sem módosul, igényszintű paraméterei változatlanok.
6. A KÉSZ módosítása rövid eljárásban történik (419/2021.(VII.15.) Korm. rend. 69.§)
7. A Kormányrendelet 8.§-a alapján nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni a KÉSZ rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek: új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését, a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.
   Jelen esetben nem indokolt megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készítése, elegendő, ha a tervező a Szabályozási terv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelését.
8. A KÉSZ módosítást a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteti. A véleményezési szakaszban csak a partnerségi egyeztetést kell lefolytatni. A partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételeket az önkormányzat feltölti az E-TÉR által biztosított digitális egyeztetőfelületre. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. A (6) bekezdés szerinti emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével indul az állami főépítészi zárószakasz.
9. A szabályozási terv indítását tartalmazó előterjesztés melléklete a településrendezési szerződés, melynek alapja a telepítési tanulmányterv.
10. Időközben a tervezési terület tömbjében a 38259 hrsz telekingatlant a tulajdonos három részre osztotta: 38259/1; 38259/2; 38259/3. A szabályozási terv kötelező elemei a megosztással létrejövő három telekre változatlanul érvényesek.
11. A KÉSZ módosítás elfogadása az állami főépítész záró véleményét követően történhet, önkormányzati rendelet formájában.

Budapest, 2022. október 11.

Kövesi György
mb. főépítész