

## 1.sz. melléklet

### Főépítési feljegyzés

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 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 (a továbbiakban Rehabilitációs terület KÉSZ) módosításának elindításáról döntött a 17/2022. (I.27.) sz. határozatával.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KR.) szerint: 7. § (7) a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a települési önkormányzati főépítésze határozza meg a jogszabály alapján. A KR. 8. § (2) bekezdésének megfelelően nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését, továbbá a 8. § (2) bekezdésében meghatározott további feltételek teljesülnek.

A KR. 7.§ (7) bekezdése szerinti Főépítési feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia a KR. (8) bekezdése értelmében.

A településterv módosítása egyszerűsített eljárásban történik.

A Középső Ferencváros Rehabilitáció terület KÉSZ tervezési területének határai:  
Budapest, IX. kerület Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca – Balázs Béla utca által határolt 29-es tömb.

A tervezési területen érvényben lévő szintterületi mutató 4,5 bruttó m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup>. A középső-ferencvárosi rehabilitáció modellje ennél lényegesen alacsonyabb, 2,0-2,5 bruttó m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup>.

A beépítési lehetőségeket, a szomszédos épületekhez történő illeszkedést megvizsgálva a **3,0 bruttó m<sup>2</sup>/telek/m<sup>2</sup> szintterületi mutató javasolt.**

**A városklimatológiai és fenntarthatósággal kapcsolatos szempontok érvényesítése az építési előírásokban a Ferencvárosi klímastratégiában foglaltak szerint javasolt.**

A tervezet módosítás (ide értve a Ferencváros klímastratégiának való megfeleltetés is) - a szintterületi mutató csökkentése és ennek következményeként az épületmagasság, párkány- és gerincmagasság csökkenése - a szabályozási terv egyéb kötelező elemeit, meghatározó építési paramétereit nem érinti.

A módosítások a környezeti hatások minőségének javítását szolgálják.

Budapest, 2023. január 11.

Maczák Johanna s.k.  
főépítész