

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS

Önkormányzata Képviselő-testületének

a „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE”

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.) rendeletének módosítása

a 419/2022.(VII.15.) Korm. rendelet 69. § szerinti eljárásban

Jóváhagyásra előkészített dokumentáció

készítette:



Vezető településrendezési tervező:

Berényi Mária

TT/1É 01-0654

A dokumentáció elkészítéséhez felhasználásra került:

„ÚJ IRODAHÁZ ÉS SZÁLLODA FUNKCIÓJÚ ÉPÜLET

1097 BUDAPEST, MESTER UTCA 76/B

(HRSZ.: 38257/14)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV”

Építészeti műszaki leírás

készítette:

dpi

DPI Design Kft.

Tervezők:

Dombi Miklós (É-08-0375)

Pintér Tamás (É-03-0272)

Alátámasztó közlekedési munkarész

készítette:



Tervező:

Szegő János (Tkö 01-3418)

TARTALOM

Bevezetés	3
A javasolt módosítás ismertetése.....	4
Módosítás során elérendő célok megfogalmazása.....	5
Szabályozási koncepció	7
Közlekedési alátámasztó munkarész	9
Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés.....	13
Jóváhagyásra kerülő munkarész	14

Bevezetés

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 34/2017. (XII. 22.) sz. rendeletével) fogadta el a VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE, 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 Szabályzatát (továbbiakban: KÉSZ).

A Mester 76 Ingatlanfejlesztő Alap, a Mester utca 76/b szám alatti ingatlan (hrsz.: 38257/14) tulajdonosaként **Telepítési tanulmányterv** benyújtásával kérvényezte Ferencváros Önkormányzatánál a fenti rendelet módosítását a Mester utca – Vágóhid utca – Pékerdő utca – Fornyák Géza utca által határolt, Vi-1/IX/47/C-... jelű építési övezetekbe sorolt tömbre vonatkozóan, mely összesen négy építési telket érint (hrsz.: 38255/4; 38257/14; 38259; 38257/14), de ténylegesen a 38257/14 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában kezdeményezték a módosítást. Szabályozási tervi összefüggések miatt azonban a Pékerdő utca – Könyves Kálmán körút – Mester utca - Fornyák Géza utca által határolt tömb bevonása is szükséges, bár ezen belül a KÉSZ nem módosul.

A kezdeményezett módosítás a KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási tervet, ezen belül a „47/C” jelű tömböt érinti, melyben a 38257/14 hrsz-ú telekre vonatkozóan az építési hely és a terepszint alatti megengedett legnagyobb beépíthetőség közötti ellentmondás feloldása szükséges az ingatlanon tervezett beruházás megvalósíthatósága okán.

A hatályos Szabályozási terv a fentiekben körülírt tömbön belüli telkeken jelenleg csak „Építési helyeket” jelöl, mely kötelező szabályozási elem. A terepszint alatti beépíthetőség határát a terv a módosítással érintett telken - 38257/14 hrsz. - külön nem tünteti fel. Az SZT irányadó szabályozási elemei között a „Térszín alatti beépítés határa” jelölés szerepel, mely tulajdonképpen terepszint alatti építési helyként értelmezhető, bár az csak kötelező szabályozási elem lehetne. **A módosítással érintett telken e jelölés feltüntetése szükséges a telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési tervnek megfelelően.**

A módosítási kezdeményezést a Telepítési tanulmányterv alapján Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Képviselő-testülete a 363/2022.(X.13.) számú határozatával támogatta és döntött a KÉSZ módosításának rövid eljárásban történő megindításáról.

A tervezett módosítás egyeztetési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419./2021.(VII.15.) Korm. Rendelet 69. §-a szerinti **rövid eljárásban** történhet, mivel a jogszabály szerint:

69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

- a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik;
- b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;
- c) helyi építési szabályzatban meghatározott **szabályozási elem pontosítása** érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy

f) a fejlesztési tervben meghatározott fejlesztési céladatokra terjed ki."

Jelen esetben a tervezett módosítás az építési hely, illetve az építési határvonal módosítására irányul.

A javasolt módosítás ismertetése

A „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” KÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási terv tervezett módosítása a Mester utca – Vágóhíd utca – Pékerdő utca – Könyves Kálmán körút által határolt területen



A tervezési tömb légifotón a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával (Forrás: maps.google.hu)

A hatályos Szabályozási terv előzőekben leírt módosításai a tervezési terület ingatlanjain az építési övezeti (beépítési) határértékeket nem változtatják meg, az övezetekben nem módosul

a szintterületi mutató, a legnagyobb beépíthetőség, az épületmagasság, illetve a zöldfelületi mutató sem.

A műszaki infrastruktúra alapvetően nem módosul, jelen dokumentáció azonban bemutatja a 38257/14 hrsz-ú telken tervezett fejlesztés során kialakuló gépjárműközlekedés rendjét, illetve a telek új, a Mester utca felől történő kiszolgálását, amely a KÉSZ közlekedési alátámasztó munkarészeit érinti.

A szomszédos, Cordia Ingatlanfejlesztő csoport tulajdonában álló telken is kisebb aktualizálás szükséges, mivel a hatályos terven még egy telekként szereplő 38259 hrsz-ú ingatlant időközben 3 részre osztották. Jelenleg folyamatban van a hatályos KÉSZ alapján az építési engedélyezési eljárás mindhárom telek vonatkozásában.

Módosítás során elérendő célok megfogalmazása

A módosítás elsősorban a tervezési területen belül található egyik építési telken tervezett beruházás megvalósíthatósága, valamint az e beruházás tervezése során észlelt, a KÉSZ-ben lévő, az építési helyet érintő ellentmondások feloldása miatt szükséges.

A tervezett beruházás paraméterei az alábbiak:

A Lurdy Ház Bevásárlóközpont és a Pest Megyei Levéltár közötti telken a beruházó szándékai szerint egy vegyes funkciójú kiemelkedő minőségű épületet terveznek. Az épület 3 fő funkcióra tagolódik melyek a felépítményi szinten különálló épületrészekben helyezkednek el:

- „A” kategóriás bérodaaház,
- 3-4 csillagos szálloda,
- 3-4 csillagos szálloda rendszerben működő, hosszabb távra bérelhető apartmanokat tartalmazó úgynevezett aparthotel.

A beruházás során a meglévő telekhatárok nem változnak.

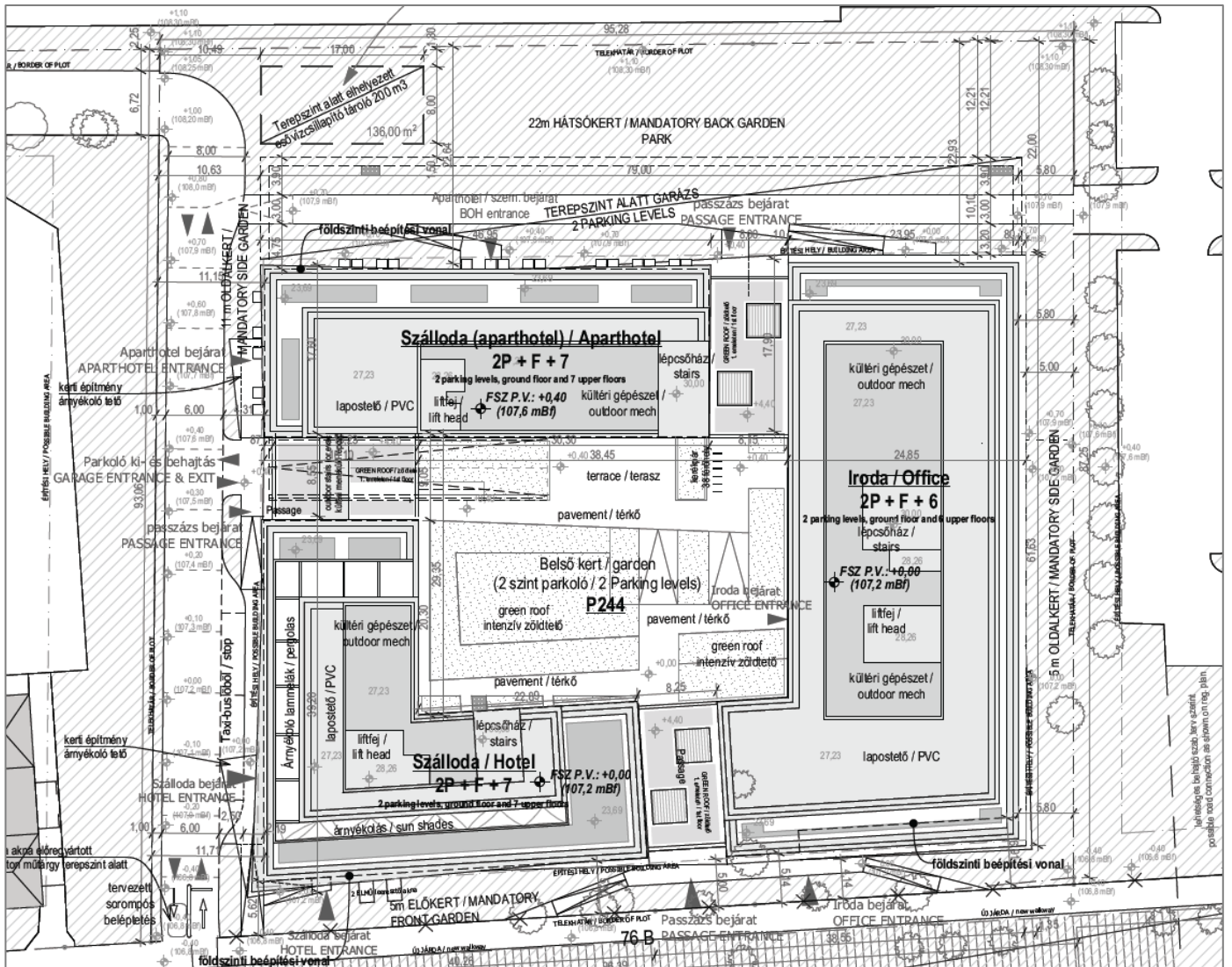
A telken kívül a tervezésbe bevonásra került a Mester utca menti zöldfelület rendezésének kérdése, továbbá a telek megközelítését biztosító új jelzőlámpás közúti kapcsolat kialakítása.

A fenti peremfeltételekkel egy, az építési helyet keretesen kihasználó épület felépítése tervezett, közel 38x30 méteres belső udvar mérettel, amelynek légtéaránya lehetővé teszi intenzív, városi jellegű belső kert kialakítását. Az udvar mérete és kedvező tájolása az év döntő részében jó természetes megvilágítást, benapozást biztosít. A beépítés egyszerű alapformája lehetővé teszi a különböző funkciók elkülönülését, ugyanakkor az egymásra ható szinergiák kialakulását. A földszinten három passzázzsal kapcsolódnak egymáshoz a különböző épületrészek, a felsőbb szinteken a különböző funkciók külön épületrészekké válnak biztosítva a belső udvar átszellőzését és benapozását.

Az egyes épületrészek (iroda, szálloda, aparthotel jellegű szálloda) között a földszinten fedett-nyitott átjárók létesülnek, melyeken árkádos, passzázs jellegű terek külső oldalon lapolható portálüvegezéssel zárhatóak, a belső udvar felől pedig nyitottak.



Látványterv (Forrás: dpi Építésziroda)



Tervezett fejlesztés helyszínrajza (Forrás: dpi Építésziroda)

Beépítettség:

- terepszint felett megengedett legnagyobb érték: **50 %**
tervezett: 3775,84 m² = **43,61 %**, tehát megfelel.
- terepszint alatt megengedett legnagyobb érték: **65 %**
- tervezett: 5625,29 m² = **64,97 %**, tehát megfelel.

Szintterületi mutató:

- általános szintterületi mutató: megengedett legnagyobb érték: **3,0**
- tervezett: 25 512,32 m² = **2,95**, tehát megfelel.
- parkolási szintterületi mutató: megengedett legnagyobb érték: **1,0**
- tervezett: 8 214,66 m² = **0,95**, tehát megfelel.

Zöldfelületi mérték:

- előírt minimum zöldfelületi mérték: **35 %**
- tervezett zöldfelületi mérték: **35,11%**, tehát megfelel.

Épületmagasság:

- megengedett legnagyobb érték: **22,0 m**
- tervezett: **21,81 m**, tehát megfelel.

Szabályozási koncepció

A KÉSZ Szabályozási terve jelen eljárás során a tervezési területen belül csak a 38257/14 hrsz.-ú telek területén módosul, a mellette lévő 38259 hrsz-ú telken az alaptérkép kerül aktualizálásra.

Az iroda- és szállodafejlesztéssel érintett 38257/14 hrsz.-ú telken a módosítás során a dpi Építésziroda által készített építészeti koncepció alapján a kétszintes mélygarázs határvonalán „Térszín alatti beépítés vonala” jelölés kerül feltüntetésre a telekhatártól 12,0 méterre. Ennek szükségességét a térszín alatti építménynek a térszint feletti beépítésen való túlnyúlása teszi szükségessé. Annál is inkább, mivel a térszín alatt az építési övezeti határértékek nagyobb arányú beépítést tesznek lehetővé, mint a kijelölt építési hely, viszont ez nem érvényesíthető a hatályos KÉSZ Szabályozási terve alapján.

A beépítési paramétereket tekintve az építési övezetben megengedett terepszint alatti beépíthetőség maximuma 65%, terepszinten 50%, a +15% terep terepszint alatti beépíthetőséget azonban a Szabályozási terv szerinti építési hely nem teszi lehetővé.

Mivel a Szabályozási terven a „Térszín alatti beépítés határa” irányadó szabályozási elem és értelmezésével kapcsolatban a KÉSZ nem tartalmaz előírást, a módosítással érintett Vi-1/IX-V/47/C-1 jelű építési övezetre vonatkozó egyedi előírásokat rögzítő 19.§ (5) bekezdés a) pontjának kiegészítése indokolt:

*„(5) A **Vi-1: 4.0 (2.75+1.25)** jelű területegységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:*

a) Vi-1/IX-V/47/C-1

aa) Az övezetben a meglévő fasorok megőrzendő, új beépítés esetén a belső telekhatárokon pótilandók,

ab) a 3. melléklet alapján a telekre vonatkozó terepszint alatti beépítés maximumának mértéke az 1. mellékleten meghatározott építési helyen és térszín alatti beépítés határán belül együttesen érvényesíthető.”

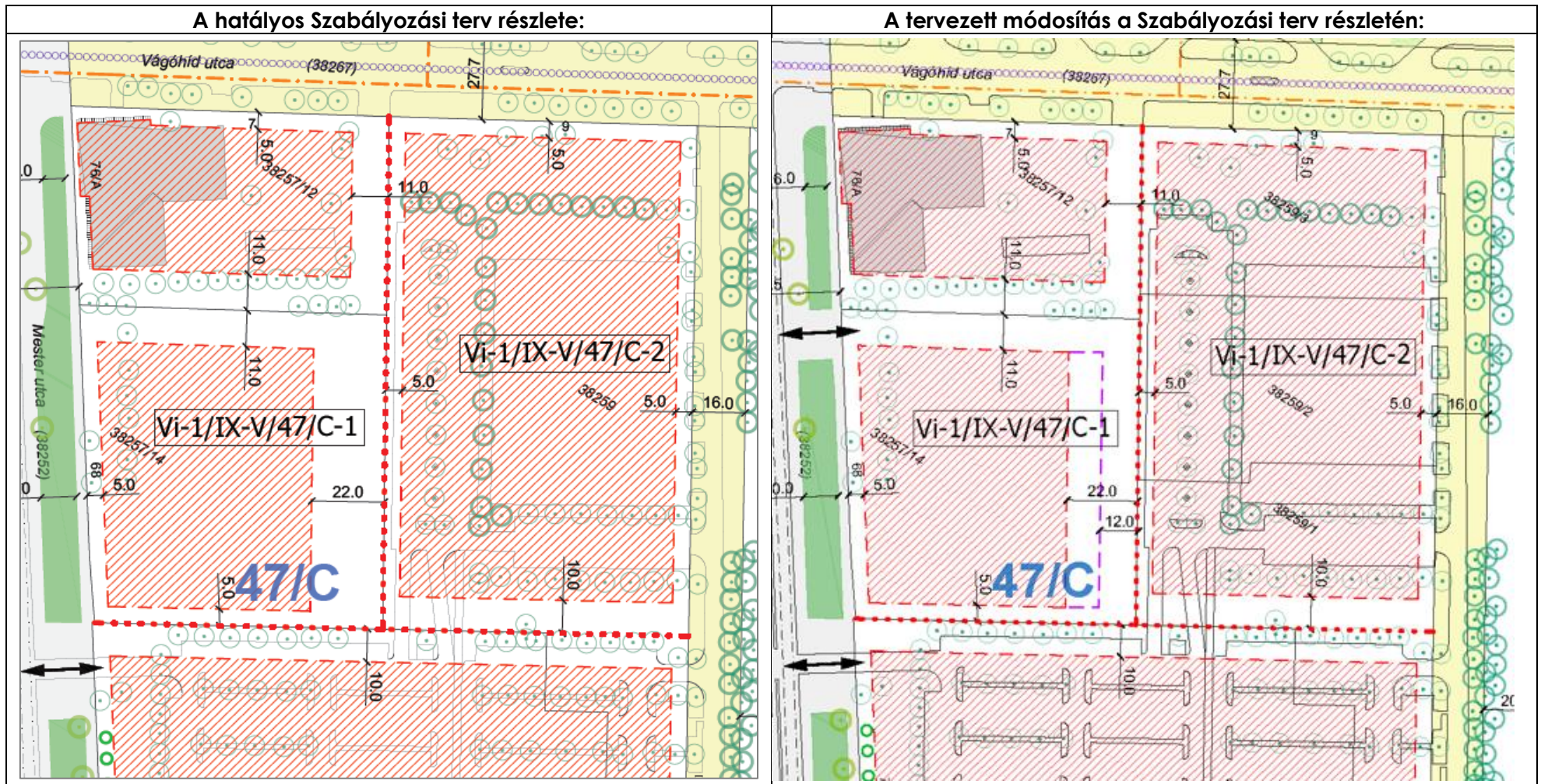
A Telepítési tanulmányterv közlekedési és útépitési munkarésze a Mester utcán új lámpás csomópont létesítését irányozza elő a telek megközelítéséhez. A csomópont építési engedélyezési szintű terveihez

- a Budapest Közút Forgalmtechnikai Igazgatóság a BPK/29283-2/2021. iktatószám alatt Forgalmtechnikai kezelő hozzájárulást,
- a Budapest Közút Út, híd, műtárgy Igazgatóság Közútkezelői osztály közútkezelői hozzájárulást

adott. (Terviratként mellékelve.)

Fentiekre tekintettel a tervezett „Közúti kapcsolatot”, mint a KÉSZ Szabályozási tervén feltüntetett irányadó szabályozási elem szintén feltüntetésre került.

Meg kell jegyezni, hogy a Mester utca 76/B. alatti 38257/14 hrsz-ú ingatlan mindenkor tulajdonosának okiratba foglalt átjárási szolgálma van a szomszédos, állami tulajdonú Pest megyei Levéltár telkére bejegyezve, amelyen keresztül volt idáig a Vágóhid utca felé közúti kapcsolata. Az útépitési tervek alapján ez a kapcsolat a továbbiakban is megmarad, azonban kiegészül a Mester utca felé kialakítandó új, jelzőlámpás közúti csomóponti kapcsolattal.



- Vt-V/IX-V/67 Építési övezet jele
- Építési övezet határa
- 5.0 Szabályozási szélesség, közterületek szélessége
- Építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével

- ↔ Tervezett közúti kapcsolat
- Térszín alatti beépítés határa
- Meglévő értékes faegyed, lombtömeg
- Meglévő kondicionáló fa
- Fővárosi rendeletben védett kiemelt faszor
Városképi jelentőségű faszor TSZT

Budapest Főváros Kormányhivatala Állami főépítésze a BP/1701/00084-4/3023 iktatószámú záró szakmai véleményében átgondolásra javasolta a „Térszín alatti beépítés vonala” jelölésnek a hátsó telekhatárig történő kiterjesztését, tekintettel arra, hogy a dokumentáció 7. oldalán bemutatott tervezett helyszínrajz szerint a terepszint alatt a hátsókertben esővízcillapító tároló tervezett. Ez az építmény hátsókertben elhelyezhető, de mivel a kijelölt térszín alatti beépítés vonalának érdekében történik a KÉSZ módosítása, ezért érdemes lenne mindezt a vonalat úgy megállapítani, hogy ez a tároló is a kijelölt beépítési helyen belülré kerüljön.

A felvetést megvizsgálva az alábbi következtetés vonható le:

- Az építési övezetben a terepszint alatt megengedett legnagyobb érték: **65 %**, a tervezett: $5625,29 \text{ m}^2 = \mathbf{64,97 \%}$, tehát gyakorlatilag a terepszint alatti mélygarázs ezt teljes egészében kihasználja. A terepszint alatti építési hely növelése nem eredményezne többlet szint alatti beépítési lehetőséget.
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 35.§ (7) bekezdése alapján „A hátsókert előírt legkisebb méretén belül - a szükséges védőtávolságok megtartásával - valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető”. A melléképítmény fogalmát az OTÉK 1. melléklet 86. pontja rögzíti:

86. Melléképítmény: a telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladékártály-tároló,

d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekerény,

e) kerti építmény,

f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

g) állat ól, állatkifutó,

h) trágyatároló, komposztáló,

i) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

- A telek szint alatti beépítettségét nem definiálják a hatályos jogszabályok. Az OTÉK 1. melléklet 114. pontja a „telek beépített területét” definiálja és „a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege”-ként határozza meg. Ennek alapján logikus, hogy a szint alatti beépítettség is csak épületre vonatkozatható, a melléképítményre nem. Tehát a tervezett esővízcillapító tároló nem számít bele a szint alatti beépítettségbe.
- A fővárosi tervek és az FRSZ időközbeni módosítása kapcsán a módosítással érintett terület a KÉSZ jóváhagyása óta lett a TSZT-ben „jelentős változással érintett terület”, amelyben az FRSZ 19.§ (5) bekezdése alapján „A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.” A hatályos KÉSZ jelen módosítása során ennek kötelezettségével a KÉSZ előírásai ki lettek egészítve, azonban – az állami főépítész felvetését tovább gondolva - szükséges a KÉSZ 19.§ (2) bekezdésének a kiegészítése is, hogy az ezt szolgáló közműpótló műtárgy az adott építési övezetekben elhelyezhető legyen.
- Fentiek alapján a KÉSZ módosítás tervezete ki lett egészítve a 19.§ (2) bekezdésének alábbi módosításával:

„(2) A melléképítmények közül

a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt

b) **a csapadékvíz késleltetett elvezetését szolgáló közműpótló műtárgy,**

....

helyezhetők el.”

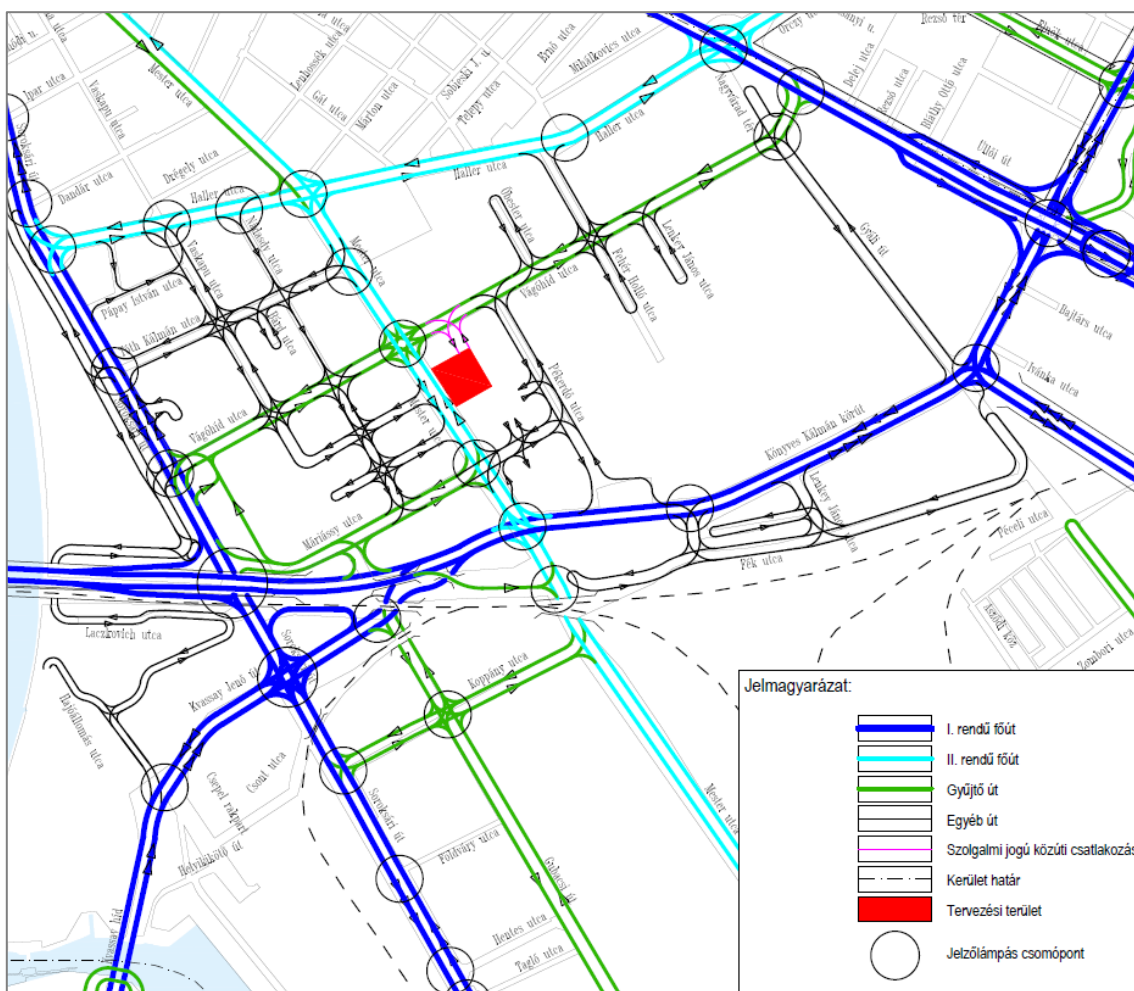
Közlekedési alátámasztó munkarész

Jelenlegi közúti forgalom állapotfélétele

A tervezett beépítendő terület közúti forgalmi igényeinek kiszolgálására kialakítandó garázs kijáratok csatlakozása a határoló közúthálózatra felveti a kérdést, hogy milyen megoldásokkal, mekkora többletforgalommal, hogy ezek milyen kapacitások mellett valósíthatók meg. Ennek a megválaszolására a jelenlegi helyzet megismerése alapvető fontosságú volt. A közúti méréseket a tervek elkészítésével megbízott KÖZKEDÉS Kft. 2018-ban munkanapon a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban végezte el. A mérések során a forgalmakat befolyásoló közlekedési vagy meteorológiai esemény nem volt.

A közösségi közlekedést tekintve a szűken és tágan vizsgált tervezési területen a megállóhelyek kiosztása és területi eloszlása teljesen megfelelő. Az autóbusz, villamos, HÉV megállóhelyek 300 és 500 méteres rágyalogással elérhetőek. A metró elérhetősége gyalogosan kedvezőtlen a közel 1,5 km-eres távolság miatt.

A területet határoló utak menti járdákon, gyalogos felületeken, valamint a főutak jelzőlámpával szabályozott csomópontok gyalogátkelőhelyein a gyalogosok biztonságos közlekedése megoldott. A Mester utcában a tervezési területe előtt jelenleg kizárólag az útpálya másik oldalán található kiépített szilárdburkolatú járda.



Jelenlegi közúti hálózat (Forrás: Közlekedés Kft.)

A térségben kijelölt kiépített kerékpárút a főutak mentén a Könyves Kálmán körúton, a Soroksári út egyes szakaszain és az Üllői úton megtalálhatóak. A Rákóczi híd hídfőcsomópontjaival együtt megépült a hídon vezetett kerékpárút levezető ága és a továbbvezetés a Duna parton a Belváros felé. További kiépített, kijelölt kerékpárút található a Könyves Kálmán körút mentén,

mely biztosítja a nyomvonal összeköttetést a Népligettel, illetve az Albert Flórián út mentén irányhelyes, oldalfekvésű kiépítésben a Belváros irányába. A tervezési terület szűk környezetében a Mester utcában és a Vágóhíd utcában jelenleg nincsen kiépített kerékpáros infrastruktúra.

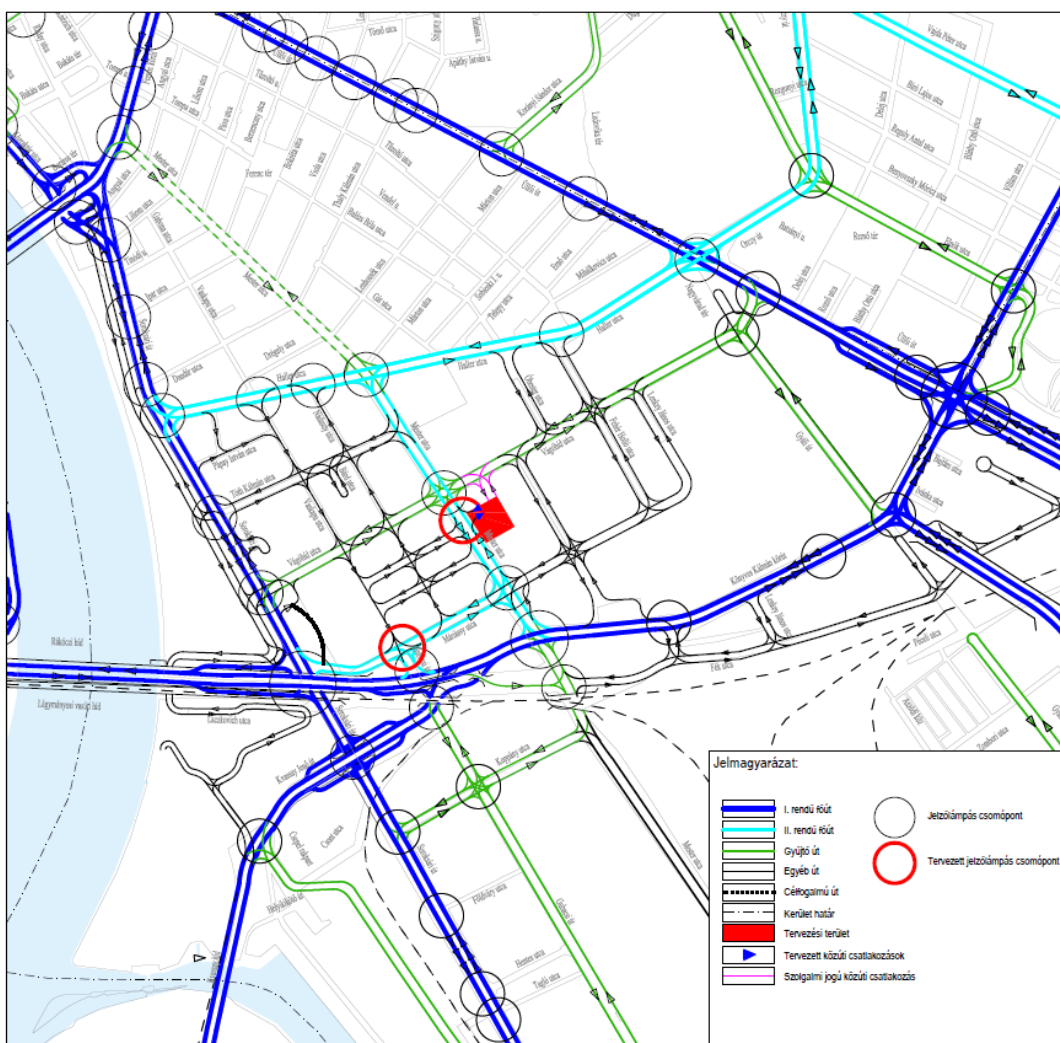
Tervezett állapot

A térség úthálózatának fejlesztéseit a Fővárosi Szabályozási Keretterv és az érintett terület szabályozási terve szerint vették figyelembe.

Közúti közlekedés vonatkozásában a fejlesztési tervek a tágabban vett környezetben

- a Körvasút menti körút kiépítését,
- a Galvani híd és kapcsolódó úthálózatának kiépítését

tartalmazzák, melyek távolságukat tekintve a hatásterületen kívül esnek, de kiépítésük jelentős befolyással van a tervezett fejlesztés hatásterületének úthálózatára, és annak forgalmi viszonyaira. A szomszédos területek fejlesztési terveiben szerepel a Könyves Kálmán körút Gyáli út és Mester utca közötti szakaszának bővítése, mely közútfejlesztések más területfejlesztésekhez kötötten valósulnak meg.



Tervezett közúti hálózat (Forrás: Közlekedés Kft.)

Tervezett forgalmi rend

A tervezési terület szűkebb környezetében a Vágóhíd utca felújítása van előirányozva, az útfelújítás keretében az útpálya forgalmi sávok újraosztása és kerékpáros infrastruktúra kiépítése várható. A tervezési terület beépítése esetén cél az építési telek közötti kapcsolatának javítása. A jelenlegi közúti csatlakozás a Pest Megyei Levéltáron keresztül szolgalmi joggal lehetséges, ez a kapcsolat semmiképpen nem mondható teljes értékű, megfelelő kapcsolatnak. Javasolt a

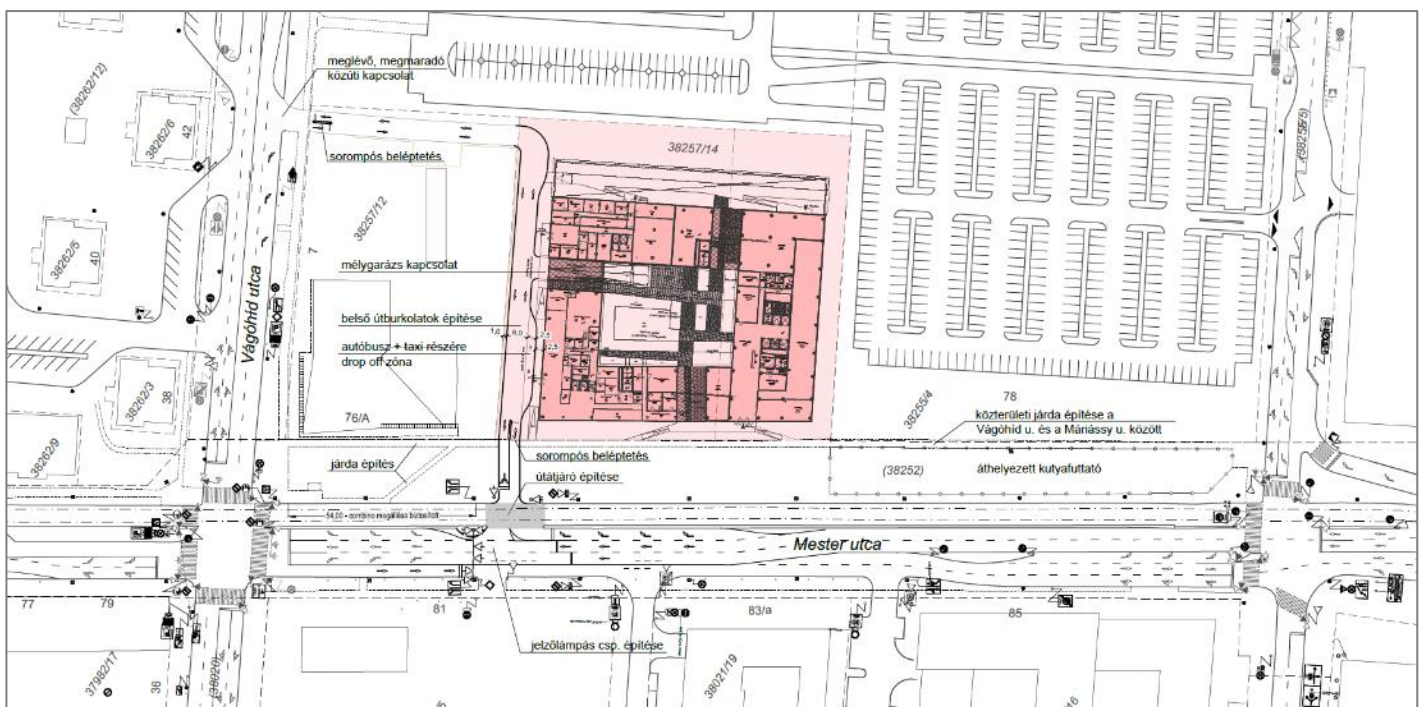
Mester utcára szervezett módon egy új közúti csatlakozás kiépítése, ez a kapcsolat az előzetes egyeztetések alapján csak jelzőlámpával szabályozott módon kerülhet kialakításra, a Mester utcában található oldalfekvésű villamos pálya keresztezése miatt.

A Mester utcára szervezett új közúti csatlakozásban lehetőség nyílik a terület elhagyására jobbra kisíves és balra nagyíves mozgásokkal, a közúti behajtás a Lurdy-ház irányából jobbra kisíves mozgással biztosítható, továbbá a Mester utcáról a balra nagyíves behajtásnak a lehetősége a továbbtervezés alatt vizsgálendő.

A tervezett ingatlan szolgalmi joggal rendelkező meglévő – és a Mester utcára szervezett új közúti csatlakozásai – a meglévő közutakra együttesen megfelelő kapcsolatot biztosítanak. A magánterületen kialakított, járművel járt 6 méter széles belső burkolt útfelület a két közúti csatlakozást összeköti, így mind a megközelítés, mind a terület elhagyása mind két irányban (Vágóhíd utca és a Mester utca) lehetséges.

A belső út és közúti csatlakozásai kizárólag az építési telek kiszolgálását biztosítják, az átmenő közforgalom forgalomtechnikai eszközökkel, sorompó elhelyezésével kirekesztésre kerül. A tervezett épületegyüttes közös mélygarázs behajtója a belső útra szervezett, ezzel természetes módon kialakul egy puffer terület az esetleges lökészerűen érkező járművek regisztrálására. A garázskapcsolati ki-behajtók mellett a belső úthálózaton biztosított a szálloda funkcióhoz tartozó autóbussz megálló is.

A 2 szintes mélygarázs az épület északi oldalán, a belső szervízútról kialakított kétirányú rámpával közelíthető meg. A parkolósínek között kétirányú rámpa került kialakításra. A rámpák kerékpáros közlekedésre is alkalmasak. A földszinten kialakított hulladék tároló helyiségek kukás autóval, kijelölt útvonalon, a belső szervízúton megközelíthetők.



A parkolószükségletet (P1 és P2 parkolósínt):

Iroda funkció: kb. 7700 m² irodater

- 1 parkoló/ 50 m² irodater
- 154 parkoló

Szálloda 1: 150 vendégszoba

- 1 parkoló minden megkezdett 4. vendégszoba után
- 38 parkoló

Szálloda 2: 120 vendégszoba

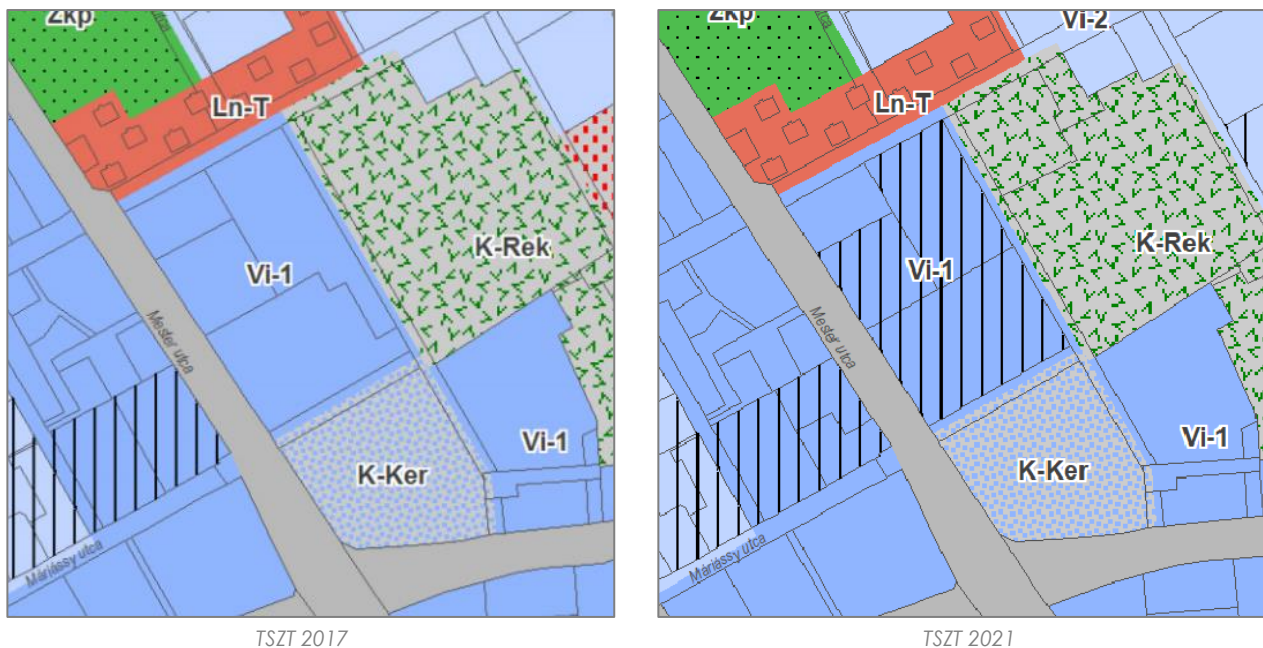
- 1 parkoló minden megkezdett 4. vendégszoba után
- 30 parkoló

Egyéb, pl. vendéglátó egységek bel és kültéri fogyasztóttere után: 16 parkoló

Összesen: 238 parkoló

Ezen felül OTÉK szerint szükséges mértékben kerékpártárolók létesülnek. Ennek szükséglete a fenti funkciókra 100 kerékpár tároló férőhely, mely részben a P1 szinten, részben pedig a földszinti belső udvarban biztosítható.

Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés



A hatályos KÉSZ a készítésekor hatályos Fővárosi Településszerkezeti tervvel (TSZT 2017) összhangban készült, mely azóta kis mértékben módosult/kiegészült azzal, hogy a tömb területének nagyrészt „jelentős változással érintett terület” jelölés (fekete sraff) került feltüntetésre.

A „jelentős változással érintett területek”-re vonatkozóan Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest fővárosi rendezési szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) rendelete néhány előírást tartalmaz, amelyeket a kerületi építési szabályzatokban is alkalmazni kell:

- a 55.§ szerinti, a belső közlekedésre vonatkozó előírások a területen biztosíthatók,
- a 19.§ (5) bekezdés a) pontja alapján „A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott
a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,”

A tervezési terület az átmeneti zóna területén van, így fenti előírások érvényesítése szükséges. A Telepítési tanulmányterv alapján a telek hátsókertjében a zöldfelület alatt 200 m³-es terepszint alatti esővízcillapító tároló létesül majd.

A KÉSZ tartalmaz erre vonatkozó előírást a 13.§ (2) bekezdésben, azonban itt a tervezéssel érintett terület nem szerepelt, mivel akkor még nem volt a TSZT-én jelentős változással érintett területként kijelölve. Fentiek miatt volt szükséges az érintett 13.§ (2) bekezdésének módosítása (kiegészítése) is.

Jóváhagyásra kerülő munkarész

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) önkormányzati rendelete

a Budapest, IX. kerület VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE, 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 rendelet módosításáról

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata 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, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 69.§ szerinti véleményezési eljárás lefolytatása után a következő döntést hozza:

1. §

(1) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE, 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 rendelete (a továbbiakban: R.) 13. § (2) bekezdés helyébe az alábbi lép:

„(2) A Szabályozási Területen az alábbi jelentős változással érintett területfelhasználási egységbe eső övezetekben új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre: **Vi-1/IX-V/47/C-1; Vi-1/IX-V/47/C-2; Vi-1/IX-V/47/C-3; Vi-1/IX-V/49-1; Vi-1/IX-V/49-2; Vi-1/IX-V/49-3; Vi-1/IX-V/72/A-4; Vi-2/IX-V/72/B-1; Vi-2/IX-V/72/C.**”

(2) A R. 19.§ (2) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A melléképítmények közül

a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt

b) a csapadékvíz késleltetett elvezetését szolgáló közműpótló műtárgy,

c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)

d) kerti vízmedence,

e) napkollektor

f) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel

g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

helyezhetők el.”

(3) A R. 19.§ (5) bekezdésének a) pontja helyébe az alábbi lép:

„a) Vi-1/IX-V/47/C-1

aa) Az övezetben a meglévő fasorok megőrzendők, új beépítés esetén a belső telekhatárokon pótlandók,

ab) a 3. melléklet alapján a telekre vonatkozó terepszint alatti beépítés maximumának mértéke az 1. mellékleten meghatározott építési helyen és térszín alatti beépítés határán belül együttesen érvényesíthető.”

2. §

- (1) A R. 1. számú melléklete (Szabályozási terv) helyébe a jelen rendelet 1. számú melléklete lép.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Baranyi Krisztina
polgármester

Balogné dr. Nagy Edit
címetes főjegyző

1. számú melléklet a .../2023.(.....) önkormányzati rendelethez
1. számú melléklet a 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelethez



Jelmagyarázat:

Kötelező érvényű szabályozási elemek:

- Szabályozási vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Vt-V/IX-V/67 Építési övezet jele
- Építési övezet határa
- Szabályozási szélesség, közterületek szélessége
- Építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
- Épületek közötti vagy épületek alatt kialakítandó közúti aljáró (tervezett)
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Közforgalom elől nem zárható terület
- Övezetek kötelezően megartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
- Közpark (Zkp)
- Közkert (Zkk)
- Kötelező fásítás, planténorsor
- Nagy- középnyomású gázvezeték
- Gyalogos átjárás jelölése (meglévő/képzendő)

Irányadó és tájékoztató jellegű szabályozási elemek, jelölések:

- Helyrajzi szám
- Meglévő épület
- Építés alatti épület
- Jelenlegi telekhatár
- Burkolatszegély
- Vágánytengely
- Tervezési terület határa
- 67 Tömb sorszáma
- HV Fővárosi Helyi Védelem
- A tervezési területen belüli közterületek
- KÖU közúti közlekedési terület
- Javasolt telekhatár
- M5 metró vonal védelmi zónája (TSZT szerint)
- Gyalogos elsőbbségi közterület, gyalogút (korlátozott gépjárműforgalommal)
- Tervezett közúti kapcsolat
- Térszín alatti beépítés határa
- Meglévő értékes faegyed, lombtömeg
- Meglévő kondicionáló fa
- Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
- Városképi jelentőségű fasor TSZT
- Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
- Városképi jelentőségű fasor - tervezett fa
- Városképi jelentőségű fasor TSZT
- Városképi jelentőségű fasor - tervezett fa
- Intézmény kondicionáló zöldfelülete
- Megartandó zöldfelület közhatalmatlan területen
- Megartandó kondicionáló aláépített / zólkító
- Lakóterület összefüggő zöldfelülete

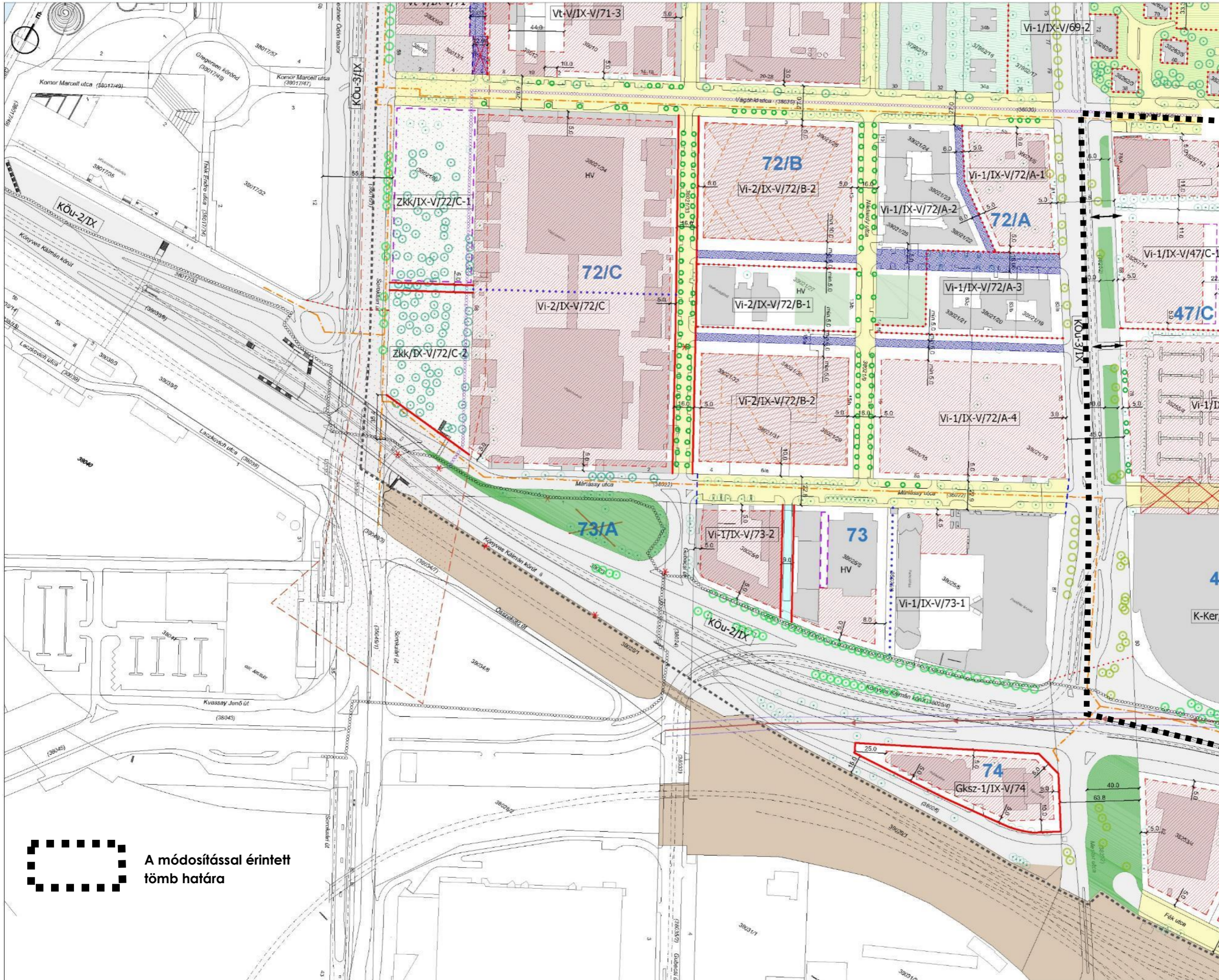
Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.
 Városrendezés: APS Mérnöki Iroda Kft.
 Rajzcím: SZABÁLYOZÁSI TERV
 34/2017 (XII.22.) sz. ÖK rendelet 1.sz. melléklete
 Rajzszám: SZT-1-1 Dátum: 2023.

■ A módosítással érintett tömb határa

vágóhíd

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ONKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2023. (...) sz. RENDELETE
 BUDAPEST IX. KERÜLET, "VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" SOROKSÁRI ÚT - HALLER UTCA - FEHÉR HOLLÓ UTCA - (38283/8) HRSZ KÖZTERÜLET - SZENT LÁSZLÓ KÓRHÁZ 38283/5 HRSZ TELEKHA-TÁRA -
 KÖNYVES KÁLMÁN KÖRÜT - ALBERT FLÓRIÁN ÚT - FERENCVÁROSI PÁLYAUDVAR - MÁV BUDAPEST - KELEBIA VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 34/2017. (XII.22.) RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

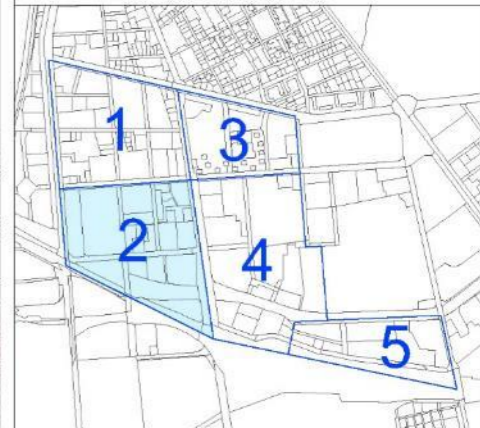


A módosítással érintett
tömb határa

Jelmagyarázat:

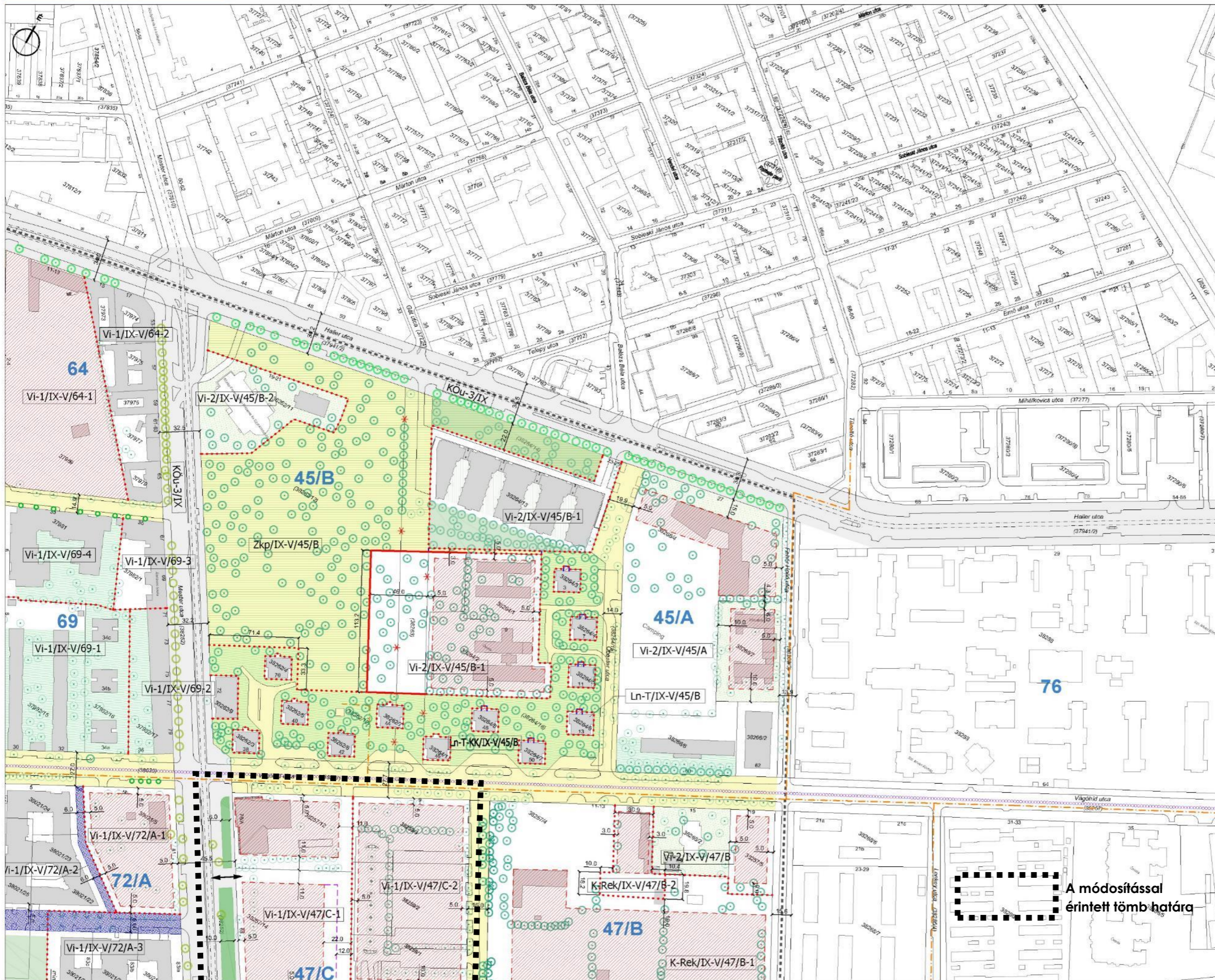
- Kötelező érvényű szabályozási elemek:
- Szabályozási vonal
 - Kötelező megszüntető jel
 - Építési övezet jele
 - Építési övezet határa
 - Szabályozási szélesség, közterületek szélessége
 - Építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
 - Épületek között vagy épületek alatt kialakítandó közút átjáró (tervezett)
 - Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal
 - Közforgalom elől el nem zárható terület
 - Övezetek kötelezően megtartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
 - Közpark (Zkp)
 - Közkert (Zlk)
 - Kötelező fásítás, planténorsor
 - Nagy- középnyomású gázvezeték
 - Gyalogos átjárás jelölése (meglévő/kiépítendő)
- Irányadó és tájékoztató jellegű szabályozási elemek, jelölések
- Helyrajzi szám
 - Meglévő épület
 - Építés alatti épület
 - Jelenlegi telekhatár
 - Burkolatszegély
 - Vágánytengely
 - Tervezési terület határa
 - Tomb sorszáma
 - Fővárosi Helyi Védelem
 - A tervezési területen belüli közterületek
 - KÖU közúti közlekedési terület
 - Javasolt telekhatár
 - M5 metró vonal védelmi zónája (TSZT szerint)
 - Gyalogos elsődleges közterület, gyalogút (korlátozott gépjárműforgalommal)
 - Tervezett közúti kapcsolat
 - Térszín alatti beépítés határa
 - Meglévő értékes faegyed, lombtömeg
 - Meglévő kondicionáló fa
 - Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
 - Városképi jelentőségű fasor TSZT
 - Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
 - Városképi jelentőségű fasor - tervezett fa
 - Városképi jelentőségű fasor TSZT
 - Városképi jelentőségű fasor - tervezett fa
 - Intézmény kondicionáló zöldfelülete
 - Megtartandó zöldfelület kozhasználatú területen
 - Megtartandó kondicionáló aláépített / zöldtető
 - Lakóterület összefüggő zöldfelülete

Készült az állami alapadatok felhasználásával

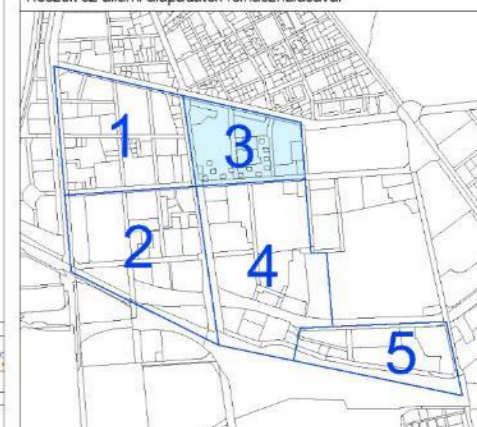


Generál tervező: **APS Mérnöki Iroda Kft.**
 Városrendezés: H-1112 Budapest Gyúdos u. 27/B.
 www.apsmernoki.hu

Rajzcím: **SZABÁLYOZÁSI TERV**
 34/2017 (XII.22.) sz. ÖK rendelet 1.sz. melléklete
 Rajzsám: SZT-1-2 Dátum: 2023.



- Jelmagyarázat**
- Kötelező érvényű szabályozási elemek:**
- Szabályozási vonal
 - Kötelező megszüntető jel
 - Építési övezet jele
 - Építési övezet határa
 - Szabályozási szélesség, közterületek szélessége
 - Építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
 - Épületek közötti vagy épületek alatt kialakítandó közúti átjáró (tervezett)
 - Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyolcvonala
 - Közforgalom elől el nem zárható terület
 - Övezetek kötelezően megartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
 - Közpark (Zkp)
 - Közkert (Zkk)
 - Kötelező fásítás, planténorsor
 - Nagy- középnyomású gázvezeték
 - Gyalogos átjárás jelölése (meglévő/kiépítendő)
- Irányadó és tájékoztató jellegű szabályozási elemek, jelölések**
- Helyrajzi szám
 - Meglévő épület
 - Építés alatti épület
 - Jelenlegi telekhatár
 - Burkolatszegély
 - Vágánytengely
 - Tervezési terület határa
 - 67 Tomb sorszáma
 - H/V Fővárosi Helyi Védelem
 - A tervezési területen belüli közterületek
 - KÖU közúti közlekedési terület
 - Javasolt telekhatár
 - M5 metró vonal védelmi zónája (TSZT szerint)
 - Gyalogos előségi közterület, gyalogút (korlátozott gépjárműforgalommal)
 - Tervezett közúti kapcsolat
 - Térárnálatti beépítés határa
 - Meglévő értékes faegyed, lombtömeg
 - Meglévő kondicionáló fa
 - Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
 - Városképi jelentőségű fasor TSZT
 - Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
 - Városképi jelentőségű fasor - tervezett fa
 - Városképi jelentőségű fasor TSZT
 - Városképi jelentőségű fasor - tervezett fa
 - Intézmény kondicionáló zöldfelülete
 - Megtartandó zöldfelületi közhasználatú területen
 - Megtartandó kondicionáló aláépített / zöldtető
 - Lakóterület összefüggő zöldfelülete
- Készült az állami alapadatok felhasználásával

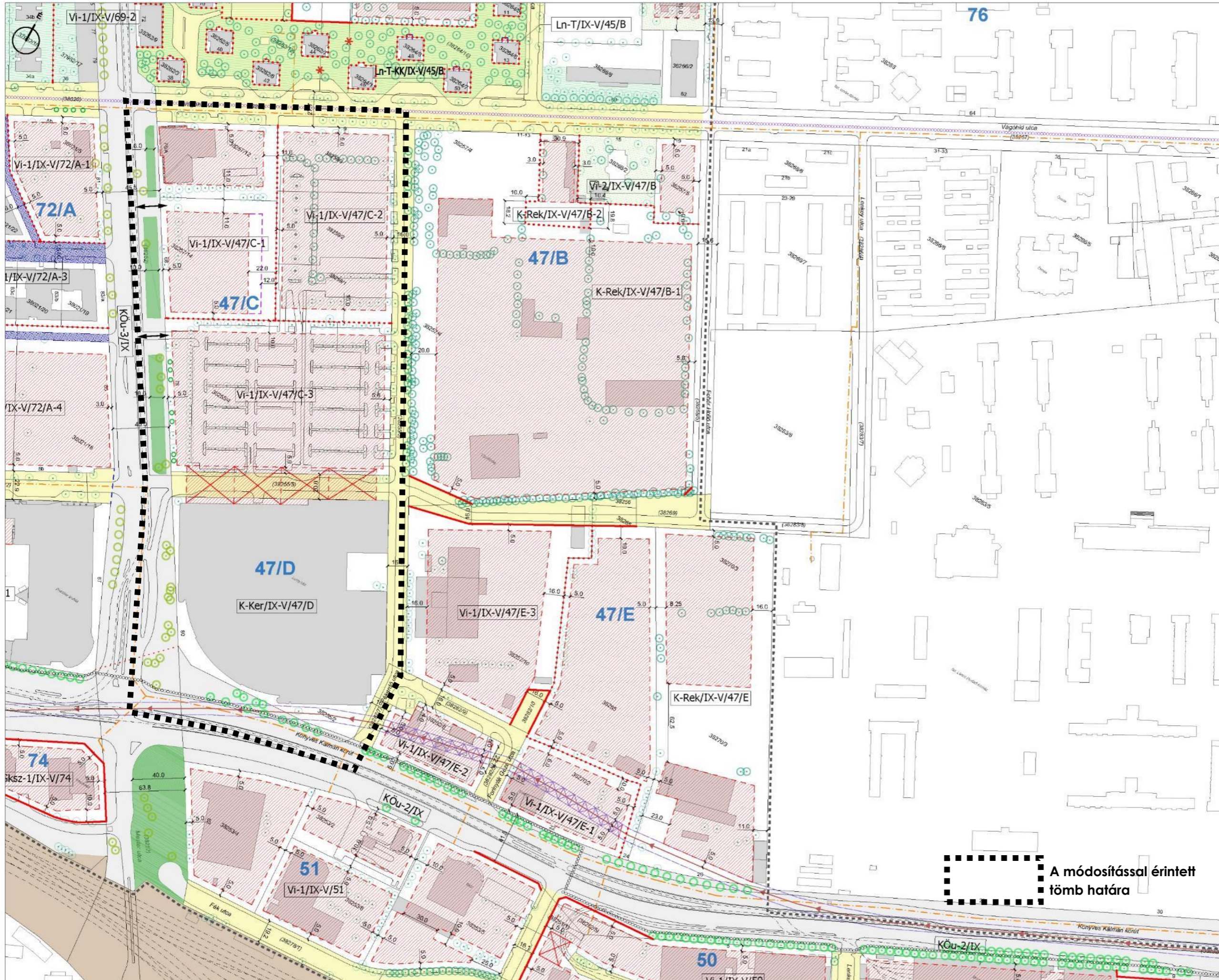


Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.
 Városrendezés: APS Mérnöki Iroda Kft.
 Rajzszám: SZABÁLYOZÁSI TERV
 34/2017 (XII.22.) sz. ÖK rendelet 1. sz. melléklete
 Rajzszám: SZT-1-3 Dátum: 2023.

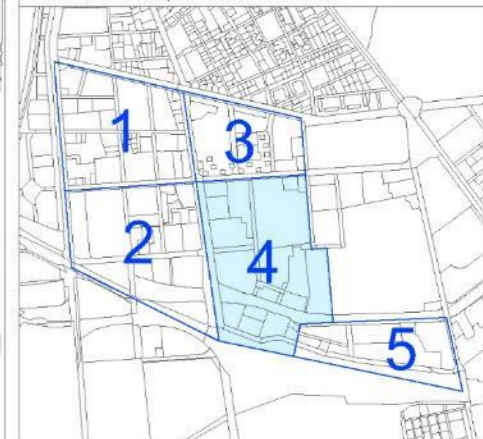
A módosítással érintett tömb határa

Vágóhíd

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2023. (...) SZ. RENDELETE
 BUDAPEST IX. KERÜLET, "VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" SOROKSÁRI ÚT - HALLER UTCA - FEHÉR HOLLÓ UTCA - (38283/8) HRSZ KÖZTERÜLET - SZENT LÁSZLÓ KÖRHÁZ 38283/5 HRSZ TELEKhatÁRA -
 KÖNYVES KÁLMÁN KÖRÜT - ALBERT FLÓRIÁN ÚT - FERENCVÁROSI PÁLYAUDVAR - MÁV BUDAPEST - KELEBIA VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 34/2017. (XII.22.) RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL



- Jelmagyarázat:**
- Kötelező érvényű szabályozási elemek:**
- Szabályozási vonal
 - Kötelező megszüntető jel
 - V-IX-V/67 Építési övezet jele
 - Építési övezet határa
 - Szabályozási szélesség, közterületek szélessége
 - Építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
 - Épületek között vagy épületek alatt kialakítandó közúti átjáró (tervezett)
 - Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
 - Közforgalom elől nem zárható terület
 - Övezetek közteljesen megtartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
 - Közpark (Zkp)
 - Közkert (Zkk)
 - Kötelező fásítás, planténorsor
 - Nagy- középnyomású gázvezeték
 - Gyalogos átjárás jelölése (meglévő/kiépítendő)
- Irányadó és tájékoztató jellegű szabályozási elemek, jelölések**
- Helyrajzi szám
 - Meglévő épület
 - Építés alatti épület
 - Jelenlegi telekhatár
 - Burkolatszegély
 - Vágánytengely
 - Tervezési terület határa
 - Tömb sorszáma
 - Fővárosi Helyi Védelem
 - A tervezési területen belüli közterületek
 - KöU közúti közlekedési terület
 - Javasolt telekhatár
 - M5 metró vonal védelmi zónája (TSZT szerint)
 - Gyalogos elsődleges közterület, gyalogút (korlátozott gépjárműforgalommal)
 - Tervezett közúti kapcsolat
 - Térszín alatti beépítés határa
 - Meglévő értékes faegyed, lombtömeg
 - Meglévő kondicionálós fa
 - Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
 - Városképi jelentőségű fasor TSZT
 - Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
 - Városképi jelentőségű fasor - tervezett fa
 - Városképi jelentőségű fasor TSZT
 - Városképi jelentőségű fasor - tervezett fa
 - Intézmény kondicionálós zöldfelülete
 - Megtartandó zöldfelület közhasználatú területen
 - Megtartandó kondicionálós aléépített / zöldtető
 - Lakóterület összefüggő zöldfelülete



A módosítással érintett tömb határa

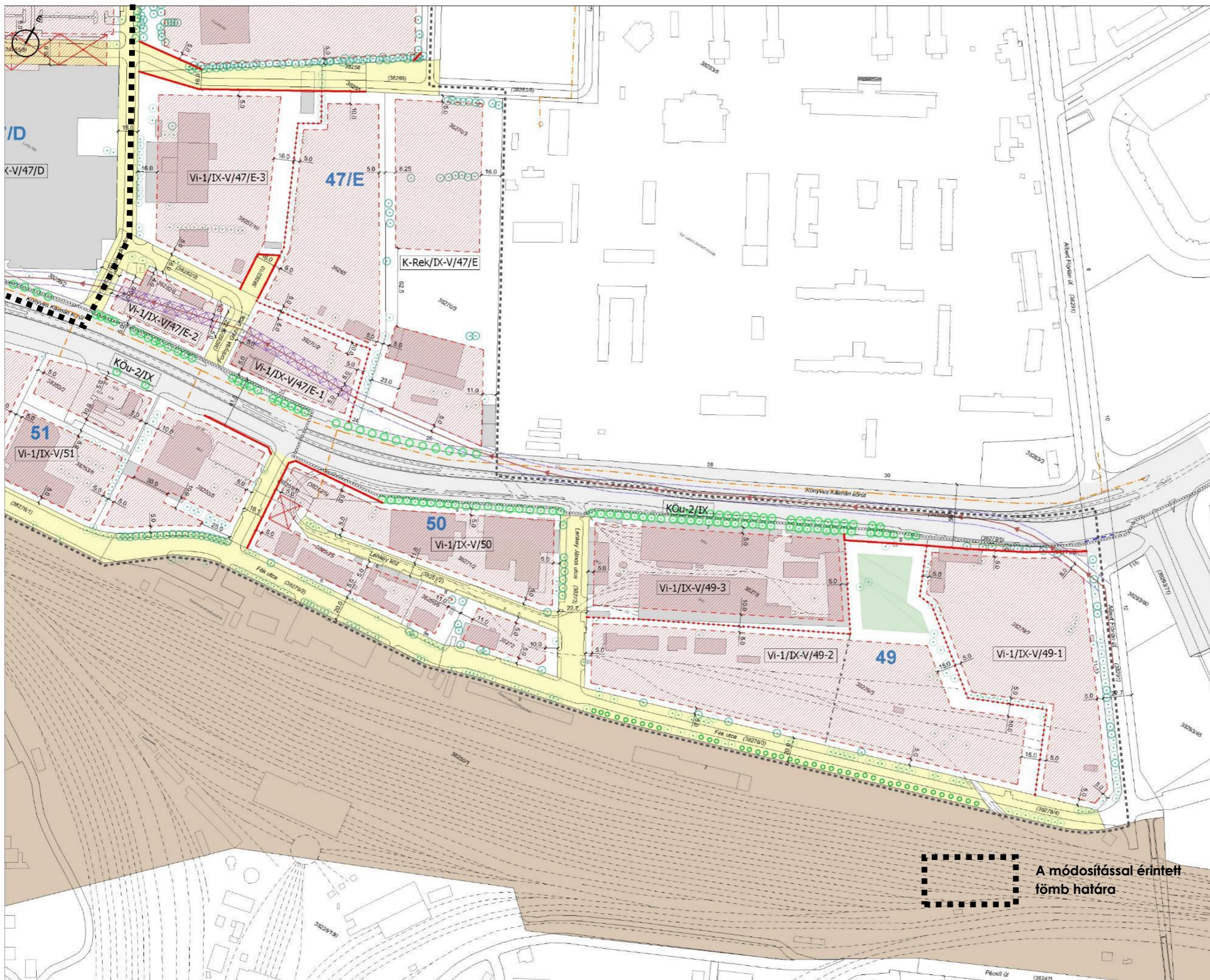
Generál tervező:
 Városrendezés: **APS Mérnöki Iroda Kft.**
 H-1112 Budapest Gyúlya u. 27/A
 8837@apm.hu
 area.planning.solutions

Rajzcím: **SZABÁLYOZÁSI TERV**
 34/2017 (XII.22.) sz. ÖK rendelet 1.sz. melléklete

Rajzsám: **SZT-1-4** Dátum: **2023.**

Vágóhíd

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2023. (...) sz. RENDELETE
 BUDAPEST IX. KERÜLET, "VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" SOROKSÁRI ÚT - HALLER UTCA - FEHÉR HOLLÓ UTCA - (38283/8) HRSZ KÖZTERÜLET - SZENT LÁSZLÓ KÓRHÁZ 38283/5 HRSZ TELEKHATÁRA -
 KÖNYVES KÁLMÁN KÖRÜT - ALBERT FLÓRIÁN ÚT - FERENCVÁROSI PÁLYAUDVAR - MÁV BUDAPEST - KELEBIA VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 34/2017. (XII.22) RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL



- Jelmagyarázat:**
- Szabályozási vonal
 - Kötelező megszüntető jel
 - Építési övezet jele
 - Építési övezet határa
 - Szabályozási szélesség, közterületek szélessége
 - Építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
 - Épületek közötti vagy épületek alatt kialakítandó közúti átjáró (tervezett)
 - Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalai
 - Közforgalom elől nem zárható terület
 - Övezetek kötelezően megtartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
 - Közpark (Zkp)
 - Közkert (Zkk)
 - Kötelező fásítás, planténorsor
 - Nagy- középnyomású gázvezeték
 - Gyalogos átjárás jelölése (meglévő/kiépítendő)
- Irányadó és tájékoztató jellegű szabályozási elemek, jelölések**
- Helyrajzi szám
 - Meglévő épület
 - Építés alatti épület
 - Jelenlegi telekhatár
 - Burkolatszegély
 - Vágánytengely
 - Tervezési terület határa
 - Tömb sorszáma
 - Fővárosi Helyi Védelem
 - A tervezési területen belüli közterületek
 - KÖu közötti közlekedési terület
 - Javasolt telekhatár
 - M5 metró vonal védelmi zónája (TSZT szerint)
 - Gyalogos elsőbbségű közterület, gyalogút (korlátozott gépjárműforgalommal)
 - Tervezett közúti kapcsolat
 - Térszín alatti beépítés határa
 - Meglévő értékes faegyed, lombtömeg
 - Meglévő kondicionáló fa
 - Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
 - Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor TSZT
 - Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
 - Városképi jelentőségű fasor - tervezett fa
 - Városképi jelentőségű fasor TSZT
 - Városképi jelentőségű fasor - tervezett fa
 - Intézmény kondicionáló zöldfelülete
 - Megtartandó zöldfelület közhasználatú területen
 - Megtartandó kondicionáló aláépített / zöldtető
 - Lakóterület összefüggő zöldfelülete



A módosítással érintett főmb határa

Generál tervező:
 Városrendezés: **APS Mérnöki Iroda Kft.**
 H-1112 Budapest Gyújtás u. 27/6.
 aps@apsm.hu
 area planning solutions

Rajzcím: **SZABÁLYOZÁSI TERV**
 34/2017 (XII.22.) sz. ÖK rendelet 1.sz. melléklete

Rajzsám: **SZT-1-5** Dátum: **2023.**

INDOKLÁS

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE, 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 rendelete módosításához

Általános indoklás

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 34/2017. (XII. 22.) sz. *rendeletével*) fogadta el a VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE, 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 Szabályzatát *(továbbiakban: KÉSZ)*.

A Mester 76 Ingatlanfejlesztő Alap, a Mester utca 76/b szám alatti ingatlan (hrsz.: 38257/14) tulajdonosaként **Telepítési tanulmányterv** benyújtásával kérvényezte Ferencváros Önkormányzatánál a fenti rendelet módosítását a Mester utca – Vágóhid utca – Pékerdő utca – Fornyák Géza utca által határolt, Vi-1/IX/47/C-... jelű építési övezetekbe sorolt tömbre vonatkozóan, mely összesen négy építési telket érint (hrsz.: 38255/4; 38257/14; 38259; 38257/14), de ténylegesen a 38257/14 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában kezdeményezték a módosítást. Szabályozási tervi összefüggések miatt azonban a Pékerdő utca – Könyves Kálmán körút – Mester utca - Fornyák Géza utca által határolt tömb bevonása is szükséges, bár ezen belül a KÉSZ nem módosulna.

A kezdeményezett módosítás a KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási tervet, ezen belül a „47/C” jelű tömböt érinti, melyben a 38257/14 hrsz.-ú telekre vonatkozóan az építési hely és a terepszint alatti megengedett legnagyobb beépíthetőség közötti ellentmondás feloldása szükséges az ingatlanon tervezett beruházás megvalósíthatósága okán.

A módosítási kezdeményezést a Telepítési tanulmányterv alapján Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Képviselő-testülete a 363/2022.(X.13.) számú határozatával támogatta és döntött a KÉSZ módosításának rövid eljárásban történő megindításáról.

Részletes indoklás

Az 1.§-hoz

A KÉSZ 13.§ (2) bekezdésének kiegészítését a Fővárosi Településszerkezeti terv 2021. évi módosítása tette szükségessé, amely az érintett 47/C jelű tömb csaknem egészét „*jelentős változással érintett terület*”-ként jelölte, ahol az FRSZ előírásai alapján „*jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre*”.

A KÉSZ 19.§ (2) bekezdése a fentiekkel összefüggésben kiegészítésre került „*a csapadékvíz késleltetett elvezetését szolgáló közműpótló műtárgy*” elhelyezésének lehetőségét biztosító rendelkezéssel.

A KÉSZ 19.§ (5) bekezdés a) pontjának kiegészítése a Szabályozási terv „*térszín alatti beépítés határa*” megnevezésű szabályozási elemének alkalmazását egyértelműsíti.

A 2.§-hoz

A KÉSZ 1. melléklete helyébe a módosító rendelet 1. melléklete lép, amely azonban kizárólag a módosítással érintett tömbben lévő 38257/14 hrsz-ú telket érintően módosul.