

BFVT Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TEL.: 3175-318

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS REHABILITÁCIÓS TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA**

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET, BALÁZS BÉLA UTCA – MÁRTON UTCA – GÁT
UTCA – LENHOSSÉK UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB VONATKOZÁSÁBAN

MEGALAPOZÓ ÉS ALATÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Budapest 2023. május

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET KÖZÉPSŐ FERENCVÁROS REHABILITÁCIÓS TERÜLET KERÜLETI
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET, BALÁZS BÉLA UTCA – MÁRTON UTCA – GÁT UTCA –
LENHOSSÉK UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB VONATKOZÁSÁBAN

MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Településrendezés:	Teremy Viktória TT 01-6760
	Rónyai Fanni
Közlekedés:	Becsák Péter Tkö 01-10856
Közművek:		
Vízellátás, csatornázás	Szabó Krisztián TV 01-16166
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	Orosz István TE, TH 01-67717
Zöldfelület és környezetvédelem:	Niedetzky Andrea TK-01-5152
Ügyvezető:	Albrecht Ute

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Budapest, 2023. május

Tartalom

Megalapozó munkarész	4
Bevezetés	4
1.1. A terület helye a településszerkezetben.....	5
1.2. Hatályos településrendezési eszközök.....	6
1.2.1. Településszerkezeti terv (TSZT) és Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)	6
1.2.2. Középső Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzat	9
1.3. Az épített környezet és építészeti örökség vizsgálata	11
1.3.1. Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása.....	11
1.3.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata	13
1.3.3. Az építmények vizsgálata	16
1.3.4. Az épített környezet értékei	20
1.4. Környezetállapot-jellemzők	21
1.5. Zöldfelületi adottságok, zöldinfrastruktúra hálózat.....	21
1.6. Közlekedési vizsgálatok	24
1.7. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	30
Közművesítés.....	30
Elektronikus hírközlés.....	33
Csapadékvíz-gazdálkodás	34
Alátámasztó javaslat.....	35
2.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója	35
2.2. Településrendezési javaslat	35
2.2.1. A 29-es tömb területére vonatkozó szintterületi mutatók módosítása.....	35
2.2.2. A városklimatológiai és fenntarthatósággal kapcsolatos szempontok érvényesítése az építési előírásokban a Ferencvárosi Klímastratégiában foglaltak szerint a 29-es tömb területén.....	37
2.2.3. Magasabbrendű jogszabállyal harmonizáció	40
2.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	41
2.4. Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás.....	43
2.5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	43
Közművesítés.....	43
Elektronikus hírközlés.....	45
Közlekedés.....	46
2.6. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei).....	47
2.7. A Fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal való összhang igazolása	48
Jóváhagyandó munkarész	49
Melléklet.....	52
1. melléklet: Iratanyagok.....	52

Megalapozó munkarész

Bevezetés

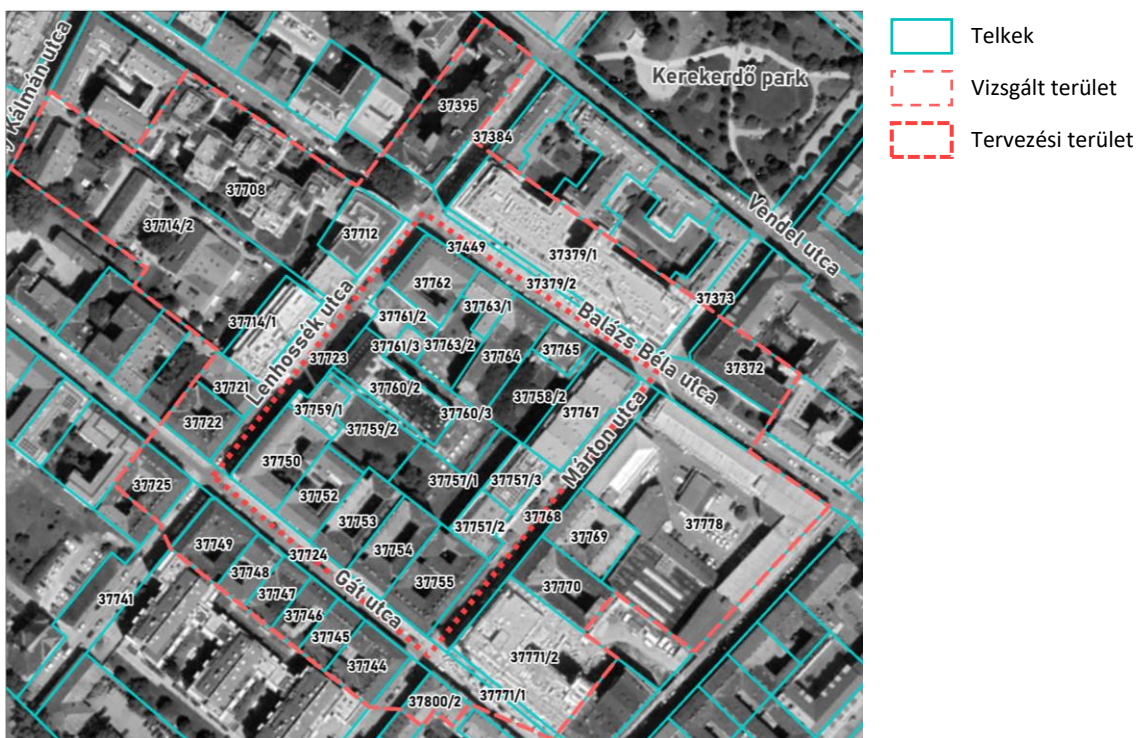
A tervezés célja Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2016.(XI.22.) rendeletével elfogadott, majd a 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel módosított Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Területre hatályos kerületi építési szabályzatának módosítása a Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca – Balázs Béla utca által határolt területen a Ferencváros Önkormányzat képviselő-testületének 17/2022. (I.27.) számú határozatában foglaltak szerint: „a 29-es tömb általános szintterületi mutatójának csökkentése, valamint a városklimatológiai és fenntarthatósággal kapcsolatos szempontok érvényesítése érdekében”.

A tervezés tárgyát képezik a Márton utca 8/a és 8/b. szám alatt található épületek, amelyek a 37755 hrsz.-ú telken helyezkednek el. Az épületek jelenleg kihasználatlanok, romos állapotúak, korábban lakófunkciójuk volt. A módosítás további célja a fenti célokhoz illeszkedő jövőbeni fejlesztés megalapozása a telken.

A dokumentáció vizsgált területét a tervezési terület és határoló közterületeinek szomszédos teleksora, mint utcaképi szempontból is együttesen érvényesülő terület alkotja.

A tervezési terület: ~15 422 m²

A vizsgálati terület: ~59 700 m²



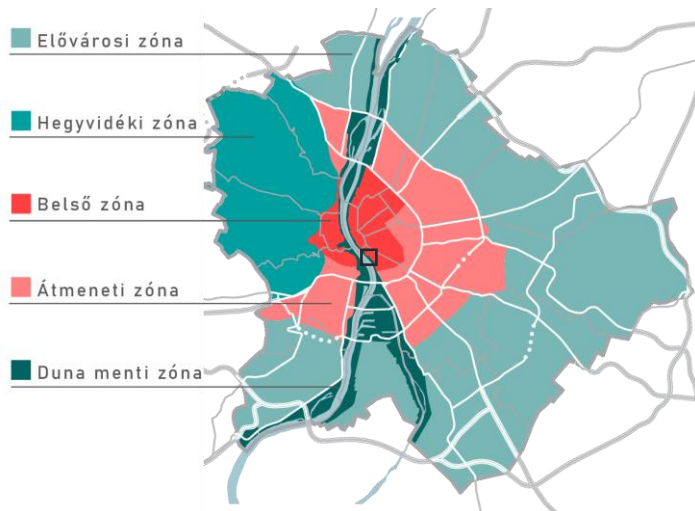
A vizsgált és a tervezési terület térképi lehatárolása

Az államigazgatási szervek nem tartják szükségesnek környezeti értékelés és azon belül környezeti értékelés készítését. Az erről szóló nyilatkozatok a Melléklet iratanyagaiban találhatóak.

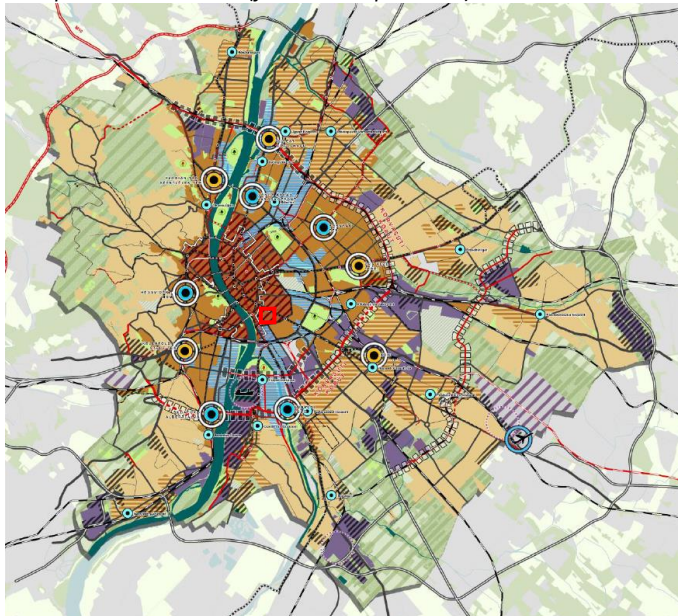
1.1. A terület helye a településszerkezetben

A vizsgált terület Budapest zónarendszerének a belső zónájában helyezkedik el, a pesti oldalon. Ez a város legsűrűbben beépített és legnagyobb népsűrűségű területe, ahol az igazgatási, a kulturális, a gazdasági és pénzügyi intézményei csoportosulnak. A vizsgált terület egységen és közvetlen környezetében, az átmeneti zóna határán a lakófunkció a meghatározó. A Budapest sugár- és gyűrűirányú úthálózati rendszerének meghatározó elemei a vizsgálati területet közvetlenül nem érintik, legközelebb a Mester utca, az Üllői út sugár irányú és a Haller utca gyűrű irányú közötti kapcsolata érinti azt.

A terület a TSZT-ben meghatározott városközponti területtől délre, azon kívül helyezkedik el. A város funkcionális szerkezete és a tervezett központrendszer alapján a vizsgált területhez legközelebb elhelyezkedő központi hely a Boráros tér, a Corvin-negyed és a Lurdy-ház helyi központjai.



Budapest zónarendszere (forrás: Budapest2030)



Budapest funkcionális szerkezete (forrás: TSZT)

□ Vizsgált terület

- Vegyes használatú, magas intenzitású / intenzív városias terület
- Vegyes használatú, intenzív és laza / laza városias terület
- Egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági terület
- Városüzemeltetést szolgáló jeletős kiterjedésű terület / Repülőtér
- Jelentős közösségi rekreációs célú terület, jelentős zöldterület
- Erdő, természetközeli terület / Mezőgazdasági terület
- Kiemelten védendő karakterű, jelentős kiterjedésű terület
- Városközpont - főközpont határa
- Mellékközpont
- Intermodális mellékközpont
- Nemzetközi szerepű intermodális központ
- Kiemelt jelentőségű helyi központ
- Szerkezetalkotó fejlesztési céltérség - vegyes használatú
- Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező egyéb területek
- Városi park (meglévő / tervezett)
- Jelentős ökológiai potenciállal rendelkező összefüggő terület
- Zöldfelületfejlesztés az ökológiai potenciállal rendelkező területen
- Temető
- Területfejlesztő hatású új körirányú közúti elem
- Belső városrészeket tehermentesítő új körirányú közúti elem
- Közúti, vasúti, gyorsvasúti infrastruktúra (meglévő / tervezett)
- Gyorsvasúti megálló (meglévő / tervezett)
- Országos jelentőségű kikötő (meglévő / tervezett)
- Logisztikai központ

□ Vizsgált terület

1.2. Hatályos településrendezési eszközök

1.2.1. Településszerkezeti terv (TSZT) és Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)



Budapest hatályos településrendezési eszközeinek területi hatálya a város teljes közigazgatási területét lefedi. Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT és az 5/2015 (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat együtt kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A településszerkezeti terv a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását biztosítja, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

Budapest főváros településszerkezeti terve

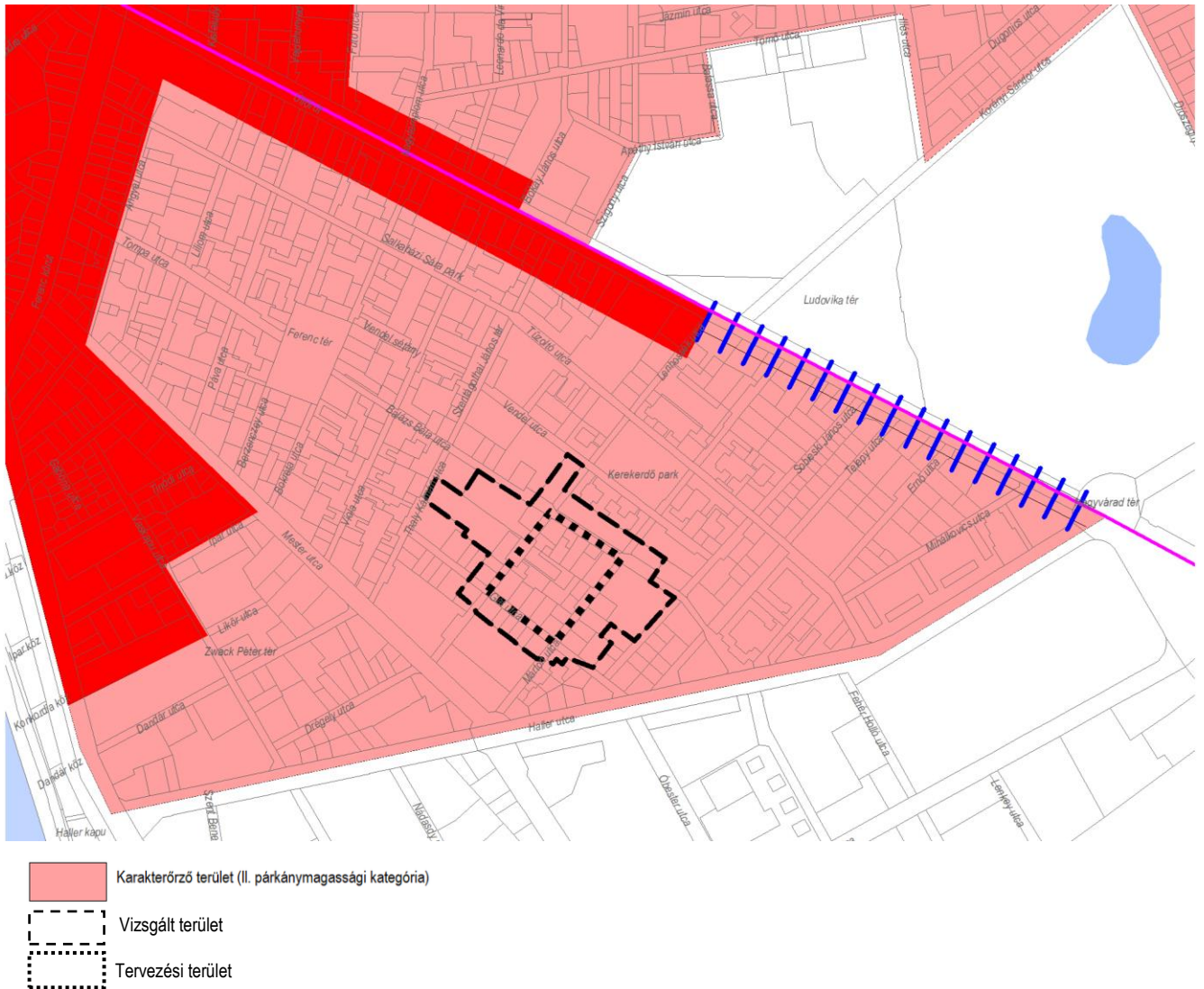
A TSZT Szerkezeti tervlap **1. Területfelhasználás** tervlapja szerint a vizsgált terület Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) területfelhasználásba tartozik.



- Ln-1** Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület
-  Vizsgált terület
-  Tervezési terület

TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlap kivágat, 1:10.000

A TSZT Szerkezeti tervlap **3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja** szerint a vizsgált területet a Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória) érinti. A karakterőrző terület a történeti városmag és az azt körülvevő, zártosú beépítésű, jellemzőiben a városmaghoz hasonló karakterű, de az egyes épületek szempontjából kevésbé értékes terület, ahol az utcai légtérarány 1,25-1,5 között lehet, a megengedett legnagyobb párkánymagasság 21,0 méter, az épülettömeget befolyásoló ferde sík 60 fokos.



TSZT Szerkezeti tervlap 3b. Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap kivágat, 1:10.000

A TSZT Szerkezeti tervlap **5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek** tervlapja szerint a vizsgált terület a Vízminőség-védelmi terület övezetében található.

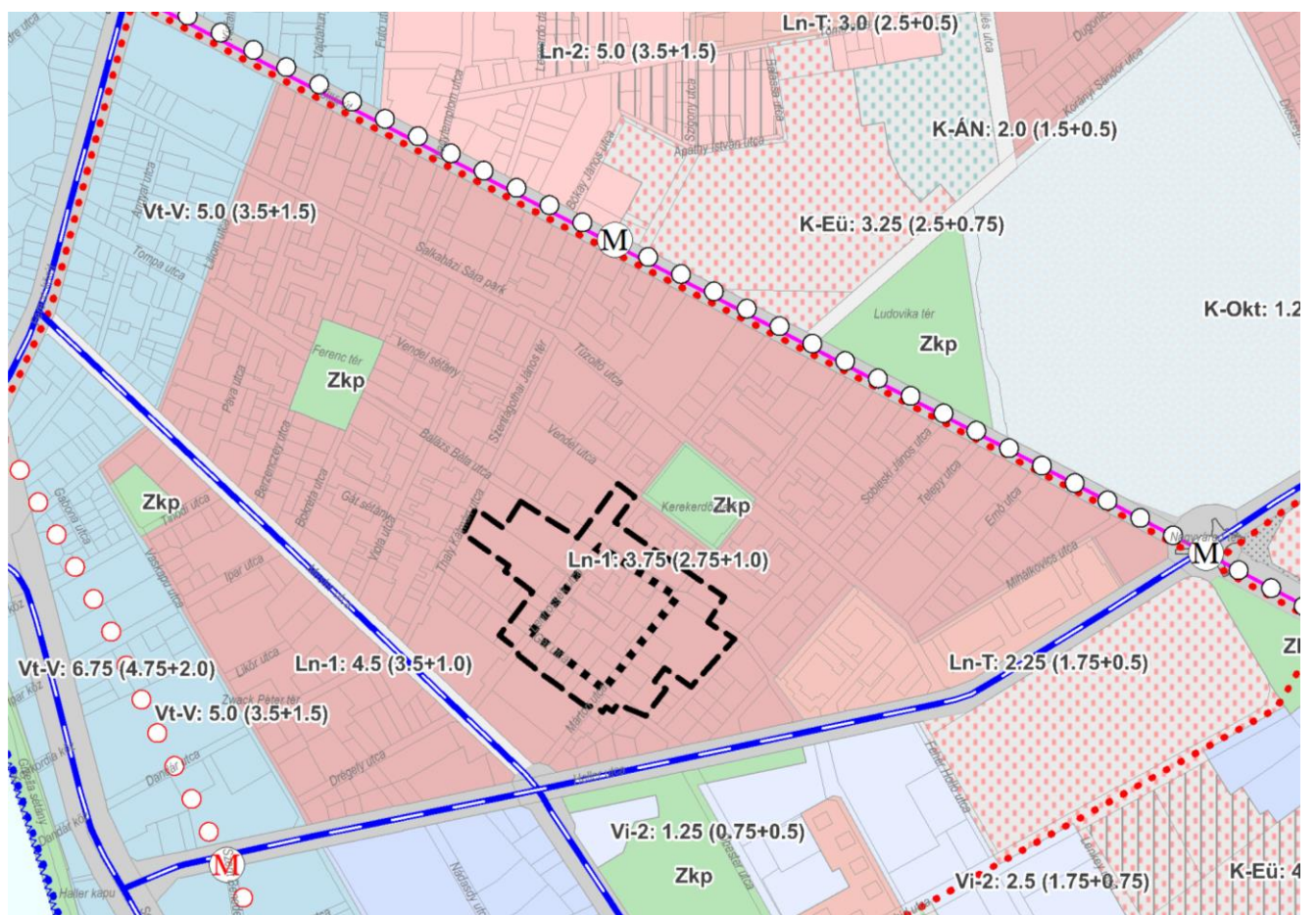
A TSZT további tervlapjainak nem tartalmaznak vonatkozó elemet a vizsgált területet tekintetében.

Fővárosi rendezési szabályzat

Az **FRSZ 1. melléklet** – a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlapja – szerint a vizsgált terület beépítésre szánt terület, amely „Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület” (Ln-1). A beépítésre szánt terület esetében az FRSZ minden területfelhasználási egységre beépítési sűrűség értékek határoz meg (bs), mely két tényezőtől áll (bs (bsá+ bsp)):

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) értékből.

A vizsgált területen a megengedett legnagyobb sűrűség értéke 3,75, amely a 2,75 értékű megengedett legnagyobb általános sűrűség (bsá) és az 1,0 értékű megengedett legnagyobb parkolási célú sűrűség (bsp) értékekre tagolt.



- Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)
- Vizsgált terület
- ⋯ Tervezési terület

FRSZ 1. melléklet A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra emelek kivágat, 1:10.000

1.2.2. Középső Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzat

A vizsgált területre a 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel módosított, Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2016. (XI. 22.) rendelete a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) a hatályos.

A hatályos építési szabályzat tömbönként határozza meg az építési paramétereket. A tervezési terület a 29-es sorszámmal rendelkezik, amely az Ln-1/IX-R/29 jelű építési övezetbe sorolt „Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület”.

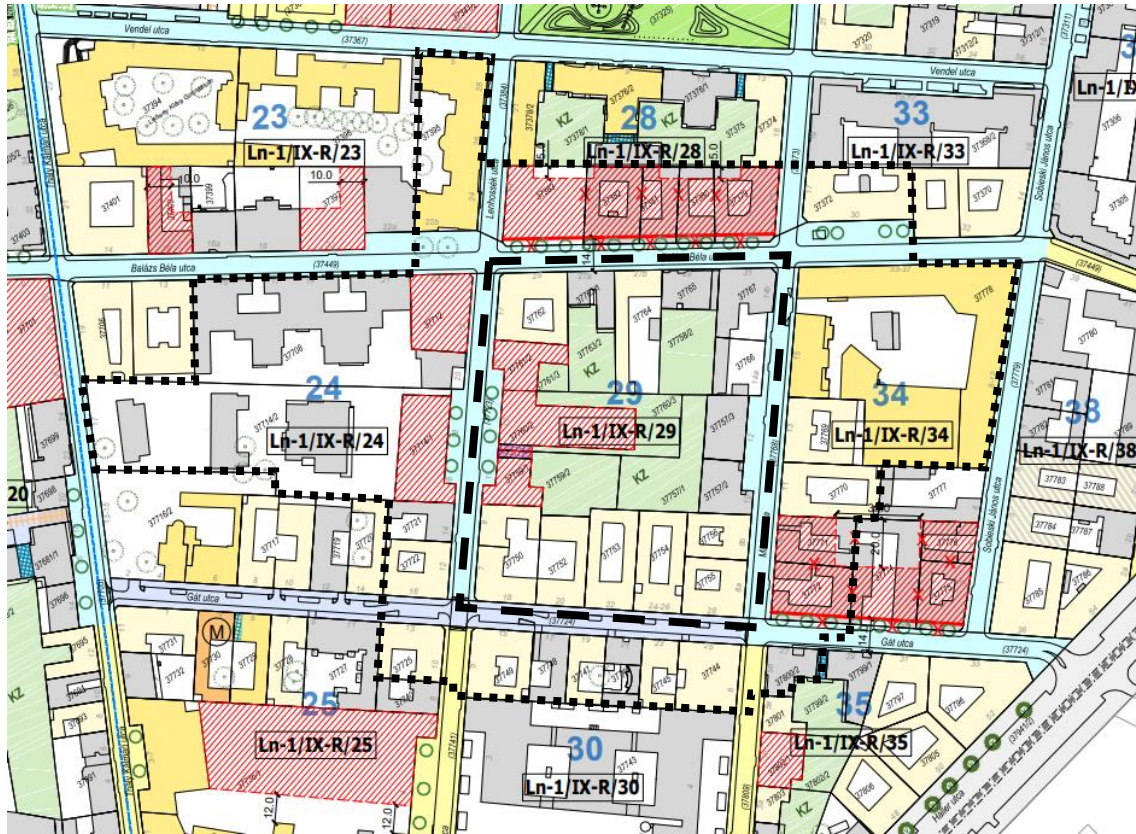
A tömb területén jelenleg több épület is kerületi védett homlokzattal (37750, 37752, 37753, 37754, 37755*, 37762 és 37764 hrsz.) rendelkezik.

A telektömb belső területén közös használatú zöldfelületet (KZ) jelöl ki a szabályozási tervlap, amely a tömbbelsőben kialakított önálló, nem építési telkek, a meglévő, illetve az új beépítésekhez kialakított területek, zöldfelület és burkolt felület együttese. A KZ felhasználása csak a környező épületek közös zöldfelületeként, valamint – kizárólag szint alatt – gépjárműtároló létesítésére megengedett. Ennek kialakítása még nem valósult meg.

A KZ jelű telkek határvonalán épülő épületek a KZ felé homlokzattal alakíthatóak ki, valamint a KZ-hoz homlokzattal csatlakozó telkek esetében, és amennyiben a szabályozási terv a telekre építési helyet jelöl ki, az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke magasabb, mint az építési övezetben általánosan meghatározott. A bónuszt is figyelembe véve 5,5 helyett 7,0.

A szabályozási tervlap a 2016-ban beépítetlen telkek területén a Lenhossék utca mentén építési helyet határozott meg, amelyen belül a 37759/1-es és a 37760/2-es telken épült társasház, míg a 37761/2 hrsz.-ú telek jelenleg is beépítetlen.

**A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete a 15/2022. (I.27.) sz. határozattal döntött a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) rendeletének módosításáról, mely szerint a 37755 hrsz.-ú telken lévő épületek homlokzatára vonatkozó kerületi védelem törlése jelenleg párhuzamos eljárásban folyik.*



Kötelező érvényű szabályozási elemek:

- Szabályozási vonal
- Épitési övezet jele
- Épitési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
- Meglévő, megtartandó faegyed
- Kötelező közterületi fásítás (telepítendő fasor), planténorsor
- Közös használatú zöldterület (KZ)
- Átjáró közös zöldfelülethez megtartandó / kiépítendő
- Tervezési terület

Trányadós és tájékoztató jellegű szabályozási elemek, jelölések

- Tömb sorszáma
- Megszüntetési jel
- Kerületi rendeletben védett épület
- Kerületi rendeletben védett homlokzat
- Egyéb közterület
- Gyalogos elsőbbségű közterület (meglévő / tervezett) (korlátozott gépjárműforgalommal)
- Közterületek átlagos szélessége tömbönként (K-1 lap)
- Vizsgált terület

A tervezési területre hatályos kerületi építési szabályzat kivágata

A tervezési terület 29-es tömbje mellett a vizsgálati terület részét képezik a 23-as, 24-es, 25-ös, 28-as, 30-as, 33-as, 34-es és 35-ös tömb egyes telkei. A tömbökre vonatkozó hatályos paraméterek a következők:

tömb száma	épitési övezet jele	övezet (tömb) jellemző területe m ²	telekméret m ²		beépítés módja	beépítés mértéke % övezet (tömb)	beépítés mértéke % övezet (tömb)	beépítés mértéke % új beépítés esetén telekre vonatkozó	szintterületi mutató általános bruttó m ² /övezet összes m ²		szintterületi mutató általános bruttó m ² /övezet (tömb) összes bruttó általános m ²		szintterületi mutató általános bruttó m ² /övezet esetén telekre vonatkozó		zöld felületi mutató min % új beépítés esetén telek	
			megelevő	minimum					maximum	megelevő	maximum	maximum	maximum	minimum	minimum	
23	Ln-1/IX-R/23	14 669	500	4500	Z	35	45	100	2,14	2,75	4,5	1,0	2,0	10	10	
24	Ln-1/IX-R/24	19 525	400	5500	Z, SZ	47	55	100	2,35	2,75	5,5	1,0	3,0	10	10	
25	Ln-1/IX-R/25	14 123	500	10 000	Z, HZ	46	50	100	2,04	2,75	4,5	1,0	2,0	10	10	
28	Ln-1/IX-R/28	8 231	400	3500	Z	55	75	100	2,15	4,0	5,5	1,0	3,0	20	10	
29	Ln-1/IX-R/29	15 422	400	3000	Z	46	60	100	1,90	2,5	5,5 (7,0*)	1,0	3,0	20	10 (0*)	
30	Ln-1/IX-R/30	14 398	400	7000	Z, HZ	59	65	100	2,29	2,5	4,5	1,0	2,0	10	10	
33	Ln-1/IX-R/33	5 380	500	3500	Z	75	80	100	3,77	4,25	4,0	1,0	2,0	5	10	
34	Ln-1/IX-R/34	12 755	350	6500	Z, HZ	68	75	100	1,81	3,5	5,5	1,0	3,0	10	10	
35	Ln-1/IX-R/35	8 017	300	3500	Z	62	70	100	3,48	3,75	5,5 (7,0*)	1,0	3,0	10	10 (0*)	

A vizsgálati terület által érintett telektömbökre vonatkozó értékek

1.3. Az épített környezet és építészeti örökség vizsgálata

1.3.1. Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása

A vizsgált terület és környezetének területhasználata lakódomináns. Néhány épület (Márton utca 10., 12., 14., Balázs Béla utca 27/a., 29. és a Lenhossék utca 11-13.) földszintjén üzlethelyiségek kerültek kialakításra, valamint a Márton utca 14. fölszintjének nagyrészt a közterületről is láthatóan a lakásokhoz tartozó teremgarázs területe teszi ki.

A tervezési terület egy 21 telekből álló tömb, amely belsejében egy zöldfelületi hasznosításra kijelölt közös kert létesítése még csak tervezett. A már kialakított zöldfelületek jelenleg egymástól kerítéssel elválasztva az adott telken álló épületet szolgálják ki, kivétel ez alól a Lenhossék utca 11-13. alatt lévő épületek közös zöldfelülete.

A vizsgált terület és környezete is folyamatos átalakuláson megy keresztül. Szanálások során számos új társasház épült a közelmúltban, de jellemző a régi épületek teljeskörű felújítása is, a belső szárnyak részleges bontásával és a közös zöld felé történő homlokzatosítással elősegítve ezzel az élhetőbb lakókörnyezetet. Ennek megfelelően a vizsgált épületállomány több eltérő karakterrel, építészeti megjelenéssel rendelkezik.

Jelenleg a legrosszabb állapottal a Márton utca 8/a. és 8/b. szám alatt lévő két, jelenleg már használaton kívüli egykori lakóépület, valamint a Balázs Béla utca 27/b. egykori lakóháza rendelkezik (utóbbi épület belső szárnyának egy rész már elbontásra került).

A tervezési területen felújított, jó állapotú épület a Gát utca 18-20. lévő szociális intézmény épülete, a Balázs Béla utca 25. szám alatt lévő lakóépület.

A Gát utca 22. szám alatt lévő lakóház jelenleg megfelelő állapotban van.

Jó állapotúak az új építésű lakóházak a Balázs Béla utca 27/a., 29. és a Márton utca 10-14/b. szám alatt.

A Gát utca 24-26. alatti épület átépítése jelenleg folyamatban van, mely során bontásra került a belső szárny, megteremtve ezzel a jövőben a közös zölddel való kapcsolat lehetőségét.



Márton utca 8/a.



A Márton utca 8/ és 8/b. hátsó tűzfala a tervezett közös kert területéről, jobbra tőle a Gát utca 24-26. felújítás alatt



A tervezett közös kert egy része (37759/2 és 37757/1 hrsz-ú telkek)



Az újépítésű Lenhossék utca 11-13. északi oldala



Balázs Béla utca (baloldalt a tervezési területhez tartozó lakóépületekkel)



Gát utca 24-26. felújítás alatt



Márton utca 12. és 14.



Gát utca 22., 20. és 18.

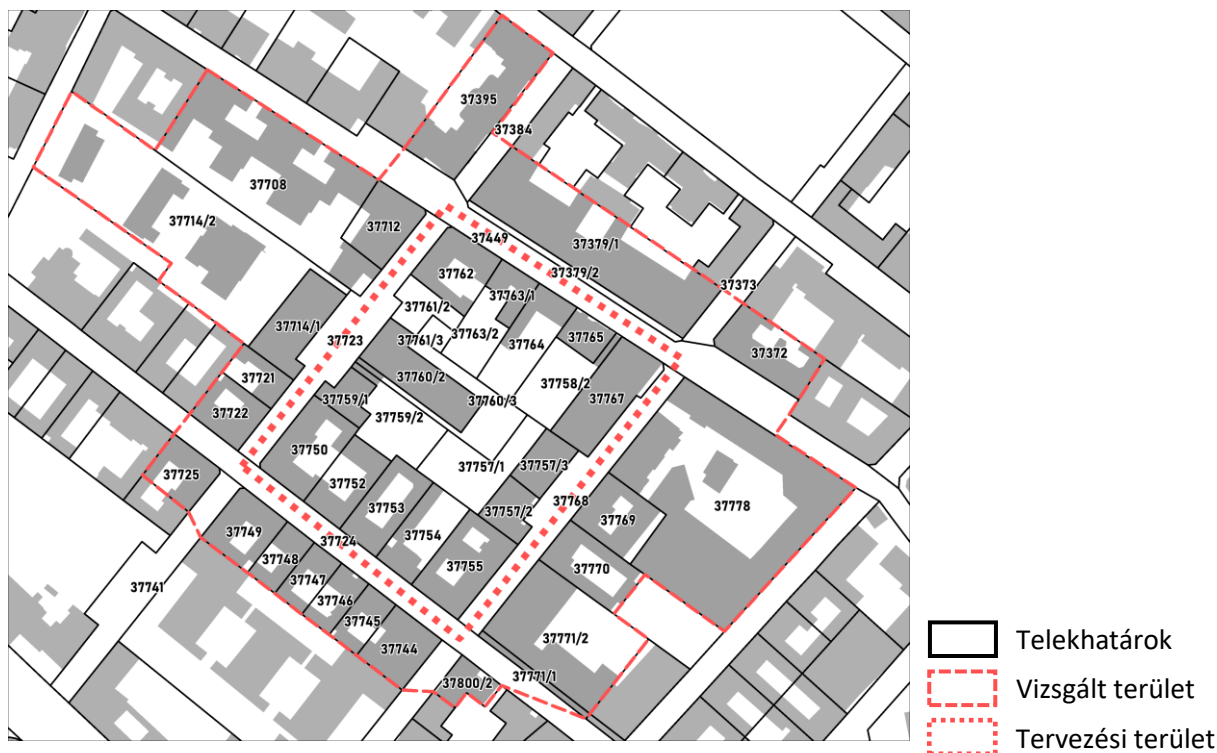
1.3.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata

Telekadottságok

A tervezési területen összesen 21 telek helyezkedik el. A telkek helyrajzszámát, címét és a területi adatait az alábbi táblázat foglalja össze:

HRSZ.	Cím	Terület (m ²)	Jelenlegi állapot és funkció
37750	Lenhossék utca 7-9. (Gát utca 18.)	1025	beépített – lakóépület
37752	Gát utca 20.	762	beépített – lakóépület
37753	Gát utca 22.	844	beépített – lakóépület
37754	Gát utca 24-26.	844	beépített – lakóépület
37755	Márton utca 8/a. és 8/b. (Gát utca 28.)	1111	beépített – lakóépület
37757/1	„U” jelű kert része	1038	kert – kialakítandó közkert része
37757/2	Márton utca 10.	430	beépített – lakóépület
37757/3	Márton utca 12.	460	beépített – lakóépület
37758/2	„U” jelű kert része	859	kert – kialakítandó közkert része
37759/1	Lenhossék utca 11.	362	beépített – lakóépület
37759/2	„V” jelű kert része	902	kert – kialakítandó közkert része
37760/2	Lenhossék utca 13.	1024	beépített – lakóépület
37760/3	„V” jelű kert része	891	kert – kialakítandó közkert része
37761/2	Lenhossék utca 15.	440	beépítettlen
37761/3	„V” jelű kert része	148	kert – kialakítandó közkert része
37762	Balázs Béla utca 25. (Lenhossék utca 17.)	849	beépített – lakóépület
37763/1	Balázs Béla utca 27/a.	349	beépített – lakóépület
37763/2	„V” jelű kert része	635	kert – kialakítandó közkert része
37764	Balázs Béla 27/b.	969	beépített – lakóépület
37765	Balázs Béla 29.	336	beépített – lakóépület
37767	Márton utca 14/b. (Balázs Béla utca 31.)	1142	beépített – lakóépület

A vizsgálati terület telkei



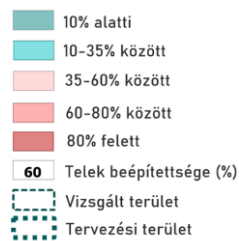
A vizsgálati terület telekhatárai és helyrajzi számai



Beépítés mértéke

A vizsgált telkek beépítettsége jellemzően 80% feletti, 10-35% közötti beépítettséggel mindössze 2 telk rendelkezik. A tervezési terület, vagyis a tömb beépítettsége átlagolva 54%.

A tömb belső részén elhelyezkedő 37758/2, 37759/2 és 37760/3 hrsz.-ú telkek beépítettsége 10% alatti, mivel a telkekre nyíló kapuk és bejáratuk felett a szomszédos telkeken álló épületek folytatódnak a felső szinteken. A 37761/2 hrsz.-ú. telk jelenleg az egyetlen a tervezési területen, amely épületállománnyal nem rendelkezik.



Szintterületi mutató

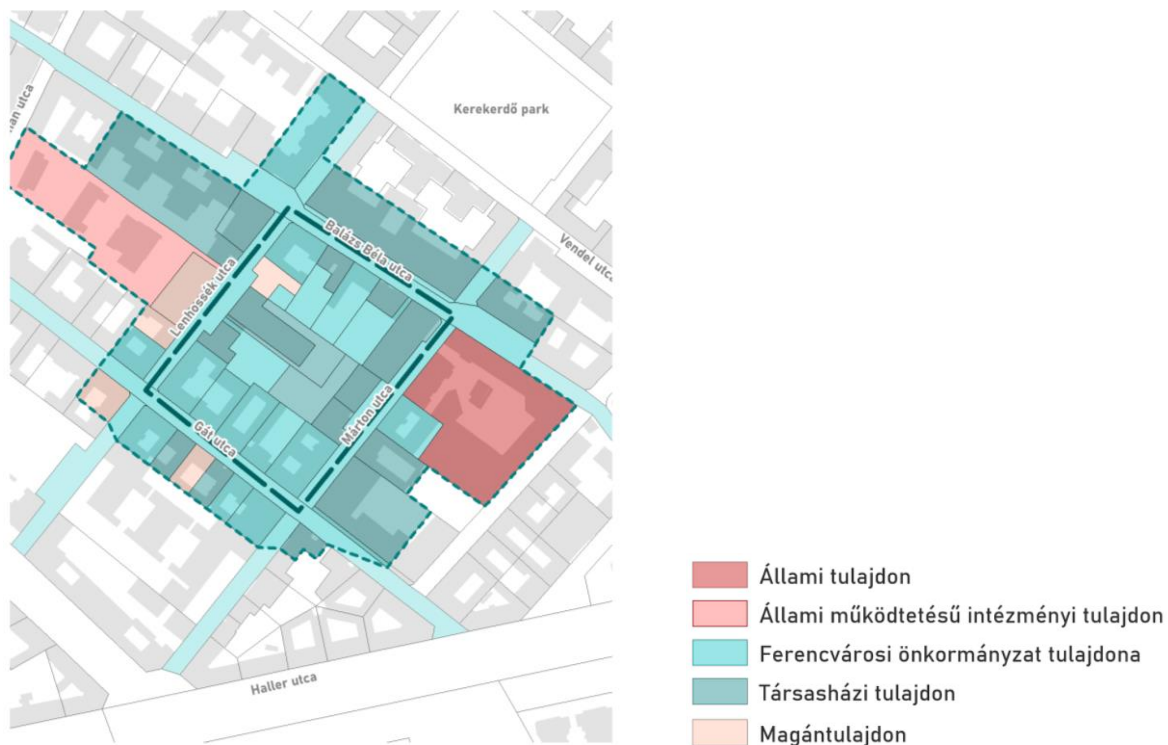
A tömb teljes területére átlagolva a szintterületi mutató: 2,76, amely meghaladja a tömbre a KÉSZ-ben megengedett általános 2,5-ös értéket. A hatályos KÉSZ a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutató értékét a közös zöld felé csatlakozó homlokzat kialakítása, és a szabályozási terven építési hely kijelölése esetén 7,00 értékkel, ennek hiányában 5,5-ös értékkel határozza meg. Ezeknek a határértékeknek a kialakult állapot egy telke nem felel meg, ez a Balázs Béla utca és a Márton utca sarkán lévő 6,52-es szintterületi mutatóval rendelkező telk. Ennek oka, hogy az építési hely kijelölésének feltétele a 2018-as KÉSZ módosítás során lépett csak hatályba, az épület pedig korábban épült.



Tulajdonviszonyok

A vizsgálati területen lévő telkek közül a 37778 hrsz-ú telek állami tulajdonú, valamint a 37714/2 hrsz-ú telek van a Belső-Pesti Tankerületi Központ tulajdonában, mint állami fenntartású intézmény tulajdonában. A további telkek jelentős része kerületi önkormányzati, valamint társasházi tulajdonú. A gazdasági társaságok, mint magán tulajdonában álló ingatlanok száma nem meghatározó a területen.

A tervezési területen belül a 37750, a 37752, a 37753, a 37754, a 37755, a 37758/2, a 37759/2, a 37761/3, a 37762, a 37763/2, és a 37764 hrsz-ú telkek a kerületi önkormányzat tulajdonát képezik.



Tulajdonvizsgálat

1.3.3. Az építmények vizsgálata

A tervezési területen lévő telkek építményei

A vizsgált területen az épületek többsége lakóépület, a tervezési területen lévő épület körül egy rendelkezik szociális intézményi funkcióval, a többi lakó rendeltetésű.



Funkció, tetőidom és szintszám vizsgálat



A közelmúltban egyesítésre került 37755 hrsz.-ú telek (a 37756 hrsz.-ú és a 37755 hrsz.-ú telekből) két épülettel rendelkezik. Mindkét épületet a kerületi önkormányzat az elmúlt években kiürítette, majd le is zárták őket az épületek veszélyes, nem megfelelő állapota miatt. Az épületek a Márton utcából nyílnak, mindkét épület 3 szintes, terepszint alatti pincehelyiségekkel kiegészülve.

Márton utca 8/a. és 8/b.



A 37757/2 és 37757/3 hrsz.-ú. telkeken (Márton utca 10-12.) lévő lakóépületek F+4+T szintesek. A 10. házszámú épület 2013-ra, míg a 12. számú 2016-ra készült el. Az épületek földszintjének nagyrészen garázs kapott helyet, valamint a telkek teljes területe alatt terepszint alatti garázs került kialakításra.

Márton utca 10-12.



A 37767 hrsz.-ú. telek – Márton utca 14. – (hasonlóan a Márton utca 8-hoz) két telek egyesítéséből jött létre. A rajta álló újépítésű lakóépület teljes egészében – két ütemben – 2020-ra készült el. Az épület F+6+T emeletes, lakóépületként funkcionál. A földszinten egy üzlethelység, valamint parkolóhelyek vannak. A pinceszint a telek teljes területe alatt megtalálható és mélygarázként funkcionál.

Márton utca 14/a.-14/b.



A 37754 hrsz.-ú telken lévő F+3 szintes lakóingatlan (Gát utca 24-26.) felújítása jelenleg is zajlik, amely során az épület homlokzatát, belső kialakítását és tetőszerkezetét is teljes egészében megújítják. Az épület tömbelső felőli részéből egy szárnyat már elbontottak, így az alapterülete a 4 szintes épületnek körülbelül megfelelődött. Az elbontott rész helyén udvar kialakítása tervezett, amely majd kapcsolódni fog a telektömb közepén tervezett közös zöldfelülethez is.

Gát utca 24-26.



A 37753 hrsz.-ú telek területén egy F+2 szintes épület helyezkedik el (Gát utca 22.), amely lakófunkcióval rendelkezik. Az épületben több önkormányzati bérlakást is kialakítottak.

Gát utca 22.



A 37752 és a 37750 hrsz.-ú telkek területén lévő épületek közös belső udvarral rendelkeznek. Előbbi telken egy F+2+T szintes, utóbbin két F+3+T szintes épület van. A két épületben működik a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények Igazgatósága, amely szociális alapszolgáltatásokat, átmeneti elhelyezést nyújtó szakosított ellátást, illetve gyermekjóléti alapellátásokat biztosít.

Gát utca 18-20.



A 37759/1, 37759/2, 37760/2 és 37760/3 hrsz.-ú telkeken épült meg a Lenhossék Garden (Lenhossék utca 11-13.) 2018-ra elkészült F+6 szintes lakóépülete, melynek földszintjén üzlethelyiségek kerültek kialakításra. Az épület területe érinti mind a négy telket, a 37759/2 és a 37760/3 hrsz.-ú telkek jelenleg a lakók számára kialakított kertet biztosítják, de a jövőben a tervezett közös kert részeivé válnak. A telkek szinte teljes egésze alatt mélygarázs létesült, ezt az udvarban megtalálható szellőzőberendezések kültéri egységei is mutatják.

Lenhossék utca 11-13.



A 37762 hrsz.-ú telken egy F+2+T szintes, lakó funkcióval rendelkező épület áll (Balázs Béla utca 25.). Az épületbe való bejutás a Balázs Béla útról történik. Az épület jelenleg megfelelő állapotban van.

Balázs Béla 25.



A 37763/1 hrsz.-ú telken szintén egy F+3+T szintes lakóépület áll (Balázs Béla utca 27/a.), földszintjén egy jelenleg kihasználatlan üzlethelyiséggel.

Balázs Béla 27/a.



A 37764 hrsz.-ú telken álló F+1 szintes épület jelenleg nagyon rossz állapotban van (Balázs Béla utca 27/b.). Az épületet emiatt már nem lakják. A hátsó szárnyának egy jórészét visszabontották, így az épület már nem a hátsó telekhatárig tart.

Balázs Béla 27/b.



A 37765 és 37758/2 hrsz.-ú telken lévő épület F+2+T szintes (Balázs Béla utca 29.). A földszinten üzlethelyiség, valamint a mélygarázs lejárata kapott helyet.

Balázs Béla 27/b.

1.3.4. Az épített környezet értékei

Az Étv. meghatározása alapján az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeit nemzetközi, országos és helyi építészeti örökség részeként kell kijelölni, fenntartani, megővni, használni és bemutatni. A helyi építészeti örökség védelme a települési önkormányzatok feladata. A vizsgált területet nem érinti országos vagy fővárosi védelem és régészeti lelőhely területe sem.

A tervezési területen jelenleg nyolc telek épülete rendelkezik kerületi szintű homlokzati védelemmel. A védelemmel megjelölt épületeket Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) rendelete tartalmazza 2. számú mellékletében. Ebben az alábbiak szerepelnek:

tömb	hrsz	utca	házsám	megnevezés és leírás	védelem fajtája
29	37762	Balázs Béla utca Lenhossék utca	25. 17.	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29	37764	Balázs Béla utca	27/b.	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29	37750	Gát utca Lehossék utca	18. 7-9.	eklektikus, átalakított lakóház	védett homlokzat
29	37752	Gát utca	20.	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29	37753	Gát utca	22.	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29	37754	Gát utca	24-26.	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29*	37755	Gát utca Márton utca	28. 8/a.	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29*	37755	Márton utca	8/b.	eklektikus lakóház	védett homlokzat

**A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete a 15/2022. (I.27.) sz. határozattal döntött a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) rendeletének módosításáról, mely szerint a 37755 hrsz-ú telken lévő épületek homlokzatára vonatkozó kerületi védelem törlése jelenleg párhuzamos eljárásban folyik.*



Márton utca 8/a. (korábban: 8/a.)



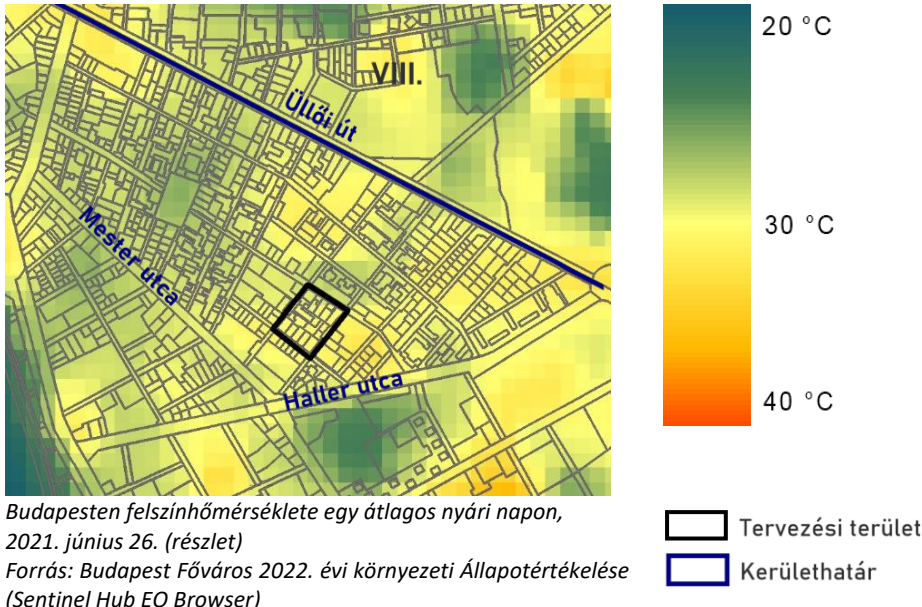
Márton utca 8/a. és a Gát utca 22-24.



Balázs Béla utca 27/b.

1.4. Környezetállapot-jellemzők

A terület sűrű beépítésű, nagyvárosias környezetben helyezkedik el, amely nagymértékben meghatározza a klimatikus viszonyokat. Az intenzív beépítésű területekre jellemző a jelentős biológiailag inaktív felületarány, amelynek következtében hőszigetelés érvényesül. A hősziget jelenséget illusztrálja az alábbi ábra, amely műholdfelvételek alapján mutatja egy átlagos nyári napon a földfelszín becsült hőmérsékletét Celsius fokban, 2021. június 26-án, zavartalan, napfényes időszakban.

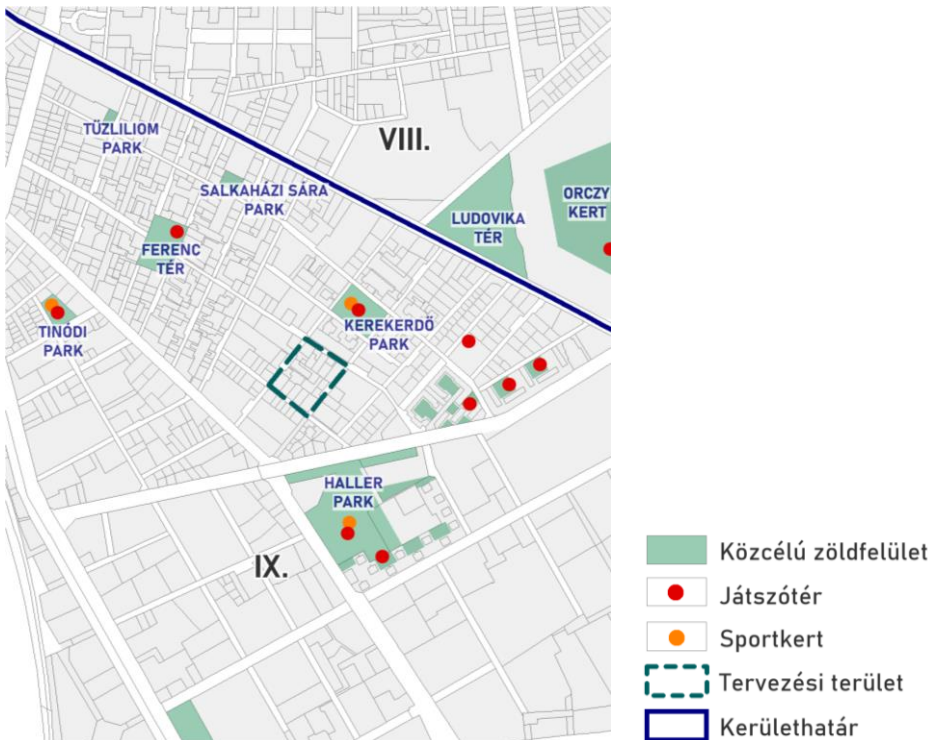


Az ábrán zöldes színnel jól láthatók a nagyobb biológiailag aktív felülettel, jelentősebb növényállománnyal rendelkező területek (Haller park, Orczy kert, Ferenc tér, Kerekerdő park), amelyek felszínhőmérséklete több fokkal alacsonyabb és így kondicionálják környezetüket. A hőszigetelést oldják a tömbbelső kertek, egybefüggő zöldfelületek. Az elmúlt években Középső-Ferencvárosban történt városrehabilitációs törekvések hatására (tömbbelső területek egybenyitása, közös zöldfelületek kialakítása) ebből a szempontból pozitív változások tapasztalhatók.

Egyéb környezeti elemek tekintetében kedvezőbb helyzetben van a terület. A tömbben és környezetében nem folytatnak környezetterhelő tevékenységet. A határoló utcák forgalma nem jelentős, nem eredményezi a térségben jellemző levegőminőség háttérszennyezés romlását. A legközelebbi nagyforgalmú útvonalak (Haller utca, Mester utca) elegendő távolságra húzódnak ahhoz, hogy zajhatásuk ne okozzon terhelést a területen, ezért a jogszabályban (27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendeletben) meghatározott határértéket az egész napi és az éjszakai zajszint sem éri el.

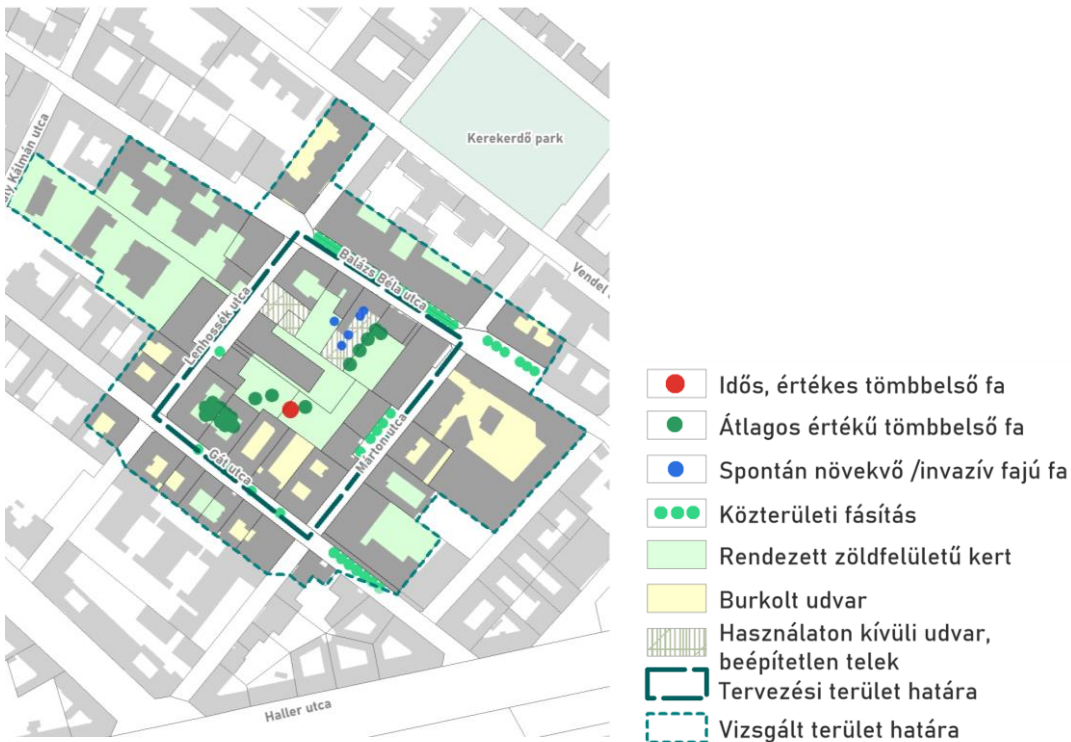
1.5. Zöldfelületi adottságok, zöldinfrastruktúra hálózat

Bár a városszerkezeti adottságok, a sűrű városszövet miatt zöldfelületekben nem bővelkedik a terület, a térség közterekkel, közparkokkal jól ellátott, 15 perces gyaloglási távolságon belül több közcélú zöldfelület is elérhető. A legközelebbi a Kerekerdő park, ahol sport- és játszókert egyaránt megtalálható a pihenésre, kikapcsolódásra szolgáló területekkel együtt. További komplex funkciókkal rendelkező zöldfelület a terület közében a Haller park, illetve a Ferenc tér.



Közcélú zöldfelületek a tervezési terület környezetében

A tömb közvetlen környezetében a közcélú zöldfelületeket az utcai fasorok jelentik. Fiatal fásítás található a Balázs Béla és a Gát utcában. Az előbbiben a vizsgált tömbbel ellentétes oldalon oszlopos juharok alkotta fasor húzódik zöldsávban. A Gát utcában a tömb mentén gömb kőrisek vannak szigetszerűen kialakított zöldfelületekben, az ellenkező oldalon csak konténeres fák kihelyezésére adódott lehetőség. A Márton utcában egy rövid szakaszon jelenik meg a csörgőfák alkotta fásítás.



Zöldfelületek vizsgálata

A tömbbelsőben található zöldfelületek változó intenzitásúak és minőségűek. Az új építésű, illetve felújított épületek udvarai gondozott kerttel rendelkeznek, ahol a jelenleg még viszonylag fiatalabb fásítást változatos fajokkal végezték (hárs, gyertyán, berkenye, lucfenyő, ezüstfenyő), amely a későbbiekben az idő előrehaladtával egyre értékesebb növényegyüttest alkothatnak. Kiemelésre érdemes a Gát utca 18-20. számú épületek egybenyitott kertje (37750 és 37752 hrsz).

A Lenhossék utca 11-13. szám alatti új építésű ház kertjében (37757/1 hrsz.-ú telken) található idős értékes vadgesztenye megőrzésre került a terület rehabilitációja során, a jelentős terepszint alatti beépítésű kertben faültetésre is adódott lehetőség.



Értékes vadgesztenye a 37757/1 hrsz.-ú telken



Balázs Béla utcai fasor

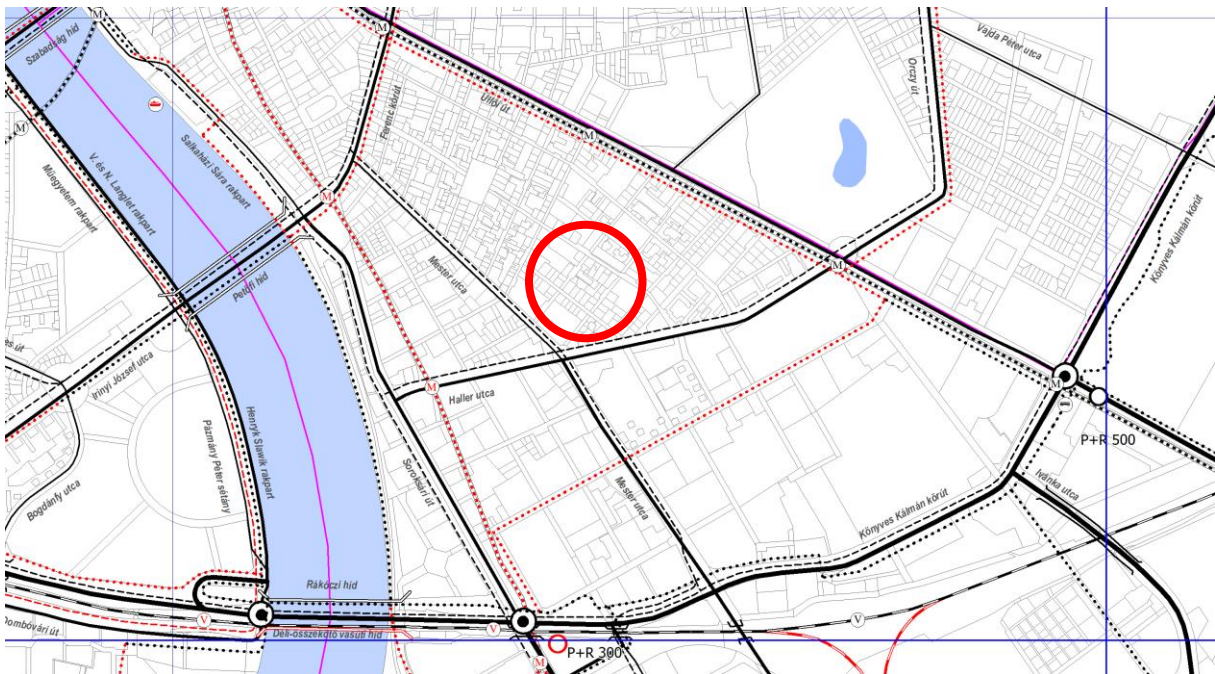
1.6. Közlekedési vizsgálatok

Közlekedési kapcsolatok

A terület térségének magasabb rendű közúthálózati kapcsolatait a Ferenc körút és a Haller utca, mint gyűrű irányú, illetve az Üllői út és a Soroksári út, mint sugárirányú II. rendű főutak biztosítják. A területtől délre található, közvetlen elérhetőséget biztosító Mester utca szintén sugárirányú hálózati elem, melynek a Ferenc körút és a Haller utca közötti szakasza településszerkezeti jelentőségű gyűjtőtűt, a Haller utcától délre eső szakasza II. rendű főút hálózati szerepű.

A közösségi közlekedési kapcsolatokat a magasabb rendű közúthálózati elemek mentén kialakított kötöttpályás közlekedési eszközök biztosítják. Az Üllői út alatt városi gyorsvasút (metró), a Ferenc körúton, a Haller utcában, a Soroksári úton, valamint a Mester utcában közúti vasút (villamos) közlekedik.

A Petőfi híd és a Rákóczi híd között a Gizella sétányon gyalogosforgalomtól elválasztott önálló kerékpárút épült, amely a településszerkezeti jelentőségű kerékpárúthálózat része. Az Üllői úton az Orczy út és Ferenc körút között irányhelyes kerékpársáv került kijelölésre.



A tervezési terület térségének közlekedési hálózata (forrás: TSZT)

Közúti közlekedés

A tervezési területet közvetlenül egyirányú forgalmú lakóutcák (kiszolgáló utak) határolják:

- a Márton utca egyirányú forgalmú a Mester utca felől az Üllői út felé
- a Balázs Béla utca egyirányú forgalmú a Thaly Kálmán utca felől a Haller utca felé
- a Lenhossék utca egyirányú forgalmú az Üllői út felől a Mester utca felé
- a Gát utca egyirányú forgalmú a Haller utca felől a Thaly Kálmán utca felé.

A lakóutcákban az útpályán az egyirányú forgalmi sáv mindkét oldalán párhuzamos parkolósáv, valamint mindkét oldalon járda található. A közterületek keresztmetszeti szélessége jellemzően 11,0 méter, a Balázs Béla utcában 11,0+3,0 méter.

A Márton utcában a 10-12 sz. előtt az utca szélessége lokálisan 16,0 méterre bővül. A Balázs Béla utcai csatlakozásnál azonban a közterület 9,0 méterre szűkül, ezen a szakaszon a nyugati oldali járda a 37767 hrsz. ingatlan telkén (Márton utca 14 sz.) található.

A Lenhossék utcában szintén található lokális közterület-bővítés, itt szimmetrikusan, a 11-13 sz., illetve a szemben lévő 16-18 sz. épületek előtti szakaszon a közterület szélessége 11,0 méterről 21,0 méterre nő.

A Gát utcában a Márton utca és Lenhossék utca közötti szakasza azonos szintben lévő burkolatokkal, sávelhúzással került átépítésre.

Közösségi közlekedés

A területet közösségi közlekedési ellátottságát jellemzően a határoló magasabb rendű úthálózati elemek mentén kialakított kötöttpályás közlekedési eszközök (M3 metró, 2B, 23, 24, 51, 51A villamosok) biztosítják, amelyek a szomszédos kerületekkel és a távolabbi városrészek irányába is megfelelő eljutási lehetőséget biztosítanak.

Az autóbuzsos közlekedés szerepe a tervezési terület elérhetősége szempontjából nem jelentős.

Kötöttpályás közösségi közlekedés

A tervezési terület térségében városi gyorsvasúti vonal (metró vagy HÉV) az Üllői út mentén (M3 metró), valamint a Soroksári úttal párhuzamosan (H7 csepeli HÉV) közlekedik, megállóhelyeik azonban az elfogadható gyaloglási távolságnál a területtől jelentősen távolabb találhatóak. Az M3 metró „Simmelweis Klinikák” megállója légvonalban mintegy 550 méterre, a „Nagyvárad tér” megálló 650 méterre, míg a H7 HÉV „Boráros tér” végállomása 750 méterre, a „MÜPA – Nemzeti Színház” megálló 1100 méter távolságra található.

A kerület közösségi közlekedését szolgáló kötöttpályás viszonylatok:

	Haller utca	menetszám /nap	csúcsóra jp/óra	jármű
2B	Jászai Mari tér – Pesterzsébet, Pacsirtatelep	69	4	Ganz KCSV-7
23	Jászai Mari tér – Keleti pályaudvar	142	7	Ganz KCSV-7
24	Keleti pályaudvar - Közvágóhíd	69	5	TW 6000
	Mester utca			
51	Mester utca/Ferenc körút – Nagysándor J. utca	16	2	TW 6000
51A	Mester utca/Ferenc körút – Koppány utca	74	4	TW 6000
	összesen:	370	22	

A villamosvonalak megállóhelyei közül a Mester utcai „Ferencvárosi rendelőintézet” megálló (51 és 51A villamosok érintik), a „Haller utca/Mester utca” megálló (2B, 23,24 51, 51A), valamint a Haller utcán a „Balázs Béla utca” megálló (23, 24 villamosok) található a tervezési területtől 300 méteres gyaloglási távolságon belül.

A „Haller utca/Mester utca”, valamint a „Ferencvárosi rendelőintézet” megállóhelyet érinti továbbá a kerületi önkormányzat megrendelésére közlekedő 281-es autóbuzs, amely a József Attila úti lakótelep és a Drégelyvár utcai szakorvosi rendelő között körjáratként közlekedik. A körjárat jellegből adódóan az autóbuzsjárat a terület megközelíthetőségében nem játszik jelentős szerepet.



A térség közösségi közlekedése - kivágat (forrás: BKK.hu)

Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

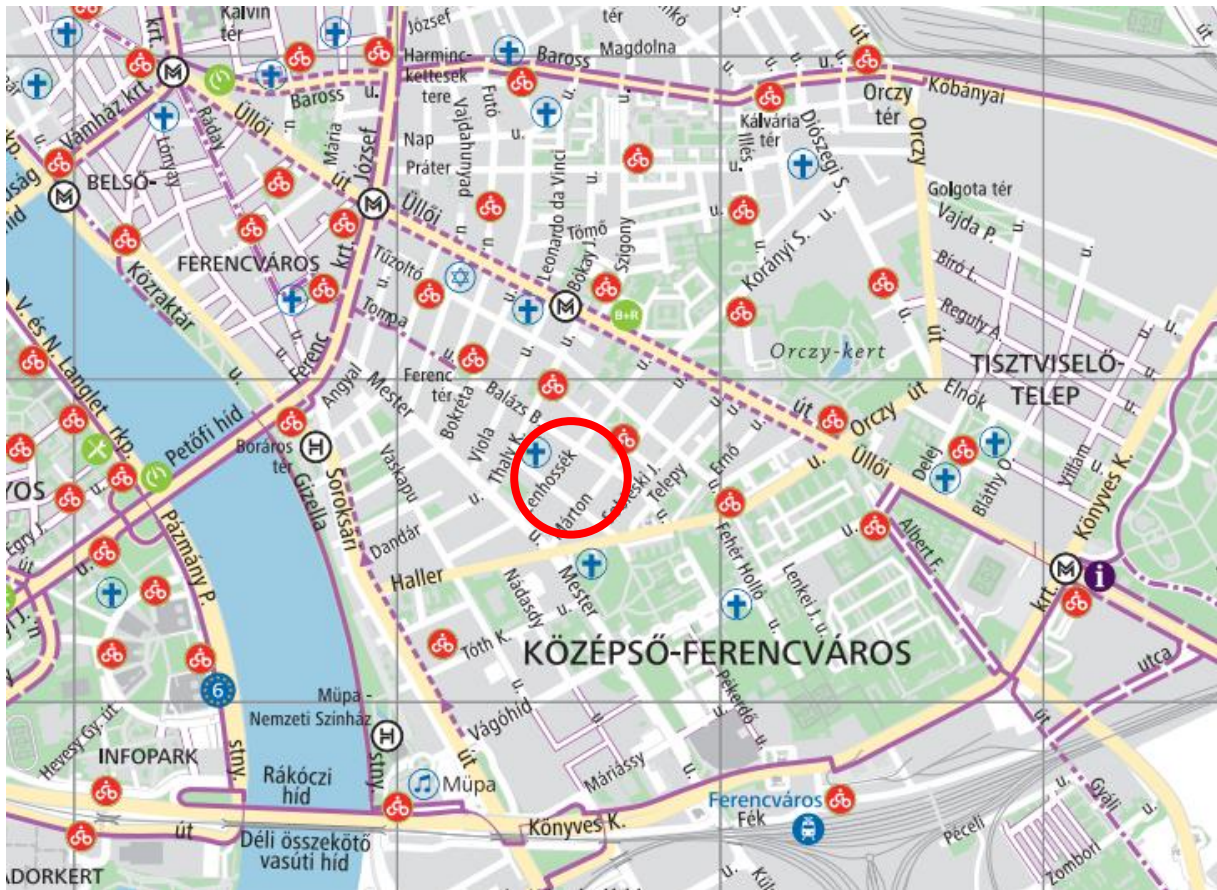
A tervezési területet határoló közterületeken a gyalogosforgalmi létesítmények kiépültek, járda az utcák mindkét oldalán található. A terület forgalomszabályozásának köszönhetően a közterületi parkolók az útpályán kerültek kijelölésre, a parkoló gépkocsik a járdára nem állhatnak fel, amely a gyalogosok közlekedésének komfortját jelentős mértékben növeli.

A tervezési területet közvetlenül határoló utcákban önálló kerékpáros létesítmények nem kerültek kijelölésre, azonban az egyébként kisméretű lakóutcák biztonságosan kerékpározhatók.

Az egyirányú forgalmú utcákban az ellenirányú kerékpáros forgalom nem megengedett.

2014 évben kezdte meg az üzemserű működését MOL BuBi kerékpáros közösségi közlekedési rendszer 96 gyűjtőállomással. A főváros közösségi közlekedésének a részeként üzemelő közbringarendszer 2021-ben jelentősen megújult. A szolgáltatás keretein belül a 2023 tavaszi bővítéseket követően (Városliget, Óbuda) jelenleg már 190 gyűjtőállomás és 2260 kerékpár üzemel.

A tervezési terület térségében a Vendel utca és a Márton utca sarkán, a Kerekerdő parknál található gyűjtőpont. A térségben további dokkolóállomás a Thaly Kálmán utca és a Vendel utca sarkán a SOTE-nál, valamint a Haller utca – Tűzoltó utca sarkán található.



MOL Bubi gyűjtőállomások - kivágat (forrás: BKK.hu)

Parkolás

A nagyvárosokban – és így a IX. kerület esetében is - a parkolás kérdésköre egy igen összetett eleme a közlekedési rendszernek. A város belső működésével összefüggő járműtárolási feladatok a parkolás szabályozás (rendeltetésszerű használathoz tartozó parkolás) és a parkolás gazdálkodás (közterületi parkolás) kérdéskörébe tartoznak, míg az országos és térségi szerepkörrel összefüggő, jellemzően városi- és elővárosi kötöttpályás közösségi közlekedési megállóhelyekhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési igények döntő részben a P+R rendszerű parkoláshoz kapcsolódnak.

Telken belüli parkolás

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, telken belül elhelyezendő parkolók számát az 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet, (OTÉK), valamint a kerületi építési szabályzat határozza meg.

A tervezéssel érintett területre a 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel módosított, Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) rendelete van érvényben, melynek 13. §-a szabályozza az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóhelyek számát. A rendelet a lakáshoz elhelyezendő parkolókat az alapterület függvényében differenciáltan szabályozza, miszerint egy lakáshoz

- a nettó 120 m²-t meghaladó lakás alapterület esetén két személygépkocsi,
- a nettó 65-120 m² közötti lakás alapterület esetén egy személygépkocsi,

- a nettó 45-65 m² közötti lakás alapterület esetén a lakások számának háromnegyedével egyező számú, míg
- a nettó 45 m²-nél kisebb alapterületű lakás esetén a lakások számának felével egyező számú

személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

Az OTÉK 190/2021. (IV. 21.) Korm. rendelettel történt módosítása alapján a rendelet 42.§ (2a) bekezdése értelmében a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő. Ennek alapján a kerületi építési szabályzat 13. § (7) a) pontjában a nettó 120 m²-t meghaladó alapterületű lakások esetén is egy személygépkocsi elhelyezésének előírása szükséges.

A telken belüli várakozóhelyek kialakításához kapcsolódóan a IX. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén a gépjármű-elhelyezési kötelezettség helyi szabályairól szóló 26/2022. (X.18.) rendelet van érvényben, amely a gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltásának lehetőségét szabályozza.

A vizsgált területen a telken belüli parkolási lehetőségek jellemzően elmaradnak a rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségtől, emiatt a közterületi parkolók a lakossági parkolási igények biztosítása szempontjából is fontos szerepet töltenek be. A kettős feladatukból adódóan a közterületi parkolók a határoló utcákban jellemzően telítettek.

Közterületi parkolás

A vizsgált területen a „Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról” szóló 30/2010. (VI. 4.) rendelet határozza meg az ún. várakozási övezeteket és a védett övezeteket is. A várakozási övezetben a közterületi parkolók használata időben korlátozott és térítés köteles, míg a védett övezetekbe már önmagában a behajtás is korlátozott és feltételekhez kötött.

A rendelet a díjfizetés mértékétől és a várakozás megengedett leghosszabb időtartamától függően négy várakozási övezet (A-D) határoz meg.

A hivatkozott 30/2010. (VI. 4.) Főv. Kgy. rendelet alapján a IX. kerület vizsgált része, a Balázs Béla utca – Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca által határolt tömb a „B” jelű várakozási övezetbe tartozik. Az övezetben munkanapokon reggel 8 és este 20 óra között a parkolás díjköteles, a várakozás maximális időtartama 3 óra. A parkolási díj mértéke óránként 450 Ft.



Korlátozott várakozási övezetek (forrás: BKK)

A közterületi parkolás szempontjából a IX. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén a „Ferencváros közterületein a járművel várakozás rendjéről, a várakozási hozzájárulásokról és kiadásának eljárási szabályairól” szóló 39/2011 (XII. 12.) önkormányzati rendelet van érvényben, amely többek között a várakozási övezetekben a lakossági várakozási hozzájárulások kiadásának feltételeit is szabályozza.

P+R parkolás

A vizsgált területen a fővárosi közlekedési rendszer részét képező kijelölt P+R parkoló nem található.

1.7. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

Közművesítés

A terület közművekkel ellátott, a teljes közművesítettség biztosított.

Energiaközművek közül a villamos energia és földgáz elosztóhálózat épült ki, a fővárosi távhőhálózat elosztóvezetéke legközelebb a Tűzoltó utcában érhető el.

Vízellátás

A tervezési terület és térségének vízellátásáról a 20. számú Pesti alap nyomászóna főnyomó- és elosztóvezetékei gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. Ipari vízvezeték nem érinti a területet.

Jelentősebb átmérőjű (DN \geq 300) vízvezeték a tervezési terület környezetében az alábbi helyeken találhatóak:

- Lenhossék utcában: DN 300-as méretű, eternit és KPE anyagú,
- Tűzoltó utcában: DN 500-as méretű, öntött vas, gömbgrafitos öntött vas és eternit anyagú.

A térség ivóvíz elosztóhálózata (DN $<$ 300) jellemzően DN 200-as, DN 150-es és DN 100-as méretű, anyagát tekintve pedig eternit, öntött vas, gömbgrafitos öntött vas és KPE.

A tervezési területet és térségét vízbázis védőövezete (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) nem érinti, ugyanakkor a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt vízminőség-védelmi terület övezete a teljes területet érinti.

A területet határoló utcákban és a környékén föld alatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzvíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a tervezési terület teljes egészét lefedi a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete.



Csatornázás (szenny- és csapadékvíz elvezetése)

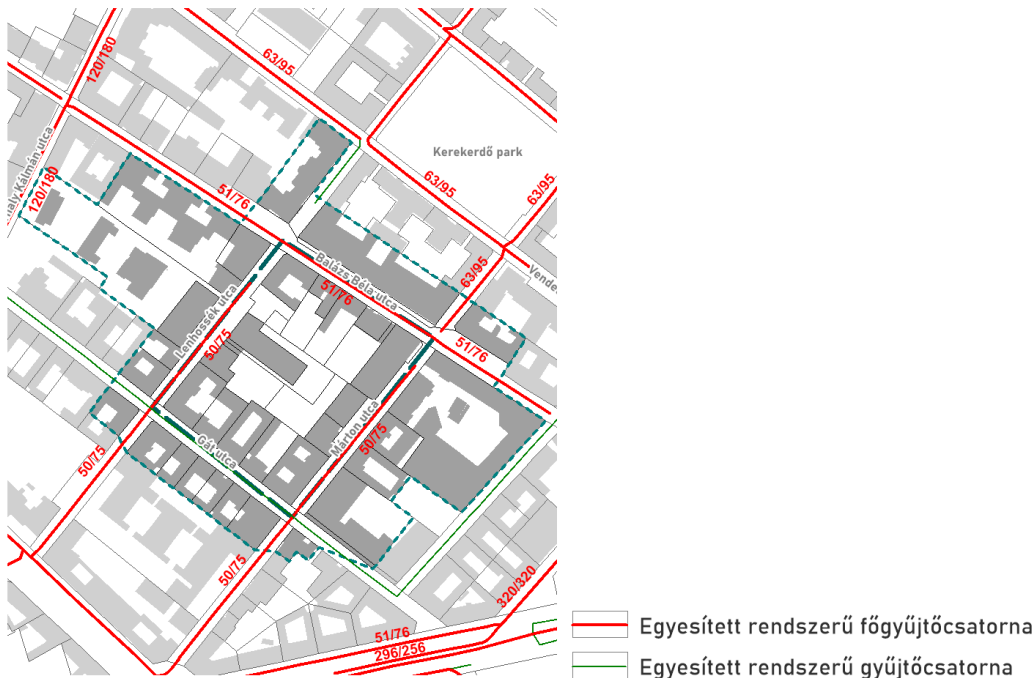
A tervezési terület környezetében, így a határoló utcákban is a kiépült, meglévő csatornák egyesített rendszerben épültek ki. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. A tervezési terület környezetében keletkező szennyvizek elvezetése és kezelése a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepen történik.

Nagyobb átmérőjű csatorna (egyik irányú mérete minimum 60 cm) a tervezési terület és környezetében az alábbi helyeken találhatóak:

- Lenhossék utcában: 50/75-ös méretű, ÜPE anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Márton utcában: 50/75-ös méretű, ÜPE anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Balázs Béla utcában: 51/76-os méretű, ÜPE anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Vendel utcában: 63/95-ös méretű, téglá anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Thaly Kálmán utcában: 120/180-as méretű, ÜPE anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

A tervezési területet határoló Gát utcában az egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna $\varnothing 40$ -es méretű, beton anyagú.

A tervezési területen és közelében átemelő nem üzemel.



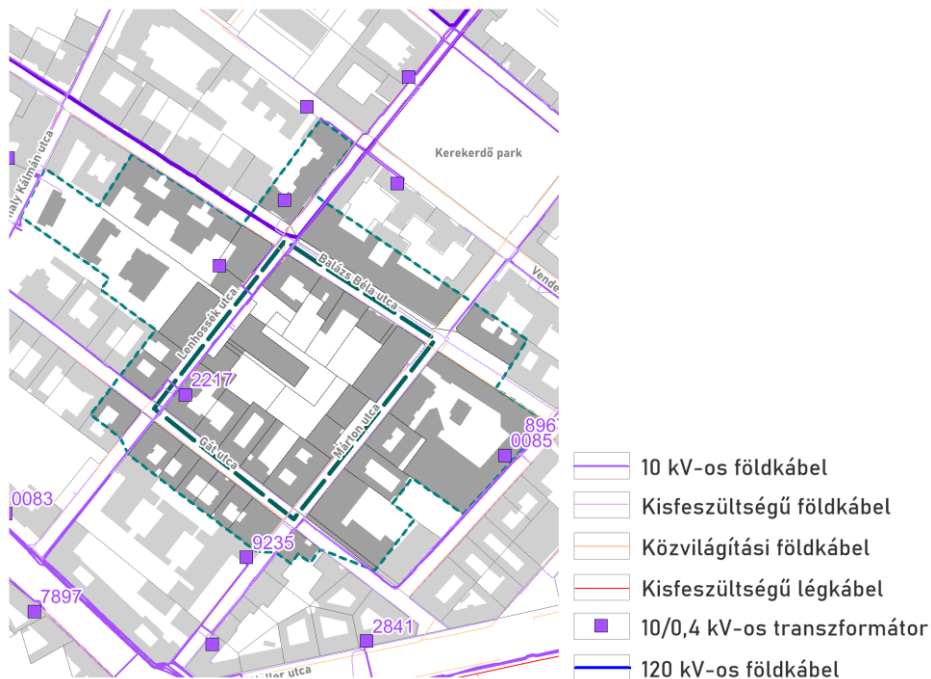
Villamosenergia-ellátás

A térség energiaellátását alapvetően a Csarnoktér alállomás biztosítja. Az elektromos alállomások betáplálását 120 kV-os nagyfeszültségű hálózatok végzik, amely rendszer a kerület területén földkábelként létesült a Népliget alállomás és a Csarnoktér alállomás között a Lenhossék utca – Balázs Béla utca nyomvonalon.

Az alállomások táplálják meg a közcélú 10/0,4 kV-os transzformátorokat, amelyek a fogyasztói igényeket elégítik ki. A 10/0,4 kV-os közcélú transzformátorok jellemzően épületek pincésztjén, földszintjén vannak elhelyezve. Ilyen transzformátor üzemel a vizsgált tömbben, a Gát utca – Lenhossék utca sarkán lévő épületben (2217 sz.). Az ELMŰ Hálózati Kft. üzemeltetésében levő 10 kV-os középfeszültségű földkábelhálózat a Lenhossék utcában kiépült, a 2217 sz. transzformátor innét kapja

a betáplálását. A transzformátor szekunder kapcsairól a fogyasztói villamosenergia-igények kiefeszültségen kielégítettek.

A kiefeszültségű elosztó- és közvilágítási hálózat földkábeles kialakítású a térségben.



Gázellátás

A főváros földgázellátását az elosztóhálózat engedélyes jogosultsággal rendelkező MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. biztosítja. A főváros földgázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki, így a IX. kerület földgázellátása is a fővárosi egységes hálózati rendszerének része.

A kerület fogyasztóinak ellátási gerince részben a kerületben, részben a szomszédos kerületekben üzemelő nagyközépnomású hálózat. A 6 bar nyomáson üzemelő elosztóhálózat a Vágóhíd utca – Fehér Holló utca – Haller utca – Mihálkovic utca nyomvonalon, valamint a Ludovika tér és a Ferenc tér térségében is megtalálható, ahol a vizsgálati területhez közeli nagyközép/kisnyomású földgáz hálózati nyomásszabályzók elhelyezésre kerültek. A nagyközépnomású vezeték táplálja a körzeti, illetve a nagyobb fogyasztók helyi nyomáscsökkentőit. A kisnyomású földgáz elosztóhálózat a több határoló közterületein kiépült, a Balázs Béla utcában a vezeték DN 200 PE mérettel, a Lenhossék utcában DN 300 HA mérettel, a Gát utcában DN 200 PE, a Márton utcában DN 160 PE mérettel létesült, amelyről az egyes ingatlanok bekötése megoldott, a kisnyomású elosztóhálózatból (30 mbar) a földgáz igényeket közvetlen elégtik ki.

Távhőellátás

A vizsgált területen távhőhálózat nem épült ki, ugyanakkor igény esetén 300 méteren belül elérhető a fővárosi távhőhálózat.

A térség távhőellátás szempontjából a BKM Főtáv Dél-Buda hőközetéhez tartozik, a rendszer hőbázisa a Kelenföldi Erőmű. A rendszer gerincvezetése a területtől ÉK-i irányban, a Tűzoltó utcában létesült.

Ellátás szempontjából a távhő figyelembe vehető.



Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A térség a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik. A Telekom földkábeles hálózata minden utcában kiépült.

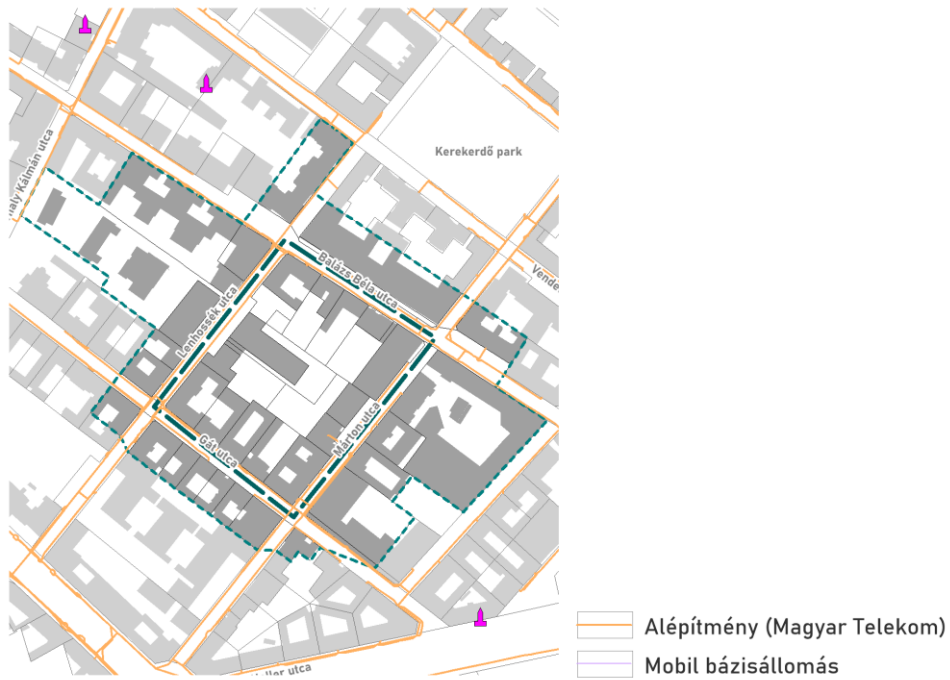
A földkábeles hálózat jellemzően a közterületi járdákban húzódó nyomvonalon kerültek kiépítésre.

A vizsgálati területen a Magyar Telekom hálózata mellett a Vodafone Magyarország Zrt. alépitményes telekommunikációs hálózatai épültek ki.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot a vizsgált területen és térségében is, lényegesen növelheti a mobil telefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki korlátja nincs, így az igényekhez igazodóan korlátlanul használhatók. A vizsgálati területen a mobil hálózati lefedettséget valamennyi hírközlési szolgáltató biztosítja.

A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák jellemzően épületek tetőszerkezetén kerültek elhelyezésre, azokat a Magyar Telekom Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt. és a Vodafone Magyarország Zrt. üzemelteti.



Csapadékvíz-gazdálkodás

A tervezési területen tervszerű csapadékvíz-gazdálkodásról nem beszélhetünk. A területen keletkező csapadékvizek jellemzően elvezetésre kerülnek az egyesített rendszerű csatornahálózat által.

Ugyanakkor megjegyzendő, hogy a Ferencvárosi Klímastratégia 2021-2030 dokumentum célkitűzései között fontos szerepet kap a csapadékvízzel történő tervszerűbb gazdálkodás, a csapadékvíz visszatartása és annak másodlagos hasznosítása.

Alátámasztó javaslat

2.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

A 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel módosított, Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2016.(XI.22.) rendeletével elfogadott Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Területre Hatályos Kerületi Építési Szabályzatának 29-es tömbre vonatkozó módosításának célja a rehabilitációs modellhez való illeszkedés elősegítése az általános célú szintterületi mutató csökkentésével, valamint a kerületi klímastratégiában meghatározott célok, így a városklimatológiai és fenntarthatósággal kapcsolatos szempontjaihoz való illeszkedés biztosítása.

2.2. Településrendezési javaslat

2.2.1. A 29-es tömb területére vonatkozó szintterületi mutatók módosítása

A 29-es tömb területén, vagyis az Ln-1/IX-R/29-es építési övezet területén a jövőbeni fejlesztések rehabilitációs modellhez és a klímastratégiában meghatározott célokhoz való illeszkedésének biztosítása érdekében a telekre vonatkozó megengedett 5,5-ös általános szintterületi mutatót 3,0-as értékre javasolt csökkenteni.

A 29-es tömbre megengedett maximális 2,5-ös általános szintterületi mutatót, valamint a tömbre feltüntetett 1,9-es kialakult általános szintterületi mutatót javasolt törölni, mert a vizsgálatok alapján (részletesen 1.3.2. fejezetben) már egyik sem aktuális. Az építési jogot az elmúlt évek alkalmazási tapasztalata alapján az engedélyezési gyakorlatban a telekre rögzített érték határozza meg, így a jogszabályi egyértelműség és a stabilitás a már nem aktuális értékek hatályon kívül helyezésével biztosítható.

A ferencvárosi rehabilitációs modell településrendezési értelemben (is) egyedülálló volt és példaként szolgált más területeken is. A magas szakmai tartalommal elkészített eredeti rehabilitációs tervet azonban az elmúlt években többször módosították, az alkalmazási tapasztalatok és megváltozott követelmények alapján átfogó újragondolásra lenne szükség. A tömbre vonatkozó tervezési tapasztalat alapján településrendezési szakmai javaslat, hogy egy következő eljárásban történjen meg a teljes KÉSZ felülvizsgálata tárgyi témában és az egységes és érthető alkalmazás szempontjai alapján legyen átfogóan módosítva a településrendezési szakmai tartalom megőrzése és mai környezetben történő érvényesítése mellett.

Módosítási javaslat:

A KÉSZ 3. mellékletében az „M01 M-1 Építési övezetek beépítési határértékei” táblázatot az alábbi piros kiemeléssel jelölt módon javasolt módosítani:

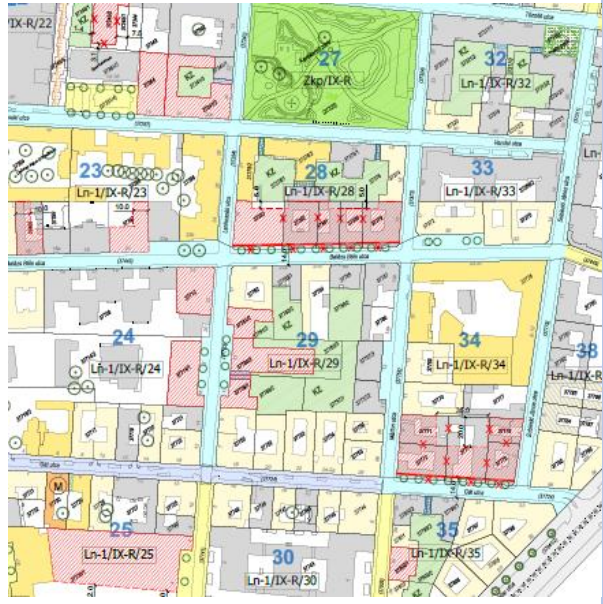
Építési övezet jele	övezet (tömb) jelenlegi területe m ²	telekméret m ²	telekméret m ²	beépítés módja	beépítés mértéke % övezet (tömb)	beépítés mértéke % övezet (tömb)	beépítés mértéke % újbeépítés esetén telekre vonatkozó	szintterületi mutató általános bruttó m ² /övezet (tömb) összes m ²	szintterületi mutató általános bruttó m ² /övezet (tömb) összes bruttó m ²	szintterületi mutató általános bruttó m ² /telek m ² újbeépítés esetén telekre vonatkozó	szintterületi mutató parkolás m ² /telek m ² új beépítés esetén telek	szintterületi mutató parkolás m ² /telek m ² új beépítés esetén telek	zöldfelületi mutató min% övezet (tömb)	zöldfelületi mutató min% új beépítés esetén telek
	meglévő	minimum	maximum		meglévő	maximum	maximum	meglévő	maximum	maximum	maximum	maximum	minimum	minimum
Ln-1/IX-R/29	15 422	400	3 000	Z	46	60	100	4,90	2,5	5,5 3,0(7,0*)	1,0	3,0	20	10(0*)

*homlokzattal KZ-hoz (közös zöldhöz) csatlakozó telkek esetében, azon esetekben, ahol a Szabályozási Terv építési helyet jelöl

Kialakult állapot légifelvételen



Hatályos KÉSZ



Kialakult környezet



A hatályos KÉSZ a telekre vonatkozó, általános célra építhető szintterület maximalizálására három különböző esetet határoz meg és ezekre eltérő szintterületi mutató értéket alkalmaz. A 29-es tömb esetében

- új épület építése esetén a maximálisan kialakítható általános szintterületi mutató 5,5, ha az a KZ-hez (közös zöldhöz) homlokzattal nem csatlakozik és a szabályozási terven építési hely nem került feltűntetésre;
- a KZ-hez csatlakozó homlokzat és a szabályozási terven építési hely feltűntetése esetén a megengedett maximálisan létesíthető általános szintterületi mutató 7,0;
- meglévő épület átépítése, emeletráépítése vagy bővítése esetén az épület bővítésével létrejövő általános célú szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének kétszeresét, így a növekmény szintterületi mutatója 2,0 lehet.

A településrendezési módosítási javaslatban megfogalmazott szintterületi mutató érték csökkentése az első esetre vonatkozóan releváns, tehát ha új épület építése esetén nincs feltűntetve építési hely a szabályozási terven és nem alakítanak ki a KZ-hez (közös zöldhöz) csatlakozó homlokzatot.

2.2.2. A városklimatológiai és fenntarthatósággal kapcsolatos szempontok érvényesítése az építési előírásokban a Ferencvárosi Klímastratégiában foglaltak szerint a 29-es tömb területén A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete a 9/2022. (I.27.) sz. határozattal döntött a Ferencváros Klímastratégia elfogadásáról. A stratégiában megfogalmazott célkitűzések KÉSZ-be való integrálása szükséges a fenntartható, élhető, városklimatológia szempontoknak megfelelő Középső-Ferencváros megteremtéséhez. Jelen tervezés tárgya mindössze a 29-es tömböt érinti, így a célkitűzések kezelése ezen léptékben csak részben érvényesíthető. A kerületi léptéket érintő célok kezelése érdekében javasolt a Középső-Ferencváros Rehabilitációs teljes területét érintő KÉSZ jövőbeni felülvizsgálata.

Ferencvárosi Klímastratégia kapcsolódó részlete	KÉSZ módosítási javaslat
Vízfelületek és a zöldfelületek közkincként, zöld közműként való kezelése és megóvása, ennek részeként szürkevízhasznosítás és az aktív csapadékvíz hasznosítás kötelezése	Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület KÉSZ teljes területét érintő felülvizsgálata során célszerű kezelni
Foghíj telkek használatának ideiglenes (kivitelezést megelőző és kivitelezés alatti) és végleges szabályozása	Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület KÉSZ teljes területét érintő felülvizsgálata során célszerű kezelni
Megújuló energiaforrások arányának növelését ösztönző szabályozás megalkotása	Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület KÉSZ teljes területét érintő felülvizsgálata során célszerű kezelni
Széndioxid-megkötő kapacitás növelését támogató szabályozás megalkotása	A KÉSZ módosítása nem indokolt, a 19. § (4) bekezdés b) pontja érvényesíti a klímastratégia szerinti célt. „19. § (4) b) a KZ jelű területeken aktív zöldfelületein 200 m ² -ként legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát növelő, város-és árnyéktűrő fa és 20 db cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró, amennyiben a fatelepítés a kialakult állapotok miatt nem lehetséges, úgy összesen 40 db cserje telepítéséről kell gondoskodni.”
Klímatudatosabb parkolás és a parkoló szabályozás	Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület KÉSZ teljes területét érintő felülvizsgálata során célszerű kezelni

Új zöldterületek kialakításának ösztönzése a bontásra kerülő önkormányzati ingatlanok, illetve közlekedési folyosók átalakítása esetén	A KÉSZ módosítása nem indokolt, a 22. § (5) bekezdés p) pontja érvényesíti a klímastratégia szerinti célt. „22. § (5) p) Ln-1/IX-R/29 jelű építési övezet: A Gát-utca 24-28 sz. és a Márton utca 8 a-b, belső szárnyainak bontása egymáshoz csatlakozó, de nem egyesített telken belüli zöldfelületek létesítendő, alá nem építhető területként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak homlokzatnyitással és kertészeti eszközökkel rendezendő.”
Új beruházásokra vonatkozóan minimálisan létrehozandó-fenntartandó zöldterület és zöldfelület mellett a természetvédelmi, biodiverzitás-védelmi kötelezettségre vonatkozó javaslat	Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület KÉSZ teljes területét érintő felülvizsgálata során célszerű kezelni
A meglévő épületek felújítása, illetve újak építése során a hőszigetelés intenzitásának és a kibocsátásnak a csökkentése a szabályozás eszközeivel	Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület KÉSZ teljes területét érintő felülvizsgálata során célszerű kezelni
Építés esetén zöldtetők és zöldfalak, lapostető esetén az extenzív zöldítés kötelező tervezése és alkalmazása	22.§ (5) p) kiegészítése: „Új épület, illetve épületrész esetén lapostető létesítésekor az épület legfelső építményszint zárófödémének napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részének legalább a felét zöldtetőként kell kialakítani.”
Csapadékáteresztő, illetve a csapadék hasznosítását támogató burkolattípusok és beépítési előírások alkalmazásának megkövetelése	Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület KÉSZ teljes területét érintő felülvizsgálata során célszerű kezelni
Új társasházak esetén a napelem, a napkollektor, a hőcserélő és a geotermikus alapú energiahasznosítást, és a helyi illetve közeli komposztálást bátorító szabályozás előírása	Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület KÉSZ teljes területét érintő felülvizsgálata során célszerű kezelni
Közterületekre és térfalakra vonatkozó előírások között az utcazöldítés, forgalomcsillapítás és energiafelhasználást csökkentő köz- és díszvilágítás hangsúlyozása	Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület KÉSZ teljes területét érintő felülvizsgálata során célszerű kezelni
Kerékpáros közlekedés és mikromobilitás infrastruktúrájának fejlesztése, kerékpárosok által használt kerékpárutak helybiztosítása	Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület KÉSZ teljes területét érintő felülvizsgálata során célszerű kezelni

Módosítási javaslat:

Fentiek alapján a KÉSZ 22. § (Ln-1/IX-R jelű építési övezetekre vonatkozó előírások) (5) bekezdés p) pontját az alábbiak szerint javasolt módosítani:

Hatályos KÉSZ	KÉSZ módosítási javaslat
22. § (5) A Ln-1/IX-R jelű építési övezetekre vonatkozó egyedi előírások p) Ln-1/IX-R/29 jelű építési övezet: A Gát-utca 24-28 sz. és a Márton utca 8 a-b, belső szárnyainak bontása egymáshoz csatlakozó, de nem egyesített	22.§ (5) A Ln-1/IX-R jelű építési övezetekre vonatkozó egyedi előírások p) Ln-1/IX-R/29 jelű építési övezet: pa) A Gát-utca 24-28 sz. és a Márton utca 8 a-b, belső szárnyainak bontása egymáshoz

telken belüli zöldfelületek létesítendőek, alá nem építhető területként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak homlokzatnyitással és kertészeti eszközökkel rendezendőek.

csatlakozó, de nem egyesített telken belüli zöldfelületek létesítendőek, alá nem építhető területként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak homlokzatnyitással és kertészeti eszközökkel rendezendőek.

pb) Új épület, illetve épületrész esetén lapostető létesítésekor az épület legfelső építményszint zárófödémének napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részének legalább a felét zöldtetőként kell kialakítani.

2.2.3. Magasabbrendű jogszabállyal harmonizáció

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (190/2021. (IV. 21.) Korm. rendelettel történt módosítása alapján) 42.§ (2a) bekezdése értelmében a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.

Ezzel ellentétben a hatályos a kerületi építési szabályzat 13. § (7) 1. a) pontja, amely szerint „egy személygépkocsi számítandó lakások után az alábbiak szerint: nettó 120 m²-t meghaladó lakás alapterület esetén, és minden lakás után további egy gépjárműtároló. Ez nagy alapterületű lakások esetén többet követel meg, mint amennyire az OTÉK felhatalmazást ad.

Módosítási javaslat:

A magasabb rendű jogszabályi harmonizáció érdekében ezért a KÉSZ teljes területi hatályának vonatkozásában hatályon kívüli helyezésre javasolt a 13. § (7) 1. a) pont, valamint ezzel összefüggésben módosítani szükséges a rendelkezés b) pontját is: „a nettó 65-120 m² lakás alapterület esetén” szövegrész helyett „a nettó 65 m²-t meghaladó lakás alapterület esetén” szövegezés javasolt.

Hatályos KÉSZ	KÉSZ módosítási javaslat
13. § (7) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani: Egy személygépkocsi számítandó: 1. lakások után az alábbiak szerint a) nettó 120 m²-t meghaladó lakás alapterület esetén, és minden lakás után további egy gépjárműtároló b) nettó 65-120 m² lakás alapterület esetén c) nettó 45-65 m ² lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után d) nettó 45 m ² -nél kisebb lakás alapterület esetén a lakásszám fele után	13. § (7) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani: Egy személygépkocsi számítandó: 1. lakások után az alábbiak szerint a) b) nettó 65 m²-t meghaladó lakás alapterület esetén c) nettó 45-65 m ² lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után d) nettó 45 m ² -nél kisebb lakás alapterület esetén a lakásszám fele után

2.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

A tervezési területen belül mindössze nyolc épület őrzi a városépítés korábbi korszakában épült, eklektikus bérházak emlékét, melyek homlokzatai kerületi védelemmel rendelkeznek a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) rendelete (TKR) alapján. A KÉSZ módosítási javaslat a szintterületi mutató csökkentését és a fenntarthatósági részletszabályok megalkotását tartalmazza, a védett utcaképi homlokzatokra, tehát az építészeti örökség megőrzésére nincs hatással.

A párhuzamos eljárásban folyamatban lévő TKR módosítás célja a Márton utca 8/a. és a 8/b. szám alatt lévő két, egykori lakóház homlokzati védettségének megszüntetése. Az épületek szerkezeteinek elbontása esetén azonban – a homlokzatok védettségének megszüntetése ellenére – javasolt mérlegelni az eklektikus utcai homlokzati falak, különösen a saroképület arányosan tagolt falainak megtartását, vagy az új homlokzat hasonló arányrendszerű tagolását az utcaképi karakter megőrzése szempontjából, a terület első nagy fejlődési korszakára emlékezés részeként. A környék jelentős átépülése ellenére is az egyedi budapesti városkarakter és a historizmus jegyeinek megőrzése céljából a további épületek fejlesztés, átépítése esetén is javasolt a korábbi utcaképi arányrendszer és a homlokzati osztások megtartására törekedni.



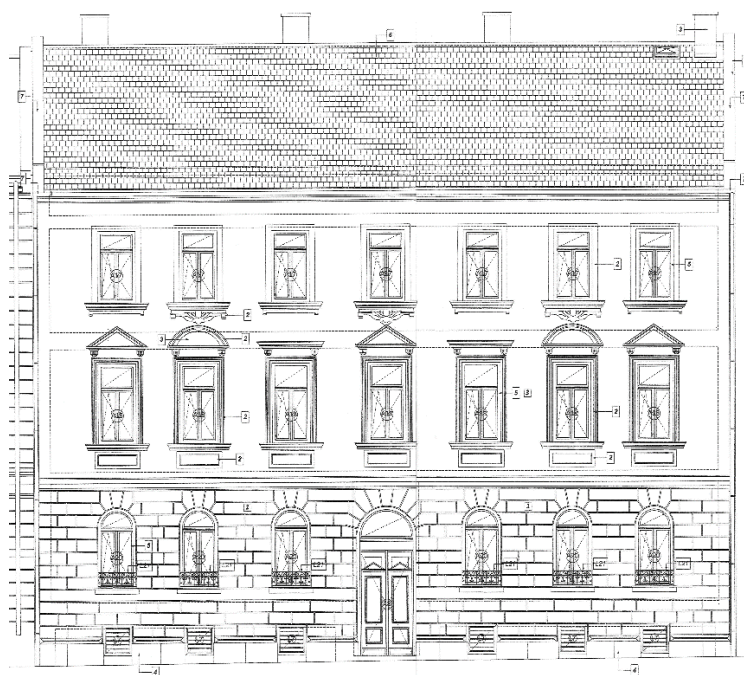
Márton utca 8/a. homlokzat



Márton utca 8/b. homlokzatok



Márton utca 8/a. homlokzati rajz (forrás: SZ.S.Építész Kft. - tender tervdokumentáció)



Márton utca 8/b. homlokzati rajz (forrás: Sz.S. Építész Kft. - tender tervdokumentáció)

2.4. Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

A javasolt módosítás a zöldfelületek növelését segíti elő. A Gát-utca 24-26 sz. (37754 hrsz.) és a Márton utca 8/a. és 8/b. (37755 hrsz.) épületek belső szárnyainak bontása után lehetőség nyílik zöldfelületek kialakítására a jelenlegi zöldfelülettel egyáltalán nem rendelkező telkek esetében. A tervezett zöldfelületet teljes értékű, aláépítetlen zöldfelületként javasolt létesíteni, amely fák telepítésére is lehetőséget biztosít. A tömb belsejében a szabályozási terv által jelölt „Közös használatra szánt zöldfelület” (KZ) tartalmazza a jelenleg használaton kívüli 37761/3 hrsz.-ú telket, ahol a szomszédos, Lenhossék utca 15. telek beépítéséhez kapcsolódóan új zöldfelület létesíthető, amely a tömbben található meglévő gondozott kertekkel együttesen egy összefüggő egységet alkothat. A határoló utcák fasorai megtartandók, a Lenhossék utca 11-13. előtti közterületi bővületben fák telepítése javasolt.

Az elmúlt években, a klímaváltozás hatására egyre nagyobb hangsúlyt kap az ingatlanon belül keletkező csapadékvizek helyben tartása és másodlagos hasznosítása, például öntözésre. Ennek értelmében a záportározóban, vagy egyéb módon összegyűjtött csapadékvizeket javasolt telken belül tartani és hasznosítani. Fontos azonban megjegyezni, hogy a gépjárműforgalommal érintett burkolt felületek esetében a felületről származó csapadékvizek eltérő minőségűek, mint a gyalogos felületekről, tetőfelületekről és egyéb burkolt felületekről származó csapadékvizek. Amíg egyéb esetekben elegendő szűrőrács beépítése (falevelek, egyéb kisebb és nagyobb szennyeződések megfogására), addig a gépjárműforgalomból eredő szennyezések kiszűrésére olaj- és zsírfogó beépítése válhat szükségessé a másodlagos felhasználás, hasznosítás előtt. Hasznosítás alatt értendő az öntözésen kívül többek között a szikkasztás, illetve szürkevízként történő hasznosítása is

2.5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

Közművesítés

A terület teljes közművesítettséggel rendelkezik, ennek biztosítása továbbra is szükséges. A módosítás hatására közműigény többlet nem keletkezik. A közműhálózatok (különösen villamos energia tekintetében) föld alatti elhelyezéssel létesülhetnek.

Fejlesztés esetén az ivővezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új beépítés esetén a pontos ivó- és tűzivízigények adatainak ismeretében szükséges a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A biztonságos vízellátás érdekében új beépítés esetén célszerű körvezetékes hálózat kialakítása, mely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ágvezetékek létesítése esetén. Ahol a körvezetékes kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges.

Vízvezeték átépítése során a megszűnő vezetéseket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzvíz szükségletet is. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt, hogy föld feletti kialakításúak, másrészt pedig, hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzvíz igénye nem biztosítható a közterületen meglévő vagy kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok) kialakítása szükséges.

Új beépítés esetén új vízvezetékekre, valamint a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a többlet vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke jelenleg 373.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Új szennyvíz- és/vagy csapadékcsatorna építése, meglévő csatorna átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása után történhet.

Csatorna átépítése során a megszűnő vezetéseket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a területről elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyisége után a közcsatornába bevezetett szenny- és csapadékvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A 2011. évi CCIX. törvény 69 § (1) értelmében a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet az elvezetésre kerülő átlagos napi vízmennyiség alapján

- közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,
- a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá
- az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és annak költségvetési intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek. Továbbá a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése. A nem lakossági felhasználó az adott felhasználási helyen a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetésével a megvásárolt közműfejlesztési kvóta erejéig válik jogosulttá a szolgáltatás igénybevételére. A fizetendő fejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítása a szennyvíz-elvezetési igény, egyesített rendszerű csatornázás esetén a szenny- és csapadékvíz együttes elvezetési igénye alapján történik.

A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 539.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Az egyesített rendszerű szennyvízhálózatba bevezetni kívánt csapadékvíz mennyiségének kiszámítása az FCSM Zrt. tájékoztatása alapján a következő:

- A számítás, az Országos Meteorológiai Intézet 10 éves csapadékvíz-mennyiség 1 m²-re eső átlaga alapján történik, amely átlagszám évente változhat.
- Jelenleg ez a szám 0,535 m³/nap egy m²-re. A képlet a következő: teljes fedettség m²*0,535/365=m³/nap. Az így kiszámított értéket kell megadni a bevezetni kívánt csapadékvíz-mennyiség helyén.

A nagy intenzitású csapadékesemények okozta károk csökkentése a csapadékvíz visszatartásával (ideiglenes tározással), késleltetett elvezetésével, hasznosulásának (talajba szivárogtatás) elősegítésével, helyben történő hasznosításával, illetve ezek kombinált megoldásával lehetséges. A csapadékvizek keletkezésének helyén történő szabályozására alapvetően két módszer lehetséges. Az egyik a csapadékvíz talajba történő elszivárogtatása (gyepes, bokros területen, nyílt árokban, vízáteresztő burkolattal stb.), amivel a talajvíz utánpótlása biztosítható, illetve csökkenthető az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A másik megoldás a vizek ideiglenes tározókban való visszatartása (záportározók, ciszternák stb.), és késleltetett elvezetése, amivel a kialakuló árhullámok csúcsai is csökkenthetők. Jellemző megoldások lehetnek: beszivárogtató cellák, zöldtetők, esőkertek, beszivárogtató kavicsdrének, fűborítású árkok és rézsűk, ideiglenes elöntési területek, állandó vízborítású, zizenyős területek (wetland-ek), szilárd, de átteresztő burkolatok, tetővizek és burkolt felületi vizek visszatartása felszín alatti tározókkal. Ezen megoldások alkalmazása különösen ajánlott az új beépítések esetén, ahol már a tervezési fázis során betervezhető ezen módszerek alkalmazása. Amennyiben a csapadékvizek nem tarthatók helyben, úgy a csapadékvizek elvezetése a meglévő egyesített rendszerű csatornahálózatba, annak késleltetett elvezetésével javasolt. A csatornába, mint befogadóba történő csapadékvíz elvezetése csak az üzemeltető (FCSM Zrt.) hozzájárulása, engedélye után történhet.

Új beépítések, fejlesztések során tehát alapvetően elvárható, hogy a területen keletkező csapadékvizek minél nagyobb arányban kerüljenek visszatartásra és hasznosításra, a csapadékvíz-gazdálkodás szürke és zöld módszerei alkalmazásra kerüljenek.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők a csatornába.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgálmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Új épület létesítése esetén 2020. december 31-e után használatba vételre kerülő épület esetén az épületnek meg kell felelnie a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet szerinti közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjének.

Az összesített energetikai jellemző követelményértékei a TNM rendelet 6. mellékletében találhatóak.

Felhasznált minimális megújuló energia részarány vonatkozásában az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben olyan megújuló energiaforrásból kell biztosítani, amely az épületben keletkezik, az ingatlanról származik, a közelben előállított vagy az országos hálózatról vett elektromos áram összetevője.

Elektronikus hírközlés

A vezetékes hírközlés (vezetékes távközlés és műsorelosztás vonatkozásában is) bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A mobil telekommunikációs hálózat működéséhez a szolgáltatók bázisállomásokat üzemeltetnek, amelyek a szolgáltatások nyújtásához szükséges lefedettséget biztosítani tudják.

Az elektronikus hírközlési építmények engedélyezésének és bejelentéssel történő legalizálásának feltételeit az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet írja elő.

A rendelet hatálya kiterjed az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény (Eht.) 188. § 12. pontjában meghatározott elektronikus hírközlési építmények, mint sajátos építmények létesítésére és bontására.

A rendelet hatálya alá tartozó engedélyezési és bejelentési ügyekben első fokon a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala jár el. Az elektronikus hírközlési építmények engedélyezését – 2013. július 1-jétől az antennák, antennatartó szerkezetek, valamint az azokhoz tartozó műtárgyak tekintetében is – a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala végzi.

A nyújtott vezeték nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztést igényelnek, a szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (IX. 25.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6) bekezdéséhez igazodva a település rendezési tervének lehetővé kell tennie a későbbiekben új telephely létesítését.

Közlekedés

A javasolt módosítás sem az egyéni, sem a közösségi közlekedésre nincs jelentős hatással, így a közlekedési infrastruktúrára vonatkozó előírások módosítása, vagy közlekedési területek számára új közterületek kialakítása nem szükséges.

Közlekedési kapcsolatok

A terület térségének magasabb rendű közúthálózati kapcsolatait a Ferenc körút és a Haller utca, mint gyűrű irányú, illetve az Üllői út és a Soroksári út, mint sugárirányú II. rendű főutak biztosítják. A területtől délre található, közvetlen elérhetőséget jelentő Mester utca szintén sugárirányú hálózati elem, melynek a Ferenc körút és a Haller utca közötti szakasza településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, a Haller utcától délre eső szakasza II. rendű főút hálózati szerepű.

A magasabb rendű közúthálózattal való kapcsolati igényeket és a terület megközelíthetőségét a jellemzően egyirányú forgalmú lakóutcák távlatban is megfelelően kiszolgálják.

A közösségi közlekedési elérhetőséget a magasabb rendű közúthálózati elemek mentén kialakított kötöttpályás közlekedési eszközök biztosítják. Az Üllői út alatt városi gyorsvasút (metró), a Ferenc körúton, a Haller utcában, a Soroksári úton, valamint a Mester utcában közúti vasút (villamos) közlekedik.

A Petőfi híd és a Rákóczi híd között a Gizella sétányon gyalogosforgalomtól elválasztott önálló kerékpárút épült, amely a településszerkezeti jelentőségű kerékpárúthálózat része. Az Üllői úton az Orczy út és Ferenc körút között irányhelyes kerékpársáv került kijelölésre. A kerékpáros főhálózat elérhetősége a biztonságosan kerékpározható kisméretű lakóutcákon keresztül biztosított.

Parkolás

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, telken belül elhelyezendő parkolók számát az 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet, (OTÉK), valamint a kerületi építési szabályzat határozza meg.

A tervezéssel érintett területre a 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel módosított Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) rendelete van érvényben, melynek 13. §-a szabályozza az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóhelyek számát. A rendelet a lakáshoz elhelyezendő parkolókat az alapterület függvényében differenciáltan szabályozza, miszerint egy lakáshoz

- a nettó 120 m²-t meghaladó lakás alapterület esetén két személygépkocsi,
- a nettó 65-120 m² közötti lakás alapterület esetén egy személygépkocsi,
- a nettó 45-65 m² közötti lakás alapterület esetén a lakások számának háromnegyedével egyező számú, míg
- a nettó 45 m²-nél kisebb alapterületű lakás esetén a lakások számának felével egyező számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

Az OTÉK 190/2021. (IV. 21.) Korm. rendelettel történt módosítása alapján a rendelet 42.§ (2a) bekezdése értelmében a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő. Ennek alapján a kerületi építési szabályzat 13. § (7) a) pontjában a nettó 120 m²-t meghaladó alapterületű lakások esetén is egy személygépkocsi elhelyezése szükséges.

A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében szükséges a helyi építési szabályzat parkolásra vonatkozó 13. § (7) bek. módosítása szükséges.

A telken belüli várakozóhelyek kialakításához kapcsolódóan a IX. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén a gépjármű-elhelyezési kötelezettség helyi szabályairól szóló 26/2022. (X.18.) rendelet van érvényben, amely a gépjármű-elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltásának lehetőségét szabályozza.

2.6. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

A tervezési terület városklimatológia tekintetében kedvezőtlen helyzetű, városszerkezeti elhelyezkedése, a térség beépítési jellemzői okán hőszigetethatással jelentősen érintett. A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának 9/2022. (I.27.) határozatával elfogadott Ferencváros Klímastratégiában lefektetett célok és beavatkozási javaslatok között szereplő klimatikus és fenntarthatósággal kapcsolatos szempontok közül a tervezési terület esetében több is releváns.

A „Hivatali, kerületi és városrészi szabályozók felülvizsgálata FKS céljainak érvényesítésére” FKS.01 számú intézkedési javaslat tartalmazza többek között az önkormányzati ingatlanok bontása esetén a zöldfelületek fejlesztésére, a zöldtetők létesítésére, hőszigetelés csökkentésére, utcazöldítésre vonatkozó irányelveket.

A javaslat ezeknek megfelelően került kidolgozásra. A tervezési területen a szintterületi mutató jelentős csökkentése a fenti célokat szolgálja, emellett a szabályozási előírások szerint alá nem építhető, teljes értékű zöldfelület alakítandó ki a Gát-utca 24-26 sz. és a Márton utca 8/a. és 8/b. belső szárnyainak bontása esetén, amely szintén a klimatikus viszonyok javításának irányába hat. Az épületszárnyak elbontásával a tömbbelsőben egybefüggő zöldfelület alakul ki, amelynek ökológiai hatása így jobban érvényesül. A terepszinten megvalósított zöldfelületeken kívül az épületfödémek zöldítése is javasolt: lapostető létesítése esetén a zárófödém legalább felén zöldtető alakítandó ki. A kerületi építési szabályzat szerint a zöldtető legalább 21 cm termőréteggel, vagy könnyített szerkezetű talajtakarással fedett, egyszintes növényállományú félintenzív növényzettel telepített lapostetőt jelent.

2.7. A Fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabállyal való összhang igazolása

A tervezett módosítás az általános szintterület csökkentését javasolja 5,5-ről 3,0-ra, így az övezeti rendszer változásának és a legnagyobb megengedett kialakítható szintterület jövőbeni növekedésének hiányában a KÉSZ továbbra is megfelel az FRSZ által a területfelhasználási egységre előírt beépítési sűrűségnek.

A TSZT az Ln-1 területfelhasználási egységre nem határoz meg zöldfelületi átlagértéket, ezért az igazoló számítás elvégzése a tervezési terület esetében nem szükséges.

Jóváhagyandó munkarész

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

a Budapest, IX. ker. 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
módosításáról

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat 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) bekezdésében 6. pontjában és 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.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. ker. 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: R.)

22. § (5) bekezdés p) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Ln-1/IX-R jelű építési övezetekre vonatkozó egyedi előírások)

„p) Ln-1/IX-R/29 jelű építési övezet:

pa) A Gát-utca 24-28 sz. és a Márton utca 8 a-b, belső szárnyainak bontása egymáshoz csatlakozó, de nem egyesített telken belüli zöldfelületek létesítendőek, alá nem építhető területként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak homlokzatnyitással és kertészeti eszközökkel rendezendőek.

pb) Új épület, illetve épületrész esetén lapostető létesítésekor az épület legfelső építményszint zárófödémének napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részének legalább a felét zöldtetőként kell kialakítani.

pb) Új épület, illetve épületrész esetén lapostető létesítésekor az épület legfelső építményszint zárófödémének napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részének legalább a felét zöldtetőként kell kialakítani.”

2. §

(1) A R. 13. § (7) bekezdés 1. b) pontjában a „-120 m²” szövegrész helyébe „m²-t meghaladó” szöveg lép.

(2) A R. 3. melléklet „M01 M-1 Építési övezetek beépítési határértékei” táblázat 29 tömb számának sorában a „szintterületi mutató általános bruttó m²/telek m² új beépítés esetén telekre vonatkozó maximum” oszlopban a „5,5 (7,0)*” szövegrész helyébe a „3,0 (7,0)*” szöveg lép.

3. §

Hatályát veszti

1. a R. 13. § (7) bekezdés 1. a) pontja,

2. a R. 3. melléklet „M01 M-1 Építési övezetek beépítési határértékei” táblázat 29 tömb számának sorában a „szintterületi mutató általános bruttó m²/övezet (tömb) összes m² meglévő” oszlopban a „1,90” szövegrész

3. a R. 3. melléklet „M01 M-1 Építési övezetek beépítési határértékei” táblázat 29 tömb számának sorában a „szintterületi mutató általános bruttó m²/övezet (tömb) összes bruttó általános m² maximum” oszlopban a „2,5” szövegrész

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő **15. napon** lép hatályba.

jegyző

polgármester

Melléklet

1. melléklet: Iratanyagok

E - 2023 / 28739

Irat ügy: X/4/2023

nerem unanne.
2023. 05. 15.



BUDAPEST

Budapest Főváros | Főpolgármesteri Hivatal
Klíma- és Környezetügyi Főosztály



1000191798817

Budapest Főváros IX. kerület
Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal

Maczák Johanna Főépítész részére

1092 Bp., Bakáts tér 14.

Ügyintéző: Jónás Zoltán András

telefon: +36 1 999-8272

email: jonas.zoltan.a@budapest.hu

ikt. szám: FPH143 /118 - 2 /2023

hiv. szám: X/4-21/2022

tárgy: Budapest, IX. kerület Márton utca-Gát utca-
Lenhossék utca-Balázs Béla utca által
határolt 29-es tömb.

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Budapest Főváros IX. Ferencváros Önkormányzata képviselő-testületének a Középső-Ferencváros rehabilitációs terület kerületi építési szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet Márton utca-Gát utca-Lenhossék utca-Balázs Béla utca által határolt 29-es tömb területére vonatkozó KÉSZ módosítására vonatkozóan, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (KR) szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről az alábbiak szerint nyilatkozom:

A környezeti vizsgálatot és azon belül a környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ (4) bekezdésének megfelelően úgy nyilatkozom, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában részt kívánok venni.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Ámon Ada

Ámon Ada
főosztályvezető

E-2023/28824

1002 18000 2023/05-16

Kérem utatni
2023. 05. 16.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Maczák Johanna főépítész asszony
részére

Budapest Főváros IX. kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítész Iroda

KRID azonosító: 106 197 350

Iktatószám: 15142/1/2023
Ügyintéző: Cseri Zoltán földügyi osztályvezető
Telefonszám: 354-2963
E-mail: cseri.zoltan@bfkh.gov.hu
Tárgy: A Budapest IX. kerület kerületi építési
szabályzat módosítása, vélemény
környezeti vizsgálat szükségességéről

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Asszony!

X/4-21/2022. számú megkeresésében arról tájékoztatta Budapest Főváros Kormányhivatalát (Kormányhivatal), hogy Budapest Főváros IX. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete döntött a Budapest IX. Kerület Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca – Balázs Béla utca által határolt 29-es tömb területrészt érintő kerületi építési szabályzat módosításáról.

A településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban kérte a Kormányhivatal nyilatkozatát a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Megkeresésére a Kormányhivatal a *termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfv.)* és az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet* figyelembe vételével az alábbi nyilatkozatot adja.

A *Tfv.* termőföld mennyiségi védelmét biztosító rendelkezései között nem szerepel olyan jogszabályi követelmény, mely előírná a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését. Mindezek alapján a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban földvédelmi szempontból nem indokolt környezeti vizsgálat készítése.

Ezen túl a településrendezési eszköz módosításával érintett Budapest IX. kerület, belterületi fekvésű ingatlanok nem minősülnek termőföldnek, a „kivett” megnevezésű ingatlanokra nem terjed ki a *Tfv.* hatálya sem.

Földügyi Osztály

1051 Budapest, Sas utca 19. – 1243 Budapest, Pf. 719 – Telefon: +36 (1) 354-2963
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu www.kormanyhivatal.hu

A földvédelmi nyilatkozat a Tfv. földvédelmi rendelkezésein alapul. A Kormányhivatal termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő hatáskörét a Tfv. 6/B. §-a, illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja alapozza meg.

A földvédelmi vélemény kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 27/2022. (XII.21.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 219.1. pontja alapján került sor.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Cseri Zoltán
Digitálisan aláírta:
Cseri Zoltán
Dátum: 2023.05.15
155834+02907
Cseri Zoltán
osztályvezető

Földügyi Osztály

1051 Budapest, Sas utca 19. – 1243 Budapest, Pf. 719 – Telefon: +36 (1) 354-2963
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatal.hu



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/00807-2/2023
Ügyintéző: Aranyos Károly
Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: X4-21/2022.
Melléklet: -

Maczák Johanna részére
főépítész

Budapest Főváros IX. kerület
Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal

Budapest
Bakáts tér 14.
1092

Tisztelt Maczák Johanna Asszony!

Hivatkozott számú megkeresésére, Budapest Főváros IX. kerület Ferenc körút – Üllői út - Haller utca – Mester utca által határolt területet érintő (Rehabilitációs terület KÉSZ) módosítása során az érintett mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeken a termőföld megbontásával járó tevékenység esetében az alábbi előírásokat teszem:

A beruházás során a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**

- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.
- A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján és egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. §-a (7) bekezdése alapján tettem meg tettem meg.

Budapest, 2023. május 10.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár

Aláíró: Dr. Cs. Tóth Attila (2023.05.11.)

E-2023/28020

ÜGWITEL IKTATÁSRA ERKEZETT
2023 MÁJ 12.
IGAZOLVA



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

E-mailben
15 jót.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Központi Közigazgatási Igazgatóság
1092 Budapest, Bakáts tér 14.
2023 MÁJ 12
X/4-22/2023
MAGALY. 24.

Ügyiratszám: PE/TV/00807-2/2023
Ügyintéző: Aranyos Károly
Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: X4-21/2022.
Melléklet: -

Maczák Johanna részére
főépítész

Budapest Főváros IX. kerület
Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal

Budapest
Bakáts tér 14.
1092

Tisztelt Maczák Johanna Asszony!

Hivatkozott számú megkeresésére, Budapest Főváros IX. kerület Ferenc körút – Üllői út - Haller utca – Mester utca által határolt területet érintő (Rehabilitációs terület KÉSZ) módosítása során az érintett mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeken a termőföld megbontásával járó tevékenység esetében az alábbi előírásokat teszem:

A beruházás során a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**

- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékletlen földanyag nem maradhat.
- A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Tel.: (06 1) 236-4160, KRID: 511509738
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

1

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján és egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. §-a (7) bekezdése alapján tettem meg tettem meg.

Budapest, 2023. május 10.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:


Dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Cimzett (hivatali kapu)
- Irattár

Aláíró: Dr. Cs. Tóth Attila (2023.05.11.)

Írat helye: X/4/2023

Kérem elküldni.
2023.05.11. 



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/00807-2/2023
Ügyintéző: Aranyos Károly
Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: X4-21/2022.
Melléklet: -

Maczák Johanna részére:
főépítész

**Budapest Főváros IX. kerület
Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal**

Budapest
Bakáts tér 14.
1092

Tisztelt Maczák Johanna Asszony!

Hivatkozott számú megkeresésére, Budapest Főváros IX. kerület Ferenc körút – Üllői út - Haller utca – Mester utca által határolt területet érintő (Rehabilitációs terület KÉSZ) módosítása során az érintett mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeken a termőföld megbontásával járó tevékenység esetében az alábbi előírásokat teszem:

A beruházás során a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**

- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékletlen földanyag nem maradhat.
- A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Tel.: (06 1) 236-4160, KRID: 511509738
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

1

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján és egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. §-a (7) bekezdése alapján tettem meg tettem meg.

Budapest, 2023. május 10.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/7318-2/2023** Ügyiratszámuk: **X/4-21/2022**
Tárgy: **Budapest IX. kerület Középső-
Ferencváros rehabilitációs terület
KÉSZ módosítása, környezeti vizsgálat** Ügyintéző: **Kovácsné Szatmári Tünde**
Telefon: **+36 1 373 1812**
E-mail: **tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu**

SZAKVÉLEMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Főépítésze megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi szakvéleményt:

- Budapest IX. kerület Középső-Ferencváros rehabilitációs terület kerületi építési szabályzatának a Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca – Balázs Béla utca által határolt tömbre vonatkozó módosítása ellen kifogást nem emel. A tervezett módosítás, a szintterületi mutató csökkentése nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.
- Szakterületét érintően nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

A Bányafelügyelet szakvéleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (2) bekezdése és 10. melléklete alapján a kért adatszolgáltatást a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság teljesíti.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, időbélyegző szerint

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi György
osztályvezető
(kiadmányozó)

Pályi György
Digitálisan aláírta:
Pályi György
Dátum:
2023.05.16
08:12:51 +02'00'

Ervél sorszáma:

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal, Főépítész, hivatali kapun
2. Irattár

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 7609-2/2023/h

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

**Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata**

**1092 Budapest
Bakáts tér 14.**

Tárgy: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Településrendezési
eszközeinek módosítása – általános egyeztetési eljárás
településkép védelméről szóló rendelet módosítása (Márton u.
8.) - véleményezés

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesitem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában, valamint a 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 54. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobroviczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
nevében és megbízásából

Balogh Miklós ezredes
megbízott főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Halász László alezredes (tel.: +36 (1) 474-1605; HM 022-21-205; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. péld.: Irattár
2. sz. péld.: Csumatt

adatkezelési tájékoztató:

<https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/download/c/3bc2000/Teljes%20C3%BC%20C3%A9rendes%20C3%A9i%20bar%20B3%A3%20A1%20aktusok.pdf>

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGFŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Balogh Miklós
Időpont: 2023.05.23 15:14:40 CEST



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 19234-2/2023/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti számsra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: X/4-21/2022

Ügyintézőjünk: -

Melléklet:-

Maczák Johanna
főépítész részére

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros településrendezési eszközeinek Középső-Ferencvárost érintő szintterületi mutatók emelése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi Központnak észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból annak környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2023. május „16 ”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília

országos tisztifőorvos

nevében és megbízásából

Dr. Szabó Enikő

helyettes országos tisztifőorvos

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nnk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélyegző PMKH Digitálisan aláírta:
Bélyegző PMKH Dátum: 2023.05.23
14:24:55 +02'00'

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/27159-2/2023.	Tárgy:	Budapest Főváros IX. kerület Középső-Ferencváros KÉSZ Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca – Balázs Béla utca által határolt 29-es tömb területére vonatkozó módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	X/4-21/2023
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

Maczák Johanna asszony részére
főépítész

Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal

Budapest
Bakáts tér 14.
1092

Tisztelt Főépítész Asszony!

Budapest Főváros IX. kerület Középső-Ferencváros KÉSZ Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca – Balázs Béla utca által határolt 29-es tömb területére vonatkozó módosítása tárgyában.

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján

részt kíván venni.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

Tárgyi terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőzésére”.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, 2023. május 22.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:


Gajamb István
osztályvezető



Kapják:

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal KRID - 106197350
2. Irattár

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Tulkán Ágnes

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Maczák Johanna főépítész

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal

**1092 Budapest
Bakáts tér 14.**

Iktatószám: BP/2602/00501-2/2023.
Ügyintézők: Bozóki-Ermyey Katalin
Telefonszám: 1/795-9032
E-mail: bozoki-ermyey.katalin@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros IX. kerület KÉSZ részterület
– Márton u. – Gát u. – Lenhossék u. – Balázs
B. u. – örökségvédelmi vélemény környezeti
vizsgálat szükségességének meg-
határozásáról
Hiv. szám: X/4-21/2023.

Tisztelt Főépítész Asszony!

A fent megjelölt számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A módosítás az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségi érdeket nem sért.

Jelen irat kiadmányozására kijelölés alapján került sor.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2023.05.26 08:52:25
+0200

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu



Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Kőhó utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaiopoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Ül.sz.: DINPI/3019-1/2023.
Ü.int.: Mike Eszter
Tárgy: Budapest IX. kerület, Márton u. – Gát u.
– Lenhossék u. – Balázs B. u által határolt
terület KÉSZ módosítás – környezeti vizsgálat
szükségessége
Hív.sz.: X/4-21/2022

Maczák Johanna
főépítész

Budapest IX. kerület Ferencváros Önkormányzat

B u d a p e s t
Bakáts tér 14.
1092

Tisztelt Főépítész Asszony!

Budapest IX. kerület, Márton u. – Gát u. – Lenhossék u. – Balázs B. u által határolt területre Kerületi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezési területen országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezet, tájképvédelmi terület övezet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős terület nem található, így **Igazgatóságunk környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

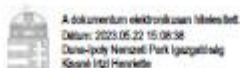
Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2023. május 18.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából


Halász Antal
általános igazgatóhelyettes



A dokumentum elektronikus formában készült.
Dátum: 2023.05.22 15:08:38
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Közzététel: Hivatalos

Kapják: 1. Címzett (HKP: BP09FRONK; KRID: 755100778)
2. Irattár





FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ-HELYETTES

Tárgy: Budapest IX. kerület Rehabilitációs terület KÉSZ
módosítása
Hivatkozási szám: X/4-21/2022
Ügyintéző: Juhász Gábor tn. főldgy.
Telefon: +36 (1) 459-2300
E-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu

Maczák Johanna részére

Főépítész

**Budapest Főváros IX. kerület
Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal
Főépítész**

Budapest
Bakáts tér 14.
1092

Tisztelt Főépítész Asszony!

Tárgyi ügyben megküldött dokumentáció alapján a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO) az alábbi tájékoztatást adja:

Budapest Főváros IX. Kerület, Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 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 rendeletének módosítása ellen kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek.

A módosítással kapcsolatban vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbiakat kell figyelembe venni:

A módosítással érintett terület a *vizgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 1. számú melléklet 12. (a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret**, valamint a *nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott **parti sávot nem érint**.

A módosítással érintett terület a *vízbazisok, a távlati vízbazisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és végleges határozattal kijelölt **vízbazist nem érint**.

Tárgyi területre vonatkozóan értesítem, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdésében foglaltak értelmében vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, amely környezeti vizsgálat készítését indokolná.

Tájékoztatom, hogy az FKI-KHO az egyes konkrét létesítmények építési, használatbavételi és bontási engedélyezése során az engedélyező hatóság megkeresésére szakhatósági állásfoglalást ad ki. A szakhatósági állásfoglalásban megadja a szükséges kikötéseket, amelyek betartása mellett a tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során a felszíni- és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyaira, az árvíz- és a jég levonulására, valamint a földtani közeget érintően káros hatás bekövetkezése nem valószínűsíthető.

Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a vizsgáldalkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint

Lipták Attila tő. dandártábornok
igazgató
nevében és megbízásából

Palotai Zs. Gábor tő. ezredes
igazgató-helyettes

Terjedelem: 2 oldal
Továbbítva: Hivatali kapun
Kapják: 1. Budapest Főváros IX. kerület Polgármesteri Hivatala

Cím: 1081 Budapest, Dologház u. 1. „88: 1443 Budapest Pf.: 154”

Telefon: +36(1) 459-2460

E-mail: fkj.hatosag@katved.gov.hu

Hivatali kapu azonosító: 313504758

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
35100/0379-1/2023.ált.



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Dobay Péter főosztályvezető (2023.05.18. 10:50:12)



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/04235-2/2023
Ügyintéző: Gergely Zoltán
Telefon: +36 28 532-323

Tárgy: Felhívás nyilatkozat megtételére a 2/2005.
(I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerinti
környezeti vizsgálat lefolytatásáról és környezeti
értékelés szükségességéről - Márton - Gát -
Lenhossék - Balázs Béla utca
Hiv. szám: X/4-21/2022
Melléklet: -

Ügyintézőink kizárólag a táblában feltüntetett hétfői ügyfelfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal
Maczák Johanna
főépítész
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Tisztelt Főépítész Úrhölgy!

Köszönettel megkaptam levelét, melyben tájékoztatást nyújt, Budapest Főváros IX. kerület hatályos településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosításának szükségességéről. Kérte, hogy a 2/2005 (I.11) Korm. rendelet szerint az erdészeti hatóság adja meg előzetes véleményét, hogy szükségesnek tartja e környezeti hatásvizsgálat lefolytatását a módosításhoz.

A változási szándékkal érintett terület – a Márton utca - Gát utca - Lenhossék utca - Balázs Béla utca által határolt ingatlanok és környezetük – az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban Evt.) 6. §-a szerinti erdőt nem érint.

Tárgyi tervezési eljárás, az erdők vonatkozásában a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem veszélyezteti. Környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárás lefolytatását az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Koltán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

Hivatali Kapu KRID: 200822776 (PMKHEI) e-mail: erdeszei.hatosag@pest.gov.hu,
<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>; szakmai nyomtatványok: <http://www.nfk.gov.hu/>
Az ügyfelfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztályának hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Gödöllő, digitális aláírás szerinti dátummal

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal KRID: 106197350 HK
2. Irattár

**SZTFH**

Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/7318-4/2023**

Iktatószámuk:

Tárgy: **Budapest IX. ker. Középső-Ferencváros
Rehabilitációs Terület Kerületi Építési
Szabályzatának módosítása,
véleményezés**Ügyintéző: **Kovácsné Szatmári Tünde**Telefon: **+36 1 373 1812**E-mail: **tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu**

SZAKVÉLEMÉNY

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Főépítésze megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) részére vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi szakvéleményt:

Budapest IX. kerület Középső-Ferencváros rehabilitációs terület kerületi építési szabályzatának a Balázs Béla utca – Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca által határolt tömbre vonatkozó módosítása ellen kifogást **nem emel**. A módosítás nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.

A Bányafelügyelet szakvéleményét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, *időbélyegző szerint*

Dr. Biró Marcell

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

**Pályi
György**Digitálisan aláírta:
Pályi György
Dátum: 2023.05.26
08:51:15 +02'00'

Pályi György

osztályvezető

(kiadmányozó)

Eről szeptember:

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal Főépítész, hivatali kapun
2. Irratar

Székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 50.
Levelezési cím: 1538 Budapest, Pf. 547.Telefon: +36 (1) 550 2500
Fax: +36 (1) 550 2495Email: sztfh@sztfh.hu
Honlap: www.sztfh.huHivatali kapu: SZTFH
KR.ID: 469506375 v01



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Baranyi Krisztina
Polgármester Asszony
részére

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest,
Bakáts tér 14.

Iktatószám: BP/1701/00290-4/2022
Ügyintéző: Iványi Gyöngyvér
Telefonszám: 06-1 /485-69-45
E-mail: ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Nyilatkozat a környezeti vizsgálat
szükségességéről –**
Budapest IX. kerület 29. tömbre vonatkozó
KÉSZ módosítás – egyszerűsített eljárás
Hiv. szám: Publikus E-TÉR azonosító: 8974

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz módosításához kapcsolódó - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti (a továbbiakban: rendelet) - környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

Tájékoztatom, hogy a rendelet alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az épített környezet védelmére kiterjedően adom meg.

A tervezési területen helyi védett homlokzatú épületek találhatóak, azonban a megkereső levele alapján a módosítás a beépítés intenzitását kívánja csökkenteni, nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

Dátum: az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

**Iványi
Gyöngyvér**

Digitálisan aláírta: Iványi
Gyöngyvér
Dátum: 2023.06.14 11:28:42
+02'00'
Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:
1.) Címzett
2.) Irattár