



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 181/2023.

**ELŐTERJESZTÉS  
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2023. szeptember 14-i ülésére**

**Tárgy: Javaslat a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Középső-Ferencváros rehabilitációs terület kerületi építési szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet és Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII.22.) rendelet módosításának elfogadására**

**Előterjesztő: Baranyi Krisztina Polgármester**

**Készítette: Maczák Johanna főépítész**

**Előzetesen tárgyalja: Városfejlesztési Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság**

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

<b>Rendelet</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Határozat</b>	<input type="checkbox"/>	<b>normatív</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>hatósági</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>egyéb</b>

<b>A döntéshez egyszerű minősített</b>	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>többség szükséges.</b>

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

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

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Képviselő Testület!

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 17/2022. (I.27.) sz. határozatában 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 (a továbbiakban: KÉSZ) városklimatológiai és fenntarthatósággal kapcsolatos szempontok érvényesítése érdekében történő módosításról döntött. A határozat a tervezési területet a Rehabilitációs terület KÉSZ 29. tömbjére, a Márton utca – Balázs Béla utca – Lenhossék utca – Gát utca által határolt területre vonatkozóan határozta meg.

A KÉSZ rendelet módosítása a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 68. § (2) szerint egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. június 22-i ülésén, 272/2023. (VI.22.) sz. határozatával az eljárás véleményezési szakaszát és partnerségi egyeztetését lezárta, amely véleményezési szakaszban, a partnerek, az E-TÉR felületen, a [www.ferencvaros.hu/partnersegi-egyeztetes](http://www.ferencvaros.hu/partnersegi-egyeztetes) oldalon, lakossági fórumon, elektronikus levélben, és az ügyfélszolgálati irodán keresztül adhattak véleményt a módosítási tervezetről.

A 272/2023. (VI.22.) sz. határozattal a partnerségi szakasz lezárása mellett a Képviselő testület egyúttal felkérte a Polgármestert a záró véleményezési szakasz kezdeményezésére is. A záró szakasz keretében - a Korm. rend. 67. § (4) szerinti az Állami főépítész egyeztetés megtartására 2023. július 18-án került sor, amely egyeztetés során, jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem merült fel. Az egyeztetés során az Állami Főépítész felhívta az Önkormányzat képviselőinek figyelmét arra, hogy a Lenhossék utca 15 szám alatti jelenleg beépítetlen telekre építési engedély van érvényben, ezen kívül az építési naplót is megnyitották az év elején, még a 2019-ben kelt építési engedély lejártát megelőzően. Ezért, a paraméter csökkenés ellenére változatlanul megépülhet az építési engedély szerinti épület.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (továbbiakban: Étv.) 30.§ (1) bekezdése szerint *„Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.”* A kártalanítási igény ugyanezen paragrafus (2) bekezdése szerint: *„A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet. ”*

A kártalanítási igény elkerülése érdekében jelen előterjesztés és mellékletei a KZ-hez csatlakozó homlokzat és a szabályozási terven építési hely feltűntetése esetén a megengedett maximálisan létesíthető általános szintterületi mutató 7,0-es értékének megtartásával került előkészítésre. Így a - Korm. rend. 67. §. (9) bekezdése szerint - jelen előterjesztés 3. sz. mellékletét képező záró szakmai vélemény ismeretében dönt az önkormányzat a településtervezési módosításának elfogadásáról.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (I.27.) sz. határozata értelmében párhuzamos eljárásban lefolytatásra került a településképi védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) módosítása is, amelynek célja a korábbi, telekrendezés előtti Márton utca 8/a. és a 8/b. szám alatt lévő két - szerényebb színvonalat és minőséget képviselő, jelenleg elhanyagolt, romos állapotú -, egykori lakóház homlokzati védettségének megszüntetése volt.

A TKR módosítás véleményezési szakasza a KÉSZ módosítás véleményezésével egyidejűleg történt meg, így a partnerek ugyanazon fórumokon, felületeken adhattak véleményt a településképi rendelet módosítási tervezetről. A beérkezett véleményeket, és az arra adott tervezői válaszokat a Képviselő testület 2023. június 22-i ülésén megismerte és 272/2023. (VI.22.) sz. határozatával elfogadta, egyidejűleg, az eljárás véleményezési szakaszát és partnerségi egyeztetését is lezárta. A településképi rendelet esetében csak véleményezési szakasz került lefolytatásra, ezt követően a Korm. rend. 59. § (1) bekezdés d) pontja szerint a rendelet módosítás elfogadásáról a képviselő-testület dönt, a módosítási javaslat jelen előterjesztés 6. sz. mellékletét képezi.

Budapest, 2023. szeptember 7.

Baranyi Krisztina s.k.  
Polgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: *Megalapozó és alátámasztó munkarész* a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (I.27.) sz. határozata alapján, 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 módosítására, Budapest Fővárosi IX. kerület Márton utca – Balázs Béla utca – Lenhossék utca – Gát utca által határolt tömbre vonatkozóan
2. sz. melléklet: *Állami főépítészti egyeztetésről szóló jegyzőkönyv (2023. július 18.)* a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (I.27.) sz. határozata alapján 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 módosításáról, Budapest Fővárosi IX. kerület Márton utca – Balázs Béla utca – Lenhossék utca – Gát utca által határolt tömbre vonatkozóan
3. sz. melléklet: *Állami főépítészti záró vélemény* a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2022. (I.27.) sz. határozata alapján 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 módosításáról, Budapest Fővárosi IX. kerület Márton utca – Balázs Béla utca – Lenhossék utca – Gát utca által határolt tömbre vonatkozóan
4. sz. melléklet: *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

5. sz. melléklet: *Partnerségi véleményezési dokumentáció, véleményezése, és az arra adott tervezői válaszok* Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosítására a IX. kerület, Márton utca 8. sz. (37755 hrsz.) ingatlan vonatkozásában
6. sz. melléklet: *Jóváhagyandó munkarész* - Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendelete, a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

### **I. Döntési javaslat**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megalkotja 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 szóló .../2023. (...) önkormányzati rendeletet a .../2023. sz. előterjesztés 4. sz. mellékletében foglaltak szerint.

Határidő: 2023. szeptember 14.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit címzetes főjegyző a kihirdetésért

### **II. Döntési javaslat**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megalkotja a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2023. (...) önkormányzati rendeletet a .../2023. sz. előterjesztés 6. sz. mellékletében foglaltak szerint.

Határidő: 2023. szeptember 14.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit címzetes főjegyző a kihirdetésért