

1. n. mell.

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. szeptember

**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:

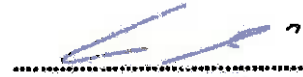
Becsák Péter
Tkö 01-10856



Közművek:

Vízellátás, csatornázás

Szabó Krisztián
TV 01-16166



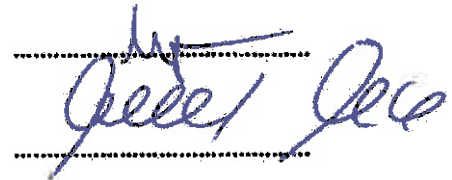
**Energiaellátás, elektronikus
hírközlés:**

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. szeptember

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 szinterületi 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	42
2.3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	43
2.4. Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás.....	45
2.5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	45
Közművesítés.....	45
Elektronikus hírközlés.....	47
Közlekedés.....	48
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).....	49
2.7. A Fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabállyal való összhang igazolása.....	50
Jóváhagyandó munkarész	51
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 dokumentáció vizsgált területét a tervezési terület és határoló közterületeinek szomszédos teleksora, mint utcaképi szempontból is együttesen érvényesülő terület alkotja.



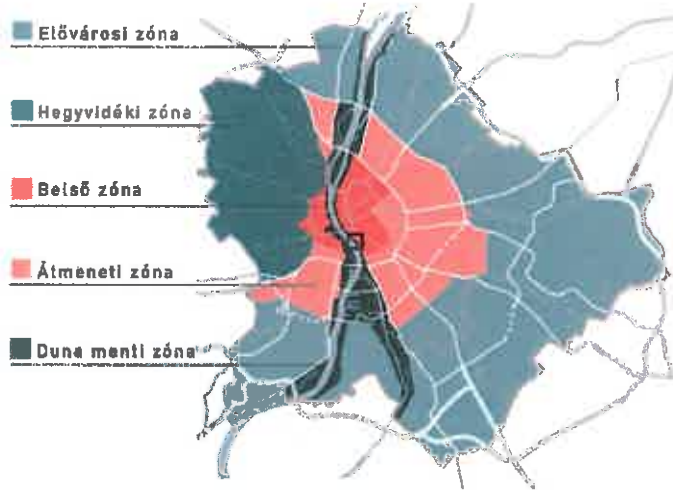
A vizsgált és a tervezési terület térképi lehatárolása

A tervezés az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül. A módosítási eljárás része a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, továbbá Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testületének 9/2017. (III.28.) önkormányzati rendelete a partnerségi egyeztetés szabályairól alapján a helyi partnerségi egyeztetés. Az eljárás menete a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás. A módosítási eljárás során az államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek értékelés készítését, az erről szóló nyilatkozatok, a tervezéshez kapcsolódó önkormányzati döntéseket a Mellékletben, az iratanyagoknál szerepelnek.

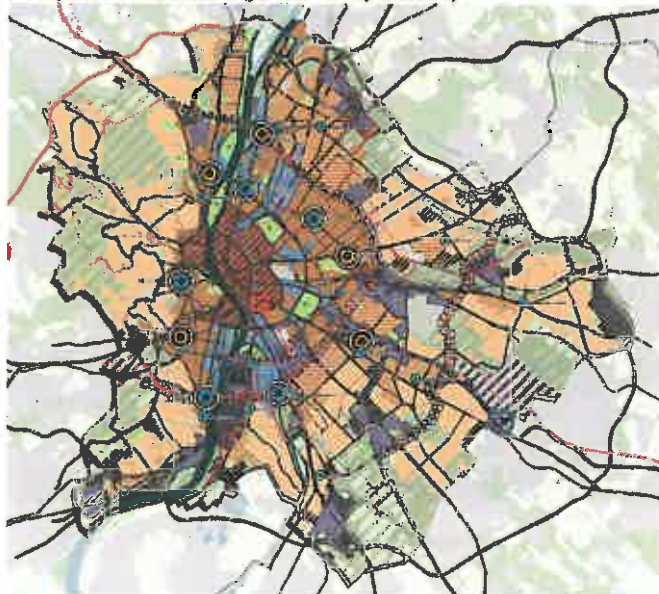
1.1. A terület helye a településszerkezetben

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 területegységen 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

- Vagyos használatú, magas intenzitású / intenzív városias terület
- Vagyos használatú, intenzív és laza / laza városias terület
- Egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági terület
- Városüzemeltetés szolgálatát jelentős kiterjedésű terület / Repülőtér
- Jelentős közösségi rekreációs célú terület, jelentős zöldterület
- Erdő, természetközeli terület / Mezőgazdasági terület
- Közművelődési terület, jelentős kiterjedésű terület
- Városközpont - főközpont határa
- Mellékközpont
- Intermodális mellékközpont
- Nemzetközi szereplő intermodális központ
- Kiemelt jelentőségű helyi központ
- Szervezetalkotó fejlesztési célterület - vagyos használatú
- Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező egyéb területek
- Városi park (meglévő / tervezett)
- Jelentős ökológiai potenciállal rendelkező összefüggő terület
- Zöldfelületfejlesztés az ökológiai potenciállal rendelkező területen
- Természet
- Területfejlesztés határoló újjáépítendő központi elem
- Belső városrészeket beharmatosító újjáépítendő központi 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 zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) területfelhasználásba tartozik.



-  Ln-1 Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros 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, zárt sorú 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 tényezőjű területek** tervlapja szerint a vizsgált terület a **Vízminőség-védelmi terület** övezetében található.

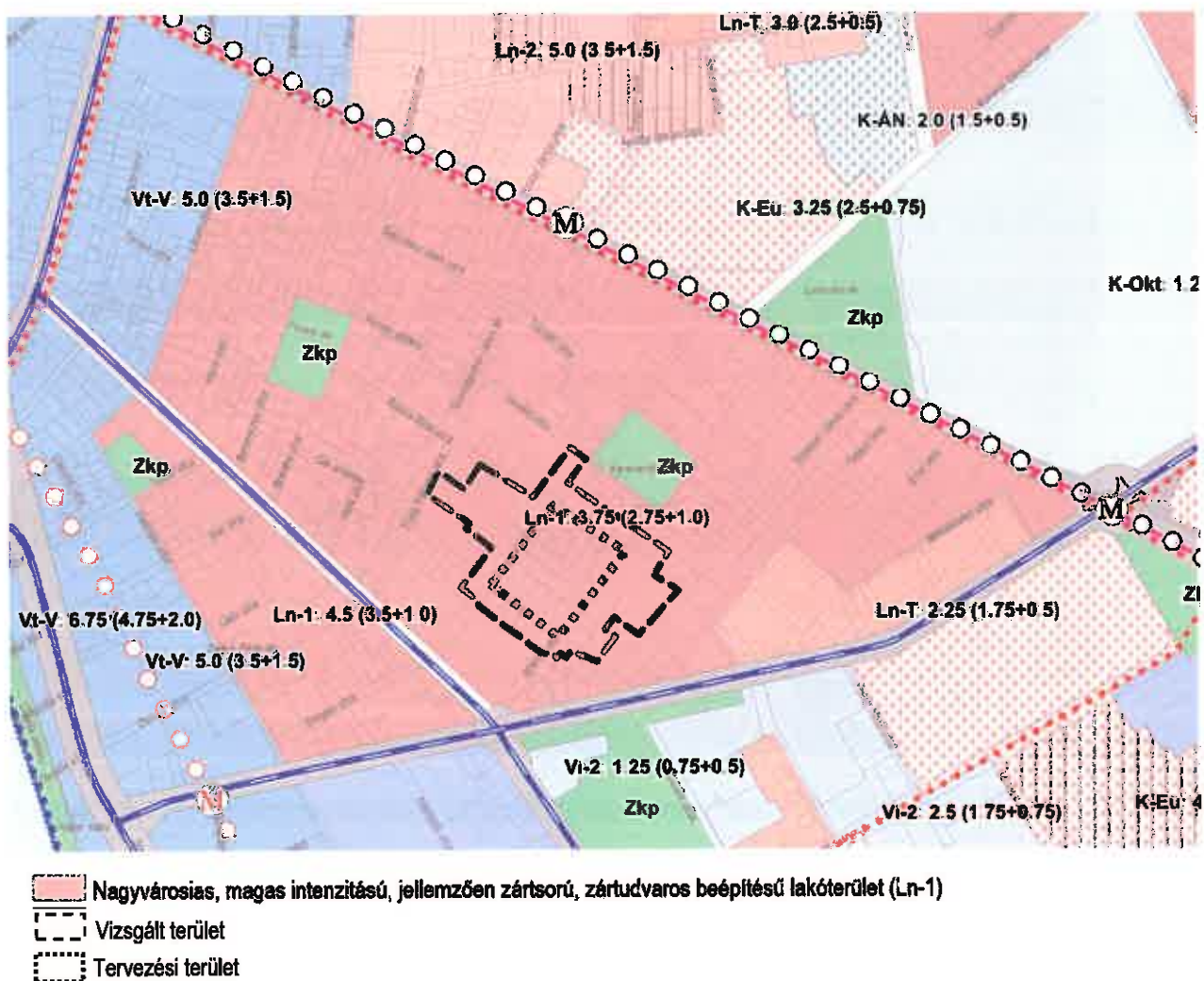
A TSZT további tervlapjainak nem tartalmaznak vonatkozó elemet a vizsgált területet tekintetében.

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 zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület” (Ln-1). A beépítésre szánt terület esetében az FRSZ minden területfelhasználási egységre beépítési sűrűségi értékek határoz meg (bs), mely két tényezőtől áll (bs (bsá+ bsp)):

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

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.



FRSZ 1. melléklet A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek 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”.

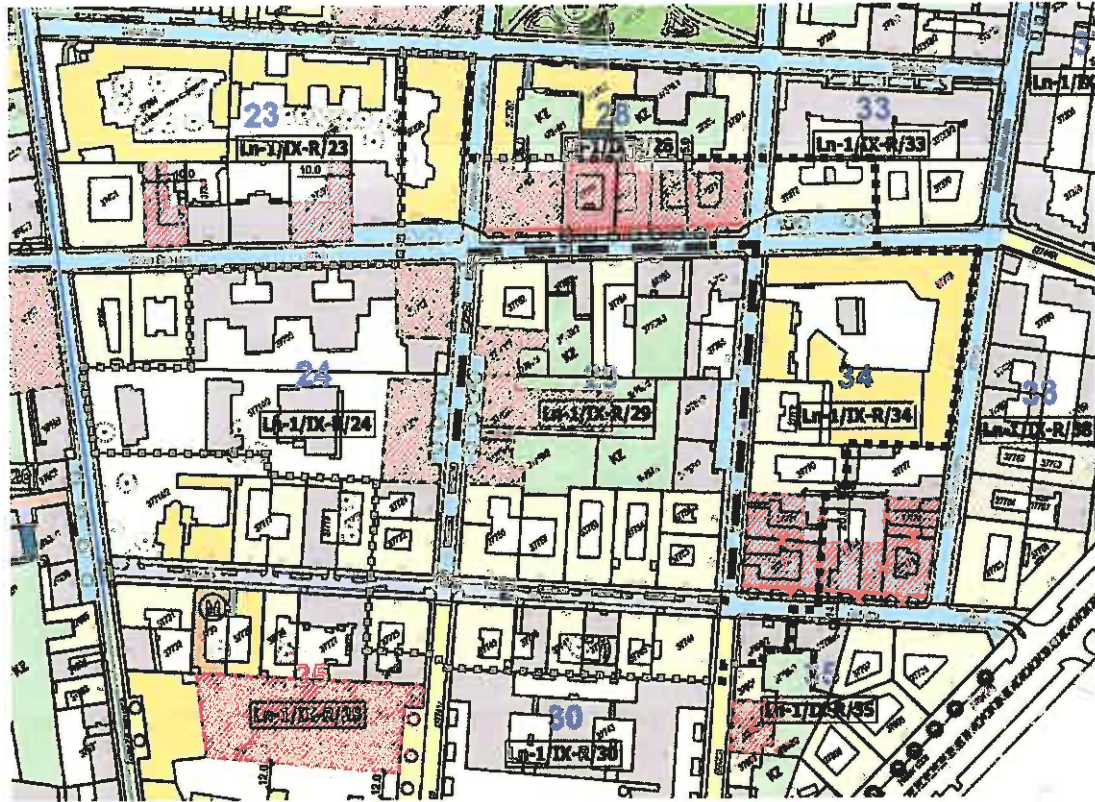
A tömb területén jelenleg több épület is kerületi védett homlokzattal (37750, 37752, 37753, 37754, 37755*, 37762 és 37764 hrsz.) rendelkezik.

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 részlegesen 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 településképi védelmérőiről 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
- Építési övezet jele
- Építési hely a jelen szabályzat jogvratkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
- Meglévő, megtartandó faegyed
- Kötelező köztérlettel fásítás (telepítendő fásor), planténisor
- Közös használatú zöldterület (KZ)
- Ájtáró közös zöldfelülethez megtartandó / léptetendő
- Tervezési terület

Trányadó és tájékoztató jellegű szabályozási elemek, jelölések

- Tömb sorszáma
- Megszüntetett jel
- Kerületi rendeletben védett épület
- Kerületi rendeletben védett homlokzat
- Egyéb köztérlet
- Gyalogos elsőbbségi köztérlet (meglévő / tervezett) (korlátozott gépjárműforgalommal)
- Köztérletek 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	építési övezet jele	övezeti (szabó) telkeségi terület m ²	teljes terület m ²		beépítés mértéke	beépítés mértéke % (tömb)		szanitarhelyi terület általános bruttó m ² /övezeti telkes m ²	szanitarhelyi terület általános bruttó m ² /övezeti telkes m ²		szanitarhelyi terület általános bruttó m ² /telkes m ²	szanitarhelyi terület általános bruttó m ² /telkes m ²	szanitarhelyi terület általános bruttó m ² /telkes m ²	szanitarhelyi terület általános bruttó m ² /telkes m ²	szanitarhelyi terület általános bruttó m ² /telkes m ²
			megelevő	minimum		maximum	megelevő		maximum	megelevő					
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	50	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	10	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	10	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	50	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*)

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

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 újjépítésű 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:

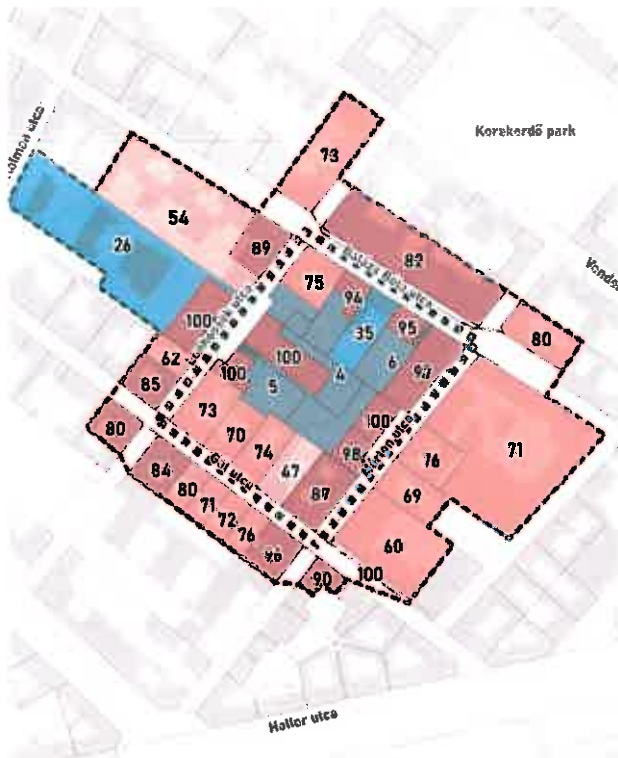
HRSZ.	Cím	Terület (m ²)	Jelenlegi állapot és funkció
37750	Lenhossék utca 7-9. (Gát utca 18.)	1025	beépített – lakóépület
37752	Gát utca 20.	762	beépített – lakóépület
37753	Gát utca 22.	844	beépített – lakóépület
37754	Gát utca 24-26.	844	beépített – lakóépület
37755	Márton utca 8/a. és 8/b. (Gát utca 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	beépített
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



-  Telekhatárok
-  Vizsgált terület
-  Tervezési terület

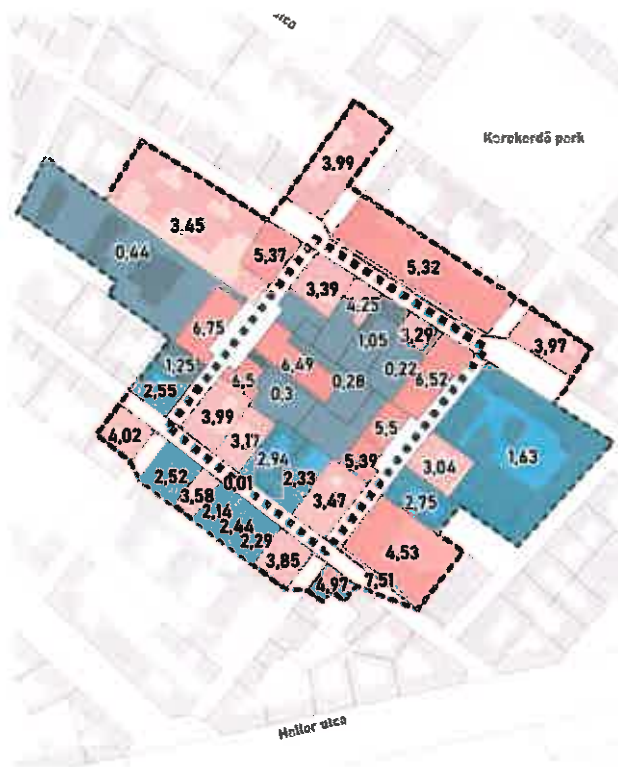
A vizsgálati terület telekhatárai és helyrajzi számai



Beépítés mértéke

A vizsgált telkek beépítettsége jellemzően 80% feletti, 10-35% közötti beépítettséggel mindössze 2 telkek rendelkeznek. 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 bejáratok felett a szomszédos telkeken álló épületek folytatódnak a felső szinteken. A 37761/2 hrsz.-ú. telkek 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 telkek. 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 telkek állami tulajdonú, valamint a 37714/2 hrsz-ú telkek 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.



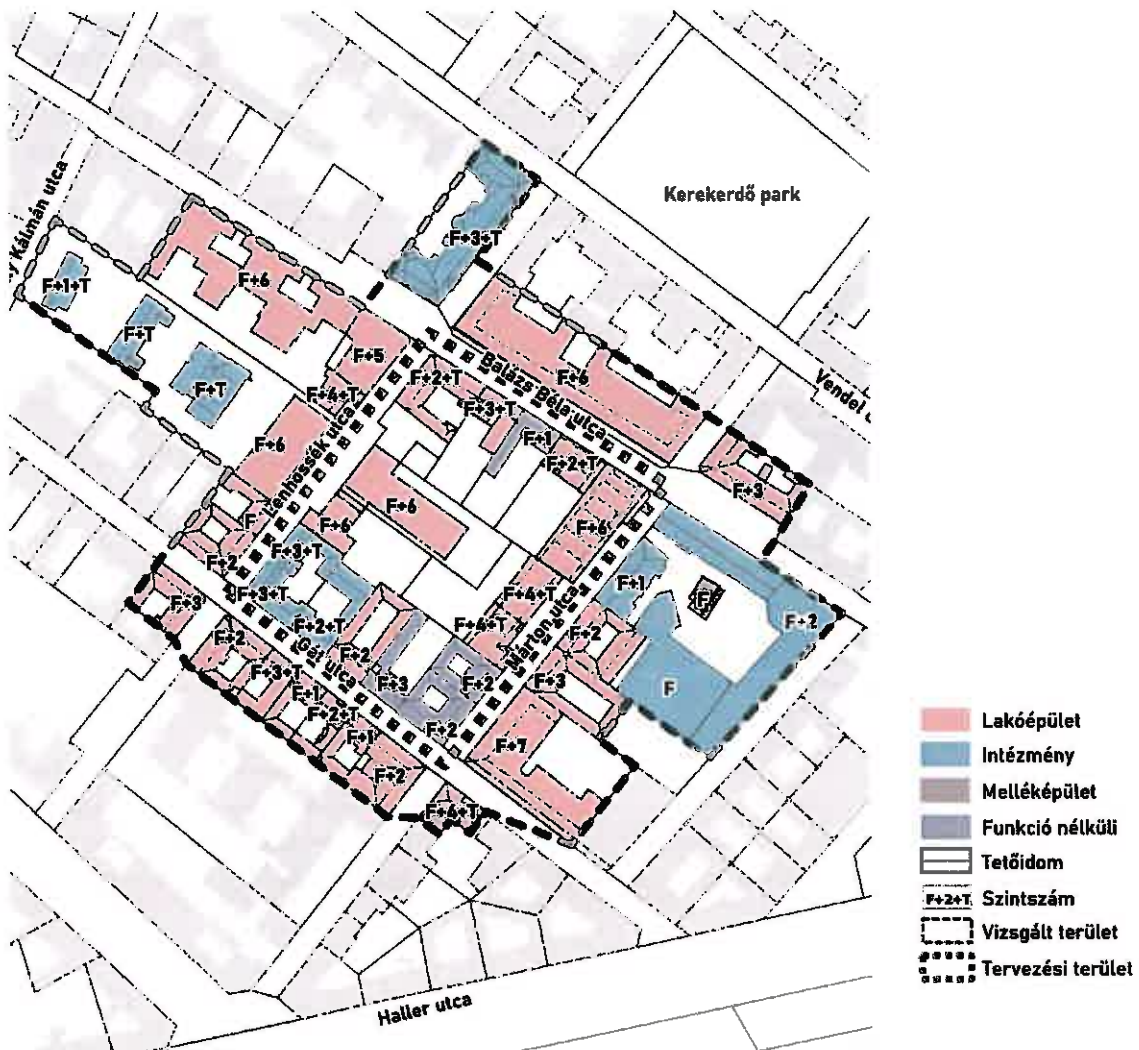
- Állami tulajdon
- Állami működtetésű intézményi tulajdon
- Ferencvárosi önkormányzat tulajdona
- Társasházi tulajdon
- Magántulajdon

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 pinchelységekkkel 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. házszerű 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 üzlethelyiség, 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 tömbjének felőli részéből egy szárnyat már elbontottak, így az alapterülete a 4 szintes épületnek körülbelül megfelelővé vált. 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 Gyermekegészségügyi Intézmények Igazgatósága, amely szociális alapszolgáltatásokat, átmeneti elhelyezést nyújtó szakosított ellátást, illetve gyermekegészségügyi 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, megóvni, 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 Gát utca	27/b. 18.	eklektikus lakóház eklektikus, átalakított lakóház	védett homlokzat védett homlokzat
29	37750	Lehossék utca	7-9.	eklektikus 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.)



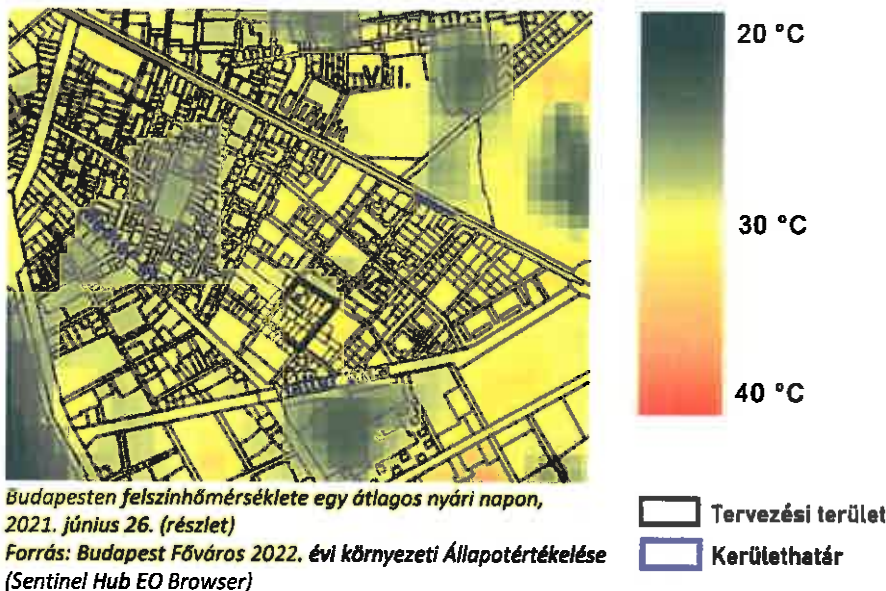
Márton utca 8/a. és a Gát utca 22-24.



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.

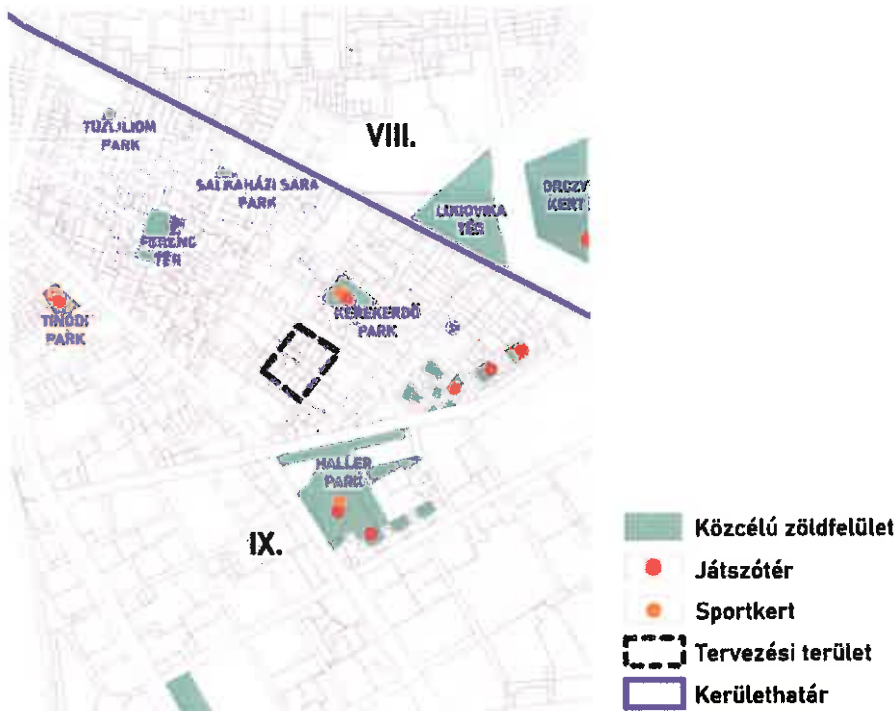


Az ábrán zöldes színnel jól láthatók a nagyobb biológiailag aktív felülettel, jelentősebb növényállománnyal rendelkező területek (Haller park, Orczy kert, Ferenc tér, Kerekerdő park), amelyek felszínhőmérséklete több fokkal alacsonyabb és így kondicionálják környezetüket. A hőszigetelést oldják a tömbbelső 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.

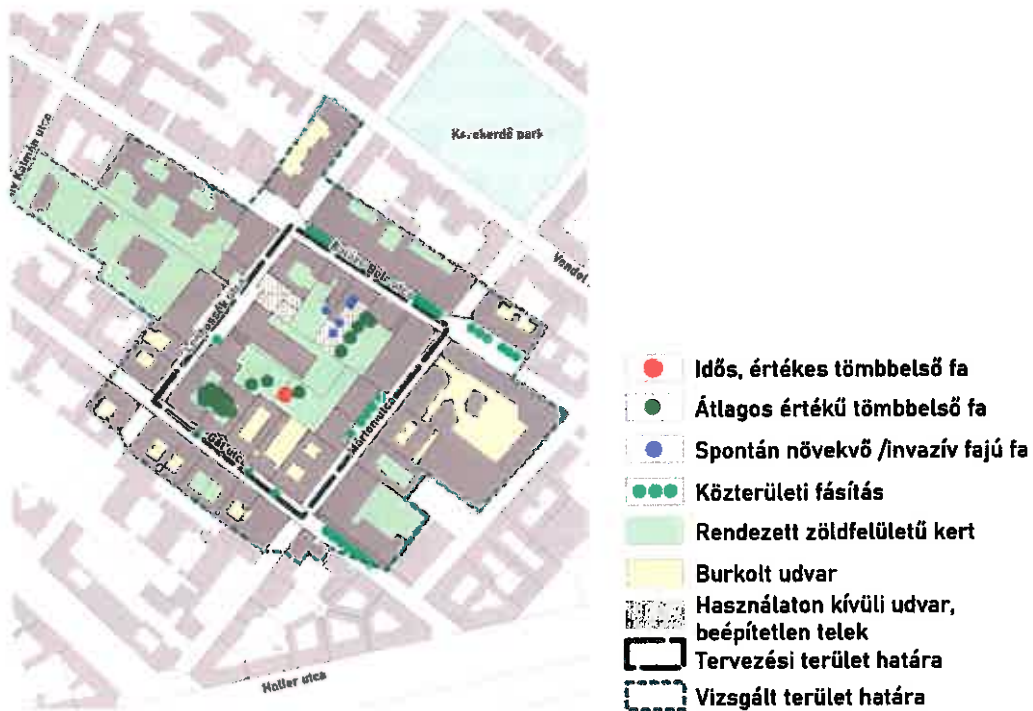
1.5. Zöldfelületi adottságok, zöldinfrastruktúra hálózat

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 közepén 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 zóldsávban. 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

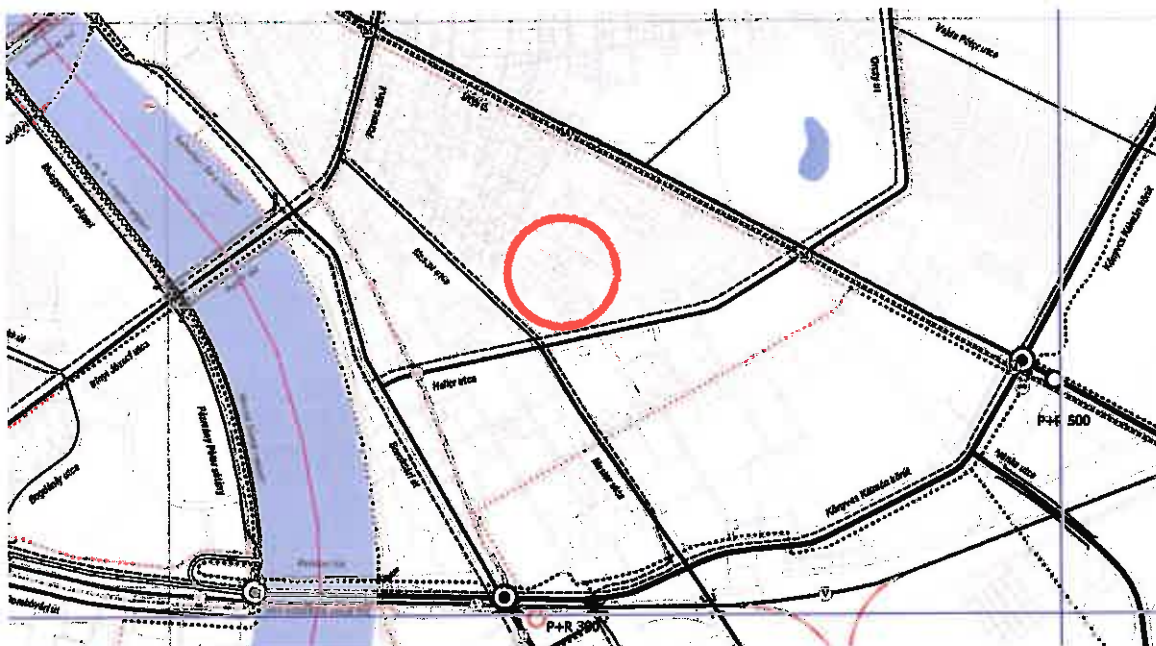
1.6. Közlekedési vizsgálatok

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 gyűjtőút, 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 kötőtpályás 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.

Kötőtpályás 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 találhatók. Az M3 metró „Semmelweis 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 kötőtpályás 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

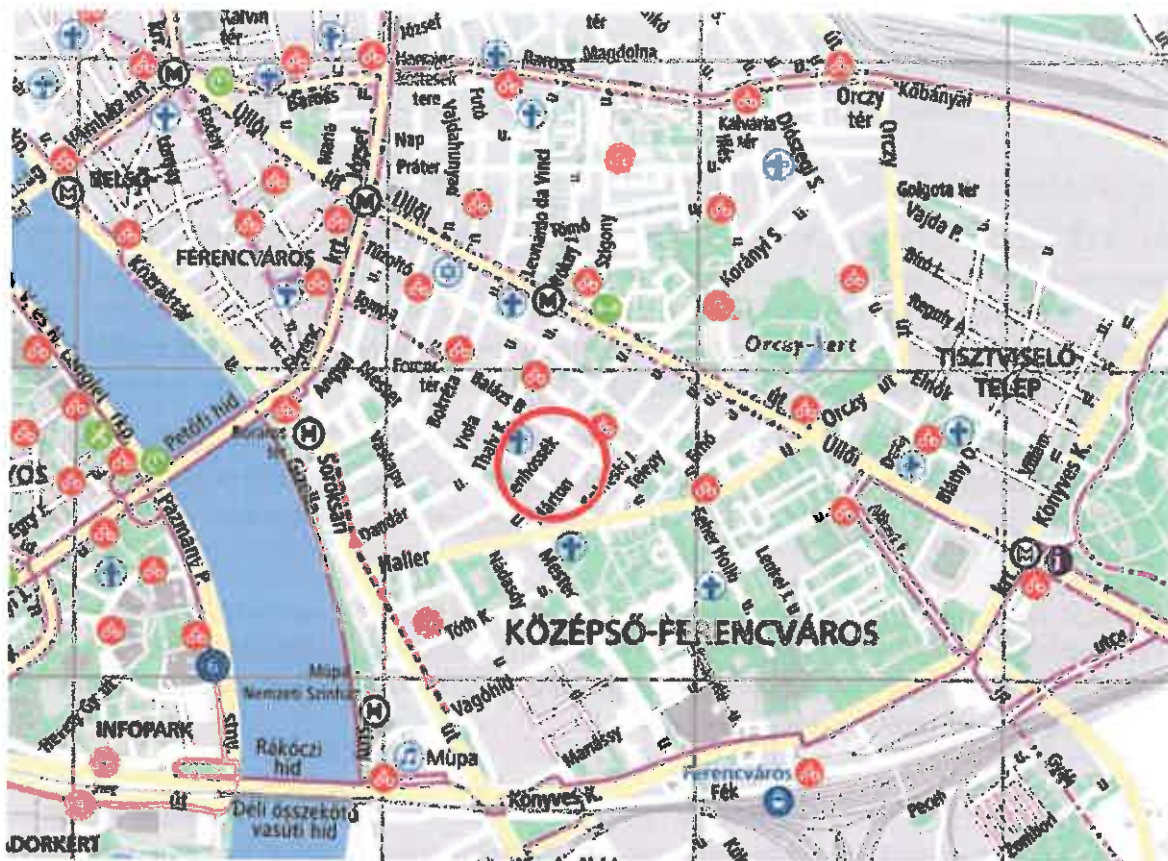
A tervezési terület határoló közterületeken a gyalogosforgalmi létesítmények kiépültek, járda az utcák mindkét oldalán található. A terület forgalomszabályozásának köszönhetően a közterületi parkolók az útpályán kerültek kijelölésre, a parkoló gépkocsik a járdára nem állhatnak fel, amely a gyalogosok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

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

Az egyirányú forgalmú utcákban az ellenirányú kerékpáros forgalom nem megengedett.

2014 évben kezdte meg az üzemzerű 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 SOTEnál, 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 kötőpályás 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 vízminőségvédelmi 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 közege.



Csatornázás (szenny- és csapadékvíz elvezetése)

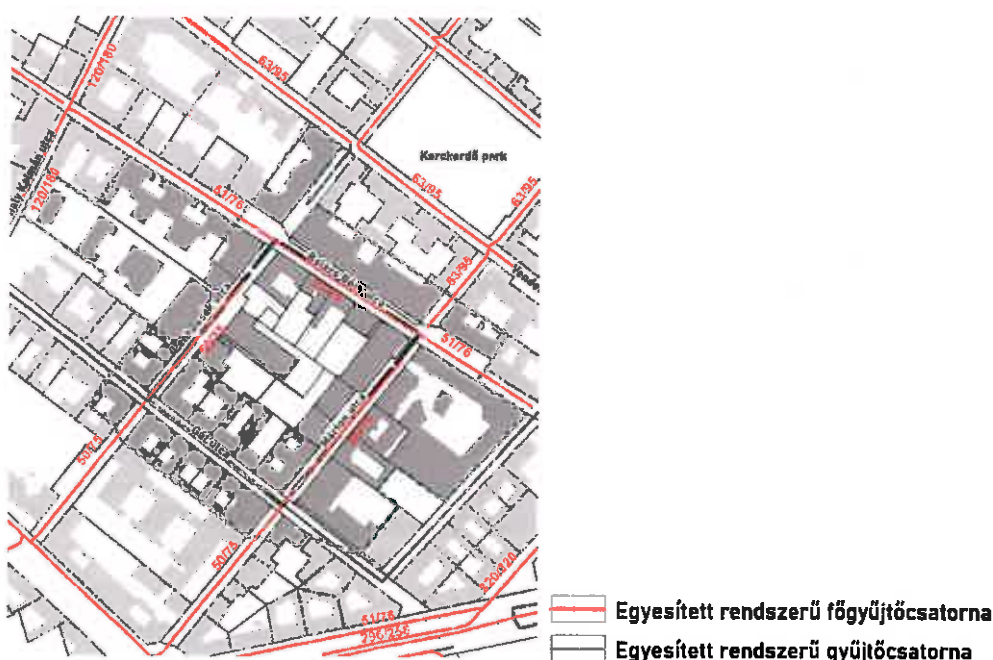
A tervezési terület környezetében, így a határoló utcákban is a kiépült, meglévő csatornák egyesített rendszerben épültek ki. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. A tervezési terület környezetében keletkező szennyvizek elvezetése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



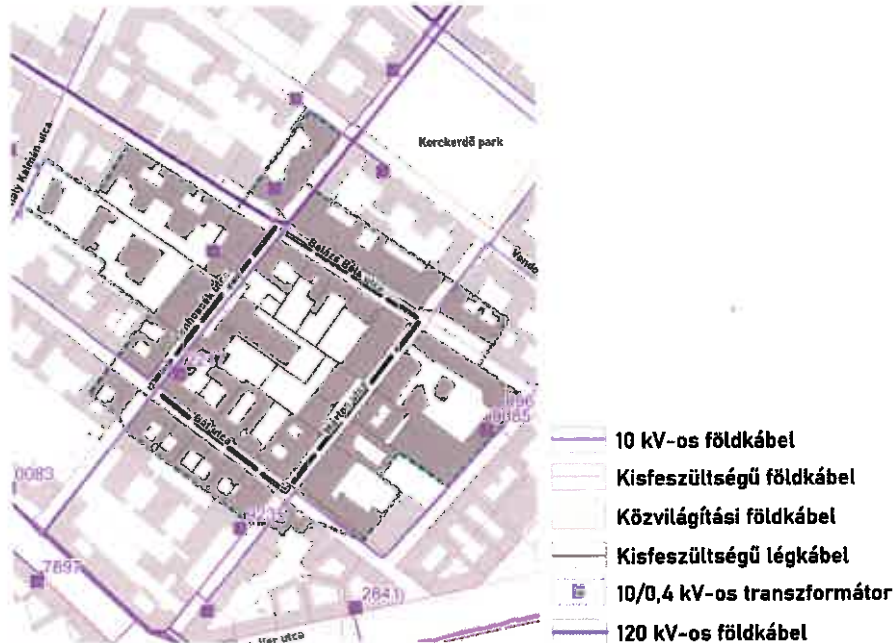
Villamosenergia-ellátás

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 pincés szintjén, 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 közepfeszültségű 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 – Mihálkovics 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 tömb 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.

Táv hőellátás

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 hőkörzetéhez tartozik, a rendszer hőbázisa a Kelenföldi Erőmű. A rendszer gerincvezetéke 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.

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 határozta 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 területének m ²	telekméret m ²	telekméret m ²	beépítés módja	beépítés mértéke % övezet (tömb)	beépítés mértéke % övezet (tömb)	beépítés mértéke % övezet (tömb) esetén telekre vonatkozó	szintterületi mutató általános bruttó m ² /övezet (tömb) összesen m ²	szintterületi mutató általános bruttó m ² /övezet (tömb) összesen bruttó általános m ²	szintterületi mutató általános bruttó m ² /telek m ² övezet (tömb) összesen telekre vonatkozó	szintterületi mutató parkolón m ² /telek m ² övezet (tömb) összesen telekre	szintterületi mutató parkolás m ² /telek m ² övezet (tömb) összesen telekre	előföldületi mutató mm% övezet (tömb)	előföldületi mutató mm% övezet (tömb)
	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	1,90	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 légifelvétel



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 olyan telken építenek új épületet, ahol a szabályozási tervlap nem jelöl építési helyet. Meglévő épület átépítése esetén és azon telkek esetén ahol a szabályozási tervlap építési helyet jelöl, az építési jog változatlan marad a módosítást követően is.

Hatályos KÉSZ	Módosítási javaslat hatása
22. A Ln-1/IX-R jelű építési övezetekre vonatkozó előírások 22. § (4) Övezeti előírások:	-
f) legnagyobb általános szintterület az övezetben nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket, továbbá	A tömb kialakult állapota (2,76 m ² /övezet) meghaladja a tömbre előírt lehetséges mértéket (M01-1. számú melléklet szerint kialakult 1,9, a maximum 2,5). Emiatt jogszerűen jelenleg nincs a tömbben építési lehetőség, viszont mivel 2016-óta vált a tömb túlépítetté (1,9-ről 2,76-ra növekedett az érték) ezért feltételezhetően a hatósági gyakorlatban nem lehetett ezt a paramétert olyan jelleggel alkalmazni, hogy a telkek építési jogát valójában korlátozza. A módosítási javaslat szerint ezek az elavult értékek törlésre kerülnek, ezzel a tömbben a maradék telekre is lesz újra egyértelmű építési jog. A tömb további túlépítésének megakadályozása érdekében szükséges a telekre rögzített értékeket csökkenteni.
fa) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti értéket	Az M01-1. számú mellékletben jelenleg 5,5-es érték, valamint a közös zöldhöz csatlakozó homlokzat és a szabályozási terven építési hely feltűntetése esetén 7,0 érték. 5,5 érték csökkentése javasolt 3,0 értékre: A tömb nagyrésze mára átépült, egy telken (37754 hrsz.) az átépítés jelenleg is folyamatban van. 3 db, Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő telken (37764, 37753 és 37755 hrsz.-ek) lehet még reális új épület elhelyezése (a homlokzati védelmek miatti korlátozással). A Balázs Béla utca 27b. alatti ingatlan (37764 hrsz.) esetén a részleges visszabontás

	<p>már megtörtént, az épület emeletráépítéssel történő bővítési terve elkészült, itt nem valószínű új épület építése. A Gát utca 22. szám alatti ingatlanra (37753. hrsz.) fejlesztési terv nem ismert. A Gát utca – Márton utca sarok jelenleg használaton kívüli telkének (37755 hrsz.) fejlesztésére vonatkozó tervezés a KÉSZ módosítással párhuzamosan folyamatban van. Amennyiben az ingatlanokra új épületet építenének a meglévő épületek elbontásával, akkor az már csak a csökkentett értékkel tehető meg.</p> <p>A 7,0 értéket a módosítási javaslat nem érinti.</p>
<p><i>fb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a kétszeresét (2,0 m²/telek m²)</i></p>	<p>Módosítási javaslat nem érinti.</p> <p>A fent említett 3 db, Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő telken (37764, 37753 és 37755 hrsz.-ek) lehet még reális a meglévő épületek átépítése.</p>
<p><i>fc) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető</i></p>	<p>Módosítási javaslat nem érinti.</p>

**Tömegmodell illusztrációk a módosítás hatásainak bemutatása céljából
(tetőidomok ábrázolás nélkül, saját szerkesztés a Google 3D légifelvételének felhasználásával)**

Illusztráció a hatályos KÉSZ szerinti legmagasabb értékekkel



Illusztráció a módosítási javaslat szerinti értékekkel



szmá=általános szintterületi mutató

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. <i>„19. § (4) b) a KZ jelű területeken aktív zöldfelületein 200 m²-ként legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát növelő, város-és árnyéktűrő fa és 20 db cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró, amennyiben a fateleptetés a kialakult állapotok miatt nem lehetséges, úgy összesen 40 db cserje telepítéséről kell gondoskodni.”</i>
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. <i>„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 rendezendők.”</i>
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 zárófedelmének 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 telken belüli zöldfelületek létesítendő, alá nem építhető területként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak homlokzatnyitással és kertészeti eszközökkel rendezendők.	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 csatlakozó, de nem egyesített telken belüli zöldfelületek létesítendő, alá nem építhető területként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak homlokzatnyitással és kertészeti eszközökkel rendezendők. pb) Új épület, illetve épületrész esetén lapostető létesítésekor az épület legfelső építményszint zárófedelmének 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 ellentétes 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 m ² -t meghaladó lakás alapterület esetén, és minden lakás után további egy gépjárműtároló b) nettó 65-120 m ² 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 m ² -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 településképi 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 utcai 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 alatti 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 utcai 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 utcai arányrendszer és a homlokzati osztások megtartására törekedni.

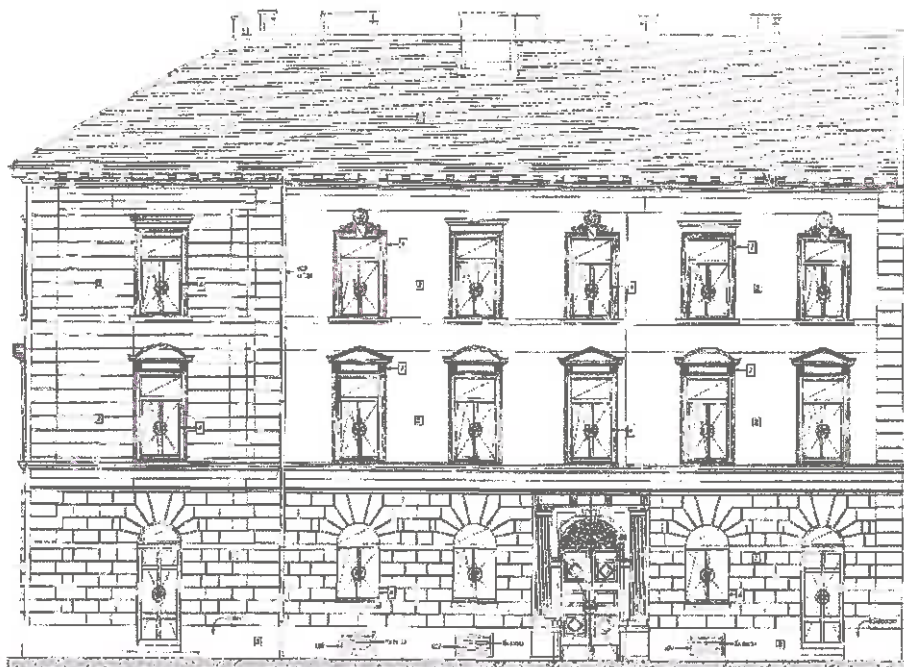


Márton utca 8/a. homlokzat

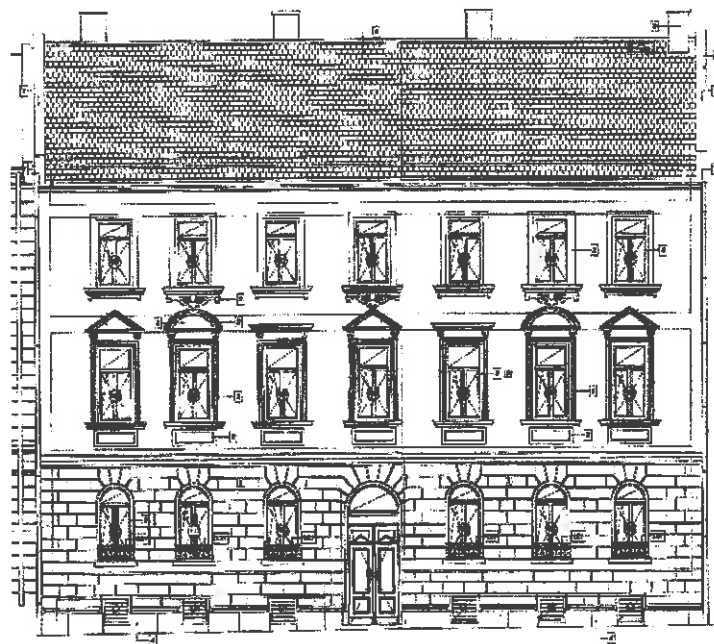


Márton utca 8/b. homlokzatok





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, aléépítetlen 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 faszorai 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 szűrkevízként 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 ivóvezetékek 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 tűzvízigények 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 vezetékeket 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 csapadékcatorna építése, meglévő csatorna átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása után történhet.

Csatorna átépítése során a megszűnő vezetékeket 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 igénybevételeire. 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 szivároztatás) 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 elszivároztatása (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, vizenyős területek (wetland-ek), szilárd, de áteresztő 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 betervezhetők 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 szolgalmi 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 hálózathoz 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, antenntartó 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) időszakokra 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 kötőpályás 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 kifizetődő 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 hőszigeteléssel 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 szabályzattal 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

Melléklet

1. melléklet: Iratanyagok

Határozat

1./ Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elindítja a KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet módosításának folyamatát a 29-es tömb általános szintterületi mutatójának csökkentése, valamint a városklimatológiai és fenntarthatósággal kapcsolatos szempontok érvényesítésének érdekében, és felkéri a polgármestert a tervezői munka megindítására, a tervezésre vonatkozó szerződés megkötésére, valamint a szükséges intézkedések megtételére az önkormányzat 2022. évi költségvetési rendeletének hatálybalépését követően, amennyiben a szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Határidő: 2022. évi költségvetési rendelet hatálybalépését követő 15 nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

2./ Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy előkészíti a KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet általános módosításának folyamatát a szintterületi mutatók csökkentése valamint a városklimatológiai és fenntarthatósággal kapcsolatos szempontok érvényesítésének érdekében.

Határidő: 2022. május 1.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

(13 igen, 5 tartózkodás)

A szavazásban 18 képviselő vett részt:

Baranyi Krisztina	igen
Reiner Roland	igen
Árva Péter	igen
Csóti Zsombor	igen
Deutsch László	igen
Gyurákovics Andrea	tartózkodott
Hidasi Gyula	igen
Jancsó Andrea	igen
Kállay Gáborné	tartózkodott
Dr. Mátyás Ferenc	igen
Mezey István	tartózkodott
Sajó Ákos	tartózkodott
Szilágyi Zsolt	igen
Takács Krisztián	igen
Takács Máriusz	igen
Takács Zoltán	igen
Torzsa Sándor	igen
Zombory Miklós	tartózkodott

8./ Javaslat a Középső-Ferencváros rehabilitációs terület kerületi építési szabályzatáról szóló 25/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet módosítással kapcsolatos főépítési feljegyzés elfogadására
10/2023., 10/2023 melléklet01, 10/2023 melléklet02 sz. előterjesztés (meghívóhoz mellékelve)
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Iktató szám: 10/2023.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2023. január 26-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 módosításával kapcsolatos főépítési feljegyzés 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:

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

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

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

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

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.	<input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------------------------------------	-------------------------------------

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.	<input type="checkbox"/>
------------------------------------------------------	--------------------------

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.	<input type="checkbox"/>
--------------------------------------------------	--------------------------

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 rendelet (a továbbiakban Rehabilitációs terület KÉSZ) módosításának elindításáról döntött. A határozat a tervezési területet a Rehabilitációs terület KÉSZ 29. tömbjére vonatkozóan határozta meg.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban KR) 78. § (1) bekezdés a) pontja szerint „legkésőbb 2022. június 30-ig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”

A KR 78. § (1) bekezdés a) pontja szerinti 2022. június 30-i határidőn belül a tervezői szerződés nem került megkötésre, ezért a Rehabilitációs terület KÉSZ módosítás elkészítése és véleményezése egyszerűsített eljárásban akkor végezhető, ha a főépítési feljegyzést KR 7. § (8) bekezdésében foglaltak szerint a Képviselő-testület jóváhagyja.

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti Főépítési feljegyzés elfogadásáról döntsön.

Budapest, 2023. január 16.

Baranyi Krisztina s.k.
Polgármester

Melléletek:

1. sz. melléklet: Főépítési feljegyzés
2. sz. melléklet: szabályozási tervlap

Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti – a .../2023. sz. előterjesztés 1. sz. mellékletét képező – főépítési feljegyzést jóváhagyja és felkéri a polgármestert a tervezésre vonatkozó szerződés megkötésére 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 módosításához.

Határidő: 15 nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Főépítési feljegyzés

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rehabilitációs terület KÉSZ) módosításának elindításáról döntött a 17/2022. (I.27.) sz. határozatával.

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

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

A településterv módosítása egyszerűsített eljárásban történik.

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

A tervezési területen érvényben lévő szintterületi mutató 4,5 bruttó m²/telek m². A középső-ferencvárosi rehabilitáció modellje ennél lényegesen alacsonyabb, 2,0-2,5 bruttó m²/telek m².

A beépítési lehetőségeket, a szomszédos épületekhez történő illeszkedést megvizsgálva a **3,0 bruttó m²/telek/m² szintterületi mutató javasolt.**

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

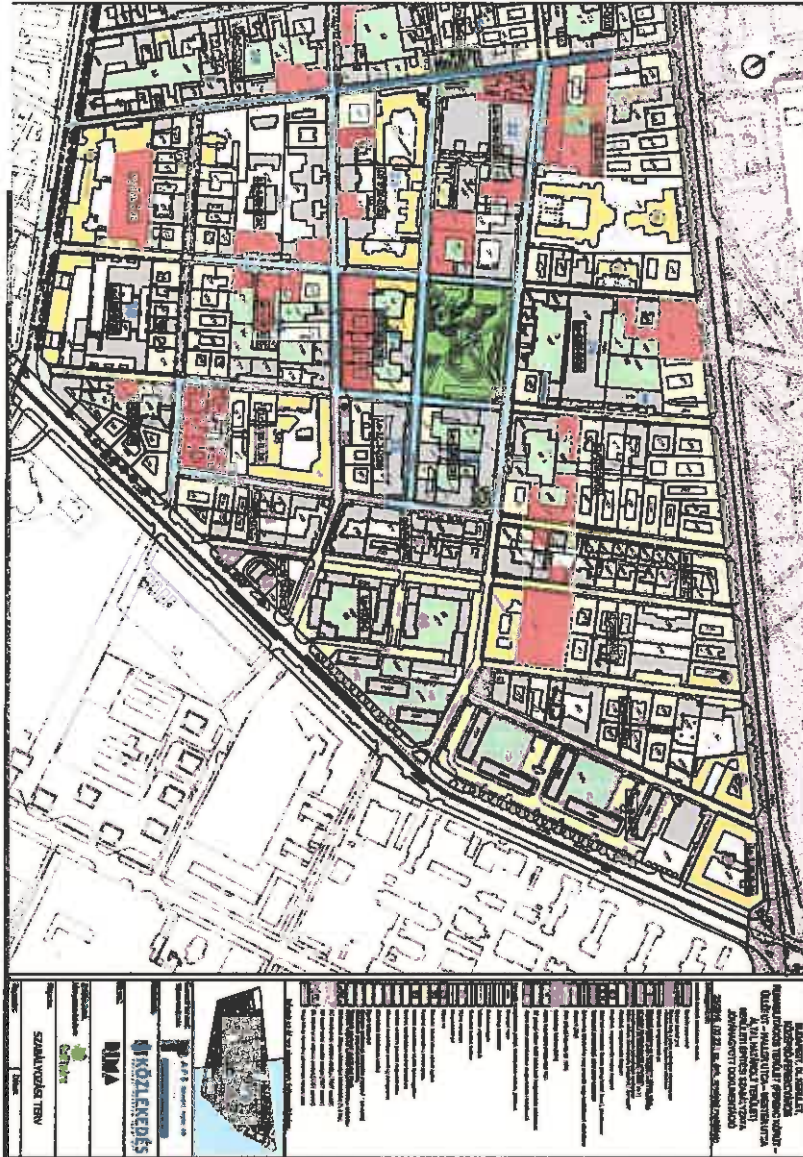
A tervezet módosítás (ide értve a Ferencváros klímastratégiának való megfeleltetés is) - a szintterületi mutató csökkentése és ennek következményeként az épületmagasság, párkány- és gerincmagasság csökkenése - a szabályozási terv egyéb kötelező elemeit, meghatározó építési paramétereit nem érinti.

A módosítások a környezeti hatások minőségének javítását szolgálják.

Budapest, 2023. január 11.

Maczák Johanna s.k.
főépítész

2. sz. melléklet





OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS
Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

KIVONAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete
2023. január 26-án 9.00 órakor tartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslát a Középső-Ferencváros rehabilitációs terület kerületi építési szabályzatáról szóló 25/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos főépítési feljegyzés elfogadására 10/2023. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

14/2023. (I.26.) sz.

Határozat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti – a 10/2023. sz. előterjesztés 1. sz. mellékletét képező – főépítési feljegyzést jóváhagyja és felkéri a polgármestert a tervezésre vonatkozó szerződés megkötésére 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 módosításához.

Határidő: 15 nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

(15 igen, egyhangú)

(A szavazásban 15 képviselő vett részt.)

k.m.f.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit s.k.
címzetes főjegyző

Kivonat helyén:



Köztérhasználati
csoporthatóság
Budapest, 2023. február 6.



Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

KIVONAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete
2023. június 22-én 9.00 órakor tartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Javaslát 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 véleményezési szakaszában beérkezett észrevételek értékelésére

147/2023. sz. előterjesztés

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

272/2023. (VI.22.) sz.

Határozat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 1./ a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Ülkői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI.22.) önkormányzati rendelet Budapest Fővárosi IX. kerület Márton utca – Baláza Béla utca – Lenhossék utca – Gát utca által határolt tömb vonatkozásában elfindított módosításnak a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszát és partnerségi egyeztetését lezárja, a 147/2023. sz. előterjesztésben és annak 1. sz. mellékletében foglaltakkal egyetért és felkéri a Polgármestert a záró véleményezési szakasz kezdeményezésére.

Határidő: 15 nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

2./ a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításának a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszát és partnerségi egyeztetését lezárja, a 147/2023. sz. előterjesztés 3. sz. mellékletben foglaltakkal egyetért.

Határidő: 15 nap

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

(10 igen, 5 tartózkodás)

(A szavazásban 15 képviselő vett részt.)

Budapest, 2023. július 3.


Baranyi Krisztina
polgármester

k.m.f.


Balogné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző

E-2023/18739

1092 Bp. Bakáts tér 14.
2023.05.15.

2023. 05. 15.

51



Budapest Főváros | Főpolgármesteri Hivatal
Közmű- és Környezetügyi Főosztály



1000191798517

Budapest Főváros IX. kerület
Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal

Maczák Johanna Főépítész részére

1092 Bp., Bakáts tér 14.

igazgató: Jónás Zoltán András

telefon: +36 1 999-8272

email: jonas.zoltan.a@budapest.hu

élt. szám: FPH143 /118 - 2 /2023

tv. szám: X/4-21/2022

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

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Budapesti 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-Lenhossák utca-Belács 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 mindezt elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Ámon Ada 2023.05.15. 14:12

Ámon Ada
főosztályvezető

E - 2023 / 28824

Kérem utatni:
2023. 05. 16.
G



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
FOLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Maczák Johanna főépítész asszony
részére

Budapest Főváros IX. kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítési Iroda

KRID azonosító: 106 197 350

Iktatószám: 15142/1/2023
Ügyintéző: Cséri Zoltán földügyi osztályvezető
Telefonszám: 354-2963
E-mail: cseri.zoltan@bfh.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 – Gál utca – Lenhossék utca – Bolgás Béla utca által határolt 29-es több területre érvényes 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 CXCV. 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 közül 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 10. – 1243 Budapest, Pf. 719 – Telefon: +36 (1) 354-2963
E-mail: foldhivatal.budapest@bfh.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 Kormányhivatalál vezetõ fõispán 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 fõispán megbízásából:

Cseri
Zoltán
Digitális aláírás:
Cseri Zoltán
Dátum: 2022.05.15
11.9374 42247
Cseri Zoltán
osztályvezetõ

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



**PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: PE/TV/00807-2/2023

Tárgy: Tájékoztatás

Ügyintéző: Aranyos Károly

Hiv. szám: X4-21/2022.

Telefon: 06 1 236 3653

Melléklet: -

**Maczák Johanna részére
Főépítész**

**Budapest Főváros IX. kerület
Ferenovárosi Polgármestari Hivatal**

**Budapest
Bakáts tér 14.
1092**

Tisztelt Maczák Johanna Asszony!

Hivatkozott számú megkeresésére, Budapest Főváros IX. kerület Ferenc körút – Őbői 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 tesszem:

A beruházás során a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre beszűrt, végleges más ottlé hasznosításhoz benyújtott a talaj humuszos termőrétegének mentését megvalósító talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.

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

Élelmiszerbiztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

Telef: (06 1) 236-6160, KFID: 51199738
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.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 410/2021. (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:

- Círnzett (hivatali kapu)
- Irattár

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

E - 2023 / 28020

IKTATÁSRA
2023 MAJ 12
ÉRKEZETT
IGAZOLVA

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/00807-2/2023
Ügyintéző: Aranyos Károly
Telefon: 06 1 236 3653

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

Meczák Johanna részére
főépítész

Budapest Főváros IX. kerület
Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal

Budapest
Bakáts tér 14,
1092

Tisztelt Meczák 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 tesszem:

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 megelőző talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.

- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell tenni és egyéb talajképzéssel elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitenvelésre 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.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lohai u. 43-47.
Tel: (06 1) 236-4180, KRID: 511509738
E-mail: olo@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 főleppán
nevében és megbízásából:

Dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattér

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Tel.: (06 1) 236-4100, KRID: 511509736
E-mail: nc@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

2

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

1000. Budapest, 2023.05.11.

Kérem lkt a tnt:
2023.05.11.



**PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: PE/TV/00007-2/2023
Ügyintéző: Aranyos Károly
Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztató
Hív. szám: X4-21/2022.
Melléklet: -

Meczák Johanna részére
főépítész

Budapest Főváros IX. kerület
Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal

Budapest
Bakáts tér 14.
1082

Tisztelt Meczák Johanna Asszony!

Hívalkított számú megkeresésére, Budapest Főváros IX. kerület Ferenc körút – ÜMHI 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 is kell menteni a területre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott a talaj humuszos termőrétegének mentését megvalósító talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.

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

Élelmiszer- és táplálék-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Tűzvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Tel.: (06 1) 236-4300, KRID: 511506738
E-mail: nio@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.budapest>

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. Yóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- határ



Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gézipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: SZTFH-BANYASE/7316-2/2021

Ügyintézési szám: X/4-21/2021

Tárgy: Budapest IX. kerület Középső-
Ferencváros rehabilitációs terület
KÉSZ módosítása, környezeti vizsgálat

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Telefon: +36 1 373 1812

E-mail: tunde.szatnari.kovacsna@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 – Gét utca – Lenhossék utca – Salácz Béla utca által határolt földre vonatkozó módosítása ellen kifogást nem emel. A tervezett módosítás, a szanterületi 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 területrendezési 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 ezerről:

Dr. Biró Marcell

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Főkhely: 1128 Budapest, Állóóás utca 58.
Levelezési cím: 1538 Budapest, Pf. 507.

Telefon: +36 (1) 550 250 0
Fax: +36 (1) 550 240 5

Email: sztfh@sztfh.hu
Honlap: www.sztfh.hu

Hívószám: 021778
EED: 40950675 v01

Pályi György
osztályvezető
(kiadmányozó)

Pályi
György

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

Erre írtam:

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal, Főosztály, kivizelési iroda
2. Intéző

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: 216267399), e-mail: hm.kf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosasgibizatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 7609-2/2023/h

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata

1091 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!

Megkereséskre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatalozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekét nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetkezeti 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 kiadományozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobroviczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
nevében és megbízásából

Balogh Miklós ezredes
megbízott főosztályvezető

Korrelt: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Balasz László alelnök (tel.: +36 (1) 474-1680; HL: 622-21-365; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják: 1. sz. péld.: Intéző

2. sz. péld.: Csontó

adatszolgáltatási tájékoztató:

<http://www.kormany.hu/honvedelmi-minisztrium/2022/07/29/20220729-29/GYEROP-CM-ADatszolto-CM/20220729-29/GYEROP-CM-ADatszolto-CM-192023hank.pdf>

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGIFŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Balogh Miklós
Időpont: 2023.09.23 15:14:46 CEST



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

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

Tárgy: Települérendezési eszközök
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszoljon a fenti című birtokosnak!

Hivatkozási szám: X/4-21/2022

Ügyintézőjük: -

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 „*válaszban*” esetében vesz részt.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros települérendezési eszközeinek Középső-Ferencvároson érintő szinterületi 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, és akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2023. május „16”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília

országos tisztifőorvos

Kémiai Biztonsági és Megbízásból



Dr. Szabó Eszter

helyettes országos tisztifőorvos

Küldik:

1. Címzett
2. Irtatik

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



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélyegző Digitálisan aláírta:
Bélyegző PMKH
ő 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 Hív. 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 418/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás további szakaszában, 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.

Tái- 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 övezetét (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület) 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 megőrzésére”.

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 engedélysek 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 főlepn
nevében és megbízásából:

Gelencs 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
megjelentését szolgálja**



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Maczák Johanna főépítész

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal

1082 Budapest

Bakáts tér 14.

Iktatószám: EP/2802/00601-20223.
Ügyintéző: Bozoki-Ernyey Katalin
Telefonszám: 1796-9032
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@ktkt.hu
Tárgy: Budapest Főváros IX. kerület KEEZ részterület
– Márton u. – Sét u. – Lenhossák u. – Balázs
E. u. – Örökségvédelmi vélemény környezeti
vizsgálat szükségességének meg-
határozásáról
Hiv. szám: XX-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. b) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szabványok 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: *digítált aláírás szerint*

Tisztelettel

dr. Sára Botond
főtábori megőrzésért
Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digítált aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2023.05.26 08:52:25
#8789
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesült:

1. Címzett

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Köztel Groma Gábor utca 53-55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-98358

KRHO: 422374158

E-mail: oroksegvedelmi@ktkt.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☎ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyintézés: 1121 Budapest, Kőszög utca 21.
Tel.: 1391-4610 Fax: 1200-1168
E-mail: dmpl@dmpl.hu www.dunajpoly.hu
Hivatal rövid neve: DMPI, KRID: 71160335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ülsz.: DMPI/3019-1/2023
Üint.: 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/4-21/2023

Maczák Johanna
főépítész

Budapest IX. kerület Ferenencváros Önkormányzat

Budapest
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.

Üdvözléssel:

Füri András
igazgató megbízásából


Halász Antal
általános igazgatóhelyettes


A kézbevitellel előterjesztett példányt.
Dátum: 2023.05.23 16:05:06
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Hivatali Főosztály

Kapják: 1. Címzett (HÍJ): BMUNY-KUNK; KKID: 755100778)
2. Irattár





FŐVÁROSI ELTASZIKÓFÁVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ-BELYETTES

Tárgy: Budapest IX. kerület Katakombáiak terület KÉSZ
módosítás
Hírvédelmi szám: 334-21/2022
Ügyintéző: János Góthardt, Szűgy.
Telefon: +36 (1) 459-2350
E-mail: fki.katasz@ktatved.gov.hu

Macsák 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-belyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO) az alábbi tájékoztatót 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 emeltek, észrevételt nem tettek.

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

A módosítással érintett terület a *vízgazdálkodásról* 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 felálló vizet által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederfenekelési 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 *vízbejárások, a térségi vízbejárások valamint az ivóvízellátás szolgáló vízellátási rendszerek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és végleges határozattal kijelölt vízbejáratot 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 vírvédelmi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, amely környezeti vizsgálat készítését indokolná.

Tájékoztatom, hogy az FKI-KHO az egyes konkrét létesítmények építési, használatbevételei 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 felszín- és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyaira, az árvíz- és a jég leromlására, valamint a földtani kőzetet érintően káros hatás bekövetkezése nem valószínűsíthető.

Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a vizsgálati hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vírvédelmi 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 sávval

Lipták Attila tá. dandártábornok
igazgató
névében és megbízásából

Palotai Zs. Căbir tá. ezredes
igazgató-helyettes

Terjedelm: 2 oldal
Terjesztve: Hivatali kágyca
Kapott: 1. Budapest Fővárosi Ké. kerületi Polgármesteri Hivatal

Cím: 1081 Budapest, Deogházy u. 1. „B”: 1443 Budapest Pf.: 154”
Telefón: +36(1) 458-2463
E-mail: fki.hatarseg@katved.gov.hu
Hivatali kágy azonosító: 313504758

ZÁRADÉK

**A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
35100/2020-1/2020.élt.**



**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: -

Ügyintézésnek zárkózik a táblában feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érkező el

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

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

Tisztelt Főépítész Úrnő!

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 a 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 vizsgálatról kapcsolatos eljárás lefolytatását az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kobán Sándor u. 1. Levélcím: 2101 Gödöllő, Pf.:451.
Telefon: 28/532-3231; Fax: 28/532-302;

Hivatali Kapu KRID: 200822776 (FMKHET) e-mail: erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu,
http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest; szakmai nyomtatványok: http://www.rca.gov.hu/
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

A Pest Megyei Köormányhivatal 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.

G560115, 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



Szabályozott Tevékenysége:
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

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

Iktatószámok:

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 – Gét utca – Lembössék utca által határolt térszre vonatkozó módosítása ellen kifogást nem emel. A módosítás nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.

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

Budapest, időbélyegző szerint

Dr. Biró Marcell

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi

Digitálisan aláírta:

Pályi György

Dátum: 2023.05.26

08:51:15 +0200

György

Pályi György

osztályvezető

(kiszármazó)

Engedélyelők:

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal Főosztály, kivétel lapján
2. Hivatal

Székhely: 1128 Budapest, Állomás utca 58.
Levelezési cím: 1538 Budapest, BE 547.

Telefon: +36 (1) 550 2586
Fax: +36 (1) 550 2495

Email: sztfh@sztfh.hu
Honlap: www.sztfh.hu

Hivatali lap: SZTFH
IRID: 46506375 v01



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

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: 06-1 485-88-45
E-mail: ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu
Tárgy: Nyilatkozat a környezeti vizsgálat
szükségességéről –
Budapesti IX. kerület 20. tömbre vonatkozó
KÉSZ módosítás – egyszerűsített eljárás
Hív. szám: Publikus E-TÉR azonosító: 8974

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel vettem tárgyí 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

d. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi
Gyöngyvér

Digitálisan aláírta: Iványi
Gyöngyvér
Dátum: 2023.06.14 11:28:42
+0200

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erőli értesítő:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Időpont: 2023. július 18. 10 óra

Helyszín: Budapest Főváros Kormányhivatala 1138 Budapest, Teve u. 1/A-C. VII. emelet Konferenciaterem

Téma: Budapest IX. kerület 29. tömbre vonatkozó KÉSZ módosítás – egyszerűsített eljárás

Meghívottak:

Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatósága
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedésért Felelős Államtitkárság
Építési és Közlekedési Minisztérium, Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
Nemzeti Földügyi Központ
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Budapesti Rendőr-főkapitányság
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Országos Atomenergia Hivatal
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács
Pest Vármegyei Önkormányzata Pányi Zsuzsanna főépítész
Budapest Főváros Önkormányzata Karácsony Gergely főpolgármester
Budapest Főváros Önkormányzata Városépítési Főosztály Erő Zoltán főépítész
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Baranyi Krisztina polgármester
Budapest Főváros V. kerület Belváros-Lipótváros Önkormányzata Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Pikó András polgármester
Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata D. Kovács Róbert Antal polgármester
Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata Gajda Péter polgármester

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Szabados Ákos polgármester
Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata Borbély Lénárd László polgármester

Jegyzőkönyv-vezető: Váncza Dominika Lívia főépítési szakügyintéző

A jegyzőkönyvet hitelesíti: Teremy Viktória, a BFVT Kft. tervezője, valamint Németh Adrienn, Budapest Főváros Önkormányzata képviselője.

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint.

Iványi Gyöngyvér megnyitja a témában megjelölt tervezetnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyalását.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2023. július 7-én kezdeményezte az újR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását Budapest IX. kerület Középső Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzatának a Balázs Béla utca – Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca által határolt területre való módosítására vonatkozóan.

Az E-TÉR felületre az újR. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre került a záró véleményezési szakasz dokumentációja.

BP/1701/00290-6/2023 iktatószámú levelemben az E-TÉR rendszeren keresztül 2023. július 13-án hiánypótlási felhívást adtam ki a módosítást megalapozó Képviselő-testületi döntésre, valamint a véleményezési szakaszt lezáró döntésre vonatkozóan.

A hiánypótlást Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata 2023. július 13-án teljesítette.

Az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek az újR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján az újR. 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban az újR. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott.

Az egyeztetés folyamán érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 272/2023. (VI.22.) sz. határozatában döntött.

Iványi Gyöngyvér:

1. napirendi pont

Írásban beérkezett vélemények ismertetése:

A tervezettel kapcsolatban az alábbi államigazgatási szervek adták meg írásban véleményüket:

▪ Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

„A Kormányhivatal az ingatlan-nyilvántartási adatok vizsgálata alapján megállapította, hogy a településrendezési eszköz módosítása belterületi fekvésű, kivett megnevezésű ingatlanokat foglal magában, tehát a településrendezési eszköz módosításával érintett területrészen, ezen túl a teljes IX. kerületben nem található a Tfv. hatálya alá tartozó földrészlet, termőföld.



Fentiek alapján a településrendezési eszköz jóváhagyásához a Kormányhivatal hozzájárul, a módosításhoz kapcsolódóan termőföld mennyiségi védelme szempontból földvédelmi kifogás nem merült fel."

- **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály**
„Hatáskör hiányában észrevételt nem teszek."

- **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály**
„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek."

- **Budapest Főváros Kormányhivatala Budapesti Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály**
„A tárgyi területre vonatkozóan készített Megalapozó és alátámasztó munkarész áttekintése alapján tájékoztatom, hogy a tervezett KÉSZ módosítással kapcsolatban közlekedési szempontból kifogást nem emelünk."

- **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság**
„Az egyeztetési anyagban bemutatott módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel."

- **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály**
„A tervezett fejlesztés közvetlen örökségvédelmi érdeket nem érint, ezért a módosítással kapcsolatban örökségvédelmi szempontból nem teszünk észrevételt."

- **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály**
„A tárgyi ügyvel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően a tervezetet közegészségügyi szempontból elfogadja."

*Budapest IX. kerület -- a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján -- felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.
A módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.*

A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik."

- **Budapesti Rendőr-főkapitányság IX. kerületi Rendőrkapitányság Rendészeti Osztály**
„Tájékoztatom, hogy a megküldött linken található településrendezési eszköz tervezetét áttekintettük, mellyel kapcsolatban a BRFK IX. kerületi Rendőrkapitányság külön véleményyt nem terjesztet elő."

A Budapest IX. ker. 29. tömbre vonatkozó kialakításhoz az 1/1975. (II.5.) KPM-BM együttes rendelet a közúti közlekedési szabályok (KRESZ) betartása mellett hozzájárulunk."

- **Pest Vármegyei Főépítész**
„A tervmódosítás Képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek."

- **Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata**

B. Wéber

„A Kerületi Építési Szabályzat módosítás területei kerületünket nem érintik.

A tárgyi módosítások Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának fejlesztési elképzeléseit nem befolyásolják, Pesterzsébetre közvetlen hatással nincsenek. A kerületi tervek módosítási szándékai ellen kifogást nem emelünk.”

▪ **Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata**

„Köszönettel megkaptuk a meghívót a Budapest IX. ker. 29. tömbre vonatkozó KÉSZ módosítás egyeztető tárgyalására. A megbeszélésen nem tudunk részt venni. A tervdokumentációt áttekintettük, a tervezési terület és a tervezett módosítások Csepelt nem érintik, észrevételt nem teszünk.”

▪ **Budapest Főváros Önkormányzata**

A véleményt az egyeztető tárgyaláson Budapest Főváros Önkormányzatát képviselő Garay Márton ismerteti.

„A tervezés célja Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2016. (XI. 22.) rendeletével elfogadott Budapest IX. kerület Középső-Ferencváros Rehabilitációs Területre hatályos kerületi építési szabályzatának (a továbbiakban: KÉSZ) módosítása a 29. tömbre vonatkozóan, 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 szinterületi mutatójának csökkentése, valamint a városklimatológiai és fenntarthatósággal kapcsolatos szempontok érvényesítése érdekében”. A 29-es tömb területén, vagyis az Ln-1/IX-R/29-es építési övezet (Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület) területén a jövőbeni fejlesztések rehabilitációs modellhez és a klímastratégiában meghatározott célokhoz való illeszkedésének biztosítása érdekében a megengedett 4,5-ös általános szinterületi mutató 3,0 értékre csökken.

Észrevételek:

Javasolt a Megalapozó és alátámasztó munkarész dokumentumban szereplő alábbi megállapítások rendelet-tervezetben való szerepeltetése.

„1.7 fejezet 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.”

„2.4. Zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

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.”

„2.5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

Amennyiben a csapadékvizek nem tarthatók helyben, úgy a csapadékvizek elvezetése a meglévő egyesített rendszerű csatornahálózatba, annak késleltetett elvezetésével javasolt.

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.

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.”

 **Garay Márton**

Fentiek alapján kérem a tárgyi tömböt érintő szabályozás esetében – mind a Fővárosi, mind a Ferencvárosi Klímastratégia 2021-2030 dokumentum célkitűzéseinek is megfeleltethető – a csapadékvíz-kezelés és -visszatartás tekintetében szigorúbb előírás bevezetését az alábbi szövegszerű javaslatok szerepeltetésével.

„A csapadékvíz visszatartásáról és a lefolyás késleltetéséről gondoskodni kell”.

„Záportároló és a természetes alapú megoldások (szikkasztás, esőkertek, zöldtetők, stb.) rendszerének méretezését a klímaváltozás hatásait is figyelembe vevő 10 éves gyakoriságú 10 perces intenzitású idősoros csapadékadatok figyelembevételével szükséges megtervezni.”

„Az építési telkeken belül oly módon szükséges zárt, terepszint alatti kialakítású záportárolót létesíteni, hogy az a magánterületekre hulló csapadék magánterületen belüli hasznosítását is biztosítsa.”

Továbbá kérem a tervezett 22. § (5) p) kiegészítés – miszerint „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” – módosítását, ugyanis a fenti kivétel nem ösztönzi kellően a beruházókat a tetőfelületeken zöldtető, illetve biológiailag aktív tető létesítésére, ami mind a beszívargó felületek csökkenése szempontjából, mind a zöldfelületi fedettség szempontjából előnytelen. A városi hőszigetelés csökkentése-, és a lehullott csapadék helyben tartása érdekében egyébként fontos előírásból kérem törölni a „napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részének” engedményt. Álláspontom szerint a napelemek, napkollektorok telepítése zöldtetőre műszakilag megoldott, valamint a zöldtető biodiverzitását is fokozza.

Szövegszerű javaslat:

„22. § (5) p) 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.”

Összefoglalva megállapítható, hogy a terv nem ellentétes a fővárosi településrendezési eszközökkel, jóváhagyása ellen kifogást nem emelek, ugyanakkor a fentiekben megfogalmazott észrevételek figyelembevételét javaslom a terv véglegesítése során.”

Maczák Johanna, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros főépítésze:

A lapostetők zöldtetőként való kialakítására vonatkozó előírás szigorítását támogatja, az észrevétellel egyetért.

A teljes Középső Ferencváros KÉSZ felülvizsgálata folyamatban van, ebben a módosításban fogják kezelni a csapadékvíz helyben tartásának kérdését, már egyeztettek róla.

Teremy Viktória tervező, BFVT Kft.:

A szakági tervezők vizsgálták a kérdést, hogy mit lehetne előírni erre az egy tömbre vonatkozóan, és véleményük szerint előrelépést csak városrészi szinten, egységesen lehet elérni.

Kérdéses, hogy a csapadékvíz helyben tartása kezelhető lenne-e a tömbbelsőben található kis közös zöldterületen belül.

A KÉSZ felülvizsgálatakor kezelni fogják.

Maczák Johanna:

A tömb nagy része kialakult, a két önkormányzati telek (Márton u. 8/a és 8/b.), és egy magántulajdonban lévő telek van, ahol még beépítés lehetséges. A Lenhossék u. 15. sz. beépítetlen, de érvényes építési engedély van rá, tervezetten 2024-ben adják át a lakásokat.

A Gát utcában és a Balázs Béla utcában egy-egy telken jelenleg is folynak a munkálatok, önkormányzati tulajdonú telkeken szociális bérlakások épülnek.

A közös zöldterület alá van pincézve.

Garay Márton:

Utólag nincs értelme előírni a záportároló kialakítását.



Iványi Gyöngyvér:

A rehabilitáció egyik fontos eleme a tömb közepén külön telken kialakított közös zöldterület. Amikor ezek kialakításra kerültek, a pincék megmaradtak, vagy új, közös mélygarázsok készültek?

Maczák Johanna:

Az a jellemző, hogy új mélygarázsok épültek szolgalmi joggal megközelíthetően.

Iványi Gyöngyvér:

Logikus lenne, hogy ezeken a KZ övezetbe sorolt telkeken meg lehetne csinálni a terepszint alatti záportározót.

Maczák Johanna:

Egyetért. Vannak olyan tömbök, ahol megcsinálható, pl. visszabontott épületek helyén, visszavonható a szolgalmi jog. A teljes rehabilitációs terület építési szabályzatában vizsgálható, de ennél a tömbnél nem megoldható.

Teremy Viktória:

A két érintett épület (Márton u. 8/a és 8/b.) teljesen alapincézett. A pincék rossz állapotban vannak, de egy részük értékes. Az FCSM-mel is van probléma, ők is minden alkalommal felhívják a figyelmet a csapadékvíz helyben tartására, de a KZ övezetek külön telkek, ezért azok nem jelentenek megoldást a telken belül való elhelyezésre.

Ebben a tömbben egy óriási épület van a tömb közepén, ami már eleve túlépített, a mélygarázs még nagyobb, a szomszédos telkek alá is átlóg. Vannak olyan esetek, ahol bontással megoldható, de ennél a két épületnél a pince miatt kérdéses.

A szakági tervezők szerint az a jó megoldás, ha a rehabilitációs terület teljes szabályzatának felülvizsgálatánál kerülnek be a csapadékvíz kezelésére vonatkozó szabályok, így a fejlesztők tudnak számolni ezzel.

Garay Márton elfogadja a válaszokat.**Iványi Gyöngyvér:**

Ismerteti a saját észrevételeit a tervszellettel kapcsolatban.

Az egyik észrevétel a Lenhossék u. 15-re vonatkozik. Az egyébként alapos vizsgálati és alátámasztó anyagból hiányolta annak bemutatását, hogy az üres telekre érvényes építési engedély van.

Az ÉTDR nyilvános felülete szerint 2017. március 30-án érvényessé vált, és az építéshatósággal egyeztetve az is kiderült, hogy mivel az építési naplót 2021. márciusában megnyitották, az engedély még 6 évig is érvényes.

A paramétereket az egész övezetre csökkentik, tehát erre a telekre is vonatkozik. Ha az építési engedély nem lenne érvényes, akkor a tulajdonos kártalanítási igényel léphetne fel.

Ezt az önkormányzatnak tudnia kell ahhoz, hogy dönthessen a módosításról.

Ezzel együtt, mivel az építési engedélyt már megkapta a beruházó, a paramétercsökkentés ellenére megépülhet az épület.

A másik észrevétel, hogy az alátámasztó munkarészben jó lenne, ha szerepelne egy tömegvázlat, vagy beépítési terv. A szintterületi mutató nagy mértékben csökken, egy tömegmodell jól tudná érzékelteni a különbséget.

A rendelettervezettel kapcsolatban két észrevétele van, az egyik, hogy a pb) pont kétszer szerepel a módosító rendeletben, a másik egy kérdés, hogy a bevezető részben a pontozott rész mire vonatkozik?

Teremy Viktória:

Azért van kipontozva a véleményező listája, mert nem tudták, hogy fel kell-e sorolni a véleményezőket,



vagy elég, ha az újR. mellékletére hivatkoznak.

Iványi Gyöngyvér:

Elég az újR. mellékletére hivatkozni.

Teremy Viktória:

Az újR. nem írja elő, hogy hány nap után léptethető hatályba a módosítás, erre van valamilyen előírás?

Iványi Gyöngyvér:

Nincs előírás, de javasolt, hogy legyen felkészülési idő.

Teremy Viktória:

Az alátámasztó munkarészt kiegészítik a foghíjtelekre vonatkozó információkkal.

A tömegvázlat azért bonyolult, mert a jelenleg hatályos előírások sok különböző helyzetre különböző paramétereket tartalmaznak, más méretű épület építhető, ha újonnan épül, és más paraméterek vonatkoznak a bővítésre. Sok variációt kellene modellezni.

Iványi Gyöngyvér:

A legnagyobb épületet és a módosításai csökkentett paraméterek szerint megépíthető épületet kellene összehasonlítani.

Maczák Johanna:

A jelenlegi tervek szerint a két érintett épület esetében az utcai traktusok lesznek megtartva, valószínűleg a 3,0 szintterületi mutatót sem fogják kihasználni. A tömb nagy részének átépülése befejeződött, ez a sarok, a foghíj és egy telek van még, ami nem kialakult.

Iványi Gyöngyvér:

Csak azzal kell foglalkozni, ami problémás lehet.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet jóváhagyandó részével kapcsolatban jogszabályon alapuló észrevétel nem maradt fenn.

A jelenlévők a tervezettel kapcsolatban további észrevételeit nem tesznek, a Trk. előírásainak figyelembevételével az egyeztető tárgyalást lezárja.

Az elkészült kiegészített anyag megküldését követően adható záró szakmai vélemény.

a jegyzőkönyv hiteles:


.....
Teremy Viktória

BFVT Kft.


.....

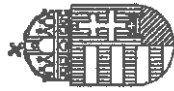
Németh Adrienn
Budapest Főváros
Önkormányzata

A jegyzőkönyvet készítette:

Váncza Dominika Livia
főépítészeti szakügyintéző

Melléklet:



- 1 pld. meghívó
- jelenléti ív
- hangfelvétel



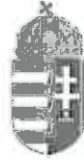
BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS
JELENLÉTI ÍV

A tárgyalás helye:	Budapest Főváros Kormányhivatala 1139 Budapest Teve u. 1/A-C. VIII. emeleti Konferenciaterem		
A tárgyalás ideje:	2023. július 18. 10 óra		
A tárgyalás témája:	Budapest IX. kerület 29. tömbre vonatkozó KÉSZ módosítás – egyszerűsített eljárás		
Iványi Gyöngyvér Állami Főépítész	Iványi Gyöngyvér@bfkh.gov.hu		
Meghívottak	E-mail	Aláírás	Írásos véleményt küldött
Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékkezelési Főosztály	zoldhatosag@pest.gov.hu		
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága	dinpi@dinpi.hu		
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	fki.hatosag@katved.gov.hu		
Országos Vízügyi Főigazgatóság	ovf@ovf.hu		
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	titkarsag@kdvvizig.hu		

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság		fki.ugyfelszolgalat@katved.gov.hu		
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály		titkarsag@nfo.bfkh.gov.hu		
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály		kozlekedesifoo@bfkh.gov.hu		x
Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedésért Felelős Államtitkárság		info@ekrn.gov.hu		
Építési és Közlekedési Minisztérium, Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály		lfhf@tim.gov.hu		
Honvédelmi Minisztérium Allami Légügyi Főosztály		hm.alf@hm.gov.hu;		
Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály		ut-buda@bfkh.gov.hu		
Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály		oroksegedelem@bfkh.gov.hu		x
Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály		nto@pest.gov.hu		
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály		foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu		x
Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály		erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu		
Nemzeti Földügyi Központ		nfk@nfk.gov.hu		
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály		hm.hf@hm.gov.hu		x

Budapesti Rendőr-főkapitányság		budapest@budapest.police.hu		x
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály		sztfh@sztfh.hu		
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság		info@nmhh.hu		x
Országos Atomenergia Hivatal		haea@haea.gov.hu		
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály		titkarsag@info.bfkh.gov.hu		
Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács		munkaszervezet@baft.hu		
Pest Vármegye Önkormányzata Pányi Zsuzsanna főépítész		panyiz@pestmegye.hu		
Budapest Főváros Önkormányzata Karácsony Gergely főpolgármester		fopolgarmester@budapest.hu		x
Budapest Főváros Önkormányzata Városepítési Főosztály Erő Zoltán főépítész	GABRY MÁRTON	Ero.Zoltan@budapest.hu garay_warten@b.dapest.hu		
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala, Baranyi Krisztina polgármester		polgarmester@ferencvaros.hu		x
Budapest Főváros V. kerület Belváros-Lipótváros Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala, Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester		szentgyorgyvolygi.peter@belvaros-lipotvaros.hu		

J.n. mell.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Baranyi Krisztina
Polgármester Asszony
részére

Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktatószám: **BP/1701/00290-27/2023**
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia
Telefon: 06-1/485-6916
E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest IX. kerület 29. tömbre vonatkozó
KÉSZ módosítás – egyszerűsített eljárás
Egyszerűsített eljárás – záró vélemény
Hív. szám: E-TÉR azonosító: 8974
Melléklet: Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Budapest IX. kerület Középső Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzatának a Balázs Béla utca – Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca által határolt területre való módosítása tervezetéről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2023. július 7-én kezdeményezte az újR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását Budapest IX. kerület Középső Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzatának a Balázs Béla utca – Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca által határolt területre való módosítására vonatkozóan.

Az E-TÉR felületre az újR. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre került a záró véleményezési szakasz dokumentációja.

BP/1701/00290-6/2023 iktatószámú levelemben az E-TÉR rendszeren keresztül 2023. július 13-án hiánypótlási felhívást adtam ki a módosítást megalapozó Képviselő-testületi döntésre, valamint a véleményezési szakaszt lezáró döntésre vonatkozóan.

A hiánypótlást Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata 2023. július 13-án teljesítette.

Az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek az újR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek nem adóttak, ezért elektronikus levélben.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján az újR. 11. melléklet szerinti szervezet és fővárosi településtervezés esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban az újR. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott.

Az egyeztetés folyamán érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 272/2023. (VI.22.) sz. határozatában döntött.

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, újR. 64.§ előírásait vettem figyelembe:

„(6) Azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely

a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,

b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy

c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,

az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

A 2023. július 18-án megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult.

Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

A tárgyaláson elhangzottak szerint javított végleges dokumentáció az egyeztető tárgyalást követően 2023. július 24-én megküldésre került, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek nem adóttak, ezért elektronikus levélben.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése az újR. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően az újR. 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat újR. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről, és az újR. 73. § (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról, illetve az elérhetővé tételről a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi
Gyöngyvér

Digitálisan aláírta:
Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2023.07.25
12:15:05 +02'00'

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár

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 Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 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 rögzített államigazgatási szervek, valamint Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (III. 28.) önkormányzati rendelete alapján az érintett partnerek 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 24-26. sz. és a Márton utca 8. sz. alatti épület belső szárnyainak bontása esetén 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 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.

Budapest 2023.

Baloghné dr. Nagy Edit

jegyző

Baranyi Krisztina

polgármester

Általános indokolás

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 városklimatológiai és fenntarthatósággal kapcsolatos szempontok érvényesítése érdekében történő módosításról döntött. A fenntartható, élhető, városklimatológia szempontoknak megfelelő Középső-Ferencváros megteremtéséhez a 9/2022. (I.27.) sz. határozattal elfogadott Ferencváros Klímastratégiában megfogalmazott célkitűzések Kerületi Építési Szabályzatba való integrálása szükséges. Ennek érdekében 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 jelenleg megengedett 5,5 általános szintterületi mutató 3,0 értékre csökkentése javasolt. Az általános szintterületi mutató csökkentése azon telkeket érinti, melyek jelenleg még nem csatlakoznak homlokzattal a tömbben kijelölt közös zöldfelülethez.

Részletes indokolás

1. §-hoz:

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 módosítás tárgya a 29-es tömböt érinti, így a célkitűzések kezelése ezen léptékben érvényesíthető.

2. §-hoz:

(1) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (190/2021. (IV. 21.) Korm. rendelettel történt) módosítása miatti, magasabb rendű jogszabályi harmonizáció.
(2) A KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet szerinti 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 jelenleg megengedett 5,5 általános szintterületi mutató 3,0 értékre csökkentése javasolt.

3. §-hoz:

A KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet szerinti 29-es tömb területén, az építési jogot a telekre rögzített érték határozta meg, így a jogszabályi egyértelműség és a stabilitás a már nem aktuális értékek hatályon kívül helyezésével biztosítható.

4. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezés.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

1. Társadalmi hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának társadalomra gyakorolt közvetlen hatásai nincsenek, az érték őrző beruházás lehetőségének biztosítása azonban számottevő közvetett pozitív hatást generál.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti hatások

A fenntartható, élhető, városklimatológia szempontoknak megfelelő Középső-Ferencváros megteremtéséhez a 9/2022. (I.27.) sz. határozattal elfogadott Ferencváros Klímastratégiában megfogalmazott célkitűzések KÉSZ-be való integrálása szükséges. Ennek érdekében 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 jelenleg megengedett 5,5 általános szintterületi mutató 3,0 értékre csökkentése javasolt. A módosítás következménye az épületmagasság, párkány- és gerincmagasság csökkenése.

4. Egészségügyi követelmények, következmények

A rendeletben foglaltak a fenntartható, élhető, városklimatológia szempontoknak megfelelő Középső-Ferencváros megteremtését, a 9/2022. (I.27.) sz. határozattal elfogadott Ferencváros Klímastratégiában megfogalmazott célkitűzések KÉSZ-be való integrálását segítik elő.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása többletfeladatot nem jelentenek.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendeletben foglaltak a fenntartható, élhető, városklimatológia szempontoknak megfelelő Középső-Ferencváros megteremtését, a 9/2022. (I.27.) sz. határozattal elfogadott Ferencváros Klímastratégiában megfogalmazott célkitűzések KÉSZ-be való integrálását segítik elő.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

J.n. mell



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

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA
A IX. KERÜLET, MÁRTON UTCA 8. SZ. (37755 HRSZ.-Ú) INGATLAN
VONATKOZÁSÁBAN**

**I. ÜTEM
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**






Budapest 2023. május

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA
A IX. KERÜLET, MÁRTON UTCA 8. SZ. (37755 HRSZ.-Ú) INGATLAN
VONATKOZÁSÁBAN**

**I. ÜTEM
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

Településrendezés:

András István
TT, É/1 01-0525
Balla Mariann
TT, É 01-4620
Tóth Péter
É/1 01-0422
Hugauf Marcell
Rónyai Fanni


.....

.....

.....

.....

.....

Ügyvezető:

Albrecht Ute

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

Tartalom

Bevezető.....	4
I. A településkép védelméről szóló Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII.22) önkormányzati rendeletének 3. sz. melléklete szerinti kerületi értékvizsgálat.....	5
I.1. Helyszín megnevezése	5
I.2. Tömbszám, cím	5
I.3. Az ingatlan megjelölése a helyrajzi szám(ok) felsorolásával és helyszínrajzi ábrázolásával:.....	5
I.4. Az épületegyüttes jellemzői.....	6
I.4.1. Megnevezése.....	6
I.4.2. Fajtája	6
I.4.3. Típusa	6
I.4.4. Stílusa	6
I.4.5. Jellemző datálása.....	6
I.4.6. Eszmei értékei és jelentősége, szöveges leírása, rövid összefoglaló ismertetése.....	6
I.5. Épületek történeti értékei.....	7
I.5.1. Homlokzatképzés és a díszítmények	7
I.5.2. Belső téralakítás és térelhatárolás	7
I.5.3. Beépített történeti berendezések.....	8
I.5.4. Történeti épületgépészeti, épületvillamosági berendezések anyagaira vonatkozó összefoglaló ismertetés.....	8
I.5.5. Szerkezetei kialakítására vonatkozó összefoglaló ismertetés.....	8
I.6. Fotódokumentáció.....	9
I.6.1. Márton utca 8/a. számú épület fotói és tervrajzai.....	10
I.6.2. Márton utca 8/b. számú épület fotói és tervrajzai.....	14
II. A településkép védelméről szóló Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII.22) önkormányzati rendeletének módosítási javaslata.....	17

Bevezető

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata a Budapest, IX. kerület Márton u. 8. sz. alatti 37755 hrsz.-ú alatti ingatlan felújítás előtt áll.

A kerületi Képviselő-testület 15/2022. (I.27.) sz. határozata szerint, a fejlesztés megkezdése előtt a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) rendeletét (továbbiakban: TKR) módosítani szükséges annak érdekében, hogy a rendelet 2. sz. mellékletéből törlésre kerüljön a KÉSZ 29-es tömbben elhelyezkedő eklektikus lakóház-együttes utcai homlokzatainak kerületi védettsége.

A TKR módosításának, a védettség visszavonásának előfeltétele a rendelet 3. sz. melléklet szerinti kerületi értékvizsgálat elvégzése. Az értékvizsgálatot a TKR „a kerületi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai”-ról szóló 8.§ rendelkezésének megfelelően, a 3. melléklet szerinti tartalommal kell elkészíteni. Jelen értékvizsgálat e követelmények szerint, az előírt tartalommal készül a Márton utcai ingatlanra vonatkozóan.

A 37755 hrsz.-ú ingatlan jelenleg két, korábban különálló telket egyesít magába. Az telkek egykor külön-külön épültek be, így az épületek a telekösszevonás révén kialakult 1110 m² nagyságú telken állva, jelenleg épületegyüttest alkotnak. A két épület a 8/a. és 8/b. házsámok alatt van nyilvántartva.

Az ingatlan a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat tulajdona. Az elmúlt évtizedekben az önkormányzatnak nem volt forrása az épületek felújítására, így állaguk mára erősen leromlott, részben romosak. Az épületeket kiürítették, lezártan, üresen állnak.

Az épületek kimagasló építészeti értéket nem hordoznak, de építési korszakuk jellegzetes termékei, így a múltra utaló kedvező utcaképi szerepük miatt homlokzataik helyi védelmet kaptak.

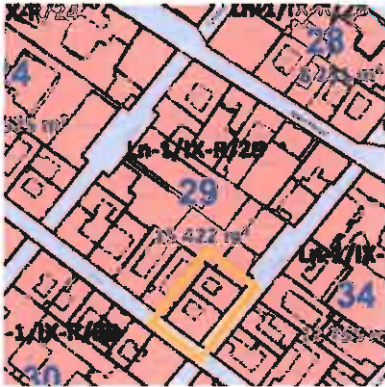
A két épület tervezője ismeretlen, az eredeti tervek sem állnak rendelkezésre. Jelen dokumentáció illusztrálásához az Sz.S. Építész Kft. által az ingatlan fejlesztéséhez készített kiviteli tervdokumentáció rajzai kerültek felhasználásra.

I. A településkép védelméről szóló Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII.22) önkormányzati rendeletének 3. sz. melléklete szerinti kerületi értékvizsgálat

I.1. Helyszín megnevezése

A vizsgált ingatlan Középső-Ferencváros Rehabilitációs Területén, a Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca – Balázs Béla utca által határolt tömbben helyezkedik el.

I.2. Tömbszám, cím



A terület elhelyezkedése a KÉSZ 29. számú tömbjében

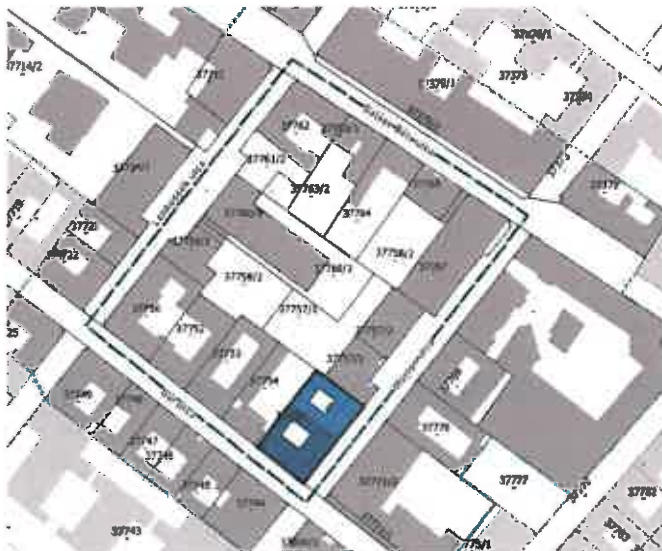
I.3. Az ingatlan megjelölése a helyrajzi szám(ok) felsorolásával és helyszínrajzi ábrázolásával:

Cím:

Budapest, IX. ker. Márton utca 8/a. és 8/b.

Helyrajzi szám:

37755



■ Márton utca 8/a – hrsz: 37755
■ Márton utca 8/b – hrsz: 37755



I.4. Az épületegyüttes jellemzői

I.4.1. Megnevezése

Középső-Ferencváros Történeti városrészek Rehabilitációs területén található a Márton utca és a Gát utca találkozásánál álló P+Fsz+2 szintes saroképület (8/a. szám alatti) és a szomszédos, szintén P+Fsz+2 szintes épület (8/b. szám alatti). Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 35/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelete, 2.sz. melléklete szerint az épületekre vonatkozó védelem fajtája: **kerületi rendeletben védett homlokzat**.

I.4.2. Fajtája

Az épületek többlakásos lakóépületekként épültek. A 8/a. szám alatt álló épület 30 lakást és két utcáról megközelíthető helyiségcsoportot tartalmazott, míg a 8/b. épület 21 lakást. A 8/b. szám alatti épületnek utcáról megközelíthető helyisége nem volt.

I.4.3. Tipusa

Mindkét épület zártudvaros, függőfolyosós kialakítású.

I.4.4. Stílusa

Az épületek homlokzatai visszafogott, letisztult eklektikus stílusban kerültek megfogalmazásra. Mindkettő reneszánsz vakolatelémekkel díszített, a saroképület homlokzatának kiképzése valamennyivel gazdagabb.

I.4.5. Jellemző datálása

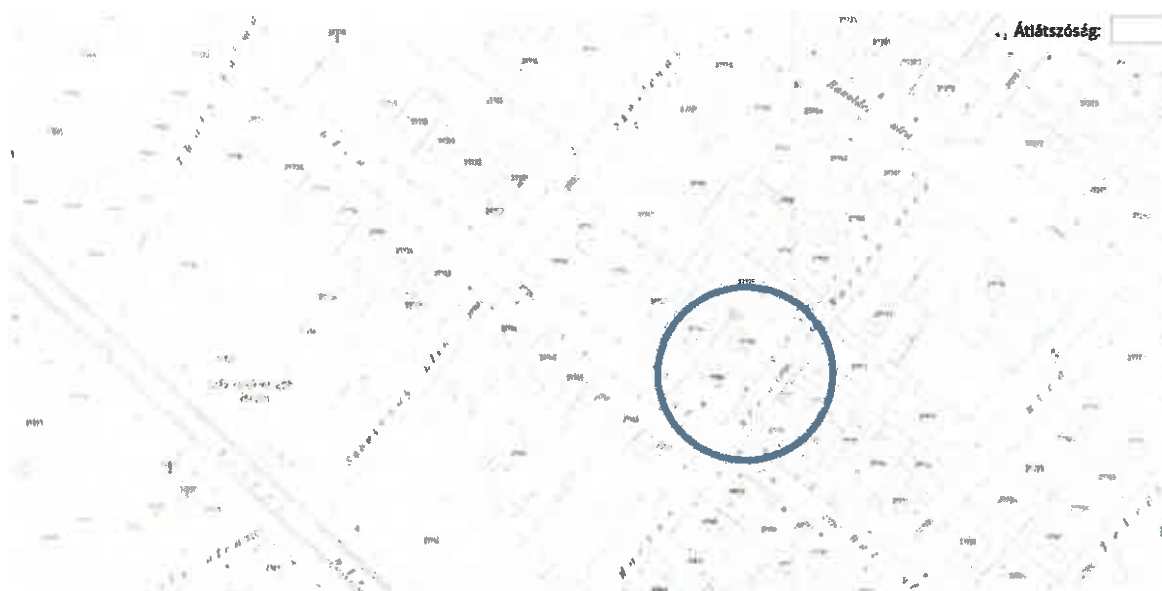
A Márton utca 8/a. szám alatti épület 1892-ben, a Márton utca 8/b. szám alatti épület pedig 1895-ben épült.

I.4.6. Eszmei értékei és jelentősége, szöveges leírása, rövid összefoglaló ismertetése

Az eredetileg két külön telekre, zártorú beépítési mód szerint megépült, zártudvaros kialakítású épületek a környéken máig megmaradt számos hasonló – köztük sok felújított –épülettel együtt, markáns meghatározó elemei az utcának és a kerületrésznek. Az épületek a XIX. században beépülő városrész jellegzetes épülettípusát képviselik.



Budapest belterületének és a külterület egy részének várostérképe (részlet) 1903



Budapest 1918-1946 kataszteri térképsorozat (részlet)

I.5. Épületek történeti értékei

I.5.1. Homlokzatképzés és a díszítmények

Mindkét épület homlokzata a korai historizmus stílusa szerint, olasz reneszánsz elemekkel díszített. Egységes ritmussal kiosztott nyílások tagolják az utcai homlokzatokat. A saroképület homlokzatai hét és hat tengelyesek, a Márton utca 8/b szám alatti épület homlokzata hét tengelyes.

A földszinti falazati sávot és az emeleti sarkokat vakolatból képzett kváderezés díszíti. Az ablakokat ugyancsak vakolatból készült keretek és könyöklők övezik, a keretek felett kevés díszítés található.

A földszinten is ablaksor található, a lakóépületek bejárata az egyedüli, járdavonalig leérő homlokzati nyílás. Utcáról nyíló üzletbejárat nem található a homlokzaton. A Gát utca és Márton utca sarkán kialakított saroklizalit ad hangsúlyt a visszafogott, eklektikus F+2 szint magas homlokzatfelületnek. A földszinti homlokzatok teljes magasságában kváderkő mintázatú vakolatfelület fut végig. A 8/a. számú épület bejárata földszinti középrizalittal is rendelkezik. A 8/b. számú épület bejárata a földszinti ablakokkal megegyező kialakítású. Az első emeleti nyílások egységes vakolt keretezéssel rendelkeznek, felettük szögletes és íves timpanonok váltják egymást. A 8/a. számú épületen a második emeleti ablaksor felett a vízszintes vakolt homlokzatsíkból markánsan kiálló áthidalódísz és a vakolt ablakkeretbe foglalt középdísz váltogatja egymást. A 8/b. számú épület második emeleti ablaksora csak egyszerű vakolt párkánydíszsel rendelkezik. Az épületek tetőpárkánya túlnyúlik a homlokzati síkon, követi a saroklizalit vonalát.

I.5.2. Belső téralakítás és térelhatárolás

Az épületek zárt, belsőudvaros kialakításúak, az utcára és a belső zárt udvarra nyíló lakásokkal. Egyértelmű, hogy lakóházként épültek, a földszintek utca felőli oldalain üzletek számára nem terveztek, illetve építettek helyiségeket.

Az épületek szűk belsőudvaros elrendezése, a körfolyosóra tájolt lakások nem felelnek meg a mai kor lakhatási igényeinek – az elfogadható átszellőzési és benapozási feltételeknek.

Mindkét épület lépcsőháza az utcai szárnyban található, építészeti kialakításuk egyszerű. A lépcsőházakban a lakatos szerkezetű korlátok, a 8/b. számú épületben a vörös márvány lépcsőfokok még ép elemei értéket képviselnek.

A 8/a. számú épület belső udvarának mérete ~15x8m, a 8/b. számú épületé pedig ~10x8m. Az udvari homlokzatok dísztelenek. A függőfolyosók állapota rossz. Az épületek felmenő falszerkezetei téglából készültek. A 8/a sz.-ú épületben az emeletközökben poroszsüveg födém, a 8/b épületben a vizes helyiségek alatt acélgerendás poroszsüveg födém téglaboltívekkel, míg a szobák alatt acélgerendákra merőleges rövid csapos fagerenda födém található. Az épületek körben alapincézettek. A pincehelyiségek dongaboltozattal, valamint poroszsüveg födémmel fedettek. Az utcai épülettömegeket hagyományos kötőgerendás, aszimmetrikus háromállószerű kialakítású nyeregteretők, az udvari szárnyakat félnyeregteretők fedik.

1.5.3. Beépített történeti berendezések

Az épületekben alig található történeti berendezés. Értéket képviselnek a Márton utcai épület vörös márványból faragott lépcsőelemei, valamint a lépcső és a függőfolyosók eredeti, áttört, indadisztes mintájú kovácsoltvas korlátjai.



A 8/a. számú épület lépcsőkorlátja



A 8/b. számú épület márvány lépcsőfokai

1.5.4. Történeti épületgépészeti, épületvillamossági berendezések anyagaira vonatkozó összefoglaló ismertetés

Az épületekben nagyobb mértékű átalakítást a villany-, víz-, majd a gázszolgáltatás bevezetése jelentett, részben ezek nyomai láthatóak az udvari falakon. Az épületgépészeti, épületvillamossági berendezések az idők folyamán kicserélődtek, mai állapotuk leromlott, nem képviselnek értéket.

1.5.5. Szerkezeti kialakítására vonatkozó összefoglaló ismertetés

Az épületek a történeti zártosrú beépítésű, belsőudvaros elrendezésű városszövet részét képezik.

Mindkét épület körbeépített zártudvarú, alápincézett. Az épületek utcai szárnyai két traktusos kialakításúak, az udvari szárnyak egy-egy traktus mélységűek.

Az épületek szerkezete megegyezik az építésük korában épült lakóházak legtöbbjének a megoldásaival és kivitelezésével.

Az épületek sávalapozású téglafalakon állnak, felfelé emeletenként szűkülő keresztmetszetű homlokzati falakkal. A pince részben donga-, részben csehsüveg téglaboltozatú. Az utcával párhuzamos gerincű sima kialakítású nyeregtetők, mintegy 30 fokos szögű lejtéssel készültek.

I.6. Fotódokumentáció

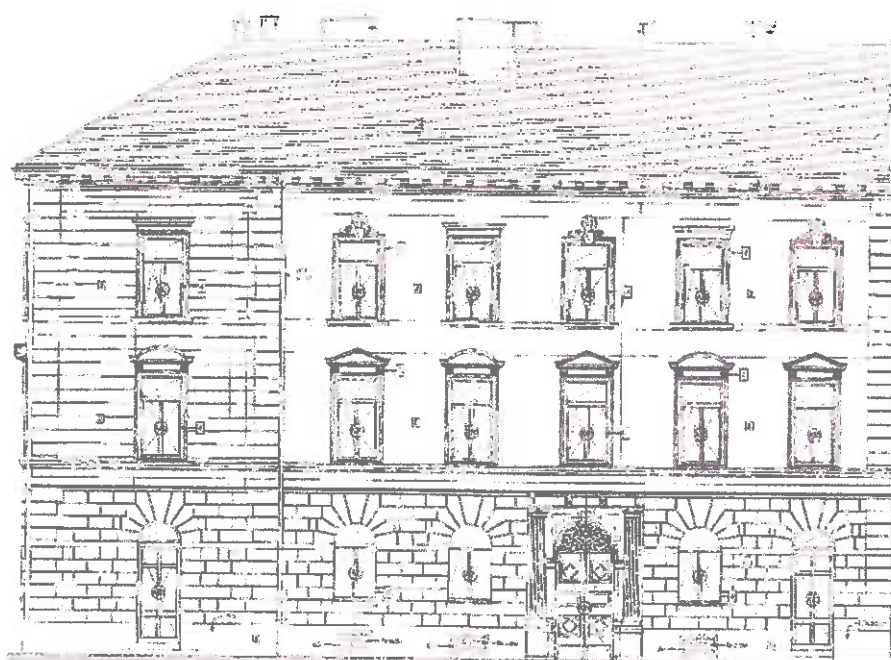


Márton utca 8/a és 8/b épület a Google maps térképen (2023)

I.6.1. Márton utca 8/a. számú épület fotói és tervrajzai

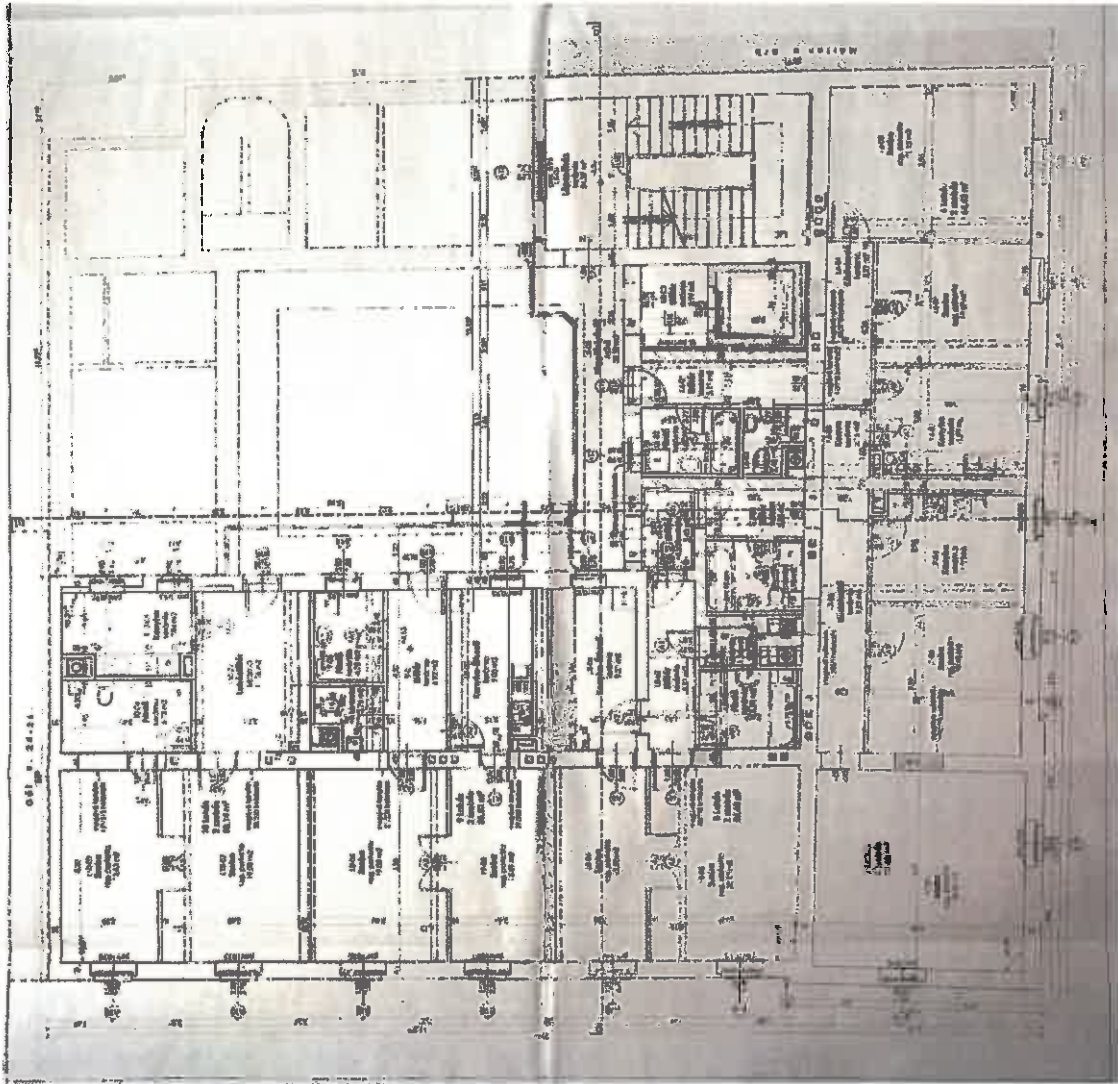


Gát utca – Márton utca sarok – sarokrízalitos homlokzatképzés



Márton utcai homlokzati rajz (forrás: SZ.S.Építész Kft. - tender tervdokumentáció)

Márton utcai homlokzati rajz (forrás: SZ.S.Építész Kft. - tender tervdokumentáció)



1. emelet-korábban tervezett átalakítás alaprajza (forrás: SZ.S.Építész Kft. - tender tervdokumentáció)



Kapu



Kapualj



Beiső udvar

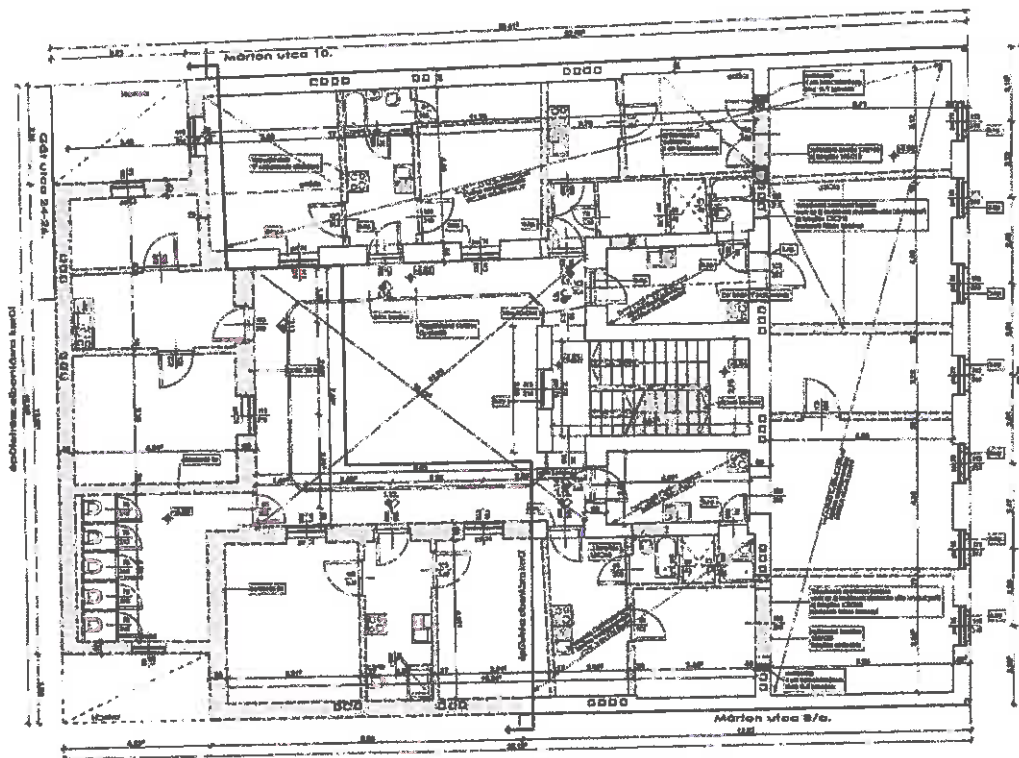


Pincerészlet

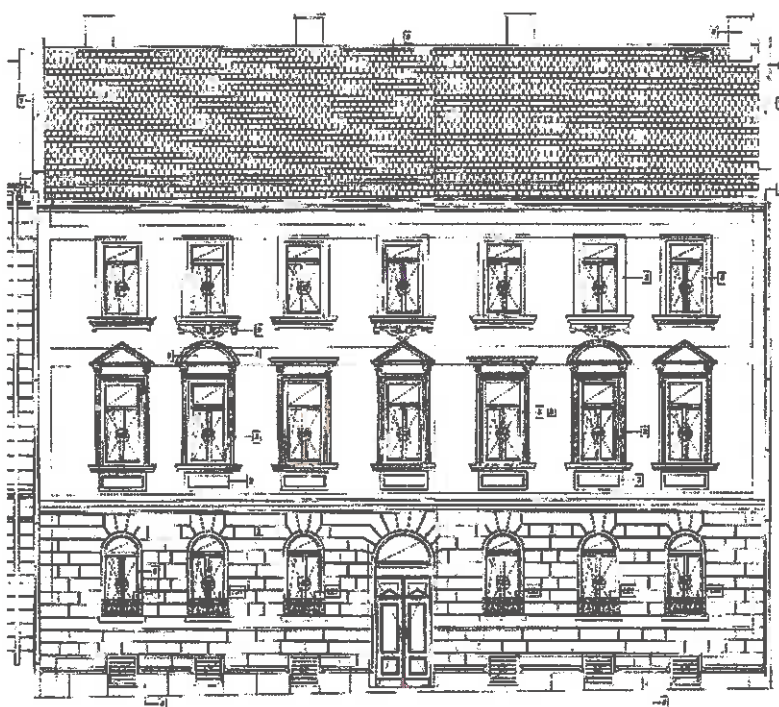


Pince – donga és paroszsüveg boltozat

I.6.2. Márton utca 8/b. számú épület fotói és tervrajzai



1. emeleti alaprajz az épület részleges bontási dokumentációjából (forrás: Sz.S. Építész Kft. tender tervdokumentáció)



Márton utcai homlokzati rajz (forrás: Sz.S. Építész Kft. - tender tervdokumentáció)



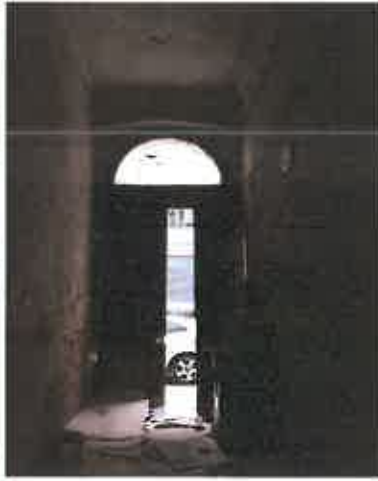
Márton utcai homlokzat



Márton utcai homlokzat - részletek



Lépcsőházi részlet



Kapualj



Belső udvar

II. A településkép védelméről szóló Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII.22) önkormányzati rendeletének módosítási javaslata

A kor szellemének és építészeti kultúrájának megfelelően létrejött vizsgált épületek számos társukkal együtt alakították ki a város meghatározó, nagy kiterjedésű historikus városszövetét, ebben fontos volt szerepük. A két épület önmagában sohasem tartozott az igényesebbek közé, nyilván a létrejöttüket meghatározó adottságok – a központtól távolabbi elhelyezkedésük, a kedvezőtlenebb gazdasági és egyéb feltételek – okán. A két épület így szerényebb színvonalat és minőséget képvisel, önmagában egyikük sem hordoz kimagasló építészeti értéket. Az utcai homlokzatok az egységes utcakép karakterének kialakításában betöltött szerepük miatt azonban helyi védettséget kaptak.

Belátható, hogy a jelenlegi elhanyagolt, helyenként romos állapotuk miatt, a csak aránytalanul nagy költséggel megmenthető, felújítható épületek szerkezeteinek bontási igénye merült fel, ezért született a homlokzatok helyi védettségének megszüntetését kezdeményező kerületi határozat is. E döntésnek megfelelően a TKR módosítása során a 2. melléklet alábbi két sora törlésre kerül:

tömb	hrsz	utca	h.szám	megnevezés, leírás	védelem fajtája
29	37755	Márton utca Gát utca	08/a 28	eklektikus lakóház	védelem fajtája
29	37756	Márton utca	08/b	eklektikus lakóház	védelem fajtája

A törléssel egyidejűleg, az utcakép jellegének megőrzése érdekében javasolt a TKR 23. § (2) bekezdésének kiegészítése az alábbiakkal:

- A 37755 hrsz-ú ingatlanon található épületek közül a Gát utcai homlokzattal is rendelkező saroképület homlokzatai örökségvédelmi szempontoknak megfelelően szakszerűen felújítandók vagy újraépítendők.
- Az újraépítésre akkor kerülhet sor, ha az eredeti utcai homlokzatról készült – műemléki szakértői jogosultsággal rendelkező építész-mérnök által készített felmérési rajzot, valamint a homlokzati díszek és nyílászárók vonatkozásában, anyagában megőrzött mintadarabokat tartalmazó – dokumentációt a főépítész jóváhagyja.
- Az utcai homlokzati architektúráját – a tetőszerkezet kivételével – a főépítész által jóváhagyott dokumentáció alapján, eredeti megjelenésével azonos módon kell újraépíteni.

A módosítás eredményeként múltunk újabb épített elemei tűnhetnek el és csak remélni lehet, hogy pótlásuk elfogadható színvonalú épületekkel történik meg, ezért a homlokzatok védettségének megszüntetése ellenére az utcaképi szempontból jelentősebb szerepet betöltő, több irányból is jobban látható saroképület homlokzatait szakszerűen fel kell újítani vagy újra kell építeni az örökségvédelmi szempontoknak megfelelően. Mérlegelésre érdemes továbbá a jelenleg 8/b. számú épület homlokzatának megtartása és integrálása is az új fejlesztésbe. Így megőrizhető lenne a tömb sarkán a ma is impozáns utcaképi látvány, amely emlékeztet a terület első nagy fejlődési korszakára. A megőrzött homlokzatok emelnék a beruházás presztízsét, továbbá erősítenék az utca karakterét, amely számos környező – felújított régi és új épületet egymás mellett felsorakoztató – utcához hasonlóan markánsabb identitást nyerne.

IX. KERÜLETI TKR MÓDOSÍTÁS

Államigazgatási szervek munkaközi észrevételei/véleményei és válaszok

1. Iványi Gyöngyvér állami főépítész

Iktatószám: BP/1701/00289-2/2023 Publikus E-TÉR azonosító: 8193

Ssz.	VÉLEMÉNY	VÁLASZ
	2. A megküldött dokumentációval kapcsolatos szakmai véleményem és észrevételeim:	-
2.1	A módosító rendelet bevezető részét kérem kiegészíteni a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: IRM rendelet) 52.§ (3) bekezdés és 58.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint a véleményezés tényével.	Elfogadásra javasolt. A rendelettervezet kiegészítésre kerül az észrevétel alapján.
2.2	A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (1) bekezdése alapján a jogszabály tervezetéhez indokolást kell csatolni, kérem ennek pótlását.	Elfogadásra javasolt. A jogszabály tervezetéhez indoklás kerül csatolásra.
	3. A rendelet készítésével kapcsolatban az alábbiakra hívom fel a szíves figyelmét:	-
3.1	A Tktv. 3.§ (1) bekezdése alapján a településképi rendelet a település teljes közigazgatási területére, részterületére vagy a - településszerkezet, táji környezet, településkaracter vagy egyéb helyi adottság miatt - településképi szempontból meghatározó területekre, az építési tevékenységgel érintett építmények - ideértve a sajátos építményfajtaakat is - településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára, az Étv. szerinti helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére, továbbá a reklámok, reklámhordozók, cégek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat, melynek részletes tartalmi kereteit az ÚJR. tartalmazza. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, valamint a tervezetnek a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban kell lennie. A településképi rendelet a helyi építési szabályzatban meghatározható helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhat. Felhívom szíves figyelmét továbbá, hogy az ÚJR. 70.§ előírása szerint az állami főépítész egy alkalommal véleményezi a tervezetet, viszont ha az elfogadott rendeletben jogszabályi ütközést észlel, a ÚJR. 73.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján haladéktalanul kezdeményeznie kell a törvényességi felülvizelési eljárást.	Döntést nem igényel.

2. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság – Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/12379-2/2023. Hiv. szám: II/1530-2/2022

Ssz.	VÉLEMÉNY	VÁLASZ
1	A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros településképi rendeletének módosításához kapcsolódó rendelet-tervezetet megvizsgálta. A tervezett módosítások – 37755 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában – hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel. Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 70. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.	Döntést nem igényel.

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

**a településkép védelméről szóló
35/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdés a) pontjában és a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. § a) pontja alapján az állami főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 23. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(Az „R” és „M” jelű területegységekre vonatkozó egyedi előírások:)

„f) A 37755 hrsz-ú ingatlanon található épületek közül a Gát utcai homlokzattal is rendelkező saroképület utcai homlokzatai örökségvédelmi szempontoknak megfelelően szakszerűen felújítandók vagy újraépítendőek.

Az újraépítésre akkor kerülhet sor, ha az eredeti utcai homlokzatról készült – műemléki szakértői jogosultsággal rendelkező építészmérnök által készített felmérési rajzot, valamint a homlokzati díszek és nyílászárók vonatkozásában, anyagában megőrzött mintadarabokat tartalmazó – dokumentációt a főépítész jóváhagyja.

Az utcai homlokzat architektúráját – a tetőszerkezet kivételével – a főépítész által jóváhagyott dokumentáció alapján, eredeti megjelenésével azonos módon kell újraépíteni.”

2. §

Hatályát veszti a R. 2. sz. mellékletében foglalt táblázat 29. tömb 37755 és 37756 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó sorai.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023.

Baloghné dr. Nagy Edit
jegyző

Baranyi Krisztina
polgármester

Általános indokolás

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testület 15/2022. (I.27.) sz. határozata alapján folyamatban van a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosítása, mely módosítás célja a Márton utca 8. szám alatt lévő két, egykori lakóház homlokzati védettségének megszüntetése. A két érintett épület szerényebb színvonalat és minőséget képvisel, önmagában egyikük sem hordoz kimagasló építészeti értéket. Ezeken túl, mindkét épület jelenlegi elhanyagolt, helyenként romos. Rossz állapotuk miatt, a csak aránytalanul nagy költséggel megmenthetőek meg, újíthatók fel, ezért az épületek szerkezeteinek bontási igénye merülhet fel. Ennek érdekében vált szükségessé a TKR módosítása.

Részletes indokolás

1. §-hoz:

A homlokzatok védettségének megszüntetése ellenére a Márton utca 8 szám alatti épületek szerkezeti elbontása és a későbbi épületek fejlesztése, átépítése során, a korábbi, telekalakítás előtti Márton utca 8/a esetében kötelező, míg a korábbi, telekalakítás előtti Márton utca 8/b esetén javasolt a korábbi utcaképi arányrendszer és a homlokzati osztások megtartása az egyedi városkarakter és a historizmus jegyeinek megőrzése.

2. §-hoz:

A mellékletből a korábbi, telekalakítás előtti Márton utca 8/a. és a 8/b. szám alatti ingatlanokra vonatkozó védettség törlésre kerül a TKR 2. számú mellékletéből.

3. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezés.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

1. Társadalmi hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának társadalomra gyakorolt közvetlen hatásai nincsenek.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának nincs a környezetre gyakorolt közvetlen hatása.

4. Egészségügyi követelmények, következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi követelményei nincsenek, egészségügyi következményekkel nem jár.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása részére többletfeladatot nem jelentenek.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendeletmódosítás elmaradása az épületek fejlesztésének elmaradását eredményezhetik, amely - az épületek rossz állapota miatt - negatív városképi, klimatikus hatású lehet.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.