



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-168/2024.

ELŐTERJESZTÉS

**A Városfejlesztési Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság
2024. április 16-i ülésére**

**Tárgy: Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzatának
felülvizsgálata – Tanulmányterv bemutatása**

Előterjesztő: Baranyi Krisztina Polgármester

Készítette: Maczák Johanna Főépítész

Előzetesen tárgyalja: -

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Kovács Henriett s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

**A döntéshez egyszerű
minősített**

| |
|----------|
| x |
| |

többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

**igen
nem**

| |
|----------|
| x |
| |

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

| |
|----------|
| x |
|----------|

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

| |
|--|
| |
|--|

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

| |
|--|
| |
|--|

Tisztelt Bizottsági Tagok!

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete 25/2016. (XI.22.) számú rendeletével (a továbbiakban: Rendelet) fogadta el Budapest IX. Kerület Középső-Ferencváros Rehabilitációs területre (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) hatályos kerületi építési szabályzatát (a továbbiakban: KÉSZ). A Rendelet az azóta eltelt időszakban több alkalommal módosításon esett át. Ennek ténye, a hatályos jogszabályi környezetnek való megfeleltetés, a rehabilitáció megkezdése és a KÉSZ elfogadása óta folyamatosan zajló átépítések következtében fellépő jelentős változások, valamint a demográfiai és a lakhatási helyzet változásai időszerűvé tették az Építési Szabályzat felülvizsgálatát, mely felülvizsgálat előkészíti a KÉSZ jövőbeni aktualizálását.

A felülvizsgálatot magában foglaló Tanulmánytervet elkészítő tervező kiválasztására Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata a 7/2013. (XI.20.) számú polgármesteri és jegyzői együttes intézkedés alapján nyílt beszerzési eljárást folytatott le, mely eredményeként a Budapest Főváros Városepítési Tervező Korlátolt Felelősségű Társasággal (a továbbiakban: Tervező) 2023. július 24-én Tervezési Szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötött.

A Szerződésben foglalt, a területre vonatkozó részletes vizsgálati munkarész alapos elvégzése után a javaslati munkarészben a Tervező kettős feladatot fogalmazott meg. Szükség van a jogszabályi környezettel való összhang kialakítására, valamint egy átfogó szakmai felülvizsgálatra a lezajlott átépítések eredményeinek és a még megmaradt fejlesztési potenciál és feladatok figyelembevételével, amely során a klímastratégiában rögzített döntések városrészi vonatkozásai is érvényesíthetők.

Az elmúlt években az országos jogszabályi környezet jelentősen megváltozott. A **jogszabályi környezettel való összhang** kialakítása érdekében szükség van a KÉSZ módosítására. Ezt befolyásoló legfontosabb magasabb rendű jogszabályok a Tervező felülvizsgálata alapján:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény értelmében a jelenleg hatályos, 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei szerint készített KÉSZ módosítására rendelkezésre álló határidő,
- a KÉSZ módosítás következtében az új, 2024. október 1-jén hatályba lépő építészeti törvény rendelkezései szerint az Önkormányzatot esetlegesen terhelő, építési jogok korlátozásából vagy megszűnéséből adódó kártalanítási kötelezettség,
- a városrész területét érintő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt kormányberuházások, melyek megvalósításához a 83/2021. (II.23.) kormányrendelet a kerületi szabályozást felülíró rendelkezéseket állapít meg,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendeletől (a továbbiakban: OTÉK) eltérő rendelkezések szükségességének felülvizsgálata a jogszabályi környezettel való összhang kialakítás érdekében,
- a 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletnek való megfelelés kialakítása,
- a jelenleg hatályos fővárosi rendezési tervekkel való összhang kialakítása.

Az **építési határértékek és az építési övezetekre** vonatkozó előírások felülvizsgálata során a Tervező a következő fő javaslatokat fogalmazta meg:

- a klímavédelmi szempontok érvényesítése érdekében javasolt a határértékeket a kialakult állapotnak megfelelően, a városszerkezeti szempontból kedvező mennyiségű fejlesztési potenciállal és az OTÉK figyelembevételével meghatározni a tömbönkénti szabályozás helyett,
- a különböző építési tevékenységekhez rendelt különböző határértékek átláthatatlanná és túlzóan differenciálttá tették a szabályozást. A határértékek csökkentését és egyértelműsítését legalább olyan mértékben meg kell tenni, hogy a fővárosi rendezési szabályzattal az összhang biztosított legyen.

A **zöldfelületekre, növényállományokra** vonatkozó előírások felülvizsgálata során a Tervező a következő fő javaslatokat fogalmazta meg:

- a klímaturtudatosság elveit szem előtt tartva a zöldfelületi intenzitás, a zöldfelületek ökológiai értékének növelése céljából a hatályosnál szigorúbb előírások javasoltak az alábbiakban: aktív zöldfelületek és a zöldtetőként, tetőkertként, illetve zöldhomlokzatként kialakított felületek tekintetében,
- a szabályozási terven a tömbbelsőben jelölt „Közös használatú zöldfelület önálló telken (KZ)” jelölésű területek, valamint a „Közös használatú zöldfelület telken belül” elemek körét javasolt bővíteni,
- a terület akár hosszabb távon beépítetlenül maradó, jelenleg használaton kívüli telkein átmeneti jelleggel közösségi kert, játszó- és pihenőkert, valamint kutyafuttató elhelyezése javasolt,
- a fák védelme céljából javasolt olyan előírásokat tenni, mely világosan és számszerűen meghatározza a fa felszín alatti életterének azon részét, ahol a faegyed megőrzése érdekében tevékenységek korlátozása szükséges.

A **közterületi zöldfelületekre, közlekedésre és parkolásra** vonatkozó előírások felülvizsgálata során a Tervező a következő fő javaslatokat fogalmazta meg:

- a park jellegű közcélú térként (PJK) szabályozott zsebparkok körének bővítése javasolt,
- a kötelező közterületi fásítás jelölése javasolt azon útszakaszokon, ahol a vizsgálatok szerint a közművezetékek jelenlegi elhelyezkedése lehetővé teszi fasor telepítését, vagy ahol közmű kiváltása gazdaságosan kivitelezhető,
- a hatályos KÉSZ az OTÉK előírásainál jelentősen kisebb számú parkoló létesítését írja elő. Lakás rendeltetés esetében ez átlagosan jelenleg is egy személygépkocsi/lakás alatti értéket jelent. Az elhelyezendő személygépkocsik számának további, érdemi csökkentése a közterületek parkolás alóli tehermentesítésének érdekében nem javasolt,
- kerékpárok kötelező elhelyezésének előírása javasolt.

A **közművekre és csapadékvíz-gazdálkodásra** vonatkozó előírások felülvizsgálatával Tervező a következő fő javaslatokat fogalmazta meg:

- a területben kiépült egyesített rendszerű csatornahálózatok esetében számítani kell arra, hogy csapadékos időben, esetleg a közcsatorna-hálózat átmeneti üzemzavara esetén, a csatornában szállított víz szintje átmenetileg megemelkedik, amely következtében a megemelkedő vízállás kiöntést okozhat. Az adaptív csapadékvíz-gazdálkodás a csapadékvizek lefolyásának szabályozása mellett ösztönzi a csapadékvizek helyben tartását és annak minél nagyobb arányú másodlagos hasznosítását,
- Az ivóvízigény csökkentésére további lehetőséget nyújt – különösen a zöldfelületek öntözése esetében – a fúrt kutak használata.

A Tervező megállapította, hogy a **rehabilitáció** révén, a sajátos helyi jelleg átmentését a régi épületek, vagy azok homlokzatának megőrzése nagymértékben elősegítette, tehát erre a jövőben is törekedni kell oly módon, hogy az értéket hordozó, ezen architektúra elemek korunk releváns és aktuális követelményeinek is megfeleljenek.

A fenti megállapításoknak a Szerződésben foglalt végső munkaszakaszban történő véglegesítését (Dokumentum véglegesítése) megelőzően a felülvizsgálati anyagot magában foglaló Tanulmányterv bemutatásra kerül a Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság ülésén. A felülvizsgálati anyag ismeretében kérem a T. Bizottságot a Tanulmányterv elfogadására.

Budapest, 2024. április 11.

Baranyi Krisztina h.
polgármester
Reiner Roland s.k.
alpolgármester

Melléletek:

1. sz. melléklet: Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzatának felülvizsgálata – Tanulmányterv és mellékletei

Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Városfejlesztési Innovációs és Környezetvédelmi Bizottsága úgy dönt, hogy egyet ért a Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzatának felülvizsgálatát magában foglaló Tanulmányterv tartalmával.

Határidő: 2024. április 16.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester