

KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS REHABILITÁCIÓS TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA – TANULMÁNYTERV

ÖSSZEFOGLALÓ

A MEGHATÁROZÓ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOKRÓL
ÉS SZÜKSÉGES ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEKRŐL



KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS REHABILITÁLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLAT – TANULMÁNYTERV

ÖSSZEFOGLALÓ

A MEGHATÁROZÓ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOKRÓL ÉS SZÜKSÉGES ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEKRŐL

Megbízó

Budapest, IX. kerület Ferencváros Önkormányzata

Megbízott

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Albrecht Ute ügyvezető

Szerzők, közreműködők

Teremy Viktória	településmérnök
Sunkel Diána	településmérnök
Molnár-Túzkő Eszter	településmérnök
Rónyai Fanni	településmérnök
András István	építésmérnök
Tóth Péter	építésmérnök
Niedetzky Andrea	tájépítésmérnök
Bódi-Nagy Anasztázia	tájépítésmérnök
Pető Zoltán	közlekedésmérnök
Orosz István	villamosmérnök, mérnök-közgazdász
Szabó Krisztián	építőmérnök

2024. január

A tanulmányterv célja 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 (KÉSZ) felülvizsgálata, a József körút - Üllői út -Haller utca - Mester utca által határolt területen. A felülvizsgálat célja a KÉSZ jövőbeni módosításának megalapozása.

A vizsgált terület Budapest belvárosának déli részén, a fővárosi zónarendszer belső zónájában helyezkedik el. A nagyvárosias, sűrű beépítésű, jellemzően lakó rendeltetésű területet az 1990-es évek elején megkezdett, a főváros életében egyedülálló városfejlesztési folyamat jellemzi. Az azóta is tartó átépítések jelentős változást eredményeztek mind a rehabilitáció megkezdése, mind a KÉSZ 2016-os elfogadása óta, így a KÉSZ jövőbeni megalapozott és megfelelően alátámasztott módosításához a területen zajló folyamatok és azok hatásainak részletes vizsgálata és értékelése szükséges. A tanulmányterv feladata feltárni a területen történt és jelenleg is zajló átépítési folyamatokat, a demográfiai és a lakhatási helyzet változásait. A tervezési szerződés alapján a tanulmányterv javaslati munkarésében településrendezési módosítási javaslatot kell kidolgozni a városklimatológiai szempontok érvényesítése érdekében, valamint a kerület klímastratégiájában rögzített feladatok megvalósítása érdekében vizsgálni kell Középső-Ferencváros területére vonatkozóan a konkrét településrendezési, szabályozási lehetőségeket. A fenti témakörök mellett szükséges röviden összegezni a jelenlegi magasabbrendű jogszabályi környezetet, amely meghatározza a jövőben tervezett KÉSZ módosítás kereteit. 2023. december 10-én fogadta el az Országgyűlés az új, magyar építészetről szóló törvényt (2023. évi C. törvény), ezért a vonatkozó kormányzati döntések kapcsán a jövőben újbóli változásokra lehet számítani, a tanulmánytervben a javaslati munkarész idején ismert környezet került kivonatolva rögzítésre.

A részletes vizsgálatok és áttekintés alapján a feladat kettős:

- **szükség van a jogszabályi környezettel való összhang kialakítására, és**
- **szükség van egy átfogó szakmai felülvizsgálatra a lezajlott átépítések eredményeinek és a még megmaradt fejlesztési potenciál, feladatok figyelembevételével, amely során a klímastratégiában rögzített döntések városrészi vonatkozásai is érvényesíthetők.**

Aktuális jogszabályi környezet miatti módosítási kötelezettségek

Az Étv. (1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről) 60. § (9) bekezdése alapján „azon településeknek, amelyek a 314/2012. (XI.8.) korm. rendelet (korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. június 30-ig maradhat hatályban.” Ennek megfelelően a kerületi önkormányzatnak az új fővárosi terveszköz elfogadását követően (várhatóan 2025) és 2027. június 30-ig bezáródó időszámban el kell fogadnia új típusú kerületi településtervét. Az Étv. 60.§ (11) bekezdése alapján „a településtervek 2021. július 1-jétől történő készítése, majd az elkészült tervek módosítása során a 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet (új R.) rendelkezéseit kell alkalmazni.” A 2023. évi C. törvény szerint az Étv.-t ütemezetten hatályon kívül helyezik. Az új törvényhez kapcsolódó végrehajtó rendeletek tartalma még nem ismert. **A jelenleg hatályos KÉSZ módosítására 2027. június 30-ig van lehetősége az önkormányzatnak.**

Az 2023. évi C. törvény alapján a településképi követelményeket a településképi rendeletek helyett az építési szabályzatokban kell megállapítani. Ezért a rendelkezés hatályba lépését követően a hatályos KÉSZ és TKR erre vonatkozó rendelkezéseit is felül kell vizsgálni.

Az új építészeti törvény 2024. október 1-én hatályba lépő rendelkezései rögzítik a szabályozó felelősségének elvét és az építésjogi kártalanítás szabályait. Eszerint, ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi **szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik**. A kerületi önkormányzatot az általa elfogadott kerületi építési szabályzat előírása miatt **kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye**.

Amennyiben az új kerületi településterv ütemezésével számolunk, az legkorábban a fővárosi településterv elfogadását követően hagyható jóvá, tehát 2026 január környékén becsülhetően. Ennek megfelelően a 7 éves kártalanítási kötelezettségen belül a 2019 januártól történt változások járhatnak kártalanítási kötelezettséggel (pl. 29-es tömb területe). Ennél korábbi módosítások esetén az ezelőtti változások is. A jelenleg hatályos KÉSZ-t 2016. novemberében fogadta el a Képviselő-testület. Azóta a városrészben több helyen történt telekalakítás és kezdtek meg építési tevékenységet. A javaslati munkarész készítésekor is van több helyen nyitott építési napló, hatályos építési engedély és folyamatban lévő építési tevékenység.

A városrész területét **nemzetgazdasági szempontból kiemelt kormányberuházás is érinti**. A 83/2021. (II.23.) Korm. rendelet a Semmelweis Egyetem, Anatómiai Tömb, Semmelweis Egyetem II. Sz. Patológiai Intézet Nemzeti Orvosi Innovációs Képző Központ építése (37192 hrsz.) és a 98/2017. (IV.27.) Korm. rendelet a Semmelweis Egyetem, Elméleti Orvostudományi Központ, Semmelweis Egyetem Általános Orvostudományi Karának fejlesztési projekt (37414 hrsz.) megvalósításához határoz meg a KÉSZ-től eltérő egyedi rendelkezéseket, amelyeket felülírják a kerületi szabályozást.

A megalapozó munkarész eredményei alapján mindenképpen, mielőbb **szükséges a hatályos fővárosi rendezéstervekkel az összhang kialakítása** a KÉSZ módosításával (Étv. 14/A. § teljesítése érdekében)! A kerületi építési szabályzat nem határozhat meg nagyobb építési lehetőségeket, mint amit a Fővárosi rendezési szabályzat megállapít. A jogszerűtlen állapot felszámolása azonnali intézkedéseket tesz szükségessé a kerületi önkormányzat részéről. Javasolt megvizsgálni a 2018-as módosítás jogszerűségét. A 2018. június 21-i Képviselő-testületi ülésen megtárgyalt módosítási dokumentáció előterjesztése alapján az állami főépítész eljárásban lebonyolított módosítás célja a magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, elírás javítása, építési hely, építési határvonal, vagy építési vonal módosítása, valamint a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történt. A módosítás azonban ezeken túlmenően cserélte az építési határértékeket rögzítő mellékletet és ily módon több tömb területén is megváltoztatta a paramétereket, részletes indokolás, alátámasztás, egyeztetés, társadalmasítás és a Képviselő-testület részletes tájékoztatása nélkül.

Emellett javasolt a hatályos rendeletben lévő hibák javítása, a tartalom aktualizálása. A jogszabályi környezettel való összhang kialakítása érdekében **szükséges az OTÉK-tól eltérő rendelkezések szükségességének felülvizsgálata, valamint a 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletnek való megfelelés kialakítása**.

Módosítási javaslatok

ÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

A terület átépítése az elmúlt évtizedekben gyakorlatilag megtörtént. Néhány, jól lehatárolható telken maradt még jelentős fejlesztési potenciál, a városszerkezeti egység további részei az építési határértékek vonatkozásában kialakulhatnak tekinthetők, ezzel szemben a hatályos építési jogok jelentős fejlesztési potenciált biztosítanak továbbra is a területen. Az OTÉK 7. § (2) bekezdése szerint „*az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.*” **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 „kialakult” határértéktől eltérőt akkor szükséges megállapítani, ha

- a telken van még fejlesztési, átépítési potenciál,
- folyamatban van építési tevékenység és annak előkészítése (meglévő építési engedély, nyitott építési naptár),
- a szabályozási tervlap telekalakítást irányoz elő, amely miatt a határértékeket a kialakítandó telkek területére szükséges vonatkoztatni,
- kismértékű beavatkozások esetén (felvonó építés, udvar lefedés).

A kialakult határérték azt jelenti, hogy a telkek jelenlegi beépítettsége nem növekedhet, a telken lévő szintterület mennyisége nem növekedhet, a telken meglévő zöldfelületek mennyisége nem csökkenhet. Tehát az adott mutatószámok határértékét rögzíti, azon belül átrendezésre, átépítésre lehetőséget ad. A kialakult állapottól eltérő határértékekkel szabályozandó telkekre javasolt a szabályozási tervlapon az építési helyet feltüntetni és ehhez a rajzi szabályozási elemhez kötve rögzíteni a szükséges, egyedi határértékeket. További telkekről, megvalósult beruházásokról az építési helyek törlése javasolt.

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. Az egykori történelmi épületállomány ma már kisebb arányban jelenik meg a területen. Az eredeti, egyedi karakter megtartása érdekében javasolt az előírások felülvizsgálata, hogy azok támogassák a karakteres történelmi épületek megtartását. Ezeknek a különböző építészeti értékek mellett az utcaképek szempontjából is meghatározó tagoló értékük van, amely erősíti a terület egység sajátos karakterét, hangulatát.

A magassági határértékek is a fentiekkel összefüggésben felülvizsgálatot igényelnek. A követelményeket pontosítani kell, egyértelműsíteni a lapostetős és magastetős épületek vonatkozásában, mert ezekhez kapcsolódóan a párkánymagasság fogalmát az OTÉK is eltérően rögzíti. A takaratlan tűzfalakat tiltó előírások is felülvizsgálatot igényelnek, a településképi követelményeket össze kell hangolni az építési határértékekkel. Tartalmi felülvizsgálat javasolt a városszerkezeti egységben megmaradt földszintes, földszint plusz egy emeletes történelmi épületállomány szempontjából. Ezeket az épületeket több belvárosi kerületben védik, „tanúházként” megőrzésüket javasolják. A területen hatályos magassági és csatlakozási szabályok azonban egyrészt nem védik ezeket az épületeket, másrészt pedig a velük szomszédos épületek esetében nagyon kedvezőtlen csatlakozási kötelezettséget eredményeznek.

ZÖLDFELÜLETEKRE, NÖVÉNYÁLLOMÁNYRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

A beépítésre szánt területeken a legkisebb zöldfelületi arány a szabályozás egyik alapeleme. A klímatudatosság elveit szem előtt tartva a zöldfelületi intenzitás, a zöldfelületek ökológiai értékének növelése céljából a hatályosnál **szigorúbb előírások javasoltak az aléépítetlen aktív zöldfelületek és a zöldtetőként, illetve tetőkertként kialakított felületek tekintetében**. A terepszinten létesítendő zöldfelületek legalább felét aktív zöldfelületként, vagy legalább 41 cm vastag termőrétegű, tetőkertként javasolt kialakítani, ahol a tetőkert területén ültetendő fák nagyobb termőrétegvastagságú részen kerülnek elhelyezésre. Az épületek 200 m²-t meghaladó területű lapostetős részének minden közlekedési és üzemeltetési célból nem igénybevett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani. A zöldhomlokzatok esetén minden 7,5 méternél magasabb vagy 300 m²-nél nagyobb, nyílászárók által nem tagolt, egybefüggő homlokzat legalább egyötödét vertikális zöldfelülettel kell befedni.

A zöldfelületek megőrzésének további szabályozási lehetőség a szabályozási terven **a tömbbelsőkből jelölt „Közös használatú zöldfelület önálló telken (KZ)” jelölésű területek, valamint a „Közös használatú zöldfelület telken belül” elemek, amelyek körét javasolt bővíteni**. A „Közös használatú zöldfelület telken belül” jelölésű területeken pedig javasolt új előírás, hogy a meglévő aléépítetlen aktív zöldfelület meglévő nagysága nem csökkenthető.

A biodiverzitás védelme érdekében a többszintes növényállomány létesítésére vonatkozó passzussal egészítendő ki a zöldfelületekkel kapcsolatos előírások. A telken belül kialakítandó zöldfelületek legalább 50%-án háromszintes növényzet telepítése, a telepítendő fás szárú növények esetében pedig legalább 50%-ban honos fajok, illetve azok természetű fajtáinak alkalmazását javasolt előírni. Invazív fajok egyedei pedig nem ültethetők.

A terület jelenleg **használaton kívüli telkei akár hosszabb távon beépítetlenek** maradnak, ahol ez idő alatt a vegetáció spontán is megjelenhet, sokszor invazív növényzet formájában. Ugyanakkor ezen telkek ideiglenes jellegű hasznosítása nem csak a klimatikus viszonyok javítását segítheti elő, de a közösségépítés, szabadidő eltöltés fontos helyszínévé is válhatnak. **Átmeneti jelleggel közösségi kert, játszó- és pihenőkert, valamint kutya-futtató 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**. Az MSZ 12042 szabványban is meghatározott fa statikai védőzónája fogalom bevezetése javasolt a szabályozási környezetbe és olyan szabályozási előírások megfogalmazása, mely a védőzónán belüli építési tevékenységek korlátozására, a faegyed közműmentes életterére vonatkozik.

KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLETEKRE, KÖZLEKEDÉSRE ÉS PARKOLÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

A közterületi zöldfelületekre vonatkozóan többféle szabályozási elemet is tartalmaz a terv. Ilyenek a **Park jellegű közcélú térként (PJK) szabályozott zsebparkok, amelyek körének bővítése javasolt**. Az új elemek egy része még nincs kialakítva, de a jelölt területek alkalmasak parkosításra. Ezek között vannak magántulajdonú telkek is, így a fejlesztési irány meghatározásához önkormányzati döntés szükséges, az esetleges fejlesztési szándékok és kártalanítási igény figyelembevételével.

A jelenleg hatályos szabályozás a közterületek fásítására, illetve meglévő egyedek védelmére két kötelező érvényű szabályozási elemet alkalmaz: „Meglévő, megtartandó védett faegyed” és a „Kötelező közterületi fásítás (telepítendő fasor), planténersor”. Ez utóbbi esetén a planténersort nem javasolt szerepeltetni, illetve a talajkapcsolatos fásítással azonos elemként feltüntetni, mivel a planténer, amennyiben a közúti úrszelvény engedi, bárhol telepíthető és könnyedén el is mozdítható.

A kötelező közterületi fásítás jelölése javasolt azon útszakaszokon, ahol a vizsgálatok szerint a közművezetékek jelenlegi elhelyezkedése ezt lehetővé teszi fasor telepítését, vagy közmű kiváltása gazdaságosan kivitelezhető.

A hatályos KÉSZ lakás rendeltetési egység esetén jelenleg is **differenciáltan** – a lakás méretének függvényében – határozza meg a **rendeltetésszerű használathoz elhelyezendő személygépkocsi számát**. Az OTÉK 2021. áprilisi módosítását követően a 120 m²-t meghaladó lakások esetében is a kettő helyett csak egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. A KÉSZ a 45-65 m² -es lakásokhoz jelenlegi is csak 0,75 db, a 45 m² alattiakhoz 0,5 db parkolót kell kialakítani. Jellemzően a többi rendeltetési egységek esetében is a KÉSZ az OTÉK előírásainál jelentősen kisebb számú parkoló létesítését írja elő, amelyek **további, érdemi csökkentése** a közterületek parkolás alóli tehermentesítésének érdekében **nem javasolt**. Az alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) rendeltetés esetén – tekintettel arra, hogy ezen intézmények jellemzően gépjármű-tárolási igénnyel nem rendelkeznek, illetve kiszolgálásuk alternatív közlekedési módokkal is biztosítható – nem szükséges a személygépjárművek elhelyezésének megkövetelése.

A gépjármű-elhelyezési kötelezettségen felül javasolt továbbá a **kerékpárok kötelező elhelyezésének** előírása.

KÖZMŰVEKRE ÉS CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

A klímaváltozás egyik hatása, hogy egyre gyakoribbak az extrém csapadékesemények, amikor a csapadék nagy intenzitással, hirtelen és nagy mennyiségben hullik le. 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**. Másodlagos hasznosítás révén nemcsak a meglévő csatornahálózat, átemelő, szennyvíztisztító telep terhelése csökkenthető, hanem a felhasználni kívánt ivóvíz mennyisége is. Az ivóvízigény csökkentésére további lehetőséget nyújt – különösen a zöldfelületek öntözése esetében – a **fúrt kutak** használata. A szürkevíz hasznosítása ma még Magyarországon nem annyira elterjedt módszer, holott az ivóvíz felhasználás csökkentése érdekében ezen lehetőséget is számításba szükséges venni.

A 2023. november 1-jén hatályba lépett 9/2023. (V.25.) ÉKM rendeletben a kötelező megújuló részarány helyett a CO₂-emisszióra kerül megállapításra követelmény. A rendelet is rávilágít arra, hogy a megújuló energiaforrás részarányánál növelésre való törekvés helyett klímavédelem szempontjából hasznosabb a fosszilis energiaforrások használatának minimalizálására tenni a hangsúlyt. Az ÉKM rendelet által ténylegesen bevezetésre kerülnek a közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelmények, amelyek megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül nem lesznek teljesíthetőek a szabályozási területen.