

előterjesztő: Fernezelyi Gergely DLA ügyosztályvezető, Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. február 3-1 ülésére

Tárgy: Javaslat a Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat véleményezésére

Előterjesztő: Fernezelyi Gergely DLA ügyosztályvezető, Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály

Készítette: Lőrinczyné Zelinka Szilvia, Főépítési Iroda ügyintéző

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Melléklet: 1. számú melléklet - Budapest Főváros Településszerkezeti terve és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata – véleményezési dokumentáció (cd)

2. számú melléklet – Javasolt módosítások

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Budapest Főváros Önkormányzata, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 62. § (7) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján rendeletben állapítja meg a Főváros Rendezési Szabályzatát. Budapest Főváros Önkormányzata ennek megfelelően megkezdte a településrendezési eszközök készíttetését és elindította a hatályos jogszabályok szerinti véleményezési eljárást.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésben meghatározottak alapján Budapest Főváros Önkormányzata a Fővárosi Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT), valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzat (továbbiakban: FRSZ) tervezetét Önkormányzatunknak véleményezésre megküldte (előterjesztés 1.sz. melléklete – cd).

II. A betérjesztés indoka

A véleményezésre megküldött dokumentáció Rendelet-tervezete a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatában (JÓKÉSZ) meghatározott építési előírásoknál szigorúbb előírásokat tesz, ezzel a jövőben korlátozza a beépítési lehetőségeket és kártalanítási problémákat fel.

III. Tényállási adatok

A Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) elfogadásával hatályát veszti a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályozásról szóló 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelete; a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv, illetve a Kerületi Szabályozási tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X.15) Főv. Kgy. rendelete és a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelete.

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) Önk. rendelet előírásai összhangban kell, hogy legyenek a magasabb szintű jogszabályokkal, a jövőben felmerülő módosítások esetén tehát meg kell feleljen az új TSZT-ben foglaltaknak és az FRSZ-nek.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

A Fővárosi Rendezési Szabályzat telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz, a kerületi szabályozás megalkotásakor azonban az FRSZ előírásai az irányadóak. A Kerületi Építési Szabályzat ezzel szemben már kötelezően betartandó építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz, tehát az FRSZ közvetve hatással van az egyes telkek használhatóságára is. A Főváros két szabályozási elem használatával tervezi biztosítani Budapest területén az összehangolt településrendezést.

A beépítési sűrűség a Rendelet-tervezet 1. melléklete szerinti területi meghatározással, a TSZT-ben rögzített területfelhasználási egységek figyelembe vételével került megállapításra. A beépítési sűrűség egy olyan új fogalom, amely csak az FRSZ léptékében, területfelhasználási egységekre vonatkozóan értelmezhető. A kerületi szabályozásban a beépítési sűrűség figyelembe vételével kell az építési övezet paramétereit meghatározni.

A jelenleg is hatályos JÓKÉSZ-ben biztosított paramétereket és az FRSZ-ben rögzített értékeket összevetve megállapítható, hogy sok esetben a beépítési lehetőségek korlátozásra kerültek. A teljesség igénye nélkül végzett szűrőpróbaszerű vizsgálatok alapján kimutatható, hogy egy-egy tömbre vetítve a beépíthető szinterület tekintetében a különbség eléri a 15 000 m²-t is.

A beépítési sűrűséggel való összhangot minden kerület a saját maga által kitalált metodika szerint határozhatja meg, így fennáll a veszélye, hogy a kerületek eltérően értelmezik és használják majd a paramétert, ez pedig az összehangolt településrendezés gátja lehet.

A beépítési magasság az FRSZ 2. melléklete segítségével határozható meg. Józsefváros területének nagy része az utcai légtérarányon alapuló szabályozás területébe esik, ahol megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásra került – az utcaszélességek alapján.

A teljesség igénye nélkül végzett ellenőrző számítások alapján megállapítható, hogy sok esetben a párkánymagasság alacsonyabban lett meghatározva, mint a hatályos JÓKÉSZ-ben biztosított érték. Az új szabályozás nem veszi figyelembe a korábbi fejlesztési elképzelések nyomán kialakított építési jogokat, tömeges mennyiségű kártalanítási igényt vonva maga után (Pl: Szentkirályi utca, Kisfaludy utca, Vajdahunyad utca, Horánszky utca - FRSZ=16m ≠ JÓKÉSZ=19, 21m, 25m, 30m; Corvin fejlesztési területein FRSZ=15m ≠ JÓKÉSZ=30m).

A magasházak telepítési helyszíneinek kiválasztási elvei alapján Józsefvárosban is lenne helye magasházaknak, a terv mégsem jelöl ki területet (Józsefvárosi pályaudvar, a volt Ganz-terület és a Kőbányai út menti ipari tömbök).

A tervlapokon nem került feltüntetésre az a javasolt közútfejlesztési lehetőség, amely az Asztalos Sándor utcával párhuzamosan teremthetne kapcsolatot a Dózsa György út és a Kőbányai út között.

A fentiekben túl több ponton javasoljuk a mellékleteket képező tervlapok és egyéb előírások korrekcióját, a könnyebb használhatóság és értelmezhetőség érdekében. A javasolt módosítások listáját a 2. melléklet tartalmazza.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az új fővárosi szabályozás bizonyos előírásainak felülvizsgálata Józsefváros fejlesztési lehetőségeinek biztosítása érdekében, továbbá a felmerülő kártalanítási igények lehetőségének csökkentése.

A döntésnek pénzügyi hatása nincs.

VI. Jogsabályi környezet

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (4) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján, a települési önkormányzat a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket tesz.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2013 (V.27.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.2. pont 1.2.14. alpontja szerint a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi a kerületrendezési tervek kialakítását és ellenőrzi azok végrehajtását.

Mindezek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

A Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat véleményezési eljárásában az alábbi véleményt adja.


1. A beépítési sűrűség és a beépítési magasság meghatározásakor kérjük a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) Önk. rendeletben meghatározott beépítési paraméterek figyelembevételét. A beépíthető szintterület mértéke ne legyen alacsonyabb a jelenleg megengedettnél.
2. A magasházak elhelyezési lehetőségének vizsgálatokor kérjük megfontolni a városfejlesztési céltérségekként jelölt Józsefvárosi pályaudvar, a volt Ganz-MÁVAG terület és a Kőbányai út menti ipari tömbök területét.
3. A TSZT és az FRSZ megfelelő tervlapjain, a közlekedési infrastruktúra fejlesztés számára irányadó területbiztosítás területét kérjük feltüntetni az Asztalos Sándor utcával párhuzamosan, a Dózsa György út és a Kőbányai út között.
4. Kérjük a határozati javaslat 1. sz. mellékletét képező „Javasolt módosítások” megfontolását.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára: honlapon

Budapest, 2014. január 30.


Fernezyi Gergely DLA
ügyosztályvezető

KÉSZÍTETTE: VÁROSFELJESZTÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSI ÜGYOSZTÁLY FŐÉPÍTÉSI IRODA

LEÍRTA: LŐRINCZYNÉ ZELINKA SZILVIA

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: *ph: p 2*

JOGI KONTROLL: *#*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2014 JAN 30.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

Rimán Edina

RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Soós György
~~SOÓS GYÖRGY~~

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

A Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat véleményezése Javasolt módosítások

FRSZ

1.§ (3) 8. - az önkormányzati, vagy állami tulajdonú utakat is magánútként kezeli, ezért javasoljuk az előírás pontosítását

1.§ (3) 14. - Nem szerencsés a legkisebb utcaszélességből kiindulni, torzíthatja a valóságot – egy egyébként széles utca egy ponton nagyon beszűkül – például egy műemléki épület miatt – akkor az a pont lesz a viszonyítási alap. Érdemesebb lenne a változó szélességű utcák esetében átlagértéket számolni.

2.§ 1. melléklet

- Kérjük az utcanevek frissítését a Fővárosi utcanévjegyzék alapján (Muzsikus Cigányok parkja nem szerepel; több utcanév is változott – Bérkocsi utca, Erdélyi utca, Rezső utca, stb.; Reisz István parkról nem tudunk).
- Kérjük az összecsúszott területfelhasználási egységek jelölésének oly módon történő áthelyezését, hogy az olvasható legyen (Kerepesi út – Fiumei út sarkán)
- KÖu 1-2-3-4 nincs feltüntetve a tervlapon

2.§ 2. melléklet - Az utcai légtérarányon alapuló szabályozás területi lehatárolások nem minden esetben követik a telekhatárokat, a határvonalak a térképlap rossz felbontása miatt nehezen azonosíthatók (hogy mely helyeken végződik az utcatengelyben a határ). Javasoljuk a határvonalak rendezését.

2.§ 3. melléklet - Segítené a megértést a feliratok olvashatóvá tétele.

8.§ (2) – A 2.melléklet nem jelöl főútvonalakat, így nem értelmezhető az előírás.

9.§ (3) a) – féltő, hogy a szándékkal nem megegyező hatása lesz az előírásnak. A takartan elhelyezett kémény - a takarásból adódóan – még hangsúlyosabbá válhat.

14.§ (1) – A közúti közlekedési területfelhasználási egységen belül az 1. mellékleten nem kerültek feltüntetésre – a négy kategória szerinti – a területfelhasználási kategóriák jelei.

20.§ - Érdemesebb lenne függelékbe tenni a keresztaszelvényeket, ugyanis ha változik a közlekedési jogszabály, annak megfelelően mindig módosítani kell az 5. mellékletet.

22.§ (3) Miért csak a változással érintett területeken helyettesíthető a közüzemi szolgáltatás megújuló energiával? Az előírás nagymértékben korlátozza a megújuló energiaforrások terjedési lehetőségét.

Beépítési sűrűség és a párkánymagasság vizsgálat

Beépítési sűrűség

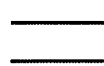
Az FRSZ a B_s (beépítési sűrűség) értéket a $B_{sá}$ (általánosan elhelyezhető funkciók szerinti beépítési sűrűség) és a B_{sp} (parkoló férőhelyek számára igénybe vehető beépítési sűrűség) összegeként definiálja $B_s = B_{sá} + B_{sp}$. A BVKSZ szerint az épület nettó szintterületébe nem kell beszámítani a személygépjármű-tároló területét, az FRSZ-ben meghatározott értékek és a JÓKÉSZ alapján biztosított szintterületek összehasonlításakor tehát a $B_{sá}$ értékhez kell viszonyítani.

Vizsgálati területek:

1. Palotanegyed – Vt-VL területfelhasználási egység
2. Népszínház utca – Tolnay Lajos utca – Bérkocsis utca – Fecske utca
3. Magdolna utca – Karácsony Sándor utca – Baross utca – Lujza utca
4. Sárkány utca – Diószeghy Sámuel utca – Orczy út
5. Golgota utca – Delej utca – Vajda Péter utca – Bláthy Ottó utca
6. Delej utca – Vajda Péter utca – Bláthy Ottó utca – Bíró Lajos utca
7. Horváth Mihály tér – Hock János utca – Nap utca – Futó utca
8. Kőrös utca - Diószeghy Sámuel utca – Dugonics utca – Kálvária utca
9. Lovassy László utca – József utca – Mátyás tér – Tavaszmező utca
10. II. János Pál pápa tér – Kun utca - Alföldi utca – Fiumei út – Teleki László tér – Népszínház utca – Vay Ádám utca

A felsoroltak közül csak az 5. sorszámú területen biztosít az FRSZ - a JÓKÉSZ-ben meghatározottaknál - magasabb beépíthető szintterületet. A többi esetben megállapítható – mint ahogy az az ábrán is látszik – hogy az FRSZ korlátozza a beépítési lehetőséget (a konkrét esetben az FRSZ ~ 14.700 m²-el kevesebb beépíthető szintterületet biztosít a JÓKÉSZ-hez képest).

Jelmagyarázat



$t = 18\ 762$ nm
Ln-1: $B_{sá} = 3,0$
Sztá = 56 286

területfelhasználási egység határa

tömbhatár

területfelhasználási egység területe,
területfelhasználási módja, beépítési sűrűsége,
beépíthető szintterület

$t = 7\ 577$ nm
szm: 3,5/4,0
szt: 26 520/s 30 308

tömbterület,
JÓKÉSZ-ben meghatározott szintterületi mutató,
beépíthető szintterület

szumm.szt: 56 355/s 64 180

egy tömbön belül több építési övezet esetén a
beépíthető szintterület összesen (s-saroktelek
esetén)



Párkánymagasságok ellenőrzése

A teljesség igénye nélkül összehasonlítottuk a JÓKÉSZ alapján biztosított és az FRSZ-ben meghatározott értékeket. Ez alapján megállapítható, hogy sok esetben a párkánymagasság alacsonyabban van meghatározva, mint a hatályos JÓKÉSZ-ben biztosított érték.

Kiemelten védendő karakterű területen:

- Szentkirályi utca, Kisfaludy utca, Vajdahunyad utca, Horánszky utca
(FRSZ=16m JÓKÉSZ=19, 21m, 25m, 30m)
- Csepreghy utca, Pál utca, Szentkirályi utca, Reviczky utca, Múzeum utca, Bródy Sándor utca, Kőfaragó utca, stb..
(FRSZ=17m, JÓKÉSZ= 19,5; 21m)
- Baross tér, Kerepesi út -25 méter-; Üllői út, Baross utca
(FRSZ=24m; JÓKÉSZ= 27m)

Karakterőrző területen:

- Vajdahunyad utca, Futó utca, Nagytemplom utca, Fecske utca, Tolnay Lajos utca stb....
(FRSZ=15m, JÓKÉSZ=16-19,5, 21m)
- Erdélyi-Szerdahelyi utca (FRSZ=21m, JÓKÉSZ=30m); Német utca, Baross utca Pm tömb, Práter utca
(FRSZ=21m, JÓKÉSZ=23m)
- CORVIN-nál a Leonardo utcában. DE! Az egész Corvint érinti a probléma!
(FRSZ=15m, JÓKÉSZ=30m)

A vizsgált területeken a jelenlegi párkánymagasságok a JÓKÉSZ-ben meghatározott értékekhez közelítenek, tehát az FRSZ-ben előírt értékeket a meglévő állapot is túlhaladja.

TSZT - III. kötet

1. melléklet – Területfelhasználás tervlap

- A Józsefvárosi pályaudvar területén a Közlekedési és rekreációs terület határa még nem tisztázott, most zajlik a Holokauszt emlékmúzeum kapcsán a telekalakítás, ezért kérjük a határvonal későbbi adatszolgáltatások alapján történő pontosítását.
- Kérjük az utcanevek frissítését a Fővárosi utcanévjegyzék alapján.
- Kérjük a Gyulai Pál utcában (hrs.: 36435) „A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában” jelölés alkalmazását.

4. melléklet – Zöldfelület-, Táj- és Természetvédelem tervlap

A Baross utcában a Múzeum körút - József körút közötti szakaszon meglévő településkép védelmi jelentőségű fasort jelöl a terv, ami a valóságban nem létezik, illetve az utca ezen szakaszának légtéraránya miatt, tervezetten sem reális a kialakítása.

