Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata
Alpolgármestere

103. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére

a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által körbezárt terület kerületi építési szabályzat módosításáról

I. Tartalmi összefoglaló

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által körbezárt területkerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ 1.) 2026. július 16-án kerül a képviselő testület elé elfogadásra.

A KÉSZ 1. módosítása a tervezési folyamat közben benyújtott telepítési tanulmánytervek és a várható használat közben felmerülő észrevételek okán szükségessé vált.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján, a KÉSZ 1. módosításának megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az előterjesztés 2. melléklete szerinti főépítészi feljegyzésben foglaltak szerinti csökkentett tartalommal készül.

Benyújtott telepítési tanulmánytervek a KÉSZ 1. területére

Tóth Kálmán utca 9-13. (hrsz.: 38000/1)

A B.J. Entreprizes Kft. 2026. február 23-án kérelmet nyújtott be a 38000/1 hrsz., Budapest IX., Tóth Kálmán utca 9-13. alatti ingatlanra vonatkozó építési előírások módosítására. A benyújtott telepítési tanulmánytervet a főépítész kérésére módosították, a végleges tervdokumentáció 2026. június 12-én került megküldésre. A Beruházó a kérelem alátámasztására az ingatlan területére a Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal elkészített telepítési tanulmánytervet nyújtott be, melyet az Aczél Városépítész Kft. készített el, majd az önkormányzati egyeztetések mentén módosított. A telepítési tanulmánytervben bemutatott beruházás megvalósításához szükséges telekalakításhoz 70 %-os max. beépítettség és 35,0 m max. párkánymagasság szükséges, mely a hatályos szabályozás szerint nem lehetséges, ezért szükséges a KÉSZ 1. módosítása.

A telepítési tanulmányterv az ingatlanon építési engedéllyel rendelkező lakó beruházás telekalakítási igénye miatt új építési övezet létrehozását javasolja a 38000/1 hrsz.-ú telek érintett telekrészére, melyben a beépítési százalékot 50%-ról 70%-ra és a max. párkánymagasságot 19,5 m-ről 35,0 m-re kéri módosítani.

A telepítési tanulmányterv által javasolt telekalakítási lehetőség biztosítását az Önkormányzat a Tóth Kálmán utca felújításához fizetendő hozzájárulás esetében vállalja.

A telepítési tanulmányterv, a vonatkozó településrendezési szerződés és az ezek megfelelőségéről szóló főépítészi vélemény jelen előterjesztés 3., 4. és 5. mellékletét képezi.

Könyves Kálmán krt. 16. (hrsz.: 38257/10)

Az INFORG Zrt. 2026. március 9-én kérelmet nyújtott be a 38257/10 hrsz., Budapest IX., Könyves Kálmán krt. 16. szám alatti ingatlan vonatkozó építési előírásainak módosítására. A benyújtott telepítési tanulmánytervet a főépítész kérésére módosították, a végleges tervdokumentáció 2026. június 22-én került megküldésre. A Beruházó a kérelem alátámasztására az ingatlan területére telepítési tanulmánytervet nyújtott be, melyet az MCXVI Építészműterem Kft. készített el, majd az önkormányzati egyeztetések mentén módosított. A telepítési tanulmánytervben bemutatott beruházás 78%-ban lakó rendeltetésű, 2,5 m^2/m^2 funkcionális és 1 m^2/m^2 parkolási szintterületi mutatójú, továbbá 19,5 m és 32,5 m párkánymagasságú épületeket tartalmaz. A tervezett lakó rendeltetést a KÉSZ 1. nem teszi lehetővé, ezért annak módosítása szükséges.

A telepítési tanulmányterv az ingatlanra tervezett lakó beruházás megvalósíthatósága érdekében az építési övezet beépítési paramétereinek és a vonatkozó rajzi szabályozási elemek pontosítását javasolja. A javaslat alapján terepszint felett megengedett legnagyobb beépítés mértékét 65%-ról 50%-ra, a funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét 2,0 m^2/m^2-ről a korábban hatályos 2,5 m^2/m^2-re, az új rendelet szerint előírt parkolási számítás biztosítására a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét 0,85 m^2/m^2-ről 1,0 m^2/m^2-re, a max. párkánymagasságot 15,0 m-ről 19,5 m-re illetve 32,5 m-re kéri módosítani. A rajzi szabályozási elemek tekintetében, új építési övezeteket jelöl ki, továbbá a Máriássy utca vonalában kialakítandó új közterület vonal vezetését pontosítja.

A telepítési tanulmányterv által javasolt többlet építési lehetőség biztosítását az Önkormányzat a többlet lakosság ellátását biztosító humáninfrastruktúra megépítésére fizetendő hozzájárulás, a szabályozási elemekkel kijelölt Máriássy utca új szakaszának kiépítése továbbá a csatlakozó közterületek (Forinyák Géza utca, Pékerdő utca) fejlesztése esetén vállalja. Továbbá a Beruházó vállalja, hogy az építési övezet szabályozása kiegészül azzal, hogy telek minden 30 m^2-re után legfeljebb 1 lakást alakíthat ki, ezzel korlátozva a megjelenő új lakosság számát és a kialakított lakások minimális méretét, növelve ezzel azok komfort szintjét.

A telepítési tanulmányterv, a vonatkozó településrendezési szerződés és az ezek megfelelőségéről szóló főépítészi vélemény jelen előterjesztés 6., 7. és 8. mellékletét képezi.

A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó szabályokat a Méptv. 92. §-a és a Korm. rendelet 56/A. §-a rögzíti. Az Méptv. 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül. A Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a kerületi főépítész főépítészi feljegyzésben véleményezi.

A Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése értelmében a benyújtott telepítési tanulmánytervet véleményeztetni kell a partnerekkel, és a véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani. A dokumentáció 2026. június 23. és július 8. között került közzétételre elektronikus formában az önkormányzat honlapján a Partnerségi Egyeztetés aloldalon, és papír formátumban a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán. A kifüggesztett dokumentációkkal kapcsolatban nem érkezett észrevétel.

II. Hatásvizsgálat

A telepítési tanulmánytervek befogadása esetén a KÉSZ 1. módosítását a Korm. rendelet 66. § szerinti általános eljárás keretén belül kell lefolytatni, továbbá az egyeztetési eljárás az E-TÉR felületén keresztül zajlik le.

III. A végrehajtás feltételei

A KÉSZ 1. módosítását Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata megbízásából egy, a tervezési munkához több mérnöki szakágat bevonó tervezőiroda tervezői jogosultsággal rendelkező munkatársai tudják elkészíteni. A terv elkészítésére az Önkormányzat tervezési szerződést fog kötni.

A tervezési szerződésben meghatározásra kerülő tervezési díj fedezetét Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 2026. évi költségvetéséről szóló 2/2026. (I. 30.) számú önkormányzati rendeletének 4141. számú," Településrendezési eszközök" elnevezésű sora biztosítja.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés l. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, időbélyegző szerint

Reiner Roland
Digitálisan aláírta: Reiner Roland
Dátum: 2026.07.09 16:50:07 +02'00'

Reiner Roland
alpolgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária Magdolna
Digitálisan aláírta: Dr. Enyedi Mária Magdolna
Dátum: 2026.07.09 16:35:53 +02'00'

Dr. Enyedi Mária
aljegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2026. (VII.16.) határozata
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által körbezárt terület kerületi építési szabályzat módosításáról

1) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete
   a) alkalmasnak tartja a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által körbezárt terület kerületi építési szabályzat módosításához benyújtott, az előterjesztés mellékletében a Tóth Kálmán utca 9-13. alatti, a 38000/1 hrsz.-ú telek érintett telekrészének fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervben foglalt javaslatokat arra, hogy azok a KÉSZ 1. módosítása során szakmai felülvizsgálatot követően figyelembevételre kerüljenek,
   b) megállapítja, hogy a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban nem érkezett partnerségi vélemény,
   c) elfogadja a 103/2026. számú előterjesztés 3. mellékletét képező telepítési tanulmánytervet és a településrendezési szerződést,
   d) felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

2) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete
   a) alkalmasnak tartja a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által körbezárt terület kerületi építési szabályzat módosításához benyújtott, az előterjesztés mellékletében a Könyves Kálmán krt. 16. alatti, a 38257/10 hrsz.-ú telek fejlesztésére vonatkozó telepítési tanulmánytervben foglalt javaslatokat arra, hogy azok a KÉSZ 1. módosítása során szakmai felülvizsgálatot követően figyelembevételre kerüljenek,
   b) megállapítja, hogy a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban nem érkezett partnerségi vélemény,
   c) elfogadja a 103/2026. számú előterjesztés 6. mellékletét képező telepítési tanulmánytervet és a településrendezési szerződést,
   d) felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

3) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete
   a) megindítja a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által körbezárt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 103/2026. (VII.16.) önkormányzati rendelet a határozat 1. és 2. pontjának megfelelő módosítását.
   b) elfogadja a KÉSZ 1. tervezetének megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata csökkentett tartalommal történő kidolgoztatására vonatkozó főépítészi feljegyzést.
   c) felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a KÉSZ 1. módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 61. §-ban foglaltaknak megfelelően.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a főépítész, a jegyző