BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROS
ÖNKORMÁNYZAT

Főépítészi Csoport
1093 Budapest, Bakáts utca 8. I. emelet
Levelezési cím: 1450 Bp. Pf. 2.
Hivatali kapu: BP09FRPH | KRID: 106197350
www.ferencvaros.hu

Iktatószám: FO / 96 – 4 / 2026
Tárgy: telepítési tanulmányterv, Budapest IX., 38000/1 hrsz.
Ügyintéző: Maczák Johanna
Telefon: +36 1 215 1077
E-mail: foepitesz@ferencvaros.hu

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testületének, a Budapest IX., 38000/1 hrsz. ingatlan telekmegosztására készült telepítési tanulmánytervről

A B.J. Entreprizes Kft. a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros területén található hrsz 38000/1 telken beruházást tervez „MAG – Metrodom Art Gallery" néven. A fejlesztés során az egykori rizsraktár épületében közösségi funkció, erre telepítve új lakóépületek létesülnek, ami műemléki épületet érint. A fejlesztés továbbá telekhatár-rendezést, valamint a *Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út - Haller utca - Fehér Holló utca - (38283/8) Hrsz-ú közterület - Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára - Könyves Kálmán körút - Albert Flórián út - Ferencvárosi Pályaudvar - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását is tartalmazza. A telek jelenlegi kiterjedésében a Soroksári út 48-52., a Vágóhíd utca 8. és a Tóth Kálmán utca 9-13. számok alatt jegyzett. Tárgyi fejlesztés a Tóth Kálmán utcai telekrészt érinti.

A telepítési tanulmányterv készítésének eseteiről *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. §-a rendelkezik, melynek alapján megállapítom, hogy a tárgyi tervhez telepítési tanulmánytervet kellett készíteni, a Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal. Továbbá hivatkozva a Korm. rendelet 19. § (4) bekezdésében főépítészi hatáskörbe utalt jogkörre, a tárgyi tanulmánytervhez az 1. melléklet szerinti többlet vizsgálati elemeket volt szükséges elkészíteni.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő testülethez címzett főépítészi feljegyzésben véleményezi a Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése szerint.

A benyújtott telepítési tanulmánytervet áttekintettem és megállapítom, hogy a tárgyi telepítési tanulmánytervben javasolt fejlesztés:

- a településfejlesztési és településrendezési célokkal nem ellentétes,
- a település zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeivel nem ellentétes,
- kiadott tartalmi követelményeknek megfelel.

Budapest, időbélyegző szerint

Maczák Marianna Johanna
Digitálisan aláírta: Maczák Marianna Johanna
Dátum: 2026.06.17 12:46:23 +02'00'

Maczák Johanna
főépítész

Mellékletek:

1. melléklet: A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei
2. melléklet: Telepítési tanulmányterv - A Budapest IX. kerület Ferencváros 38000/1 hrsz ingatlan – egykori Hungária Malom – területének telekmegosztásához kapcsolódóan
3. melléklet: Településrendezési szerződés tervezete

1. melléklet. - Tartalmi követelmények a telepítési tanulmánytervhez

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

Iktatószám: FO / 37-2 / 2026
Tárgy: egykori rizsraktár fejlesztése, 1095 Budapest, Tóth Kálmán utca 9-13.
Ügyintéző: Maczák Johanna
Telefon: +36 1 215 1077
E-mail: foepitesz@ferencvaros.hu

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

Telepítési tanulmánytervhez

1095 Budapest, Tóth Kálmán utca 9-13. (hrsz 38000/1) – volt rizsraktár fejlesztése

A Metrodom Kft. a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros területén található hrsz 38000/1 telken beruházást tervez „MAG – Metrodom Art Gallery" néven. A fejlesztés során az egykori rizsraktár épületében közösségi funkció, erre telepedve új lakóépületek létesülnek, ami műemléki épületet érint. A fejlesztés továbbá telekhatár-rendezést, valamint *a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út - Haller utca - Fehér Holló utca - (38283/8) Hrsz-ú közterület - Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára - Könyves Kálmán körút - Albert Flórián út - Ferencvárosi Pályaudvar - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását is tartalmazza. A telek jelenlegi kiterjedésében a Soroksári út 48-52., a Vágóhíd utca 8. és a Tóth Kálmén utca 9-13. számok alatt jegyzett. Tárgyi fejlesztés a Tóth Kálmán utcai telekrészt érinti.

A telepítési tanulmányterv készítésének eseteiről *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. §-a rendelkezik, melynek alapján megállapítom, hogy a tárgyi tervhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.
A telepítési tanulmánytervet a Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal szükséges elkészíteni.
Hivatkozva a Korm. rendelet 19. § (4) bekezdésében önkormányzati főépítészi hatáskörbe utalt jogkörre, a tárgyi tervhez készítendő telepítési tanulmánytervnek az alábbi elemeket is tartalmaznia kell:

- a KÉSZ szerinti 71-es tömb egészére vonatkozó tömegvázlat, illeszkedés bemutatásaa meglévő és tervezett beépítéshez;
- a közösségi funkcióból és a lakófejlesztésből eredő környezeti terhelések: várható lakosszám, annak alapellátási vonzatai, várható kiépítendő ellátó rendszer, a parkolás biztosításának módja;
- a tömbben zajló fejlesztések hatására megnövekedő forgalmi terhelés vizsgálata a tömböt környező utcákban: Soroksári út – Vágóhíd u. – Nádasdy u. – Haller u. kiterjedésében.
- a déli tömb első lakószinti lakásainak benapozási vizsgálata mind a Metrodom Green, mind a Cordia beruházás irányába.

Budapest, időbélyegző szerint

Maczák Marianna Johanna
Digitálisan aláírta: Maczák Marianna Johanna
Dátum: 2026.01.26 13:47:31 +0100

Maczák Johanna
főépítész