Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata
Alpolgármestere

120. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére

a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt 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 közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ 1.) 2026. július 16-án került a képviselő-testület elé elfogadásra. A KÉSZ 1. módosítása a 117/2026. (VII.16.) KT határozat alapján folyamatban van.

A folyamatban lévő módosítási eljárás keretében újabb telepítési tanulmányterv került benyújtásra, melynek tartalma összefoglalva a következő:

Az S.O.I. Ingatlan Kft. a 38279/8 és 38279/9 hrsz., Budapest IX., Könyves Kálmán utca 11/A. szám alatti ingatlanokat érintő telepítési tanulmánytervét és a vonatkozó építési előírások módosítására vonatkozó kérelmét 2026. február 26-án nyújtotta be. A telepítési tanulmánytervet ezután a főépítésszel egyeztetve módosították, a végleges tervdokumentációt 2026. július 22-én küldték meg. A Beruházó a kérelem alátámasztására az ingatlan területére a Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal elkészített telepítési tanulmánytervet nyújtott be, melyet a BFVT Kft. készített el, majd az önkormányzati egyeztetések mentén módosított.

A telepítési tanulmánytervben bemutatott beruházás (C változat) lakó rendeltetés létesítését vázolja fel, mely rendeltetést a KÉSZ 1. nem tesz lehetővé, ezért annak módosítása szükséges.

A telepítési tanulmányterv az ingatlanra tervezett lakó beruházás élhetőségének megteremtése érdekében továbbá javasolja a tárgyi ingatlanokra vonatkozó VH/Vi-1/49A építési övezet előírásainak a kibővítését a következőkkel:

> *„(4a) A VH/Vi-1/49A jelű építési övezetben a lakó rendeltetés az alábbi feltételekkel megengedett:*
> *a) a közterületek menti földszinti helyiségekben lakórendeltetés nem létesíthető;*
> *b) a Könyves Kálmán körút menti szabályozási vonaltól mért 40,0 méteren belüli és a Fék utca menti telekhatártól mért 30,0 méteren belüli területsávban lakószobák nem nyílhatnak a közterület felé;*
> *c) az építési övezet területen összességében elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos szintterülete nem haladhatja meg a 44 200 négyzetmétert és a lakórendeltetések száma legfeljebb 680 darab lehet.”*

A telepítési tanulmányterv által javasolt többlet építési lehetőség biztosítását Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a beköltöző lakosság ellátását biztosító humáninfrastruktúra kialakításának vagy annak megépítésére fizetendő hozzájárulás, továbbá a csatlakozó közterületek (Albert Flórián út, Fék utca) fejlesztése esetén vállalja. A pontos közterületfejlesztési előírások az előterjesztés 4. mellékletében olvashatóak.

A telepítési tanulmányterv, a vonatkozó településrendezési szerződés és az ezek megfelelőségéről szóló főépítészi vélemény jelen előterjesztés 2., 3. és 4. mellékletét képezi.

A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó szabályokat a Méptv. 92. §-a és a Korm. rendelet 56/A. §-a rögzíti. A 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. augusztus 26. és szeptember 9. között került közzétételre elektronikus formában az Önkormányzat honlapján a Partnerségi Egyeztetés aloldalon, és papír formátumban a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán. A kifüggesztett dokumentációkkal kapcsolatban nem érkezett észrevétel.

II. Hatásvizsgálat

A telepítési tanulmányterv, annak befogadása esetén, a KÉSZ 1. 2026. július 16-án (117/2026. (VII.16.) KT határozattal) megindított módosítási eljárás részét fogja képezni.

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 köt.

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: 2026.09.10 13:04:52 +02'00'

Reiner Roland

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária Magdolna
Digitálisan aláírta: Dr. Enyedi Mária Magdolna
Dátum: 2026.09.10 12:59:04 +02'00'

Dr. Enyedi Mária
jegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2026. (IX.17.) határozata
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt 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 közbezárt terület kerületi építési szabályzat módosításához benyújtott, az előterjesztés mellékletében a Könyves Kálmán krt. 11/A. alatti, a 38279/8 és 38279/9 hrsz.-ú telkek 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 120/2026. számú előterjesztés 2. és 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 felkéri a Polgármestert, hogy a határozat 1) pontjának megfelelő módosítást a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 20/2026. (VII.16.) önkormányzati rendeletben a 117/2026. (VII.16.) KT határozat alapján megindított módosítási eljárás keretében végezze el.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a főépítész