



Iktató szám: 179/2011.

Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata

**ELŐTERJESZTÉS**  
a KÉPVISELŐTESTÜLET 2011. augusztus 26-i ülésére

Tárgy: Vágóhíd utca és környéke című KSZT III. módosítása  
II. forduló

Előterjesztő: Formanek Gyula alpolgármester

Készítette: Főépítési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság

A döntéshez minősített többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető: igen

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Szabó József s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

**Az előterjesztés rövid tartalma:**

A Vágóhíd utca és környéke KSZT III. sz. módosításának az Étv. 9.§ szerinti véleményezési eljárása befejeződött, ezt követően pedig az Étv. 9.§ (6) szerint legalább egy hónapra kifüggesztésre került. A kifüggesztés ideje alatt észrevétel nem érkezett.

A VVKB 3/2011 (I.18.) sz. határozata alapján az előszerződéseket a Kt. 219/2011. (VII.06.) sz. határozatával elfogadta, a megállapodások megkötésre kerültek.

Az államigazgatási véleményezési eljárás elzárult, és a KSZT módosítása a Képviselő-testület elé terjeszthető döntésre.



**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Vágóhíd utca és környéke című KSZT III. sz. módosításáról  
II. forduló**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Soroksári út, a Vágóhíd utca, a Mester utca és a Máriássy utca által határolt nagyméretű tömbben a tervezett lakóépületek ingatlanfejlesztői a tavalyi év végén jelezték, hogy a beruházás folytatását akadályozó, alapvető probléma keletkezett egy földhivatali gyakorlat miatt. A két projekt cég a probléma megoldására nem talált más lehetőséget, mint a KSZT módosítását, melyet kezdeményeztek a beruházás folytatásához.

Felhívom a tisztelt Képviselő-testület figyelmét, hogy a szabályozási terv módosítása önmagában még nem garancia a beruházás folytatásához, csak egy akadályt hárít el a beruházás elől.

A KSZT módosítás célja az, hogy a két nagy telken, két - építési engedéllyel rendelkező - nagy épület helyett (Vágóhíd utca 5/a, Mester utca 83.) a tűzszakasz határok mentén hét telekre bontva hét önálló épület létesülhessen, külön-külön időpontban történő átadással és földhivatali bejegyzéssel. A módosításnak nem célja, de az épületek adottságaiból fakadóan meg kellett emelni az építési övezet paramétereinek értékét (legnagyobb beépítési százalék, szintterületi mutató és maximális építménymagasság), ezáltal azok jelentősen eltérnek a környező ingatlanok beépítésének intenzitásától.

A hatályban lévő 18/2004. (V. 21.) rendelettel jóváhagyott Vágóhíd utca és környéke KSZT építési paramétereit tárgyi ingatlanok vonatkozásában az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	beépítés módja	legkiseb	közterül	megeng	legnagy	legkiseb b zöld-	min.	max.

		b kialakítható terület	et felőli legkisebb szélesség	mértékemegedett legnagyobb beépítés	obb szintterületi mutató	felületi mérték	építmény-magassága	
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
I-IX-10	Z	3000		50	4,0	35	13,5	22,0

A módosítást követően az alábbiak szerint módosulnak az építési paraméterek:

Az építési övezet jele	beépítés módja	Az építési telekre meghatározott					Az épület	
		területlegkisebb kialakítható	szélességközterület felőli legkisebb	mértékemegedett legnagyobb beépítés	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb föld-felületi mérték	min.	max.
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	építmény-magassága	
I-IX-21	Z	1400	-	65	4,2	20	18,0	26,5
I-IX-22	Z	1600	-	80	4,5	20	18,0	26,5

(A hatályos KSZT azonos építési övezetbe sorolja mindkét ingatlant, a módosítás tervezete pedig a jelenlegi telekhatárok mentén két külön építési övezetre osztja.)

A VVKB 3/2011 (I.18.) sz. határozatnak megfelelően az előszerződéseket a Kt. 219/2011. (VII.06.) sz. határozatával elfogadta. Az együttműködési megállapodások (6. és 7. sz. melléklet) rögzítik, hogy a mellékletében meghatározott helyen közhasználatú utat kell kialakítani a beruházóknak saját költségén, valamint, hogy legkésőbb 2014. december 31-ig műszaki átadásra fel kell ajánlania az önkormányzatnak. Az átadást követően az önkormányzat látja el az üzemeltetési feladatokat, illetve a jogosult parkolási díjat szedni.

A jelenlegi tulajdonosok szándéka az, hogy a megszerzett építési engedélyezési tervnek megfelelően – csak több ingatlanra bontva - folytatják az építkezést, nem kívánják kihasználni a módosításból adódó többlet intenzitást, ezért a megállapodás rögzíti az építhető bruttó szintterületet is.

Fontos ugyanakkor megjegyezni, hogy tulajdonosváltás esetén a többlet építési lehetőség ki nem használása nem feltétlenül biztosítható.

A KSZT módosítása az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Étv) meghatározott véleményezési eljárása lezárult. A Képviselő-testület 54/2011. (III.02.) sz.

határozatával I. fordulóban elfogadta a szabályozási terv módosítását. Az elfogadotthoz képest a tervezet érdemben nem módosult, mindössze néhány pontosítás történt a rendelen és a tervlapon. (1. és 2. sz. melléklet)

Csatolom az államigazgatási szerveknek az Étv. 9. § (3) alapján érkezett véleményeit és az arra vonatkozó válaszokat (3. sz. melléklet), és az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét (4. sz. melléklet).

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi Hivatalának Állami Főépítészre érdemi észrevételt nem tett a módosítással kapcsolatban. (4. sz. melléklet) Az Étv. 9.§ (6) szerinti határidő 2011. 08. 09-én lejárt. A kifüggesztés ideje alatt észrevétel nem érkezett.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy jóváhagyás esetén az elfogadást követő 30. napon lép hatályba a szabályozási terv az Étv 9.§ (7) alapján. A jóváhagyást követő 10 munkanapon belül a Képviselő-testület által elfogadott KSZT-t a véleményezés dokumentumaival az Étv. 9.§ (8) alapján a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és az állami főépítész részére ismételt meg kell küldeni, mely szerveknek 15 nap áll rendelkezésükre, hogy esetleges - jogszabályon alapuló - észrevételeiket az állami főépítész felé megtegyék. Ugyanezen dokumentumokat az önkormányzat honlapján is közzé kell tenni. A Kt. elfogadását követő 15 napon belül a jóváhagyott KSZT-t a jegyző köteles megküldeni a helyi önkormányzatok törvényességi ellenőrzéséért felelős szerveknek.

Kérem tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiekben ismertetettek és a mellékelt szabályozási terv és rendelet módosítás tervezetét mérlegelve döntsön a határozati javaslatról.

Budapest, 2011. augusztus 12.

Formanek Gyula s.k.  
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: A rendelet módosítás tervezete
2. sz. melléklet: A szabályozási terv tervezett módosítási javaslata (csak digitálisan)
3. sz. melléklet: Az államigazgatási eljárásban beérkezett vélemények és tervezői válasz (csak digitálisan)
4. sz. melléklet: Étv. 9.§ (4) szerinti egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve (csak digitálisan)
5. sz. melléklet: Budapest Főváros Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítésének véleménye (csak digitálisan)
6. sz. melléklet: A Mester Corner Kft-vel kötött együttműködési megállapodás (csak digitálisan)
7. sz. melléklet: A Nanette City Home Kft-vel kötött együttműködési megállapodás (csak digitálisan)

### **DÖNTÉSI JAVASLAT:**

Budapest Főváros IX. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotja a Budapest, IX. ker. VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE -Soroksári út – Haller utca – Nagyvárad tér – Szent László Kórház KSZT határa – Könyves Kálmán körút – M5 felüljáró – Gyáli út – Ferencvárosi pályaudvar – MÁV

Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 18/2004. (V. 21.)  
rendeletet módosító .....számú rendeletét.

**Felelős:** Dr. Bácskai János, polgármester

**Határidő:** értelemszerű