



Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 52/2023.

**ELŐTERJESZTÉS**  
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2023. február 23-i ülésére

**Tárgy:** Javaslát a Budapest IX. kerület, VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE  
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII. 22.)  
önkormányzati rendelet módosítására

**Előterjesztő:** Baranyi Krisztina polgármester

**Készítette:** Maczák Johanna főépítész

**Előzetesen tárgyalja:** Városfejlesztési Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:** dr. Világos István s.k.  
**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

<b>Rendelet</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Határozat</b>	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input type="checkbox"/>	egyéb

<b>A döntéshez egyszerű</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>minősített</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges.

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

<b>igen</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>nem</b>	<input type="checkbox"/>

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 485/2022. (XII.8.) sz. Határozatával döntött 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 önkormányzati rendelet (a továbbiakban KÉSZ) módosítás partnerségi egyeztetésének megindításáról.

A módosítás a KÉSZ Mester utca – Vágóhíd utca – Pékerdő utca – Könyves Kálmán körút által határolt területére vonatkozik, a terveket Urbanitas Kft. készítette.

A tervezett módosítás egyeztetési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: TRK.) 69.§-a szerinti rövid eljárásban történik.

A KÉSZ módosítás dokumentációjának partnerségi egyeztetése a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (III.28.) önkormányzati rendeletének megfelelően 2022. december 22-én lezárult, a TRK. szerinti E-TÉR felületen történő egyeztetése a TRK. 58. §-a szerint 2023. január 23-án befejeződött. Eltérő vélemény a partnerek részéről nem érkezett az egyeztetési eljárások során.

Ferencváros Főépítésze az Állami Főépítész záró szakmai véleményét megkérte.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 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 módosításához - az Urbanitas Kft végső véleményezési tervdokumentációja alapján és mivel a partnerségi egyeztetés során nem érkezett eltérő vélemény a tervdokumentációval kapcsolatosan - az Állami Főépítész BP/1701/00084-4/2023 számú záró véleményét kiadta.

Az Állami Főépítész záró véleményében „a térszín alatti beépítés vonala” jelölésnek telekhatárig történő kiterjesztését átgondolni javasolja, mivel a hátsókertben esővíz csillapító építmény tervezett. Az állami főépítész záró véleményében további észrevételt nem tett.

Az Állami Főépítész nem kötelező érvényű javaslatát a záró tervdokumentáció az alábbiak szerint javasolja a rendelet módosításban szerepeltetni:

Mivel az építési övezetben a terepszint alatt megengedett legnagyobb érték: **65 %**, a tervezett:  $5625,29 \text{ m}^2 = \mathbf{64,97 \%}$ , tehát gyakorlatilag a terepszint alatti mélygarázs ezt teljes egészében kihasználja. A terepszint alatti építési hely növelése nem eredményezne többlet szint alatti beépítési lehetőséget.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 35. § (7) szerint a „hátsókert előírt legkisebb méretén belül - a szükséges védőtávolságok megtartásával - valamennyi melléképítmény elhelyezhető”.

Az OTÉK fogalommeghatározása szerint (1. számú melléklet szerint 86. pont):

„Melléképítmény: a telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény:  
b) közműpótló műtárgy”

Fentiek alapján a KÉSZ 19.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lépne:

„(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) a csapadékvíz késleltetett elvezetését szolgáló közműpótló műtárgy,**
- c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- d) kerti vízmedence,
- e) napkollektor
- f) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
- g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő  
helyezhetők el.”

A Mester 76 Ingatlan Befektetési Alap képviselőjében eljáró Bonitas Befektetési Alapkezelő Zrt. 2023. február 20-án nyilatkozott, hogy a Vágóhid utca és környéke KÉSZ módosítás tervezete fejlesztési céljaiknak megfelel és kéri annak képviselő-testületi jóváhagyását. (4. sz. melléklet). Az előterjesztés 3. sz. mellékletében foglalt normaszöveg tervezete azonos a képviselő-testület 2023. február 16-i ülésére előterjesztett normaszöveggel, abban kizárólag jogszabályszerkesztési szempontból történt pontosítás 2 helyen: az 1. § (1) bekezdésének a számozása elhagyásra került, és külön szakaszban (5. §-ban) került szerepeltetésre a rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését a rendelet módosításához.

Budapest, 2023. február 20.

**Baranyi Krisztina s.k.**  
**polgármester**

1. sz. melléklet a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítás jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció
2. sz. melléklet Vágóhid utca és környéke KÉSZ módosítás Állami Főépítész záró szakvéleménye
3. számú melléklet Vágóhid utca és környéke KÉSZ módosítás, módosító rendelet tervezete
4. sz. melléklet Vágóhid utca és környéke KÉSZ módosítás megfelelőségi nyilatkozat 2023. február 20 - Mester 76 Ingatlan Befektetési Alap
  4. sz. melléklet I. sz. melléklete Vágóhid utca és környéke KÉSZ módosítás rendelet módosítás tervezet

## DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet és Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (III.28.) önkormányzati rendelete figyelembevételével úgy dönt, hogy 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 módosításáról szóló ...../2023. (...) önkormányzati rendeletet megalkotja a ...../2023. sz. előterjesztés 3. számú melléklete szerint.

Határidő: 2023. február 23.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit címzetes főjegyző a kihirdetésért

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2023. (.....) önkormányzati rendelete  
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 módosításáról**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 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 rendelete (a továbbiakban: R.) 13. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) A Szabályozási Területen az alábbi jelentős változással érintett területfelhasználási egységbe eső övezetekben új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre: Vi-1/IX-V/47/C-1; Vi-1/IX-V/47/C-2; Vi-1/IX-V/47/C-3; Vi-1/IX-V/49-1; Vi-1/IX-V/49-2; Vi-1/IX-V/49-3; Vi-1/IX-V/72/A-4; Vi-2/IX-V/72/B-1; Vi-2/IX-V/72/C.”*

2. § A R. 19.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) A melléképítmények közül*

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt*
- b) a csapadékvíz késleltetett elvezetését szolgáló közműpótló műtárgy,***
- c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)*
- d) kerti vízmedence,*
- e) napkollektor*
- f) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel*
- g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.”*

3. § A R. 19. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(5) A Vi-1: 4.0 (2.75+1.25) jelű területegységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:*

*a) Vi-1/IX-V/47/C-1 övezetben*

- aa) a meglévő fasorok megőrzendők, új beépítés esetén a belső telekhatárokon pótlandók,*
- ab) a 3. melléklet alapján a telekre vonatkozó terepszint alatti beépítés maximumának*

*mértéke az 1. mellékleten meghatározott építési helyen és térszín alatti beépítés határán belül együttesen érvényesíthető,*

*b) Vi-1/IX-V/47/C-2 övezetben a meglévő fasorok megőrzendők, új beépítés esetén a telekhatárokon pótlandók,*

*c) Vi-1/IX-V/47/C-3 övezetben a Mester utcai telekhatáron a meglévő fásítás fasorként kiegészítendő.”*

4. § A R. 1. számú melléklete helyébe jelen rendelet melléklete lép.

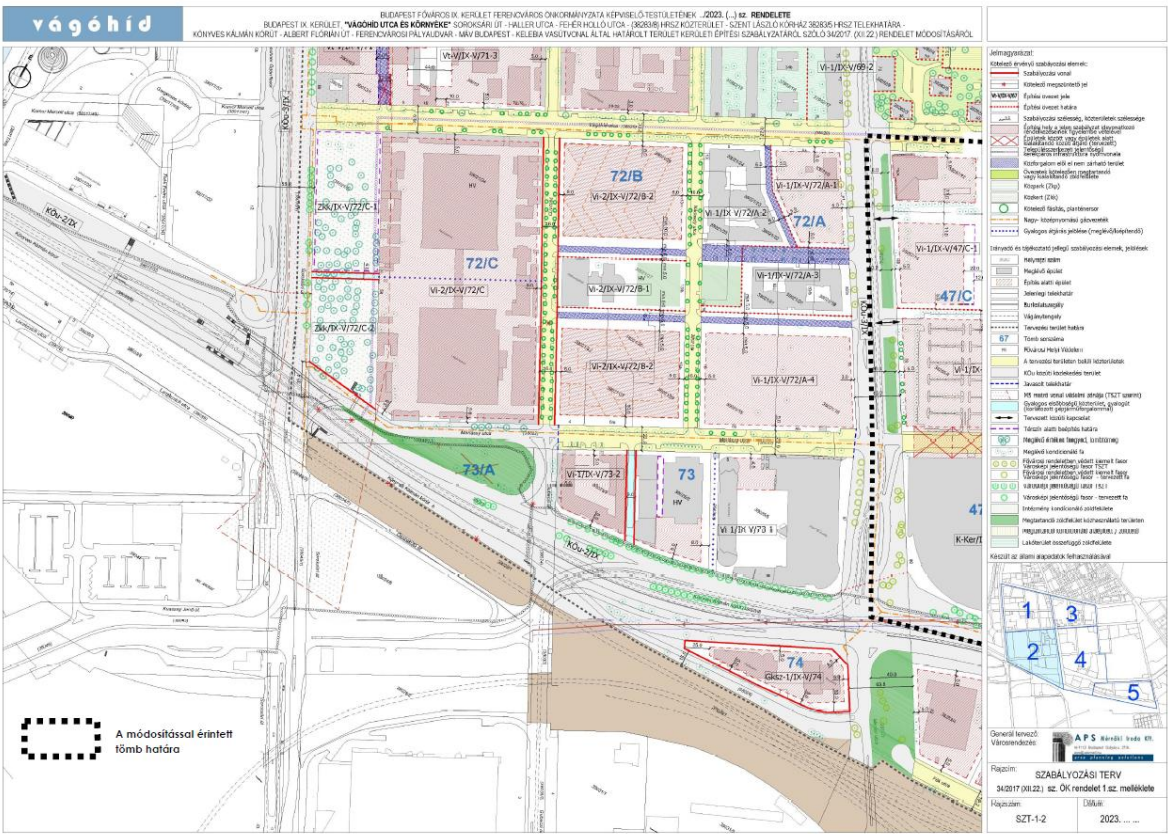
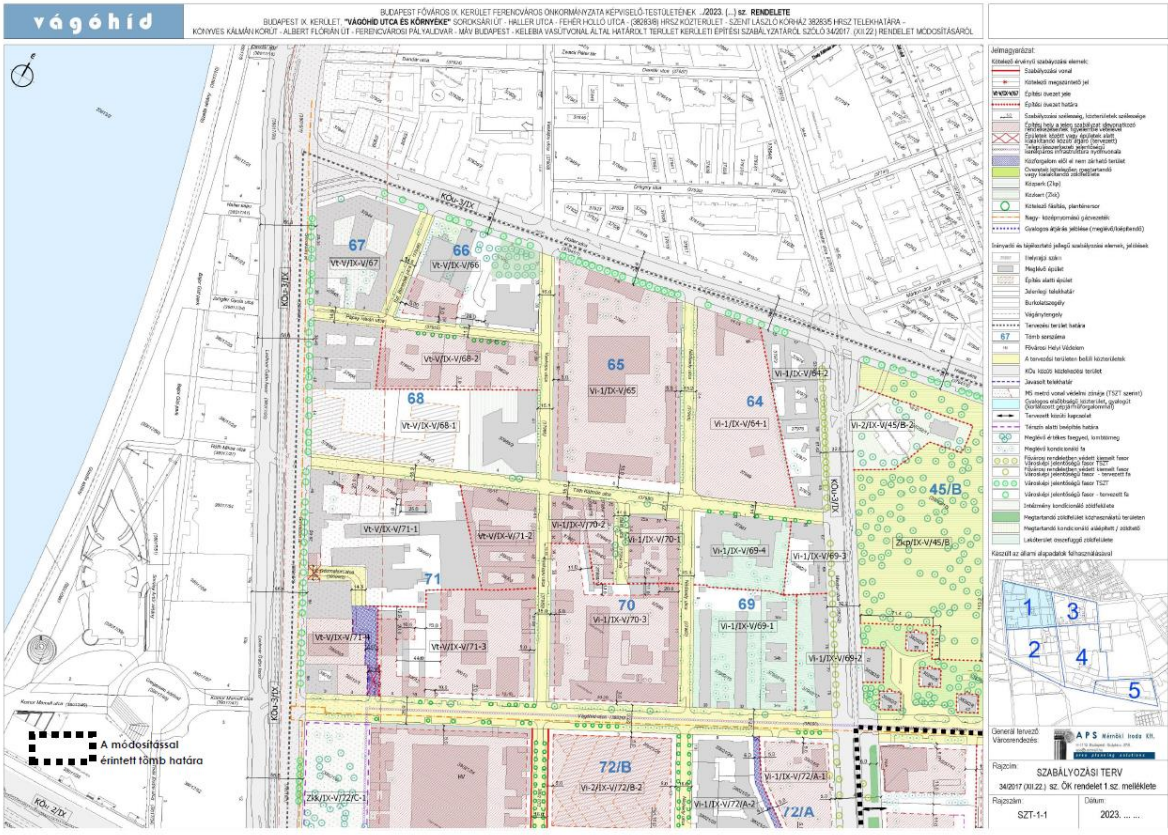
5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

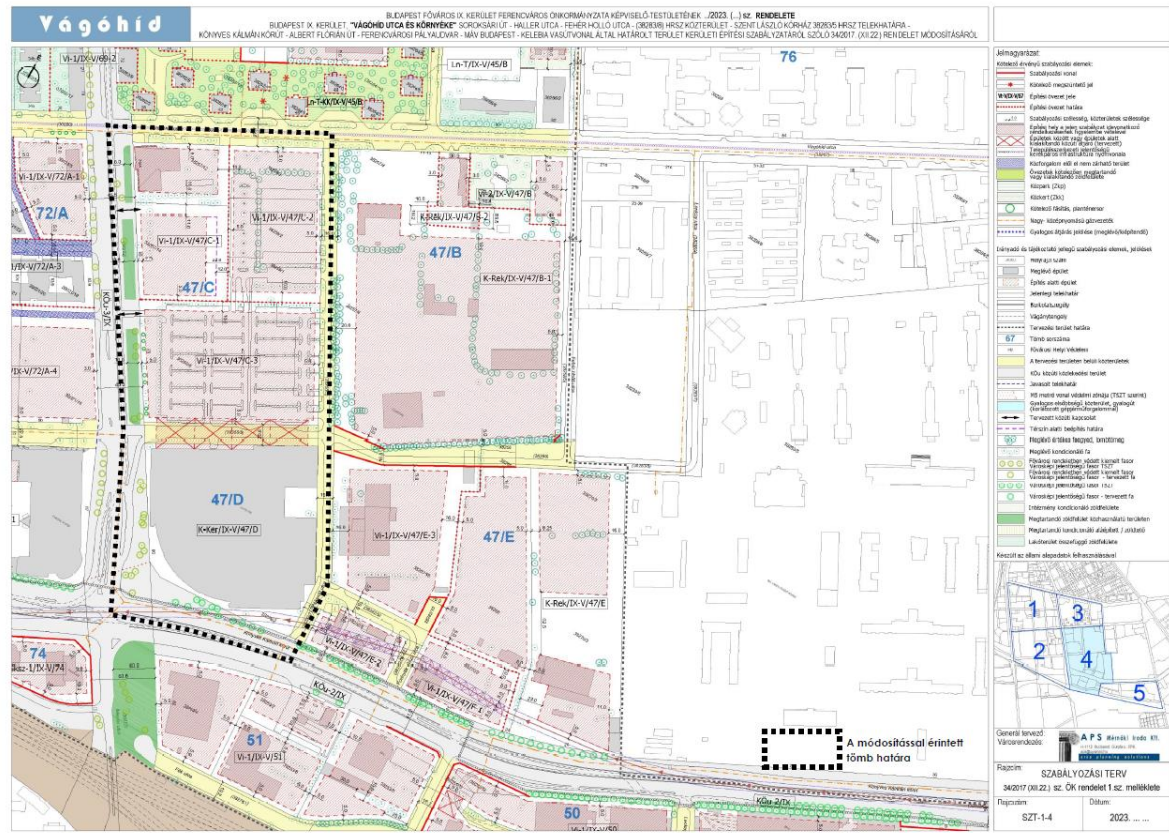
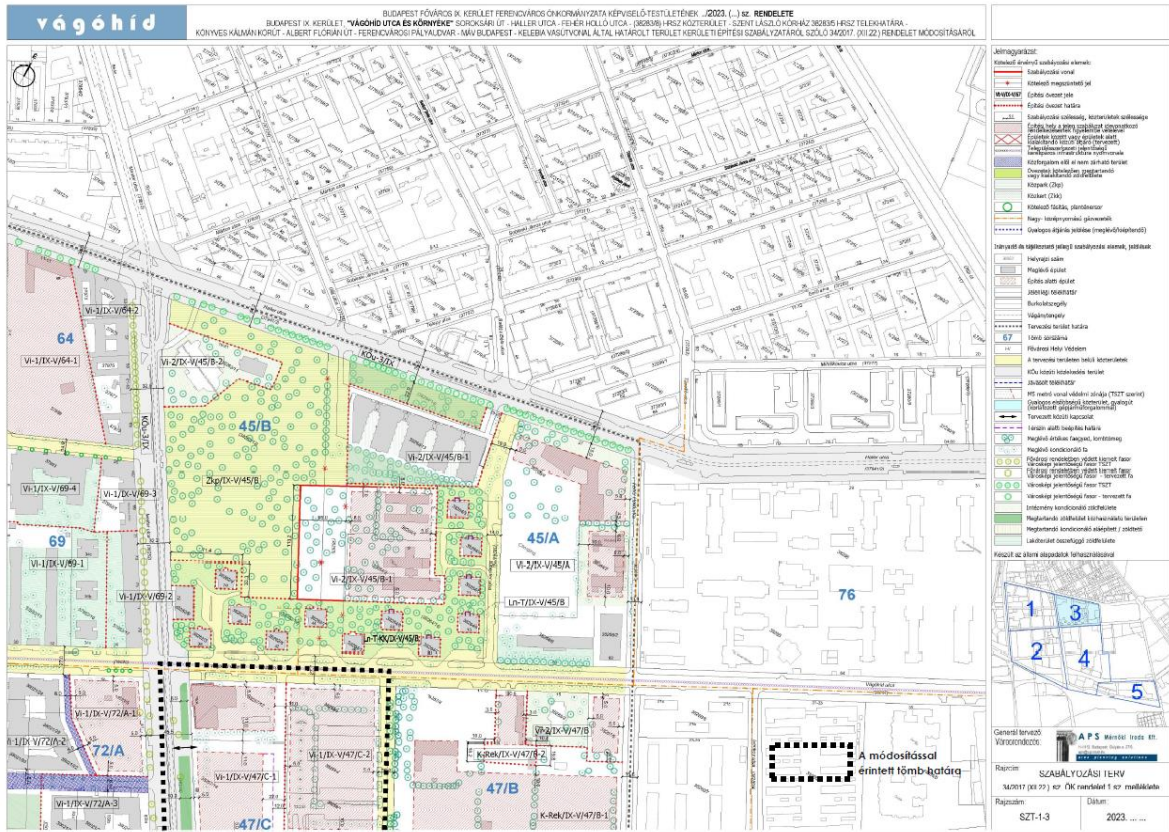
Budapest, 2023. ....

Baranyi Krisztina  
polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit  
címzetes főjegyző

1. sz. melléklet a 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelethez









## INDOKOLÁS

### Általános indoklás

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 34/2017. (XII. 22.) sz. rendeletével fogadta el a 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 Szabályzatát *(továbbiakban: KÉSZ)*.

A Mester 76 Ingatlanfejlesztő Alap, a Mester utca 76/b szám alatti ingatlan (hrsz.: 38257/14) tulajdonosaként Telepítési tanulmányterv benyújtásával kérvényezte Ferencváros Önkormányzatánál a fenti rendelet módosítását a Mester utca – Vágóhíd utca – Pékerdő utca – Fornyák Géza utca által határolt, Vi-1/IX/47/C-... jelű építési övezetekbe sorolt tömbre vonatkozóan, mely összesen négy építési telket érint (hrsz.: 38255/4; 38257/14; 38259; 38257/14), de ténylegesen a 38257/14 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában kezdeményezték a módosítást. Szabályozási tervi összefüggések miatt azonban a Pékerdő utca – Könyves Kálmán körút – Mester utca - Fornyák Géza utca által határolt tömb bevonása is szükséges, bár ezen belül a KÉSZ nem módosulna.

A kezdeményezett módosítás a KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási tervet, ezen belül a „47/C” jelű tömböt érinti, melyben a 38257/14 hrsz.-ú telekre vonatkozóan az építési hely és a terepszint alatti megengedett legnagyobb beépíthetőség közötti ellentmondás feloldása szükséges az ingatlanon tervezett beruházás megvalósíthatósága okán.

A módosítási kezdeményezést a Telepítési tanulmányterv alapján Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Képviselő-testülete a 363/2022.(X.13.) számú határozatával támogatta és döntött a KÉSZ módosításának rövid eljárásban történő megindításáról.

### Részletes indoklás

#### Az 1.§-hoz

A KÉSZ 13.§ (2) bekezdésének kiegészítését a Fővárosi Településszerkezeti terv 2021. évi módosítása tette szükségessé, amely az érintett 47/C jelű tömb csaknem egészét „*jelentős változással érintett terület*”-ként jelölte, ahol az FRSZ előírásai alapján „*jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre*”.

#### A 2.§-hoz

A KÉSZ 19.§ (2) bekezdése a fentiekkel összefüggésben kiegészítésre került „*a csapadékvíz késleltetett elvezetését szolgáló közműpótló műtárgy*” elhelyezésének lehetőségét biztosító rendelkezéssel.

#### A 3.§-hoz

A KÉSZ 19.§ (5) bekezdés a) pontjának kiegészítése a Szabályozási terv „*térszín alatti beépítés határa*” megnevezésű szabályozási elemének alkalmazását egyértelműsíti.

A 2.§-hoz 23

#### A 4.§-hoz

A KÉSZ 1. melléklete helyébe a módosító rendelet 1. melléklete lép, amely azonban kizárólag a módosítással érintett tömbben lévő 38257/14 hrsz-ú telket érintően módosul.

#### Az 5.§-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.