Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
Alpolgármestere

64. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére

Budapest Főváros IX. kerület Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat készítésére irányuló egyeztetési eljárás lezárásáról

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 értelmében minden magyarországi önkormányzatnak a korábbi különálló fejlesztési és rendezési dokumentumok helyett integrált településtervet kell készíteni, amely egy település (a főváros esetében kerület) egészére egységesen készül. Az új településtervben az eddigi húsz darab kerületi építési szabályzat helyett három területi egységre (I., II. és III. ütem) csökkentjük a szabályozási terület felosztását. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 285/2025 (XI. 13.) KT határozattal döntött az új kerületi építési szabályzatok készítéséről.

A településterv I. üteme keretében készül Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Kerületi Építési Szabályzat I. üteme (továbbiakban: KÉSZ 1.), melynek területi hatálya: a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt terület. A KÉSZ 1. tervezése az X/168-2/2025 ikt. számú szerződés alapján folyik.

A kerületi építési szabályzat II. és III. ütemének tervezése 2026. tavasszal indul, elfogadására várhatóan 2027. első félévében kerül sor.

A KÉSZ 1. a Méptv. 75. § (2) bekezdése értelmében általános egyeztetési eljárás keretében véleményezteti az önkormányzat. Új településtervet a Korm. rendelet 59. § (1) c) pontja alapján általános egyeztetési eljárás keretében kell véleményeztetni, mely során véleményezési és záró szakaszt kell lefolytatni. A véleményezési szakaszba a Korm. rendelet 62. § (1) és (2) bekezdésben meghatározott partnereket kell bevonni. A véleményezés a Korm. rendelet 62. § (2) és (3) bekedzése alapján, a teljes dokumentáció E-TÉR felületére való feltöltésére 2026. március 17-én megindult.

A vélemények benyújtására a Korm. rendelet 66. § (2) a) pontja alapján 30 nap állt rendelkezésre mely 2026. április 17-én zárult. Továbbá a KÉSZ 1. véleményezési anyaga 2026. március 31-én lakossági fórum keretében is bemutatásra került.

A véleményezési szakasz során a beérkezett véleményekről a Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése szerint a Képviselő-testület dönt. A beérkezett vélemények és az azokra adott tervezői válaszok az előterjesztés 2. mellékletében találhatóak.

II. Hatásvizsgálat

A KÉSZ 1. egyeztetési eljárása során a jogszabályilag meghatározott partnerek/hatósági szervek által adott vélemények Képviselő-testületi elfogadása után a tervdokumentációban átvezetésre kerülnek, majd az egyeztetési eljárás a záró szakaszba lép.

A záró szakaszba léptetéséhez a Településtervezési Szabályzat (melyet a Korm. rendelet 2. § 23. pontja szerint a településterv készítésekor alkalmazni kell) 2/A. § (3) bekezdése szerint szükséges a jegyző közreműködése:

„Záró szakmai véleményezés a helyi építési szabályzat olyan véglegesített tervezetével kezdeményezhető, amelyet a jegyző az (1) bekezdésben foglalt követelmények igazolását jelző, az IJR LocLex által generált záradékkal látott el.”

III. A végrehajtás feltételei

A záró szakaszt a Főépítészi Csoport az E-TÉR felületén a Korm. rendelet 67. § (1) bekezdése szerint fogja megindítani.

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: 2026.05.14 13:23:11 +02'00'
Reiner Roland
alpolgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária Magdolna
Digitálisan aláírta: Dr. Enyedi Mária Magdolna
Dátum: 2026.05.14 13:16:49 +02'00'
Dr. Enyedi Mária
aljegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2026. (V. 21.) határozata
Budapest Főváros IX. kerület Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat készítésére irányuló egyeztetési eljárás lezárásáról

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a Budapest Főváros IX. kerület Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat készítésére irányuló eljárás véleményezési szakaszának lezárásával és a beérkezett véleményekre a 64/2026. számú előterjesztés 2. mellékletét képező válaszok megállapításával.

2. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a Budapest Főváros IX. kerület Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat záró szakaszának megindítására

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a főépítész, a jegyző

2. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat készítésére irányuló eljárás véleményezési szakaszában beérkezett vélemények és tervezői válaszok

Tervezői válaszok - Véleményezésre jogosult szervek észrevételeire

Budapest IX. kerület Település Településrendezési terv készítése általános egyeztetési eljárással v8

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § (2) a) pont szerinti véleményezési szakaszra beérkezett vélemények és azokra adott válaszok

(*Eljárás E-Tér azonosítója: 31797)*

1. Országos Atomenergia Hivatal

(Iktatószám: OAHJSZFO/3-118/2026)

SSZ.	***Vélemény***	***Válaszok***
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 1.1.	Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe feltöltötték 2026. március 17. napján 31797 számon Budapest Főváros IX. kerület településrendezési eszközeinek általános egyeztetési eljárás keretében történő módosításról a tervezés eredményét, valamint az egyeztetésre felhívást. A településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelem tartalmaz a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést. A településterv készítésének, továbbá a kerületi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításának célja - a helyi építési jogi értelmező rendelkezések újraalkotása; - a telekalakítás és a magánút építési jogi szabályainak újraalkotása; - az építmények elhelyezése, a bontás és a beépítés építési jogi szabályainak újraalkotása; - a homlokzat, az erkély, a loggia, a földszinti zóna, a kirakat, a portál, a cégér, a címtábla, a cégtábla és az épületekre szerelt berendezések építési jogi szabályainak újraalkotása; - járműtárolás felszíni parkolók és helikopter leszállóhely építési jogi szabályainak újraalkotása; - a kerületi építési szabályzat szöveges korrekciója közmávek, csapadékvízgazdálkodás és elektronikus hírközlés tárgyában; - a kerítések és vendégló teraszok elhelyezésére, valamint kialakítására vonatkozó helyi építési szabályok újraalkotása; - a kerületi építési szabályzat szöveges módosítása környezetvédelem és fenntarthatóság tárgyában; - a kerületi építési szabályzat szöveges módosítása építési övezetek és közterületek zöldfelülete tárgyában; - a kerületi építési szabályzat szöveges módosítása intézményi, közlekedési területek, zöldterületek tárgyában; - a védőtávolságok és védelmi zónák építési jogi szabályainak újraalkotása; - a szabályozási tervlapok rajzi felülvizsgáltata - egyéb, lakossági, partneri és önkormányzati igények szakmai feldolgozása; a felsőbb szintű jogszabályok változásai miatt szükséges változások átvezetése.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

SSZ.	*Vélemény*	*Válaszok*
	Az Országos Atomenergia Hivatal (a továbbiakban OAH) feladat és hatáskörét az atomenergiáról szóló 1996.évi CXVI. törvény (a továbbiakban Atv.) 17.§- a, valamint az Atv. végrehajtására kiadott jogszabályok, így - a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggőhatósági tevékenységről szóló 1/2022. (IV.29.) OAH rendelet, - a radioaktív hulladékok átmeneti tárolását vagy végleges elhelyezését biztosító tároló létesítmények biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggőhatósági tevékenységről szóló 9/2022. (XII.29.) OAH rendelet, - a nukleáris létesítmény és a radioaktívhulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI.24.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.	
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 1.2.	A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogkörről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban EljR.), illetve annak 11. melléklete rendelkezik. Budapest Főváros IX. kerület településrendezési eszközeinek módosított dokumentációját annak alátámasztandó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. <u>Az EljR. felhatalmazása alapján – megkeresésére válaszolva – az alábbi véleményt adom:</u> A tervezési terület figyelembe veendő közelségében az OAH feladat- és hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatóreaktora, a HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, valamint a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló létesítmény üzemel. **Tájékoztatom ugyanakkor, hogy** Budapest Főváros IX kerület településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti, ezért **a településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelünk kifogást.**	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 1.3.	Felhívom még a figyelmét hogy a Korm. rendelet bekezdése 7.§ (6) bekezdése értelmében a nukleáris létesítmények és a radioaktívhulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t) valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktívhulladék-tároló engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a Korm. rendelet szerinti engedélyes ügyfélnek minősül. Az OAH részére elegendő az EljR. 72.§ (1) bekezdésének megfelelő tájékoztatás az elfogadott településrendezési eszközökről.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

2. Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály

(Nyt. szám: 3701-7/2026/h)

SSZ.	*Vélemény*	*Válaszok*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 2.1.	Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom: A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 2.2.	Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára. Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását. Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

3. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti-főosztály Építményengedélyezési Osztály

(Iktatószám: K/7714-2/2026.)

Ssz.	*Vélemény*	*Válaszok*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 3.1.	A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros új rendezési tervét tartalmazó** egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta. Az új településterv részét képező új rendezési terv dokumentációja hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 3.2.	A 8. melléklet 14. pontjában szereplő „antenna építmény felszerelése” kitétel esetében javasoljuk a megfogalmazás pontosítását az építmény szó elhagyásával „antenna felszerelése”-re. A fentieket arra alapozzuk, hogy az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 188. § 21. pontja szerint az antenna nem építménynek, hanem elektronikus hírközlő eszköznek minősül.	**Elfogadásra javasolt**. Pontosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás:

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		„elektronikus hírközlési építmény műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, antenna ~~építmény~~ felszerelése, ha az antenna bármely irányú mérete a 4,0 métert nem haladja meg”
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 3.3.	Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

4. Pest Vármegyei Kormányhivatal – Agrárügyi Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály

(Ügyiratszám: PE/ERDŐ/2490-4/2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 4.1.	A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 4.2.	A Településrendezési tervmódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 4.3.	Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 4.4.	Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

12. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

(Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/2783-3/2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 12.1.	Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) E-TÉR felületen keresztül. Budapest Főváros IX. kerület új településrendezési terve I. ütemének elkészítésével kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel, a módosítással érintett területek az Országos Felszínmozgás Kataszterben nem szerepelnek.	
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 12.2.	A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben. Fentieket figyelembe véve a Bányafelügyelet az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

6. Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály

(Iktatószám: KÖFÁT/22410-1/2026/VHF)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 6.1.	A **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata** (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) E-TÉR 31797 hivatkozott számon az **Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz** (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: **vasúti közlekedési hatóság**) megküldött „Budapest IX. Ferencváros településterve KÉSZ” tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom: A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata településterve módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 6.2.	Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építtetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

7. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály

(Iktatószám: BP/0801/00235-8/2026)

Ssz.	*Vélemény*	*Válaszok*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.1.	Budapest Főváros, IX. kerület településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérőlevél nélküli – Hivatalomhoz 2026. március 17-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet) alapján az alábbi véleményt adom.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.2.	A **Magyar Közút NZrt. Pest Vármegyei Igazgatóság** MK-17806/3/2026. számú, 2026. április 7-én kelt tájékoztatása: „Hivatkozással Igazgatóságunkhoz küldött megkeresésére, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint indított, településrendezési eszközök készítésével kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adjuk, a tárgyi eljárás szakaszában: A módosítással érintett terület (IX. kerület Ferencváros - Vámház körút - Kálvin tér - Üllői út - Déli körvasút - Duna parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület), kezelésünkben lévő országos közutat vagy annak védőtávolságát nem érinti, ezért tárgyi ügy véleményezési eljárásának további szakaszában nem kívánunk részt venni. Azonban megjegyezzük, hogy a tervezés során figyelembe kell venni, hogy a 280/2024. (IX. 30.) korm. rendelet 44. § (1) e) pontja szerint épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek a rendeltetészszerű használatához szükséges gépkocsi elhelyezése a TÉKA 59. §-ban előírtak szerint telken belül biztosítható.”	**Döntést nem igényel,** a véleményezési eljárásban érintettség hiányában nem kíván részt venni.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.3.	A módosításokkal kapcsolatos egyéb észrevételek. A tervezés során figyelembe kell venni Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásait, valamint összhangban kell lenni az elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervvel, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervvel. A tervezés során figyelembe kell venni továbbá a Balázs Mór-terv célrendszerét, valamint a Budapest Főváros Közgyűlése által 2019. május 29-én jóváhagyott Budapesti Mobilitási Tervet.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad. (A Fővárosi településszerkezeti terv már nincsen hatályban, ezt a célt jelenleg 10/2026 (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott a Fővárosi településfejlesztési terv tölti be.)
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.4.	A településrendezési tervek kötelező, alátámasztó közúti közlekedési munkarészeinek tartalmi követelményeit az e-UT 02.01.41 számú útügyi műszaki előírás határozza meg. A közlekedési javaslat készítése során a közutak tervezésére vonatkozó e-UT 03.01.11 számú útügyi műszaki előírást is be kell tartani.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.5.	A közlekedési javaslat célja az, hogy a közlekedési létesítményekre vonatkozó tervezett műszaki paraméterek (pl. a közutak, vasutak elhelyezésére biztosítandó építési terület szélessége) beépítésre kerüljenek a szerkezeti tervbe, a szabályozási tervbe és a helyi építési szabályzatba.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.	A rendezési tervben a közúthálózati elemeket, azok tervezési osztályba sorolását úgy kell meghatározni, hogy azok megfeleljenek a közutak igazgatásáról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendeletben és a „Közutak tervezése” e-UT 03.01.11 számú útügyi műszaki előírásban	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
7.6.	foglaltaknak, valamint összhangban legyenek a kiszolgálandó területi igényekkel, a védett vagy védelemre javasolt területekre vonatkozó szabályozásokkal, a térségre vonatkoztatott környezetvédelmi előírásokkal.	
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.7.	A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, rézsűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv, zöldsáv, forgalom elöl elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.8.	A keresztmetszeti méretezést azon meglévő utak esetében is el kell végezni, melyeket magasabb kategóriába sorolnak, vagy új funkciókat terveznek (új kerékpárút vagy kerékpársávok, várakozósáv, párhuzamos szervizút kialakítása, zöldsávok vagy fasorok telepítése stb.).	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.9.	Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni a „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” e-UT 03.03.21 számú és a „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása” e-UT 03.02.21 számú útügyi műszaki előírásban foglaltakat.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.10.	A közúti közlekedésről szóló, 1988. évi I. törvény (továbbiakban: Kkt.) 42/A. § (1) bekezdése szerint: „A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint b) belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a településrendezési tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, c) amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi.”	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.11.	A Kkt. 12. § (3) bekezdés szerint: „A gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területén, a felett és mellett – a közúti jelzőtáblák megtervezésének, alkalmazásának és elhelyezésének követelményeiről szóló miniszteri rendeletben meghatározott területen belül – nem lehet olyan jel, jelzés, egyéb tárgy és berendezés, amely a közúti jelzések-kel – azok alakjával, színével – összetéveszthető, a láthatóságot akadályozza, alkalmas arra, hogy a közlekedők figyelmét elterelje, vagy a közlekedés biztonságát egyéb módon veszélyezteti. (3a) Nem lehet továbbá reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés, valamint a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz lakott területen	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	a) a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területén, a közút úttesten kívüli burkolatlan területe kivételével, b) a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút felett, annak műtárgyán, tartozékán, a járda, a gyalogút, valamint a kerékpárút kivételével. (3b) Reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés közvilágítási-, villany-, és telefon-oszlopon az adott ellátási területen működő áram-, illetve telefonszolgáltató engedélyével helyezhető el. Reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés közvilágítási-, villany-, és telefonoszlopon történő elhelyezése esetén az elhelyező köteles a közterület-használati díjak megfizetésére. (3c) Tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz a közvilágítási-, villany- és telefonoszlopon az áram-, telefonszolgáltató vagy áramhálózati engedélyes, valamint az oszlop tulajdonosának a hozzájárulásával helyezhető el; az elhelyezést az eszközzel érintett oszlop alatti földterület tulajdonosa és az eszközzel érintett oszlop alatti földterülettel szomszédos ingatlan tulajdonosa tűrni köteles. (3d) A tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz (3c) bekezdés szerinti elhelyezése esetén a) nem kell alkalmazni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti település-képi bejelentési eljárásra vonatkozó szabályokat, b) a közterület igénybevétele rendeltetésszerű igénybevételnek, a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz pedig a közúti közlekedés szervezésének és irányításának céljait szolgáló berendezésnek minősül, c) a közterület b) pont szerinti rendeltetésszerű igénybe vétele közterület használati díjfizetési kötelezettséggel nem jár, a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz elhelyezéséért az elhelyezőnek a közút kezelője részére elhelyezési díjat kell fizetnie, d) az elhelyezéshez a közterület használatra vonatkozó jogszabályok szerinti hatósági engedély, illetve polgári jogi jogviszony nem szükséges. (3e) A gépjárművek közlekedésére szolgáló közút lakott területen kívüli szakasza mellett nem lehet reklámtábla, reklámhordozó vagy egyéb reklámcélú berendezés, valamint a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz. A tilalom nem vonatkozik a 2010. december 31-éig a nem gyorsforgalmi utak mentén kihelyezett 12A/0-ás ív méretű reklámfelülettel rendelkező reklámtáblákra, az üzemanyag-töltő állomások területén elhelyezett cégjelzésre, és üzemanyagárakat tartalmazó táblákra, az építményeken, az építmények telkén elhelyezett olyan feliratra, amelyek az építményben működő cég nevét, jelét (piktogramját), vagy tevékenységét jelzik, továbbá azokra a – közvetlenül a közút mellett elhelyezett – berendezésekre, amelyek közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztató táblák szakmai tartalmát, valamint engedélyezésüket meghatározó testület által engedélyezett a közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztatást tartalmaznak.”	
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.	A tervezés során a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 55. §-ában rögzített védősávot (biztonsági övezetet) biztosítani kell.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
7.12.		
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.13.	Tájékoztatom, hogy a vasúti átjáró – az ideiglenesen létesített vasúti átjáró kivételével – létesítése, áthelyezése és megszüntetése, valamint a létesítés és az áthelyezés során a vasúti átjáró biztosítási módjának és forgalmi rendjének kialakítása engedély köteles. A 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés 10. pontja első fokon országos illetékességgel Budapest Főváros Kormányhivatalát jelöli ki útügyi hatóságként. A vasúti átjáró létesítési eljárást Hivatalom az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet alapján folytatja le a szintbeni közúti-vasúti átjárók kialakításáról szóló e-UT 03.06.11 számú útügyi műszaki előírás figyelembevételével.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.14.	Kiemelt figyelmet kell fordítani a közlekedésbiztonsági szempontokra, a fejlesztések tervezésénél, megvalósításánál elsőbbséget kell, hogy élvezzenek azok a beruházások, amelyekkel a személysérüléses balesetek, balesetveszélyes helyzetek előzhetőek meg.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.15.	Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni. **A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek.** Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja valamint a 64. § (4) bekezdése szerinti véleményezési jogkörömben adtam. Fenti véleményem kialakítása során a hivatkozott Korm. rendelet 62. § (1) (a) bekezdése szerinti ágazati elhatározással és adatokkal rendelkező államigazgatási- és kezelő szerveket – Építési és Közlekedési Minisztérium, Magyar Közút NZrt. – megkerestem, az MK NZrt. véleményét levelembe foglaltam.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

8. Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítészi Iroda – Állami Főépítész

(Iktatószám:BP/1701/00230-2/2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.1.	Köszönettel vettem tárgyi településterv készítésére vonatkozó megkeresését, melyre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) felhatalmazása alapján az alábbi véleményt adom.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.2.	1. Az egyeztetési eljárásra és az elfogadásra vonatkozó követelmények: Tárgyi településterv egyeztetése és elfogadása a 419Kr. VIII. fejezetében foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhet.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	A szabályozás fontos eleme a 419Kr. 66.§-ban foglalt, a véleményezési szakasz lezárását szolgáló döntés. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket, illetve amennyiben van, jegyzőkönyvet ismertetni kell a döntésre jogosulttal.	
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.3.	2. A rendelet készítésével kapcsolatban az alábbiakra hívom fel a szíves figyelmét: A tervezetnek a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel, ezen belül kiemelten a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben foglaltakkal összhangban kell lennie, amely többek között magában foglalja a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét. A Kerületi Településtervnek a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendeletében foglalt követelményeknek meg kell felelnie. A települési önkormányzat a közérdek védelmében jogosult rendeletet alkotni, ám nem terjeszkedhet túl az Alaptörvényben és a törvényekben meghatározott jogalkotói hatáskörén, így kérem rendeletükben csak azon kérdésekben alkossanak szabályokat, amelyekre vonatkozóan felhatalmazással bírnak. Felhívom szíves figyelmét, hogy a 419Kr. 2.§ 23. pontja szerint: „településtervezési szabályzat: a fejlesztési terv és a rendezési terv, a településképi rendelet, a településrendezési eszköz, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézmények előkészítésének és módosításának támogatása érdekében, azok összeállításának műszaki elvárásait és egyeztetésének technikai szabályait e rendelettel összhangban megállapító tervezési segédlet, amely a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) által vezetett minisztérium honlapján kerül közzétételre azzal, hogy a településterv készítése és azt követő módosításakor alkalmazása kötelező, ..”	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.4.	A Településtervezési Szabályzat 2/A.§-a szerint: A helyi építési szabályzat rendelkezéseinek meg kell felelnie a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvénynek, a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendeletnek, az Integrált Jogalkotási Rendszer bevezetéséről és az ahhoz kapcsolódó feladatokról szóló 1612/2019.(X.24.) Korm.határozat által bevezetett Integrált Jogalkotási Rendszer (a továbbiakban: IJR LocLex) követelményeinek. A jegyző és a településtervező együttműködnek a helyi építési szabályzat előkészítése során az (1) bekezdésben foglalt követelményeknek való megfelelés érdekében. Záró szakmai véleményezés a helyi építési szabályzat olyan véglegesített tervezetével kezdeményezhető, amelyet a jegyző az (1) bekezdésben foglalt követelmények igazolását jelző, az IJR LocLex által generált záradékkel látott el. Az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során vizsgálja az (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesítését igazoló (3) bekezdés szerinti záradék meglétét.”	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.	3. A hatáskörömbe tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
8.5.	**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV** **Rendelettervezet**	
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.6.	3.1. A 3. oldalon szereplő lábjegyzettel kapcsolatban felhívom szíves figyelmét, hogy szerzői jog a rendelet szövegére nem vonatkozik.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad. A véleményezési dokumentáció nem minősül jelen állapotban rendeletnek, így a tervdokumentáció fedőlapot, aláírólapot és tartalomjegyzéket is tartalmaz, melyek a jogalkotást követően törlésre kerülnek.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.7.	3.2. A bevezető részt kérem kiegészíteni a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet (továbbiakban: Jszr.) 58.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint a véleményezés tényével.	**Elfogadásra javasolt.** A preambulum kiegészítésre kerül a következő szövegrésszel: *„egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével”.*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.8.	3.3. A rendelettervezet 2. §-a tartalmazza a mellékletek felsorolását, de a rendelkező részben nincs arra utalás, hogy ezeket alkalmazni kell. Ez azért jelent problémát, mert az övezetekre nincsenek általános előírások, így az elhelyezhető rendeltetéseket és a vonatkozó paramétereket is csak a mellékletekben lehet megtalálni. Kérem, hogy ennek érdekében legalább területfelhasználásonként legyen egy általános leírás az övezetekhez, amely tartalmaz utalást a mellékletek alkalmazására.	**Döntést nem igényel.** A véleménnyel összhangban a rendelet tervezet tartalmazza a mellékletek alkalmazását. A rendelet 1.§ (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy a rendelet és annak mellékleteit is alkalmazni kell. Továbbá rendelkezik a mellékletek alkalmazásáról többek között a 6.§ (3) – az övezetben létesíthető és tiltott rendeltetések, 11. § (7) – a beépítési határértékekről. A rendelet szövege többször hivatkozik a 12.§-ban a 2. mellékletre. A járműtárolás kapcsán az 5. mellékletet kell figyelembe venni a 26.§ (1) alapján. A 66.§ a 7. és 8. melléklet alkalmazásáról rendelkezik. A rendelkezések ismétlésének elkerülése érdekében, további előírások nem szükségesek.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.9.	3.4. A 3. § 3. és 7. pontja tartalmazza a háromszintes, illetve a kétszintes növényállomány fogalommagyarázatát, melyek szerepelnek a TÉKA 5. § 47. és 64. pontjában. Az itt szereplő elő- írások a TÉKÁ-ban foglaltakhoz képest szigorúbb előírásokat tartalmaznak, ezért ezeket kérem a rendelkező részbe áthelyezni.	**Elfogadásra javasolt.** A 3.§ 3. és 7. pontjai törlésre kerülnek, ennek megfelelően a rendelettervezet 41.§-a az alábbi új bekezdéssel egészül ki: „*A kétszintes növényállomány olyan zöldfelület, mely területének minden 150 négyzetméterére legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje jut, a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró van, vagy legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje telepítése valósul meg.*” 61.§-a az alábbi új bekezdéssel egészül ki: „*A háromszintes növényállomány olyan zöldfelület, mely területének minden 150 négyzetméterére legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő fa és legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje jut, a többi, nem burkolt felületen pedig gyep vagy talajtakaró van.*”
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.	3.5. A 3. § 11. pontja ellentmond a Jszr. 70. § (4) bekezdésének, mivel normatív tartalmú rendelkezést tartalmaz. Kérem áthelyezni a rendelkező részbe.	**Elfogadásra javasolt.** Az „ötödik homlokzat” értelmező rendelkezése törlésre kerül.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
8.10.		~~*„11. Ötödik homlokzat: maga a tető, a tetőnek a tetőtáj illeszkedő részeként való kialakítása, mely mind az épület homlokzataival, mind a környezetével összehangoltan magas minőséget képvisel.”*~~ A 17. § (1) bekezdés pedig az alábbiak szerint módosul. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(1) Új épület létesítése és meglévő épület tetőidomának teljes átépítése esetén az épület ~~tetőfelülnézetét~~ tetőfelülnézete „ötödik homlokzatként” ~~kezelve, de a tetőhéjalást egységesen kell kialakítani.~~ kezelendő, vagyis a tető a tetőtáj illeszkedő részeként alakítandó ki egységes tetőhéjalással, amely mind az épület homlokzataival, mind a környezetével összehangoltan magas minőséget képvisel.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.11.	3.6. A 3. § 14. pontjában a „feltételes” szabályozási vonalat javaslom átnevezni „feltételhez kötött szabályozási vonal” -ra, tekintettel arra, hogy a közterület egy része kerülne magántulajdonhoz csatolásra.	**Elfogadásra javasolt.** A Módosításnak megfelelően változik a 3. § 14. pontja és az 1. sz. melléklet jelmagyarázata. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„Feltétel~~es~~hez kötött szabályozási vonal: a szabályozási terven meghatározott olyan szabályozási vonal, amely végrehajtásának feltétele az közterület tulajdonosa és a területileg érintett többi telkek tulajdonosa között létrejött erről szóló megállapodás”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.12.	3.7. A 3. § 14. és 15. pontját kérem az értelmező rendelkezések között a megfelelő ABC rend- be sorolni.	**Elfogadásra javasolt.** Módosításra került a rendelkezések sorrendje ABC sorrend alapján.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.13.	3.8. A 3. § 16. pontja tartalmazza a „Teljes értékű zöldfelület” fogalommagyarázatát, amely a TÉKA 5. § 157. pontjában szerepel. Mivel magasabb rendű jogszabály tartalmazza a fogalom- magyarázatot, ezért az a Jszr. 70. § (1) bekezdése alapján nem szerepelhet attól eltérően a HÉSZ-ben.	**Elfogadásra javasolt.** A 3. § 16. pontja törlésre kerül.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.14.	3.9. A 3.§ 19. pontja szerint a „védett épület” fogalma szerint akár nemzetközi, országos vagy helyi védelem alatt is állhat, míg a védett terület "csak" kerületi helyi védelem alatt. Egyértelműsíteni kellene, hogy a "védett" megnevezés mindig ugyanazt az értékvédelmi szintet jelentse.	**Elfogadásra javasolt.** A rendeletben és annak mellékleteiben a „*Védett terület*” megnevezése módosításra kerül „*Kerületi védett terület*” kifejezésre.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.15.	3.10. Megfontolásra javaslom az értelmező rendelkezések között szerepeltetni a telekszélesség fogalmát, és a 4. mellékletben meghatározni annak minimális értékeit.	**Döntést nem igényel.** A véleménnyel összhangban a telekszélesség fogalmának alkalmazása megvizsgálásra került, a tervezési terület kialakult telekstruktúrája nem teszi indokolttá a telekszélesség szabályozását, annak alkalmazása nem kötelező, ezért a rendelet nem kerül kiegészítésre. (A KÉSZ 2 területén fontos szabályozási eszköz lesz, mint telek homlokvonalának hossza.)
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.16.	3.11. A 4.§ (3) bekezdésben javaslom pontosítani, hogy a szabályozás végrehajtása alatt csak a közterület megépítését vagy a telekalakítást is értik, ugyanis a telekalakítási engedélyezések esetében is felmerül a szakaszolhatóság.	**Elfogadásra javasolt.** Az előírás pontosításra kerül, a szakaszolhatóság a fejezet címének megfelelően a közterületi telekalakítására vonatkozik. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás:

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		„(3) A közterületi szabályozás telekalakításának végrehajtása térben szakaszolható és időben ütemezhető *a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá* *b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.17.	3.12. A 4. § (5) bekezdésében megfontolásra javaslom a „kialakult beépítés” esetén a telekhatár-rendezés megengedését, illetve a szabály pontosítását, tekintettel arra, hogy az egyes föld- ügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet egyéb szabályai azért betartandók pl. telekhatár nem mehet át épületen, ill. TÉKA előírások a telepítési távolságra és elő-, oldal-, hátsókertre vonatkozóan. Vagy ez is mindegy? Meglévő telekhasználat, kerítéshez rendezés esetén a rendelkezés érthető, de egyébként kérdéses.	**Elfogadásra javasolt.** Értelemszerű, hogy a kormányrendeleti előírás betartandó, annak követelményeit a helyi építési szabályzat nem írhatja felül, ez nem is szándék. A szabályozói cél, hogy a „kialakult” határérték ne lehetetlenítse el az építési telkek közötti telekhatárrendezést, ezért a félreérthetőség elkerülése érdekében a 4. § (5) bekezdés pontosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(5) ~~Építési telkek közötti telekhatár-rendezés és telekegyesítés abban az esetben is megengedett, ha a 4. mellléklotben a beépítési határérték „kialakult”; ebben az esetben a „kialakult” határértékek a kialakításra tervezett telkek területére számítandók~~. A 4. mellékletben „kialakult” beépítési határértékként rögzített értékek telekhatár-rendezés és telekegyesítés esetén a kialakításra tervezett telkek területére számítandók a telekalakítási eljárás idején természetbeni állapot figyelembevételével.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.18.	3.13. Szintén a 4. § (5) bekezdésében megfontolásra javaslom a telekfelosztás mellett a telekcsoport-újraosztás szerepeltetését is a tiltott esetkörök között, illetve ennek a rendelkezésnek önálló bekezdésbe tagolását.	**Elfogadásra javasolt.** Kiegészítésre kerül a rendelet. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(6) A „kialakult” beépítési határérték esetén a telekfelosztás és a telekcsoport-újraosztás nem megengedett.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.19.	3.14. A 4.§ (6) bekezdése kapcsán javasolom, hogy a közmű műtárgy számára kialakításra kerülő telek is kapja meg a beépítési határértékek alóli felmentést, mint a visszamaradó telek.	**Elfogadásra javasolt.** Az előírás pontosításra kerül az egyértelműség érdekében. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(~~6~~7) Közmű műtárgy számára önálló telek kialakítása abban az esetben is megengedett, ha a ~~visszamaradó telok~~ kialakításra kerülő telkek paraméterei az építési övezetben meghatározott beépítési határértékeknek nem felelnek meg.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.20.	3.15. Az 5. § (2) bekezdésében szereplő 15x15 méteres forduló létesítése gyalogút és kerék- párút esetében is kötelező?	**Elfogadásra javasolt.** Az előírás pontosításra kerül az egyértelműség érdekében. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(2) A rendszeres gépjárműforgalommal érintett közforgalom elől el nem zárt új magánút 30 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén a tehergépjárművek számára legalább 15x15 méteres területű visszafordulási lehetőséget kell kialakítani, a zsákutcaként kialakítható útszakasz hossza legfeljebb 250 méter lehet.”*

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.21.	3.16. A 6.§ (3) bekezdés b) pontját javaslom alpontokba szedni a különböző szállás-jellegű rendeltetések tekintetében, a könnyebb hivatkozhatóság érdekében.	**Elfogadásra javasolt.** Az előírás pontosításra kerül az egyértelműség érdekében. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(3) Az egyes építési övezetekben és övezetekben létesíthető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet tartalmazza, az alábbi kiegészítésekkel:* *a) Rekreáció rendeltetés a teljes Szabályozási területen létesíthető.* *b) Amennyiben az építési övezetben a szállás-jellegű rendeltetés létesíthető, diákszállás is létesíthető.* *c) Munkásszállás létesítése a teljes Szabályozási területen tiltott.* *d) Üdülő ~~a szállás jellegű rendeltetés esetén~~ kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezeti, illetve övezeti előírás kifejezetten lehetővé teszi.* *~~c~~ e) A teljes Szabályozási területen tiltott a gazdasági, ipari, valamint a nem helyi lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés.* *~~d~~ f) Raktározás és logisztika rendeltetés kizárólag a főrendeltetést kiegészítő mellékrendeltetésként létesíthető, ha azok nem korlátozzák a főrendeltetéseket.* *~~e~~ g) Szolgálati lakás kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezeti, illetve övezeti előírás kifejezetten lehetővé tesz.* *~~f~~ h) Üzemanyagtöltő állomás és autómosó kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezeti, illetve övezeti előírás kifejezetten lehetővé teszi.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.22.	3.17. A 7. (1) bekezdésében a rendelkezés „kerületi” és „helyi” védett értékre is utal. A két kifejezés a fővárosi kerületekben nem csereszabatos, kérem mindig konkrétan hivatkozni a védettségi szintre.	**Elfogadásra javasolt.** Javításra kerül a rendelet, „kerületi” kerül rögzítésre a „helyi” védett értékekre való utalás helyett a rendeletben. A rendelkezés egyértelműen a kerületi védett értékekre vonatkozik a mondatkezdéshez illeszkedve. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(1) Kerületi védett értéken csak olyan építési vagy bontási munka végzése, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely nem eredményezi a ~~helyi~~ kerületi védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, megrongálását, átalakítását, építészeti karakterének részleges vagy teljes megváltoztatását, általános esztétikai hatásának, eredetiségének kedvezőtlen irányú megváltozását.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.23.	3.18. A 8.§ (1) bekezdésében kérem pontosan kiírni a „Szabadság -híd” nevét.	**Elfogadásra javasolt.** Javításra kerül a rendeletben, a Szabadság híd teljes nevén kerül bele a rendeletbe. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„8. § (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület tetőzetének átépítése, emelet ráépítése esetében a kialakuló új épülettömeg és tetőidom rálátásban érvényesülő látványának – az épület láthatósága szerint a Gellért-hegyről, a Gellért térről, a budai Duna-partról, a Szabadság hídról és Petőfi hídról, valamint a határoló főutakról – a környezethez illeszkednie kell.”*

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.24.	3.19. A 8.§ (2) bekezdés b) pontjában a „látványba illesztett fotorealisztikus ábrázolással kell igazolni” mondatrész az a) pontra is igaz, kérem a rendelkezést ennek megfelelően tördelni.	**Elfogadásra javasolt.** Javításra kerül a rendelet szerkesztése, annak érdekében, hogy a „látványba illesztett fotorealisztikus ábrázolással kell igazolni” mondatrész az a) pontra is vonatkozzon. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(2) A környezethez való illeszkedést, látvány megfelelőségét* *a) utcaképi és* *b) az (1) bekezdésben meghatározott rálátás esetén az (1) bekezdésben felsorolt helyszínekről feltáruló látványba illesztett ~~fotorealisztikus ábrázolással kell igazolni.~~* *fotorealisztikus ábrázolással kell igazolni.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.25.	3.20. A 8.§ (4) bekezdésben az „épületek megtartása esetén” helyett az „épületek felújítása vagy átalakítása során” esetkör szabályozását, ugyanis álláspontom szerint a jogalkotói szándékot ez erősebben fejezi ki.	**Elfogadásra javasolt.** Javításra kerül a rendelet „épületek felújítása vagy átalakítása során” kerül rögzítésre. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(4) Az utcaképet jelentősen meghatározó elemek – tornyok, kémények – az épületek ~~megtartása esetén~~ értékmegőrző felújítása vagy átalakítása során megtartandók, felújítandók.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.26.	3.21. A 10.§ (1) bekezdés tekintetében átgondolásra javasolom a legálisan ott lévő, illetve a védett épületek esetén a tetőtérbeépítés megengedését.	**Döntést nem igényel.** A Méptv. 232.§-a rendelkezik arról, hogy azon épületek esetében, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2019. március 15-e előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, azoknál nem kell alkalmazni a helyi építési szabályzat tetőtérbeépítést tiltó előírásait, valamint nem számítanak bele a szintterület értékébe.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.27.	3.22. A 10.§ (2) bekezdés tekintetében javasolom szabályozni ezzel párhuzamosan azt is, különösen az e) pont esetén, hogy közterületről közvetlenül lakás ebben az esetben sem nyílhat.	**Elfogadásra javasolt.** Kiegészítésre kerül a rendelet a vélemény szerint. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(2) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése, annak földszinti helyiségeinek rendeltetésmódosítása esetén a lakóhelyiség – melyek közterületről közvetlenül nem nyílhatnak – padlószint-magasságának a közterülettel határos épülettraktusban a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke:* *a) a Lechner Ödön fasor mentén 6,0 méter,* *b) a Gizella sétány mentén 4,5 méter,* *c) Ferenc körút, Soroksári út, Könyves Kálmán körút, Boráros tér mentén 3,0 méter,* *d) egyéb utcák, terek mentén 1,5 méter,* *e) amennyiben a felújítás során műszaki okból egyéb megoldás nem lehetséges, a meglévő épület földszintjén elhelyezkedő, ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett lakások megtarthatók, az esetben, ha a járdaszinttől vagy udvar szintjétől függőlegesen felfelé mért padlószint legalább 0,3 méter,*

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		f) a meglévő épület udvarból nyíló földszintjén adaptálható lakás esetén az udvar szintjével megegyező vagy magasabb."
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.28.	3.23. A 10.§ (3) bekezdésében az „áttetsző, szellőztethető tetővel való lefedés" szabályzásában kérem egyértelműsíteni, hogy a szavakat elválasztó vessző vagylagos felsorolást vagy „és"-t jelent, ugyanis nem mindegy a rendelkezés értelme szempontjából.	**Elfogadásra javasolt.** Javításra kerül a rendelet az egyértelműség érdekében. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„Áttetsző vagy szellőztethető tetővel való lefedés bármelyik szint födémének magasságában létesíthető."*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.29.	3.24. Amennyiben az utólagos felvonó elhelyezhetősége a beépítési határértékektől való eltéréslehetőségét is jelenti, kérem a 10.§ (4) bekezdésben erre is térjen ki a rendelkezés.	**Döntést nem igényel.** „Kialakult" határérték esetén a releváns beépítési határértékek növelése megengedett felvonó létesítés esetén, erről a 11.§ (8) bekezdés rendelkezik. További esetek szerepeltetése a szabályozói szándék szerint nem indokolt.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.30.	3.25. A 10.§ (5) bekezdésében javasolom utalni a rendelet későbbi szakaszaira, ahol az egységes terv készítését írják elő.	**Elfogadásra javasolt.** Kiegészítésre kerül a rendelet. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(5) A Kerületi védett területen a meglévő épületek esetében – amennyiben az épületen belül műszakilag nem megoldható – szellőző-berendezés és egyéb klímaberendezés gépészetének szerkezete az udvarban elhelyezhető a mindenkori zajvédelmi előírások és a rendelet 22.§ (6) bekezdéseben előírtak betartása mellett, de csak azon esetekben, amennyiben az elhelyezésre kerülő szerkezetek közterületről nem láthatók."*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.31.	3.26. Az átalakítások kapcsán az utólagos hőszigetelésről nincs rendelkezés pl. 10.§ (6) bekezdés. Javaslom ennek átgondolását.	**Elfogadásra javasolt.** Kiegészítésre kerül a rendelet: Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(6) Meglévő homlokzati téglaarchitektúra megtartandó, nem festhető le utólagos hőszigetelés esetén sem.* *(9) Épületek utólagos hőszigetelése nem okozhatja a településképi karakter és értékes elemek sérülését, megszűnését."*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.32.	3.27. A Beépítéssel kapcsolatos előírások tekintetében javasolom a TÉKA telepítési távoságra vonatkozó előírásaira történő utalást, azzal, hogy hiába írja elő a kerületi építési szabályzat az oldal-és hátsókert esetében a 0,0m lehetőségét, a telepítési távolságot nem lehet figyelmen kívül hagyni. Ezzel párhuzamosan megfontolásra javaslom új építés esetén a telken belül is az épületek és épületszárnyak közötti minimális távolság meghatározását, amit az előírt tűztávolságnál nagyobb értékben lenne jó előírni.	**Részben elfogadásra javasolt.** Az telepítési távolság szabályait a TÉKA rögzíti, míg a tűztávolságra vonatkozó előírásokat az OTSZ, melyek magasabbrendű jogszabályok, azzal ellentétes rendeltetéseket a KÉSZ nem állapít meg. Ahol a telepítési távolságot nagyobb mértékben volt szükséges meghatározni, ott szöveges előírásként vagy építési hely feljelölésével kerül rögzítésre. Egy adott előírásnál a kormányrendeleti előírásra való hivatkozás jogbizonytalanságot okozna, ezért a rendeletet kiegészíteni nem javasolt. Az alátámasztó munkarész kiegészítésre kerül a vélemény alapján.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.33.	3.28. A 11.§ (2) bekezdésben alkalmazza a „franciaudvar" kifejezést, azonban sem a fogalom-magyarázatban nem szerepel, sem magasabb szintű jogszabály nem tartalmazza. Javaslom az értelmező rendelkezések közé betenni, illetve szabályozni a franciaudvar minimális méretét.	**Részben elfogadásra javasolt.** A „franciaudvar" kifejezés értelemező rendelkezése nem javasolt, helyette a 11. § (2) bekezdés pontosításra kerül (a hatályos településképi rendelet előírásának átvételével). Illetve külön bekezdésekre kerül tagolásra.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(2) Védett területen, ha az előkert 0,0 méter, az építési telek utcai telekhatára, vagy a Szabályozási terven jelölt szabályozási vonal tekintendő építési vonalnak a csatlakozó szomszédos épületek homlokzati síkjához csatlakozóan minimum 1,5 méter szélességben, amelytől egy épület utcai homlokzatán belül szabad csak eltérni, kifelé fordított U alakú beépítés, tehát előkerti teresedés, franciaudvar kialakításával.* *(3) Védett területen előkert kialakítása esetén, amennyiben az nem franciaudvarral kerül kialakításra, az előkertet közforgalom számára megnyitott területként kell kialakítani,* *(4) Franciaudvar esetén az előkert felé néző, egymással szemben lévő nyílászárók közötti vízszintes távolságnak legalább a párkánymagasság felének kell lennie.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.34.	3.29. A 11.§ (9) bekezdésben kötelezően előírják az országos barnamezős kataszterben szereplő telkeken a zöldfelület létesítését. Álláspontom szerint a TÉKA 41.§ (1) bekezdés c) pontja nem ad felhatalmazást a kerületi építési szabályzatban ennek kimondására, államifőépítészi egyetértéssel sem.	**Elfogadásra javasolt.** A 11.§ (9) bekezdésének második, teljes értékű zöldfelületre vonatkozó mondata törlésre kerül a jogszabályi felhatalmazásának hiányának tudomásul vétele okán, annak ellenére, hogy a teljesértékű zöldfelületek kialakítása alóli mentesülés település klimatológiai szempontból kedvezőtlen és a területek adottságai alapján egyáltalán nem indokolt.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.35.	3.30. A 12.§ előtt javasolom új alcím beiktatását pl. Magassági előírások.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelet kiegészítésre kerül „7. Magassági előírások” alcímmel.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.36.	3.31. A 12.§ (3) bekezdés magassági illeszkedési szabálya szerint a nemzeti emléknek minősülő műemlékek figyelmen kívül hagyhatól. Ez a szabály régóta él a Fővárosban, de ellentmondásos abból a szempontból, hogy így pont a legmagasabb fokú védelemmel rendelkező épülethez nem fog illeszkedni a szomszédja.	**Döntést nem igényel.** Az illeszkedés szabályait a BFRSZ rögzíti, mely magasabbrendű jogszabály, azzal ellentétes rendeltetéseket a KÉSZ nem állapíthat meg.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.37.	3.32. Az „udvari” és a „nem utcai” homlokzat gyakorlatilag szinonimaként szerepel az előírásokban, de nem feltétlenül jelenti ugyanazt. Javaslom ugyanazt a kifejezést alkalmazni egy-egy előíráson belül. (pl. 12.§ (4) és (5) bek.)	**Elfogadásra javasolt.** A rendeletben a két fogalom tisztázásra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(4) A 2. mellékleten jelölt I. párkánymagassági kategóriájú területen zártsorú beépítési mód esetén a 4. mellékletben feltűntetett értékhez képest a nem utcai homlokzat párkánymagasságának értéke ~~az udvari~~ a nem utcai homlokzat teljes hosszán 1,0 méterrel növelhető.* *(5) A 2. mellékleten jelölt II. párkánymagassági kategóriájú területen zártsorú beépítési mód esetén a 4. mellékletben feltűntetett értékhez képest a nem utcai homlokzat párkánymagasságának értéke ~~az udvari~~ a nem utcai homlokzat teljes hosszán 3,0 méterrel növelhető.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.38.	3.33. A 12.§ (6) bekezdésében szerepel, hogy az épület legfelső épületszintjén csak egy „visszaléptetés létesíthető”. Javasolom, hogy inkább „az utcai homlokzati síktól visszahúzott építményszint létesíthető” kifejezést alkalmazzák.	**Elfogadásra javasolt.** A bekezdés a véleménynek megfelelően javításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás:

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		„(6) Zártsorú beépítési módú épület esetén a megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett párkányvonaltól a párkányvonalra illesztett 45 fokos síkon és az épület legmagasabb pontja közötti távolságban lévő vízszintes sík alatt csak egy ~~visszaléptetés létesíthető~~ utcai homlokzati síktól visszahúzott építményszint létesíthető.”
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.39.	3.34. A különböző méretek meghatározásakor kérem, hogy következetesen mindig számmal vagy mindig betűvel írják az értékeket (pl. 12.§ (9) bekezdés b) pontban „három méterrel” vs. 12.§ (10) bekezdésben 7,0méter)	**Elfogadásra javasolt.** A rendelet ellenőrzésre és javításra kerül.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.40.	3.35. A 13. § (1) bekezdésben nem egyértelmű, hogy mit takar a környezet, amelynek hagyományosan alkalmazott anyaghasználatát vizsgálni szükséges.	**Elfogadásra javasolt.** A bekezdés pontosításra kerül, környezet szó a homlokzat környezetére vonatkozik. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(1) A homlokzatok kialakításakor, annak környezetében ~~a környezetben~~ hagyományosan alkalmazott anyagokhoz, homlokzati felületekhez illeszkedni kell a zöldhomlokzatok létesítésének kivételével.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.41.	3.36. A 13.§ (2) bekezdésben előírtak támogathatóak, de a TÉKA 47.§ (3) bekezdés szerint állami főépítészi egyetértést kell hozzá kérni a záró véleményezési eljárásban.	**Elfogadásra javasolt.** Az alátámasztó munkarész *TÉKA eltérés* fejezete kiegészül.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.42.	3.37. A 13. § (5) bekezdésben nem egyértelmű, hogy a nyílások és erkélyek megvalósítása magában foglalja-e a nyílászárók esetleges cseréjét, felújítását is.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelkezés pontosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(5) Egymással összenyíló, csatlakozó udvaros beépítések esetén udvar felé néző homlokzatokon utólag nyílások és erkélyek megvalósítása, illetve azok megjelenését megváltoztató cseréje, átalakítása, csak az adott homlokzat egészére készült, a tömb érintett utcaképi homlokzatait is figyelembe vevő terv alapján, és a teljes homlokzati felületen egyidőben vagy ütemezetten valósítható meg.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.43.	3.38. A 14.§ (2) bekezdésben javasolom kezelni azt az esetkört, amikor a megrongálódott, de egyébként településképi hozzájárulással kint lévő árnyékoló cseréjét kezdeményezik.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelkezés pontosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(2) Használaton kívüli vagy megrongálódott árnyékoló szerkezet elbontandó, vagy a korábbi településképi hozzájárulás alapján helyreállítandó.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.44.	3.39. A 14.§ (8) bekezdés szerint új épületeknél lehetséges egyedi légkondícionáló berendezés elhelyezése tervezett módon, ezt szakmailag, településképi szempontból nem támogatom. Kérem ezzel párhuzamosan a 22.§ (1) bekezdés c) pontjának átgondolását is és új épület esetén a központi klímarendszer kötelezővé tételét.	**Elfogadásra javasolt.** Az új építésű ingatlanoknál a központi gépészet előírása alapvető településképi érdek, amely megakadályozza a homlokzatok későbbi, rendezetlen elcsúfítását és javítja az épület energetikai hatékonyságát. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: 14. § *„(8) ~~Új épületeknél az eső- és napvédő szerkezetek helye már a tervezéskor kialakítandó, valamint az egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható elhelyezésének lehetősége előzetesen, tervezett módon kialakítandó, biztosítandó.~~ Új épület építése esetén*

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		a) egyedi légkondicionáló berendezés kültéri egysége a homlokzaton nem helyezhető el, az épület hűtését központi hűtési rendszerrel, vagy az épület tömegén belül, közterületről nem látható módon elhelyezett gépészeti berendezéssel kell biztosítani; *b) az eső- és napvédő szerkezetek helye már a tervezéskor kialakítandó."* „22. § (1) Új épületeknél az eső-, illetve napvédő szerkezetek, valamint az egyedi klímaberendezések helye az alábbi szabályoknak megfelelően alakítható ki: …. *„c) ~~amennyiben egyedi klímaberendezés helye előretervezetten nem kerül biztosításra, úgy központi klímarendszer létesítendő~~ új épület építése esetén központi hűtési rendszert kell kialakítani, egyedi kültéri egységek a homlokzaton nem helyezhetők el."*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.45.	3.40. A 16.§ (6) bekezdés tekintetében a nyílászárók egyedileg történő cseréjét is kérem a teljes homlokzatra vonatkozó felújítási terv meglétéhez kötni.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelkezés pontosításra kerül. A nyílászárók egyedileg történő cseréje is a teljes homlokzatra vonatkozó felújítási terv alapján lehetséges, a 7. melléklet alapján. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(6) Ha meglévő épület homlokzatán – korábbi átalakítások miatt – eltérő színben vannak jelen nyílászárók, úgy a nyílászárók felújítása vagy cseréje az adott homlokzat egészére készült terv alapján* *a) egyedileg, vagy* *b) az adott teljes homlokzati felületen egyidőben történhet."*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.46.	3.41. A 17. § (1) bekezdésben szerepel egy „de" szó, amely bizonytalanná teszi a mondat értelmét, esetleg hiányzik egy mondatrész?	**Elfogadásra javasolt.** ÁLL.IG. 8.10. alapján módosításra kerül.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.47.	3.42. A 18. § (5) bekezdésben nem egyértelmű, hogy mely értékvédelmi rendelet szerint kell az értékvédelmi dokumentációt elkészíteni. Kérem pontosítani, és rugalmas hivatkozással utalni arra, hogy a műemlékvédelmi szabályokról szóló korm. rendelet, illetve valamely önkormányzati rendelet szerinti dokumentációt vár el a tervtanács a bekezdés szerinti esetben. Ugyanitt felhívom a figyelmét, hogy a Jszr. 7.§ (5) bekezdés szerint „Az „és" és a „vagy" kötő-szó írásjellel összekapcsolva vagy közvetlenül egymást követően a jogszabály tervezetében nem alkalmazható" . Kérem a rendelkezés átfogalmazását. Ugyanez vonatkozik a „/" jellel összekötött felsorolásokra is (pl. 43.§ (4) bek. b) pont bc) alpont)	**Elfogadásra javasolt.** A 18. § (5) bekezdés vonatkozó szövegrésze pontosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(5) A Védett területen a tetőidomok tömegének kialakításakor egyszerű és hagyományos formákat kell alkalmazni, a tetőfelületek homogén egységét meg kell őrizni. A településképi illeszkedés érdekében az új vagy átalakított magastetők hajlásszögének igazodnia kell az épület környezetében lévő szomszédos épületek tetősíkjának hajlásszögéhez. Lapostetőt csak településképi bejelentési eljárás lefolytatásával lehet kialakítani, amennyiben a helyi ~~értékvédelmi~~ értékvédelemről szóló önkormányzati rendelet szerinti értékvizsgálati dokumentáció ~~javaslata~~ javaslatával összhangban a bejelentés tudomásulvétele vagy feltételes tudomásulvétele megtörtént ~~és/vagy tervtanácsi vélemény függvényében lehet kialakítani~~."* A 43. § (4) bekezdés b) pont bc) alpontjával a „földszinti/" szövegrész törlésre kerül.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.48.	3.43. A 18. § (6) bekezdés c) pontját kérem pontosítani úgy, hogy a tető kubatúrája milyen (magassági, vagy szélességi) értelemben nem haladhatja meg a hagyományos tetőidom kubatúráját (és esetleg utalni a túllógás megengedett eseteire).	**Elfogadásra javasolt.** A bekezdés kiegészítésre kerül, hogy a hagyományos tetőidom kubatúrája a 18.§ (6) a) szerinti. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(6) A Kerületi védett területen új épület építése és meglévő épület átalakítása esetén* *a) a tervezett magastető hajlásszöge elsősorban a szomszédos épületek tetőhajlásához illesztendő, de legfeljebb 45° lehet,* *b) meglévő épület esetében az a) pontban meghatározottnál magasabb, meglévő tetőidomok és tetőfelépítmények felújítása, védett épületek, épülethomlokzatok az eredeti tervek alapján történő helyreállítása megengedett,* *c) amennyiben a tető kialakítása nem hagyományos tetőidommal tervezett, úgy annak kubatúrája nem haladhatja meg az a) pont szerinti kubatúrát. ~~a hagyományos tetőidom szabályai szerint kialakítható tető kubatúráját.~~”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.49.	3.44. A 18.§ (7) bekezdés b) pontjában szereplő „negatív terasz”-hoz tartozó értelmező rendelkezést kérem a fogalmak között magyarázni.	**Döntést nem igényel.** A negatív terasz magyarázatát tartalmazza az értelmező rendelkezések 10. pontja.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.50.	3.45. A 19. -20. § előírásainak összhangban kell lennie a 419Kr. 28.§ (1) bekezdésében foglalt szabályokkal, nem védett és nem meghatározó területen csak anyaghasználatra vonatkozó településképi követelmény írható elő. Az erkélyek beépíthetőségétpl. a szintterületben lévő tartalék is befolyásolja, kérem erre is utalni a rendelkezésben.	**Elfogadásra javasolt.** Az előírás pontosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(1) Nem védett épületek esetén erkélyek, loggiák utólagos bezárása, beüvegezése csak akkor lehetséges,* *a) ha az az épület jellegét, karakterét, utcaképben, településképben való megjelenését, abban betöltött szerepét jelentősen nem befolyásolja* *b) az építési övezet előírásai és beépítési szabályainak paraméterei ezt lehetővé teszik és* *c ~~b~~) ha az az épület egészén, egységes kialakítással, összehangolt formában készül,* *ca ~~ba~~) egyedileg, vagy* *cb ~~bb~~) az adott teljes homlokzati felületen egyidőben* *valósul meg.”* A 8. § kiegészül egy új bekezdéssel annak megállapítására vonatkozóan, hogy a Szabályozási terület védett és településképi szempontból meghatározó területre tagolódik. *„(5) A Szabályozási területen a kerületi helyi területi védelem lehatárolását a 2. melléklet rögzíti, a teljes Szabályozási terület településképi szempontból meghatározó terület.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.51.	3.46. A Jszr. 3.§ (1) bekezdéséhez tartozó kommentár szerint „A rendelkezés normatív tartalmát elbizonytalanítja a példálózás, a nem teljes körű felsorolás, ezért a jogszabály szövegében ilyet még zárójelek között, tájékoztató jelleggel sem lehet alkalmazni.” Kérem a rendelet-tervezet teljes körű átnézését ebből a szempontból. (ld. 19.§ (4) bek., 21.§ (2) bek. a) pont, b) pont, 21.§ (4) bek. stb.)	**Elfogadásra javasolt.** A rendelet-tervezet átnézésre kerül, a példálózás és zárójeles felsorolások törlésre kerülnek.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.52.	3.47. A 19.§ (4) bekezdés értelmében megengedett az erkélykorlátokon a napszövet, de nem tiltott a nádazás sem, mivel ez utóbbi is elbontható. Településképi szempontból mindenképpen aggályos ezen anyagok használata.	**Elfogadásra javasolt.** Az előírás pontosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(4) Épületeken elhelyezett áttört erkélykorlátok átlátás elleni, valamint egyéb biztonsági védelme egységesen olyan anyaggal megengedett, amely időjárásnak ellenálló, cserélhető és bármikor elbontható ~~(pl. napszövet).~~”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.53.	3.48. Álláspontom szerint a Méptv. nem tartalmaz felhatalmazást arra vonatkozóan, hogy a helyi építési szabályzatban rendelkezni lehetne a saját előírásoktól való eltérésre. Kérem ezért a 20.§ (6) bekezdés e) pontjának átfogalmazását.	**Elfogadásra javasolt.** Az előírás e) pontja törlésre kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(6) Az üzletportál nyílásainak üvegfelületére együttesen – meglévő épületek és új építés esetén egyaránt – az alábbi szabályok vonatkoznak:* *a) legalább 50 százalékban átlátszó módon kell megtartani;* *b) 20 százaléknál nagyobb arányban nem takarható átlátszatlan fóliával, festéssel vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozómódszerrel, kivéve, ha jogszabály erről másként rendelkezik;* *c) hatását tekintve homokfúvott vagy fényáteresztő – a homlokzat színezésével harmonizáló – fóliát a kirakatportál üvegfelületének legfeljebb 50 százalékán lehet alkalmazni;* *d) átalakítás, felújítás időszaka alatt a felújításra vonatkozó információs tábla vagy fólia portálon belül helyezhető el.;* *~~e) a)-d) ponttól eltérni, attól eltérő tartalmú településképi bejelentési tudomásulvétel esetén megengedett.~~”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.54.	3.49. A 20.§ (7) bekezdés c) pontjában javasolom a „gyalogosmozgás” helyett a „gyalogos közlekedés” kifejezés alkalmazását.	**Elfogadásra javasolt.** A bekezdés a vélemény alapján javításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(7) Meglévő épületek közterület felőli alagsori, illetve pinceszintje a közterület felől csak abban az esetben nyitható meg, ha* *a) építészeti kialakítása illeszkedik a meglévő homlokzat nyílásrendszeréhez,* *b) az épület homlokzati síkja elé csak lépcső és annak korlátja,* *c) a megközelítéshez szükséges lejárat a homlokzatsíktól mért legfeljebb 0,5 métert foglal el a közterületből és a ~~gyalogosmozgás~~ gyalogos közlekedés céljára fennmaradó közterület szélessége legalább 1,2 méter. „*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.55.	3.50. A 21.§ (5) bekezdés c) pontjában javasolom, hogy a több portálszakaszból álló (pl. sarok-üzlet) üzlethomlokzat esetén utcaszakaszonként egy cégér lehet.	**Elfogadásra javasolt.** A bekezdés kiegészítésre kerül, a saroképületek esetére vonatkozóan. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(5) Homlokzatonként egy vállalkozáshoz* *a) 1 darab cégér,* *b) 1 darab cégfelirat, üzletfelirat, címtábla,* *c) több portálszakaszból álló homlokzat esetén legfeljebb 3,0 méterenként, illetve utcaszakaszonként 1 darab cégfelirat, üzletfelirat, címtábla.”*

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.56.	3.51. A 21.§ (7) bekezdésében javasolom a „helyezhető el” kifejezés használatát.	**Elfogadásra javasolt.** A bekezdés módosításra kerül, a kapcsolódó lakossági véleményt is figyelembe véve. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(7) Totemoszlop legfeljebb 8,0 méter legmagasabb ponttal helyezhető el, a totemek között legalább 50 méter távolság és az oldalkerti telekhatártól mért legalább 10 méteres távolság biztosításával.*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.57.	3.52. A 22. § (2) bekezdésében javaslom kezelni azt a kérdést, hogy a felújítás idejére eltávolított táblák, illetve gépészeti berendezések visszahelyezése automatikusan megtörténhet, vagy csak településképi bejelentési eljárás lefolytatása után helyezhetők vissza.	**Elfogadásra javasolt.** A bekezdés kiegészítésre kerül, „a felújítást, munkálatokat követően a korábban leszedett, engedélyezett táblák és gépészeti berendezések visszahelyezhetők. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(2) Homlokzat-átalakítással, homlokzatfestéssel járó felújítás esetén a munkák idejére a tulajdonosok, bérlők valamennyi táblát, klímaberendezést, gépészeti berendezést, energia-termelő és egyéb technikai berendezést és szerelvényt kötelesek az épület homlokzatairól eltávolítani, vagy azok eltávolítását tűrni. A felújítást, munkálatokat követően a felújítás idejére eltávolított, engedélyezett táblák és gépészeti berendezések visszahelyezhetők, amennyiben azokat a homlokzati terv tartalmazza.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.58.	3.53. A 22.§ (4) bekezdésben az „összefogott, takart” kifejezések törölhetők, a rendelkezés ezek nélkül is elegendő iránymutatást tartalmaz.	**Részben elfogadásra javasolt.** Az „összefogott” kifejezés törlésre kerül, de a „takart” megoldás településképi szabályozói szándék (pl. szellőző gépek miatt), ez megtartása indokolt. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(4) Az épületek kedvező településképi megjelenése érdekében az ún. „ötödik homlokzat”-ként biztosítani kell a tetőfelépítmények, kémények, távközlési- és épületgépészeti berendezések egységes, ~~összefogott,~~ takart, rendezett megjelenését.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.59.	3.54. A 22. § (9) bekezdésben javaslom, hogy a meglévő mérőszekrényekre is legyen rendelkezés.	**Elfogadásra nem javasolt.** A visszamenőleges hatály tilalma és a szerzett jogok védelme miatt a meglévő, jogszerűen kialakított mérőszekrényekre az új előírások nem kiterjeszthetők. A szabályozás célja az új elhelyezések és a teljes körű rekonstrukciók városképi egységesítése, nem pedig a korábban kialakult állapotok kényszerű módosítása.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.60.	3.55. A 23.§ (1) bekezdés tekintetében kérem a rendelkezés életszerűbbé tételét, különösen, mivel a valóságban ezek a területek (pl. árkádok, átjárók) ráccsal le vannak zárva közbiztonsági okokból.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelkezés pontosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(1) A közhasználatra megnyitott területeken belül kerítés kizárólag építés idejére létesíthető.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.61.	3.56. A 23.§ (5) bekezdésben a „borítható” helyett javasolom inkább a „befuttatható” kifejezés használatát.	**Elfogadásra javasolt.** A bekezdésben a „befuttatható” szó kerül alkalmazásra. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(5) Közkertben, közparkban játszótér, sportpálya, sportpark, fitneszpark vagy kutyafuttató közbiztonsági célból lekeríthető, amely teljes magasságában növényzettel ~~borítható~~ befuttatható.”*

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.62.	3.57. A 24.§ -ban szabályozott vendéglátó teraszokkal kapcsolatos előírások között nem szerepel arra vonatkozóan rendelkezés, hogy mi az a minimális járda szélesség, amely esetén a terasz elhelyezhető, illetve, hogy közterületi parkolóhely területén megengedett-e a kitelepedés, illetve a terasz, ha a járda túl keskeny. Javasolom ennek átgondolását.	**Döntést nem igényel.** A 31. § tartalmazza a véleményben leírtak szerinti szükséges szempontokat, követelményeket.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.63.	3.58. A 24. § (2) bekezdésben kérem, hogy szerepeljen utalás arra, hogy a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat milyen eljárás keretében nyújtandó be a főépítészhez.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelkezés kiegészítésre kerül az eljárásra hivatkozással, illetve a kapcsolódó lakossági vélemény szerint. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(2) Vendéglátó egység terasza a vendéglátó egységhez tartozó homlokzati szakasz előtt helyezhető el, ettől való eltérés esetén* *a) az érintett homlokzati szakaszon lévő földszinti helyiségek tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozata,* *b) a belső udvarra lakóhelyiségekkel néző épületek társasházi, vagy tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozata* *a főépítész számára benyújtandó a IV. Fejezet szerinti eljárás során.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.64.	3.59. A 24.§ (8) bekezdés c) pontja megegyezik a 14.§ (1) bekezdésben foglaltakkal, az előírás duplikációja felesleges.	**Elfogadásra javasolt.** A 24. § (8) c) pontja törlésre kerül a duplikáció megszűntetése érdekében. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(8) A vendéglátó-teraszhoz kapcsolódó árnyékoló-szerkezetre az alábbi szabályok vonatkoznak:* *a) közterületen álló kialakítás esetén a szerkezet letalpalása nem okozhat balesetveszélyt,* *b) homlokzatra szerelt kialakítás esetén a homlokzat architektúráját, tagolását, az árnyékoló-berendezés homlokzatra szerelése nem károsíthatja, a homlokzat nyílásainak megfelelő használatát nem korlátozhatja,* *~~c) a gyalogos térbe nem lóghat be.~~”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.65.	3.60. Javasolom a 25.§ (3) és (5) bekezdésének összevonását úgy, hogy a (3) bekezdés kerül-jön kiegészítésre az alábbiak szerint: „… el kell bontani és az érintett burkolatot helyre kell állítani”.	**Elfogadásra javasolt.** Kiegészítésre kerül a rendelkezés a vélemény alapján. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(3) A (2) bekezdésben meghatározott időszak elteltével a téliesített vendéglátó-terasz határoló elemeit, tartozékait el kell bontani és az érintett burkolatot helyre kell állítani.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.66.	3.61. A 26.§ (2) bekezdés szerinti kedvezmény csak az előírt minimális zöldfelület megléte és megtartása esetén engedhető meg.	**Elfogadásra javasolt.** Kiegészítésre kerül a rendelkezés a vélemény alapján. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(2) A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű-várakozóhelyek egy része vagy egésze, az előírt minimális zöldfelület megléte és megtartása esetén, a kiszolgált építési telken felszínen is biztosítható:”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.	3.62. A 26. § (4) bekezdésében az utólagos tetőtér-beépítésekhez tartozó parkolók közterületen való elhelyezhetősége ellentétes a TÉKA 59. § (4) bekezdésének előírásaival.	**Elfogadásra javasolt.**

Ssz.	Vélemény	Válaszok
8.67.		A tervezet 26. § (4) bekezdése törlésre kerül a vélemény okán. Viszont, felhívjuk a figyelmet rá, hogy a TÉKA 59. § (4) bekezdése nincs összhangban a 2023. évi C. törvény 232. § (1) d) pontjával. Utóbbi megegyezik a véleményezési dokumentáció 26. § (4) bekezdésével.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.68.	3.63. A 26. § (6) bekezdés TÉKA-eltérést igényel. Az, hogy a parkolók összekötése esetén minden teleknek rendelkeznie kell a parkolók megközelítéséhez szükséges közterületi vagy magánúti forgalmi kapcsolattal, ellentmond az összekötés céljának.	**Részben elfogadásra javasolt.** A tervezet 26. § (6) bekezdése módosításra kerül a TÉKA szerinti lehetőség érvényesítése érdekében. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(6) A szomszédos építési telkeken terepszint alatt kialakított személygépjárműtárolók – a tűzvédelmi és vagyonvédelmi szabályok betartása mellett – forgalmi szempontból összeköthetők~~, de minden egyes építési telknek rendelkeznie kell – legalább a saját parkolójának befogadóképességéhez, annak megfelelő üzemeltetéséhez szükséges – közúti vagy magánúti forgalmi kapcsolattal.~~„*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.69.	3.64. Tekintettel arra, hogy a „gépjármű” fogalmába az autóbuszok is beletartoznak, a 27. § (2) bekezdésre is érvényes a korábbi észrevételem.	**Elfogadásra javasolt.** Az eredeti szándék érvényesíthetősége érdekében TÉKA eltérési javaslat alapján TÉKA eltérés megkérésére kerül sor. A belvárosi területekre jellemző építési övezetekben a TÉKA tiltja a 3,5 t-nál nehezebb járművek, így az autóbuszok számár a parkolási lehetőség biztosítását. Ezért szükséges a le- és felszállóhelyekre vonatkozó előírás.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.70.	3.65. A 17. címben kérem a „közhasználatra átadott területek” kifejezés használatát, mert a 31.§ (1) és (2) bekezdés is így alkalmazza.	**Elfogadásra javasolt.** A 17. alcím pontosításra kerül. *„17. Közterületek alakítására és közhasználatra ~~megnyitott~~ átadott területekre vonatkozó előírások”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.71.	3.66. A 32.§ (1) bekezdés szabályozza a kioszkokat, azonban a Méptv. fogalma szerint a kioszkban lehet hideg-és meleg étel, ital és ajándék árusítás is. Ezeket a Szabályozási területen nem akarják engedni? A rendelkezés ebből a szempontból nem teljesen egyértelmű.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelkezés pontosításra kerül, az ÁLLIG.8.51. vélemény figyelembevételével a zárójeles rész törlésre kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(1) A Rendelet hatálybalépése idején már meglévő kioszk kizárólag az eredeti funkció ~~(virág , könyv- és újságárusítás)~~ megőrzésével üzemeltethető, a rendeltetésmódosítás nem megengedett. Új kioszk kizárólag a Szabályozási terven közterületi övezetben „Építési hely” elemmel lehatárolt területeken belül létesíthető, legfeljebb 12 négyzetméter alapterülettel.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.72.	3.67. A 33. § (4) bekezdésében javaslom a törvényre való hivatkozást rugalmas hivatkozással szerepeltetni.	**Elfogadásra javasolt.** Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(4) A (3) bekezdés nem vonatkozik a választási eljárásról szóló ~~2013. évi XXXVI.~~ törvény szerinti választási plakátok aszfaltmatricaként történő alkalmazhatóságára.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.73.	3.68. Több olyan bekezdés szerepel a rendelet különböző részein, amelyek a településképi előírások közé tartoznának tartalmilag, megfontolásra javaslom ezek áthelyezését, újracsoportosítását. (pl. 31. § (7), 38. § (2))	**Elfogadásra nem javasolt.** A rendelet későbbi egyértelműbb alkalmazhatósága érdekében szabályozói szándék, hogy a közművekre vonatkozó rendelkezések egy helyen szerepeljenek.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.74.	3.69. A 34.§ (2) bekezdés a) pontjában foglaltakat a TÉKA 60.§(2) bekezdés szabályozza. Attól eltérő előírás nem tehető.	**Elfogadásra javasolt.** A 34. (2) a) bekezdés törlésre kerül.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.75.	3.70. A 35.§ (4) bekezdésben foglaltakat szó szerint tartalmazza a 34.§ (3) bekezdés is. A rendelkezés megismétlése felesleges.	**Elfogadásra javasolt.** A 34. (3) bekezdés törlésre kerül.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.76.	3.71. A 37.§ (2) bekezdés c) pontjában mit értenek a „szabályozási vonal rendezése" alatt? a szabályozási vonal szerinti út megépítését? Kérem a rendelkezés pontosítását.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelkezés a tervezett szabályozási vonal szerinti telekhatárok ingatlan-nyilvántartási átvezetésére (a telekjogi rendezésre) vonatkozik, nem az út fizikai megépítésére. A megfogalmazás pontosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„c) új közterület ~~nyitása~~ ~~vagy~~ kialakítását célzó szabályozási vonal ~~rendezése~~ szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése során,"*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.77.	3.72. A 37.§ (7) bekezdésben a közterületen, terepszint felett önálló műtárgyként elhelyezett közműberendezésekről rendelkeznek. Javasolom előírni azt is, hogy a közlekedés a berendezés nem akadályozhatja.	**Elfogadásra javasolt.** Kiegészítésre kerül a 37. § (7) bekezdés. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(7) Közterületen, terepszint felett önálló műtárgyként a berendezés kizárólag akkor helyezhető el, ha a (5) és (6) bekezdés szerinti megoldások műszakilag igazoltan nem alkalmazhatók. Ebben az esetben a berendezést:* *a) a városképbe illeszkedő, esztétikus burkolattal, és* *b) lehetőség szerint örökzöld növényzettel takartan kell kialakítani.* *c) a közúti és gyalogos közlekedés, továbbá az akadálymentes használat akadályozása nélkül kell kialakítani."*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.78.	3.73. A 39. § (8) bekezdésében javaslom meghatározni, hogy csak új építésű épületekre vonatkozik, vagy a meglévő egybefüggő homlokzatfelületekre is.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelkezés az alábbiak szerint módosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: „*Új épület létesítése esetén a 300 négyzetméternél nagyobb, nyílászárók által nem tagolt, egybefüggő homlokzatfelület legalább ötödét - a telekhatáron álló tűzfal kivételével - zöldfalként kell kialakítani.*" (Az előírás a 39. § (6) bekezdésében található)
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.79.	3.74. A II. fejezetben a 3.2 sz. észrevételem szerint javaslom az alkalmazott övezetek alapvető rendelkezéseinek szerepeltetését legalább területfelhasználásonként, az övezeti jelek magyarázatát amennyiben szükséges, valamint utalást arra, hogy az elhelyezhető rendeltetések és az övezeti paraméterek mely mellékletben találhatók.	**Részben elfogadásra javasolt.** A véleménnyel összhangban a rendelet tervezet tartalmazza a mellékletek alkalmazását. A rendelet 1.§ (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy a rendelet és annak mellékleteit is alkalmazni kell. Továbbá rendelkezik a mellékletek alkalmazásáról többek között a 6.§ (3) – az övezetben létesíthető és tiltott rendeltetések, 11. § (7) – a beépítési határértékekről. A rendelet szövege többször hivatkozik a 12.§-ban a 2. mellékletre. A járműtárolás kapcsán az 5. mellékletet kell figyelembe venni a 26.§ (1) alapján. A 66.§ a 7. és 8.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		melléklet alkalmazásáról rendelkezik. A rendelkezések ismétlésének elkerülése érdekében, további előírások nem szükségesek. Az építési övezetek, övezetek jelei a fejlesztési tervben meghatározott sajátos használatoknak megfelelően kerültek kijelölésre, azok magyarázata nem javasolt a rendeletben. Az építési övezetek, övezeti jelek módszertanával kiegészítésre kerül az alátámasztó munkarész, illetve a Szabályozási terv jelmagyarázata, a Fejlesztési terv is pontosításra, javításra kerül a teljes tervi összhang érdekében.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.80.	3.75. Megfontolásra javaslom azokon a telkeken, ahol az elő-oldal és hátsókertek szövegesen, utcánként vannak meghatározva a rendelettervezetben, a szabályozási tervlapon építési hely jelölését.	**Elfogadásra nem javasolt.** A szabályozási terven szereplő rajzi elemek sokasága és esetleges átfedése, valamint a lehetséges telekalakítások miatt, azon esetekben, ahol az építési hely szövegesen is előírható, úgy a rendelet szövegében került rögzítésre utcaszakaszonként és építési övezetenként.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.81.	3.76. A 47.§ (2) és az 54.§ (2) bekezdésében az előírás pontosítását javasolom az emeleti szinteken nem beépített födémszakaszok vonatkozásában.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelkezések az alábbiak szerint módosításra kerülnek. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: „(2) *A mélygarázs létesítése esetén az emeleti szinteken nem beépített födémrészek minden 100 négyzetmétere után egy közepes lombkoronát fejlesztő fa ültetése kötelező. Az ültetendő fa számára min. 1,5x1,5x1,5 méter nagyságú ültetőgödröt kell kialakítani.*”
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.82	3.77. Az 56.§-t javasolom kiegészíteni azzal, hogy a konténerek a beépítettség mértékéig helyezhetőek el, nem azon túl.	**Elfogadásra javasolt.** Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„A IT/K-Eü/47J, IT/K-Eü/76 jelű építési övezet területén az egészségügyi rendeltetéseket szolgáló konténerek legfeljebb a beépítettség mértékéig elhelyezhetők.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.83	3.78. A Közlekedési területeken az 58.§ (2) bekezdés szerint üzemanyagtöltő és autómosó nem létesíthető, azonban K-Rek övezetben megengedik a meglévő üzemelését. Miért nem létesülhet közlekedési területen ilyen funkció?	**Döntést nem igényel.** A korábban hatályos Településszerkezeti terv az egykor közterületen kialakított üzemanyagtöltő állomásokat - lehetőség szerint - beépítésre szánt területfelhasználásba sorolta, a jelenleg hatályos Fővárosi település terv ezt a koncepciót megtartotta az általános használat tekintetében. Az üzemanyagtöltő és autómosó létesítése nem különbözik jelentősen az egyéb kereskedelmi szolgáltató létesítményektől, ezért a rendezett városkép érdekében a közterületi kialakítás nem kerül megengedésre. A K-Rek esetében a meglévő üzemanyagtöltő állomás üzemeltetése a várható kártérítési igények elkerülése teszi indokolttá.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.84	3.79. Az 59. § (3) bekezdés TÉKA-eltérést igényel.	**Elfogadásra javasolt.** Az előírás a Szent István kórház területére vonatkozó korábbi KÉSZ egyik rendelkezésének tovább éltetéséből származik, amely biztosította volna a Nagyvárad téri gyalogosaluljáró és az átépülő Szent István kórház közvetlen és színvonalas összekötését a beteg és látogató forgalom számára.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		Az előírás jelen formájában általános jelleggel tenné lehetővé a gyalogos aluljárókhoz történő kapcsolódást, amely tekintettel arra, hogy a közlekedési módok közöl leginkább a gyalogos közlekedés preferált, továbbra is kívánatos cél. Az eredeti szándék érvényesíthetősége érdekében TÉKA eltérési javaslat alapján TÉKA eltérés megkérésére kerül sor.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.85	3.80. Az 59.§ (7) bekezdésében megfontolásra javaslom a zöldfelület kialakításáról való rendelkezést (pl. két-vagy háromszintes növényállomány előírása).	**Elfogadásra javasolt.** A 59. § kiegészül egy új (8) bekezdéssel az alábbiak szerint: *„A Szabályozási terven „Városi tér zöldfelületének kialakítására szolgáló terület”-ként jelölt részen olyan kétszintes növényállományú zöldfelület alakítandó ki, mely területének minden 150 négyzetméterére legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje jut, a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró van, vagy legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje telepítése valósul meg.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.86	3.81. A 61. § (6) bekezdésében a zöldterületek közforgalom elől való elzárásának tiltását a teljes tervezési területre megfontolásra javaslom.	**Döntést nem igényel.** A zöldterületek közforgalom elől való elzárásának tilalma a teljes tervezési területre vonatkozik.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.87	3.82. A 62.§ (1) bekezdésben a közterületi jellegű zöldfelületek közterületi övezetben való előírása véleményem szerint aggályos, hiszen nem közterületekről van szó.	**Elfogadásra javasolt.** A Kt-Fk/1 övezet telkei távlati közterületek, ezért kaptak közterületi övezeti besorolást. A 62.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint módosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„A Kt-Fk/1 jelű övezet területei a tömbbelsőkben kialakított közös használatú ~~közterületi jellegű~~ zöldfelületek telkei.”* A Kt-Fk/1 övezet határán szabályozási vonal kerül jelölésre, a JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.101 sorszámú észrevételnek megfelelően.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.88	3.83. A 62.§ (2) bekezdésben kérem meghatározni, hogy pontosan melyik övezetről vagy övezetekről van szó. Javaslom a létesítendő mélygarázsok jelölését a szabályozási terven terep-szint alatti építési helyként.	**Részben elfogadásra javasolt.** A 62.§ (2) bekezdése kiegészítésre kerül az alábbiak szerint: *„A Kt-Fk/1 jelű övezet területe a Szabályozási terven jelölt „Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád” kivételével kizárólag terepszint alatt, a csatlakozó telkek épületeihez tartozó mélygarázs céljára építhetők be.”* A mélygarázsok helykijelölését a KÉSZ I. következő, 62. § (3) bekezdése egyértelműen meghatározza, ezért terepszint alatti építési hely jelölése nem szükséges. A (3) bekezdés az övezet területének teljes aláépítését lehetővé teszi, kivéve a „Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád” jelölésű területeket.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.89	3.84. A 62.§ (3) bekezdés TÉKA-eltérést igényel.	**Elfogadásra javasolt.** TÉKA eltérési javaslat készül, tekintettel arra, hogy a rehabilitációval érintett területen a zöldfelület növelése és a telken belüli parkoló kialakítása egyaránt nagy jelentőséggel bír.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.90	3.85. A 62.§ (7) bekezdésben javaslom a ténylegesen zöldfelületként kialakítandó terület mértékének meghatározását.	**Döntést nem igényel.** A Kt-Fk/1 övezet teljes egészében magában foglalja a közös használatú zöldfelületeket, ezért a ténylegesen zöldfelületként kialakítandó terület mértékét a 4. melléklet 2.Övezetek táblázatának 20. sora tartalmazza.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.91.	3.86. A 64. § (1) bekezdésében megfontolásra javaslom az egyszerű bejelentés alapján elhelyezett épületek bevonását is a településképi véleményezési körbe.	**Elfogadásra javasolt.** A 64. § (1) bekezdés pontatlansága javításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(1) Ferencváros építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében ~~az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban~~ a kormányrendeletben meghatározott teljes esetkörben – a helyi adottságok figyelembevételével a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása érdekében a Rendelet hatálya alá eső területen és a Rendelet előírásainak megfelelően – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.92	3.87. A 65. § (1) b) pontjában javaslom az illeszkedés MépTv.-ben szereplő előírásaira való utalást.	**Elfogadásra javasolt.** Az előírás pontosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció szerint tervezett tevékenység* *a) megfelel- e a településrendezési és településképi előírásoknak,* *b) megfelelően veszi-e figyelembe a (város)építészeti illeszkedést, a környezetbe illeszkedést, a törvényben meghatározott illeszkedést,* *….”*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.93	3.88. A 66.§ (6) bekezdés szerint a településképi bejelentési döntés határozata hat hónaposérvényességi időn belül megkezdett építési tevékenység ideje alatt végleges. Álláspontom szerint az Ákr.-től eltérő eljárásjogi fogalom nem alkalmazható.	**Elfogadásra javasolt.** A 66. § (6) bekezdés törlésre kerül.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.94	3.89. A 69. §-ban foglalt önkormányzati támogatás szabályait javaslom részletesebben meghatározni, illetve ha más önkormányzati rendelet tartalmazza, akkor utalni arra a rendeletre, különös tekintettel a támogatás megpályázásának módjára.	**Elfogadásra javasolt.** A 35. A helyrehozatali kötelezettség teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatás alcím és a 69. § törlésre kerül. A támogatást külön önkormányzati rendelet tartalmazza. A későbbi rugalmasság, módosíthatóság, egyértelmű jogalkalmazás érdekében nem indokolt két rendeletben megjeleníteni.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.95	3.90. A 71.§ szerint a településképi rendelet egyes előírásait az új építési szabályzat hatálybalépését követően nem lehet alkalmazni. Javasolom a rendelkezés pontosítását, hogy általában az egész kerületben vagy csak a Szabályozási területen nem lehet alkalmazni?	**Elfogadásra javasolt.** Az előírás pontosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„A Szabályozási területen e rendelet hatályba lépését követően indult ügyekben nem lehet alkalmazni Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2024. (IV. 24.) önkormányzati*

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		rendeletének 5. §, 16. § (1), (2), (3), (8) bekezdés, 17. § (2) – (6), (8) – (14) bekezdés, 18. § (1) – (4) bekezdés, 23. § – 43. §, 47. § – 57. §, 62. § – 87. § rendelkezéseit."
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.96	3.91. A 4. mellékletben K jellel szereplő kialakult beépítettséggel kapcsolatban jelzem, hogy a TÉKA-eltérés csak abban az esetben érvényes, ha a meglévő épület nem kerül bontásra. Célszerű lenne meghatározni egy paramétert arra az esetre, ha bontásra kerülne sor. Amennyiben a K jelölés a kiemelt beruházásokra is vonatkozik, ezt jelezni kellene.	**Elfogadásra javasolt.** A 11. § és az Alátámasztó munkarész TÉKA eltérés fejezete kiegészítésre kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(7) Az egyes építési övezetekben és övezetekben megengedett beépítési határértékeket a 4. melléklet tartalmazza.* *(8) Amennyiben a 4. melléklet „kialakult" beépítési határértékként rögzíti a „Terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéket" vagy a „A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke" és a kialakult állapot szerinti határérték meghaladja a kormányrendeletben rögzített határértéket, a „kialakult" határérték kizárólag addig alkalmazható, amíg a meglévő épület nem kerül bontásra. Bontást követően a kormányrendeleti határérték alkalmazandó.* A kiemelt beruházásokról szóló kormányrendeletekben rögzített eltérő határértékek a szabályozási területen figyelembevételre kerültek, külön jelölés nem szükséges.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.97	3.92. A 7. és 8. mellékletsorrendjét javasolom felcserélni, mivel ügyfélként először azt kell megnézni, hogy a tervezett építési tevékenység településképi bejelentés köteles-e és csak után kell összeállítani a dokumentációt.	**Elfogadásra javasolt.** A mellékletek sorrendje módosításra kerül a vélemény szerint.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.98	Szabályozási terv A jelmagyarázattal kapcsolatos észrevételeim:	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.99	3.93. Kérem, hogy az építési övezetek jelei legyenek megmagyarázva.	**Elfogadásra javasolt.** Az építési övezetek, övezeti jelek módszertanával kiegészítésre kerül az alátámasztó munkarész, illetve a Szabályozási terv jelmagyarázata, a Fejlesztési terv is pontosításra, javításra kerül a teljes tervi összhang érdekében.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.100	3.94. Több színezéssel jelölt övezet összetéveszthető, kérem, hogy elütőbb árnyalatokat alkalmazzanak (pl. gyalogút és helyi védett épületegyüttes, DÉSZ területe, gyűjtőút és nemzeti emlékhasonló kék árnyalatú)	**Elfogadásra javasolt.** A Szabályozási terven a hasonló árnyalatú rajzi elemek az összetéveszthetőség elkerülése érdekében eltérőbb árnyalattal, eltérőbb színnel kerülnek jelölésre.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.101	3.95. A Kt-Fk övezetek közterületként vannak jelölve, de a rendelet szövege szerint közterület jellegű területek. Ha művelési águk szerint nem közterületek, de az önkormányzat szándéka a kiszabályozás, akkor szabályozási vonallal kell elválasztani őket a magánterülettől. Ha nem ez a cél, akkor nem közterületi övezetbe kell sorolni (lásd 3.82. észrevétel). Amennyiben közterületté szeretnék alakítani, megfontolásra javaslom az összevonásukat is.	**Elfogadásra javasolt.** A Kt-Fk/1 övezet határán szabályozási vonal kerül jelölésre. A rendelet 62.§ (1) bekezdése az egyértelműsítés céljából pontosításra kerül (lásd JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.87 észrevétel). A Kt-Fk/1 övezet telkeinek összevonását a szabályzat nem tiltja.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.102	3.96. A megszüntető jel a településtervezési szabályzat szerint nem csillag, hanem egy vonalra (telekhatár) elhelyezett kereszt(X).	**Elfogadásra javasolt.** A megszüntető jel ábrázolása javításra kerül a vélemény szerint.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.	3.97. A szennyvízátemelő és a villamos energia alállomás is más jellel szerepelnek a település-tervezési szabályzatban.	**Elfogadásra nem javasolt.**

Ssz.	Vélemény	Válaszok
8.103		A Településtervezési szabályzat (a második módosítással egységes szerkezetben) alapján a Térképi téradat réteg szabályozási tervi alkalmazási módja: „alternatív jelölés lehetséges" előírást tartalmaz mind a „Szennyvíz és csapadékvíz átemelő", mind a „Villamosenergia alállomás" tekintetében.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.104	3.98. Javaslom a 132 kV-os összeköttetéseket is jelölni a tervezeten, a térségi terveknek megfelelően.	**Elfogadásra javasolt.** Jelölésre kerül a szabályozási tervlapon a vélemény szerint.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.105	3.99. A vasútvonal jelölése összetéveszthető a villamosvonallal, javaslom itt is a településtervezési szabályzat szerinti jelkulcs alkalmazását.	**Elfogadásra javasolt.** A KÉSZ I. 1. sz mellékletében a vasútvonal jelölése módosul a jobb megkülönböztethetőség érdekében.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.106	3.100. A közhasználat elől el nem zárható kapualj, árkád esetében javaslom lehetővé tenni az időbeli korlátozással való elzárást. Tudomásom szerint van olyan helyen is jelölve ilyen, ahol a valóságban el van zárva a terület.	**Elfogadásra javasolt.** A 62. § kiegészül az alábbi új bekezdéssel egészül ki: *„A Szabályozási terven „Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád" az éjszakai időszakra elzárható."* A Szabályozási terven *„Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád"* a Kt-Fk/1 övezet közterületekről történő megközelítéséhez szükséges helyeken kerül jelölésre.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.107	3.101. A reambulált épület jele nagyon halvány, nem észrevehető. Javaslom, hogy mindenképpen legyen körvonala a kitöltésnek, de akár többféle jelölés is alkalmazható (pl. meglévő, elbontott).	**Elfogadásra javasolt.** A reambulált épület jele módosításra kerül. A kontúr a földhivatali épületállományt jelöli. Így látszódnak, a bontott és a földhivatalnál még nem bejegyzett épületek is.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.108	3.102. A szintvonalon javaslom feltüntetni a magasságot is.	**Elfogadásra javasolt.** Javításra kerül a Szabályozási terv a vélemény szerint.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.109	3.103. A kerékpáros infrastruktúra, a gyalogos kapcsolat és az övezethatár jelölése nagyon hasonló, kérem, hogy eltérőbb jelöléseket alkalmazzanak (pl. a kerékpáros infrastruktúra üres körökkel jelölhető, a gyalogos kapcsolat más színnel)	**Elfogadásra javasolt.** A KÉSZ I. 1. sz. mellékletében az alkalmazott vonaltípusok módosításra kerülnek a jobb megkülönböztethetőség érdekében.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.110	A szabályozási tervlappal kapcsolatos egyéb észrevételeim:	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.111	3.104. Kérem, hogy a Nemzeti Jogszabálytár oldalra az elfogadás után az egybeszerkesztett tervlap (is) kerüljön fel. Megjegyzem, hogy ezen hiányoznak az utcanevek.	**Elfogadásra javasolt.** A tervlapon pótlásra kerülnek az utcanevek.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.112	3.105. Kérem, hogy ahol a telekhatártól eltérő helyen van egy területi típusú elem (pl. kötelező zöldfelület, közforgalom elől el nem zárható terület) határa, ott legyen méretezve.	**Elfogadásra javasolt.** A méretezések pótlásra kerülnek.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.	3.106. A 37054/20 hrsz. telken az alállomás jele összecsúszott a tömbszámmal.	**Elfogadásra javasolt.** Javításra kerül a Szabályozási terv a vélemény szerint.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
8.113		
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.114	3.107. A 37644/1 hrsz.-ú telken jelölt közhasználat elől el nem zárható kapualj jelölése véleményem szerint felesleges, mivel az átjáró le van zárva. Kérem, hogy a teljes tervezési területet vizsgálják felül ebből a szempontból.	**Elfogadásra javasolt.** A jelölés törlésre kerül a jelzett telekről. Azokon a helyeken is törlésre kerül, ahol az átjáró nem a Kt-Fk/1 övezet közterületekről történő megközelítést szolgálja.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.115	3.108. A KöU övezeteknél bizonyos esetekben vannak kötelező megszüntető jelek a telek-határokon, máshol nincsenek, kérem ilyen szempontból vizsgálják felül a szabályozási tervet.	**Elfogadásra javasolt.** A kötelező megszüntető jelek törlésre kerülnek.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.116	3.109. A szabályozási vonalak azonos jelöléssel szerepelnek meglévő telekhatárokon és olyan helyeken is, ahol még nincs telekhatár. Megfontolásra javaslom ezt a két esetet különbözőképpen jelölni, vagy a szabályozási vonal felett láthatóvá tenni a meglévő telekhatárokat. (pl. a 37754, 37755, 38025/9 és (38026) hrsz. telkek esetében.)	**Elfogadásra javasolt.** A rétegsorrend javításra kerül. A szabályozási vonalon láthatók lesznek a meglévő telekhatárok.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.117	3.110. A Haller utca Duna-parti torkolatánál a 38017/61-es telekhez kapcsolódó szabályozási vonal nehezen érthető. Javaslom a 38017/58 és 38017/60 hrsz. telkek összevonását egy javasolt megszüntető jellel, illetve a gyalogút északi oldalának szabályozási vonallal való jelölését.	**Részben elfogadásra javasolt.** A gyalogút északi oldalán szabályozási vonallal kerül megjelenítésre. További módosítás nem szükséges, mivel a közterület területét a Kt-Kk/gyal övezet kék színezése egyértelműen jelöli.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.118	3.111. A 38264/3-8 hrsz. úszótelkek északi oldalán valószínűleg feltételhez kötött szabályozási vonal van jelölve, de rajztechnikai hiba miatt nem látszik, kérem javítani.	**Elfogadásra javasolt.** A rajztechnikai javításra kerül.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.119	3.112. A fejlesztési akcióterületek vastag cián vonallal jelöltek, ez több helyen kitakarja a telekhatárokat.	**Elfogadásra javasolt.** A rétegsorrend javításra kerül.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.120	3.113. A 38257/10 és 38265 hrsz. telkek közötti, telekhatáron menő övezethatár nem a kerítés vonalán halad, ezért a 38265 hrsz. telken meglévő focipálya egy kis része a 38257/10 hrsz. telken van. Javaslom az övezethatárt a kerítés vonalára áthelyezni, és a telekalakítást a birtok-határon is javasolt megszüntető jellel jelölni.	**Elfogadásra javasolt.** A vélemény szerint javasolt az övezethatárt a kerítés vonalára áthelyezni, és a telekalakítást a birtok-határon is javasolt megszüntető jellel jelölni, az alábbiak szerint:

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		 
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.121	3.114. A Településfejlesztési tervvel kapcsolatban nem teszek észrevételt. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.122	3.115. A környezeti értékeléssel kapcsolatban nem teszek észrevételt. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 8.123	A megküldött és áttanulmányozott tervezettel kapcsolatban további észrevételt nem teszek, de felhívom a figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében a fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	Kérem, fentiek szíves tudomásul vételét és tárgyi településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása során a 419Kr.-ben meghatározott eljárási rend maradéktalan betartását. Felhívom szíves figyelmét, hogy a 419Kr. 66.§ (9) bekezdése értelmében véleményem 6 hónapig érvényes. A véleményemben foglaltakkal kapcsolatban felmerülő kérdések esetén állok szíves rendelkezésére.	

9. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály -Közúti Tervellenőrzési Főosztály

(Iktatószám: BP/0801/00235-10/2026); (Melléklet iktatószáma: PAT/2343-1/2026/KTEFO és PAT/2345-1/2026/KTEFO)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 9.1.	Budapest Főváros, IX. kerület településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérőlevél nélküli – Hivatalomhoz 2026. március 17-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére az ágazati véleményem kialakítása céljából megkerestem az Építési és Közlekedési Minisztériumot (továbbiakban ÉKM), valamint a Magyar Közút NZrt-t. Az ÉKM válaszát a PAT/2343-1/2026/KTEFO és PAT/2345-1/2026/KTEFO számú, 2026. április 15-én kelt levelében adta meg. Mellékelten megküldöm az ÉKM fenti tájékoztatását, melyet kérem, hogy szíveskedjen az általunk BP/0801/00235-8/2026. számon adott vélemény kiegészítésének tekinteni.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 9.2.	Köszönettel vettem a BP/0801/00235-4/2026 és BP/0801/00235-3/2026 iktatószámon megküldött értesítésüket, melyben tájékoztattak Budapest főváros KÉSZ módosításáról. Tájékoztatom, hogy az ÉKM/46375/2026 és az ÉKM/46376/2026 számon Hivatali Kapun érkezett véleményezési anyagot letöltöttük, áttekintettük.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 9.3.	Az Építési és Közlekedési Minisztérium Út- és Vasútépítésért Felelős Helyettes Államtitkárság beruházásában megvalósuló, települést érintő projektekkel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást és észrevételt adom: **Budapest, Déli körvasút II. ütem megvalósítása** A projekt célja, az 1. számú vasútvonal Ferencváros (kiz.) – Budapest -Kelenföld (kiz.) közötti szakaszának kapacitásbővítése 3680 méter hosszban: A kapacitásbővítés új vágányok építését jelenti, a vonalszakasz 1950 m hosszon háromvágányú, 1730 m hosszon négyvágányú lesz. A vasúti pálya átépül, az engedélyezett sebesség 80/100 km/h, a tengelyterhelés 225kN. Megtörténik a felsővezeték rendszer átépítése, amelynek tartószerkezete a budai oldalon egy zajvédőfallal és perontetőkkel integrált szerkezet lesz. Két új, akadálymentes megállóhely létesül a Közvágóhídnál, a másik Nádorkertnél.	**Döntést nem igényel.** A vasúti nagyberuházásról közölt általános adatokkal az Alátámasztó munkarész 5.2.2. fejezete kiegészítésre, pontosításra kerül. A projekt kisajátítási vonalainak ÉKM általi végleges meghatározása után és a diszpozíciós döntések következményei ismeretének birtokában majd egy tárgyi önálló településrendezési tervmódosítással bekerülhetnek be Fejlesztési tervbe és a tárgyi KÉSZ I.- be, illetve épülhetnek be a tervezés alatt álló, a Déli Körvasút külső oldalát lefedő KÉSZ II.-be és a később készülő KÉSZ III.-ba.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	A jelenleg kivitelezés alatt álló projekt befejezése a hatályos szerződés alapján 2027. IV. negyedév. Jelzem, hogy jelenlegi fázisban a településtervi munkarészek teljeskörű véleményezése nem lehetséges, tekintettel arra, hogy a projekt kisajátítási vonalai és a tervezett területfelhasználás még nem tekinthető véglegesnek. Az elmúlt időszakban ugyanakkor olyan diszpozíciós döntések születtek, amelyek a vasúton kívüli területeket is érintik, így a szükséges KÉSZ módosítások pontos tartalma kizárólag a későbbiekben határozgató meg.	
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 9.4.	A „Ferencvaros_Telepulesterv_KESZ1_Jovahagyando_velemenyezesre” és „Ferencvaros_fejlesztesi_terve.pdf” véleményezési anyag kapcsán az alábbi észrevételeket tesszük: • A Közvágóhíd megállóhely kontúrvonalai nem megfelelőek, a fejlesztési tervlapon jelenleg kizárólag a kétvágányú híd szerepel.	**Részben elfogadásra javasolt.** A Közvágóhíd megállóhely kontúrvonalai vélemény nem érthető, az 1. Sajátos használat tervlap csak a vasúti területeket tünteti fel (amely az 5.3. vélemény alapján még módosulni fog a jövőben). A 2. Közlekedés, beépítési magasság és örökségvédelem tervlapon a Közvágóhíd megállót egy V betű szimbolizálja, kontúrvonalat nem tartalmaz. Térképi adatszolgáltatás esetén természetesen a terv javításra kerül. A fejlesztési tervlapon a Duna keresztezése estében egyetlen vasúti híd jel jelenik meg, amely a három hídszerkezetet szimbolizálja. A Soroksári út keresztezése estében – mivel már folyamatban lévő beruházásról van szó – szintén egyetlen, szimbolikus, meglévő különszintű közúti-vasúti keresztezés jelölés jelenik meg. A híd jelölések tekintetében módosításra nem kerül sor.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 9.5.	• A 38025/11 hrsz. ingatlan megszerzésre került, így az vasúti területnek minősül, ennek ellenére a KÉSZ I. 7. szabályozási tervlapján szürke sraffozással szerepel, amelynek felülvizsgálata szükséges.	**Elfogadásra javasolt.** A KÉSZ I. szabályozási tervlapja módosításra kerül (a Fejlesztési terv I. Sajátos használat tervlap helyesen jelöli a területet), a KÉSZ I. övezeti előírásai kiegészülnek a KÖe-K/V övezettel.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 9.6.	• A véleményezési anyag helyszínrajzán a vasúti védősáv több ponton (pl. Budapest Park területe, valamint a Laczkovich utca déli oldalán található FCSM telek) érint más ingatlanokat, miközben a 9,0 m-es védőtávolság csökkentésére vonatkozóan hatósági határozattal rendelkezünk.	**Döntést nem igényel.** A KÉSZ I. a 280/2024 (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 55. (10) bekezdés szerinti védőtávolságot tünteti fel, amely alapján az érintett, a vasúti területtel szomszédos ingatlanok beépítéséhez, felhasználásához vasúti hozzájárulás is szükséges. Ez a vasúti fejlesztések szempontjából értelemszerűen nem jelent kötöttséget, hanem a vasúti területek használatában a hosszú távú vasúti üzemeltetés védelmét szolgálja. A véleményben nevesített 9,0 m-es védőtávolság a vasúti terület használatához, a vasúti infrastruktúra elhelyezéséhez kötődik, amely a VME-…. előírásrendszer hatálya alá esik, de ez a védőtávolság nem része a településtervezésnek, a kiadott felmentéssel természetesen élhetnek.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLY I ÁLL.IG. 9.7.	• Indokoltnak tartjuk annak tisztázását is, hogy a kerület miként kívánja kezelni a Déli Körvasút projekt II. és III. üteméhez kapcsolódó változásokat. A fentiekre tekintettel javaslok egy személyes egyeztetés megtartását a kerülettel, amelyen a Déli Körvasút II. ütem tervezőivel közösen áttekinthetők a projekt által indukált változások, valamint megismerhetjük a kerület szándékait a KÉSZ módosításával kapcsolatban. Egyúttal lehetőség nyílna a közbeszerzési eljárás alatt álló III. ütem által feltételezhető változások egyeztetésére. Álláspontom szerint, az egyeztetés hiányában a megküldött dokumentáció teljeskörű és megalapozott véleményezése nem biztosítható, ezért kérem, hogy az egyeztetés időpontja kapcsán az Építési és Közlekedési Minisztérium – Vasúti Beruházás Lebonyolítási Osztály II. projektvezetőjével ([redacted]) a kapcsolatot felvenni szíveskedjenek.	**Döntést nem igényel** A véleménynek megfelelően a Ferencváros Önkormányzata megszervezi az egyeztetést. Ferencváros Önkormányzata a már megkereste az Építési és Közlekedési Minisztériumot.
JOGSZABÁLY I ÁLL.IG. 9.8.	Új-Duna híd és kapcsolódó úthálózatának előkészítése A projekt célja, új, kötöttpályás közlekedéssel együtt 2x3 forgalmi sáv szélességű Duna-híd (Új Duna-híd) építése a Fehérvári út-Üllői út közötti kapcsolódó közlekedési úthálózattal. Az Új Duna-híd mellett a Soroksári-Duna feletti új híd megépítése is szükséges. A projekt két előkészítési szakaszból áll: I. szakasz: Fehérvári út – Gubacsi út II. szakasz: Gubacsi út – Üllői út Az I. szakaszra eső Új Duna-híd BP/0802/00029-9/2022 iktatószámú2022. június 17-i keltezésű jogerős építési engedéllyel és ajánlati tervvel rendelkezik, a kapcsolódó úthálózat nem rendelkezik építési engedéllyel. A projekt kapcsán további előkészítési feladat jelenleg nincs folyamatban Jelzem, hogy a „Ferencvaros_Telepulesterv_KESZ1_Jovahagyando_velemenyezesre.pdf” szerinti lehatárolás alapján a fenti projekt nem érintett, a „Ferencvaros_fejlesztesi_terve.pdf” véleményezési anyaghoz pedig a projekt jelenlegi fázisa miatt észrevételt nem kívánok tenni.	**Döntést nem igényel**, a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLY I ÁLL.IG. 9.9.	Kérem a fentiek szíves figyelembe vételét. A településtervek készítése során esetlegesen felmerülő további kérdéseikben – az érintett országos közúti és vasúti infrastruktúra elemeivel kapcsolatban – állok szíves rendelkezésükre.	**Döntést nem igényel**, a véleményező tájékoztatást ad.

10. Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság Települési Vízgazdálkodási Osztály

(Ügyiratszám: 019102-0010/2026)

<table>
<tr><th>SSZ.</th><th>Vélemény</th><th>Válaszok</th></tr>
<tr><td>JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.
10.1</td><td>Tájékoztatjuk, hogy a tárgyi témában a FO/40–6/2026 iktatószámon E-TÉR rendszerbe feltöltött dokumentumokat (E-TÉR azonosítók: 26964, 31797) áttekintettük. Az alábbi szakvéleményt adjuk:
A II. tervezési területen, illetve közelében találhatók felszíni és felszín alatti állomásaink, amelyek fontosabb paramétereit tájékoztatásul megküldjük. A monitoring állomások az Országos vízrajzi törzshálózat tagjai, amely hosszú idejű adatsorral rendelkeznek, ezért felbecsülhetetlen értéket képviselnek. Az esetleges későbbi építési munkák során kiemelt figyelmet kell fordítani az állomások épségének megóvására.
<table>
<tr><th>Törzsszám</th><th>Vízfolyás</th><th>Állomásnév</th><th>Part</th><th>Fkm</th><th>EOVx</th><th>EOVy</th><th>Helyrajzi szám</th><th>Állomás jellege</th></tr>
<tr><td>1027</td><td>Duna</td><td>Kvassay zsilip (felvíz)</td><td>bal</td><td>1642,2</td><td>235291</td><td>651552</td><td>Budapest IX. 38093</td><td>Felszíni vízállás észlelő vízrajzi monitoring törzsállomás (távjelző vízmérce)</td></tr>
<tr><td>121028</td><td>RSD</td><td>Kvassay zsilip (alvíz)</td><td>bal</td><td>57,2</td><td>235307</td><td>651748</td><td>Budapest IX. 38093</td><td>Felszíni vízállás észlelő vízrajzi monitoring üzemi állomás (távjelző vízmérce)</td></tr>
</table>
1. táblázat: Felszíni állomások
<table>
<tr><th>Kerület</th><th>Törzsszám</th><th>Állomásnév</th><th>EOVx (m)</th><th>EOVy (m)</th><th>Állomás jellege</th><th>Helyrajzi szám</th><th>Állomás elhelyezkedése</th></tr>
<tr><td>Budapest IX. ker</td><td>007125</td><td>Bp. Kvassay-2</td><td>235632,58</td><td>651790,84</td><td>felszínalatti</td><td>Budapest IX. 38086/259</td><td>Atlétikai Stadion területén, a 001218 Kvassay-1-es régi kút helyett lett megfúrva.</td></tr>
<tr><td>Budapest IX. ker</td><td>001200</td><td>Budapest-Húsipar</td><td>235673,11</td><td>652850,19</td><td>felszínalatti</td><td>Budapest IX. 38113/43</td><td>Budapest IX. ker. Gubacsi úton a volt Húsipari Vállalat területén.</td></tr>
</table>
2. táblázat: Kutak</td><td>Döntést nem igényel, a tervezés során figyelembevételre került (Megalapozó vizsgálat 1.11.1. Talaj- és felszín alatti víz fejezet).</td></tr>
<tr><td>JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.
10.2.</td><td>Tájékoztatjuk, továbbá hogy a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével, valamint annak tematikájának megállapításával kapcsolatban illetékességgel nem rendelkezünk, mivel az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján igazgatóságunk nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában.
A településrendezési eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.
Kérjük, hogy az egyeztetésről készült jegyzőkönyv egy példányát szíveskedjenek megküldeni részünkre.</td><td>Döntést nem igényel, a véleményező tájékoztatást ad.</td></tr>
</table>

11. Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

(Ügyiratszám: BP/2602/00264-3/2026.)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 11.1.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55.; a továbbiakban: BFKH) hatáskörében eljárva, a tervezett Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros I. számú Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ 1) – a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros – Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozóan– a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 419/2021. Kr.),valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján a következő véleményt adom: A tervezettKÉSZ1. közvetlen régészeti, műemlékvédelmi érdeket nem sért a mindenkor hatályos örökségvédelmi (régészeti, műemlékvédelmi) előírások betartása, illetve a FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KERÜLETI FEJLESZTÉSI TERVHEZ ÉS KERÜLETI RENDEZÉSI TERVHEZ I. kötet és BUDAPEST IX. KERÜLET FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE II. kötet ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT (BFVT Kft., műemléki szakértő: Győr Attila, régész, örökségvédelmi szakértő: Dr. Tankó Károly, 2026. március) dokumentációkban foglaltak alábbi kitételek szerinti javítása mellett: II. a II/C Környezeti értékelés (1561–1663 pp.), amelynek alapját képezi a Műemlékvédelmi hatástanulmány, Települési örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakági munkarész az alábbi kitételekkel megfelelő. Régészeti szempontból: Kérem, hogy javítsák a Környezeti értékelés 70–71. oldalán a régészeti lelőhelyek felsorolását és térképi ábrázolását az Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakági munkarésznek megfelelően, ugyanis több, a kerületet nem érintő lelőhely is szerepel a felsorolásban. Kérem, ehhez kapcsolódóan a MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 220. oldalán olvasható szintén téves adatot és felsorolást is fentiek szerint szíveskedjenek kijavítani.	**Elfogadásra javasolt.** A Környezeti értékelés 70–71. oldalán, valamint a Megalapozó Vizsgálat 220. oldalán a régészeti lelőhelyek felsorolását és térképi ábrázolását az Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakági munkarésznek megfelelően javításra kerül.

JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 11.2.	Kérem, hogy a mintaként hivatkozott Örökségvédelmi hatástanulmányt pedig egészítsék ki egy – a hatástanulmány elkészítését követően – az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásba (továbbiakban: Nyilvántartás) felvett régészeti lelőhellyel: **103143** **Budapest 9** **29** **nyilvántartott régészeti lelőhely** Budapest, Soroksári úti rendező pályaudvar északi része Így összesen megállapítható, hogy 15 db lelőhely érinti a IX. kerület területét a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, amelyek közül 1 db egyedileg védett régészeti lelőhely. Kérem, hogy a fent hivatkozott 103143 azonosító számú lelőhelyet ábrázolják a tervlapokon!	**Elfogadásra javasolt.** Az örökségvédelmi hatástanulmányt kiegészítjük – a hatástanulmány készültét követően nyilvántartásba vett – 103143 azonosító számú lelőhellyel.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 11.3.	Műemléki szempontból: A Nyilvántartás aktuális adatai alapján Budapest IX. kerületben 47 db műemlék és 20 db műemléki környezet (abból 13 db ex-lege) található. Fentiekkel ellentétben a Műemlékvédelmi hatástanulmány 16. oldalán csak 9 db műemléki környezet került felsorolásra, míg annak 1. számú mellékletében (táblázat) – helyrajzi számonként – már összesen 23 db. Egyébiránt a hivatkozott táblázat összesen 81 db országos építészeti örökségi elemet tartalmaz (műemlék, műemléki környezet, műemléki jelentőségű terület, világörökség) megjelölésekkel. Kérem, hogy fentiekre tekintettel javítsák/pontosítsák a műemlékek és műemléki területek felsorolását.	**Elfogadásra javasolt,** a vélemény alapján javításra kerül. A Nyilvántartás adatai alapján Ferencvárosban: - 47 műemlék és - 20 műemléki környezet van. A 20 műemléki környezetből: -13 ex-lege műemléki környezet - 0 határozattal kijelölt műemléki környezet - 7 rendelettel kijelölt műemléki környezet
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 11.4.	Fentieken túl, bár a műemlékvédelmi hatástanulmány hivatkozik a másfél hónappal ezelőtt kiadott szabályozó kormányrendelet előírásaira, a vonatkozó jogszabály megnevezését nem tartalmazza. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet hatályban van, azonban a műemlékvédelem vonatkozásában a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 2026. január 14-én hatályba lépett. Rendelkezéseit a 71. § (3) bekezdése szerint kell alkalmazni.	**Elfogadásra javasolt,** a vélemény alapján kiegészítésre kerül.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 11.5.	Ahogyan az a csatolt dokumentációkban is szerepelt, a műemlékvédelem vonatkozásában 2024. október 1-ei hatállyal a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásai az irányadóak. Külön felhívom a figyelmet a Méptv. 109. § (6) bekezdésére, mely előírja: A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 11.6.	A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és hatóságom (BFKH) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja, valamint a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni. Végezetül ezúton szeretném tájékoztatni Önöket, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, mint szervezeti egység megszűnt. E tárgykörben végzett feladataikat Osztályom látja el, így FO/40–28/2026 iktatószámú fenti Főosztálynak címzett levelüket jelen levelemmel tekintsék megválaszoltnak. A továbbiakban kérem, hogy megkereséseiket csak Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálynak címezzék. Köszönjük.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

12. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

(Ügyiratszám: DINPI/1971-4/2026.)

Ssz.	*Vélemény*	*Válaszok*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 12.1.	Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Vámház körút -Kálvin tér -Üllői út -Déli körvasút - Duna-parti Építési Szabályzat által határolt területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzattal kapcsolatban az E-TÉR felületre feltöltött tervdokumentáció alapján az alábbi állásfoglalást adjuk: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros tárgyi területén az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatóak: - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MATrT) megjelent országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete; - az MATrT-ben és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megjelent tájképvédelmi terület övezete; A Kerületi Építési Szabályzat előírásaival, szabályozási elemeivelösszefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlen területhasználati, építési lehetőség nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a kerületi építési szabályzat előírásait táj- és természetvédelmi szempontból **elfogadhatónak tartja**.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 12.2.	Állásfoglalásunkat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) 62. §, 64. § és 66. §, valamint a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

13. NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

(Iktatószám: NNGYK/24014-4/2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 13.1.	A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Budapest Főváros IX. kerület építési szabályzatának 1. számú alátámasztó javaslatát áttekintette. Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk. A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

14. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ, Közegészségügyi Főosztály

(Iktatószám: NNGYK/25306-2/2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 14.1.	A **Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ** (1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. a továbbiakban: NNGYK) a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal (1092 Bakáts tér 14. a továbbiakban: Önkormányzat) megkeresésére indult NNGYK/25306-1/2026 iktatószámú eljárás iratanyagát **átteszi** a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező népegészségügyi feladatkörében eljáró **Budapest Főváros Kormányhivatala** részére (1138 Budapest, Váci út 174., a továbbiakban: BFKH). Döntésem ellen önálló fellebbezésnek helye nincs, a jogorvoslati jog az ügy érdemben hozott határozattal vagy az eljárás megszüntető végzéssel szemben igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható. **INDOKLÁS** Az Önkormányzat 2026. március 19-én elektronikus levelében megkereste az NNGYK-t Ferencváros kerületi rendezési tervének részét képező, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros I. számú Kerületi Építési Szabályzata – a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területére vonatkozó új településfejlesztési és rendezési tervének véleményezése céljából. A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) vonatkozó rendelkezései szerint:	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	„62. § (1) A településtervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E–TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteti *a) 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és* b) *a lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).”* A Korm. rendelet 11. mellékletének 26. pontja, természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme szakterület tekintetében, a BFKH-t jelöli ki az egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szervként. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a szerint: *„17. § [A hatáskör és az illetékesség vizsgálata]* *A hatóság a hatáskörét és illetékességét az eljárás minden szakaszában hivatalból vizsgálja. Ha valamelyik hiányát észleli, és kétséget kizáróan megállapítható az ügyben illetékességgel rendelkező hatóság, az ügyet átteszi, ennek hiányában a kérelmet visszautasítja vagy az eljárást megszünteti.”*	
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 14.2.	Megállapítottam, hogy a kérelemmel kapcsolatban az NNGYK hatáskörrel és illetékességgel nem rendelkezik. Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, és az ügyet további ügyintézés céljából a BFKH-hoz az Ákr. 17. § alapján átteszem. Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. § kizárja. A kiadományozási jog gyakorlása a kiadományozási szabályzatról szóló 6/2026. (III. 13.) Tisztifőorvosi Utasítás alapján történt. Felhívom a figyelmet, hogy a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény szerint az NNGYK-val kizárólag a jogszabályban meghatározott elektronikus úton, cégkapun, mint hivatalos elérhetőségen keresztül szükséges kapcsolatot tartani.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

1. Budapest Főváros Kormányhivatala – Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1.

(Iktatószám: BP/FNEF/02212-3/2026.)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.KÉ. 1.1.	A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció áttanulmányozását követően a tervezett módosítás ellen **közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.**	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.KÉ. 1.2.	Budapest IX. kerülete – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település. **A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.**	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. KÉ. 1.3.	A BFKH jelen véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki. A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg. A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

2. Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály, Földügyi Osztály

(Iktatószám: 15054/1/2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. KÉ. 2.1.	FO/40-29/2026. számú megkeresésében arról tájékoztatta Budapest Főváros Kormányhivatalát (a továbbiakban: Kormányhivatal), hogy Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata 285/2025. (XI. 13.) önkormányzati határozatában döntött a kerületi építési szabályzat készítéséről a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozóan.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	Tájékoztatása szerint a kerületi építési szabályzat készítéséhez kapcsolódóan a környezeti vizsgálat (környezeti értékelés) tartalmának és részletezettségének meghatározásához kéri a Kormányhivatal – földvédelmi hatáskörben tett – szakmai álláspontját. Megkeresésére a Kormányhivatal a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, továbbá a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfvt.) alapján – földvédelmi hatáskörében eljárva – az alábbi nyilatkozatot, szakmai véleményt adja.	
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. KÉ. 2.2.	**I. Földvédelmi megállapítások és a kerületre vonatkozó adatok** A Tfvt. hatálya kiterjed a termőföldre, valamint – ha a törvény így rendelkezik – a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra. A Tfvt. 6/B. § (1) bekezdése értelmében, amennyiben az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok elkészítése vagy módosítása során az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében arra kell törekednie, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint gyengébb minőségű termőföldön, a lehető legkisebb mértékű termőföld-igénybevétellel történjen. A rendelkezésre álló ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a IX. kerületben külterületi fekvésű, illetve zártkerti fekvésű (erdő művelési ágban nem nyilvántartott) mezőgazdasági művelés alatt álló földrészlet nem azonosítható. A tervezéssel érintett területen kizárólag belterületi fekvésű, kivett megnevezésű földrészletek találhatóak.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. KÉ. 2.3.	**II. Földvédelmi nyilatkozat a környezeti vizsgálat szükségességéről (földvédelmi hatáskörben)** Tekintettel arra, hogy a kerületben, valamint a kerületi építési szabályzat módosításával érintett tömbben mezőgazdasági művelés alatt álló külterületi földrészlet nem azonosítható, ezen túl a Tfvt. földvédelmi rendelkezései önmagukban nem írják elő a környezeti vizsgálat lefolytatását sem a kerületi építési szabályzat módosítása esetére, ezért a Kormányhivatal – földvédelmi szempontból – a környezeti vizsgálat szükségességét nem állapítja meg. Ezen túl a tervezés földvédelmi szempontokat sem érint. A földvédelmi vélemény és nyilatkozat a Tfvt. földvédelmi rendelkezésein alapul. A Kormányhivatal termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő hatáskörét a Tfvt. 6/B. §-a, illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja alapozza meg. A földvédelmi vélemény és nyilatkozat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 226.1. pontja alapján került sor.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

3. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ, Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

(Iktatószám: NNGYK/24014-4/2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. KÉ. 3.1.	A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Budapest Főváros IX. kerület építési szabályzatának 1. számú alátámasztó javaslatát áttekintette.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. KÉ. 3.2.	Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk. A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

5. Budapest Főváros Kormányhivatala – Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1.

(Iktatószám: BP/FNEF/02212-4/2026.)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. KÉ. 5.1.	A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi véleményt adja. **A Kerületben az alábbi természetes gyógytényező található:** **Budapest B-43 OKK** számú Dunasétány-1 elnevezésű gyógy- és ásványvizes kút (külső (fürdési célú) és belső (ivási célú) felhasználásra) Engedélyszám: BP/FNEF-TKI/01662-5/2019. és BP/FNEF-TKI/07158-2/2019. (a továbbiakban: Kút)	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. KÉ. 5.2.	A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a Kútra vonatkozó – AQUAPLUS Kútfúró, Kútjavító és Vízépítő Kft. által elvégzett – védettségvizsgálati dokumentáció (továbbiakban: Dokumentum) áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a **Kerület területének egy része a Kút védőidomának felszíni vetületén belül helyezkedik el.** A Dokumentum alapján a Kút védett vízadó réteget csapol meg, a mélységbeli védőidomoknak nincs felszíni metszete, mely értelmében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a Kút körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet kijelölésére nem volt szükség.	**Döntést nem igényel,** a tervezés során figyelembevételre került.

Ssz.	*Vélemény*	*Válaszok*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. KÉ. 5.3.	**A BFKH a fentiek alapján felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a Kerület településtervének készítése során szükséges a Kút kijelölt belső védőterületének, valamint – a védőidom által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 10. § -14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.**	**Döntést nem igényel,** a tervezés során figyelembevételre került.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. KÉ. 5.4.	A BFKH jelen levél mellékleteként megküldi a rendelkezésre álló, a Budapest B-43 OKK számú kút védettségvizsgálatát tartalmazó dokumentációt. Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.	**Döntést nem igényel,** a tervezés során figyelembevételre került.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. KÉ. 5.5.	A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg. A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958). A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

1. Budapest Főváros V. Kerületi Önkormányzat

(Ügyiratszám: ETÉR)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 1.1.	Köszönettel vettem megkeresését a 31797 E-TÉR azonosítóval rendelkező, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozó településrendezési tervének, I. számú Kerületi Építési Szabályzatának véleményezésével kapcsolatban. A dokumentációt részletesen megismerve, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (3) c) pontja alapján tájékoztatom, hogy a Belváros-Lipótváros közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételt nem teszek.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

2. Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat

(Iktatószám: TTO/158-2/2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 2.1.	A bemutatott, alapos és gondos tervek alapján észrevételt, javaslatot nem teszek.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

3. Budapest Főváros XXI. Kerületi Önkormányzat

(Iktatószám: ALT/3669-2/2023)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 3.1.	Köszönettel megkaptuk a tárgyi hivatkozási számú, a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros I. számú Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ I.) és azzal párhuzamosan a IX. kerület teljes egészére készülő új fejlesztési terv (FVFT) előkészítésére a közös kötetben a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat anyagát. A főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet értelmében, valamint a jelenleg hatályos a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: korm. rend.) vonatkozó előírásaira tekintettel az alábbiakról tájékoztatom:	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	Mint Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárossal szomszédos kerület Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel érintettsége okán a folyamatban lévő és jövőben tervezett egyeztetésben részt kívánunk venni. Különösen a korm. rend. 64.§ (3) bekezdése c) pont előírásai figyelembevételével, települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételek tekintetében.	
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 3.2.	Az eddig megismert dokumentációban bemutatott akció területek és fő közlekedési, infrastrukturális elemek számunkra is fontos fejlesztési elemek. Budapest XXI. Kerület Csepel közigazgatási helyzete és Dunával határolt sziget fekvése, a még szabad zöld területek, illetve az egyedülálló barnamezős fejlesztési potenciál miatt különösen fontosnak tartjuk az összfővárosi érdekű kötöttpályás és közúti fejlesztések fókuszban tartását és a sikeres megvalósítás érdekében a kerületek közötti összehangolását. Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X. 26.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: CSÉSZ) többször módosult, egységes szerkezetben elérhető az Önkormányzat honlapján a következő elérési útvonalon: csepel.hu > Önkormányzat > Rendeletek; valamint a SZT nagyobb felbontásban a dokumentumtárban is: csepel.hu > Önkormányzat > Ügyintézés > Dokumentumtár > Településfejlesztés és rendezés > Helyi építési szabályzat.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 3.3.	KÉSZ I. és FVFT tárgyi közös kötetben bemutatott megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat több ponton is érinti Csepelt, egyértelműen összfővárosi érdekre hivatkozva együttműködést és összehangolást javasolnak, mint: - RSD melletti sáv lényegében a Kvassay- hídtól a Gubacsi- hídig (Diákváros, közpark, Gubacsi- híd mellékközpont, stb.), - RSD menti szomszédos akcióterületek, - közúti és kötöttpályás fővárosi fejlesztési nyomvonalak (É-D irányban: H7 HÉV meghosszabbítása, és K-Ny: körvasútmenti körút stb., tervezett új Duna-hidak és új gyalogos hidak) - egyéb infrastruktúra elemek, mint közmű pl. távhő gerincvezeték Csepel-Kispest (addig is amíg ún. Albertfalva közmű alagút és/vagy Galvani híd megépül.)	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 3.4.	Önkormányzatunk támogatja a dokumentumokban bemutatott fenti elképzeléseket, az ennek érdekében készített, a megkereséshez csatolt véleményezési anyaghoz észrevételt nem teszünk. Azonban érdemi változtatás előtt, különösen a környezetre (és/vagy vízminőségre) ható beavatkozást megelőzően, mint pl. Duna-parton meglévő kikötők átépítésére és új kikötők kialakítására, vagy új funkciók megjelenésére vonatkozó tervek egyeztetésében kérjük bevonásunkat.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

4. Budapest Főváros Önkormányzata

(Ügyiratszám: FPH059 /837 - 11 /2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.1.	Köszönettel értesültem Budapest IX. kerület, Ferencváros Településterve: Fejlesztési terv és I. számú rendezési terv, a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat véleményezési lehetőségéről. Tárgyi tervre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti eljárásban az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét, amely jelen levél mellékletében olvasható. Az új településterv nem ellentétes a főváros fejlesztési céljaival, ezért annak jóváhagyását a jelzett kiegészítések esetén támogatom.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.2.	**Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye** A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek értelmében minden magyarországi önkormányzatnak a korábbi különálló fejlesztési és rendezési dokumentumok helyett integrált településtervet kell készíteni. A tervet a Főváros új Településterve: a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelet és a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Fővárosi Településfejlesztési tervvel összhangban kell készíteni. Jelen terv a Budapest Főváros IX. Kerület új Településtervét, Ferencváros teljes közigazgatási területét lefedő Fejlesztési tervet és I. számú rendezési tervének, a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatát tartalmazza.	**Döntést nem igényel**, a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.3.	Ferencváros Fejlesztési tervéhez az alábbi észrevételeket teszem. Jövőkép (12.o.): Revitalizált vízfelület helyett Revitalizált vízparti kapcsolat és vízfelület javasolt	**Részben elfogadásra javasolt** A jelmagyarázat javításra kerül, „Revitalizált vízfolyás” megnevezés használatával.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.4.	Ferencváros stratégia (43.o.): a tervlapról (Hosszútávú fejlesztési célok, 6. Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet) lemaradt a jelmagyarázatban, hogy a piros szín mit jelent	**Elfogadásra javasolt.** Térképi hiba, amely javításra kerül.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM.	Ferencváros stratégia (49.o.): szerkesztési hiba miatt nem olvasható az oldal felső része	**Elfogadásra javasolt.** Szerkesztési hiba, javításra kerül.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
4.5.		
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.6.	Ferencváros stratégia (53.o.): a mondat kiegészítése javasolt: "A kerület lakóterületeibe és a városképbe illeszkedő, valamint a lakófunkcióra alkalmas barnamezős területeken fejlesztések megvalósítása, a kerületben az új épített lakások számának növelése a minőség és vegyesség és jó közösségi közlekedési kapcsolatok biztosítása mellett."	**Elfogadásra javasolt.** A szöveg módosításra kerül az alábbiak szerint: *„A kerület lakóterületeibe és a városképbe illeszkedő, valamint a lakófunkcióra alkalmas barnamezős területeken fejlesztések megvalósítása, a kerületben az új épített lakások számának növelése a minőség, a ~~és~~ vegyesség és a jó közösségi közlekedési lehetőségek biztosítása mellett.”*
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.7.	Ferencváros stratégia (61.o.): Az "önkormányzati donorok" kifejezést javasolt átfogalmazni	**Elfogadásra javasolt.** Szöveg módosításra kerül az alábbiak szerint: *„: …és nem ~~önkormányzati donorok~~ önkormányzatok által meghirdetett pályázati lehetőségekről tájékoztatás „*
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.8.	Cselekvési program (90.o.): 6.11. projekt, Nagyvárad tér megújítása projekt indikatív finanszírozásánál fővárosi forrás szerepel. Tekintettel arra, hogy a projekthez fővárosi kötelezettségvállalás nem kapcsolódik, a fővárosi kötelezettségvállalásokról külön önkormányzati döntés szükséges, ezért az indikatív finanszírozás mezőben javasolt a "később meghatározandó" szöveg használata.	**Elfogadásra javasolt.** A vélemény szerint módosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„Indikatív finanszírozás: ~~önkormányzati, fővárosi forrás~~ később meghatározandó”*
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.9.	Cselekvési program (91.o.): 6.12. projekt, Soroksári út humanizálása projektnél fővárosi forrás, Fővárosi Önk. Projektfelelős került feltüntetésre. Tekintettel arra, hogy a projekthez fővárosi kötelezettségvállalás nem kapcsolódik, a fővárosi kötelezettségvállalásokról külön önkormányzati döntés szükséges, ezért az indikatív finanszírozás mezőben javasolt a "később meghatározandó" szöveg használata.	**Elfogadásra javasolt.** A vélemény szerint módosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„Felelős: ~~Fővárosi Önkormányzat~~ később meghatározandó”*
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.10.	- Cselekvési program (106. o.): 3.1. KÉSZ 1 területén elhelyezkedő akcióterület BUDA/PEST – BELVÁROS – FERENCVÁROS RÉSZTERÜLET-re vonatkozó leírása nem felel meg a Fővárosi Településterv akcióterületek vonatkozásában rögzített elvárásaival. A Fővárosi Településterv akcióterületi leírásában szerepel: - „A Belső zóna és az ahhoz kapcsolódó Duna menti zóna területén, valamint az alábbi térképen feltüntetett gyorsvasúti nyomvonalak (metró, HÉV) üzemelő megállóinak felszíni érkezési pontjaitól 300 méter tényleges gyaloglási távolsággal lefedett környezetében részben vagy egészben elhelyezkedő telkek rendeltetései esetén a magasabb rendű jogszabály szerint szükséges személygépjármű várakozóhelyek 50%-át kell biztosítani a kulturális és közösségi szórakoztató, valamint sportolás, strandolás célját szolgáló, továbbá kereskedelmi-szolgáltató és vendéglátó rendeltetések kivételével, melyek esetében nincs várakozóhely létesítési kötelezettség.” Ezzel szemben a kerületi vonatkozó akcióterületi leírásban szerepel, hogy: - „Az akcióterület Ferencváros közigazgatási területére eső részén a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyek számának megállapításakor a közösségi közlekedési ellátottságra tekintettel, a lakó rendeltetés kivételével a TÉKA normák jellemzően 50%-os csökkentésére kerül sor.	**Elfogadásra javasolt.** A Cselekvési program mellett az alátámasztó munkarész 5.2.5 fejezete és a KÉSZ 5. melléklete módosításra kerül az összhang megteremtésének figyelembevételével.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	- Lakó rendeltetés esetében az Ln-1 jelű nagyvárosi építési övezetekben, valamint a jelentős mennyiségű lakórendeltetést is tartalmazó a Vt-V jelű építési övezetekben 1,5 lakás/1 parkoló normaérték kerül alkalmazásra, a meglévő beépítés parkolóhely hiányát is figyelembe véve. (A javasolt normaérték megegyezik a TÉKA által a nagyvárosi lakóterület építési övezete esetén meghatározott normaértékkel, amely kevesebb várakozóhelyet eredményez, mint a TÉKA által általánosan meghatározott 1 lakás/1 parkoló normaérték, de a csökkentés nem éri el a többi rendeltetésnél alkalmazott csökkentést.)" Fentiek alapján nem áll fent a Méptv. 79. § (6) bekezdése, amely szerint a kerületi településfejlesztési terv a fővárosi településfejlesztési tervvel összhangban készül. Mindezek alapján a kerületi akcióterületi leírásban foglaltak és ezzel összefüggésben a KÉSZ vonatkozó rendelkezései (5. sz. melléklet előírásai) felülvizsgálandók és módosítandók.	
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.11.	- Cselekvési program (107.o.): IX/3– DÉL-PESTI CENTRUMKÓRHÁZ akcióterület adatai nem egyeznek a Fővárosi Településterv (FTT) adataival. Az FTT-ben szereplő adatok: 5,79 ha Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1), 2,97 ha Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület és nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület vegyesen alkalmazható területhasználat (Vi-2/Ln-3) és 23,76 ha Különleges, Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü) Átmeneti zóna Egészségügyi intézményhálózat	**Részben elfogadásra javasolt.** A Fővárosi Településterv léptékéből adódóan a kerületi jelentőségű sajátos használatokat nem határozza meg pl.: kerületi úthálózat, kétszintű területhasználat, így a fővárosi adatok kerületi szinten nem állják meg a helyüket. Azonban a közérthetőség szempontjából javasoljuk kiegészíteni, hogy az adatsorok kerület részletes fejlesztéséi tervlap adataira vonatkozik.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.12.	Cselekvési program (112.o.): IX/1– VOLT NAGYVÁSÁRTELEP (IX/1-A NAGYVÁSÁRTELEP ÉS IX/1-B GUBACSIDŰLŐ) akcióterület paramétereit kérem összevetni az FTT-ben szereplő adatokkal. (A Nagyvárosias és Intézményi területek mérete megegyezik, a Zk területek összegénél van eltérés.)	**Elfogadásra javasolt.** Az adatok javításra kerülnek. A Fővárosi Településterv, léptékéből adódóan, a kerületi jelentőségű sajátos használatokat nem határozza meg, ezért az adatsorok kerület részletes fejlesztési tervlap adataira vonatkoznak. Ezért adódik eltérés akár a zöldterületi minimumok esetében, mivel kerületi fejlesztési terv magasabb Zk minimumot határoz meg az FTFT-nél.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.13.	- Cselekvési Program (121.o.): IX-XX-XXI/1 – GUBACSIDŰLŐ MELLÉKKÖZPONT akcióterület méretei hiányosnak tűnnek a dokumentumban, az FTT-ben szereplő adatok: A: 7,0 hektár Hosszú táv B: 23,25 hektár A: 4,18 ha Mellékközpont területe (Vt-M), 1,78 ha közúti közlekedési területek (KÖu), 0,43 ha Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)	**Elfogadásra nem javasolt.** Az FTT-ben meghatározott adatok három kerületet érintő területre vonatkoznak. A véleményezési anyag jelzi, hogy Ferencváros területét ezen akcióterület csak 3,8 hektár területen érinti. Ferencvárosi Önkormányzat közigazgatási területén túlnyúló fejlesztést érintő döntéseket nem hozhat.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	0,55 ha Folyóvizek medre és partja (Vf) Duna menti zóna B: 12,49 ha Mellékközpont területe (Vt-M), 0,3 ha Közpark, Közkert (Zk), 5,1 ha Közúti közlekedési területek (KÖu), 5,75 ha Egyéb, kötöttpályás közlekedési terület (KÖe-K)	
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.14.	Cselekvési program (127.o.): 4.1 Finanszírozási háttér 2021-2027 Uniós finanszírozási ciklus, nem 2021-2028	**Elfogadásra javasolt.** A vélemény szerint módosításra kerül. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„A 2021-~~2028-as~~ 2027-es uniós ciklus…”*
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.15.	Cselekvési program (148.o.): A Ferencvárosi Sport Általános Iskola és Gimnázium nem szegregáló, hanem integráló iskola (lásd a pedagógiai programjukban)	**Elfogadásra javasolt.** A vélemény szerint módosításra kerül, a Ferencvárosi Sport Általános Iskola és Gimnázium, mint integráló iskola, törlésre kerül a szövegrészből, mivel a Cselekvési program ezen része szempontjából nem releváns. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *~~„A területen található egy szegregáló intézmény (Ferencvárosi Sport Általános Iskola és Gimnázium), illetve a közelében található a József Attila Általános Iskola is~~, A terület közelében egy szegregáló intézmény (József Attila Általános Iskola) található, melyekkel kapcsolatban a horizontális intézkedések között tervez beavatkozást az önkormányzat.”*
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.16.	Ferencváros Rendezési tervéhez az alábbi észrevételeket teszem.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.17.	I. számú KÉSZ: A dokumentumba fűzött Szabályozási terv szelvények és jelmagyarázat vélhetően a tömörítés miatt olvashatatlanok. (42.-46.o.)	**Döntést nem igényel.** A véleményezési dokumentáció tartalmazza a szelvényeket és a jelmagyarázatot eredeti méretben, a 65-75. oldalakon.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.18.	Az alátámasztó javaslat II/A. kötet 149. oldalán elírás miatt javítani kellene az építési övezet jelét. Helyes jelölés: VH/K-Rek/47B-1, VH/K-Rek/47B-2, VH/K-Rek/47E	**Elfogadásra javasolt.** Az építési övezetek jele javításra kerül az alábbiak szerint. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: VH/~~V~~K-Rek/47B-1, VH/~~V~~K-Rek/47B-2, VH/~~V~~K-Rek/47E
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.19.	Az Intézmények területe (IT) településrész építési övezeteinek BFRSZ szintterületi átlagértékének való megfeleltetése kimaradt az Alátámasztó javaslatból.	**Elfogadásra javasolt.** Az Alátámasztó munkarész kiegészítésre kerül az Intézmények területére vonatkozó BFRSZ szintterületi megfeleltetéssel.
JOGSZABÁLYI	Az alátámasztó javaslat II/A. kötet 153.-155. oldalig található Zöldfelületi átlagértékek vizsgálatánál célszerű lenne az egységes megnevezés használata. (Pl. Általános használat	**Elfogadásra nem javasolt.**

Ssz.	Vélemény	Válaszok
ÖNKORM. 4.20.	fejlécében Legkisebb zöldfelületi átlagérték (%), Zöldfelületi legkisebb nagysága (m2), ellenben az építési övezet fejlécben Zöldfelület legkisebb mértéke (%), Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)). Javasolt, hogy a zöldfelület szó szerepeljen mindenhol 1. helyen.	A „Legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)" megnevezés az FTFT-ben szerepel, ezért pontosan így használandó.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.21	A 37348/2 hrsz.-ú telken – Thaly Kálmán utca és Tűzoltó utca találkozásánál, a SOTE épülete előtti közterületen – a kerületi szabályozási terven „Közforgalom elől el nem zárható terület" jelölés, illetve „Építési hely terepszint alatt" jelölés van, azonban a Fővárosi Településfejlesztési Terv, Fejlesztési Tervlap, Területfelhasználási tervlapján „A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában" jelölés található. A Fővárosi Településfejlesztési Terv szerint (Fővárosi Településfejlesztési Terv III. kötet, Fejlesztési tervlap 56. oldal) A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában: „A belső zónában, illetve a Duna menti zónának a belső zónához kapcsolódó területén lehatárolásra kerültek azon jelentősebb, jellemzően fásított közterek, amelyek a zöldfelületi rendszer részét képezik, ugyanakkor városi térként a Közpark, közkert általános használat jelölése nem indokolt a kialakítható zöldfelületi arány értéke miatt (pl. Vörösmarty tér, Fővám tér, Vigadó tér). A megfelelő kondicionáló hatás érdekében ezeken a területeken a tér funkciójától függően továbbra is biztosítani kell biológiailag aktív felületet (zöldfelület, vízfelület, fásítottság)." Ennek értelmében a kerületi terv nincs összhangban a fővárosi tervvel, a „Közforgalom elől el nem zárható terület" és a terep szint alatti építési lehetőség jelölés nem biztosítja hosszú távon a teljes értékű zöldfelület meglétét.	**Részben elfogdásra javasolt.** A kerületi fejlesztési terv összhangban van az FTFT-vel. Az FTF-ben szereplő jelölés és leírás a terület közhasználatát és a biológiailag aktív felületek megőrzését célozza, nem tartalmazza a teljes értékű zöldfelület követelményét. A „Közforgalom elől el nem zárható terület" jelölés biztosítja a közhasználatot. A rendelet Középső-Ferencvárosra vonatkozó 45.§-a kiegészítésre kerül az alábbi, a meglévő zöldfelületek nagyságát biztosító előírással: *„A KF/Ln-1/K jelű építési övezetben, a Szabályozási terven „Közforgalom elől el nem zárható terület"-ként jelölt területen a zöldfelületek meglévő nagysága nem csökkenthető.*"
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.22	Célszerűnek tartom az építési övezetek jelölésénél a városrész jelét az övezeti jel után szerepeltetni az övezeti rendszer áltáthatósága érdekében, a jelölésekben az FTT területhasználata a felsőbb rendű jogszabályból következő elem, a további kerületi tagolódások ezt követően szerepeljenek.	**Elfogdásra nem javasolt.** Ferencváros területén hagyományosan, több évtizede jellemző a városrészi tagolás szerinti lehatárolás alkalmazása. A hatályos építési szabályzatok, valamint a településképi rendelet tagolása is ezt követik. Ezt a későbbi használhatóság és a felesleges jogszabályi ismétlések elkerülése érdekében szükséges továbbra is fenntartani. Emellett a KÉSZ övezeti rendszerének illeszkednie kell Ferencváros Fejlesztési tervlapján lévő tagoláshoz is. Az egyszerűbb felhasználói alkalmazás érdekében a fejlesztési terv és a KÉSZ is városrészre való bontásban készült, az övezeti rendszerre ilyen jellegű megkötést magasabbrendű jogszabály nem tartalmaz.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.23	Indokolatlanul sok területen lett meghatározva olyan építési övezet, ahol az összes beépítési mutató K kialakultként van meghatározva, a valóban homogénen beépült, egységes zártudvaros, nagyrészt védett épületek esetén még jobban érthető, de ezen tömbök esetében is előfordulhat építési szándék, amely beépítési mutatók meghatározása nélkül nem lehetséges. Az építési szabályzatnak alapvetően tartalmaznia kellene az építési övezetek határértékeit, az összes mutató K kialakult meghatározásával gyakorlatilag építési korlátozás van a területen.	**Döntést nem igényel.** A beépítési határértékek minden esetben meghatározásra kerültek. A „kialakult" határérték egy meghatározott konkrét értéket jelöl, ennek alkalmazására részletes rendelkezések is vonatkoznak, illetve az alátámasztó munkarész is ismerteti. A kialakult határérték egyáltalán nem jelent építési korlátozást, az építési tevékenység ezeken a területeken is minden esetben megengedett, a „kialakult" határérték és azokra vonatkozó előírások betartása mellett.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.24	Nem világos, hogy a K kialakultként meghatározott mutatókra egyáltalán valóban szükséges-e TÉKA eltérést kérni, illetve, hogy amennyiben igen, akkor miért nem az összes esetben jelöli csillaggal a TÉKÁ-ban meghatározott mutatókat.	**Döntést nem igényel.** Amennyiben a kialakult állapot a TÉKA-ban meghatározott értékektől eltérő (legnagyobb beépítési mértéket meghaladja, legkisebb zöldfelületi mértéket nem éri el stb.). A KÉSZ 1 területén számos ilyen eset van, amikor a szomszédsági helyzetek és a városszerkezeti pozíció okán fejlesztési potenciállal már nem rendelkező övezetek kialakultként szabályozandók. Ezekre az állami főépítészi eltérés megkérése szükséges, a részletes indokolást az alátámasztó munkarész TÉKA eltérési fejezete tartalmazza. (További indoklás Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítészi Iroda – Állami Főépítész (Iktatószám:BP/1701/00230-2/2026) véleményénél.)
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.25	A jelentős mértékű területre vonatkozó K kialakult beépítési mutatók alkalmazásával a BFRSZ szintterületi átlagértéknek való megfelelés igazolás nehezen értelmezhető és ellenőrizhetetlen, kérem ennek kiegészítését és részletezését. Megállapítható, hogy ezen területeken az igazolás szerinti számok visszaosztásából túlzottan alacsony kerületi szintterületi mutató értékek (3,3-3,5) adódnak, amely valószínűleg nem fedi a valós kialakult értékeket, az adott területhasználati egységen belül a többi meghatározott értékhez képest lényegesen alacsonyabbak.	**Elfogadásra javasolt.** A szintterületi átlagértékek igazolása részletezésre kerül. Az átlagérték igazolás a KÉSZ határértékeknek megfelelően került rögzítésre, az FTT-ben rögzített módszertan szerint, amely a véleménynek megfelelően kiegészítésre kerül a kialakult határértékek vonatkozásában.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.26	A zöldfelületi átlagértéknek való megfelelés igazolásnál is a K kialakult érték miatt a számítás ellenőrizhetetlen, kérem ennek kiegészítését és részletezését.	**Elfogadásra javasolt.** Az FTFT szerint „*Néhány általános használatnál – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség. A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától **akkor lehet eltekinteni**, ha egy 3 ha-nál nagyobb általános használat szerinti területen belül ez az érték ma sem biztosított, és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség.*” A zöldfelületi átlagérték igazolása során a K kialakult paraméterű építési övezetek és a nem kialakultként meghatározott, számszerű legkisebb zöldfelületi mértékkel rendelkező építési övezetek elkülönítetten kerültek bemutatásra. Az utóbbiak esetében igazolt a zöldfelületi átlagérték teljesülése. A K kialakult paraméterű övezetek esetében is biztosított az összhang az FTFT-vel — amely szerint a fenti esetben *„zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető.”* — mivel ezekben az építési övezetekben a zöldfelület meglévő nagysága nem csökkenthető. Az indoklással kiegészítésre kerül az Alátámasztó munkarész.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.27	Zavaró, hogy a BFRSZ szintterületi átlagértéknek való megfelelés igazolásnál a kerületi mutató ugyanúgy szintterületi átlagértékként szerepel, ezt kérem javítani szintterületi mutatóra.	**Elfogadásra javasolt.** A szintterületi átlagérték megnevezés a kerületi értékeknél funkcionális és parkolási szintterületi mutatóként kerül alkalmazásra.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM.	**A terv az FTFT és BFRSZ előírásainak a kért kiegészítések és igazolások teljesülése után feleltethető meg**.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
4.28		
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.29	**A műemlékvédelmi és örökségvédelmi szempontokhoz az alábbi észrevételeket teszem**. A műemlékvédelmi hatástanulmány minden fővárosi védettséget helyesen említ és szerepeltet, alapos munka, ezért a dokumentumok tartalma örökségvédelmi szempontból támogatható.	**Döntést nem igényel,** a véleményező egyetért a műemlékvédelmi és örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltakkal.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.30	**Csapadékvíz gazdálkodási szempontokhoz az alábbi észrevételeket teszem.** Általánosan a fő célkitűzések összhangban vannak a Fővárosi Településterv célkitűzéseivel, a „Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiájában" (a továbbiakban: Csapadékvíz-gazdálkodási stratégia) rögzített övezeti irányelveket az itt megfogalmazott célok, javaslatok követik.	**Döntést nem igényel,** a véleményező egyetért a tervben megfogalmazott célokkal, javaslatokkal.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.31	A 3. fejezetben az egyes akcióterületekhez intézkedéseket rendelnek, megnevezve a felelősök kiemelt feladatait és a kapcsolódó tematikus szakpolitikai dokumentumokat, többek között a Fővárosi Önkormányzat esetében is (Ferencváros Fejlesztési terve 106–127.o.). Átgondolandó „a Fővárosi Önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok" között egyéb dokumentumok szerepeltetése, pl. a Csapadékvíz-gazdálkodási stratégia, BKP, SECAP.	**Elfogadásra javasolt.** A Kapcsolódó, a Fővárosi Önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok kiegészítésre kerülnek az alábbi dokumentumok szerepeltetésével: • Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiája • SECAP Budapest Környezetvédelmi Programja 2026-2031.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.32	<u>II. kötet, Alátámasztó javaslat:</u> 4.6. fejezet 2–3. bekezdésében (86. old.) – de alapvetően a teljes 4.6. fejezetben – leírtakat aktualizálni szükséges annak vonatkozásában, hogy a Fővárosi Közgyűlés 2026. februárban elfogadta a Csapadékvíz-gazdálkodási stratégiát, amely övezetekre bontva irányelveket fogalmazott meg a fenntartható csapadékvíz-gazdálkodás kialakítására: a IX. kerületnél figyelembe veendők különösen a „Belső zóna, pesti oldal" és az „Átmeneti zóna, pesti oldal" esetén leírtak. Továbbá a stratégia 5.1.2.4. fejezetében rögzíti a kerületi akciótervek elkészítésének szükségességét, amelynek tematikáját is megadja a 2. sz. mellékletében. (Ugyanakkor érdemi eltérés az itt megfogalmazott javaslatok, lehetséges módszerek és a Csapadékvíz-gazdálkodási stratégia irányelvei között nem látható.)	**Elfogadásra javasolt.** A dokumentáció készítése és a véleményezésre kiküldés időpontjában Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiája még nem került elfogadásra, annak tartalma és elemei még nem voltak ismeretesek. Ugyanakkor aktualizálásra, kiegészítésre kerül az Alátámasztó javaslat 4.6. Csapadékvíz-gazdálkodási javaslatok fejezete a Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiájában megfogalmazott releváns részekkel.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.33	<u>II. kötet, Alátámasztó javaslat – II/C. kötet Környezeti értékelés:</u> 14. old. 1. ábrába javasolt integrálni a Fővárosi Önkormányzat 156/2026. (02.25.) Főv. Kgy. határozatával elfogadott „Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiáját" is.	**Elfogadásra javasolt.** Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiája integrálásra kerül az ábrába.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.34	Ferencváros Rendezési Terve – I. számú KÉSZ: A 35-36. §-ok megfelelően tartalmazzák a klímaadaptív vízgazdálkodás szempontjait, továbbá megfelelően megjelennek a környezetvédelem és klímaadaptáció egyéb szempontjai a 39-41. §-okban. Javasolt lehet: - rendelkezni a kerületi üzemeltetésű utak, nyomvonalas létesítmények vízelvezetéséről - egyértelműsíteni, hogy a 36. § (7) bekezdésnél „új beépítés" alatt a már meglévő épületek bővítése is értendő, amely szintén többlet csapadékvíz keletkezésével járhat	**Részben elfogadásra javasolt.** A kerületi üzemeltetésű utak, nyomvonalas létesítmények kerületi tulajdonú közterületeken helyezkednek el. Ennél fogva KÉSZ előírás nélkül biztosított, hogy a mindenkori lehetőségek függvényében a legkedvezőbb műszaki megoldás kerüljön alkalmazásra. A KÉSZ nem kerül kiegészítésre a rugalmas projekt megvalósítás érdekében. A 36. § (7) bekezdése az alábbiak szerint kerül kiegészítésre. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(7) Új beépítés és meglévő épület bővítése esetén a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett – újonnan építésre kerülő – 50 négyzetmétere után legalább 1 köbméter űrtartalmú csapadékvíztároló-kapacitás biztosítandó.*"
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.35	**Mobilitás témakörhöz az alábbi észrevételeket teszem.** Ferencváros Fejlesztési Terve: A Cselekvési Terv hangsúlyos része az esélyteremtés és az oktatás, egészségvédelem fejlesztése, valamint a közterületi beavatkozások is, azonban a kettő közötti legdirektebb kapcsolat (az oktatási intézmények környezetének felülvizsgálata, iskolai mobilitás fenntarthatóvá tétele) nem jelenik meg. Javaslom a célokhoz szinte minden elemében illeszkedő kerületi iskolautca-program létrehozását a fejlesztési terv részeként a fővárosi programmal összhangban (https://bkk.hu/fejlesztesek/kiemelt-fejlesztesek/sulizona/)	**Döntést nem igényel.** A közterületek gyalogosbarát átépítésére a 6. intézkedést jelentő Egészséges utcák programjának keretében kerül sor, amely az Egyéb feladatok címszó alatt az alábbiakat tartalmazza. „Közlekedésbiztonság: oktatási-nevelési intézmények biztonságos megközelíthetőségének javítása (együttműködés a BKK Zrt. suli-zóna kezdeményezésével)"
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.36	A 3. A FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK BEMUTATÁSA, LEHATÁROLÁSA, FEJLESZTÉSI CÉLJAI ÉS TEVÉKENYSÉGEI fejezetben a IX/5 – KÖNYVES KÁLMÁN KÖRÚTTÓL DÉLRE ELHELYEZKEDŐ TERÜLETEK rész kiegészítendő a következővel: „a vasút két oldalának színvonalas gyalogos és kerékpáros összekötése szükséges egyrészt a Gyáli út vonalában, másrészt a Péceli út folytatásában az M5 bevezetőt keresztezve, az egymástól elvágott területek nagyobb fokú integrációja érdekében".	**Elfogadásra javasolt.** Az Akcióterületi leírás kiegészítésre kerül.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.37	- Ugyanitt a IX/1– VOLT NAGYVÁSÁRTELEP (IX/1-A NAGYVÁSÁRTELEP ÉS IX/1-B GUBACSIDŰLŐ) rész kiegészítendő a következővel: „a Ráckevei-Soroksári Duna mellett szükséges a kiemelt kerékpáros főhálózati elem helybiztosítása megfelelő szélességben"	**Elfogadásra javasolt.** Az Akcióterületi leírás kiegészítésre kerül.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.38	**Zajvédelem témakörhöz az alábbi észrevételeket teszem.** A fejlesztési terv hangsúlyozza: az új fejlesztéseknek a zajérzékeny területekre fordított kiemelt figyelemmel kell megvalósulniuk. „A KÉSZ 10. § (5) A Védett területen a meglévő épületek esetében – amennyiben az épületen belül műszakilag nem megoldható – szellőző-berendezés és egyéb klímaberendezés gépészetének szerkezete az udvarban elhelyezhető a mindenkori	**Döntést nem igényel.** A zajvédelmi előírásokat a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák, amelyek az építési szabályzatban nem ismétlendők.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	zajvédelmi előírások betartása mellett, de csak azon esetekben, amennyiben az elhelyezésre kerülő szerkezetek közterületről nem láthatók." A mindenkori zajvédelmi előírásokat szükséges konkretizálni (284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól).	
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.39	**Általános, a meglévő épületállomány energetikai korszerűsítésével összefüggő észrevételek:** - A meglévő épületek energetikai korszerűsítésének, így különösen a gázról való leválás elősegítése érdekében szükséges, hogy emelet- vagy tetőráépítés, illetve tetőtér beépítése esetén a meglévő rendeltetési egységek gépészeti korszerűsítése ne lehetetlenüljön el! Ennek keretében szükséges helyigény biztosítása központi gépészetnek (fűtés-hűtés berendezései, légkezelés, stb). 17. § szövegszerű javaslat „A lapostetős épületek emelet- vagy tetőráépítéseivel, illetve meglévő padlásterek beépítésével összefüggésben az emeletráépítést/tetőtérbeépítést úgy kell megvalósítani, hogy az a meglévő rendeltetési egységek gépészeti rendszereinek – így különösen a fűtési és az épületek nyári túlmelegedését ellensúlyozó gépi hűtési és légtechnikai rendszerek – korszerűsítését, át- illetve kiépítését ne lehetetlenítse el".	**Elfogadásra javasolt.** A dekarbonizációs célok elérése érdekében fontos, hogy a tetőráépítések ne fosszák meg a meglévő lakókat a jövőbeli korszerű fűtési-hűtési rendszerek kialakításának lehetőségétől. A 17. § kiegészítésre kerül és új (9) bekezdéssel az alábbiak szerint: *„(9) A lapostetős épületek emelet- vagy tetőráépítéseivel, illetve meglévő padlásterek beépítésével összefüggésben az emeletráépítést/tetőtérbeépítést úgy kell megvalósítani, hogy az a meglévő rendeltetési egységek gépészeti rendszereinek – így különösen a fűtési és az épületek nyári túlmelegedését ellensúlyozó gépi hűtési és légtechnikai rendszerek – korszerűsítését, át- illetve kiépítését ne lehetetlenítse el."*

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.40	- A gépi hűtés energiaigényének csökkentése érdekében szükséges – az építészeti eszközökkel megfogalmazott - passzív épülethűtési módok elterjedésének segítése. Javasolt a „közterületről nem látható" kitétel törlése a napvédő szerkezetek esetében, főépítészi döntési hatáskörbe rendeléssel. Javasolt a közterületről nem látható korlátozást csak a „klímaberendezésekre" alkalmazni. Javasolt az eső- és napvédő szerkezetek közterületről való láthatósági korlátjának törlése. 22. § „(1) Új épületeknél az eső-, illetve napvédő szerkezetek, valamint az egyedi klímaberendezések helye az alábbi szabályoknak megfelelően alakítható ki: a) közterületről nem látható elhelyezés lehetősége előzetesen, tervezett módon kialakítandó," - Kérem az ellentmondás feloldását a napelemek elhelyezhetősége tekintetében. Különös tekintettel a magastetőkön elhelyezett napelemek esetében, ahol kérem a napelemek, mint gépészeti berendezések egységes – városképileg elfogadható megjelenésének segítését (főépítészi véleményezés, rálátásvizsgálat, stb.) a kategorikus és általános tiltás helyett (38. § (2)). Javaslom egyértelműsíteni, hogy a szabályzat a napelemes berendezéseket „gépészeti berendezésnek" tekinti-e vagy nem. 22. § (4) Az épületek kedvező településképi megjelenése érdekében az ún. „ötödik homlokzat"-ként biztosítani kell a tetőfelépítmények, kémények, távközlési- és épületgépészeti berendezések egységes, összefogott, takart, rendezett megjelenését.	**Döntést nem igényel.** A tervezet nem tiltja a passzív épülethűtési módok elterjedését. A rendelkezés arra vonatkozik, hogy ezeknek a berendezéseknek a helye rejtetten, a teljes homlokzaton egységesen legyenek megtervezve. *„22. § (1) Új épületeknél az eső-, illetve napvédő szerkezetek, valamint az egyedi klímaberendezések helye az alábbi szabályoknak megfelelően alakítható ki:* *a) közterületről nem látható elhelyezés lehetősége előzetesen, tervezett módon kialakítandó,* *b) kültéri egységet utólagosan az épület eredeti homlokzatterveiben e célból meghatározott helyen, rejtett vagy takart módon szabad elhelyezni,* *c) amennyiben egyedi klímaberendezés helye előretervezetten nem kerül biztosításra, úgy központi klímarendszer létesítendő."*
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.41	38. § (2) Az épületek közterületről látható homlokzatán és tetőzetén közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, egyéb – a falsíktól 40 centiméternél nagyobb mértékben kiálló – elektromos berendezés, fémkémény nem helyezhető el, kivétel ez alól a lapostetős épület zárófödémén elhelyezett vezeték nélküli elektronikus hírközlési berendezés és tartószerkezete, legfeljebb 4,0 méter magasságig, valamint a tömegközlekedési célú kábelek. (3) Védett területen kívül napelemes tetőcserép, tükröződésmentes napelem, napkollektor a tetősíkhoz illeszkedve vagy lapostetős épületrészen, közterületről nem látható módon, tervezetten helyezhető el, amennyiben a terület látványvédelmét nem sérti és harmonikusan illeszkedik a településképbe, illetve a tetőtájba.	**Elfogadásra javasolt.** A napelem gépészeti berendezés, ennek megfelelően 38. § (2) bekezdés egyértelműsítésre kerül: „(2) Az épületek közterületről látható homlokzatán és tetőzetén közművezeték, hírközlési és – napelemek kivételével – gépészeti berendezés, egyéb – a falsíktól 40 centiméternél nagyobb mértékben kiálló – elektromos berendezés, fémkémény nem helyezhető el, kivétel ez alól a lapostetős épület zárófödémén elhelyezett vezeték nélküli elektronikus hírközlési berendezés és tartószerkezete, legfeljebb 4,0 méter magasságig, valamint a tömegközlekedési célú kábelek." 38. § (3) pontosításra kerül: „(3) Napelemes tetőcserép, tükröződésmentes napelem, napkollektor a tetősíkhoz illeszkedve vagy lapostetős épületrészen, közterületről nem látható módon, tervezetten helyezhető el, amennyiben a terület látványvédelmét nem sérti és harmonikusan illeszkedik a településképbe, illetve a tetőtájba."

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.42	- A városi hőszigethatás csökkentésének elősegítése érdekében passzív épülethűtési módok segítése szükséges. Lapostetős épületrészek esetében – az extenzív zöldtetővel összefüggő előírásokon túl – szükséges a takaratlanul maradó lapostetők helyzetének szabályozása. 39. § szövegszerű javaslat: Így kérem a helyi építési szabályzatban rögzíteni, hogy „takaratlanul maradó lapostetős felületek nem maradhatnak, legalább szórt vagy magas albedó értékű anyaghasználattal, illetve – statikai szempontoktól függően – legalább extenzív zöldtető létesítése javasolt.”	**Elfogadásra javasolt.** A 39. § kiegészítésre kerül egy új bekezdéssel: „*A lapostetős épületek extenzív zöldtetővel, napkollektorokkal vagy napelemekkel nem igénybevett felületét szórt vagy magas albedó értékű anyaghasználattal, illetve – statikai szempontoktól függően – legalább extenzív zöldtetővel kell létesíteni.*”
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.43	**Citylogisztikához kapcsolódóan az alábbi észrevételeket teszem.** *Budapesti Citylogisztikai Stratégia operatív céljai között szerepel többek között a belvárosi levegőminőség javítása a fosszilis üzemanyag-felhasználás visszaszorítása által, a belváros zajterhelésének csökkentése, torlódások felszámolása és a rendezettebb városkép a rendezett rakodás feltételeinek biztosításával.* A jelenlegi rendszer nem támogatja kellőképpen a hatékony áruellátást, sem a fenntarthatóbb járművek közlekedését. A megfelelő infrastruktúra hiánya miatt a házhozszállító szolgáltatók és futárcégek tevékenysége is gyakran közterületi konfliktusokat eredményez. A városi logisztika célja a „last-mile” áruszállítás környezetbarátabbá és hatékonyabbá tétele, elsősorban az emissziók csökkentése révén. Ennek eszközei közé tartozik a forgalom csökkentése a kritikus városi területeken, a szállítási útvonalak racionalizálása, valamint a járműpark környezetvédelmi szempontú fejlesztése. Kiemelt elem a csomaghubok és konszolidációs pontok kialakítása, ahol több szolgáltató csomagautomatái és tárolóegységei koncentráltan jelennek meg. Ez lehetővé teszi a központi feltöltést, csökkenti a házhoz szállítás szükségességét, és mérsékli a városban közlekedő kisáruszállító járművek számát. A kiszállítás ösztönzötten fenntartható módon, például teherkerékpárral vagy más alacsony kibocsátású megoldással történik. A belvárosi konszolidációs pont (mikroHUB) a városi logisztika kulcseleme, amely a külvárosi konszolidációs központokból érkező árukat fogadja, rövidtávon tárolja, majd a végső címzettekhez innen történik az eljuttatás. Az intézkedés keretében létrejövő öt mikroHUB célja a belvárosi közlekedési terhelés csökkentése, a „last mile” szakasz hatékonyságának növelése, valamint a környezetbarát járművek (pl. elektromos teherkerékpárok, eTrike-ok) alkalmazásának ösztönzése. A mikroHUB állandó telepítésű, kisebb kapacitású létesítmény, amely elsősorban kiscsomag- és üzleti szállítási feladatokat szolgál ki, és biztosítja a rövidtávú tárolást és átrakást. *Javaslat:* A Budapesti Citylogisztikai Stratégia teljesülése érdekében kérem a közlekedési területek esetében - a fenti csomaghub és konszolidációs pont léptékű – a logisztikai, raktározási,	**Döntést nem igényel.** A KÉSZ 4. melléklet 2. Övezetek táblázata szerint a főhálózati elemek (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetek) területén – annak 1%-ig – szabadonálló épület is elhelyezhető, 5 m-es épületmagasságig. A KÉSZ 32. § az automata-berendezések telepítését tiltja, de a vélemény alapján nem ezek telepíthetőségének a megteremtése a cél az 5 belvárosi HUB-al.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	iroda, elektromos jármű töltő funkció (TÉKA 28. § (5)) elhelyezhetőségének beépítését a szabályozásba.	
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.44	**A reklámberendezések, kölcsönzési célú mikromobilitási eszközök elhelyezése, tárolása, mobi-pontok Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 3/2013. (III. 8.) önkormányzati rendelete a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról (továbbiakban: Fkr.) szerinti kijelölése, aluljáróban lévő pavilonok szempontjából az alábbi észrevételeket teszem.**	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.45	A tervezet kiegészítését javaslom, hogy a 6. § (3) bekezdés c) és d) pontjában foglalt rendeltetések és 3. melléklet szerinti, valamint a tervezet 31. § (6) bekezdésében lévő tiltások ne korlátozzák a mobi-pontok, mint forgalomtechnikai létesítmények kialakítását, kereskedelmi célú pavilonok, épületek fennmaradását.	**Döntést nem igényel.** A 6. § (3) nem korlátozza a mobi-pontok, mint forgalomtechnikai létesítmények elhelyezését. A 31. § (6) szerinti gyalogosátjárók mérete a gyalogos igények alapján lett meghatározva, azok alapvetően szolgáltatási funkciók befogadására nem alkalmasak, ezért az előírás nem kerül módosításra. A mobi-pont nem minősül a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet szerint rendeltetésnek. Kioszkok (a vélemény szerint kereskedelmi célú pavilonok) fennmaradásáról a tervezet 32. § (1) bekezdése rendelkezik.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.46	A tervezet 32. § (1) bekezdése nem építési szabályt tartalmaz, amikor kioszkok üzemeltetését tiltja meg, de megfogalmazásában nem egyértelmű, hogy mi vonatkozik az eredetileg nem virág-, könyv- és újságárusítás funkcióval üzemelő kioszkokra. A szabálytervezettel abból a szempontból sem értek egyet, hogy az Fkr. 6. § (1) bekezdés 9. pontja szerint az aluljárókban lévő pavilonok általános megszüntetése nem cél és mivel vélhetően a tervezetben a kioszk fogalma alatt az alábbi kioszk fogalom értendő, ezért az **aluljárók kivételként** való beillesztését vagy **a felszíni megjelölést** javaslom a rendelettervezetbe: *2023. évi C. törvény a magyar építészetről 16. § [Fogalommeghatározások]* *70. kioszk: a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Grt.) 3. § n) pontja szerinti sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzletektől elkülönült, közterületen vagy közhasználatú területen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény;*	**Elfogadásra nem javasolt** A tervezet 32. § (1) bekezdése a kioszk fennmaradására és rendeltetésmódosítására vonatkozik, amely az építési szabályzat jogköre. A gyalogos aluljáróban, annak részeként létesített üzlet nem tekinthető önálló építménynek, létesítménynek, vagyis nem kioszk, nem vonatkozik rá az előírás.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.47	A tervezet automatás szerinti szabállyal kapcsolatban jelzendő, hogy a Fővárosi Önkormányzat tavaly év végén módosítva a közterület-használati szabályait megalkotta a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 29/2025. (XII. 9.) önkormányzati rendeletet a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról szóló 3/2013. (III. 8.) önkormányzati rendelet módosításáról, amelyben **feloldotta csomagautomaták tekintetében a közterület-használati hozzájárulás megadásának tilalmát**. A módosítás a csomagautomata fogalmát is megadta és a szabályok folyamatban lévő eljárásokban való alkalmazandóságát is elrendelte:	**Döntést nem igényel.** A véleményező tájékoztatást ad a vonatkozó fővárosi rendeletről. Releváns esetben egyértelműen a kerületi és a fővárosi rendelet is alkalmazandó. A KÉSZ tervezete az automata-berendezések elhelyezésének szabályairól és kialakítási módjáról rendelkezik közterületen és közhasználatra megnyitott területen a Szabályozási területen belül. Közterület-használati hozzájárulás kiadásáról nem rendelkezik.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	[2. § E rendelet alkalmazásában:] *x) Csomagautomata: postai vagy egyéb küldemény felvételét, illetve kézbesítését lehetővé tevő automatizált eszköz.* *[6. § (1) Nem adható közterület-használati hozzájárulás:]* *„32. a személyszállítási közszolgáltatás igénybevételére jogosító jegyet és bérletet árusító automaták, valamint a csomagautomaták kivételével automaták létesítéséhez, fennmaradásához a Margit körút – Germanus Gyula park – Árpád fejedelem útja – Lajos utca – Pacsirtamező utca – Árpád híd – Róbert Károly körút – Hungária körút – Könyves Kálmán körút – Rákóczi híd – Neumann János utca – Budafoki út – Október 23-a utca – Bocskai út – Karolina út – Villányi út – Budaörsi út – Alkotás utca – Krisztina körút – Széll Kálmán tér útvonalak által határolt közterületeken (a Margitsziget kivételével), beleértve a felsorolt határoló közterületeket, valamint a Kerepesi út – Fehér út kereszteződésében és attól számított 150 méteren belüli közterületi helyszíneken;"* *A kerületi szabályozás ezzel a szabályozási céllal nincs összhangban.*	
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.48	A tervezet 42. § (4) bekezdésében előírt hozzájárulás beszerzése nem építési szabály, *közösségi közlekedési szolgáltatást üzemeltető szervezet* személye nem beazonosítható a szabályozás kapcsán, így a bekezdés törlése javasolható, mert sértheti a Fővárosi Önkormányzat érdekeit, hogy építési korlátozást indukálhasson esetlegesen a vasútüzemeltető.	**Elfogadásra nem javasolt.** Az előírás a TÉKA 55. § (10) bekezdésén alapul. A 42. (4) törlése esetén a 44. § (2) és (3) bekezdéseket is törlni kellen, amely estben a Fővárosi Önkormányzat nem tudná biztosítani a metróhálózat meglévő elemeinek építésjogi védelmét és a tervezett nyomvonalak megépítésének ellehetetlenülés elleni védelmét.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.49	**Közlekedéshez az alábbi egyéb észrevételeket teszem.** Az I_kotet_Megalapozo_vizsgalat.pdf dokumentáció 1.13.5 Gyalogos közlekedés fejezet, Gyalogos műtárgyak alfejezetben és a II_kotet_Alatamaszto_javaslat.pdf dokumentáció 5.2.3. Gyalogos közlekedés fejezet, Gyalogos műtárgyak alfejezetben javaslom a gyalogos aluljárók felsorolásán túl a Haller utca (jelenleg egyik végén elfalazott) aluljáró újranyitásának lehetőségét is megemlíteni, melyre Ferencváros önkormányzata 2024-ben előzetes vizsgálati tervet készíttetett.	**Részben elfogadásra javasolt.** A Megalapozó és Alátámasztó munkarész megfelelő fejezetei a vélemény alapján kiegészítésre kerülnek a kérdéses gyalogos aluljáró pontos helyzetére vonatkozóan. A kerület érdeke, hogy a Duna-part megközelítése a HÉV itteni pályájának áthelyezéssel történő megszűnése után, szintbeni kivezetéssel valósuljon meg, amelyet a Szabályozási terv önálló gyalogosút kiszabályozásával biztosít. Az aluljáró létesítési lehetőségeit, a HÉV áthelyezésének időbeli megvalósulásával is összefüggésben, a Főváros vizsgálja.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.50	A szabályozási tervlapon a „Kerékpáros infrastruktúra" helyett a „Kerületi kerékpárforgalmi főhálózat" kifejezést javaslom szerepeltetni. Előbbi – tévesen – kifejezetten elválasztott létesítményként értelmezhető. Az ezzel a jelöléssel szereplő, tervezett hálózat elemei nem minden esetben felelnek meg a Főváros főhálózati tervében szereplő elemeknek, illetve az időközben felmerült újabb tervek miatti aktualizálás érdekében kérem a pontosításokat egyeztetni.	**Elfogadásra nem javasolt.** A szabályozási terven a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott Kerékpárforgalmi főhálózati tervben rögzített nyomvonalak kerültek feltűntetésre. A kerületi terv a fővárosi dokumentumhoz illeszkedik, amennyiben a fővárosi terv módosításra kerül, a kerületi terv is összehangolható a későbbiekben. A „Kerékpáros infrastruktúra" kifejezés gyűjtőfogalom, ahhoz nem tartozik normatív a rendeletben meghatározott műszaki követelményt, ezt az adott nyomvonalhoz kell megválasztani.

Tervezői válaszok - Véleményezésre jogosult partnerek észrevételeire

Budapest IX. kerület Település Településterv készítése
(Ferencváros fejlesztési terve, valamint a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-part által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat közös partnerségi egyeztetése)
általános egyeztetési eljárással

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 65. § szerinti partnerségi véleményezési szakaszra beérkezett vélemények és azokra adott válaszok

(*Eljárás E-Tér azonosítója: Településrendezési terv: 31797 és Településfejlesztési terv: 26964)*

1. B.Gy.

(FO_iktatószám: 40_31)

Ssz.	*Vélemény*	*Válaszok*
LAKOS 1.1.	Nagyon köszönjük válaszlevelét és tájékoztatását a Fék u. 2-4 (Könyves K. krt. 3/b) ingatlanra tervezett, és elhelyezni kívánt 2 db totem oszloppal kapcsolatban. Köszönnénk, ha előzetes tájékoztatást kaphatnánk arról, hogy várhatóan mikor kerülhet sor a módosított településképi rendelet elfogadására. Ezzel összefüggésben szeretnénk, ha erre lehetőség lesz, továbbra is egy személyes egyeztetést kérni – a levelében jelzett módosított településképi rendelet véglegesítése előtt –, amely magába foglalja a totem oszlop elhelyezését is.	**Elfogadásra javasolt.** A véleményező kifogást nem emel, a véleményben hivatkozottak alapján, az ÁLLIG.8.57. véleményt figyelembe véve a tervezet 21. § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: „(7) *Totemoszlop legfeljebb 8,0 méter legmagasabb ponttal helyezhető el, a totemek között legalább 50 méter távolság és az oldalkerti telekhatártól mért legalább 10 méteres távolság biztosításával.*
LAKOS 1.2.	Tájékoztatása alapján bizakodva olvassuk, hogy lehet remény a módosított rendelet kapcsán totem oszlop elhelyezésére a Könyves K. krt. 3/b alatt is. Ugyanis úgy érezzük, hogy a jelenleg érvényes rendelet – ami előírja a tömbönkénti 1 db totem elhelyezését – T. Megrendelő részére nagyon hátrányos helyzetet teremt. Hiszen a tömb adottságai miatt jelenleg lehetőség sincs az ingatlanon egyetlen totem oszlop elhelyezésére sem. A totem elhelyezését az értékesítéssel összefüggő tulajdonosi kézikönyv is szigorúan előírja. A fentiek miatt szeretnénk kérni T. Főépítész Asszonyt, hogy amíg nem rendeződik a pilon helyzete, hozzájárulni szíveskedjen a Könyves K. körúti oldalon, a meglévő kerítésen belül kifeszített ideiglenes zászló elhelyezésére, a forgalmazandó autó márkák gyártmányának feltüntetésével. Ha ehhez szükséges az ingatlan tulajdonosának hozzájárulása, akkor ezt külön levélben, vagy E-papíron belül mellékeljük. Ismételten köszönjük válaszlevelét és bizakodásra okot adó tájékoztatását.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel. A véleményező nem tesz észrevételt a véleményezési dokumentációk kapcsán. (Tájékoztatásul, a jóváhagyandó munkarész településkép védelméről szóló rendelkezéseket is megállapít, melyben továbbra is tömbönként egy totemoszlop elhelyezését teszi lehetővé.)

2. M.M

(FO_iktatószám: 40_55)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 2.1.	A rendelettervezetre hivatkozással kérem, hogy az alábbi, 1. számú javaslatot szívreskedjenek beépíteni a rendelet tervezetébe. Amennyiben erre véleményük szerint nincsen lehetőség, akkor az alábbi, 2. , vagy 3. számú számú javaslat elfogadását javaslom különös Belső Ferencváros nyugodt lakókörnyezetének biztosítás érdekében, különös tekintettel Magyarország Alaptörvényének VI. Cikke (2) bekezdésében biztosított védelemre, mely szerint az állam biztosítja az otthon nyugalmát. **Javaslat 1.:** **A területen pavilon, sátor, lakókocsi, mozgó árusító hely, tűzrakóhely nem helyezhető el.** **Javaslat 2.:** **Udvarban pavilon, sátor, lakókocsi, mozgó árusító hely, tűzrakóhely nem helyezhető el.** **Javaslat 3.:** **Közterületről megközelíthető udvarban pavilon, sátor, lakókocsi, mozgó árusító hely, tűzrakóhely nem helyezhető el.** Megértésüket és együttműködésüket nagyon köszönjük. Javaslom, hogy az alábbi kiegészítést szíveskedjenek beépíteni a rendelet tervezetébe. Javaslat: **Közforgalom számára nyitva álló helyen pavilon, sátor, lakókocsi, mozgó árusító hely, tűzrakóhely nem helyezhető el.**	**Döntést nem igényel.** A hatályos építési jogi jogszabályi környezetben a pavilon helyett a rendeletben a kioszk kifejezés alkalmazandó. A kioszkokra vonatkozóan a tervezet 32. §-a tartalmazza a korlátozást. A tervezett 6. §-a tartalmazza a lakókocsi, lakóautó, kerékkel rendelkező mobilház, konténer elhelyezésének korlátozását. A közhasználatra megnyitott területekre vonatkozó előírásokat a tervezet 31-34. §-a tartalmazza. A sátor, tűzrakóhely, mozgó árusító hely nem minősül építési tevékenységnek, arra az építési szabályzat nem terjedhet ki, így az építési szabályzat rendeletében rendelkezés sem állapítható meg ezekre vonatkozóan.

3. K.B.

(FO_iktatószám: 26_4)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 3.1.	A dokumentum több helyen is célként tűzi ki a biztonságos gyalogosközlekedés feltételeinek fejlesztését, azonban a konkrét célok, részcélok, projektek között egyetlen helyen sem szerepel a járdafelszabadítás, a járdán parkolás megszüntetése. A Fővárosi Önkormányzat 2026. január 1. napon hatályba lépett közútkezelői rendelete [Budapest Főváros Közgyűlésének 34/2008. (VII. 15.) önkormányzati rendelete] szerint párhuzamos járdán parkolás esetén 1,5 méter, ferde felállású parkolóhelyek esetén 2 méter széles gyalogos sáv biztosítása a kötelezően elvárt. Ezt a BKK és a Budapest Közút a meglévő parkolóhelyekre is érvényesíteni fogja, ami több ferencvárosi utca esetében is a jelenlegi parkolási rend megváltoztatásával jár majd. Javasoljuk, hogy - a Főváros céljaival együttműködve - célzottan szerepeltessék a járdafelszabadítási célokat, a járdán parkolás megszüntetését a dokumentumban.	**Döntést nem igényel.** A Fejlesztési terv alátámasztó munkarészének 5.2.3 fejezete az alábbiakat tartalmazza a közterületi parkolás kapcsán: „A területek városrészi besorolástól függetlenül, a koncentrált parkolási létesítmények utólagos létesítése, valamint a meglévő intézményi, irodai, szállodai kihasználatlan parkoló kapacitások önkormányzati részvétellel történő felhasználása komoly lehetőség a lakóterületek parkolási hiányának csökkentésében és a közterületek parkolás alóli ésszerű felszabadításában.” A gyalogosközlekedést akadályozó közterületi várakozóhelyek megszüntetésére legkésőbb a közterületek megújítása kapcsán kerül sor, amelyre a 6. intézkedést jelentő Egészséges utcák programjának keretében kerül sor, folyamatosan.

4. D.B.

(FO_iktatószám: 26_26)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 4.1.	Sajnálattal vettem észre, hogy az aktuális fejlesztési tervben semmit sem találtam a Haller utca végi Dunához vezető HÉV aluljáróról. Tudom, hogy 2 éve közösségi finanszírozást nyert, de a megvalósításából egyelőre semmi sem látszik. Szeretném javasolni, hogy kerüljön be a fejlesztési tervbe és ha a közösségi projektként valamiért meghiúsulna, akkor kerületi projektként képviseljen megfelelő prioritást. Azt hiszem felesleges részletezni micsoda banális dolog, hogy egy amúgy részben meglévő aluljáró ellenére a lakosok gyakorlatilag kerítéssel elzárva vannak a Dunaparttól egy több mint egy kilométeres szakaszon.	**Részben elfogadásra javasolt.** A Megalapozó és Alátámasztó munkarész megfelelő fejezetei a vélemény alapján kiegészítésre kerülnek a kérdéses gyalogos aluljáró pontos helyzetére vonatkozóan. A kerület érdeke, hogy a Duna-part megközelítése a HÉV itteni pályájának áthelyezéssel történő megszűnése után, szintbeni kivezetéssel valósuljon meg, amelyet a Szabályozási terv önálló gyalogosút kiszabályozásával biztosít. Az aluljáró létesítési lehetőségeit, a HÉV áthelyezésének időbeli megvalósulásával is összefüggésben, a Főváros vizsgálja.

5. Cs.A.

(FO_iktatószám: 40_44)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 5.1.	A partnerségi egyeztetés keretében közzétett, a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-part által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) tervezetével kapcsolatban az alábbi észrevételeket és módosítási javaslatokat tesszük a tulajdonunkban álló, **VH/Vi-1/49A jelű építési övezetbe tartozó terület (Könyves Kálmán Krt. 11/A, HRSZ 38279/8)** vonatkozásában.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
LAKOS 5.2.	A Szabályozási terven ábrázolt „magasház elhelyezésére kijelölt terület" lehatárolás jelentősen csökkenti a magasház elhelyezhetőségét és kötelezően a Könyves Kálmán körút felöli területre szűkíti. Ez a hatályos építési jogi szabályozáshoz képest jelentős korlátozás, amelyet a városképi kapcsolatok sem tesznek indokolttá, kérjük a magasház elhelyezésére kijelölt területet a hatályos építési jogi szabályozáshoz illeszkedve bővíteni a teljes építési övezetre.	**Elfogadásra javasolt.** A kért magasház elhelyezésére kijelölt terület lehatárolás kibővítésre kerül.
LAKOS 5.3.	Az építési övezetben a telek kialakítható legkisebb területét 4000 m2-ről kérjük 3000 m2-re csökkenteni, annak érdekében, hogy a Fék utca menti telekrész önálló telekké alakítható legyen.	**Elfogadásra javasolt.** A telek kialakítható legkisebb területe módosításra kerül a véleményben kért értékre.
LAKOS 5.4.	A parkolási célú szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét 2,5 m2/m2-ről 1,75 m2/m2 értékre korlátozná a tervezet, ez a területen jelenleg biztosított építési jogi szabályozáshoz képest jelentős korlátozás. Kérjük az érték helyreállítását.	**Elfogadásra javasolt.** A parkolási célú szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét 0,1-gyel megemelhető, 1,85-ös értékre, mely érték még a BFRSZ-nek megfeleltethető érték.
LAKOS 5.5.	A hatályos építési jogi szabályozás szabadonálló, hézagos és zártsorú beépítési módot is lehetővé tesz, míg a tervezet csak a szabadonálló beépítési módot tenné lehetővé. A telek	**Elfogadásra javasolt.**

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	kialakítható legkisebb területe telekmegosztásra ad lehetőséget, amelyhez az építhető volumen szempontjából kedvezőbb építészeti megjelenést tesz lehetővé a zártsorú beépítési mód. Kérjük az építési övezet beépítési módját zártsorúként meghatározni.	Az építési övezetre vonatkozó, előírt beépítési mód módosításra kerül a véleményben kért, zártsorú beépítési módra, valamint rögzítésre kerül, hogy épülethézag alakítandó ki a szomszédos építési övezet (VH/K-Közl-É/Vi-1/49B) felé, a tűzfalak elkerülése érdekében. Új rendelkezés: *„A VH/Vi-1/49A építési övezet területén a VH/K-Közl-É/Vi-1/49B jelű építési övezet felőli telekhatár mentén épülethézag alakítandó ki.”*
LAKOS 5.6.	A Fék utca menti 6 méteres párkánymagasság a terület sarok pozíciója okán városképileg kedvezőtlen, kérjük az előírás törlését.	**Elfogadásra javasolt.** A Fék utca menti alacsony párkánymagasság megkötés törlése javasolt a terület saroktelki pozíciója, az Albert Flórián út menti térfal kedvezőbb építészeti kialakítása érdekében. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„50.§ (2) A ~~VH/Vi-1/49A,~~ VH/K-Közl-É/Vi-1/49B, VH/Vi-1/50 jelű építési övezetben a Fék utca mentén megengedett legnagyobb párkánymagasság 6,0 méter.”*
LAKOS 5.7.	Az építési övezet területén kérjük a lakórendeltetés létesítésének lehetővé tételét.	**Elfogadásra nem javasolt.** A véleményben szereplő módosítást a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztani, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott döntés kizárólag ezek ismeretében hozható a KÉSZ módosítására (külön eljárásban) vonatkozóan.
LAKOS 5.8.	Bízunk benne, hogy észrevételeinket a végleges KÉSZ kialakítása során figyelembe veszik. A partnerségi egyeztetés keretében a további szakmai egyeztetésekben készséggel részt veszünk.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

6. F.T.

(FO_iktatószám: 40_45)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 6.1.	Társaságunk a Drégely 10-12 ingatlanokkal kapcsolatos tervezett szabályozási módosítások kapcsán az alábbiakat terjeszti elő:	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
LAKOS 6.2.	1. A tervezett szabályozás a hatályos 5,00m2/m2 szintterületi mutatót 4,00m2/m2-re csökkenti - kérjük a hatályos állapot visszaállítását	**Elfogadásra javasolt.** Funkcionális célú szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke a véleményben kért, 5,00 m2/m2 értékre kerül módosításra.
LAKOS 6.3.	2. A tervezett szabályozás a hatályos 18,30m utcai párkánymagasságot 15,5 m-re csökkenti - kérjük a hatályos állapot visszaállítását	**Elfogadásra javasolt.** Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke 18,30 m-ben kerül rögzítésre: *„(4) A KF/Ln-1/61 jelű építési övezetben*

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		a) a megengedett legnagyobb párkánymagasság *aa) a Dandár utca mentén 21,0 méter,* *ab) a Drégely utca mentén 18,3 méter,"*
LAKOS 6.4.	3. A tervezett szabályozás 45.§ (4) pontjában kötelező gyalogos átjáró kialakítását írja elő, melynek a kialakítási paramétereit a 31§ (3) pontja definiál és a kapcsolódó funkciókat a 20.§ (2) pontjában rögzítik - kérjük a hatályos állapot visszaállítását	**Elfogadásra javasolt.** A kötelező gyalogos átjáró kialakításáról szóló előírás törlésre kerül az építési övezetre vonatkozó egyedi előírások közül, az alábbiak szerint: *„(4) A KF/Ln-1/61 jelű építési övezetben* *a) a megengedett legnagyobb párkánymagasság* *aa) a Dandár utca mentén 21,0 méter,* *ab) a Drégely utca mentén 18,3 méter,* ~~*b) a Dandár utca és Drégely utca között gyalogos átjárót kell kialakítani a gyalogos tér szabadon hagyásával."*~~
LAKOS 6.5.	4. A tervezett 12.§ (7) pontja a párkánymagasság feletti épületrészben legfeljebb egy épületszinet enged beépíteni, míg 12.§ (10) pontja 7m-ben maximalizálja a legnagyobb párkánymagassághoz képest az épület legmagasabb pontját - mely megegyezik a jelenlegi szabályozás elvével - kérjük a hatályos állapot visszaállítását	**Döntést nem igényel.** A 12.§ (7) bekezdése arról rendelkezik, hogy párkányvonal felett csak egy épületszint építhető, míg a (10) bekezdéssel, mely az épület megengedett legmagasabb pontját állapítja meg. A két bekezdés nem ellentétes egymással. Az új szabályozásban a párkánymagasságra és a meghatározott párkányvonal feletti épületrészekre új előírás rendszert került rögzítésre a 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendeletnek és a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelethez illeszkedve, a hatályos állapot visszaállítása nem lehetséges.
LAKOS 6.6.	5. A tervezett szabályozás 1.500m2-ben határozza meg a legkisebb kialakítható telekméretet. Társaságunk által tulajdonolt telkek nem érik el együttesen ezt a méretet - kérjük a hatályos állapot visszaállítását	**Elfogadásra nem javasolt.** A területre vonatkozó hatályos érték 400 m^2, mely érték a telekstruktúra felaprózásához vezethetne, így a hatályos állapotot nem javasolt visszaállítani. Telekösszevonás esetén a kialakítható legkisebb telekméret előírása nem releváns. A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (3) bekezdése alapján „meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel."

7. P.T.

(FO_iktatószám: 40_46)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 7.1.	A [redacted] a 38021/41, 38021/42 helyrajzi számú ingatlanok (Máriássy utca - Nádasdy utca sarok) tulajdonosa és beruházója. Alulírott Ujj Ágnes Enikő, mint a [redacted]. ügyvezetője azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy a partnerségi egyeztetésre bocsátott *FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE, FERENCVÁROS RENDEZÉSI TERVE I.*	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	számú, a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 66. § szerinti véleményezési szakaszra jóváhagyandó munkarésszel kapcsolatban tett alábbi észrevételeinket kérjük szíveskedjenek a véglegesítés során a Kerületi Építési Szabályzatba beépíteni.	
LAKOS 7.2.	Az ingatlant 2025-ben vásároltuk, kifejezetten lakásépítés céljából. A tulajdonos-beruházói szándék a lakásépítés, továbbá a közvetlen környezetben kialakult állapot is azt indokolja, hogy a terület ne intézményi övezetben, VH/Vi-1/72A-2-ben legyen besorolva, mivel ebben az övezetben a jelenlegi jogszabályi környezetben már csak 50% lakó funkciót lehetne építeni. A BFRSZ a területet lakó övezetbe is teszi, amely alapján VH/Vi-1/72A-2 helyett **kérjük nagyvárosias lakóövezetbe sorolni a 38021/41, 38021/42 helyrajzi számú telkeket: (VH/Ln-2/XX).**	**Elfogadásra javasolt.** A vélemény szerint a telkek átsorolásra kerülnek a fejlesztési tervben Ln-2 sajátos használatba, valamint a KÉSZ 1-ben VH/Ln-2/xx jelű építési övezetbe.
LAKOS 7.3.	A partnerségi egyeztetésre bocsátott Kerületi Építési Szabályzat tervezete alapján nincsen összhangban a párkánymagasságra vonatkozó előírás a környéken kialakult állapottal, a szabályozást a szomszédos ingatlanokhoz igazodva kérjük meghatározni. Kérjük a szomszédos épületekkel azonosan, az ahhoz illeszkedő **Fsz+9 szint építését lehetővé tevő szabályozást**, aminek megfelelően kérjük **a párkánymagasság megengedett legmagasabb mértékét 31,5 m-ben** meghatározni. Indoklás: Az ingatlan közvetlen és tágabb környezete is kialakult, a tulajdonunkban lévő két telek városi szövetbe való illeszkedése miatt indokolt a közvetlen szomszédságban lévő épületekkel azonos magassági lehetőséget biztosítani. A telek közvetlen szomszédságában is **Fsz+9 (CityHome ABC: 30,7m HIJK: 32,3m, LM: 31,7m**, párkánymagasság), illetve **Fsz+10** (allure residence, Metrodom Green: **34,1m** párkánymagasság), valamint **Fsz+12** (city pearl) szintes épületek helyezkednek el. A 31,5 m-es párkánymagassággal létesített épületet a BFRSZ is engedi ezen a területen, továbbá a korábbi szabályozás alapján is lehetőség volt ilyen magasságú (illetve ennél magasabb) épületek tervezésére.	**Elfogadásra javasolt.** Az építési övezetre vonatkozóan a legnagyobb párkánymagasság mértéke a vélemény szerinti, 31,5 méterben kerül meghatározásra, figyelembe véve a környező épületeket, javasolt paramétereket. A magassági érték megemelésével összhangban azonban annak érdekében, hogy a terepszint felett túlzó épülettömeg ne jelenhessen meg, az építési övezet területén a funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 3,7 m^2/m^2 értékre kerül csökkentésre.
LAKOS 7.4.	Kérjük a **"25. Vágóhíd utca környezete" fejezetet kiegészíteni egy új paragrafussal** az ingatlanainkra vonatkozóan, ami lehetővé teszi, hogy a VH/Ln-2/XX övezetre a 6.§ (7) ellentétben ezen övezetben garzonlakás is létesíthető min. 30 m2 minimális hasznos alapterület mellett a lakások bizonyos mértékéig, melyre javasoljuk a 20%-ot. Indoklás: A garzon (vagy más néven stúdió) lakások az elérhető lakhatás fontos elemei. Az egészséges lakásmix része, hogy alacsony áron elérhető egyszobás lakások is épüljenek, amik a használt lakáspiacon is a lakások egészséges forgási sebességét biztosítják. Az értékesítési statisztikák mutatják, hogy az ilyen kisméretű lakások iránt van valódi vásárlói igény, a különböző élethelyzetben élő lakásvásárlók igénylik ezeket a termékeket, amik kedvezőbb áron elérhetőek.	**Részben elfogadásra javasolt.** A 40 négyzetméteres lakásméret a Szabályozási területen lehetséges beépítési jelleg és a kormányrendeleti lakás követelmények figyelembevételével került meghatározásra, az újonnan épülő lakások élhetőségi alapküszöbeként. Az érték meghatározásához a Szabályozási területen az elmúlt időszakban megépült társasházak és a KSH adatai alapján jellemző lakásmix is figyelembevételére került. Ennél kisebb lakások kialakítása nem támogatott, mindemellett előfordulhatnak olyan műszaki esetek, amelyek a lakásmixben kisebb méretű lakásokat is megkövetelnek meglévő épületek esetén. A véleményezők szempontjait megértve, a 6. § (7) bekezdése az alábbiak szerint kerül módosításra: *„(7) ~~Lakás legalább 40 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki~~, A Szabályozási területen lakás*

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		a) azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2019. március 15-e előtt engedélyezte vagy tudomásul vette legalább 35 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki, *b) az a) pont alá nem tartozó esetekben legalább 40 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki, de egy épületen belül legfeljebb a lakások 25%-a esetén a legalább 35 négyzetméter hasznos alapterület is megengedett."*
LAKOS 7.5.	**Kérjük a 26.§-t az alábbiakkal kiegészíteni:** A (2) bekezdést kérjük kiegészíteni egy új ponttal, ami az alábbi lehetőséget biztosítja: A VH/Ln-2/XX övezetben a szomszéd telkeken kialakult telken belüli út folytatásaként létrejövő közforgalom elől el nem zárható területen, és a közforgalom elől el nem zárható terület kijelöléshez közvetlenül kapcsolódó módon kialakítva lehessen felszíni parkolót létesíteni. Indoklás: A KÉSZ tervezetében kijelölt közforgalom elől el nem zárt terület a szomszédos ingatlanokon már egy megvalósult telken belüli útként és parkolósávként létre is jött, amelyhez igazodva javasolt az egységes városfejlesztés érdekében csatlakoztatni az újonnan létrejövő közforgalom elől el nem zárt területet. Az egységes funkciójú és megjelenésű csatlakozás a tervezett KÉSZ megfogalmazása alapján azonban nem lenne lehetséges.	**Elfogadásra nem javasolt**. A TÉKA 59. § (4) szerint: „A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni." A véleményben kialakított rendszer folytatásánál sokkal kedvezőbb az önkormányzat által képviselt lakossága számára, ha a felszínt nem személygépjármű várakozóhelyek, hanem zöld és gyalogosfelületek foglalják el.
LAKOS 7.6.	**Kérjük a 26.§-t az alábbiakkal kiegészíteni:** A (3) bekezdést kérjük kiegészíteni egy új ponttal, ami az alábbi lehetőséget biztosítja: Szomszédos telekingatlanok esetében az egyik telken kialakított többlet parkoló felhasználható a vele közvetlenül szomszédos telek parkoló mérlegének számításakor, amennyiben az építési engedély benyújtásakor ez meghatározásra kerül. Indoklás: Több ütemes építkezések esetében, amennyiben az ütemhatárok egyúttal jogi telekhatárok is, szükséges a parkolók egységes szemléletben történő kezelése az épületek optimális elhelyezhetősége miatt.	**Elfogadásra nem javasolt.** A TÉKA 59. § (4) szerint: „A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Ha az **adottságok szükségessé teszik**, és azt a helyi építési szabályzat megengedi, …. A beruházói építési ütemezés és az ennek megfelelően létrehozott telekhatárok nem tekinthetők adottságnak.
LAKOS 7.7.	**Kérjük a 26.§-t az alábbiakkal kiegészíteni:** Az (5) bekezdést kérjük kiegészíteni az alábbi javasolt szöveggel: A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjárművek elhelyezése emelőszerkezetes parkolóberendezéssel (parkológéppel) nem biztosítható, ***mely alól kivételt képeznek az önálló, egymástól független parkolóállás használatot biztosító parkoló berendezések.*** Indoklás: Az önálló parkolóhasználatot biztosító emelőgépek használata nem okoz hátrányt a működésben, ilyen esetekben minden parkolóállás elérhető a többi álláshelytől függetlenül, a szigorításnak csak a nem önálló parkolóhasználatot lehetővé tévő gépekre érdemes vonatkozni, ahol a ki-beállás nem független módon történik.	**Elfogadásra nem javasolt**. A parkológépek használata visszaélésekre ad lehetőséget, ennek következtében már számos önkormányzat tiltja a KÉSZ-ében a használatát.
LAKOS 7.8.	Javasoljuk továbbá a 3.§ fogalommeghatározásokat pontosítani, mert a megfogalmazásuk alapján azok nem egyértelműek. A szövegezésüket az alábbi, vagy ezt a célt szolgáló megfogalmazással javasolt kiegészíteni:	**Részben elfogadásra javasolt.** 12. Parkolási szintterületi mutató: a funkcionális szintterületi mutató feletti többletérték, amely kizárólag a parkolás épületen belüli támogatása céljából a kizárólag az épületen

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	12. Parkolási szintterületi mutató: a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók, számára a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt számított bruttó szintterületnek és a telek területének hányadosa, ***ideértve a gépjármű parkolókat, motorkerékpár-, roller-, és kerékpártárolókat és a hozzájuk vezető kiszolgáló területeket*** (szintterület m2/telekterület m2).	belül elhelyezhető ~~parkolók~~ járművek ~~számára~~ (személygépjárművek, motorkerékpárok-, rollerek-, és kerékpárok) várakozóhelyeinek, valamint az azokat kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt számított bruttó szintterületnek és a telek területének hányadosa (szintterület m^2/telekterület m^2).
LAKOS 7.9.	Javasoljuk továbbá a 3.§ fogalommeghatározásokat pontosítani, mert a megfogalmazásuk alapján azok nem egyértelműek. A szövegezésüket az alábbi, vagy ezt a célt szolgáló megfogalmazással javasolt kiegészíteni: 15. Funkcionális szintterületi mutató: a telken elhelyezhető rendeltetések ***parkolási szintterületi mutatóba beszámítandó területek nélküli*** bruttó szintterületének és a telek területének hányadosa (szintterület m2/telekterület m2).	**Részben elfogadásra javasolt.** A vélemény alapján a parkolási szintterületi mutató egészítendő ki, aszerint, hogy az a funkcionális szintterületi mutató feletti többletérték, mely kizárólag a parkolás épületen belüli elhelyezésére – kiszolgáló közlekedési területekkel együtt – vehető igénybe.

8. GY.A.

(FO_iktatószám: 40_49)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 8.1.	A Kerületi Építési Szabályzat 1. tervezetét áttanulmányoztuk. A tervezettel kapcsolatban szeretnénk egy kiegészítő javaslattal élni. **Kérjük, hogy a tervezet 22. § (10) bekezdését kiegészíteni azzal, hogy az ott megfogalmazott szabályokba a Drégely utca mentén előregyártott technológiával épült épületek is beleértendők legyenek.**	**Elfogadásra javasolt.** A vélemény alapján módosításra kerül a rendelet. Piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„22.§ (10) A Haller ~~,és~~ Telepy és Drégely utca mentén épült előregyártott technológiájú, valamint Védett területen kívül elhelyezkedő meglévő, nem védett épület közterület felé néző homlokzatán klímaberendezés* *a) erkély, loggia, terasz esetén a padlólemezre ültetve,* *b) egységesen, az épület megjelenéséhez illeszkedve, csak az épület homlokzatának egészére vonatkozó, a színezési tervvel összhangban készített terv alapján* *helyezhető el.”*

9. R.R.

(FO_iktatószám: 40_50)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 9.1.	A partnerségi egyeztetésre közzétett Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-part által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat tervezetének véleményezési eljárásában a következő javaslatot teszem: A Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő 38012 hrsz.-ú, jelenleg beépítetlen ingatlan (KÉSZ 1 javaslata szerint a VH/Vt-V/71D jelű építési övezet által érintett) vonatkozásában folyamatban lévő építészeti tervezés eredménye alapján a telek geometriája és szomszédsági adottságai, illeszkedési lehetőségek okán, Ferencváros Önkormányzatának fejlesztési szándékaihoz illeszkedő beépítés 60%-os terepszint feletti beépítettséggel, 4,5 szmá értékkel és 30 méteres párkánymagassággal alakítható ki, ezért a 38012 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan javaslom a határértékek módosítását.	**Elfogadásra javasolt.** A 38012 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó paraméterek a vélemény alapján, a környezethez illeszkedő beépítés érdekében az alábbiak szerint módosulnak: • Terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): 50% helyett 60% • Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2): 3,5 helyett 4,5 • Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): 19,5 helyett 30

10. B.A.

(FO_iktatószám: 40_51)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 10.1.	Áttekintettük a **Budapest, IX. ker. Ferencváros Településterv KÉSZ1 partnerségi dokumentációt** (FERENCVÁROS RENDEZÉSI TERVE I. számú, *a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó* Kerületi Építési Szabályzat Jóváhagyandó munkarész; 2026. március) **Megállapítottuk, hogy a Dandár utca 23/a szám alatti (hrsz.: 37851/1), az [redacted] tulajdonát képező telekre meghatározott, a tervezett új szabályzatban több paraméter és előírás is hátrányosan érinti tulajdonunkat.**	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
LAKOS 10.2.	Ennek kapcsán kérjük az 1.1 és 1.2 táblázatokban összefoglalt észrevételeink, javaslataink alapján a rendelettervezet módosítását. 1.1 Az önkormányzati rendelet Építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paramétereit összefoglaló táblázat. 1.2 az alábbi táblázatban szereplő előírásokat kérjük törölni vagy pontosítani.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
LAKOS 10.3.	Övezet jele: **Szabályozási paraméterek** / **23/2017. (IX. 13.) ÖK rendelet hatályos** / ***Ferencváros településterv KÉSZ1 tervezett*** / ***OTP Ingatlan Zrt. által kért Módosítási javaslat*** Övezet jele: / Ln-1/IX-M/61 / Ln-1/IX-M/61 / Ln-1/IX-M/61/1	**Elfogadásra nem javasolt.** A vélemény többi pontjára adott válasz alapján az eltérő építési övezet kijelölése nem indokolt, ezért a 23/2017. (IX. 13.) ÖK rendeletben meghatározottakhoz igazodva, az új KÉSZ is egy építési övezetbe sorolja a három ingatlant.

<table>
<tr><th>Ssz.</th><th>Vélemény</th><th>Válaszok</th></tr>
<tr><td></td><td>Kérjük új övezeti határ kialakítását a 37851/1 és a 37841 és 37842 helyrajzi számú ingatlanok határa mentén, annak érdekében, hogy Dandár utca felőli telken a Drégely utcai telkektől eltérő szabályozási paramétereket lehessen megállapítani.</td><td></td></tr>
<tr><td>LAKOS
10.4.</td><td>Beépítési módja:<table><tr><th>Szabályozási paraméterek</th><th>23/2017. (IX. 13.) ÖK rendelet hatályos</th><th>Ferencváros településterv KÉSZ1 tervezett</th><th>OTP Ingatlan Zrt. által kért Módosítási javaslat</th></tr><tr><td>Beépítési módja:</td><td>Z</td><td>Z</td><td>Z</td></tr></table>A területen kérjük a beépítési mód meghatározását.</td><td>Elfogadásra javasolt.
A vélemény alapján kiegészítésre kerül az építési övezetre vonatkozó beépítési paramétertáblázat, melyben Z – zártsorú beépítési mód kerül rögzítésre.</td></tr>
<tr><td>LAKOS
10.5.</td><td>Telek legnagyobb beépítettsége terepszint felett:<table><tr><th>Szabályozási paraméterek</th><th>23/2017. (IX. 13.) ÖK rendelet hatályos</th><th>Ferencváros településterv KÉSZ1 tervezett</th><th>OTP Ingatlan Zrt. által kért Módosítási javaslat</th></tr><tr><td>Telek legnagyobb beépítettsége terepszint felett:</td><td>80%</td><td>70%</td><td></td></tr></table>A kötött építési hely feloldása esetében a csökkentett beépítettség mérték elfogadható.</td><td>Részben elfogadásra javasolt.
A 10.9. vélemény alapján az általános előírásoktól eltérően meghatározott építési hely nem kerül törlésre a Szabályozási tervről, az építési övezetre a terepszint felett megengedett legnagyobb beépítettség vonatkozásában a 23/2017. (IX. 13.) ÖK rendelet szerinti 80% kerül meghatározásra.</td></tr>
<tr><td>LAKOS
10.6.</td><td>Telek terepszint alatti max. beépítettsége:<table><tr><th>Szabályozási paraméterek</th><th>23/2017. (IX. 13.) ÖK rendelet hatályos</th><th>Ferencváros településterv KÉSZ1 tervezett</th><th>OTP Ingatlan Zrt. által kért Módosítási javaslat</th></tr><tr><td>Telek terepszint alatti max. beépítettsége:</td><td>100%</td><td>70%</td><td>80%</td></tr></table>-30 % hátrány
Indítványozzuk a terepszint alatti beépítés maximalizálását a gépjárműelhelyezés optimális megoldhatósága érdekében.</td><td>Elfogadásra javasolt.
A vélemény alapján a terepszint alatti beépítettség mértéke 80% kerül rögzítésre, amely a 280/2024. (IX. 30.) kormányrendelet szerint eltérési engedély nélkül biztosítható legmagasabb határérték.</td></tr>
<tr><td>LAKOS
10.7.</td><td>Telek ált. bruttó Szintterületi mutató:
/ Funkcionális szintterületi mutató:<table><tr><th>Szabályozási paraméterek</th><th>23/2017. (IX. 13.) ÖK rendelet hatályos</th><th>Ferencváros településterv KÉSZ1 tervezett</th><th>OTP Ingatlan Zrt. által kért Módosítási javaslat</th></tr><tr><td>Telek ált. bruttó Szintterületi mutató:
/ Funkcionális szintterületi mutató:</td><td>5,00</td><td>4,0</td><td>4,0</td></tr></table>A kötött építési hely feloldása esetében a csökkentett szintterületi mutató elfogadható.</td><td>Részben elfogadásra javasolt.
A 10.9. vélemény alapján az általános előírásoktól eltérően meghatározott építési hely nem kerül törlésre a Szabályozási tervről, az építési övezetre a funkcionális szintterületi mutató vonatkozásában a 23/2017. (IX. 13.) ÖK rendelet szerinti 5,00 érték kerül meghatározásra.</td></tr>
<tr><td>LAKOS
10.8.</td><td>Zöldfelület minimum:<table><tr><th>Szabályozási paraméterek</th><th>23/2017. (IX. 13.) ÖK rendelet hatályos</th><th>Ferencváros településterv KÉSZ1 tervezett</th><th>OTP Ingatlan Zrt. által kért Módosítási javaslat</th></tr><tr><td>Zöldfelület minimum:</td><td>20%</td><td>30%</td><td>20%</td></tr></table></td><td>Elfogadásra javasolt.
A vélemény alapján a legkisebb zöldfelületi arány 20%-ban kerül rögzítésre.</td></tr>
</table>

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	A terepszint alatti beépítési százalékkal összhangban indítványozzuk a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó határérték visszaállítását a hatályos értékre.	
LAKOS 10.9.	Építési hely: **Szabályozási paraméterek** | **23/2017. (IX. 13.) ÖK rendelet hatályos** | ***Ferencváros településterv KÉSZ1 tervezett*** | ***OTP Ingatlan Zrt. által kért Módosítási javaslat*** Építési hely: | kötött | kötött | rugalmas A jelenleg a szabályozási terven jelölt építési hely nem igazodik a jogi telekhatárviszonyokhoz, megnehezíti az ésszerű beépíthetőséget, építészeti tömegformálást, a szomszédokhoz való illeszkedést. A terület beépítésének tömegformálását indokolatlanul korlátozza. Indítványozzuk a jelölt építési hely megszüntetését, a környezethez, meglévő épületek tűzfalaihoz való csatlakozások és a Dandár utca utcai beépítési vonalának figyelembevétele mellett az építési hely rugalmassá tételét a Dandár utca és a Drégely utca felőli telkeken egyaránt, a jobb beépíthetőség, továbbá annak érdekében, hogy a Dandár utca és a Drégely utca menti beépítés zártsorú csatlakozására lehetőség nyíljon.	**Elfogadásra nem javasolt.** Az építési hely törlését a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztani, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott döntés kizárólag ezek ismeretében hozható a KÉSZ módosítására (külön eljárásban) vonatkozóan.
LAKOS 10.10.	6. § „(7) Lakás legalább 40 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki." A tervezett rendelkezés ellehetetleníti a garzonlakások kialakítását. Kérjük a minimum értéket elhagyni, vagy legalább 35m2-ben megállapítani. A jelzett korlátozás olyan jelenséget céloz megoldani, amely nem építésügyi, hanem általános gazdasági/lakhatási jellegű. Az egyébként keresett és bizonyos életszakaszban megfelelő, így piaci létjogosultsággal rendelkező kisebb méretű lakások „betiltásával" nem keletkezik piaci kereslet nagyobb lakásokra, a kereslet legfeljebb kerületközi viszonylatban rendeződik át, így bizonyos rétegek bevonzásában (pl. fiatalok) a kerület versenyhátrányba kerül, illetve gyakorlati megoldások jelennek meg a problémára (pl. utólagos lakás átalakítások).	**Részben elfogadásra javasolt.** A 40 négyzetméteres lakásméret a Szabályozási területen lehetséges beépítési jelleg és a kormányrendeleti lakás követelmények figyelembevételével került meghatározásra, az újonnan épülő lakások élhetőségi alapküszöbeként. Az érték meghatározásához a Szabályozási területen az elmúlt időszakban megépült társasházak és a KSH adatai alapján jellemző lakásmix is figyelembevételére került. Ennél kisebb lakások kialakítása nem támogatott, mindemellett előfordulhatnak olyan műszaki esetek, amelyek a lakásmixben kisebb méretű lakásokat is megkövetelnek meglévő épületek esetén. A véleményezők szempontjait megértve, a 6. § (7) bekezdése az alábbiak szerint kerül módosításra: *„(7) ~~Lakás legalább 40 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki~~, A Szabályozási területen lakás* *a) azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2019. március 15-e előtt engedélyezte vagy tudomásul vette legalább 35 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki,* *b) az a) pont alá nem tartozó esetekben legalább 40 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki, de egy épületen belül legfeljebb a lakások 25%-a esetén a legalább 35 négyzetméter hasznos alapterület is megengedett."*
LAKOS 10.11.	38. § „(3) Védett területen kívül napelemes tetőcserép, tükröződésmentes napelem, napkollektor a tetősíkhoz illeszkedve vagy lapostetős épületrészen, közterületről nem látható módon, tervezetten helyezhető el, amennyiben a terület látványvédelmét nem sérti és harmonikusan illeszkedik a településképbe, illetve a tetőtájba."	**Elfogadásra javasolt.** 38. § (2) pontosításra kerül, amely ezt kizárta, valamint a (3) is egyértelműsítésre kerül, „Védett területen kívül" törlésre kerül.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	Kérjük módosítani, hogy a védett területen is – figyelembe véve a környezeti illeszkedést szabályait – lehetőség nyíljon napelemek telepítésére a tetősíkon.	
LAKOS 10.12.	45. § „(4) A KF/Ln-1/61 jelű építési övezetben a) a megengedett legnagyobb párkánymagasság aa) a Dandár utca mentén 21,0 méter, ab) a Drégely utca mentén 15,5 méter, b) a Dandár utca és Drégely utca között gyalogos átjárót kell kialakítani a gyalogos tér szabadon hagyásával.” Kérjük a 45§ (4) pont b) alpontjának, azaz a Dandár utca és Drégely utca között gyalogos átjáró kialakítására kötelező rendelkezés törlését. Egy közhasználatú gyalogos átjáró létesítése egy magántelken egyrészt súlyos tulajdonjogi korlátozás (magántulajdon, azaz telek, udvar kényszerű megnyitása a köz felé), másrészt más hasonló helyzetben lévő, összehasonlítható tulajdonosokat nem érint (elvileg bármely más ingatlanon elrendelhető lenne ilyen típusú korlátozás, mégsem történik meg általános jelleggel az előírása). Ezen két ok miatt ilyen egyedi korlátozásnak csak különösen indokolt esetben, közérdekből lehet létjogosultsága (pl. egyébként elzárt közterület megközelítése, súlyos közlekedési problémák megoldása stb.) Jelzett telken ilyen okok nem állnak fenn.	**Elfogadásra javasolt.** A kötelező gyalogos átjáró kialakításáról szóló előírás törlésre kerül az építési övezetre vonatkozó egyedi előírások közül, az alábbiak szerint: *„(4) A KF/Ln-1/61 jelű építési övezetben* *a) a megengedett legnagyobb párkánymagasság* *aa) a Dandár utca mentén 21,0 méter,* *ab) a Drégely utca mentén 18,3 méter,* ~~*b) a Dandár utca és Drégely utca között gyalogos átjárót kell kialakítani a gyalogos tér szabadon hagyásával.”*~~

11. F.B.

(FO_iktatószám: 40_52)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 11.1.	A kerület lakossági véleményezés alatt álló fejlesztési terve, illetve a Belső-Ferencvárost érintő Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) tervezete kapcsán kerületi lakosként az alábbi észrevételt teszem:	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
LAKOS 11.2.	**Indoklás:** A Belső-Ferencváros koncentrált turisztikai forgalma, a túlturizmus egyre inkább érzékelhető, zavaró hatásai miatt fontos a még meglévő lakófunkció védelme és ezért a belső udvarok nyugalmának megőrzése. Ezt a jelenséget a településterv alátámasztó munkarésze feltárja és felvázol egy kerületi jövőképet. Ebben a lakófunkcióval harmonikusan együttélő, fenntartható turizmus, egészséges lakosok és azt szolgáló egészséges, vonzó környezet leírása szerepel. A jövőkép és a TÉKA 19.§ (1) a lakó- az üzleti céllal létesített rendeltetések viszonyában egyaránt a lakhatást helyezi előtérbe.	**Részben elfogadásra javasolt.** A kerthelyiség fogalmának bevezetése nem indokolt, a véleményben leírt kerthelyiség a vendéglátó terasz részeként értelmezendő, arra a vendéglátó teraszra vonatkozó előírások is érvényesek. Az egyértelműsítés érdekében az értelmező rendelkezések kiegészítésre kerülnek a vendéglátó terasz értelmezésével. **Vendéglátó terasz**: vendéglátó egységhez kapcsolódó, külső tartózkodó-, illetve fogyasztótér, amely lehet közterületen, közhasználatra megnyitott területen, vagy belső udvarban is.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	Ezért javaslom, hogy a vendéglátás szabadtéri egységei (kerthelyiség) csak abban az esetben kerülhessenek telken belül elhelyezésre, ha azok a lakófunkciót nem zavarják működésükkel. Javaslatom célja, hogy a vendéglátás ne terjeszkedhessen a lakóépületek intim, belső udvari szférájába olyan módon, ami ellehetetleníti a lakók pihenését. **Javaslat:** **Definíció (érintett: 2. Értelmező rendelkezések 3. §)** Kerthelyiség: vendéglátó egységhez tartozó, a vendéglátó egységet tartalmazó telken belül elhelyezkedő kültéri - fedett, vagy fedetlen - fogyasztótér. Vendéglátó terasz: közvetlenül vendéglátó egységhez kapcsolódó, függőleges térelhatároló elemek nélkül kialakított, burkolt felületű fogyasztótér, amely nem téliesíthető. (Összhangban a 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet 2. § 11. pontjával) **Javasolt követelmény BF/Vt-V/K övezetben (érintett: 43. §):** Kerthelyiségre vonatkozóan (...) Kerthelyiség csak épületen belüli vendéglátó egységhez tartozóan létesíthető. Önállóan nem létesíthető sem telken belül, sem közterületen. (...) Kerthelyiség alapterülete nem haladhatja meg a vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének alapterületét. (...) Kerthelyiség nem közterületen, telken belül csak olyan esetben létesíthető, ahol lakó rendeltetést nem zavar a működésével. (...) Kerthelyiség telken belül nem létesíthető abban az esetben, ha vele azonos légtérbe - az érintett vagy szomszédos ingatlanon - lakószoba homlokzati nyílászárója nyílik. Vendéglátó teraszra vonatkozóan (...) Vendéglátó terasz telken belül nem létesíthető abban az esetben, ha vele azonos légtérbe - az érintett vagy szomszédos ingatlanon - lakószoba homlokzati nyílászárója nyílik. Kérem észrevételem befogadását és figyelembevételét a végleges szabályozás kialakítása során, valamint levelem átvételének elektronikus visszaigazolását.	A 24. § kiegészítésre kerül az alábbi rendelkezéssel: *„Vendéglátó terasz kizárólag épületen belüli vendéglátó egységhez tartozóan létesíthető.”* A 24. § (2) bekezdés módosításra kerül az alábbiak szerint: *„(2) Vendéglátó egység terasza a vendéglátó egységhez tartozó homlokzati szakasz előtt helyezhető el, ettől való eltérés esetén* *a) az érintett homlokzati szakaszon lévő földszinti helyiségek tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozata,* *b) a belső udvarra lakóhelyiségekkel néző épületek társasházi, vagy tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozata* *a főépítész számára benyújtandó a IV. Fejezet szerinti eljárás során.”* A vendéglátó terasz alapterületének a vendéglátó egységhez való arányosítása nem indokolt, túlszabályozást okozna. A vendéglátó terasz létesítése településképi bejelentéshez kötött tevékenység, amelyhez a tervezett 66. § (4) bekezdés d) pontja szerint „közös tulajdont érintő tervezett tevékenység esetén a társasház, illetve a tulajdonostársak hozzájárulása” szükséges, így a kerthelyiség telken belüli létesítésére ismétlődő külön rendelkezés nem szükséges.

12. H.Á.

(FO_iktatószám: 40_54)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 12.1.	Az új KÉSZ tervezethez az alábbi észrevételeket tesszük:	**Elfogadásra nem javasolt.**

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	A korábbi KÉSZ-ben volt egy utca szélességeket rögzítő tervlap, ezt a tervezetben nem találtuk. Kérjük megfontolni ennek visszatételét az új KÉSZ-be is, sok paraméter az utca szélességekhez van kötve, ezt a későbbi viták elkerülése végett célszerű a KÉSZ-ben rögzíteni, hiszen a valóságban ezek változnak, változhatnak. **I. számú,** **a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros** **a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó** **Kerületi Építési Szabályzat** **419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 66. § szerinti véleményezési szakaszra** **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ** 1. melléklet (Szabályozási terv) A korábbi szabályozási tervtől eltérően nem szerepel a terven a közterületek szabályozási szélessége (utca szélességek).	A paraméterek nincsenek az adott utcaszakaszhoz kötve, így az utcaszélességek feltüntetése nem indokolt. Az utcaszélesség nem befolyásolja az alkalmazandó előírást, vagy beépítési határértéket. Azok az építési övezetekhez meghatározásra kerültek. Megjegyzendő, hogy a hatályos rendelet is kizárólag tájékoztatási célból jelölte a közterületek szélességeit, ami számos esetben félreértéshez vezetett. Az egyértelműbb jogalkalmazás érdekében szükséges a rendelet egyszerűsítése, és kizárólag a normatív tartalom, illetve a tervezéshez kapott adatszolgáltatás kerül megjelenítésre.
LAKOS 12.2.	2. A Lenhossék utcában a 37202/2 KZ telek aláépítése az eddigi szabályozás szerint 90% beépítettség volt (mi e szerint tervezünk ide a TRSZ szerint), azzal, hogy a fennmaradó területnek faültetésre alkalmasnak kell lennie. Kérjük ennek megtartását az új KÉSZ-ben is, hiszen így biztosítható a TRSZ-ben rögzített feltétel. **Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelete a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról** 22. § (5) A Ln-1/IX-R jelű építési övezetekre vonatkozó egyedi előírások n) Ln-1/IX-R/26 jelű építési övezet: - a 37201/2, 37202/2 és a 37199/1 helyrajzi számú közös zöldterületek (KZ) térszín alatt 90%-ban beépíthetőek, azzal a feltétellel, hogy a kialakítás során az alá nem épített területeket faültetésre alkalmas módon kell kialakítani **I. számú,** **a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros** **a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó** **Kerületi Építési Szabályzat** **419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 66. § szerinti véleményezési szakaszra** **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ** Nem tartalmazza az övezeti egyedi előírást.	**Elfogadásra javasolt** A TRSZ-nek és a hatályos KÉSZ-nek megfelelően a tervezet kiegészítésre kerül: *„A 37201/2, 37202/2, 37199/1 helyrajziszámú telkeken a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 90 százalék.”*

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 12.3.	3. A volt KZ, új Kt- Fk/1 jelű övezettel kapcsolatban kérjük ellenőrizzék, hogy ez a fajta terep alatti, terep feletti beépítettség átnyúlás nem ellentétes-e a TÉKA előírásaival, ill. a KÉSZ előírása az erősebb ebben az esetben? Mi a kormányhivatalnál ebbe futottunk bele az előző KSZT esetén. **I. számú,** **a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros** **a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó** **Kerületi Építési Szabályzat** **419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 66. § szerinti véleményezési szakaszra** **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ** (3) Az övezet területével szomszédos építési övezeti telkek beépítésekor létesülő mélygarázsok a Kt- Fk/1 jelű övezet területébe – a 4. mellékletnek való megfelelés mellett – méretbeli korlátozás nélkül átnyúlhatnak, a Kt-Fk/1 jelű övezetben létesülő közterület alatti építmények megközelítése a csatlakozó telkek mélygarázsán keresztül biztosítható. A bekezdés szerinti telekhatáron történő átnyúlás megfelel a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 5. § 31. pontjának és a 44. § előírásnak?	**Döntést nem igényel.** Az Állami Főépítészi vélemény szerint az előírás TÉKA eltérést igényel, ezért TÉKA eltérési javaslattal kiegészítésre kerül az anyag. A TÉKA és KÉSZ együtt alkalmazandó, a TÉKA kormányrendeletként a magasabbrendű jogszabály, az együtt alkalmazásra és eltérési lehetőségekre a kormányrendeleti előírásoknak megfelelően van lehetőség.
LAKOS 12.4.	4. A magassági illeszkedési szabály, +-1m a szomszéd épülethez kikerült a tervezetből, kérjük megfontolni valamilyen formában való visszavételét, véleményünk szerint a városképi illeszkedés szempontjából indokolt volna. **Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelete a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról** 10. § (2) A párkánymagasságok értékei az épület utcai homlokzatára vonatkoznak az adott utcaszakasz adottságainak figyelembe vételével és az alábbi előírások együttes alkalmazásával: c) új épület építése esetén a meglévő szomszédos épület(ek) párkánymagasságához +/- 1,0 méteres eltéréssel kell csatlakozni. **I. számú,** **a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros** **a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó**	**Elfogadásra nem javasolt.** A KÉSZ-ben meghatározott beépítési paraméterek a megalapozó vizsgálat alapján, helyzetértékelést követően kerültek meghatározásra, figyelembe véve a kialakult állapotot, városképi illeszkedési szempontokat. A párkánymagassági határértékek a magasabbrendű jogszabályi környezethez illeszkedve Budapest főváros rendezési szabályzatának (3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelet) és a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) vonatkozó előírásainak figyelembevételével kerültek rögzítésre. A konkrét határértékek alkalmazási szabályait többek között a KÉSZ 1 rendelet javaslat 12. §-a tartalmazza. A véleményben javasolt előírás nem összeegyeztethető az alkalmazott módszertannak, amely az egyedi helyszínekre szabottan rögzíti a konkrétumokat, így jogbizonytalanságot okozna. Az illeszkedés szempontjából szükséges esetekben a KÉSZ 1 továbbra is lehetővé teszi a +/- 1,0 méteres párkánymagasság csatlakozás lehetőségét.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	Kerületi Építési Szabályzat **419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 66. § szerinti véleményezési szakaszra** **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ** Nem tartalmazza a +/- 1,0 méteres párkánymagasság csatlakozás lehetőségét.	
LAKOS 12.5.	5. A BONBONETTI telken (HRSZ 37985, VH/Vi-1/70 övezet) kérjük szépen megvizsgálni, van-e mód a parkolási szintterületi mutató növelésére, 1,5-ről 2,0-ra? (a környéken általában 2,0-2,5!) Ezzel párhuzamosan a terepszint alatti beépítés növelhető-e 65%-ról 75%-ra? Amennyiben erre van mód, a telek tulajdonosok egyeztetnének erről.	**Elfogadásra nem javasolt.** A véleményben szereplő beépítési értékek növelése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztani, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott döntés kizárólag ezek ismeretében hozható a KÉSZ módosítására (külön eljárásban) vonatkozóan.
LAKOS 12.6.	6. Lenhossék u. 37201/1, 37201/2 telek beépítési problémája A Lenhossék utca 39. futó építési engedélyezési eljárásánál a BFKH-nál akadályba ütköztünk a a KZ bejáratnál lévő telekhatár miatt, ennek a problémának a feloldása szükséges annak érdekében, hogy az Építtető és az Önkormányzat között érvényben lévő TRSZ feltételei teljesüljenek. A BFKH álláspontja szerint a 37201/2 telek a kapualj feletti részen nem építhető felül a 37201/1 telek felől, mert a telekhatáron nem nyúlhat át épülettömeg a terepszint felett a hatályos KÉSZ szerint, az OTÉK előírásai szerint pedig az épület csak építési helyen állhat. (ld. előző alul építési probléma a szomszéd telek esetében). Kérjük szépen a helyzet feloldását a készülő KSZT adta keretek között.	**Elfogadásra javasolt.** A Kt-Fk/1 övezet előírásai pontosításra kerülnek az alábbi szerint: *„(3) A Kt-Fk/1 jelű övezetek a Szabályozási terven jelölt „Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád” területeken felülépíthetők, a szomszédos építési telken lévő épületek a jelölt területen átnyúlhatnak, a másik szomszéd tűzfalához csatlakozhatnak a zártsorú épületsor összeépítése, a térfal összezárása érdekében. A megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke ebben az esetben az átnyúló épület építési telkére meghatározott határértékkel azonos. A közhasználatú átjárást a terepszinten felülépítés esetén is biztosítani kell a gyalogos tér biztosításával.”* Az előírással összhangban az Alátámasztó munkarész TÉKA eltérés fejezete kiegészítésre kerül.

13. T.T.

(FO_iktatószám: 40_57)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 13.1.	Áttekintettük a partnerségi véleményezésre közzétett „Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat Jóváhagyandó munkarész; 2026. március” dokumentációt, amely a tulajdonunkban álló ingatlanok vonatkozásában kedvezőtlen megállapításokat tartalmaz, ezért kérjük az alábbiak módosítását a dokumentációban a területünkön meglévő műemléki épületegyüttesre való tekintettel:	**Döntést nem igényel,** a véleményező felvezeti a véleményeket.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 13.2.	• Kérjük a VH/Vt-V/71A jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekméret határértéket 1500 m2-ről 1400 m2-re csökkenteni, annak érdekében, hogy a műemlék épületállomány figyelembevételével telekalakítások ütemezetten végrehajthatók legyenek.	**Elfogadásra javasolt.** A kialakítható legkisebb telekméret határértéke 1500 m^2-ről 1400 m^2-re kerül csökkentésre a véleménynek megfelelően az építési övezetben meglévő telekstruktúrára és épületállományra való tekintettel.
LAKOS 13.3.	• Kérjük a VH/Vt-V/71A, a VH/Vt-V/71C és a VH/Vt-V/71D jelű építési övezetekben a megengedett legnagyobb párkánymagasság határértéket felülvizsgálni, mert a rögzített értékek jelentős mértékben korlátozzák a hatályos rendeletben biztosított építési jogot. Az új párkánymagassági határértéket a környezetben meglévő és engedélyezett beépítésekhez illeszkedve szükséges meghatározni, ezt a véleményezési dokumentációban rögzített alacsony értékek nem teszik lehetővé. Az illeszkedés követelménye így nem teljesíthető, kérjük ezt korrigálni.	**Részben elfogadásra javasolt.** A véleményben jelzett építési övezetekre vonatkozó párkánymagassági értékek felülvizsgálatra kerülnek a környezetben megvalósuló fejlesztéseket figyelembe véve. A tömbben a megépült Metrodom Green párkánymagasság 34 méter, a Soroksári út 48.-ra kiadott építési engedély szerint a tervezett párkánymagasság 35 méter. A megengedett legnagyobb párkánymagasság a VH/Vt-V/71D jelű építési övezetben a 19,5 méter helyett 30 méterben kerül rögzítésre (a 9.1. véleménnyel összhangban). A VH/Vt-V/71A és a VH/Vt-V/71C építési övezetek párkánymagasságának módosításához a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztani, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott döntés kizárólag ezek ismeretében hozható a KÉSZ módosítására (külön eljárásban) vonatkozóan.
LAKOS 13.4.	• Kérjük a VH/Vt-V/71C és a VH/Vt-V/71D jelű építési övezetben a parkolási célú szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét megemelni, 2,7 értékben meghatározni a tulajdonunkban lévő ingatlanon (38000/3 hrsz.), annak érdekében, hogy a jövőben, a szintén a tulajdonunkban lévő szomszédos műemlék terület (38000/1 hrsz.) hasznosításából adódó parkolási igények számára a területet helyszínhez méltó módon biztosítani lehessen. Ez támogatná a műemlékek hasznosítását, fennmaradását.	**Részben elfogadásra javasolt.** A parkolási szintterületi mutató a VH/Vt-V/71D jelű építési övezetekben megengedett legnagyobb mértéke 2,7 m^2/m^2 értékkel kerül rögzítésre (1,5 m^2/m^2 helyett). Ez az érték arányos a funkcionális szintterületi mutató 3,5-es értékével. Az építési övezet előírásai között új előírásként az alábbi kerül rögzítésre: *„A VH/Vt-V/71D jelű építési övezetben a parkolási szintterületi mutató 1,5 m^2/m^2 feletti értéke kizárólag terepszint alatt és a szomszédos műemlék területén keletkező parkolási igény kiszolgálására használható fel a műemléki értékekre való tekintettel.”* Ezzel garantálva, hogy a lehetséges növekmény ne jelenjen meg épített tömegként a tömbön belül. A VH/Vt-V/71C jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutató 2,0. Ennek módosítását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztani, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott döntés kizárólag ezek ismeretében hozható a KÉSZ módosítására (külön eljárásban) vonatkozóan.

14. C.J.

E-Téren keresztül érkezett

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 14.1.	1. számú észrevétel A tárgyi tervezés alá vont területen jelenleg hat olyan Kerületi Építési Szabályzat van hatályban, melyet cégünk (A.P.S Mérnöki Iroda Kft. készített a Ferencvárosi Önkormányzat megbízásából) és mely tervezések során a vezető településtervezői feladatokat én láttam el. Kamarai nyilvántartási szám: TT/1 01 - 0742, É 01-0742 A véleményezés során 1. számú észrevételem az alábbi: a E-TÉR rendszeréből a FERENCVÁROS RENDEZÉSI TERVE I. számú, a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 66. § szerinti véleményezési szakaszra JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ-t tudtam letölteni, a teljes dokumentációt nem. Ferencváros honlapján az alábbi bejegyzések voltak elérhetők: Hirdetőtábla - mely a lakossági fórum időpontját tartalmazza az alábbi linken: https://www.ferencvaros.hu/hirdetotabla/lakossagi-forum-ferencvaros-fejlesztesi-terverol-es-vamhaz-korut-kalvin-ter-ulloi-ut-deli-korvasut-duna-parti-epitesi-szabalyzat-tervezesi-terulete-altal-hataro/ A meghirdetésben az alábbiak szerepelnek: „A fejlesztési terv megalapozó vizsgálati, valamint alátámasztó javaslati anyaga továbbá a kerületi építési szabályzat megalapozó vizsgálati, valamint alátámasztó javaslati anyaga, továbbá a rendelet tervezete a 2026. március 17-től április 17-ig az önkormányzat hivatalos honlapjának „Partnerségi egyeztetési” felületén elérhető.” A Partnerségi egyeztetési felületen egy 2024-11-05-i lakossági fórum meghirdetése szerepelt a közzététel időpontjában. Partnerségi egyeztetési felület https://www.ferencvaros.hu/partnersegi-egyeztetes/ Fentiek alapján a partnerségi egyeztetés keretében a hivatalos honlapon sem a tervdokumentáció, sem a rendelettervezet nem volt közzétéve. Javaslom és kérem a vonatkozó jogszabályok betartását: a jogszabályban előírt partnerségi egyeztetési eljárás megfelelő lefolytatását és a terv közzétételét a partnerségi egyeztetési felületen a jogszabályban meghatározott időtartamra, mivel így a véleményezésre sem az ingatlantulajdonosoknak, sem a lakosságnak, sem a fejlesztőknek - valójában egyetlen érintettnek - sem volt lehetősége a közel 250 hektárt érintő új szabályozás esetében.	**Döntést nem igényel**. A kerület partnerségi rendelete (https://or.njt.hu/eli/735726/r/2017/9) alapján került kihirdetésre a véleményezhető dokumentáció, a honlapon keresztül elérhetővé tette azt: https://www.ferencvaros.hu/aktualitasok/velemenyezes-indul-ferencvaros-jovojerol/. A véleményezési dokumentáció az E-téren is elérhető, ugyanott, ahova a véleményező a véleményét küldte. A véleményezési időszak 2026. április 17-én véget ért.

15. D.F.

(FO_iktatószám: …)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 15.1.	Köszönjük Főépítész asszony 2026. áprlilis 17-i levelünkre küldött 2026. április 20-i kelt válaszlevelét, amelyben lehetőséget adott számunkra arra, hogy május 4-ig véleményezzük a rendezési terv módosítását, amelynek társadalmi egyeztetésre való közzététele az Önkormányzat honlapján - technikai okokok miatt – nem történt meg. Az így rendelkezésre	**Döntést nem igényel**.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	álló rövid időben a teljes dokumentáció vizsgálata helyett a társaságunk tulajdonát képező ingatlant érintő konkrét szabályozásra szorítkoztunk és azzal kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:	A kerület partnerségi rendelete (https://or.njt.hu/eli/735726/r/2017/9) alapján került kihirdetésre a véleményezhető dokumentáció, a honlapon keresztül elérhetővé tette azt: https://www.ferencvaros.hu/aktualitasok/velemenyezes-indul-ferencvaros-jovojerol/. A véleményezési dokumentáció a jogszabályi környezetnek megfelelően az E-téren is elérhető. A véleményezési időszak 2026. április 17-én véget ért.
LAKOS 15.2.	**Előzmények:** A társaságunk tulajdonát képező, Lónyay utca 26. szám alatti található, 36973 helyrajzi számú ingatlanra („Ingatlan") nézve a) a jelenleg hatályos Kerületi Építési Szabályzat alapján jogerős építési engedéllyel rendelkezünk, ez 2026. szeptemberig érvényes; b) folyamatban van egy új engedélyezési terv készítése, melyet mind az önkormányzattal többször egyeztettünk, mind az Országos Építészeti Tervtanács véleményezett; c) 2024.11.19-i dátummal cégünk megállapodást kötött az Önkormányzattal az ingatlan fejlesztésére vonatkozóan, mely alapján az Önkormányzat a tervezett Projekt megvalósulásának támogatását, a Beruházó pedig a műemlék épület felújításán és más kötelezettségeken túl 200 millió forint összegű Fejlesztési Hozzájárulás megfizetését vállalta, aminek eleget is tett; d) 2026.03.09-én személyes egyeztetés alkalmával bemutattuk az Önkormányzat felé az új tervező bevonásával előkészítés alatt álló új építési engedélyünk terveit, amely a jelenleg hatályos szabályozáson alapul. Az Önkormányzat jelezte, hogy előkészítés alatt van a kerület rendezési tervének módosítása, azonban azt nem, hogy a telekre irányadó beépítési paraméterek jelentős csökkentését és lakáscélú beruházásokat érintő korlátozások be-vezetését tervezi. A tervezett új szabályozás jelenlegi formájában a társaságunk tulajdonát képező ingatlan tervezett beépítését, ezzel annak az Önkormányzattal kötött adásvételi szerződésben vállalt és a fenti c) pontban említett megállapodásban megerősített fejlesztését ellehetetleníti. Mivel a beruházás tervezése előrehaladott állapotban van és az építési engedélyezési eljárás rövidesen megindul, annak befejezéséig változatlan szabályozási keretfeltételek biztosítása szükséges.	**Részben elfogadásra javasolt.** A vélemény döntést nem igényel, mert a véleményező tájékoztatást ad, viszont a vélemény alapján az Alátámasztó munkarész Műemlékvédelmi hatástanulmány része pontosításra kerül, a műemlék részleges elbontására való tekintettel. Az új rendeletnek nincs visszamenőleges hatálya, az építési engedéllyel rendelkező beruházás a tervezet tartalmától függetlenül megvalósítható. Az új kerületi építési szabályzat a magasabbrendű jogszabályokkal összhangban készül, a Méptv. előírásai szerint kifejezetten odafigyelve a területen meglévő műemlékekre. Az új településterv részeként Műemlékvédelmi hatástanulmány is készül, amely rögzíti a műemléki értékeket a területen. A kerületi építési szabályzat rendeleti javaslata a műemléki értékekre tekintettel készült, a hatástanulmánnyal összhangban. A nemzeti emlék védelmének elrendelésének idején 58%-os beépítettséggel és ~30%-os zöldfelületi aránnyal rendelkezett, amely összhangban van az új kerületi építési szabályzatban javasolt határértékekkel. A zártsorú beépítésű lakóházat 1833-34-ben építették Buday József megrendelésére, Kasselik József építőmester tervei alapján. Az épület egy emeletes, két udvar köré szerveződő kialakítású, jelentős átalakításokon és bővítéseken esett át 1838-ban, illetve 1866 és 1872 között, utóbbi munkálatokat Hild Károly tervei alapján végezték el, amely során megvalósult a történetileg kialakult, műemléki értéket jelentő beépítési forma, határértékek. A műemlék kiemelkedő értékét nemcsak az utcai szárny reprezentatív kialakítású közlekedő terei (kapualj, lépcső, mennyezetfestés) jelentik, az épület kétudvaros kialakítása, egységes udvari homlokzatai is magas színvonalon, igényesen kerültek kialakításra. Az épület műemléki védettségét kimondó rendelet (11/2006. (V.9.) NKÖM rendelet 13.§-a kimondja, hogy a védetté nyilvánítás célja a „19. századi lakóház 1838-ban épült klasszicista részének, az első udvar egységes megjelenésének és a kétudvaros térszerkezetnek a megőrzése." Az örökségvédelmi rendelet magasabb rendű jogszabályként felülírja az önkormányzati rendeletben tömbre meghatározott beépítési határértékeket. A hátsó udvar sajnálatos elbontása ellenére megmaradt az első udvar egységes megjelenésének, azaz mostani formában való megőrzésének lehetősége és szükségessége is: az utcai homlokzat és az első udvari szárnyak felújítása, mai kiépítettségében való megőrzése műemléki érdek. A beépítés növelése a hátsó, sajnálatos módon elbontott udvar helyére korlátozandó.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		Légi felvétel a műemlékről (kék kontúr a telekhatár):  Légi felvétel a műemlék részleges elbontását követően (kék kontúr a telekhatár): 
LAKOS 15.3.	Erre tekintettel elsődlegesen kérjük az Ingatlan szabályozását a jelenleg készülő Kerületi Építési Szabályzatból mellőzni és a jogszabályváltozások miatt esetlegesen szükségszerű módosításokat külön eljárásban, az addigra engedélyezett vagy már megkezdett beruházás figyelembevételével a későbbiekben lefolytatni.	**Döntést nem igényel.** Az Önkormányzat az új KÉSZ-t Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Képviselő-testületének 285/2025. (XI. 13.) határozata alapján három önálló rendeletben, azaz három különböző ütemben, három területi hatályra tagolva alkotja meg (a Méptv. 81. § [A

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		helyi építési szabályzat] (7) bekezdéséhez illeszkedve). A jogszabályi környezet nem ad lehetőséget egyetlen ingatlan kivonására az eljárás alól.
LAKOS 15.4.	A jóváhagyandó munkarészhez a következő konkrét észrevételeket tesszük, amelyeket másodlagosan abban az esetben is kérünk figyelembe venni, amennyiben az elsődleges kérelmünket bármely okból nem teljesítenék:	**Döntést nem igényel.** A véleményező felvezeti a következő pontokban részletezett véleményét.
LAKOS 15.5.	1. számú észrevétel – övezeti előírások A tervezet a Lónyay utca 26 szám alatti 36973 helyrajzi számú telekre egy önálló BF/Vt-V-116 jelű övezetet hoz létre, melynek paraméterei drasztikusan alacsonyabbak és eltérőek mint a jelenleg hatályos szabályozás paraméterei, és nagyon jelentősen eltér a telek környezetében lévő beépítésre vonatkozó szabályoktól is. A tárgyi telekre jelenleg van jogerős építési engedély, Ferencváros Önkormányzatával megkötött megállapodás, illetve cégünk bemutatta a je-lenleg készülő új építési engedély terveit. Az új tervre az Országos Építészeti Tervtanács támogató véleménye is rendelkezésünkre áll.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad. A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése szerint „az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten, övezeten belül egyes építési telkekre, telkekre – azok jellemző domborzati adottsága, kialakult állapota vagy közterülettel való sajátos kapcsolata alapján – a helyi építési szabályzatban meghatározhatóak sajátos településrendezési és építési követelmények, valamint telekalakítási szabályok.” A műemléki értékre való tekintettel a telek a szomszédos telkektől eltérő karakterbeli és beépítettségi jellemzőkkel rendelkezik, ennek megfelelően önálló építési övezetbe szükséges sorolni. A paraméterek a műemléki értékre és a nemzeti emlékké nyilvánításnak megfelelő állapot szerint kerültek meghatározásra, amely illeszkedik a környezeti jellemzőkhöz a terület történeti adottságaihoz.
LAKOS 15.6.	A tervezetben szereplő 60 %-os beépíthetőség és a 30 %-os zöldfelületi arány (mely mérték a Belső-Ferencvárosban gyakorlatilag egyetlen tel-ken sincs és alapvetően nem is a zártsorú beépítéshez tartozó paraméter!) a tervezett beruházást és a műemlék épület felújítását ellehetetleníti, továbbá ezen paraméterekkel megfelelő színvonalú beépítés (pl. a szomszédos épületek tűzfalainak takarása) nem is hozható létre. A 30 %-os zöldfelület esetén a mélygarázs megépítése sem lehetséges. A jelenleg folyamatban lévő tervezés során számos egyeztetés történt a műemlék felújításával kapcsolatosan, a készülő építési engedélyezési tervet a műemlékvédelem illetékes hatóságai is támogatták. Számunkra a telkünkre tervezett szabályozási paraméterek meghatározása és alátámasztása a dokumentáció alapján nem világos, és nem tudjuk értelmezni. Két másik ’önálló’ övezet területén a beépíthetőség 100, illetve 80 %, a zöldfelületi arány 10, illetve 20 %. Jelen esetben a műemléképület utcai traktusa áll arányban egy gyakorlatilag beépítetlen telekrésszel, így ez a megkülönböztetés különösen hátrányos. A tervdokumentáció alátámasztó munkarészeiben erre vonatkozóan semmilyen indoklást, leírást vagy magyarázatot nem találtunk.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad. A 60%-os beépítettség és 30%-os zöldfelületi arány azonos az ingatlan műemlékké nyilvánításának pillanatában kialakult határértékekkel. A környezetben több telek is rendelkezik hasonló mutatókkal, a beépítettségi vizsgálatot és a zöldfelületi vizsgálatokat a véleményezési dokumentáció Megalapozó kötete részletesen tartalmazza. Az alátámasztó munkarész jellege, az arra vonatkozó jogszabályi követelmények és a terület kiterjedése okán nem tartalmazhat telek szintű kimutatásokat, ezeket a Megalapozó kötet tartalmazza. A műemléki adatlapokat a Műemlékvédelmi hatástanulmány tartalmazza telkenként, ez az alátámasztó munkarész része.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
LAKOS 15.7.	A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 136. §-a szerint: „136. § [Országos és helyi szabályoktól való eltérés] (1) Műemlékvédelmi érdekből a műemléken végzett építési tevékenység vagy beavatkozás során az országos építési követelményektől, a településrendezési tervtől, annak részeként a helyi építési szabályzattól a tervezés folyamán és a hatósági eljárásban el lehet térni. Az eltérést írás-ban indokolni kell. Az országos építési követelményektől és nemzeti szabványoktól való eltérést a műemléki értékek megőrzése érdekében előnyben kell részesíteni, ha az alkalmazandó megoldás az élet- és vagyonbiztonság követelményeinek megfelel, vagy az élet- és vagyonbiztonság más módon biztosítható. Ebben az esetben is meg kell azonban felelnie a közhasználatú építménynek az egyenlő esélyű hozzáférés, valamint az akadálymentesség követelményének. (2) A műemléki sajátos helyszínen a területet érintő, jogszabályban meghatározott változtatást, beavatkozást a védett műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.” A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 3. § (2) és (4) bekezdései értelmében: „(2) Általános eltérésnek minősül, ha e rendelet szerint a településrendezési terv sajátos szabályokat állapíthat meg, megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá ha elsődlegesen nem e rendelet, hanem a településrendezési terv előírásait kell alkalmazni. (4) Az állami főépítész a (3) bekezdés szerinti záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért, az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt, az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak.” A TÉKA 8. § (4) bekezdése szerint: „(4) A műemlék telkére az örökségvédelmi hatóságnak a településterv készítése és módosítása során, a véleményezési eljárásban adott véleménye alapján kell a beépítési határértékeket és a telekméretre vonatkozó paramétereket megállapítani. Az örökségvédelmi hatóság véleményét – a településtervhez készült – az örökségvédelmi értékek vizsgálata és az örökségvédelmi jogszabályok alapján hozza meg.” A műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Mvr.) 2. § 21. pontja alapján: „**műemlékvédelmi hatástanulmány:** a településterv kidolgozása során készített, a település egészének építészeti, kertépítészeti örökségét dokumentáló értékvizsgálati, hatáselemzési és értékvédelmi tervből, valamint javaslatból álló dokumentum, **amely tartalmazza a**	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad. A vélemény jogszabályi kivonatot tartalmaz. A tervezet a jogszabályi követelményeknek megfelelően készült.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	településen található műemlékek telkére vonatkozó történetileg kialakult, műemléki értéket jelentő beépítési határértékeket és telekméret-paramétereket;” A Ferencváros Településterv KESZ1 véleményezési dokumentációjának az 1. számú melléklet szabályozási terv (65. oldalán) helyezkedik el a 36973 helyrajzi számú ingatlan. A 4. mellékletében (53. oldalon) szerepel az 1.1. fejezet Belső-Ferencváros táblázat 9. sorában a BF/Vt-V/116 jelű építési övezet. A műemlékvédelmi hatástanulmánynak az Mvr. 5. számú melléklet 1. fejezete szerinti tartalomnak kell megfelelnie. „5. melléklet a 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelethez Műemlékvédelmi hatástanulmányok 1. TELEPÜLÉSI MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY A települési műemlékvédelmi hatástanulmány szöveges dokumentum, azonosításra alkalmas térképi ábrázolással, fotókkal és egyéb adatokkal, amely legalább az alábbiakat tartalmazza: 1.1. Értékvizsgálat 1.1.1. rövid leírás a település történetéről, a település egyedi értékhordozó elemeiről, jellegzetességeiről (a történeti település- és táj-szerkezet alakulása, a történeti településmag tagozódása, telek- és utcaszerkezete, beépítési módja, jellemző beépítési magassága és beépítési intenzitása, hagyományos jellege, természet, táj, tájhasználati összefüggések), 1.1.2. a nemzeti emléknek minősülő műemlékek települési értékleltára, amely tartalmazza a 2. melléklet 1. pont 1.1. és 1.3. alpontja szerinti adattartalmat, 1.1.3. a nemzeti emléknek minősülő műemlékek esetében a történetileg kialakult, műemléki értéket képviselő állapot helyszíni szemrevételezés alapján történő bemutatása az alábbiak szerint: 1.1.3.1. beépítési mód, történeti építmények építési helye, a védett építmények kiterjedése, a védett ingatlan nagysága, állapota, veszélyeztetettsége, 1.1.3.2. a védett építmények történeti szintjeinek száma, 1.1.3.3. védett kert, történeti temetkezési hely, történeti táj esetén a védett zöldfelület karakterét meghatározó jellemzők. 1.1.4. A helyi építészeti örökség települési értékleltára a 2. melléklet 1. pont 1.1. és 1.3. alpontja szerinti adattartalommal, továbbá a település egyéb helyi karakterhordozó elemeinek jellegzetességei az alábbiak szerint: 1.1.4.1. településkép, 1.1.4.2. telekstruktúra, telekhasználat és utcavonal-vezetés, 1.1.4.3. utcakép, 1.1.4.4. építményrészlet, alkalmazott anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás, 1.1.4.5. táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet, 1.1.4.6. szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor.	

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	1.2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése 1.2.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában a településtervben tervezett változások ismertetése, 1.2.2. Az 1.2.1. pontban szereplő változások hatásai: 1.2.2.1. a történeti településre, település- és tájszerkezetre,1.2.2.2. a települési értékleltárban szereplő értékekre, továbbá 1.2.3. A nemzeti emléknek minősülő műemlékekkel kapcsolatban az 1.1.3. pont szerinti kialakult állapottól történő esetleges eltérés maximális mértéke, ha azt az esetlegesen tervezett funkció - más jogszabályban előírt módon - szükségessé teszi. 1.3. Az értékvédelmi terv tartalmazza 1.3.1. a települési értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontokat és követelményeket, az önkormányzat műemlékvédelmi feladataira vonatkozó javaslatot; 1.3.2. a nemzeti emléknek minősülő műemlékek vonatkozásában a településrendezési tervvel kapcsolatos javaslatot az 1.1.3. pontban megfogalmazott, kialakult állapot szerinti beépítési értékek, teleknagyság alapján, vagy az 1.2.1. pontban megfogalmazott eltérés esetén a műemlék telkére vonatkozó, a műemlékvédelmi követelményeknek megfelelő, javasolt beépítési határértékeket és teleknagyságot.”	
LAKOS 15.8.	**Fentiek értelmében kérjük a szabályozás módosítása esetén az Ingatlanra vonatkozóan a jelenlegi, vagy ahhoz a lehető legközelebbi beépíthetőség biztosítását, tekintetbe véve a kialakult állapot mellett a műemlékvédelmi szempontok figyelembevételével tervezett fejlesztés lehetőségének megőrzését is.**	**Döntést nem igényel.** A 60%-os terepszint feletti beépíthetőség a műemléki állapotnak megfelelő, a műemlékvédelmi szempontokat figyelembe veszi.
LAKOS 15.9.	**Mivel véglegessé vált építési engedéllyel rendelkezünk, amely a jelenlegi szabályozás alapján került kiadásra, a kialakult állapotot, illetve ennek megfelelően a beépítési határértéket 100 %-nak értelmezzük. Ugyanakkor a TÉKA figyelembevételével számunkra a 80 % hosszú távon elfogadható kompromisszum. Kérjük ennek biztosítását az új szabályozásban.** Kivonat az építési engedély dokumentációjából: 2.2. Tervezett épület paraméterei: Számított beépítettség: 100 % (3 530 m2) **Kérjük továbbá a zöldfelületi arányt is ennek megfelelően 10 %-ra módosítani.**	**Elfogadásra nem javasolt.** Az új rendeletnek nincs visszamenőleges hatálya, az építési engedéllyel rendelkező beruházás a tervezet tartalmától függetlenül megvalósítható. Az új kerületi építési szabályzat a magasabbrendű jogszabályokkal összhangban készül, a Méptv. előírásai szerint kifejezetten odafigyelve a területen meglévő műemlékekre. A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 8. § (4) bekezdése szerint „a műemlék telkére az örökségvédelmi hatóságnak a településterv készítése és módosítása során, a véleményezési eljárásban adott véleménye alapján kell a beépítési határértékeket és a telekméretre vonatkozó paramétereket megállapítani. Az örökségvédelmi hatóság véleményét – a településtervhez készült – az örökségvédelmi értékek vizsgálata és az örökségvédelmi jogszabályok alapján hozza meg.” Az örökségvédelmi hatóság a véleményezési időszakban véleményét megadta, a véleményezési dokumentációban szereplő határértékekkel kapcsolatban kifogást nem emelt, a tervezet tartalmát elfogadta. A véleményben szereplő beépítési értékek módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztani, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott döntés kizárólag ezek ismeretében hozható a KÉSZ módosítására (külön eljárásban) vonatkozóan. Ennek ismeretében az új eljárás során az örökségvédelmi hatóság is véleményezheti a jogszabályi követelményeknek megfelelően a javasolt módosítást.
LAKOS 15.10.	**2. számú észrevétel – rendeleti előírások** „6.§ (7) bekezdés (7) Lakás legalább 40 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki." A jelenleg egyébként is túl sok „külső" beavatkozás hatása alatt álló ingatlanpiac és ingatlanfejlesztés esetében, ahhoz, hogy az ingatlanpiaci és beruházói szféra újra versenyképes piaci alapra kerüljön, egy ekkora területen egy ilyen általános feltétel teljesen indokolatlan. Az egyes beruházások igen sok összetevője és a lokációs adottságok miatt rendelkezésre áll hosszú évtizedek gyakorlata alapján egy bizonyos optimális 'lakásmix', mely minden piaci résztvevő számára kedvező arányokat biztosít. Ezen előírás során az első kérdés, ami felvetődik, hogy miért 40 m2? Számos gyakorlati példa hozható arra, hogy 32-38 m2-en is megfelelő alaprajzot lehet kialakítani és 50 m2-en is lehet egy lakás gyakorlatilag élhetetlen. (Gazdagréten, ahol elismerten nagyon jó alaprajzú lakások találhatók, annak ellenére, hogy a lakótelep paneles technológiával épült, az 'ún.' kislakások – másfél szoba, önálló konyha, külön wc és fürdőszoba, be-épített szekrények, étkezőrész – 39 m2 alapterületűek.) Amennyiben az Önkormányzat célja az, hogy kevesebb kislakás épüljön, erre lehet más megoldást találni, pl. egy adott épületen belüli lakásszám arányában, de a 40 m2, mint általános korlát szakmailag nem megalapozható. **Kérjük ennek módosítását vagy törlését.**	**Részben elfogadásra javasolt.** A 40 négyzetméteres lakásméret a Szabályozási területen lehetséges beépítési jelleg és a kormányrendeleti lakás követelmények figyelembevételével került meghatározásra, az újonnan épülő lakások élhetőségi alapküszöbeként. Az érték meghatározásához a Szabályozási területen az elmúlt időszakban megépült társasházak és a KSH adatai alapján jellemző lakásmix is figyelembevételére került. Ennél kisebb lakások kialakítása nem támogatott, mindemellett előfordulhatnak olyan műszaki esetek, amelyek a lakásmixben kisebb méretű lakásokat is megkövetelnek meglévő épületek esetén. A véleményezők szempontjait megértve, a 6. § (7) bekezdése az alábbiak szerint kerül módosításra: *„(7) ~~Lakás legalább 40 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki~~, A Szabályozási területen lakás* *a) azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2019. március 15-e előtt engedélyezte vagy tudomásul vette legalább 35 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki,* *b) az a) pont alá nem tartozó esetekben legalább 40 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki, de egy épületen belül legfeljebb a lakások 25%-a esetén a legalább 35 négyzetméter hasznos alapterület is megengedett."*
LAKOS 15.11.	**3. számú észrevétel – rendeleti előírások** „26.§ (5) bekezdés *(5) A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjárművek el-helyezése emelőszerkezetes parkolóberendezéssel (parkológéppel) nem biztosítható."* Az előírás ma már életszerűtlen, 10-15 évvel ezelőtt valóban nem volt a parkológépek technológiai kialakítása még a maihoz hasonló, azonban 2026-ban ez már nem áll fenn. A dokumentáció részletesen foglalkozik a talajvizek védelmével, rendeleti előírás is biztosítja: *„36. § (1) A talaj- és rétegvíz áramlását várhatóan befolyásoló terepszint alatti építkezés esetén hidrológiai szakvélemény eredménye alapján mű-szaki szükségszerűség esetén a talaj és rétegvizek megfelelő tovább vezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell."* Jelen telek esetében (és az a történeti városrészekre egységesen vonatkozik) minél kisebb felszín alatti beavatkozásra kellene törekedni, valójában inkább maximalizálni kellene a mélygarázsok szintjeit. (több helyen történt mélyalapozás után annak környezetében pinceáradás és vizesedés). Az emelőgépes megoldás ennek egy köztes, de jól alkalmazható formája, kérjük az előírás törlését, különös tekintettel arra, hogy egy mű-emlék épület mellett kell, az épületen keresztül minden építési munkálatot technológiailag	**Elfogadásra nem javasolt**. A parkológépek használata visszaélésekre ad lehetőséget, ennek következtében már számos önkormányzat tiltja a KÉSZ-ében a használatát. A parkológép alkalmazása mintegy 4 m-es belmagasságot igényel, amely a 2 szintes mélygarázzsal szemben mintegy 1,5 m mélységbeli megtakaritást jelentene csupán. A meglévő építési engedélyszerinti építés vagy a készülő KÉSZ előtti módosított építési engedély szerinti építés - ennek részeként a parkológép alkalmazása – nem esik a készülő KÉSZ hatálya alá. Műemlék esetén – amennyiben nem történik bővítés – ne keletkezik rendeltetésszerű használathoz szükséges parkoló, ebben az esetben a KÉSZ tervezet nem tiltja a parkológép alkalmazását.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	elvégezni. Mind az érvényes építési engedélyük, mind az előkészítés alatt álló új építési engedélyezési dokumentációnk egy szint mélygarázst tartalmaz, emelőgépekkel. Így egyrészt nem befolyásoljuk a felszín alatti vízeket jelentősen, továbbá a szerkezetépítéssel, alapozással nem befolyásoljuk tulzottan a szomszédos műemlék épületek alapozását. Több szintes mélygarázzsal sokkal jelentősebb térhatárolást kell készítenünk, ami résfalazással, vagy jet-grouting technológiával jelentősebben befojásolhatja az Ingatlanon meglévő, védett épületállomány és a szomszédos épületek alapozását szerkezeti állékonyságát. Az a körülmény, hogy egyes esetekben visszaélések történtek emelőgépek utólagos leszerelése formájában, nem ad kellő alapot a tiltásra. Egy-részről – ha történt ilyen – ez arra utal, hogy a valós parkolási igény kisebb volt a számítottnál, másrészt a férőhelyek fenntartása más eszközökkel is biztosítható, ill. a telken belüli parkolás más eszközökkel is ösztönözhető. **Kérjük ennek módosítását vagy törlését, vagy az Ingatlan, mint egyedi zóna tekintetében felmentés alkalmazását.**	