BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROS
ÖNKORMÁNYZAT

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

Iktatószám: FO / 208 – 5 / 2026
Tárgy: telepítési tanulmányterv, Budapest IX., 38283/3 hrsz
Ügyintéző: Maczák Johanna
Telefon: +36 1 215 1077
E-mail: foepitesz@ferencvaros.hu

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testületének, a Budapest IX., 38283/3 hrsz. ingatlanhoz készült telepítési tanulmánytervről

A WINPORT Ingatlanfejlesztő Kft. a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros területén található 38283/3 telek (természetben az Albert Flórián út 9. szám alatt található ingatlan) fejlesztését vizsgáltatta meg. A telken tervezett fejlesztésre elkészültek a szükséges településfejlesztési és -rendezési vizsgálatok, valamint a tervezett fejlesztés beépítési terve, amely iroda és kereskedelmi funkciót tartalmaz, továbbá a funkcióhoz szükséges várakozóhelyeket tartalmazó mélygarázs. A fejlesztési lehetőség vizsgálata *a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról szóló Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2026. (VII. 16.) önkormányzati rendelete* a fejlesztéshez szükséges módosításait is tartalmazza.

A telepítési tanulmányterv készítésének eseteiről *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. §-a rendelkezik, melynek alapján megállapítottam, hogy a tárgyi tervhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. Továbbá hivatkozva a Korm. rendelet 19. § (4) bekezdésében főépítészi hatáskörbe utalt jogkörre, a tárgyi tanulmánytervhez a Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal, jelen főépítészi feljegyzés 1. mellékletében részletezett vizsgálati elemeket volt szükséges elkészíteni.
A Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő testülethez címzett főépítészi feljegyzésben véleményezi a Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése szerint.
A benyújtott telepítési tanulmánytervet áttekintettem és megállapítom, hogy a tárgyi telepítési tanulmánytervben javasolt fejlesztés:

- a településfejlesztési és településrendezési célokkal nem ellentétes,
- a település zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeivel nem ellentétes,
- a telepítendő funkcióhoz kapcsolódó feltételekkel nem ellentétes,
- FO / 208 – 2 / 2026 számon iktatott főépítészi állásfoglalás szerint rögzített tartalmi követelményeknek megfelel.

Budapest, időbélyegző szerint

Maczák Marianna Johanna
Digitálisan aláírta: Maczák Marianna Johanna
Dátum: 2026.10.14 14:09:12 +02'00'

Maczák Johanna
főépítész

Mellékletek:
1. melléklet: A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei
2. melléklet: Telepítési tanulmányterv
3. melléklet: Településrendezési szerződés tervezete

1. számú melléklet. - Tartalmi követelmények a telepítési tanulmánytervhez

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

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

Iktatószám: FO / 208-2 / 2026
Tárgy: Albert Flórián út 9. hrsz:38283/3 fejlesztése
Ügyintéző: Maczák Johanna
Telefon: +36 1 215 1077
E-mail: foepitesz@ferencvaros.hu

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

Telepítési tanulmánytervhez

A WINPORT Ingatlanfejlesztő Kft. (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros területén található Albert Flórián út 9. hrsz 38283/3 telken beruházást tervez. A fejlesztés során a korábbi zöld területből leválasztott telekre tervez építést. A fejlesztés érinti a Budapest, IX. kerület 15/2019. (VI.28.) számú, „Dél-pesti Centrum és környéke" Haller u. – Nagyvárad tér – Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút – Szent László kórház telekhatára (38283/5 hrsz) – (38283/8) hrsz-u közterület – Fehérholló u. által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatát.

A telepítési tanulmányterv készítésének eseteiről *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. §-a rendelkezik, melynek alapján megállapítom, hogy a tárgyi tervhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A telepítési tanulmánytervet a Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal szükséges elkészíteni.

Hivatkozva a Korm. rendelet 19. § (4) bekezdésében önkormányzati főépítészi hatáskörbe utalt jogkörre, a tárgyi tervhez készítendő telepítési tanulmánytervnek az alábbi elemeket tartalmaznia kell:

- az új funkcióból eredő környezeti terhelések ismertetése: várható forgalom (személy, gépjármű, parkolási igény), ezek elhelyezése, telepítése a telken, a parkolás biztosításának módja;
- a tömbben zajló fejlesztések hatására megnövekedő forgalmi terhelés vizsgálata a tömböt környező utcákban: Könyves Kálmán körút, Albert Flórián út kiterjedésében,
- zöldfelület pótlás kérdésköre.

Budapest, időbélyegző szerint

Maczák Marianna Johanna
Digitálisan aláírta: Maczák Marianna Johanna
Dátum: 2026.05.05 15:13:03 +02'00'

Maczák Johanna
főépítész