3. melléklet az előterjesztéshez

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros,
Albert Flórián út 9. (38283/3 hrsz.) szám alatti irodaház létesítésére vonatkozóan

2026. szeptember

Aláírólap

Megrendelő

WINPORT Ingatlanfejlesztő Kft.	**Gerő János** ügyvezető

Tervező

Terminus Várostervező Iroda Kft.	**Lőrinczy Ádám** okl. településmérnök TT-01-6351

Tartalom

Bevezető 4
1. A tervezési terület bemutatása 5
1.1. A tervezési terület elhelyezkedése 5
1.2. A tervezési terület városi és térségi kapcsolatai 5
1.3. A tervezési terület településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata 8
1.3.1. Budapest Főváros Településszerkezeti tervének (TSZT) vizsgálata 8
1.3.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) vizsgálata 11
1.3.3. Fővárosi Településfejlesztési tervének (FTFT) vizsgálata 12
1.3.4. Fővárosi Településterv Rendezési terv (BFRSZ) vizsgálata 16
1.3.5. Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) vizsgálata 18
1.3.6. Ferencváros Településfejlesztési tervének vizsgálata 21
1.3.7. Ferencváros Településrendezési tervének vizsgálata 22
1.4. A tervezési terület környezetének vizsgálata 24
1.4.1. Az épített környezet vizsgálata 24
1.4.2. A környezeti állapot vizsgálata 26
1.4.3. Közlekedés vizsgálat 26
2. Beépítési terv 28
2.1. A fejlesztési elképzelések ÖSSZEFOGLALÁSA - Beépítési terv bemutatása 28
2.2. A Beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények 36
3. Szabályozási koncepció 37
4. Az FTT- BFRSZ-nek való megfelelés Igazolása 38
5. Összefoglalás 39

BEVEZETŐ

Budapest városszerkezeti szempontból kiemelt jelentőségű kaputérségének tekinthető Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút, Üllői út térsége az elmúlt években intenzív városfejlesztési folyamatokon ment keresztül. A kedvező közlekedési kapcsolatokkal és jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területen több magas minőségű, korszerű iroda- és vegyes funkciójú beruházás valósult meg, amelyek alapvetően átalakították a környezet városképi és gazdasági karakterét.

A fejlődési folyamatok eredményeként a Budapest IX., Albert Flórián út 9. szám alatti (38283/3 hrsz.) ingatlan hasznosítása is időszerűvé vált. A tárgyi telek a környező fejlesztések közé ékelődve, sajátos adottságai révén jelenleg egyfajta maradványtelekként értelmezhető, ugyanakkor elhelyezkedése és városszerkezeti szerepe alapján jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik.

A terület hasznosításának vizsgálata túlmutat az egyedi ingatlanfejlesztés keretein, mivel a tervezett beruházás a tágabb fejlesztési akcióterület jövőbeni átalakulásának indikátora lehet. A fejlesztési koncepció elsődleges célja olyan, a környezeti adottságokhoz és a térség funkcionális fejlődéséhez illeszkedő felépítmény meghatározása, amely hosszú távon is hozzájárul a városkapu térségének minőségi fejlődéséhez.

A jelen tanulmány célja a tervezett fejlesztés bemutatása, a lehetséges funkcionális és beépítési keretek vizsgálata, továbbá a helyi építési követelményeknek való megfelelés elemzése és a szükséges településrendezési módosítások megalapozása.



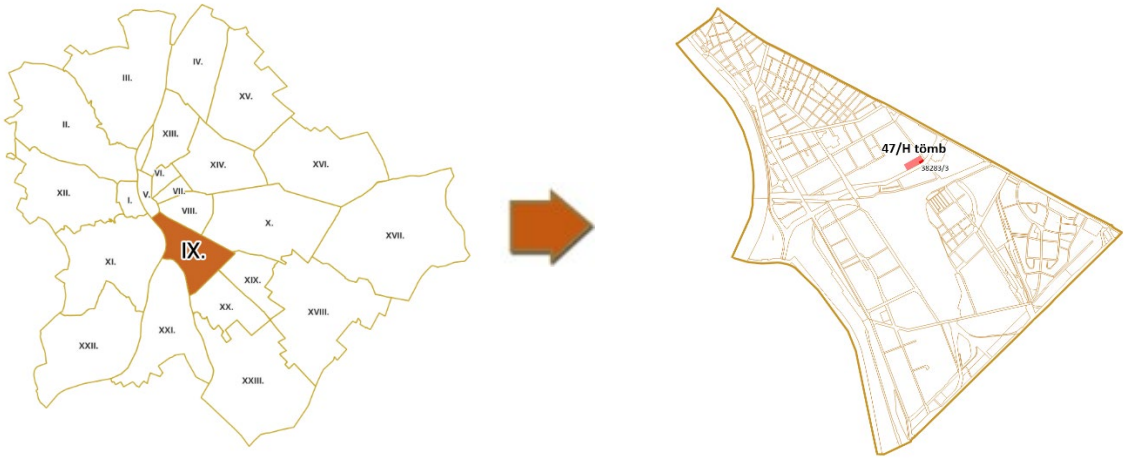
1. ábra a 38283/3 hrsz.-ú ingatlan elhelyezkedése / forrás: saját ábra

Jelen dokumentáció az WINPORT Ingatlanfejlesztő Kft. által 2026. augusztusában készített *irodaépület építésének koncepció terve*, felhasználásával készült, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KR.) 19.§ (4) bekezdésében rögzített tartalommal.

1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Budapest IX. kerületében, Ferencváros Dél-pesti Centrum és környéke elnevezésű városrészen, a Könyves Kálmán körút mentén, a 47/H tömbben helyezkedik el a **1097 BUDAPEST IX KER., ALBERT FLÓRIÁN ÚT 9.**, Budapest IX ker., Belterület, **38283/3** hrsz. alatti ingatlan. Az ingatlan területe 2764 m^2, 1/1 tulajdonosa a WINPORT Ingatlanfejlesztő Kft.



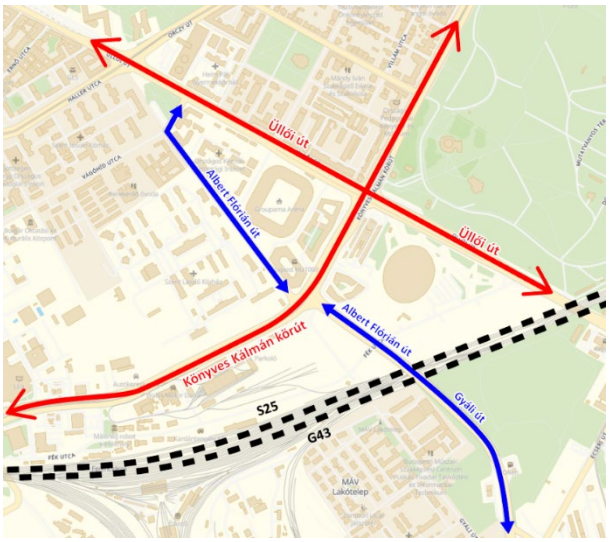
2. ábra a tervezési terület elhelyezkedése Budapesten, illetve a IX. kerületben / forrás: saját ábra

1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET VÁROSI ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

A tervezési terület jó településszerkezeti adottságokkal rendelkezik. A tömböt északról az Albert Flórián út, délről a Könyves Kálmány körút határolja. A területtől északra haladó Üllői úton keresztül biztosított a kapcsolat a belváros és az agglomeráció irányába is.

Úthálózat

A tervezési terület Budapest IX. kerületében, a Könyves Kálmán körút – Albert Flórián utca csomópontjában, a két határoló út által nyugati irányban közrefogott területen található. A tervezett épület hosszúkás telkét északi irányban jelenleg a Dél-pesti Centrumkórház egyik épületegyüttesének otthont adó telekterület, déli irányban a Könyves Kálmán körút határolja. A telek közúti feltárása az Albert Flórián útról nyíló meglévő kapubehajtó felől történik, a behajtó megközelítése az Albert Flórián útról, északi irányból lehetséges.



3. ábra a tervezési terület városszerkezeti kapcsolatai / forrás: saját ábra

A Könyves Kálmán körút Budapest Főváros Településszerkezeti Tervén I. rendű főút szerepkört betöltő, jelentős forgalmat lebonyolító közút. Az út az érintett szakaszon a Rákóczi híd irányában haladók részére három, a Népliget felé haladók részére négy forgalmi sávval rendelkezik. A két forgalmi irány között zárt villamospálya került kialakításra. Az útszakasz északi oldalán gyalogos járda, a déli oldalon elválasztott gyalogos-és kerékpárút húzódik.

Az Albert Flórián utca kétirányú forgalommal, mindkét irányban nyitott kerékpársávval (egy szakaszon kerékpáros nyommal) kiépített út. Az út keleti oldalán parkolósáv, valamint mindkét oldalon gyalogos járda került kialakításra. A kapubehajtóval érintett szakasz már a Könyves Kálmán körúttal alkotott csomópont járműosztályozójába esik, így itt a nyitott kerékpársáv infrastruktúrája a keleti oldalon elválasztott gyalogos-és kerékpárútra, a nyugati oldalon gyalogos-és kerékpáros zónára vált.

A csomópontban mindegyik irányban csak jobbra kanyarodó mozgások megengedettek, melyek számára az Albert Flórián úton két jobbra kanyarodó sáv áll rendelkezésre. A csomópont jelzőlámpás forgalomirányítással rendelkezik, a Könyves Kálmán körúton pedig akadálymentes kijelölt gyalogos-és kerékpáros átvezetés segíti a közlekedőket.

Közösségi közlekedés

A tervezési terület közösségi közlekedési kapcsolatai meglehetősen jók. A tervezett beruházástól 400 méteres, körülbelül 2 perces gyaloglási távolságra található az M3 metró „Népliget” állomása.

A tervezési területhez legközelebb eső tömegközlekedési kapcsolat a 281, a 901 és a 918 jelzésű autóbusz járat, melynek a Mester utca irányában a Könyves Kálmán körúton közvetlenül a tervezett épület előtt található megállója.

A Könyves Kálmán körúton közlekedik a Kelenföld vasútállomás – Bécsi út között kapcsolatot biztosító 1-es jelzésű villamosjárat, melynek „Albert Flórián út” megállóhelye közvetlenül a Könyves Kálmán körút – Albert Flórián utca csomópontjánál található. A megállóhelyhez a tervezési területről a keresztező útszakaszokon kijelölt gyalogátkelőhelyek vezetnek.

A Könyves Kálmán körúton a tervezési területtel átellenes oldalon, 250 méteres gyaloglási távolságban található a Népligeti távolsági buszpályaudvar, amely számos távolsági autóbuszjárat indulási- és érkezési helye.



4. ábra A vizsgált terület nappali közösségi közlekedése (forrás: bkk.hu)

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

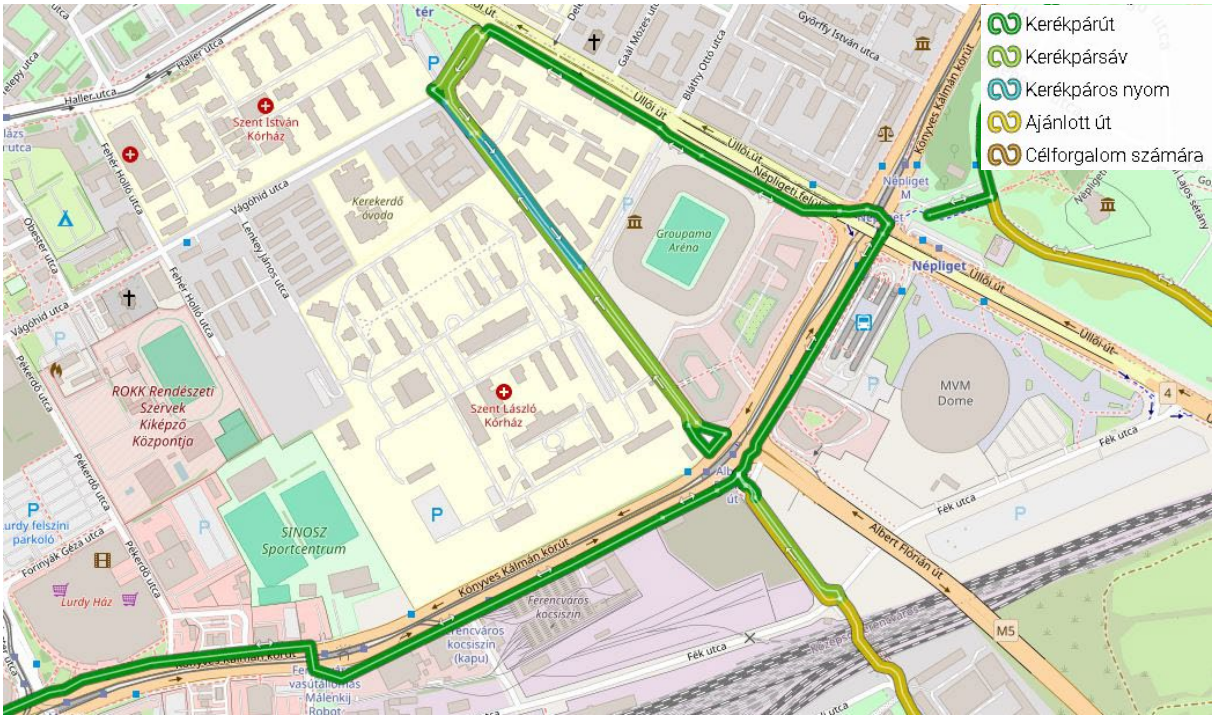
A tervezési terület környezete kerékpáros infrastruktúrával jól ellátottnak mondható.

A Könyves Kálmán körút déli oldalán nagy forgalmú elválasztott gyalogos- és kerékpárút, az Albert Flórián úton nyitott kerékpársáv, illetve északi irányban rövid szakaszon kerékpáros nyom biztosítja a terület kerékpáros megközelíthetőségét. Távolabb, az Üllői út nyugati oldalán osztatlan gyalogos- és kerékpárút, valamint a Vágóhíd utca Albert Flórián út – Üllői út közötti szakaszán zárt kerékpársáv került kiépítésre.

A Vágóhíd utca – Albert Flórián utca csomópontjának közelében 21 férőhelyes BUBI állomás került kiépítésre.

Budapest Főváros Területszerkezeti Terve a Vágóhíd utca teljes hosszán, valamint az Üllői úton, a meglévő kerékpáros infrastruktúrától kezdődően északi irányban településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra kialakítását irányozza elő.

A gyalogos közlekedés számára a beruházás környezetében szilárd burkolatú járdák épültek.



5. ábra A vizsgált terület kerékpáros infrastruktúrája (forrás: KENYI)

Parkolás

A tervezési terület parkolási szempontból „C” díjfizető zóna területére esik. A tervezett beruházás közelében az Albert Flórián út nyugati oldalán létesített parkolósávban lehetséges a gépjárművek közterületi várakozása.

A jelentkező parkolási igények a centrumkórház, illetve az itt található sportlétesítmények és irodaházak forgalmához köthetők, amelyek hivatásforgalma azonban jellemzően ingatlanon belül megoldott.

A tervezési terület közelében az Üllői úton, a metrómegálló közelében található körülbelül 70 férőhellyel rendelkező P+R parkoló.

1.3. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

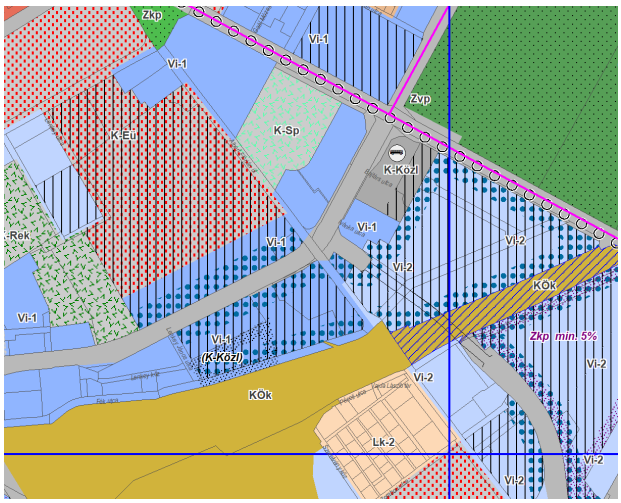
A tervezési területre vonatkozó településrendezési tervi előzmények vizsgálata során szükséges figyelembe venni az országos építési és építészeti szabályozási környezet közelmúltbeli változásait, amelyek következtében a településrendezési eszközök rendszere jelenleg átmeneti állapotban van.

A jelen tanulmány ezért egyaránt bemutatja a jelenleg hatályos kerületi építési szabályzatot, valamint annak alapját képező, időközben hatályon kívül helyezett Budapesti Városszerkezeti Tervet és Fővárosi Rendezési Szabályzatot, tekintettel arra, hogy a hatályos kerületi szabályozás ezen tervi előzményekre épül.

Ezzel párhuzamosan külön vizsgálat tárgyát képezi a jelenleg véleményezési szakaszban lévő Ferencváros Településterv, továbbá az ahhoz illeszkedési keretet biztosító, már hatályos Fővárosi Településterv is. A párhuzamos bemutatás célja annak áttekintése, hogy a tervezett fejlesztés miként viszonyul a jelenleg hatályos helyi szabályozáshoz, valamint, hogy a beruházás megvalósíthatóságának feltételrendszerét már a készülőben lévő településterv rendelkezéseihez illesztve határozzuk meg.

1.3.1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK (TSZT) VIZSGÁLATA

Budapest Főváros Közgyűlése az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a főváros Településszerkezeti tervét (**TSZT**), melynek legutóbbi módosítása a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal került elfogadásra. A fővárosi TSZT tartalmazza a kerületi építési szabályzatok készítésekor figyelembe veendő településszerkezetet, a területfelhasználások rendszerét és a műszaki infrastruktúra hálózatokat.



6. ábra TSZT 1. melléklet - részlet

<u>1. Területfelhasználás</u>

A tervezéssel érintett tömbben a fejlesztéssel érintett ingatlan ***Vi-1*** jelű, *Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területe* területfelhasználásba sorolt. A 38283/3 hrsz-ú ingatlant tartalmazó 47/H tömbbel szomszédos területek hasonló, illetve ***K-Eü*** jelű, *Egészségügyi terület* területfelhasználásba soroltak.

Emellett a területet érinti az *új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján* jelölés és a jelentős változással érintett terület jelölés is

A TSZT leírása szerint:

*„Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (**Vi-1**) területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja. A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani. Bár nem jelentenek kiemelt központi helyszíneket, legnagyobb beépítési sűrűségük 3,0 – 5,7514 közötti*

érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték." (TSZT.30-31. oldal)

*„Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (**K-Eü**) területfelhasználási kategóriába sorolódnak azok az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű (jellemzően 3 ha-nál nagyobb) egészségügyi létesítmények, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják. Bár zöldbe ágyazottságuk kívánatos, a meglévő kórházaknál ez nem mindenhol elérhető. Nem kerültek külön kiemelésre a városközponti területbe tartozó létesítmények. (Más meghatározó elemek a K-Hon területfelhasználási egységbe soroltak a Trtv. alapján.)" (TSZT.36. oldal)*

A TSZT nevesíti a főváros területén az Egészségügyi területeit:

6. táblázat: Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)

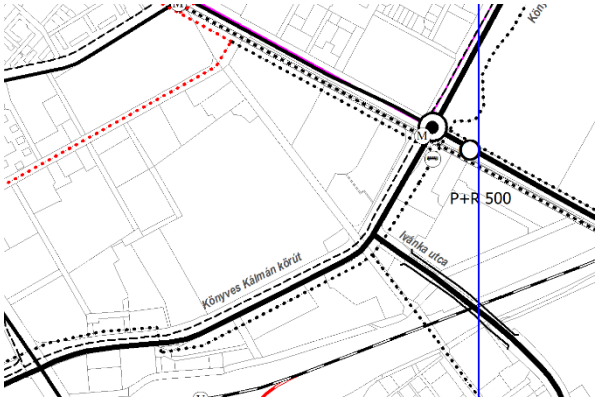
Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
IX.	Országos Kardiológiai Intézet	Haller utca 29.

1. Táblázat TSZT 36. oldal – Egészségügyi területei

„ÚJ LAKÓFUNKCIÓ KIZÁRÁSA KÖRNYEZETI TERHELÉS ALAPJÁN A változással érintett lakó- és intézményterületeken a terv szimbolikusan jelölte azokat a területsávokat, ahol a környezeti terhelés alapján a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos. Ez vonatkozik jellemzően a főutak és vasútvonalak menti fejlesztési területekre. A terhelés mértékétől függően kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni az érintett területet" (TSZT.62. oldal)

JELENTŐS VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

*„Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. **A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt."** (TSZT.58. oldal)*

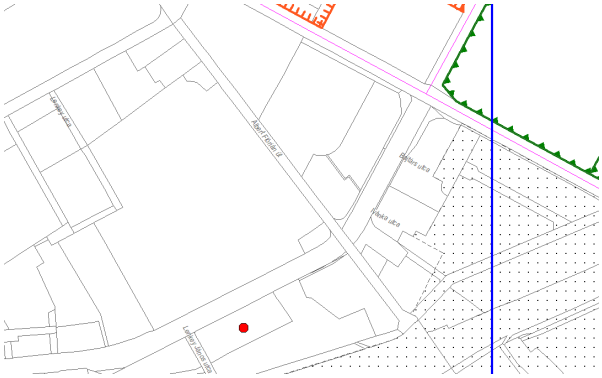


7. ábra TSZT 2. melléklet – részlet

2. Közlekedési infrastruktúra

A területet délről a Könyves Kálmány körút határolja, amely II. *rendű főút* szerkezeti elemként ábrázolt. Tervezett elemként a területtől északra, a Haller utcán jelölt tervezett *Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala* halad.

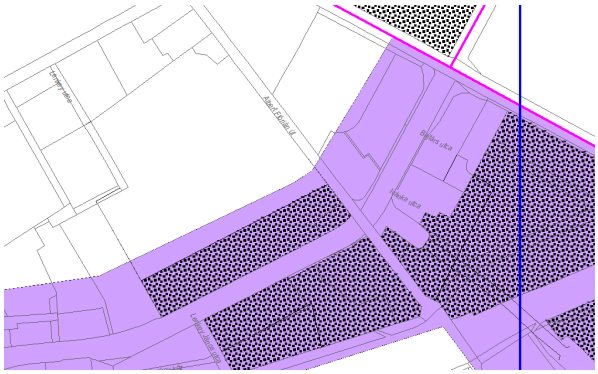
3a. Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem



8. ábra TSZT 3a. melléklet – részlet

A fejlesztésre váró terület *Nyilvántartott régészeti lelőhely területe*.

3b. Az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



9. ábra TSZT 3b. melléklet – részlet

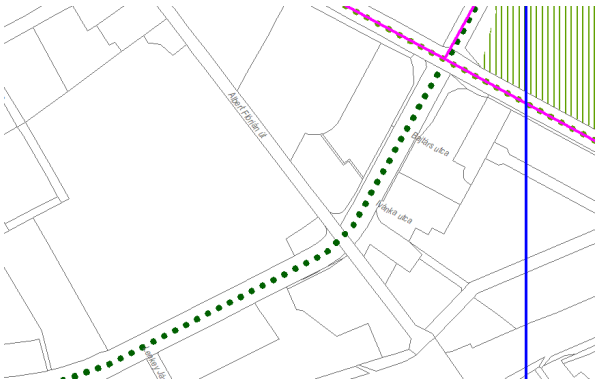
A vizsgált terület *Egyedi változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)* és *Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m* jelöléssel érintett.

A TSZT leírása szerint:

„Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek a változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zártsorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés a kerületi szabályozás során kerül meghatározásra (III. párkánymagsági kategória)” (TSZT.88. oldal)

„Magasépítmények számára igénybe vehető területek o magasház elhelyezésére kijelölt terület - ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 45 méter lehet” (TSZT.87. oldal)

4. Zöldfelület-, Táj- és Természetvédelem



10. ábra TSZT 4. melléklet – részlet

A vizsgált területet zöldfelületi, táj- illetve természetvédelmi korlátozás nem érinti.

A Népliget területe *Karakterében megőrzendő közpark, köztér* jelöléssel ellátott.

5. <u>Környezetvédelem, veszélyeztető tényezőjű területek</u>



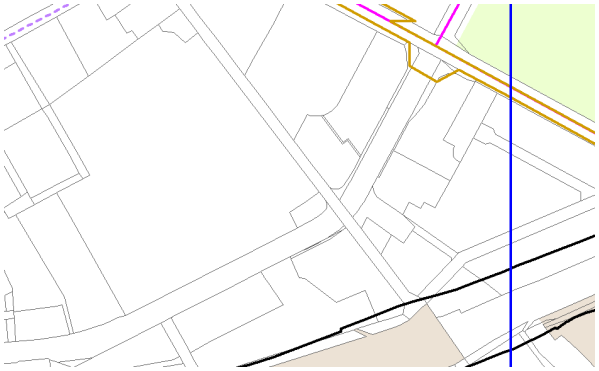
11. ábra TSZT 5. melléklet – részlet

A TSZT 5. melléklete alapján a terület Vízminőség-védelmi terület övezetével érintett.

„A Trtv.-ben megállapított vízminőség-védelmi terület övezetébe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak. -

A Trtv. rendelkezése szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.” (TSZT. 99. old)

6. <u>Védelmi korlátozási terület</u>



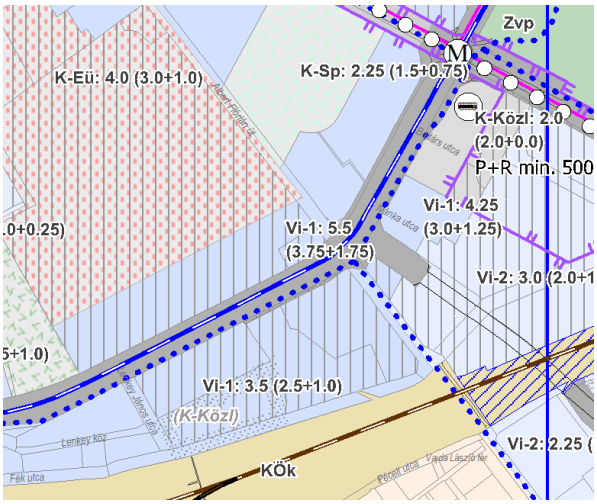
12. ábra TSZT 6. melléklet – részlet

A vizsgált tömböt közvetlenül nem érinti védelmi, korlátozási terület jelölés.

1.3.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) VIZSGÁLATA

A főváros területén a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a beépítési magasságot és a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet a 48/2017. (XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel, valamint a 13/2021.(III.4) Főv. Kgy. rendelettel módosított, a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete:

> *„II. fejezet: A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások*
> *4.§ (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”*



13. ábra FRSZ 1. melléklet – részlet

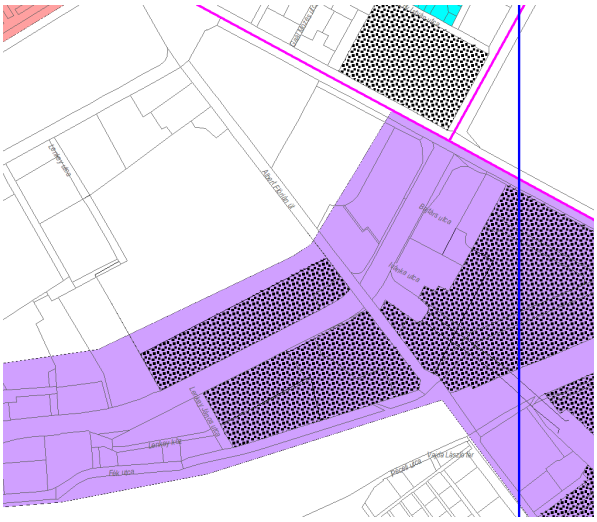
A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége

bs: beépítési sűrűség, ezen belül:

bsá: területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók

bsp: kizárólag épületen belüli parkolóhelyek számára igénybe vehető

Az FRSZ 1. melléklete alapján a ***Vi-1*** jelű, ***Vegyes intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területe*** területfelhasználási egységen belül a megengedett beépítési sűrűség 5,5 (3,75+1,75). A bsá érték tehát 3,75, míg a bsp érték 1,75.



14. ábra FRSZ 3. melléklet - részlet

Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek

Az FRSZ 3. melléklete alapján a vizsgált terület *Egyedi változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)* és *Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m* jelöléssel érintett.

1.3.3. FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVÉNEK (FTFT) VIZSGÁLATA

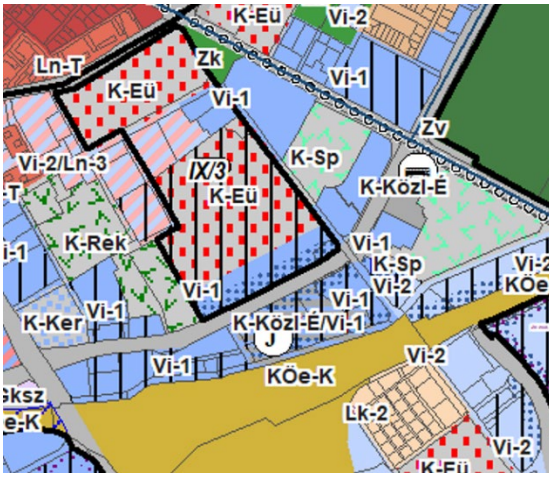
Budapest Főváros Közgyűlése a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyta a Fővárosi Településfejlesztési tervet (**FTFT**). A fővárosi FTFT a TSZT-hez hasonlóan tartalmazza a kerületi építési szabályzatok készítésekor figyelembe veendő településszerkezetet, a területfelhasználások rendszerét és a műszaki infrastruktúra hálózatokat.

1. Területfelhasználás

Az FRSZ-hez hasonlóan a tervezéssel érintett ingatlan ***Vi-1*** jelű, *Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területe* területfelhasználásba sorolt, jelen van az *új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján* jelölés és a *jelentős változással érintett terület* jelölés is.

Új elem a vastag körvonal, mely a IX/3 azonosítójú középtávú akcióterületet jelent.

A Cselekvési programból kiderül, hogy az akcióterület elsődlegesen Egészségügyi intézményhálózat fejlesztését támogató akcióterület.



15. ábra TSZT 1. melléklet - részlet

IX/3– Dél-Pesti Centrumkórház



32,5 hektár	Középtáv
5,79 ha Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területbe (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) terület	Átmeneti zóna
Egészségügyi intézményhálózat fejlesztését támogató akcióterület	

A Nagyvárad térnél található terület, melyet a Haller utca – Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút, valamint a Fehér Holló utca és Lenkey utcák határolnak. A terület jelentős részén a Dél-Pesti Centrumkórház működik. A Vágóhíd utca déli részén kerületi önkormányzati tulajdonú, lakóterületek találhatók. A terület K-Eü-be sorolt része a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló rendelet 2. mellékletének 7. pontja szerint kiemelt beruházásokkal érintett terület. Az akcióterület környezetében nem tervezett a fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztése. A közösségi közlekedést az M3 metróvonal határozza meg, amelynek Nagyvárad tér és Népliget megállói kedvező közlekedési feltételeket biztosítanak a területet beépítéséhez.

- A terület jó elhelyezkedésű, közlekedési kapcsolata megfelelően biztosított. Az új városi szövetelemet a már kialakult városrészek struktúrájához illeszkedően kell kialakítani.
- A budapesti egészségügyi hálózat fontos részét képezheti, ezért a konstruktív együttműködés fontos mind az állami, mind a fővárosi, kerületi és a beruházói oldalról egyaránt.

- A meglévő, értékes, identitásalkotó, jó állapotú épületek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, a *szükséges minimum elve (Méptv. 5. §)* alapján.
- A fejlesztés során a területen jelenlévő értékes idős faállomány védelme biztosítandó.
- Amennyiben az Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület és nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület vegyesen alkalmazható területhasználat (Vi-2/Ln-3) területen a helyi építési szabályzat alapján az építhető szintterület legalább egy harmadán lakó rendeltetés elhelyezhető, akkor legalább 30% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
- Jelentős környezetterhelést eredményez a Könyves Kálmán körút forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése.

Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Koordináció, kooperáció
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv

16. ábra IX/3– Dél-Pesti Centrumkórház akcióterület adatlapja (forrás: Fővárosi településfejlesztési terv 2026)

Az FTFT szerint:

„Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területbe (Vi-1) a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja. A területet a TÉKA-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Szintterületi átlagértéke magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani.”

„Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü) kategóriába sorolódnak azok az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű (jellemzően 3 ha-nál nagyobb) egészségügyi létesítmények, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő). Bár zöldbe ágyazottságuk kívánatos, a meglévő kórházaknál ez nem mindenhol elérhető. Nem kerültek külön kiemelésre a városközponti területbe tartozó létesítmények. (Más meghatározó elemek a K-Hon területbe soroltak a Trtv. alapján.)” (FTFT.354. oldal)

Az FTFT nevesíti a főváros területén az Egészségügyi területeit:

4-7. táblázat: K-Eü Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
IX.	Dél-Pesti Centrumkórház – Szent László Telephely	Albert Flórián út 5-7.

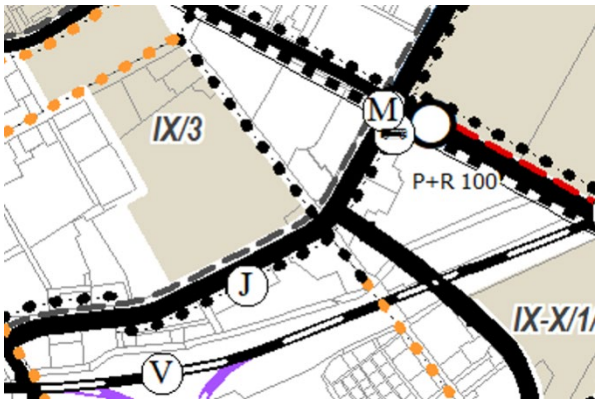
2. Táblázat FTFT 354. oldal – Egészségügyi területei

„Új lakórendeltetés kizárása környezeti terhelés alapján
A változással érintett lakó- és intézményi vegyes területeken a Fejlesztési tervlap szimbolikusan jelöli azokat a területsávokat, ahol a jelenlegi vagy várható jelentős környezeti terhelés alapján a lakórendeltetés új rendeltetésként nem kívánatos. Ez vonatkozik jellemzően a főutak és vasútvonalak menti fejlesztési területekre. A terhelés mértékétől függően helyi építési szabályzatokban kell lehatárolni az érintett területet, valamint rögzíteni a terhelés csökkentése érdekében szükséges építészeti megoldásokat.” (FTFT.381. oldal)

Jelentős változással érintett területek előírásait az FTFT 386. oldalán a 4.1.1.4 fejezeten részletezik, amelyben 10 alapelv érvényesülésének feltételét és ezek módját rögzítik.



17. ábra FTFT Fejlesztési alapelvek (Forrás: Fővárosi településfejlesztési terv)



18. ábra FTFT 2. fejlesztési tervlap – részlet

2. Közlekedési infrastruktúra

Az TSZT-hez képest jelölés kiegészítés az IX/3 elnevezési középtávú fejlesztési akcióterület kijelölés.



19. ábra FTFT 3. fejlesztési tervlap – részlet

3. Beépítési magasság

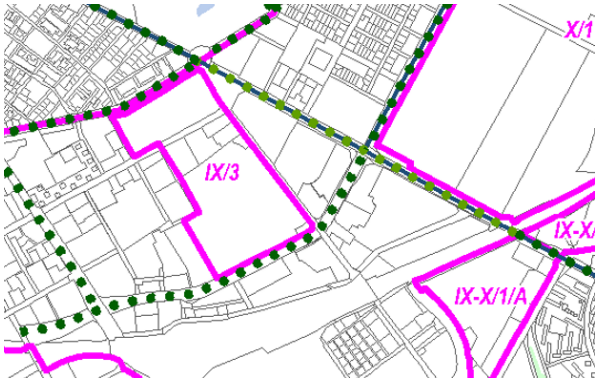
TSZT-hez hasonlóan a vizsgált terület *Egyedi jelentős változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)* és *Magasház megengedett legmagasabb pontja 45,0 m* jelöléssel érintett.



20. ábra FTFT 4. fejlesztési tervlap – részlet

4 örökségvédelem

A vizsgált területet örökségvédelmi korlátozás nem érinti.

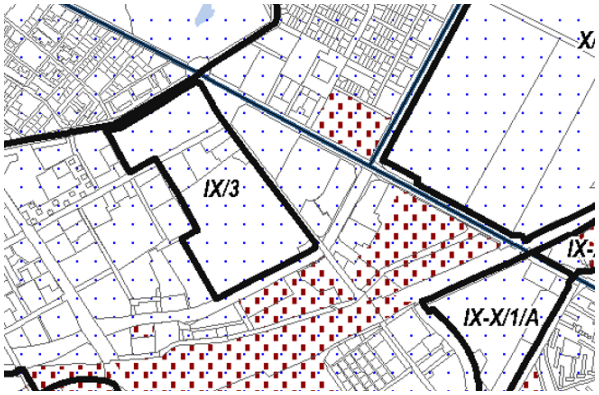


21. ábra FTFT 5. fejlesztési tervlap – részlet

5. Zöldfelület-, Táj- és Természetvédelem

A vizsgált területet zöldfelületi, táj- illetve természetvédelmi korlátozás nem érinti.
A Könyves Kálmán körút mentén meglévő megőrzendő fasor jelölés található.

7. Környezetvédelem, veszélyeztető tényezőjű területek



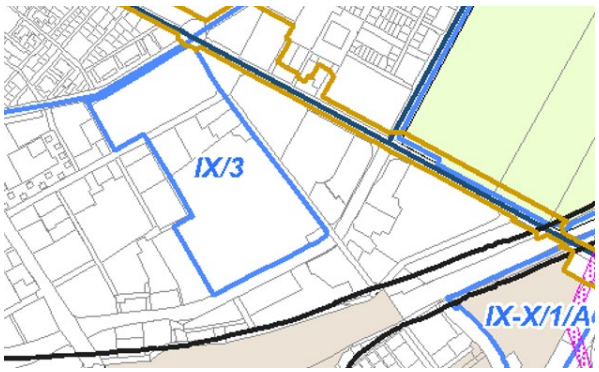
22. ábra FTFT 6. fejlesztési tervlap – részlet

A TSZT-hez hasonlóan az FTFT alapján a terület Vízminőség-védelmi terület övezetével érintett.

„A Trtv.-ben megállapított vízminőség-védelmi terület övezetébe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak. -

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések „településrendezési eszközeinek" készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó – magasabb jogszabályokat kiegészítő – egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (FTFT. 426. old)

8. Védelmi korlátozási terület



23. ábra TSZT 7. fejlesztési tervlap – részlet

A vizsgált tömböt közvetlenül nem érinti védelmi, korlátozási terület jelölés.

1.3.4. FŐVÁROSI TELEPÜLÉSTERV RENDEZÉSI TERV (BFRSZ) VIZSGÁLATA

A főváros területén az új település rendezési tervet a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelettel fogadták el, amely az előző FRSZ-hez képest tartalmazza az egyes általános használat szerinti területekhez tartozó megengedett szintterületi átlagértéket és az infrastruktúra elemeit tartalmazó tervlapsorozatot, az egyes területek legnagyobb megengedett beépítési magasságát meghatározó tervlapot, rendeletben alkalmazott Budapest zónáinak lehatárolását tartalmazó tervlapot, irányadó területbiztosítással jelölt közúti és vasúti fejlesztéseinek minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeit bemutató rajzokat, valamint a személygépjármű-elhelyezés közösségi közlekedés alapján történő normatív előírásainak differenciálását bemutató tervlapot:

> *„**2. Szintterületi átlagérték***
> *4.§ (1) A 2-31. mellékletben foglalt tervlapok az általános használat szerinti területekre vonatkozóan területi meghatározással rögzítik a szintterületi átlagértéket, amelyet a helyi építési szabályzatban megállapított építési övezetek és beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú, jelentős zöldfelületű (Kb-Rek) övezetek beépítési határértékeinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy az általános használat szerinti*

területen belül meghatározott összes építési övezet, vagy az összes beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú övezet megengedett 3 szintterülete együttesen nem haladhatja meg – a (2) bekezdésben foglaltak betartása mellett – a szintterületi átlagérték alapján számított szintterületet.

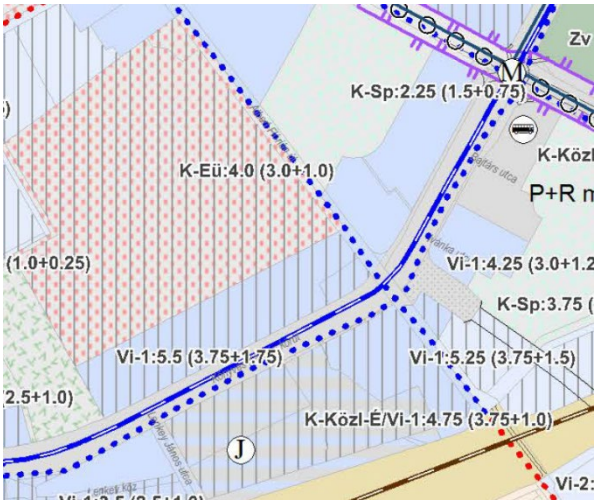
(3) A szintterületi átlagérték (a továbbiakban: szá) 2-31. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt értéke

a) az adott általános használat szerinti területen elhelyezhető rendeltetések bruttó szintterületének és az általános használat szerinti terület területének hányadosaként számított funkcionális szintterületi átlagértékből, és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási szintterületi átlagértékből

tevődik össze."

Az általános használat szerinti területekhez tartozó megengedett szintterületi átlagértéket és az infrastruktúra eleme



24. ábra FRSZ 1. melléklet – részlet

Az BFRSZ 1. melléklete alapján az ***Vi-1*** jelű, ***Vegyes intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területe*** területfelhasználási egységen belül a megengedett beépítési sűrűség 5,5 (3,75+1,75).

Nincs érdemi változtatás a terület vonatkozásában az FRSZ rendelkezéseihez képest.

Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek



25. ábra BFRSZ 32. melléklet - részlet

A vizsgált terület vonatkozásában lényegi eltérés nem tapasztalható az FRSZ rendelkezéseihez képest. A pontozott jelölés az *Egyes, jelentős változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)* és *Magasház megengedett legmagasabb pontja 45,0 m* jelöléssel érintett.

A BFRSZ 12.§ rendelkezik a területet érintő III. párkánymagassági kategória részletes leírásával.

Személygépjármű-elhelyezés közösségi közlekedés alapján történő differenciálása



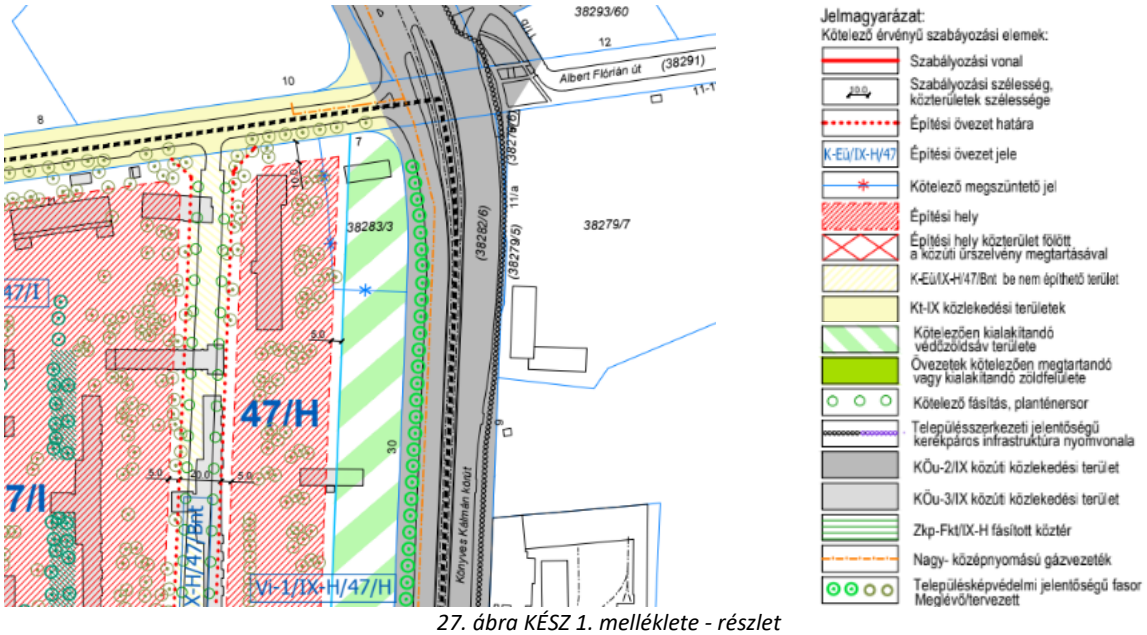
A vizsgált terület mentén elhelyezkedő 1-es villamos vonala okán *a Kiemelt jelentőségű villamos nyomvonalak* jelöléssel ellátott.

26. ábra BFRSZ 38. melléklet - részlet

1.3.5.Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) vizsgálata

A beruházással érintett ingatlanra vonatkozó helyi településrendezési és építésügyielőírásokat a „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 Szabályzatról szóló 15/2019. (VI.28.) számú önkormányzati rendelet (KÉSZ) állapítja meg.

A hatályos KÉSZ 1. melléklete alapján, a fejlesztéssel érintett 38283/3 hrsz.-ú ingatlan a TSZT-hez igazodva ***Vi-1/IX+H/47/H*** jelű, *Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület* építési övezeti besorolású.



27. ábra KÉSZ 1. melléklete - részlet

A KÉSZ 18. §-a rendelkezik az építési övezetről:

„18. § (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

*a) közintézmény; b) igazgatás; **c) iroda**; d) szálláshely-szolgáltatás; e) kollégium, diákotthon, diákszálló; f) szolgáltatás; g) vendéglátás; h) egyéb közösségi szórakoztatás; i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái; j) sportlétesítmény; k) kiskereskedelem; **l) parkolóépület**; m) egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre*

(2) A melléképítmények közül

- *a) közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt*
- *b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)*
- *c) 200 m2 vízfelület nagyságot meg nem haladó kerti vízmedence*
- *d) napkollektor, napelem*
- *e) a beépítetlen telekrész telekrész minden 500 m2-e után egy kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel*
- *f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.*

(3) Az építési övezetben nem lehet

- *a) üzemanyagtöltő állomást létesíteni*
- *b) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésre megváltoztatni.*

(4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:

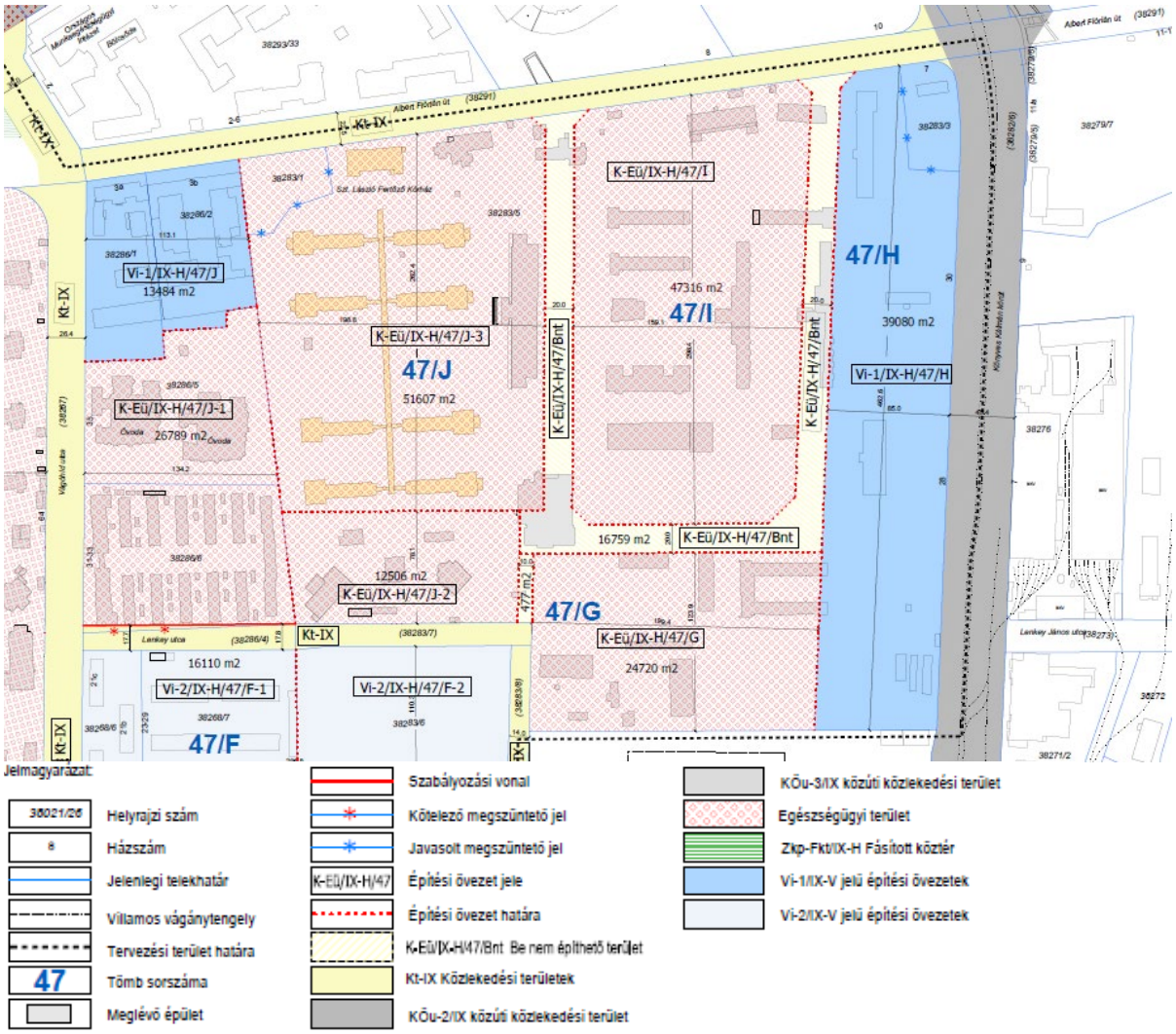
- *a) az egyes telkek beépítési módja: **szabadonálló***
- *b) az egyes telkek legkisebb területe: minimum 19.000 m2*
- *c) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke (földszint/emeleti szint): maximum 55/50%*
- *d) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke terepszint alatt: maximum 55%*
- *e) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: minimum 35%*
- *f) új épületek létesítése esetén az épületek általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3.75 m2/telek m2 szerinti értéket*
- *g) új épületek létesítése esetén az épületek parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 1.75 m2/telek m2 szerinti értéket*
- *h) az egyes telkeken a maximális épületmagasság nem haladhatja meg a 45.0 métert*
- *i) az oldalkert oldalkert minimális mérete: a Szabályozási Terven jelölt vagy 22.5 méter*

*(5) A **Vi-1/IX-H/47/H** jelű területegységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:*

- *a) Az építési övezet beépítésének feltétele a tervezési területen belül be nem építhető **K-kt jelű területek útként** (közterületi jelleggel) történő kialakítása és azok út és közmű infrastruktúrájának **teljes körű kiépítése***
- *b) Az építési övezetben a Könyves Kálmán körút mentén **30 méter széles védőzöldsávot kell kialakítani és fenntartani**.*
- *c) Az építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt helyeken zöldfelület alakítandó ki három szintes növényzettel.*

d) Az építési övezetben az ***épületek legmagasabb pontja nem haladhatja meg*** *a jelen rendeletben* ***az övezeti előírásokban meghatározott maximális épületmagasság értékét****.”*

A Szabályozási terv Védelmi és korlátozási elemek tervlapja (34. tervlap) az ingatlanon Országos-, Fővárosi-, illetve *Kerületi védettségű épület*et nem jelöl. A fejlesztéssel érintett ingatlanon *Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezet*e halad.



28. ábra KÉSZ 2. melléklete (Szabályozási terv övezeti jelölések) - részlet

Az építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a KÉSZ 3. melléklete tartalmazza a következők szerint:

Övezet jele FRSZ jelölése/IX-területegység jelölése/tömbszám	**beépítési mód***	**max. beépítési mérték %** (földsz./em. szint)	**min. zöldfelület** %	**min. telekméret** m2
	maximális szintterületi mutató (szmá)	**maximális parkoló szintterületi mutató** (szmp)	maximális **terepszint alatti beépítés mértéke** %	maximális **épületmagasság, homlokzatmagasság** m
Vi-1/IX-H/47/H	SZ	55/50	35	19.000
	3.75	1.75	55	45.0

3. táblázat KÉSZ 3. melléklete - építési paraméterek

Az övezeti paraméterek alapján, az építési övezetben a beépítési mód szabadonálló, az általános- 3,75 és a parkolási szintterületi mutató 1,75, minimum kialakítandó zöldfelület 35%. A telken létesítendő építmények maximális épület- és homlokzatmagassági értéke (az FRSZ-hez igazodva) 45 m.

A KÉSZ alapján, az érintett ingatlanra vonatkozó és a tervezett fejlesztés szempontjából figyelembe veendő rendelkezések a 2. fejezetben – Beépítési terv - kerülnek részletesen bemutatásra és elemzésre.

1.3.6.Ferencváros Településfejlesztési tervének vizsgálata

Jövőkép

A Kerület jövőképe alapján a fejlesztési terület „Kerületi katalizátor” tengely mentén helyezkedik el.



A hosszútávú stratégiai célkitűzések területi lehatárolásában a tervezési terület a munkahelyek fejlesztési célterületében helyezkedik el. A középtávú területi célok meghatározásakor a tervezési terület „**Központrendszer és kaputérségek”** lehatárolásban szerepel, melynek fő célkitűzései közé tartozik a „*központrendszer elemeinek minőségi és funkcionális fejlesztése, imázs javítása*”

Cselekvési program

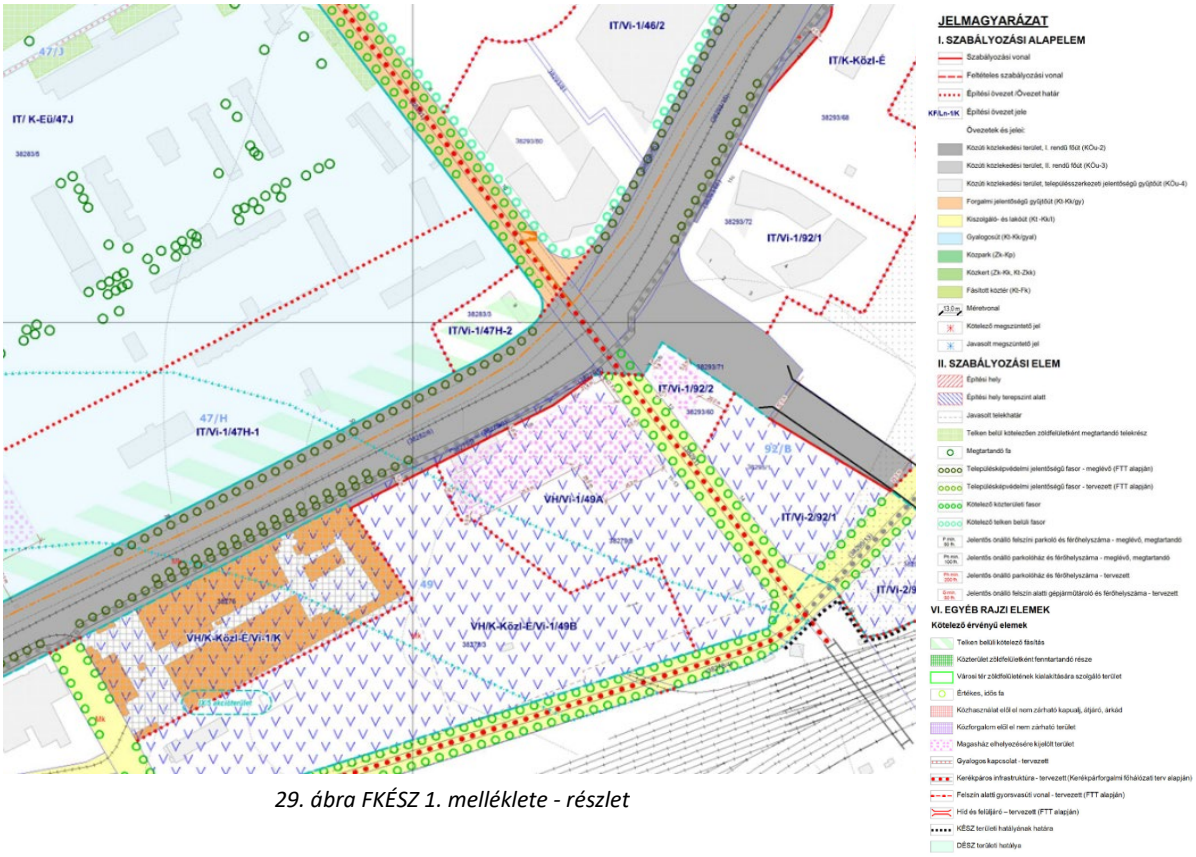
A Ferencvárosi településfejlesztési terv az FTFT-ben meghatározott IX/3 jelű középtávú fejlesztési területet azonos elnevezéssel IX/3 jelű akcióterületként kezeli, és helyi szinten kiegészíti azt IX/4 és IX/5 jelű akcióterülettel.

Az FTFT a 107. oldalán foglalkozik a XI/3 jelű akcióterület részletes fejlesztési elképzeléseivel.

1.3.7.Ferencváros Településrendezési tervének vizsgálata

A tervezési területre vonatkozó hatályos, hely településrendezési előírások a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre kerületi építési szabályzatáról szóló 20/2026. (VII.16) önkormányzati rendeletben kerültek megfogalmazásra, jelen dokumentáció a könnyebb azonosítás érdekében a továbbiakban FKÉSZ névvel hivatkozik rá. Az FKÉSZ 2026. augusztus 15-én lépett hatályba.

Az FKÉSZ 1. melléklete alapján, a fejlesztéssel érintett 38283/3 hrsz.-ú ingatlan ***IT/Vi-1/47H-2*** jelű, *Intézmények területe* építési övezeti besorolású.



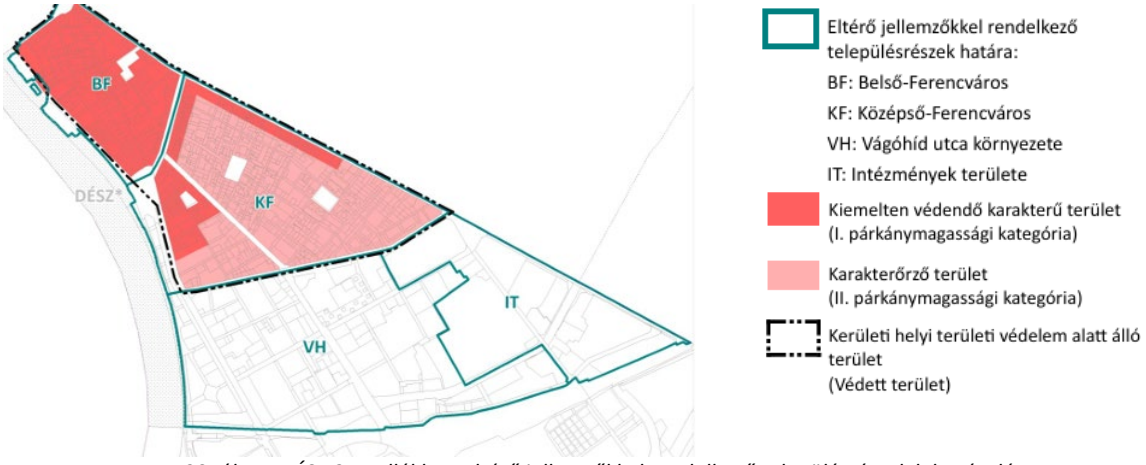
29. ábra FKÉSZ 1. melléklete - részlet

Az FKÉSZ 54. §-a rendelkezik az építési övezetről:

> *„**54. §** (1) Melléképítmények közül a) hulladéktartály-tároló, b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, d) közmű-becsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín felett nem helyezhető el. (2) Mélygarázs létesítése esetén a födém 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.”*

Az FKÉSZ továbbiakban konkrét építési övezetek speciális előírásait taglalja. A tervezési területet érintő „***IT/Vi-1/47H-2”*** jelű építési övezetre kiegészítő rendelkezés nincs.

A Szabályozási terv Védelmi és korlátozási elemek tervlapja (34. tervlap) az ingatlanon Országos-, Fővárosi-, illetve *Kerületi védettségű épület*et nem jelöl. A fejlesztéssel érintett ingatlanon *Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezet*e halad.



30. ábra FKÉSZ 2. melléklete Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek lehatárolása

Építési övezetek, övezetek területén létesíthető és tiltott rendeltetések

Az FKÉSZ 3. melléklete táblázatos formában rögzíti az egyes építési övezetek, övezetek területén létesíthető rendeltetéseket:

Jelmagyarázat: + a rendeltetés megengedett
– a rendeltetés tiltott
M kizárólag a főrendeltetést kiegészítő mellékrendeltetésként megengedett
K a kialakult állapotnak megfelelő darabszámú önálló rendeltetési egységként megengedett

Ép. öv. Jele	Lakó	Keresk edelem	Vendéglátó	Oktatás	Kulturális	Igazgatás, **iroda**	Szállás	Sport	Nem üzemi kutatás
IT/Vi-1/47H-2	–	+	+	+	+	+	+	+	+

4. táblázat FKÉSZ 3. melléklete - Tiltott rendeltetések

Építési övezetek építési paraméterei

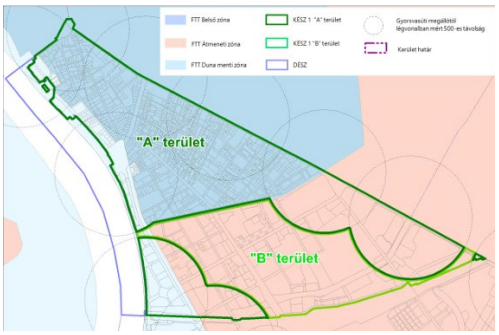
Az építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket az FKÉSZ 4. melléklet 1.4. táblázata tartalmazza a következők szerint:

Építési övezet, övezet jele	**Telek kialakítható legkisebb területe (m2)**	**Beépítési mód**	**Terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)**	**Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)**	**Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)**
IT/Vi-1/47H-2	K	SZ	55(fsz)/50	55	35	27	3,75	1,75

5. táblázat FKÉSZ 4. melléklete - építési paraméterek

Gépjármű várakozóhelyek kialakításának kötelezettsége

Az FKÉSZ a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhely elhelyezési lehetőség megállapításához területileg differenciálja Ferencváros belső és középső részét „A” és „B” területre.



6. táblázat FKÉSZ 5. melléklet - kivonat

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani,

11. pont: iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett … m2 nettó alapterülete után

„A” terület: 40m^2 **„B” terület: 27m^2**

A Fővárosi településterv a Népliget metró megállóhoz kapcsolódóan min. 100 P+R parkolót jelöl, amelyből a IX. kerületben az Üllői úti felüljáró alatt 25 várakozóhely található.

Összegzés

A KÉSZ-hez képest az FKÉSZ az építménymagasság meghatározása tekintetében eltérő szabályozást alkalmaz. A KÉSZ az építmény, illetve homlokzat legmagasabb pontját 45 méterben maximálta, addig az FKÉSZ (a TÉKA és BFRSZ előírásaihoz igazodva más korlátozó módszert alkalmazva) 27 méteres párkánymagassági határértéket állapít meg.

Az FKÉSZ rendelkezése építészeti szempontból szigorúbb korlátozást jelent, ugyanakkor nem határozza meg az építmény megengedett legnagyobb magasságát, továbbá a szabályozási tervlap a tervezési területet nem jelöli magasház elhelyezésére kijelölt területként.

1.4. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

1.4.1. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezési terület Budapest jelentős közlekedési infrastruktúra-hálózata mentén helyezkedik el. Az Üllői út, valamint az M5 autópálya bevezető szakaszát kiszolgáló Gyáli út a főváros külső térségei, illetve a vidéki irányok felől érkezők számára egyfajta **városkapu-térségként funkcionál**. Ezen útvonalak mentén érkezve ezen a ponton válik érzékelhetővé Budapest intenzív, nagyvárosi településszövete.

Hasonló kapuszerep figyelhető meg a Hungária körgyűrű mentén több jelentős sugárirányú út becsatlakozásánál, azonban a dél-pesti régió ezen szakasza kiemelkedik volumene és városszerkezeti súlya miatt.

A kaputérség karakterét elsősorban a környezetben megjelenő reprezentatív, kortárs épületek alakítják. A tervezési terület közvetlen környezetében található többek között az MVM Dome, a Magyar Telekom székházaként működő Telekom Campus, a Groupama Aréna, valamint a Liberty Irodaház épületegyüttese. Ezek az épületek egységesen magas építészeti minőséget képviselnek, jelentős tömegformálással és városképi hangsúllyal rendelkeznek, ezáltal erősítve a térség reprezentatív, városkapu jellegét.



1. fotó Groupama aréna



2. fotó Népliget irodaház



3. fotó Telekom székház



4. fotó Liberty irodaház



5. fotó Ferenc Áramátalakító



6. fotó Gyáli út melletti felszíni parkoló



7. fotó Dél-pesti Centrumkorház fejlesztési terület



8. fotó Tervezési telek utcaképe

A környezet további sajátossága, hogy jelentős fejlesztési tartalékterületekkel rendelkezik. A térség egyik legfontosabb ilyen eleme a Dél-pesti Centrumkórház kiterjedt intézményi területe, amely hosszú idő óta folyamatosan fejlesztési területként jelenik meg a fővárosi és állami fejlesztési elképzelésekben. A nagy összefüggő telekstruktúra, az állami tulajdon, valamint az egészségügyi funkció jelenléte hosszú távon is jelentős átalakulási potenciált biztosít a terület számára.

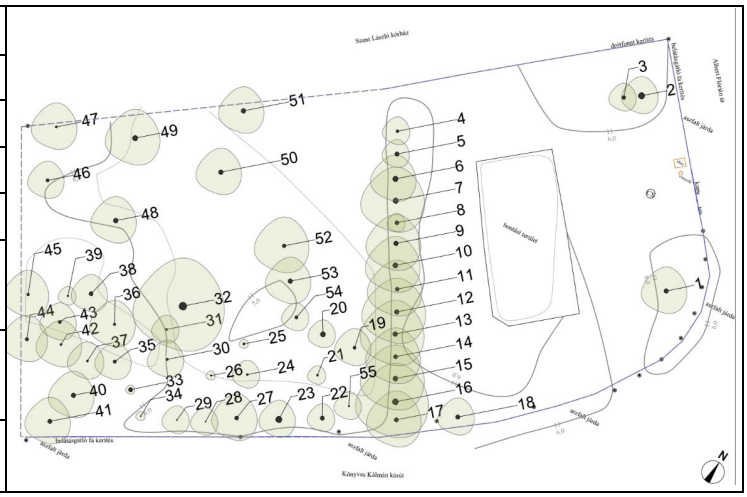
Szintén jelentős tartalékterületként értelmezhető a Ferencvárosi pályaudvar és annak környezete, amely klasszikus barnamezős területként jelenik meg a városszövetben. A vasúti és logisztikai funkciókhoz kapcsolódó, részben alulhasznosított területek a jövőben intenzívebb városi hasznosításra alkalmas fejlesztési zónát képezhetnek, különösen a Duna irányába nyitó városszerkezeti kapcsolatok mentén, egészen a Lurdy Ház térségéig.

A telek területén egy darab földszintes épület található, mely bontásra javasolt.

Összességében megállapítható, hogy a vizsgált **kaputérség építészeti karakterét** a nagy léptékű, reprezentatív megjelenésű, **korszerű iroda- és intézményi épületek határozzák meg**. Az elmúlt évek fejlesztései egységes városképi irányt rajzolnak ki, amelyben a magas építészeti minőséget képviselő, modern megjelenésű épületek dominálnak.

1.4.2. A KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

Az új funkció megvalósítása a területen meglévő zöldfelületi elemek, elsősorban a faállomány jelentős átalakulásával jár. A telken jelenleg összesen 55 fa található, amelyek közül 36 egyed inváziós fajnak minősül. A faállomány vizsgálata alapján mindösszesen 8 faegyed került megmaradóként kijelölésre, ugyanakkor ezek közül kizárólag egy kislevelű hárs (Tilia cordata) tekinthető megfelelő állapotúnak, míg a további megőrzésre kijelölt fák esetében faápolási beavatkozások szükségesek. A KVO/266-11/2026 iktatószámú, jegyzői határozat alapján az 55 faegyedből 47 esetében a fakivágási engedély kiadásra került.

Tilia cordata	1 db		
Celtis occ.	10 db	inváziós faj	
Ailanthus alt.	1 db	inváziós faj	
Populus alba	1 db		
Populus x can.	1 db		
Styphnolobium japonicum	15 db		
Robinia pseudoacacia	25 db	inváziós faj	
Morus alba	1 db		

A zöldfelület-pótlás és a telepítések kialakítása során figyelembe kell venni a fővárosi fejlesztési tervben szereplő, a területet érintő egységes fasor kialakítására vonatkozó jelölést. Ennek megfelelően a beruházás a növényállomány pótlását és az új telepítéseket a hosszú távú városszerkezeti és településképi célokkal összhangban tervezi megvalósítani.

1.4.3. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

A Könyves Kálmán körút – M5 bevezető szakasz – Albert Flórián út csomópont jelenleg – az M0 keleti szektor átadása után is – kapacitáshatáron üzemel. A korábban nagymértékben torlódó, a Könyves Kálmán körútról az Albert Flórián út felé balra nagyívben kanyarodó irány terhelése az M0 keleti szektor átadása után csökkent. Az M5 felől érkező irányok jellemzően hétköznap reggeli időszakban torlódnak.

A Könyves Kálmán körút – Üllői út csomópontban a balra nagyíves irányok esetenként visszatorlódnak. A csomópont mérete és a közlekedési morál alacsony színvonala miatt mind a villamosközlekedésben, mind a Könyves Kálmán körút forgalom lebonyolódásában jelentős fennakadást okoznak az Üllői útról a Lágymányosi híd felé balra nagyívben kanyarodó, a csomópontban „beragadó" járművek. Az érintett csomópontok csúcsórai forgalomáramlásai a 2.4/a, 2.4/b ábrákon láthatók.

Jelenlegi forgalmi adatok
Könyves Kálmán körút: 2500-3000
Albert Flórián út/ M5 bevezető: 1200-2000
Üllői út: 3000-3500

Parkolás: A vizsgált területet határoló főutakon (Üllői út, Könyves Kálmán körút) a megállás, parkolás tiltott.

2. BEÉPÍTÉSI TERV

A fejlesztési elképzelés keretében egy földszint +8 szintes irodaépület és az ahhoz kapcsolódó kétszintes mélygarázs kialakítása tervezett. A földszinten kereskedelmi funkció kap helyet, amely eltérő, kevesebb gépjármű elhelyezési igénnyel rendelkezik az iroda funkciótól. Az irodaépület léptékében és funkciójában illeszkedik a környezetben már megjelent intenzív iroda- és szolgáltató fejlesztésekhez, erősítve a terület városkapu térségének karakterét.

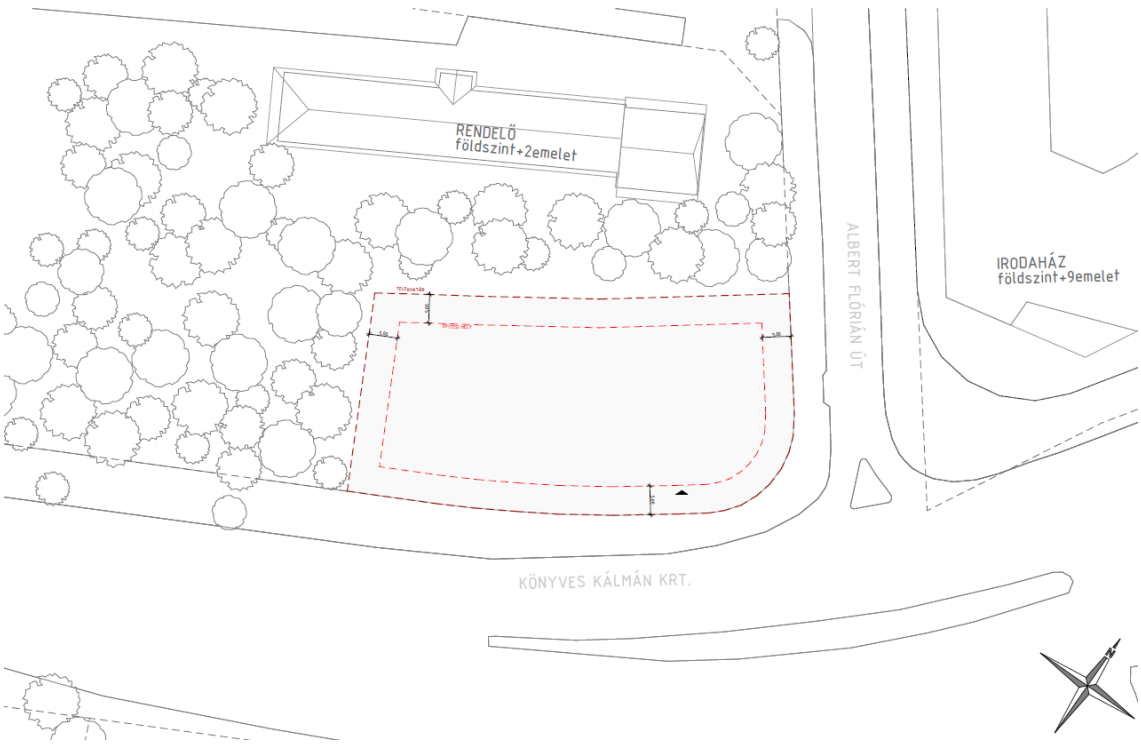
A beépítési koncepció fő eleme a földszinti és első emeleti szintek visszahúzott kialakítása annak érdekében, hogy közhasználatú területátadásként az épület előtti gyalogos közlekedési területet bővítse. A tervezett sétány az Üllői úti aluljárótól kiinduló, a Telekom és a Liberty irodaházak előtti promenád térsor folytatását képezi a Duna-part, Millenniumi Városközpont irányába, ezáltal egy nagyobb léptékű városszerkezeti gyalogos kapcsolat hiányzó elemét teremti meg. A telek nyitott, elkerítés nélküli kialakítása tovább növeli a terület átjárhatóságát és közhasználati értékét.

A Promenád mentén, valamint a telek környezetében a kivágott faállomány pótlása minőségi, gondosan kiválasztott faegyedekből kialakított fasorok telepítésével történne, hozzájárulva a terület zöldfelületi és városképi minőségének javításához.

A tervezési terület az új FKÉSZ szerint önálló övezeti besorolást kapott, így új övezet beiktatása nem szükséges, meglévő övezet módosítása pedig nem érint más telkeket. Az övezet módosítása számos építési paramétert érint.

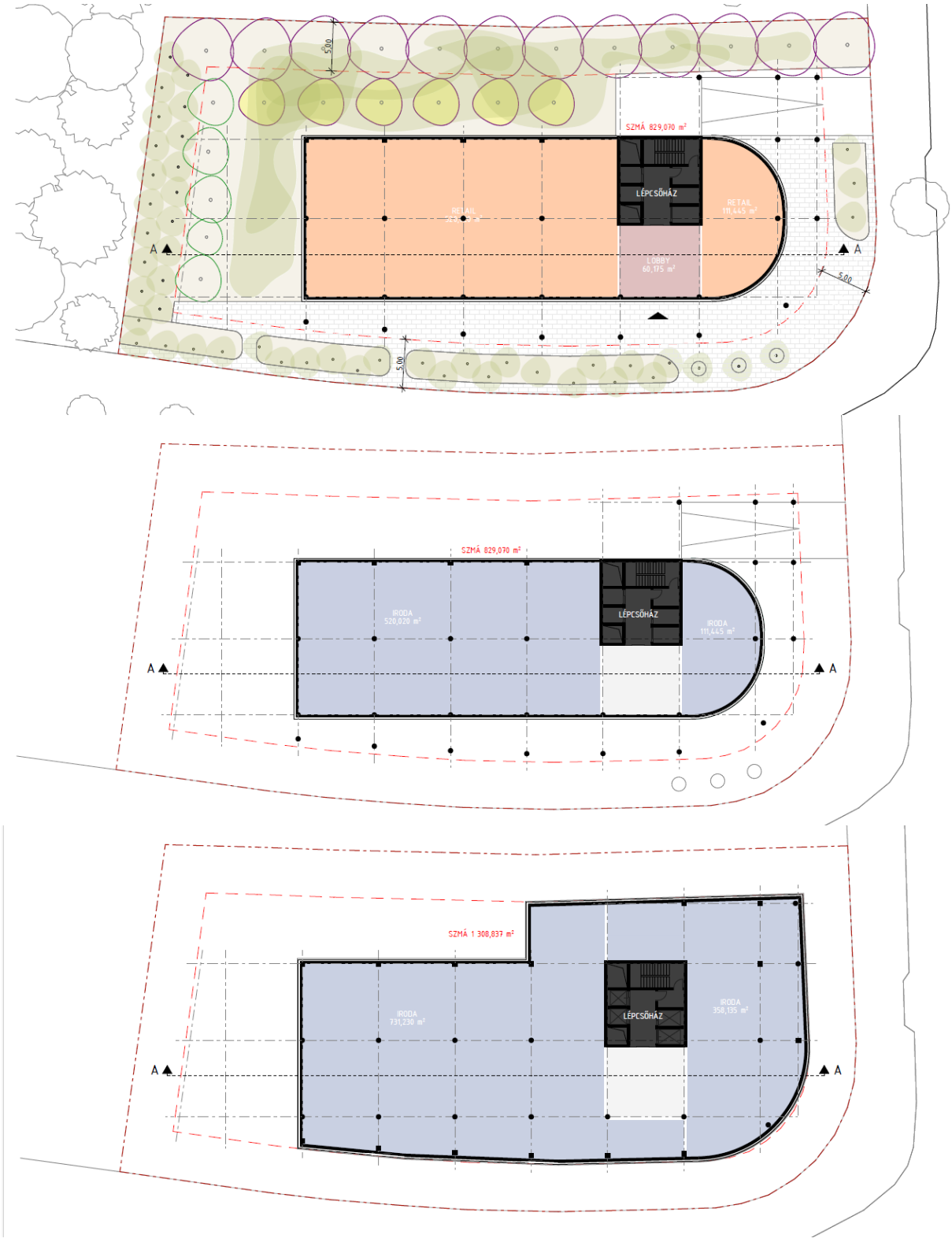
2.1. A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA - BEÉPÍTÉSI TERV BEMUTATÁSA

A tervezett F+8 szintes irodaépület párkánymagassága legfeljebb 30 méterben kerülne meghatározásra. Az irodaépület léptékében és funkciójában illeszkedik a környezetben már megjelent intenzív iroda- és szolgáltató fejlesztésekhez, erősítve a terület városkapu térségének karakterét.



31. ábra Beépítési terv – Helyszínrajz (Forrás: Aspectus Architect)

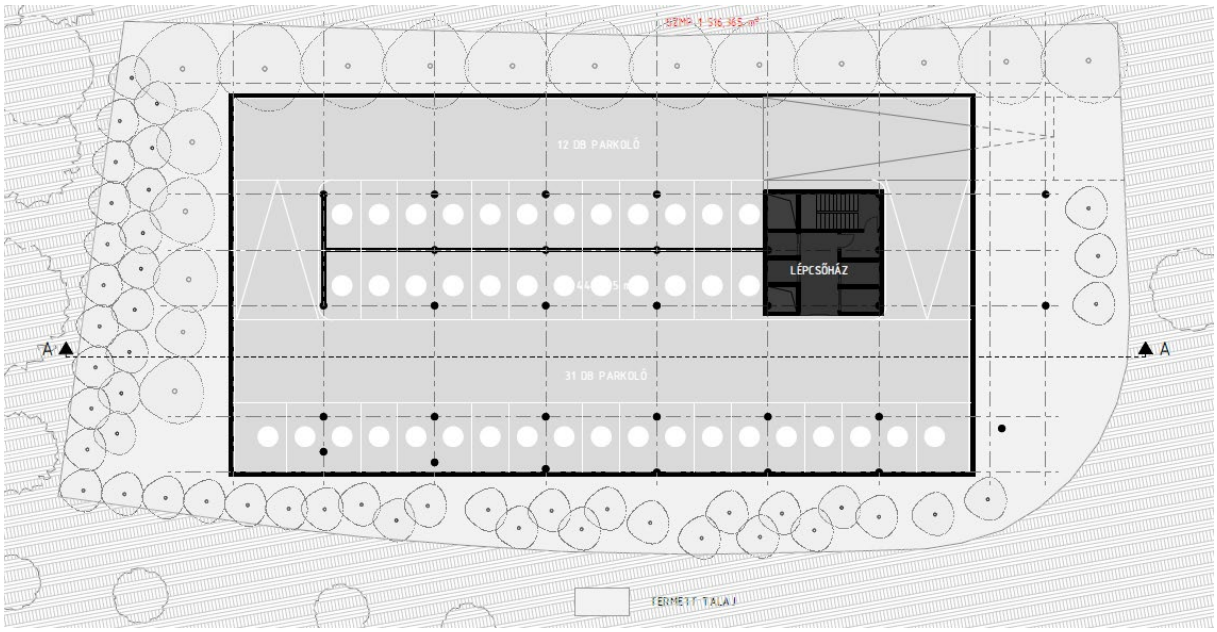
Az épület kialakítása korszerű, magas építészeti minőséget képviselő megoldások alkalmazásával történik, igazodva a környezetben található modern irodaépületek megjelenéséhez és a jelen kor városépítészeti elvárásaihoz.



32. ábra Beépítési terv - Földszínt (narancssárga) Első emeleti és Általános (kék) szinti alaprajz (Forrás: Aspectus Architect)

A beépítési koncepció kiemelt eleme a gyalogos kapcsolatok és a közhasználatú terek erősítése. Az épület földszinti és első emeleti szintje a beépítési kontúrhoz képest visszaléptetett kialakítást kap. Ez lehetővé teszi a területen áthaladó Promenád térbeli folytatását, amely a Liberty és a Telekom irodaépület mentén vezet tovább. Ennek eredményeként egyes szakaszokon akár 12 méter szélességű gyalogosfelület jöhetne létre, amely közvetlen gyalogos kapcsolatot biztosítana az M3 metróvonal irányába.

A fejlesztés keretében kialakítandó sétány ennek a tengelynek a tovább vezetését biztosítaná a Duna-part, illetve a Millenniumi Városközpont irányába, erősítve a térség belső átjárhatóságát és gyalogos kapcsolatrendszerét. A javasolt kialakítás így nem csupán a fejlesztési terület működését szolgálja, hanem a szerkezeti jelentőségű kapcsolatok javításához és a városkapu térségének hosszú távú, egységes közterületi hálózatának kialakulásához is hozzájárul.

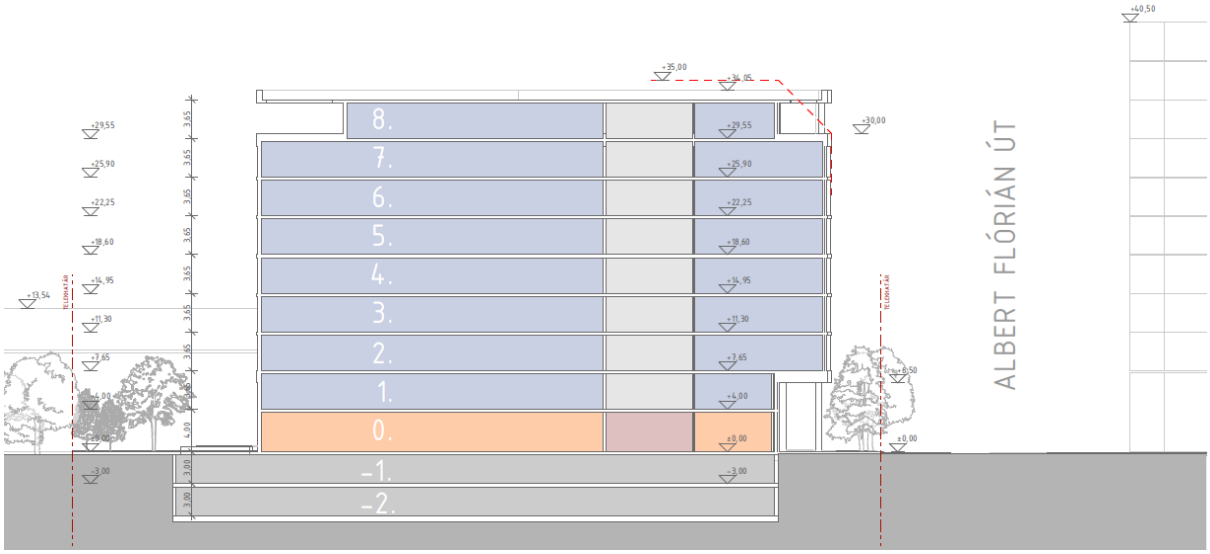


33. ábra Beépítési terv - mélygarázs szinti alaprajz (Forrás: Aspectus Architect)

Az épület parkolási igényeinek biztosítása a terepszint alatt kialakított kétszintes mélygarázsban történik, a TÉKA vonatkozó előírásainak megfelelően. A mélygarázsban összesen 88 db gépjármű elhelyezése biztosított.

A gépjárművel történő megközelítés és a mélygarázs feltárása az Albert Flórián út irányából valósul meg.

A létesítendő irodaépület párkánymagassága 30,0 méterben kerül meghatározásra, igazodva a Fővárosi Településterv (FTT) vonatkozó területen megengedett beépítési előírásaihoz.



34. ábra Beépítési terv – Metszet (Forrás: Aspectus Architect)

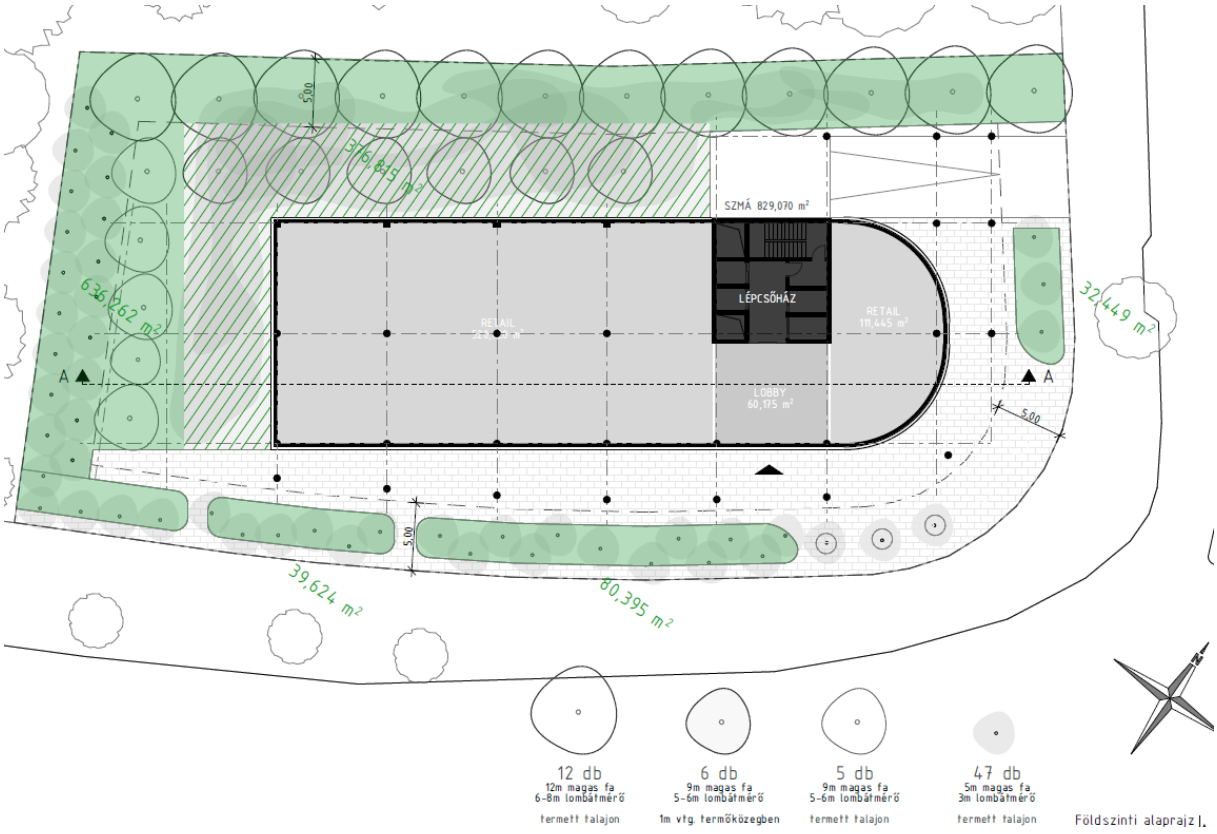
A beruházás megvalósítása a meglévő növényállomány átalakításával jár együtt. A területen található faállomány jelentős része inváziós, vagy kedvezőtlen állapotú egyedekből áll, amelyekre vonatkozóan fakivágási engedély került kiadásra.



35. ábra Beépítési terv – tömegvázlat (Forrás: Aspectus Architect)

A fejlesztési koncepció a zöldfelületi rendszer minőségi megújítását célozza. A meglévő növényállomány pótlása magasabb városi zöldfelületi és településképi értéket képviselő fafajok telepítésével történik.

A promenád, illetve az oldalsó telekhatárok mentén egységes fasor kialakítása tervezett, illeszkedve a fővárosi tervhez, amely hozzájárul a rendezett utcakép, az árnyékolt gyalogosfelületek és az élhetőbb városi környezet kialakításához.



36. ábra Beépítési terv – faültetés és zöldfelület (Forrás: Aspectus Architect)

Forgalmi terhelés

A tervezett létesítmény területére az irodai dolgozók közlekedése és a kereskedelmi funkció működtetése által történik ki- és behajtás, valamint ezen funkciókból származik a környező úthálózatra terhelődő többlet forgalom.

A tervezett irodák forgalma várhatóan a reggeli órákban 7.00 – 9.00 óra között, délután pedig 16.00 – 18.00 óra között jelentkezik, míg a kereskedelmi funkció az üzletek nyitvatartási idejében kiegyenlített módon jelentkezik, mértéke nem jelentős.

Az épületben elhelyezésre kerülő gépjármű parkolóhelyek közül 88 db parkolóhely az irodai funkcióhoz köthető. Ezen gépjárművek megjelenése az úthálózaton a reggeli csúcsórákban várhatóan 40 jármű/óra többletterhelést okoz az Albert Flórián úton, valamint az ide vezető úthálózaton, elsősorban a Vágóhíd utcán. Amennyiben a jelentkező többletforgalom a környező utcákon a forgalom feltorlódását okozza, javasolt a Vágóhíd utca – Albert Flórián út csomópontjában lévő jelzőlámpa programjának, esetleg az Üllői út – Nagyvárad tér csomópontjában lévő jelzőlámpa programjának módosítása.

A délutáni többletterhelés a jelenleg is, ennél nagyságrenddel nagyobb forgalmú Könyves Kálmán körútra terelődik, ennek forgalmi terheltségén jelentősebb változást várhatóan nem okoz.

Beépítési paraméterek

A KÉSZ 1., 2. és 3. mellékletei, valamint az FKÉSZ 4. melléklete alapján meghatározott övezeti paramétereket és a tervezett állapot szerinti értékeket az alábbi táblázat részletezi:

Albert Flórián út 9. (38283/3 hrsz)	*KÉSZ övezeti paraméter*	*FKÉSZ övezeti paraméter*	*Beépítési terv szerinti érték*	*Megfelel*
Telek területe (min. m²)	-	*K*	*K*	✔
Beépítési mód	**SZ**	**SZ**	**Z**	**X**
Beépítés mértéke TF (max. %)	*55%*	*55%*	*48% (1308,837 m²)*	✔
Beépítés mértéke TA (max. %)	*50%*	*55%*	*55% (1516,365 m²)*	✔
Zöldfelület mértéke (min. %)	*35%*	*35%*	*37% (1012,6 m²)*	✔
Általános szintterületi mutató (max. m²/m²)	*3,75*	*3,75*	*3,69 (10203,65 m²)*	✔
Parkolási szintterületi mutató (max. m²/m²)	*1,75*	*1,75*	*1,1 (3032,73 m²)*	✔
Épületmagasság (max. méter)	*45,0*	-	*nem alkalmazható*	-
Párkánymagasság (max. méter)	-	**27,0**	**30,0**	**X**
Épület legmagasabb pontja (méter)	-	**27+7 (34)**	**35,0**	**X**
Létesíthető rendeltetések	*	*	*Iroda, parkolóház, kereskedelmi, szolgáltató*	✔

**Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató; Vendéglátó; Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; Kulturális, közösségi szórakoztató; Igazgatási, iroda; Szállás jellegű; Sport; Nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés; Parkolóház;*

Az övezeti paraméterek tekintetében a fenti összegzés szerint több esetben szükséges azt módosítani.

Továbbiakban a paraméterek részletes indoklását az egyszerűség és átláthatóság érdekében az új, még nem hatályban lévő FKÉSZ rendelkezéseire vonatkozóan tesszük.

Elhelyezhető rendeltetések

Az FKÉSZ 3. mellékletében rögzítettek alapján az építési övezetben elhelyezhető iroda, parkolóház és a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is.

Beépítési mód

A telek jelenlegi övezeti előírásai szerinti szabadonálló beépítési mód alkalmazása a telek adottságaira, különösen annak keskeny szélességére tekintettel nem teszi lehetővé gazdaságosan és funkcionálisan megfelelő épülettömeg elhelyezését. A szabadonálló beépítési módhoz kapcsolódó oldalkerti követelmények a beépíthetőséget jelentősen korlátozzák, ezáltal az ingatlan ésszerű hasznosítása csak korlátozottan biztosítható.

Előírás	Eltérés ismertetése	
***FKÉSZ 11. §** Beépítés* *(7) Az egyes építési övezetekben és övezetekben megengedett beépítési határértékeket a 4. melléklet tartalmazza.*	A fentiekre tekintettel a tervezett fejlesztés esetében indokolt a **zártsorú beépítési mód (Z)** alkalmazása, amely az építési hely tekintetében kedvezőbb feltételeket biztosít.	X
FKÉSZ** 4. melléklet 1.4. táblázat:* *Az **IT/Vi-1/47H-2** ép. övezet beépítési módja: **SZ		

Építési hely

Az építési hely kijelölése során indokolt az egységes, 5,0–5,0 méteres épülethézag alkalmazása, amely összhangban áll a zártsorú beépítési móddal, és megfelel a vonatkozó magasabb szintű jogszabályi előírásoknak. A választott beépítési forma egyúttal kellő rugalmasságot biztosít a környező fejlesztési területek jövőbeni beépítése számára, mivel nem írja elő az új épületek meglévő tűzfalakhoz történő kötelező csatlakozását.

Párkánymagasság

A párkánymagasság meghatározása során a beruházási koncepció illeszkedni kíván az FTT vonatkozó rendelkezéseihez, amelyek a területen legfeljebb 45,0 méteres párkánymagasságú épület elhelyezését is lehetővé teszik.

A tervezett 30 méteres párkánymagasság a környezet területhasználati és városképi adottságaihoz igazodva kerül kialakításra, figyelemmel a településszerkezeti összefüggésekre, valamint a terület intenzív városias karakterére.

Előírás	Eltérés ismertetése	
FKÉSZ** 4. melléklet 1.4. táblázat: **IT/Vi-1/47H-2** ép. övezet* *Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): **27 m	A tervezett 30 méteres épületmagasság érték az FTT előírásainak megfelel, azonban helyi szinten korlátozható az FKÉSZ-ben. ***Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke: 30 m*** ***módosítás szükséges***	X
***FKÉSZ 12. § (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.* ***(7)** A megengedett legnagyobb párkánymagassággal meghatározott párkányvonal felett legfeljebb egy épületszint létesíthető.*	Az építési koncepció megfelel a rendelkezéseknek, amennyiben a fenti módosítás megtörténik.	✔

Beépítési mérték

A tervezett beruházás keretében terepszint alatt 1516,365 m^2 (55%), terepszint felett 1308,837 m^2 (48%) bruttó alapterületen felhasználásával valósul meg, amely értékek megfelelnek a FKÉSZ szerinti határértékeknek.

Szintterületi mutató

A beruházás soroán 10203,65 m^2 (3,69 m^2/ m^2) funkcionális, illetve 3032,73 m^2 (1,1, m^2/ m^2) parkolási szintterület létesítése tervezett, amely értékek megfelelnek a FKÉSZ szerinti határértékeknek.

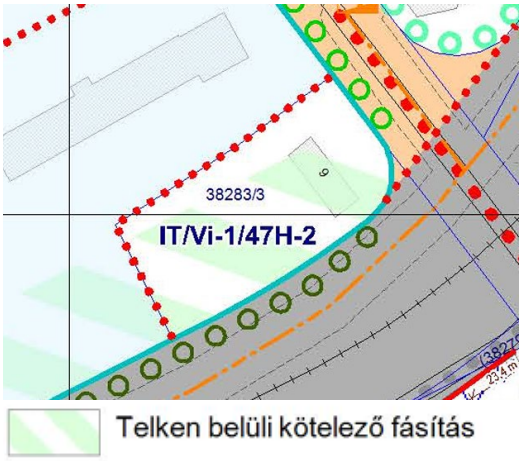
Zöldfelületi arány

A beruházás keretében 1012,6 m^2 (37%) zöldfelület kerül kialakításra, amely érték megfelel a FKÉSZ szerinti határértéknek.

Egyéb releváns előírások az FKÉSZ-ben

I. Az FKÉSZ Szabályozási terv mellékletében a telek teljes egésze érintett a *„telken belüli kötelező fásítás”* jelöléssel.

Az ábrázolt szabályozási elem kizárja a telek beépítését.



II. Az FKÉSZ az értelmező rendelkezések és a *„17. közterületek alakítására és közhasználatra megnyitott területekre vonatkozó előírások”* fejezetében részletezi a közhasználatra átadott területekre vonatkozó rendelkezéseit:

3.§ 8. Közhasználatra megnyitott terület: *egy teleknek közterületi jelleggel kialakított, attól el nem zárt, közhasználatra átadott vagy közforgalom számára megnyitott része, melyen az adott ingatlan tulajdonosa a gyalogos- és/vagy gépjármű-forgalmat megengedi, illetve átengedi.*

31. § (1) *A közhasználatra átadott területeken elhelyezett berendezések, építmények, vendéglátó-teraszok, köztárgyak, közművek létesítésének feltételei azonosak a közterületen elhelyezett hirdetmény berendezések, építmények, vendéglátó-teraszok, köztárgyak, közművek létesítésének feltételeivel.*
(2) *Ingatlan közhasználatra átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.*
(3) *Az épületek földszintjén kialakított árkádok és gyalogos-átjárók közforgalom elől el nem zárható, közhasználatra átadott vagy közforgalom számára megnyitott, és közterület-módjára használt területek, ahol a gyalogosforgalom céljára legalább 2,0 méter széles sáv szabadon hagyását biztosítani kell.*

32. § (7) *Közterületeken és közhasználatra átadott vagy közterület módjára használt területeken közlekedésben való részvétel feltételeivel nem rendelkező, vagy a közlekedésben részt nem vevő járművek*
a) raktározási céllal való elhelyezése, tárolása nem megengedett,
b) kereskedelmi, szolgáltató céllal való elhelyezése, tárolása csak rendezvény idején, időszakosan megengedett.

33. § (5) *Műfű és műnövényzet alkalmazása nem megengedett.*
(6) *A közterületeket és közhasználatra megnyitott területeket csak a – rendeltetésszerű használat érdekében – legszükségesebb mértékben szabad leburkolni a fenntartható zöldfelületek kialakítása és növelése érdekében.*

A fenti rendelkezéseket a beépítési koncepció során vizsgáltuk és figyelembe vettük, ezen rendelkezésektől eltérni a beruházás tekintetében nem szükséges.

2.2. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

A jelen dokumentumban bemutatott beruházás jellegéből és léptékéből adódóan nem igényli a kerület meglévő közmű és humáninfrastruktúra kapacitásainak növelését, azonban a közlekedési terhelés megnövekedése várható, ezért az önkormányzati tulajdonú közterületek fejlesztése indokolt.

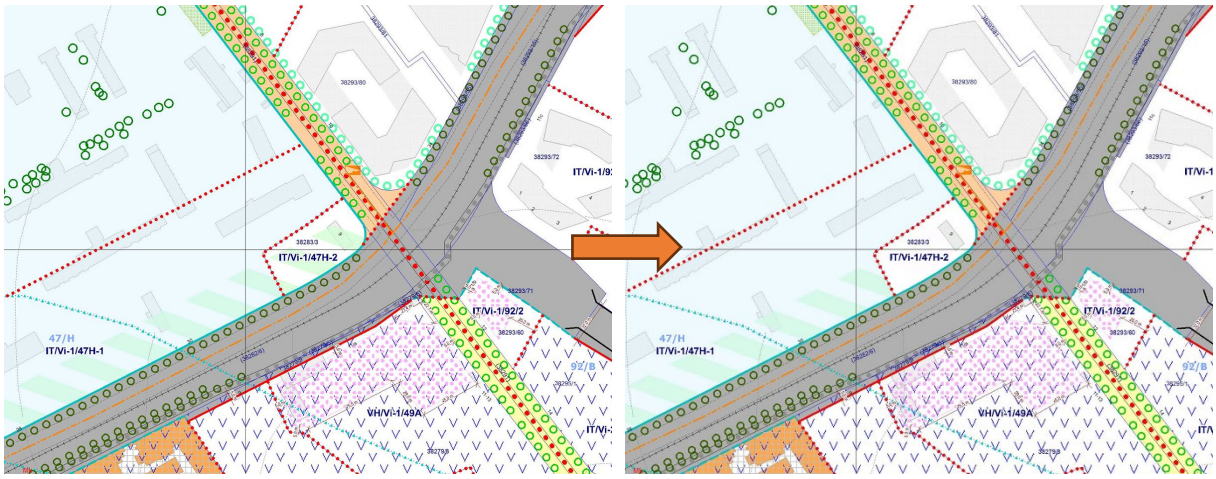
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció kialakítása során megállapítást nyert, hogy a tárgyi ingatlan az FKÉSZ-ben önálló építési övezetként került lehatárolásra, ezért egy esetleges építési övezet módosítás során nem szükséges vizsgálni annak hatását a kerület egyéb területein. Emellett a fejlesztés megfelel a magasabbrendű szabályozásnak, így a tervezett fejlesztéshez a Fővárosi Településterv módosítása nem szükséges.

A szabályozási koncepció alapvető célja a terület intenzívebb, ugyanakkor városszerkezetileg kontrollált beépítésének lehetővé tétele, amely illeszkedik a Könyves Kálmán körút városkapu térség környezetéhez. A javasolt módosítások a telek funkcionális és gazdasági potenciáljának hatékonyabb kihasználását szolgálják, ellensúlyozva a kialakult telekmorfológiát.

A beruházás megvalósításának érdekében a szabályozási koncepció az **FKÉSZ normaszövegének kiegészítését, továbbá az 1. és 4. mellékleteinek módosítását javasolja**.

Szabályozási terv módosítása



37. ábra FKÉSZ szabályozási terv módosítása (koncepció)

A szabályozási koncepció keretében javasoljuk a „telken belüli kötelező fásítás” jelölés eltávolítását. A meglévő telekgeometria és a tervezett beépítés elrendezése mellett a jelölés szerinti fásítási kötelezettség olyan területi kötöttséget eredményezne, amely a tervezett beépítés megfelelő kialakítását jelentősen korlátozná, illetve a jelenlegi formájában ellehetetlenítené.

Normaszöveg módosítási javaslat:

A beépítési tervben megfogalmazott célok elérése érdekében az FKÉSZ 55.§-ának kiegészítése javasolt az alábbiak szerint:

„55. § (2a) Az IT/Vi-1/47H-2 jelű építési övezetben

a) az épület megengedett legmagasabb pontja 35,0 méter,

b) épülethézag kialakítható.”

Beépítési paraméterek

A FKÉSZ által a 4. mellékletben meghatározott övezeti paramétereket az alábbiak szerint javasolt módosítani:

IT/Vi-1/47H-2 – Építési övezet	*FKÉSZ övezeti paraméter*	*Beépítési terv szerinti javasolt paraméter*
Telek területe (min. m²)	K	K (nem változik)
Beépítési mód	**SZ**	**Z**
Beépítés mértéke TF (max. %)	55	55 (nem változik)
Beépítés mértéke TA (max. %)	50	50 (nem változik)
Zöldfelület mértéke (min. %)	35%	35 (nem változik)
Általános szintterületi mutató (max. m²/m²) alapérték	3,75	3,75 (nem változik)
Parkolási szintterületi mutató (max. m²/m²) alapérték	1,75	1,75 (nem változik)
Párkánymagasság (max. méter)	**27**	**30,0**

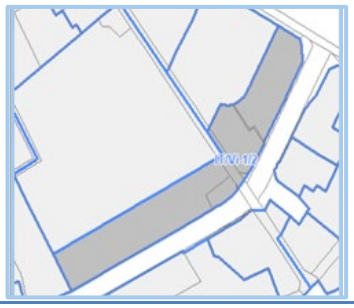
Összességében a szabályozási javaslat illeszkedik az FTT-ben ezen területre vonatkozó területfelhasználási egység meghatározásaihoz, valamint a helyi szinten meghatározott fejlesztési irányokhoz.

A szabályozási koncepcióban foglalt magasabb beépítési paraméterek értékei valójában a kialakult telek morfológiájának ellensúlyozására összpontosít. A fő szempont az épített környezethez való illeszkedés és a gyalogos kapcsolatok bővítése.

4. AZ FTT- BFRSZ-NEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Beépítési sűrűség

A fővárosi BFRSZ alátámasztó munkarészében a tervezési területet magába foglaló területfelhasználási egység általános szintterületi átlagértékét 3,75-ben állapította meg, mely értékből a szintterületi mutató értéke levezethető.



BFRSZ – Vi-1/2 (IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
3,75	1,75	76 315	**286 181**	**133 551**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
IT/Vi-1/47H-1	38 545	3	1	115 635	38 545
IT/Vi-1/47H-2	2 763	3,75	1,75	10 369	4 835
IT/Vi-1/46/2	31 045	K	K	130 695	42 230
Σ				**256 699**	**85 610**

286 181	**>**	**256 699**	**és**	**133 551**	**>**	**85 610**	**MEGFELEL**

A javasolt övezeti paraméterek meghatározása során az általános szintterületi mutató értéke a tervezett beépítettségi és épületmagassági paraméterek figyelembevételével került levezetésre.

Az érték jóval az FRSZ-ben megállapított 286 181 m² alatt marad, tehát a módosításokat követően, az FKÉSZ az BFRSZ-nek továbbra is megfelel:

286 181 m² > 256 699 m², tehát megfelel.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A telepítési tanulmányterv a Budapest IX. kerület, Albert Flórián út 9. (38283/3 hrsz.) szám alatti ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódóan készült. A beruházás célja egy korszerű irodaépület megvalósítása, amely funkciójában és városépítészeti megjelenésében illeszkedik az Albert Flórián út és a Könyves Kálmán körút városkapu térségében, az elmúlt években megvalósult intenzív iroda- és szolgáltató fejlesztésekhez.

A fejlesztés egy jelenleg alulhasznosított, sajátos telekalakulatú maradványtelek hasznosítását célozza, hozzájárulva a térség városkapu jellegének erősítéséhez és a terület további minőségi fejlődéséhez.

A beruházás keretében egy földszint + 8 szintes irodaépület létesül kétszintes mélygarázzsal, legfeljebb 30 méteres párkánymagassággal. A fejlesztési koncepció kiemelt eleme a gyalogos kapcsolatok erősítése, amelynek részeként a Liberty és a Telekom székház irányából érkező promenád tovább vezetése tervezett a Duna part, millenniumi városrész felé. A gépjárműparkolás a telken belül, mélygarázsban kerül biztosításra.

A vizsgálat megállapította, hogy a hatályba lépés előtt álló új Ferencvárosi Kerületi Építési Szabályzat (FKÉSZ) több ponton korlátozza a beruházás megvalósíthatóságát. Ennek oka elsősorban az, hogy az FKÉSZ a korábbi 45 méteres épületmagasság helyett 27 méteres párkánymagassági korlátot állapít meg, továbbá a jelenlegi övezeti paraméterek nem teszik lehetővé a terület adottságaihoz igazodó, gazdaságosan létesíthető beépítést. A tervezési terület ugyanakkor az új FKÉSZ-ben önálló építési övezetként szerepel, ezért a módosítás más telkeket nem érint, kizárólag a beruházással érintett ingatlan övezeti előírásainak korrekcióját igényli.

A szabályozási koncepció az FKÉSZ IT/Vi-1/47H-2 jelű építési övezetre vonatkozó rendelkezések normaszövegének, valamint az 1. és 4. mellékletek módosítására tesz javaslatot.

A szabályozási koncepció a Fővárosi településterv módosítását nem teszi szükségessé.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítások elsődleges célja a sajátos telekmorfológiai adottságokból fakadó korlátok kezelése, annak érdekében, hogy a tervezési terület is a környezetre jellemző beépítési paraméterekhez és a városkapu térségben már kialakult fejlesztési karakterhez illeszkedhessen. A javasolt változtatások ezáltal a környező beépítésekhez való alkalmazkodást, valamint a telek funkcionális és gazdasági potenciáljának ésszerű kihasználását szolgálják.