Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
Alpolgármestere

65. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros fejlesztési terv 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. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 61/2025. (II.20.) KT határozattal döntött Ferencváros településterve (FVT) elkészítésének megindításáról. Az új településtervben az eddigi húsz darab kerületi építési szabályzat helyett három területi egységre (I., II. és III. ütem) csökkentjük a szabályozási terület felosztását.

A településterv készítése, a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területét lefedő, megalapozó vizsgálat, településfejlesztési terv és az ahhoz tartozó alátámasztó javaslat készítésével indult az X/56-13/2025 ikt. sz. tervezési szerződés alapján, melyek elnevezése Ferencváros fejlesztési terve (FVFT).

Az FVFT-t 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 az FVFT 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

Az FVFT 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.

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 13:22:32 +02'00'

Reiner Roland
alpolgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária Magdolna
Digitálisan aláírta: Dr. Enyedi Mária Magdolna
Dátum: 2026.05.14 13:17:36 +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 Ferencváros fejlesztési terv készítésére irányuló egyeztetési eljárás lezárásáról

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros fejlesztési terv készítésére irányuló eljárás véleményezési szakaszának lezárásával és a beérkezett véleményekre a 65/2026. számú előterjesztés 2. mellékletét képező válaszok megállapításával.

2. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros fejlesztési terv záró szakaszának megindítására.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a főépítész

2. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros fejlesztési terv készítésére irányuló eljárás véleményezési szakaszában beérkezett vélemények és tervezői válaszok

Tervezői válaszok - Véleményezésre jogosult szervek észrevételeire

Budapest IX. kerület Település Településfejlesztési terv készítése általános egyeztetési eljárással v6

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

(*Eljárás E-Tér azonosítója: 26964)*

1. Országos Atomenergia Hivatal

(Iktatószám: OAHJSZFO/3-117/2026)

SSZ.	***Vélemény***	***Válaszok***
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 1.1.	Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe feltöltötték 2026. március 17. napján 26964 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 és a szabályozási terv módosításának célja -a forgalmi rendmódosítása; -együttműködés szervezése és klasztermenedzsment funkciók biztosítása; -a Ráday-negyed koncepciót támogató funkciók betelepülésének támogatása; -Nagykörút revitalizálása; -Iparművészeti Múzeum nagyrekonstrukciójának befejezése; -Dési Huber Művelődési Ház felújítása; -játszóterek és fitneszparkok fejlesztése; -közösségi kertek kialakítása; -közterületek és üres helyiségek átmeneti kulturális és közösségi célú hasznosítása; -koncentrált parkolási lehetőség megteremtésének előkészítése; -csatlakozás a Fővárosi Önkormányzat Zöld panelprogramjához; -távolról vezérelhető vízkormányzási műtárgy kiépítése a Budapest Főváros IX kerülethez tartozó Ecseri út-Üllői út kereszteződésében; -a Budapest Főváros IX kerülethez tartozó Gubacsi út és Soroksári út humanizálása; -egyesített rendszerű csatornahálózati fejlesztések; -a Határ úti kiserdő közjóléti területének rekreációs és ökológiai fejlesztése; -egy új óvoda létesítése; -további ingatlanfejlesztések; -egyéb lakossági partneri és önkormányzati igények szakmai feldolgozása; -a felsőbb szintű jogszabályok változásai miatt szükséges módosítások 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 HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

(Ügyiratszám: 3702-6/2026/h)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 2.1.	Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom: A fejlesztési terv 196. oldalán lévő, a "Honvédelmi és katonai célú építmény működési és védőterülete" című részben rögzített védőterületeket javítani kell a 2026. február 9-én kelt, 996-7/2026/h nyilvántartási számú adatszolgáltatás alapján, amely szerint a honvédelmi és katonai célú, 38209/2 hrsz.- ú ingatlan védőterülete 1.000 méter. (Az alátámasztó munkarész 129. oldalán helyesen szerepel a védőterület nagysága.) Fentiek alapján a fejlesztési terv 199. oldalán lévő "3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek" című tervlapját is javítani szükséges.	**Elfogadásra javasolt,** a vélemény alapján javításra kerül.
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 NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT – Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

(Ügyiratszám: NNGYK/24014-2/2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 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 településrendezési eszközeinek megalkotásához kapcsolódó fejlesztési tervet és dokumentumait áttekintette.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	A megalapozó és alátámasztó dokumentumok részletes értékelést adnak a kerület korábbi vegyipari tevékenységéről, azok jelenlegi környezeti hatásáról és a szükséges kárelhárítási, felszámolási teendőkről. Mindezt a későbbi területhasznosítás tekintetében, a barnamezős fejlesztések vonatkozásában is figyelembe veszi a vizsgálati dokumentum. Egyes részletezett beavatkozási/fejlesztési pontok esetében ugyancsak figyelembe vették a kémiai biztonsági szempontokat, a későbbi vegyipari fejlesztés lehetőségeit. Az ezzel kapcsolatos kijelentéseket – melyek egyes esetekben kizárják, egy esetben lehetségesnek tartja a veszélyes anyagokkal veszélyes keverékekkel való tevékenységet – tudomásul vesszük. Utóbbi esetben egyetértünk a környezeti értékelés azon kijelentésével, mely szerint a konkrét beruházás ismeretében mindenképpen vizsgálni szükséges a kémiai biztonságra kifejtett hatásokat a lakóterületek közelségére tekintettel. **A megalapozó és alátámasztó dokumentum, valamint a környezeti értékelés megállapításait elfogadjuk.**	

4. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

(Iktatószám: BP/FNEF/02211-5/2026.)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 4.1.	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 az alábbi feltételekkel:** 1. A beruházások során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak. 2. BFKH felhívja figyelmet oktatási-nevelési intézményi beruházás során a Magyar Szabványügyi Testület által kiadott alábbi szabványokban foglaltak figyelembevételére: a. Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai. 7. rész: Bölcsődék MSZ 24203-7:2022, b. Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai 1. rész: Óvodák MSZ 24203-1:2021.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel. A felsorolt feltételeknek a véleményezési dokumentáció eleget tesz.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	c. Oktatási intézmények tervezési előírásai 2. rész: Általános iskolák MSZE 24203-2:2012 (előszabvány). 3. A beruházások tervezése során a potenciálisan talajszennyezett területek feltárására és szennyezett területek mielőbbi kármentesítésére, kezelésére fokozott figyelmet kell fordítani az új hasznosítást befolyásoló egészségkárosító hatások megelőzése érdekében. 4. A fejlesztések kialakításánál fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy az üzemelés során a környező lakóingatlanoknál zaj-, rezgés- és levegőtisztaság-védelem zavaróhatást ne keltsen. 5. 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 módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.	
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 4.2.	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). BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

5. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

(Iktatószám: BP/FNEF/02211-6/2026.)

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.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.KÉ. 5.3.	**A BFKH a fentiek alapján felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a Kerület településtervének fejlesztése 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.

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

(Iktatószám:.K/7709-3/2026.)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 6.1.	A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros új településtervét tartalmazó egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta. Az új településterv megalapozó vizsgálati dokumentációja és alátámasztó javaslati dokumentációja hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a **Hatóság kifogást nem emel.** 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 kifogást nem emel.

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

(Iktatószám: BP/0801/00235-7/2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.1.	Budapest Főváros, IX. kerület településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos FO/40-16/2026. iktatószámú, 2026. március 19-én kelt – 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 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. 7.3	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.

Ssz.	*Vélemény*	*Válaszok*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.4	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. 7.5	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 foglaltaknak, valamint összhangban legyenek a kiszolgálandó területi igényekkel, a védett vagy védelemre javasolt területekre vonatkozó szabályozásokkal, a térségre vonatkoztatott környezetvédelmi előírásokkal.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.6	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. 7.7	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. 7.8	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. 7.9.	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.

Ssz.	*Vélemény*	*Válaszok*
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.10	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* *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*	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	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. 7.11	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.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 7.12	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. 7.13	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. 7.14	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, részükről határidőn belül nem érkezett vélemény Hivatalomhoz.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

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

(Iktatószám: BP/0801/00235-9/2026 melléklete- hivatkozási szám: 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 FO/40-16/2026. iktatószámú, 2026. március 19-én kelt – 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/0801/00235-7/2026. 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. 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.	**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*
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.
JOGSZABÁLYI 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.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.	Új-Duna híd és kapcsolódó úthálózatának előkészítése	**Döntést nem igényel**, a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
9.8.	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 iktatószámú 2022. 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.	
JOGSZABÁLYI 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

(Iktatószám: 019102-0010/2026)

SSZ.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 10.1.	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.	**Döntést nem igényel,** a tervezés során figyelembevételre került (Megalapozó vizsgálat 1.11.1. Talaj- és felszín alatti víz fejezet).

<table>
<tr><th>SSZ.</th><th>Vélemény</th><th>Válaszok</th></tr>
<tr><td></td><td>
<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></td></tr>
<tr><td>JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 10.12</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

(Iktatószám: BP/2602/00264-3/2026.)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55.; a	**Elfogadásra javasolt.**

Ssz.	Vélemény	Válaszok
11.1.	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.	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:	**Elfogadásra javasolt.** Az örökségvédelmi hatástanulmányt kiegészítjük – a hatástanulmány készültét követően nyilvántartásba vett – 103143 azonosító számú lelőhellyel.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	<table><tr><td>103143</td><td>Budapest 9</td><td>29</td><td>nyilvántartott régészeti lelőhely</td><td>Budapest, Soroksári úti rendező pályaudvar északi része</td></tr></table> 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!	
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	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	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.	

12. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

(Iktatószám: DINPI/1971-3/2026.)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 12.1.	Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Fejlesztési Tervével kapcsolatban az E-TÉR felületre feltöltött tervdokumentáció alapján az alábbi állásfoglalást adjuk: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros területén az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatóak: -európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Duna és ártere elnevezésű, HUDI20034 jelű, valamint a Ráckevei Duna-ág elnevezésű, HUDI 20042 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek; -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 Fejlesztési Tervben meghatározott jövőképpel, átfogó célokkal, városfejlesztési elvekkel, a hosszú- és középtávú tematikus és területi célokkal, a középtávú célokhoz rendelt tervezett önkormányzati intézkedésekkel, projektekkel, a tervezett középtávú területi beavatkozásokkal, fejlesztési akcióterületekkel, illetve azokhoz kapcsolódó fejlesztési célokkal és tevékenységekkel Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból egyetért, azokat támogathatónak tartja.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 12.2.	A Részletes Fejlesztési Tervlap 1: Sajátos használat, valamint 2. Közlekedés, Beépítési magasság és Örökségvédelem tervlapokon az Ráckevei – (Soroksári) Duna-ágon tervezett közúti/gyalogos-kerékpáros Duna-hidak mennyiségét Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból túlzónak tartja. Figyelembe véve a Ráckevei – (Soroksári) Duna-ág természeti értékeit, az ökológiai rendszerben betöltött jelentőségét, valamint tájképi értékeit, jellegzetes tájkarakterét, további 5 híd létesítése álláspontunk szerint ezen értékek sérülését jelentené, összességében azokra kedvezőtlen hatással lenne. Szükségesnek tartjuk a tervezett Duna-hidak mennyiségének felülvizsgálatát, újragondolását.	**Elfogadásra nem javasolt,** a Részletes Fejlesztési tervlapon a Duna-hidak azonosak a 10/2026 (I. 28.) Főv. Kgy.határozattal elfogadott Fővárosi településtervben szereplőkkel. A 2023.évi C. törvény 79. § (6) bekezdése alapján – „A kerületi településfejlesztési terv a fővárosi településfejlesztési tervvel összhangban készül.” – tárgyi tervezés során ezért eltérni nem lehet a fővárosi tervben szereplő hidaktól. Tekintettel a Fővárosi településterv jóváhagyásának dátumára nem is indokolt jelenleg a kérdés felülvizsgálata.
JOGSZABÁLYI ÁLL.IG. 12.3.	Állásfoglalásunk kialakítása a során a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet vonatkozó előírásait vettük figyelembe. 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 – Hivatali kapu

(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.

1. Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzat Főépítészi Iroda

(Ügyiratszám: KP/6405-2/2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 1.1.	Köszönettel megkaptuk a Budapest IX. kerület Ferencváros területén a „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 készült tervanyagot. Az elküldött dokumentumokat átnéztük és *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.)* Korm. rendelet előírásaira hivatkozva az alábbi véleményt adjuk: Álláspontunk szerint Ferencváros területének tagoltságára és szerkezeti sajátosságaira tekintettel a Duna-parti építési szabályzattal nem érintett területekre vonatkozó KÉSZ 3 önálló részre való osztása a kerület szempontjából optimális megoldás. Kerületünket leginkább a KÉSZ 2 déli kerülethatár és a Duna-part csomópontjába tervezett Gubacsi-dűlő mellékközpont távlati fejlesztési elképzelései érintik. Kérjük, hogy ezen területre vonatkozó dokumentáció elkészítése során kerületünket a tervezésbe bevonni szíveskedjenek. **A KÉSZ1 alátámasztó javaslatával és a környezeti értékeléssel kapcsolatban észrevételt nem teszünk, kifogást nem emelünk.** Az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

2. Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Polgármesteri Hivatal – Főépítész Iroda

(Iktatószám: Főép. Ir. 113/2026)

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 2.1.	Köszönettel vettem megkeresését a 26964 E-TÉR azonosítóval rendelkező, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros településfejlesztési tervének 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.

3. Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Polgármesteri Hivatal – Főépítész

(Ügyiratszám: 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: 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.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
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)	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	- egyéb infrastruktúra elemek, mint közmű pl. távhő gerincvezeték Csepel-Kispest (addig is amíg ún. Albertfalva közmű alagút és/vagy Galvani híd megépül.)	
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 -Főpolgármestere

(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.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
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. 4.5.	Ferencváros stratégia (49.o.): szerkesztési hiba miatt nem olvasható az oldal felső része	**Elfogadásra javasolt.** Szerkesztési hiba, javításra kerül.
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	**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
	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. - 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 fejlesztési tervlap adataira vonatkozik.
JOGSZABÁLYI ÖNKORM.	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

Ssz.	Vélemény	Válaszok
4.12.		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) 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)	**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.
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.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
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 ÖNKORM. 4.20.	Az alátámasztó javaslat II/A. kötet 153.-155. oldalig található Zöldfelületi átlagértékek vizsgálatánál célszerű lenne az egységes megnevezés használata. (Pl. Általános használat 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.	**Elfogadásra nem javasolt.** 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.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		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.
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

Ssz.	Vélemény	Válaszok
		„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. 4.28	**A terv az FTFT és BFRSZ előírásainak a kért kiegészítések és igazolások teljesülése után feleltethető meg**.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
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	II. kötet, Alátámasztó javaslat: 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.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
JOGSZABÁLYI ÖNKORM. 4.33	II. kötet, Alátámasztó javaslat – II/C. kötet Környezeti értékelés: 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.
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.	**Zajvédelem témakörhöz az alábbi észrevételeket teszem.** A fejlesztési terv hangsúlyozza: az új fejlesztéseknek a zajérzékeny területekre fordított kiemelt figyelemmel kell megvalósulniuk.	**Döntést nem igényel.** A zajvédelmi előírásokat a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák, amelyek az építési szabályzatban nem ismétlendők.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
4.38	„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 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. <u>*Javaslat:*</u> 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.**	