BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Baranyi Krisztina polgármester asszony
részére

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Iktatószám:	**BP/1701/00230-5/2026, BP/1701/00229-3/2026**
Ügyintéző:	Váncza Dominika Lívia
Telefonszám:	06-1/485 69 16
E-mail:	vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu
Tárgy:	**általános eljárás, záró szakasz** Budapest Főváros IX. Kerület új Településterv készítése vonatkozásában
Hiv. szám:	-
Publikus E-TÉR azonosító:	31797

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel vettem a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének új Településtervének készítésére vonatkozó megkeresését, melyre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) felhatalmazása alapján **az alábbi záró szakmai véleményt adom**.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA 135.§ (4) bekezdése alapján a (4) „*E rendelet hatálybalépése napját követően induló településterv készítésénél, valamint annak az elfogadását követő módosításánál az I–V. Fejezetet, valamint az 1–6. mellékletet kell alkalmazni.*”

I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó észrevételek

Az E-TÉR rendszerben 2026. június 4-én kezdeményezte a záró véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településterv elfogadásával kapcsolatban.

Az E-TÉR felületre a 419Kr. 67. § (1) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre került

- a záró véleményezési szakasz tervdokumentációja,
- Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 61/2025. (II.20.) határozata a Településterv készítésének megindításáról, valamint az előterjesztés mellékleteként elfogadott 2025. február 12-i keltű Főépítészi Feljegyzés
- Budapest Főváros IX. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 66/2026. (V.21.) és 67/2026. (V.21.) határozatai a Településfejlesztési Tervre, illetve a Településrendezési Tervre vonatkozó véleményezési szakasz lezárásáról.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott.

Az egyeztetés folyamán érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros IX. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete 66/2026. (V.21.) és 67/2026. (V.21.) határozataiban döntött. Az el nem fogadott véleményeket a Testület döntéseiben indokolta.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a 419Kr. 66. § (7) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.

II. Szakmai észrevételek

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során a határidőben érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben többségében **átvezetésre kerültek.** A tervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

Rendelettervezet:

II.1. A 10. § (2) bekezdés szövegébe gondolatjelekkel beillesztett mondatrész („melyek közterületről közvetlenül nem nyílhatnak") önálló rendelkezést tartalmaz, ezért kérem azt külön mondatban, külön bekezdésbe sorolni.

II.2. A 10. § (6) bekezdésébe bekerült, hogy utólagos hőszigetelés esetén sem festhető le a meglévő homlokzati téglaarchitektúra, de ez még nem zárja ki az utólagos hőszigetelést. Kérem átfogalmazni.

II.3. A véleményezési szakaszban 3.28. sz. észrevételemben kértem a *„franciaudvar"* kifejezés értelmező rendelkezések között való szerepeltetését. Az a megoldás, hogy a rendelkező részbe került bele a fogalom magyarázata, nem megfelelő, kérem áthelyezni a magyarázó mondatrészt az értelmező rendelkezések közé, tekintettel arra, hogy a fogalmat a rendelet később is több helyen használja.

II.4. A 11. § (11) bekezdésében szerepel, hogy bizonyos esetekben a szabályozási terv *„kötelező telekalakítással"* jelöl bizonyos telkeket. Kérem, hogy pontosan legyen megnevezve, hogy a szabályozási terv mely szabályozási elemeire vonatkozik a rendelkezés, a szabályozási terv jelmagyarázatán szereplő kifejezésekkel, mivel jelen formájában nem egyértelmű.

II.5. A 14. § (2) bekezdésbe bekerült mondatrészt javaslom átfogalmazni úgy, hogy az árnyékoló szerkezet korábbi településképi hozzájárulás megléte esetén helyreállítható.

II. 6. A 18. § (4) bekezdésében nem egyértelmű, hogy a lapostető elhelyezése kerületi védett épület esetében településképi véleményezés vagy településképi bejelentés alapján történik. A 419Kr. 44. § (2) bekezdése alapján ez lehet a véleményezés körébe tartozó tevékenység, a rendelkezésben bejelentés szerepel, de a településképi bejelentés esetköreit tartalmazó 7. melléklet nem tartalmazza.

II.7. A véleményezési szakaszban adott 3.45. számú észrevételemre adott válaszban szerepel, hogy a 19. § kiegészül egy (5) bekezdéssel, amely tartalmazza, hogy a teljes tervezési terület településképi szempontból meghatározó területnek minősül. Ez a bekezdés a hitelesített rendelettervezetben már nem szerepel, pedig megoldást jelentene a véleményezési szakaszban felvetett problémára. Kérem javítani.

II.8. Fenntartom a véleményezési szakaszban adott 3.64. észrevételemet, miszerint a Rendelettervezet 27. § (2) bekezdése ellentétes a TÉKA 59. § (4) bekezdésének előírásaival. A telken belüli autóbusz-várakozóhely nem váltható meg közterületi parkoló figyelembevételével. A TÉKA 4. sz. melléklet II. táblázatának 3. pontja szerint minden olyan építményhez, ahol rendszeres autóbusz-forgalom várható, a főbejáratnál legalább egy, mozgáskorlátozottakat is szállító autóbuszból történő biztonságos ki- és beszállás lehetőségét biztosítani kell. Amennyiben az előírás nem tartalmazza a megváltásra való kötelezést, a fenti TÉKA előírásnak megfelelő tartalommal szerepeltethető a rendelkezés.

II. 9. A rendelettervezetben nem szerepel külön előírás a „javasolt telekhatár" alkalmazásával kapcsolatban. Javaslom szerepeltetni, hogy a javasolt telekhatáron való telekalakítás esetén a beépítési paramétereknek nem kell megfelelni, de az egyéb előírásoknak igen.

Szabályozási terv:

II.10. A véleményezési szakaszban adott 3.94. észrevételemnek megfelelően köszönettel vettem, hogy a jelölések nagy része javításra került, de a *„gyalogosút”* és a *„helyi védett épületegyüttes”* jele nagyon hasonló árnyalatú kék, kérem ennek javítását is.

II.11. A véleményezési szakaszban adott 3.98. észrevételemnek megfelelően továbbra is javaslom a 132 kV-os összeköttetéseket is jelölni a tervezeten, a térségi terveknek megfelelően. A magasabb szintű jogszabályok változásaiból (pl.: a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet) ugyanis egyértelműen levezethető, hogy a villamos energiáról szóló jogszabályok és szabványok változása miatt a területrendezési előírásokban korábban történt módosítások alapján az elosztó hálózat elemei közé a 120kV névleges teljesítményű távvezetékek helyett 2014. február 15. óta a 132 kV névleges feszültségű áram elosztására alkalmas hálózat elemei tartoznak.

II.12. A Kt-Fk övezetek kiszabályozása és közterületi övezetbe sorolása véleményem szerint továbbra is aggályos, mivel azok közterületről való megközelítése nem minden esetben adott, ezért ezekkel kapcsolatban kérem, hogy a rendelet elfogadása előtt egyeztessenek az Állami Főépítészi Irodával.

II.13 Az Építési és Közlekedési Minisztérium által 2025 decemberében kiadott Településtervezési szabályzat 3. melléklete alapján a közlekedési területeket Köu (közúti közlekedési terület- főhálózat), Köu-k (közúti közlekedési terület- kiszolgáló út), vagy Köe (egyéb közlekedési terület övezetekbe kell sorolni, a Kt jelű övezetek nem felelnek meg a Településtervezési szabályzat előírásainak. A Szabályzat szerint a rajzi megjelenítés és a színezés lehet opcionális, az övezet általános használatra utaló betűkódja nem.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a 419Kr. 15 § (5) bekezdése szerint *„A 6. mellékletben nem szereplő, azonban helyi adottság vagy különleges településrendezési ok miatt indokolt egyedi szabályozási elem akkor jeleníthető meg a szabályozási tervben, ha a helyi építési szabályzatnak a 72. § (1) bekezdése szerinti E-TÉR-be történő feltöltésével egyidejűleg a polgármester a Lechner Tudásközpontnak megadja a helyi építési szabályzatban alkalmazott, a 6. mellékletben nem szereplő egyedi szabályozási elemeket.”*

Településfejlesztési terv:

II.14. A településfejlesztési tervvel kapcsolatban észrevételt nem teszek.

Környezeti vizsgálat és Műemlékvédelmi hatástanulmány:

II.15. A környezeti vizsgálattal és a műemlékvédelmi hatástanulmánnyal kapcsolatban nem teszek észrevételt.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

III. Állami főépítészi eltérés

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben a MépTv. 81. § (6) bekezdése alapján kérték hozzájárulásomat a **TÉKÁ-ban meghatározott követelményektől eltérő** követelmények megállapítására az alábbiak szerint:

1. A **BF/Vt-V/K** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértéke, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére,

2. A **BF/Vt-V/KK** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértéke, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére,
3. A **KF/Ln-1/K** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértéke, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére,
4. A **KF/Ln-T/K** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértéke, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére,
5. A **KF/Vt-V=K** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértéke, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére,
6. A **VH/Vt-V/K** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértéke, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére,
7. A **VH/Ln-2/K** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértéke, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére,
8. A **VH/Ln-T** építési övezetben a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére,
9. A **VH/K-Ker** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértéke, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére,
10. A **VH/K-Közl-É/Vi-1/K** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértéke, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére

vonatkozóan, azzal, hogy amennyiben a kialakult állapot szerinti épület bontásra kerül, a TÉKA határértéke alkalmazandó. Ezt a kikötést a Rendelettervezet 11. § (10) bekezdése tartalmazza.

11. A **BF/Vt-V/101** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértékének **100%**-os értékére,
12. A **BF/Vt-V/110** építési övezetben építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértékének **100%**-os értékére,
13. A **BF/Vt-V/125** építési övezetben építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértékének **90%**-os értékére,
14. A **BF/Vt-V/P** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértékének **100%**-os értékére, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **0%**-os értékére,
15. A **KF/Ln-1/26** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértékének **100%**-os értékére, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **0%**-os értékére,
16. A **KF/Ln-1/29/1** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértékének **100%**-os értékére, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **0%**-os értékére,
17. A **KF/Ln-1/29/2** építési övezetben a **beépítettség** megengedett legnagyobb mértékének **100%**-os értékére, valamint a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **0%**-os értékére

vonatkozóan,

18. A 1**2,0 métert meghaladó szélességű közterület** esetében az épület homlokzati síkjának 4,5 méter magasság felett **a közterület fölé legfeljebb 1,5 méterrel való benyúlására, 12,0 méternél keskenyebb közterület** esetében az épület homlokzati síkjának közterület fölé kizárólag épülettagozat létesítése céljából, **legfeljebb 0,5 méterrel való benyúlására** vonatkozóan,
19. A **KF-Ln-T/KSZ** építési övezetben a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére,
20. Az **IT/K-Közl-É** építési övezetben a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére,
21. Az **IT/K-Sp** építési övezetben a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke **„K”, kialakult** értékére,

22. A **VH/K-Rek/47B-1** építési övezetben a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke 25%- os értékére
23. A **VH/K-Rek/47E** építési övezetben a **zöldfelület** megengedett legkisebb mértéke 25%- os értékére

vonatkozóan,

24. A rendeltetésszerű használathoz szükséges **személygépjármű várakozóhelyek számára** vonatkozóan az alábbiak szerint:

		A	B	C
Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani			**„A” területen**	**„B” területen**
1.		a lakó rendeltetés nagyvárosias lakóterületnek számít, - amely esetén minden …	3,0 lakás után	2,0 lakás után
2.[3)]	2.1.	a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1–100 m^2-éig minden megkezdett … nettó alapterülete után	30 m^2	20 m^2
	2.2.	a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 101–5000 m^2-éig minden megkezdett … nettó alapterülete után,	60 m^2	40 m^2
	2.3.	a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 5001 m^2-től minden megkezdett … nettó alapterülete után	90 m^2	60 m^2
3.[1)2)]	3.1.	a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 1–400 m^2-éig minden megkezdett … nettó alapterülete után	10 m^2	10 m^2
	3.2.	a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 401–5000 m^2-éig minden megkezdett … nettó alapterülete után	20 m^2	20 m^2
	3.3.	a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 5001 m^2-étől minden megkezdett … nettó alapterülete után	30 m^2	30 m^2
4.	4.1.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység minden … vendégszobája, apartmanja után, kivéve a 4.2. és 4.3. pontban foglaltakat,	4 szoba	2,7 szoba
	4.2.	diákszállás, munkásszállás, idősek otthona esetében minden … férőhely után	20 férőhely	13 férőhely
	4.3.	hajléktalanszálló minden … férőhelye után	60 férőhely	40 férőhely
5.[3)]		vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett … m^2 nettó alapterülete után – ideértve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével,	20 m^2	13 m^2
6.		bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, tanterme, oktatási helyisége – a tornaterem, tornacsarnok kivételével – nettó alapterületének minden megkezdett … m^2-e után	60 m^2	40 m^2
7.		felsőfokú oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység		

	minden oktatási és kutatási helyisége nettó alapterületének minden megkezdett … m^2-e után	40 m^2	27 m^2
8. [3]	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ideértve színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb. – minden megkezdett … férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg – ideértve múzeum, művészeti galéria, levéltár stb. – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett … m^2 nettó alapterülete után	10 férőhely vagy 100 m^2	6,7 férőhely vagy 67 m^2
9.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység – ideértve állatkert, növénykert stb. –, valamint a temető és közhasználatú park területének minden megkezdett … m^2-e után,	500 m^2	333 m^2
10. [3]	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden … férőhelye után, lelátóval rendelkező sportlétesítmény minden megkezdett … férőhelye után	20 férőhely vagy 30 férőhely	13 férőhely vagy 20 férőhely
11.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett … m^2 nettó alapterülete után	40 m^2	27 m^2
12.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett … m^2 nettó alapterülete után	40 m^2	27 m^2
13.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett … betegágya után	8 betegágy	5,3 betegágy
14.	ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden … helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett … m^2-e után	6 dolgozó vagy 3000 m^2	4 dolgozó vagy 2000 m^2
15. [4]	helyi közösségi közlekedési eszköz végállomása esetén egyedi vizsgálat alapján (P+R)	0	Népliget m. megálló 25 parkoló

„A” terület: Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Nagyvárad tér – Haller utca és Duna irányú folytatása – Duna-parti építési szabályzat határvonala által határolt terület, valamint a Nagyvárad tér, Népliget, Ecseri út metrómegállók gyalogosaluljáróhoz kapcsolódó pontjától és a MÜPA-Nemzeti Színház, Közvágóhíd HÉV megállóktól légvonalban mért 500 m-es távolságon belül nagyobb részben elhelyezkedő telkeket.
„B” terület: Haller utca – Nagyvárad tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti építési szabályzat határvonala által határolt terület, a Nagyvárad tér, Népliget, Ecseri út metrómegállók gyalogosaluljáróhoz kapcsolódó pontjától és a MÜPA-Nemzeti Színház, Közvágóhíd HÉV megállóktól légvonalban mért 500 m-es távolságon belül nagyobb részben elhelyezkedő telkek kivételével.

25. A **Köu jelű közlekedési övezetek területén lévő gyalogos aluljárónak az övezettel határos építési telek beépítésével való összekötésére** vonatkozóan.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, a **TÉKA egyes előírásaitól** való eltérés településrendezési tervben történő megállapítása TÉKA 3. § (4) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

„a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,
c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy
d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak."

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére 2026. június 8-án megküldött dokumentáció **alátámasztó munkarészének 11. Állami főépítészi eltérés** c. fejezetében kértek tekintetében **hozzájárulásomat a fentiek szerint megadom.**

<u>További állami főépítészi eltérési kérelmek:</u>

26. A **mélygarázsok közterület alá való benyúlásával** kapcsolatban a **TÉKA 57.§ (3)** bekezdése felhatalmazást ad a helyi építési szabályzatnak az eltérésre, ezért annak **állami főépítészi megadására nincs szükség.**

27. A **TÉKA 59. § (7) bekezdése** felhatalmazást ad a gépjárműtárolók terepszint alatti összekötésére, ezért a véleményezési szakaszban adott 3.84. észrevételemmel ellentétben **ebben az esetben sincs szükség az állami főépítészi eltérés megadására.**

28. A **11.7. pontban kért felmentés álláspontom szerint nem adható meg,** mivel sem a TÉKA 15. § (5) bekezdése, sem a TÉKA 59. § (4) bekezdése alól nem adható felmentés. Az 59. § (4) bekezdés kimondja, hogy a gépjárműveket elsődlegesen telken belül kell elhelyezni, de amennyiben a helyi építési szabályzat megengedi, azok „*a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók."* **A fenti felsorolásban nem szerepel a közterületi elhelyezés lehetősége**, ezért a közterületi megváltáshoz a hozzájárulásomat nem tudom megadni.

    A **TÉKA 4. sz. melléklet II. táblázatának 3. pontja** szerint minden olyan építményhez, ahol rendszeres autóbusz-forgalom várható, a főbejáratnál legalább egy, mozgáskorlátozottakat is szállító autóbuszból történő biztonságos ki- és beszállás lehetőségét biztosítani kell. Amennyiben az előírás nem tartalmazza a megváltásra való kötelezést, a fenti TÉKA előírásnak megfelelő tartalommal szerepeltethető a rendelkezés, **ebben az esetben nem igényel állami főépítészi eltérést** sem.

IV. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

Amennyiben az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a 419.Kr. 74.§ (1) bekezdés alapján a záró szakmai vélemény E–TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül lehet kezdeményezni a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a 419Kr. 67.§ (10) bekezdés értelmében a záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása és hatálybalépése a 419Kr. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről, és a 419Kr. 73. § (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköznek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdés és a 419Kr. 72.§ (1) bekezdés szerinti nyilvánosságáról, illetve az elérhetővé tételről a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, Dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató
nevében és megbízásából:

Iványi Gyöngyvér
Digitálisan aláírta: Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2026.06.25 17:48:35 +02'00'

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

1.) Címzett
2.) Irattár

Tárgy: BP/1701/00230-5/2026, BP/1701/00229-3/2026 ügyiratszámon kiadott Állami főépítészi záró véleményben jelzett egyeztetés Budapest Főváros IX. Kerület új Településterv készítése vonatkozásában (IX. KÉSZ 1 és FVFT)

Időpont és helyszín: 2026. 06. 29. 9:00, Budapest Főváros Kormányhivatala

Résztvevők:

- Budapest Főváros Kormányhivatal Állami Főépítész: Iványi Gyöngyvér, Váncza Dominika Lívia
- Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Polgármesteri Hivatal Főépítészi Csoport: Maczák Johanna
- Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.: Teremy Viktória, Niedetzky Andrea, Pető Zoltán

A BP/1701/00230-5/2026, BP/1701/00229-3/2026 ügyiratszámon kiadott Állami főépítészi záró vélemény alapján a megbeszélésen a résztvevők az alábbiakban állapodtak meg a záró vélemény szerinti észrevételek számozása szerinti sorrendben:

II.2.	Cél, hogy a rendelkezés biztosítsa, hogy a megőrzött homlokzati téglaarchitektúrára ne lehessen ráburkolni, rászigetelni. A Rendelettervezet 10. § vonatkozó bekezdése módosításra kerül az alábbiak szerint, piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„Meglévő homlokzati téglaarchitektúra megtartandó, nem festhető le, és utólag~~os hőszigetelés esetén sem.~~ nem hőszigetelhető.”*
II.7.	A Rendelettervezet 8.§ (5) bekezdése tartalmazza az előírást.
II.8.	A Rendelettervezet 27. § (2) bekezdése módosításra kerül az alábbiak szerint, piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„A rendszeres autóbusz-forgalommal rendelkező építmények személyforgalma számára nem szükséges autóbusz-várakozóhely, = amennyiben az építési övezet általános használata tiltja annak az építési telken belüli elhelyezését. ~~=, az erről szóló önkormányzati rendelet alapján meg kell váltatni. A megváltás részeként~~ Ebben az esetben az autóbusz-várakozóhely kötelmével terhelt építmény 300 méteres környezetében ~~közterületi~~ autóbusz le-felszállóhelyet kell kialakítani.”*
II. 9.	Javasolt telekhatár jelölés a Szabályozási terven 2 helyen szerepel, mindkét esetben szabályozói szándék a beépítési paramétereknek való megfelelés, ezért a rendelettervezet nem kerül kiegészítésre.
II.11.	A 132 kV-os összeköttetés jelölése a vélemény szerint kerül rögzítésre a Szabályozási terven.
II.12.	Középső-Ferencváros Rehabilitációs területen a „közös zöldterület”-ként kialakított tömbbelsők telkei döntő részt önkormányzati tulajdonban vannak (a néhány kivétel esetében szándék az önkormányzati tulajdonszerzés). A rehabilitációs modell lényege, hogy ezek a területek önkormányzati tulajdonban maradnak, a használati lehetőségeket a társasházakkal kötött szerződések rögzítik. Kiemelt szabályozói szándék a rehabilitációs modell folytatása a jelenlegi jogszabályi keretek között is, cél, hogy ezekre a területekre az épületek

	homlokzatokkal nézzenek. Ennek érdekében szükséges a közterületi kijelölés. A teleknyél felülépíthetőségét az övezeti előírások rögzítik. Ahol nincs teleknyél, ott a kapcsolatot a közhasználatra kijelölt átjárók biztosítják. Az Állami főépítész észrevétele alapján a Kt-Fk/1 övezet jel módosításra kerül. A különleges településrendezési ok a Településtervezési Szabályzattól eltérő, egyedi elem alkalmazását teszi szükségessé. Az övezet új jelölése KZ-Fk lesz és az övezeti előírások között is rögzítésre kerül, hogy az övezet területe közterület. Az egyedi szabályozási elem a Településtervezési Szabályzatnak és a 419Kr. 15 § (5) bekezdésének megfelelően a Lechner Tudásközpontnak átadásra kerül.
II.13	Az Állami főépítész észrevétele alapján a kerületi úthálózatot alkotó Kt- jelű övezetek, sajátos használatok esetében Köu (gyűjtőút esetében Köu-gy, lakó-kiszolgáló út esetében Köu-k, gyalogos út esetében Köu-gyal). A kerületi jelentőségű közkert övezetek (Kt-Zkk) Zkk jelölést kapnak. A fásított közterek (Kt-Fk) Köu-Fk vagy Zkk jelölést kapnak, kivéve a II.12. észrevételnél leírt Kt-Fk/1 övezet. Az övezetjel módosítások miatt a rendelettervezet kapcsolódó előírásai, a meghatározott határértékek is felülvizsgálatra, szükség szerint módosításra kerülnek. Az egyes övezetek színezése választható.

A többi záró véleményben rögzített észrevétel a megbeszélésen nem került megtárgyalásra, a záró vélemény észrevételeire a válaszok a Képviselő-testület számára előterjesztésre kerülnek döntés érdekében.

Összeállította: BFVT Kft.

Ellenjegyezte:

Maczák Marianna Johanna
Digitálisan aláírta: Maczák Marianna Johanna
Dátum: 2026.07.06 08:57:47 +02'00'

Maczák Johanna
Ferencváros főépítész

Iványi Gyöngyvér
Állami főépítész

Iványi Gyöngyvér 2026.07.06. 16:45:48