Válaszok – Záró szakmai véleményben szereplő észrevételekre

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

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § szerinti záró szakaszra beérkezett vélemények és azokra adott válaszok

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

Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítészi Iroda – Állami Főépítész

(iktatószám: BP/1701/00230-5/2026, BP/1701/00229-3/2026)

Ssz.	*Vélemény*	*Válaszok*
1.	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 követő-en induló településterv készítésénél, valamint annak az elfogadását követő módosításánál az I–V. Fejezetet, valamint az 1–6. mellékletet kell alkalmazni.”	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
2.	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.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
3.	Az egyeztetés folyamán érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros IX. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete 66/2026. (V.21.) és	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	67/2026. (V.21.) határozatai-ban döntött. Az el nem fogadott véleményeket a Testület döntéseiben indokolta.	
4.	A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a 419Kr. 66. § (7) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.
5.	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:	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
6.	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.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelettervezet módosításra kerül a vélemény alapján, az alábbiak szerint, piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(2) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése, annak földszinti helyiségeinek rendeltetésmódosítása esetén a lakóhelyiség ~~– melyek közterületről közvetlenül nem nyílhatnak –~~ padlószint-magasságának a közterülettel határos épülettraktusban a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke: …"* *(3)* Új épület létesítése és meglévő épület átépítése, annak földszinti helyiségeinek rendeltetésmódosítása esetén lakóhelyiség közterületről közvetlenül nem nyílhat.
7.	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.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelettervezet módosításra kerül a vélemény alapján, az alábbiak szerint, piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„Meglévő homlokzati téglaarchitektúra megtartandó, nem festhető le, és utólag~~os hőszigetelés esetén sem.~~ nem hőszigetelhető."* Emellett azt, hogy az épületek utólagos hőszigetelése nem okozhatja a településképi karakter és értékes elemek sérülését, megszűnését a 10. § utolsó bekezdése érvényesíti.
8.	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.	**Elfogadásra javasolt.** A 3.§. kiegészül a „franciaudvar" értelmező rendelkezésével. A 11. § (2) bekezdés az alábbiak szerint, piros betűszínnel kiemelve módosul: (2) A kerületi védett területen, ha az előkert 0,0 méter, az építési telek utcai telekhatára, vagy a Szabályozási terven jelölt szabályozási vonal tekintendő építési vonalnak a csatlakozó szomszédos épületek homlokzati síkjához csatlakozóan minimum 1,5 méter szélességben, amelytől egy épület utcai homlokzatán belül szabad csak eltérni, ~~kifelé fordított U alakú beépítés, tehát előkert teresedés,~~ franciaudvar kialakításával.
9.	II.4. A 11. § (11) bekezdésében szerepel, hogy bizonyos esetekben a szabályozási terv „kötelező telek-alakítással" 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.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelettervezet módosításra kerül a vélemény alapján, az alábbiak szerint, piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„Amennyiben a 4. melléklet „kialakult" beépítési határértéket határoz meg és a telket a Szabályozási terven ~~kötelező telekalakítással jelöli~~ szabályozási vonal érinti, a „kialakult" határérték a jelölt telekalakítás végrehajtását követően megmaradó telek területére számítandó. …"*

Ssz.	Vélemény	Válaszok
10.	II.5. A 14. § (2) bekezdésbe bekerült mondatrészt javaslom átfogalmazni úgy, hogy az árnyékoló szerkezet korábbi településképi hozzájárulás megléte esetén helyreállítható.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelettervezet módosításra kerül a vélemény alapján, az alábbiak szerint, piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(2) Használaton kívüli vagy megrongálódott árnyékoló szerkezet elbontandó, vagy a korábbi településképi hozzájárulás alapján helyreállít~~andó~~ható."*
11.	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.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelettervezet módosításra kerül a vélemény alapján, az alábbiak szerint, piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(4) A Kerületi védett területen a tetőidomok tömegének kialakításakor egyszerű és hagyományos formákat kell alkalmazni, a tetőfelületek homogén egységét meg kell őrizni. A településképi illeszkedés érdekében az új vagy átalakított magastetők hajlásszögének igazodnia kell az épület környezetében lévő szomszédos épületek tetősíkjának hajlásszögéhez. Lapostetőt csak településképi ~~bejelentési~~ véleményezési eljárás lefolytatásával lehet kialakítani, amennyiben helyi értékvédelemről szóló önkormányzati rendelet szerinti értékvizsgálati dokumentáció javaslatával összhangban ~~a bejelentés tudomásulvételo vagy feltételes tudomásulvételo megtörtént~~ a tervezett építési tevékenység településképi véleményben engedélyezésre vagy tudomásulvételre javasolt."*
12.	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.	**Döntést nem igényel.** A véleményezési szakaszban adott 3.45. számú észrevételre adott válasz szerint a rendelettervezet 8.§-a került kiegészítésre a hivatkozott (5) bekezdéssel.
13.	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 be-szállás lehetőségét biztosítani kell. Amennyiben az előírás nem tartalmazza a megváltásra való kötelezést, a fenti TÉKA előírásnak megfelelő tartalommal szerepeltethető a rendelkezés.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelettervezet módosításra kerül a vélemény alapján, az alábbiak szerint, piros betűszínnel kiemelve a módosítás: *„(2) 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."*
14.	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.	**Elfogadásra nem javasolt.** A Szabályozási terv a tervezetben 2 építési övezet esetében jelöl „javasolt telekhatár"-t, mindkét esetben az építési övezetre meghatározott beépítési paraméterek figyelembevételével, betartásával javasolt a telkek kialakítása, tehát a vélemény szerinti rendelkezés nem szükséges.
15.	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.	**Elfogadásra javasolt.** A Szabályozási terv jelmagyarázata módosításra kerül a vélemény alapján.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
16.	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 terület-rendezési 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 név-leges teljesítményű távvezetékek helyett 2014. február 15. óta a 132 kV névleges feszültségű áram el-osztására alkalmas hálózat elemei tartoznak.	**Elfogadásra javasolt.** A Szabályozási tervlap és ezzel összhangban a Fejlesztési tervlap (3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek) jelmagyarázata, valamint a Fejlesztési terv Védelmi, korlátozási területek leírása és az Alátámasztó javaslati munkarészben a Védelmi és korlátozóelemek c. fejezetben szereplő leírás módosításra kerül a vélemény alapján.
17.	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.	**Elfogadásra javasolt.** Az Állami Főépítészi Irodával az egyeztetés 2026.06.29-én megtörtént. A megbeszélés alapján 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.
18.	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.	**Elfogadásra javasolt.** Az övezetek jelölése a véleménnyel összhangban módosításra kerül. Az övezet jelölés módosításával összhangban a Fejlesztési terv is módosításra kerül a tervi összhang biztosítása érdekében.
19.	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.”	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad. Az egyedi szabályozási elemek a településtervezési szabályzatnak megfelelően átadásra kerülnek.
20.	Településfejlesztési terv:	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	II.14. A településfejlesztési tervvel kapcsolatban észrevételt nem teszek.	A településfejlesztési terv dokumentációja a 16. és 18. sorszámú észrevételekkel összhangban módosul a tervi összhang biztosítása érdekében.
21.	Környezeti vizsgálat és Műemlékvédelmi hatástanulmány: II.15. A környezeti vizsgálattal és a műemlékvédelmi hatástanulmánnyal kapcsolatban nem teszek észrevételt.	**Döntést nem igényel,** a véleményező kifogást nem emel.
22.	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.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.
23.	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,	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad. Az Állami főépítész a felsorolt TÉKA eltérésekhez a hozzájárulást megadja.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	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 12,0 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:	

Ssz.	Vélemény	Válaszok

		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		

Ssz.	Vélemény	Válaszok

	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.

Ssz.	Vélemény	Válaszok
	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.	
24.	További állami főépítészi eltérési kérelmek: 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.	**Elfogadásra javasolt.** Az alátámasztó munkarész a véleménnyel összhangban módosításra kerül.
25.	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.	**Elfogadásra javasolt.** Az alátámasztó munkarész a véleménnyel összhangban módosításra kerül.
26.	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. Amennyi-ben az előírás nem tartalmazza a megváltásra való kötelezést, a fenti TÉKA előírásnak megfele-lő tartalommal szerepeltethető a rendelkezés, ebben az esetben nem igényel állami főépítészi eltérést sem.	**Elfogadásra javasolt.** A rendelettervezet és az alátámasztó munkarész is a véleménnyel összhangban módosításra kerül. A rendelet módosítására vonatkozó javaslat tárgyi táblázat 13. sora tartalmazza.

Ssz.	*Vélemény*	*Válaszok*
27.	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.	**Döntést nem igényel,** a véleményező tájékoztatást ad.