6. melléklet az előterjesztéshez

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

építésjogi előkészítő munkarész

Budapest Ferencváros Önkormányzata
Képviselőtestületének 34/2017 (XII.22.) számú
Önkormányzati Rendelete módosításának
kezdeményezéséhez

A Budapest IX. kerület Ferencváros **38257/10 hrsz**
ingatlan területének beépítési lehetőségeihez,
paramétereihez kapcsolódóan



2026.06.22

Megrendelő:

INFORG Zrt.
1027 Budapest, Csalogány u. 23.
képviseli: Lindwurm György

Építészeti tervezés:

MCXVI Építészműterem Kft.
1114 Budapest, Himfy utca 6.
info@mcxvi.hu

felelős tervezők:
Herczeg László É/1- 01-3549
Fonyódi Marianna É1-3519, TT 01-3519

Tervezők
Hegymegi Júlia
Monory Rebeka

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló ..... Hiba! A könyvjelző nem létezik.

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása **4**

1.1 A tervezési terület és a kialakult állapot rövid bemutatása 4

1.2 Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata 5

1.3 Építmények vizsgálata 8

1.4 Közlekedési vizsgálat 9

1.5 Közművizsgálat 9

1.6 Környezeti állapot vizsgálat 10

1.7 A tervezés szempontjából releváns fővárosi és kerületi településrendezési eszközök 11

2. A terület fejlesztésének terve **19**

2.1 Fejlesztési cél 19

2.2 Beépítési terv 19

2.3 A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra-igények, szükséges fejlesztések 24

2.3.1. Közlekedéshálózati kapcsolatok alapján szükséges fejlesztések 24

2.3.2. Közműigények meghatározása és közműfejlesztési szükséglet becslése 25

2.3.2. Humán infrastruktúra igényének meghatározása és Intézmények 25

2.4. Tervezett beruházás környezeti hatásai 25

2.4.1. Örökségi értékek sérülésének lehetőségei 25

2.4.2. Környezeti értékek sérülésének lehetőségei 25

3. Szabályozási koncepció – előzetes javaslat **26**

3.1.Általános rendelkezésekre javaslat 26

3.1.1. Szabályozási vonal, telekalakítás, telek területvesztése 26

3.2. Építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok 28

3.2.1. Az elhelyezhető rendeltetések, különösen lakófunkció 28

3.2.2. Beépítési mód és építési hely meghatározása 28

3.2.3. Beépítési határértékek 29

3.2.3. Övezetre vonatkozó egyedi előírások 30

3.3. Egyéb jogszabályi felmentések (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet -TÉKA) 30

3.4. A javasolt szabályozási tervlap 31

4. Szöveges mellékletek **32**

4.1. Főépítész válasz FO/ 121 – 2 / 2026 32

4.2 A készülő, véleményezés alatt lévő Településterv bemutatása 33

5. Tervlap mellékletek **40**

KK-TTT-01 Szabályozási Koncepció 40

KK-TTT-02 Beépítési terv 40

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

1.1 A tervezési terület és a kialakult állapot rövid bemutatása

A 38257/10 helyrajzi számú telket délnyugat felől a Pékerdő utca, délkelet felől a Forinyák Géza utca, északkeletről sport területet, míg észak-északnyugatról a rendőrség oktató és kiképző területe határolja. Bár a telek címe Könyves Kálmán körút 16, a Könyves Kálmán körúttal közvetlenül nem határos, dél-délkeleti oldalán autókereskedés, benzinkút találhatók. A Pékerdő utca a telek mentén egy szakaszon a Lurdy Ház bevásárlóközpont áruszállítása miatt körülbelül 2 m-rel lesüllyesztésre került, ezen a telekhatáron alacsony támfal, illetve rézsű határolja.

A Könyves Kálmán körút környezetében lévő területek az elmúlt években jelentős átalakuláson mentek keresztül és további fejlesztések is várhatóak. A Duna felőli részeken, illetve az Üllői út környezetében jelentős lakó-, iroda- és sportfejlesztések történtek, magas, nagyvárosias karaktert adva a területnek. A két fejlesztési zóna (a Duna felőli és az Üllői út felőli) éppen a terület környezetében ér össze és várhatóan itt is jelentős változások indulnak el. Ezek a változások már közvetlenül is elérték a Lurdy Ház szomszédságát: a volt Vágóhíd területén épült városrész a Mester utcával határos, míg a Pékerdő utca északi végén egy új lakófejlesztés építése zajlik.

A tervezési terület telkén korábban a Főtaxi állomása volt, ezért talajszennyezettségre lehet számítani, előzetes talajszennyezettség vizsgálat készítendő.

A hatályos szabályozási terven a telek délkeleti sarkánál egy zsákutca telke található, amely a 38265 helyrajzi számú telek Könyves Kálmán körút felőli megközelíthetőségét biztosíthatja, ám a tényleges használat, illetve a jelenlegi telekállapotezt a szabályozást még nem tükrözi. A hatályos szabályozási terven a telek északnyugati oldalán egy új közterület kiszabályozása jelölt 16 – 21,5 m szélességben, mely részben a telekből kerülne kialakításra mintegy 2200 m^2 területen. Ez a két szabályozási korrekció még nem történt meg, így a telek jelenlegi mérete még változni fog. (lásd még *1.2 Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata* c. fejezet)



1. ábra Légifotó
forrás: Google maps

1.2 Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata

INGATLAN ADATAI
Budapest, Könyves Kálmán körút 16.
Helyrajzi szám: 38257/10
Telek területe szabályozás előtt: 20 094 m2
Övezeti besorolás: Vi-1:3,5; Vi-1/IX-V/47/E-3

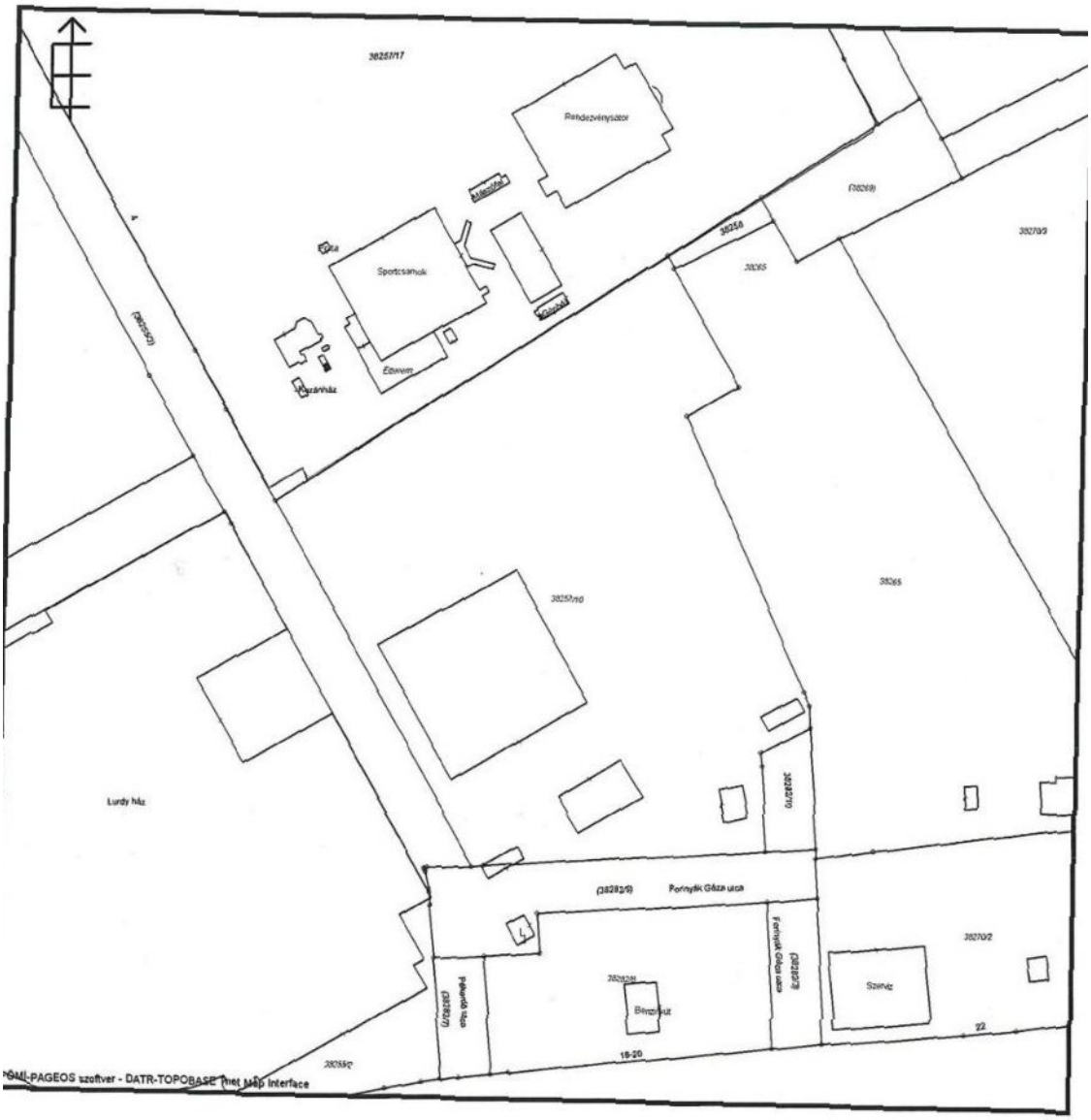
Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.09.15 14:36:53

Helyrajzi szám: BUDAPEST IX.KER. belterület 38257/10 Megrendelés szám: 9000/6926/2025

Méretarány: 1 : 2000



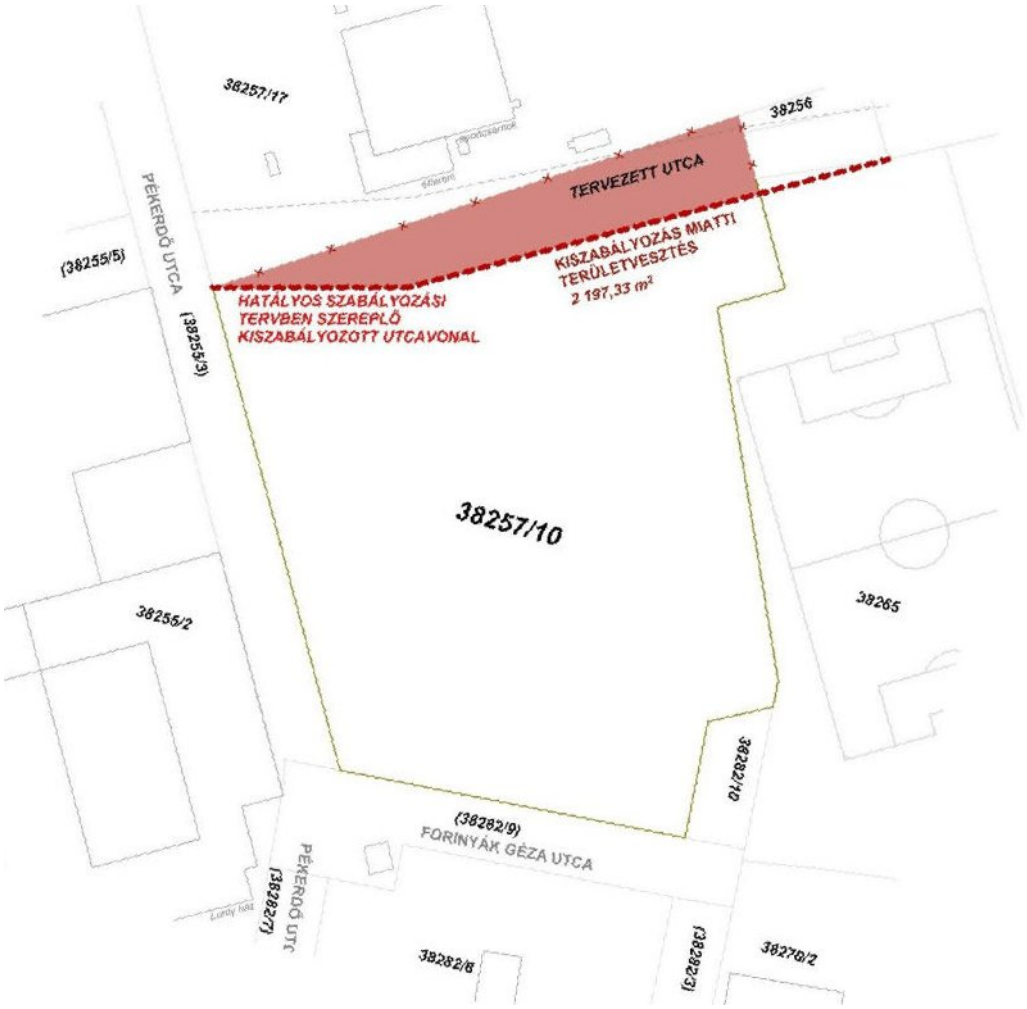
A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

2. ábra tulajdoni lap
forrás: földhivatal

Telekállapot a jelenleg hatályos KÉSZ (34/2017.(XII. 22.) önk. rend.) szerint

A jelenleg még hatályos szabályozási terv *(Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2017.(XII. 22.) önkormányzati rendelete a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út - Haller utca - Fehér Holló utca - (38283/8)Hrsz-ú közterület - Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára - Könyves Kálmán körút - Albert Flórián út -Ferencvárosi Pályaudvar - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról* – **továbbiakban KÉSZ 34/2017.(XII. 22.)** *)* szerint a terület északi oldalán a (38255/5) helyrajzi számú utcaszakasz folytatásaként egy új közterület kerül kiszabályozásra, a szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

A KÉSZ 34/2017.(XII. 22.) szabályozási tervlapján jelölt, tervezett közterülettel a telek délkeleti sarkán lévő 38282/10 helyrajzi számú, kiszabályozott zsákutca jelenlegi, a 38265 helyrajzi számú telek közterületi megközelíthetőségét biztosító funkciója kiváltható, ezért arra közterületként a továbbiakban nincs szükség.

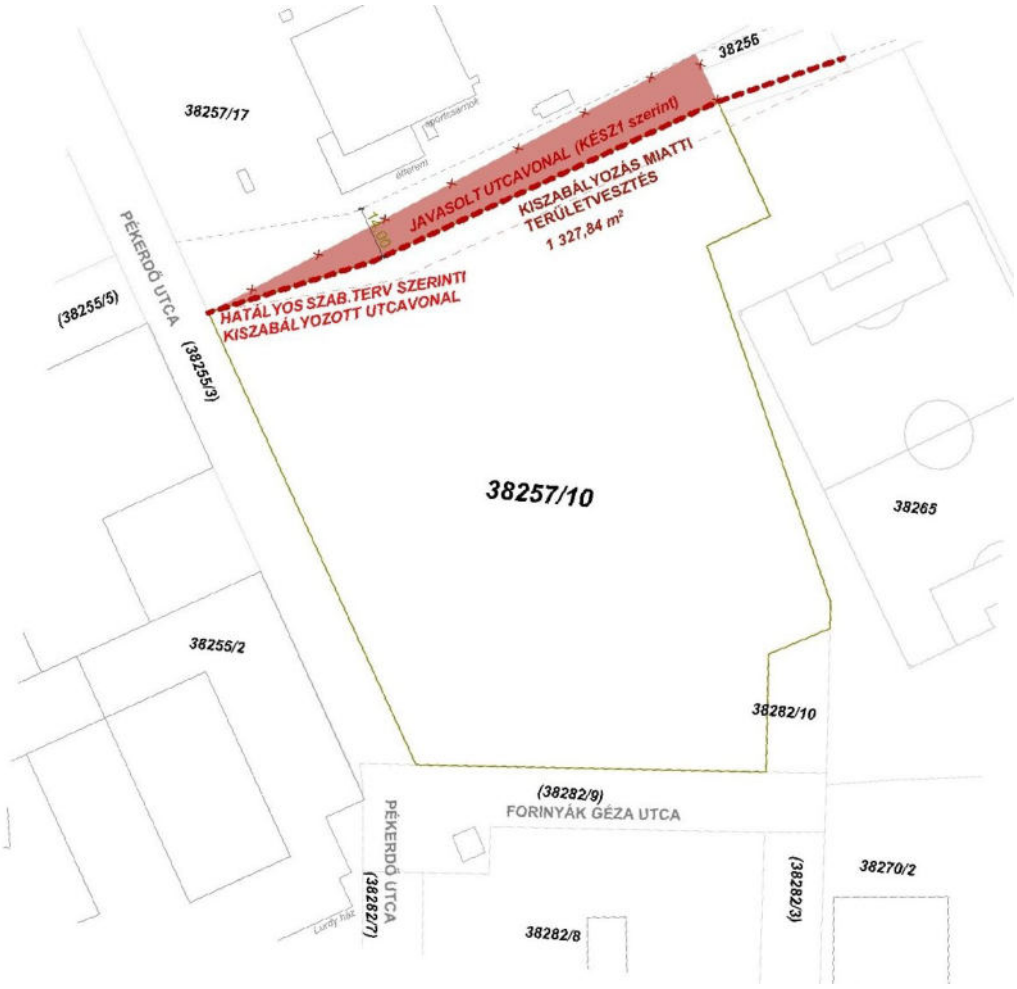


3. ábra hatályos szabélyozási terv szerinti kiszabályozott utca miatti területveszteség

A kiszabályozásra kerülő északi utca a telekből körülbelül **2197 m2**-t vesz le a telekből, így ebben az esetben **a területveszteség a telekterület több mint 10%-a**.

➔ **Ez a jelentős mértékű területveszteség a következőkben bemutatott javaslatunk szerint csökkenthető, kompenzálható a kiszabályozott utca racionalizálásával, valamint esetleges területcserékkel.**

JAVASLAT: telekalakítási javaslat a szabályozási vonalak módosításával és területcserével



4. ábra Javasolt szabályozási vonal alapján várható telekmódosulás

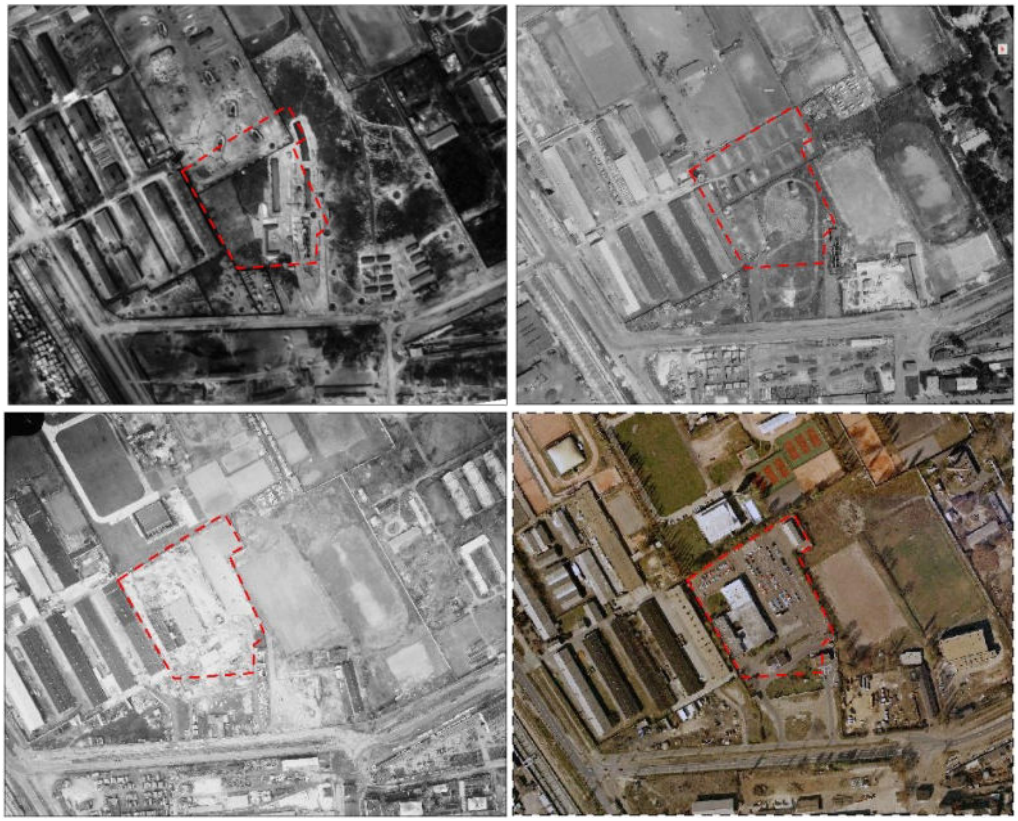
A javasolt telekalakításban a tervezett utcakeresztmetszete 14 m, valamint javasoljuk csereterületként az észak-nyugaton kialakuló új telekrészt, illetve a dél-keleti sarokban lévő kiszabályozott zsákutca telkét. Így a terület változások a következő képen alakulhatnak:

- *északi közterület kiszabályozás miatti területvesztés: ~1330 m2*

➔ **A jelentős mértékű területveszteség javaslatunk szerint csökkenthető:** így az új építési telek ~ **1330 m2**-rel lesz kisebb az eredetinél, mely a beépítési paraméterekben továbbra is jelentős változást okoz, azonban lényegesen kisebbet, mint a hatályos szabályozási terv szerinti 2197 m2.

1.3 Építmények vizsgálata

Örökségvédelem: A területen régészeti lelőhelyműemléki védelemmel vagy helyi védelemmel érintett épület nem található.



5. ábra A terület légifóton 1944,1963, 1977 és 1990-ben- forrás fentrol.hu Fortepan/ Magyar Királyi Légierő

A területet a Ferencvárosi rendező pályaudvar miatt a második világháborúban intenzív bombázás érte, mely során az itt található épületek megsemmisültek, a telek a 70-es évekig beépítettlen maradt. Az ’50-es évek végétől, ’60-as évek elejétől Főtaxi, vagy korábbi nevén Fővárosi Autótaxi Vállalt III. sz telephelye volt a területen, a taxiállomást kiszolgáló épületek csak az 1970-es évek közepétől épültek fel a területen.

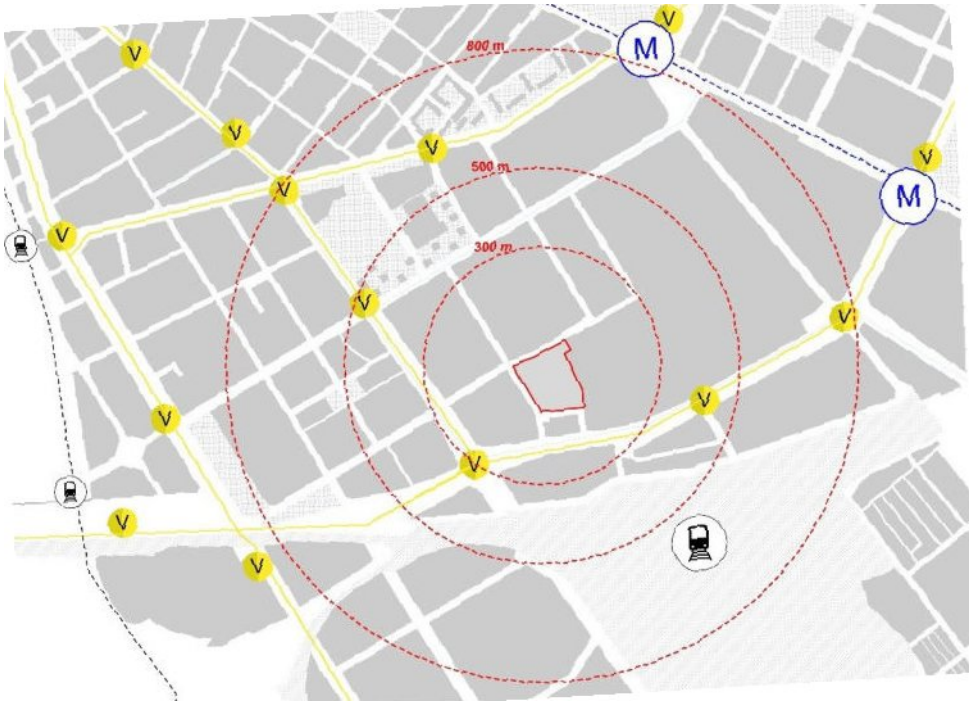
A területen jelenleg az egykori Főtaxi állomás földszintes, földszint + 1 emeletes, lapostetős épületei találhatóak leromlott állapotban. A korábbi funkció miatt a telek jelentős része burkolt, jelenleg is megtalálható a korábbi taxi parkoló.



6. ábra A terület 1979-ben Főtaxi egykori állomása- forrás Fortepan / Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény

1.4 Közlekedési vizsgálat

A telek megközelítése tömegközlekedéssel nagyon jó, mind a Mester utcán közlekedő 2B, 51, 51A villamos, mind a Könyves Kálmán körúton közlekedő 1-es villamos megállója 300m-ren belül található. Sétatávolságra van a Haller utcán közlekedő 23 és 24-es villamos és a Ferencvárosi Pályaudvar és 1 km belül elérhető a 3-as metró és a csepeli HÉV megállója is.



7. ábra Tömegközlekedés a területen

A telek két oldalról közúttal határos, míg északról a szabályozási tervben közútnak kiszabályozott telekrész határolja, így a telek gépkocsival jól megközelíthető. A Könyves Kálmán körútról a Forinyák Géza és Pékerdő utca, Könyves Kálmán körút csatlakozások egyirányúsított hurkot alkotnak, a Pékerdő utca 30 km/h sebességkorlátozással és északi szakasza teherforgalom elől elzárt útvonal, így nagy átmenő forgalom nem várható.

1.5 Közművizsgálat

A telek környezete közművekkel jól ellátott.

Elektromos áram: elektromos áram a Pékerdő utca és a Forinyák Géza utca déli, a benzinkúttal határos részéről elérhető.

Víz: A közműtérképek szerint jelenleg a telken több vízbekötés is található, a Pékerdő utca és a Forinyák Géza utca déli része felől, azonban a funkció változás miatt valószínűleg nagyobb kapacitás szükséges így ez a tervezési szakaszban méretezendő és vizsgálandó.

Csatorna: csatornahálózat a Pékerdő utca felől elérhető, a közmű térkép alapján jelenleg nincs bekötés.

Gáz: Gázbekötés a Könyves Kálmán körúti gerincről vagy a Pékerdő utca felől biztosítható.

Hírközlés: Többféle hírközlési szolgáltató hálózata a Könyves Kálmán körút felől elérhető, de a közműtérkép szerint a teleknek jelenleg is van bekötése a Forinyák Géza utca felől.



8. ábra Közműellátottság

1.6 Környezeti állapot vizsgálat

A terület korábbi funkciója miatt telek jelenleg kb 85%-ban burkolt. A telekhatárok mentén, valamint a telken álló két meglévő épület között található jelentősebb facsoport. Ezek értékessége, állapota a további tervezés során vizsgálandó.

A Könyves Kálmán körút, mint I. rendű főút közelsége miatt a zajszennyezés és levegőminőség vizsgálandó, azonban mivel a telek nem közvetlenül határos a Könyves Kálmán körúttal, várhatóan a későbbi, körút menti fejlesztések után, valamint a telken és környezetében megjelenő nagyobb zöldterületek létrehozásával a telek adottságai javulhatnak.

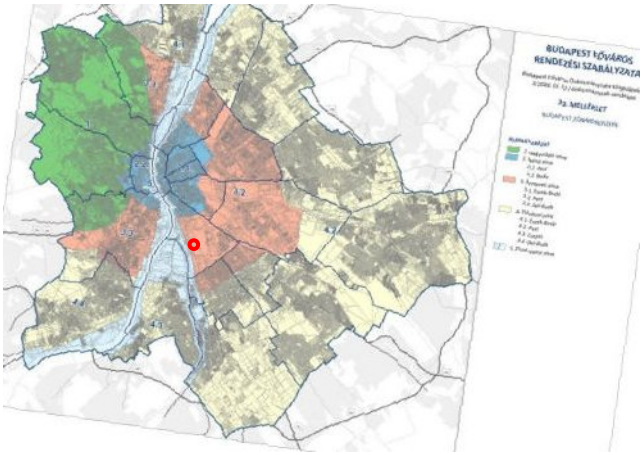
1.7 A tervezés szempontjából releváns fővárosi és kerületi településrendezési eszközök

FŐVÁROSI TELEPÜLÉSTERV (FTT) / BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA (BFRSZ)

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 3/2026. (II.12.) önkormányzati rendelete

Budapest Zónarendszere

A terület a belső városközponti zónától délre, az átmeneti zónában található. Az átmeneti zóna a város heterogén térsége, mely többek között Budapest korábbi és jelenleg is használt ipari, gazdasági területeit foglalja magában.



9. ábra FTT/BFRSZ: 33. melléklet, BUDAPEST ZÓNARENDSZERE

A zóna településszerkezeti szempontból várhatóan átstrukturálódik, itt van lehetőség a jellemzően barnamezős szerkezetalakító fejlesztéseknek, mely az alulhasznosított területek funkcióváltását és városba integrálását eredményezhetik.

Területfelhasználás

A BFRSZ szerint a tervezési terület általános használat szerinti intézményi vegyes terület (Vi-1).

Az intézményi vegyes terület a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) 20. § (1) és (2) szerint elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Ezen a területen elhelyezhető rendeltetések önállóan vagy vegyesen:

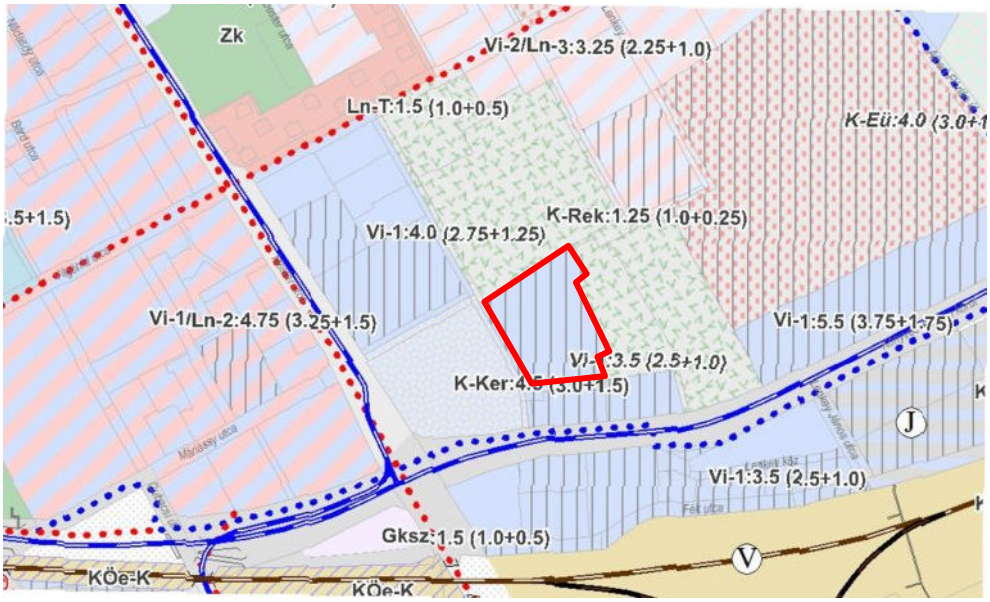
a) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
b) iroda,
c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás, munkásszállás,
d) kulturális, közösségi szórakoztató,
e) hitéleti,
f) sport,
g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés és
h) parkolóház.

A 20.§ (4) pont szerint „az intézményi vegyes területen elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot, kivéve, ha állami főépítészi eltérés alapján a helyi építési szabályzat másként rendelkezik”.

A BFRSZ szintterületi átlagértékre vonatkozó rendelkezései

A BFRSZ a fővárosban a településrendezés és az építés fővárosi és kerületi szintű összehangolt rendjének biztosítása rendezési szabályzatot állapít meg, mely a keretszabályokat rögzít, telekalakítási és építésjogi szabályozást nem tartalmaz, és építési jogot sem keletkeztet.

A BFRSZ 2-31. mellékletben foglalt tervlapjaiaz általános használat szerinti területekre vonatkozóan területi meghatározással rögzítik a szintterületi átlagértéket, amelyet a helyi építési szabályzatban megállapított építési övezetek beépítési határértékeinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy az általános használat szerinti területen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a szintterületi átlagérték alapján számított szintterületet.



10. ábra FTT / BFRSZ 14. melléklet Az általános használat szerinti területek szintterületi átlagértéke és a műszaki infrastruktúra elemek 65-411 szelvény

A szintterületi átlagérték (a továbbiakban: szá) mellékletben foglalt tervlapokon jelölt értéke az adott általános használat szerinti területen elhelyezhető rendeltetések bruttó szintterületének és az általános használat szerinti terület területének hányadosaként számított funkcionális szintterületi átlagértékből, és a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási szintterületi átlagértékből tevődik össze.

Az általános használat szerinti területen belül meghatározott összes építési övezet megengedett parkolási célú szintterülete nem haladhatja meg a vonatkozó parkolási szintterületi átlagérték alapján számított szintterületet.

A területen a BFRSZ **3,5 (2,5 + 1,0) szintterületi átlagértéket** (funkcionális + parkolási szintterületi átlagérték) tesz lehetővé.

A vizsgált terület határ helyzetben van. A tőle északra és nyugatre található szintén Vi-1 vegyes intézményi területek az elmúlt időszakban átalakuláson mentek keresztül, és jellemzően lakófunkciójú fejlesztések történtek a területen, mely a vizsgált terület lehetséges hasznosítására is hatással van. A szomszédos tömbben található Lurdy Ház K-Ker kereskedelem funkciója és a keletre található K-Rek rekreációs funkciójú területek közé ékelődve a telek vegyes területen található.

Közlekedési infrastruktúra

A vizsgált telek közvetlenül a BFRSZ-ben jelzett tervezett vagy meglévő műszaki infrastruktúra elem nyomvonalával nem érintett.

A telektől délre elhelyezkedő Könyves Kálmán körút, mint I. rendű főút és a rajta futó villamos vonal a területnek jó közlekedési kapcsolatot biztosít.

Épített környezet értékeinek védelme

A területen régészeti lelőhely, műemléki védelemmel vagy helyi védelemmel érintett épület nem található. Az érintett ingatlant és közvetlen környezetét művi értékvédelmi elem nem érinti.



11. ábra FTT / FŐVÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV (FTFT) Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 10/2026. (I.28.) határozata / Fejlesztési tervlap, 4. Örökségvédelem

A magassági korlátozások területi lehatárolása

Budapest egyes területeinek beépítési magassága meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi összkép- és város sziluett-alakító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslatok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható új épített elemek megjelenésének megakadályozása.

A BFRSZ magassági korlátozásra vonatkozó elemeit a 32. melléklete, az EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK című tervlap tartalmazza, mely szerint a telek déli oldalán lehetőség lehet magasház létesítésére 45 méter magas magasház elhelyezhető.

A részletesebb rendelkezéseket a BFRSZ tartalmazza. A telek teljes területe az „Egyes jelentős változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)” zónába sorolt, így érvényes rá a BFRSZ 11. § -14. §.



12. ábra BFRSZ 32. melléklet / Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek

Zöldterület táj -és természetvédelem

A telken nincs védetté nyilvánított, kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő földterület vagy természeti érték.



13. ábra FTT / FTFT / Fejlesztési tervlap, 5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

A tervezési területet, mint a IX. kerület egésze is a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvényben megállapított országos, kiemelt térségi és megyei övezetek közül vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (FTT / FTFT / Fejlesztési tervlap, 6. Környezet- és katasztrófavédelem)

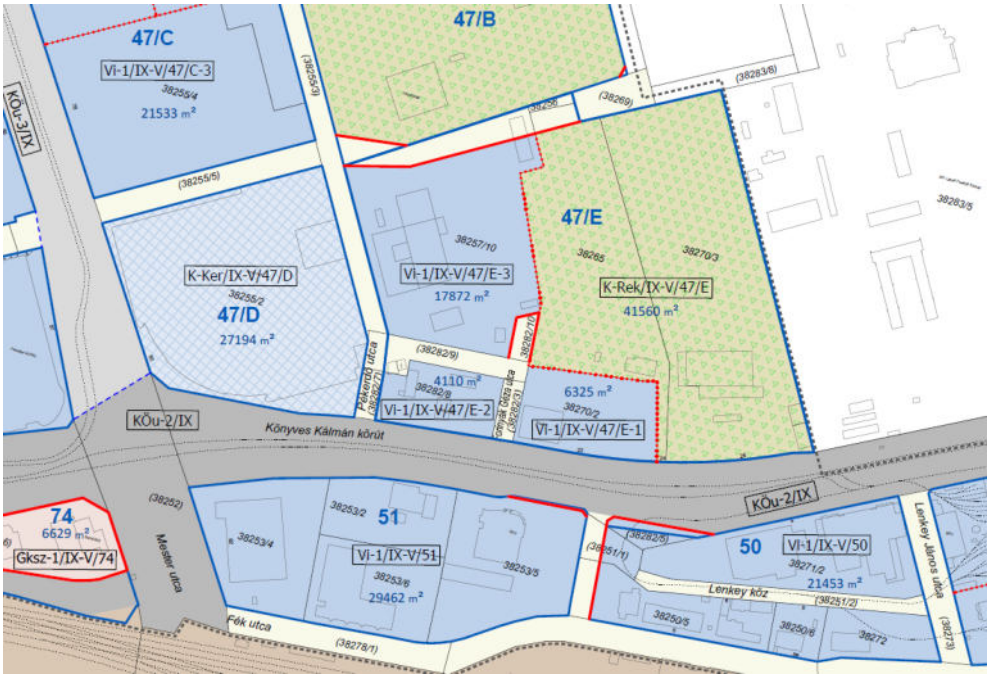
Védelmi, korlátozási területek

A tervezési terület nem érintett Védelmi, korlátozási területekkel. (FTT / FTFT / Fejlesztési tervlap, 7. Védelmi, korlátozási területek)

Hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ 34/2017.(XII. 22.))

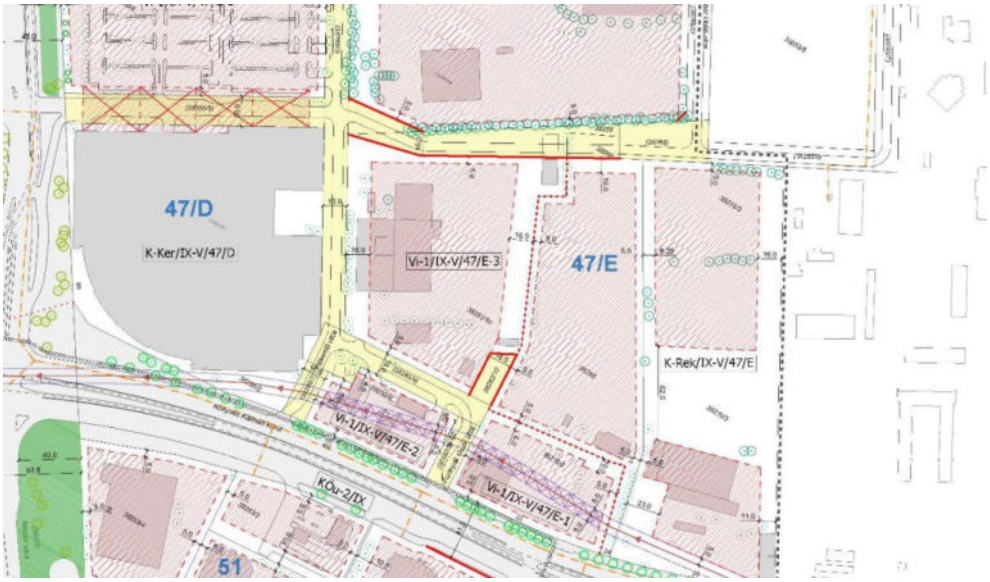
A vizsgált terület a ˇVágóhíd u. és környéke" területén helyezkedik el, mely a *Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2017.(XII. 22.) önkormányzati rendelete a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út - Haller utca - Fehér Holló utca - (38283/8) Hrsz-ú közterület - Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára - Könyves Kálmán körút - Albert Flórián út -Ferencvárosi Pályaudvar - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról továbbiakban* **KÉSZ 34/2017.(XII. 22.)** hatálya alá esik.

A telek a Vi-1/IX-V/47/E-3 építési övezetbe sorolt:



***14**. ábra Tömbök és övezetek jelölése, forrás: KÉSZ 34/2017.(XII. 22.) 2. sz. melléklete*

A szabályozási terv építési helyet jelöl ki a telken belül, számértékekkel meghatározva a telekhatároktól mért szabályozási szélességeket. Az előkertek mérete 5,0 m és 16,0 m, míg az oldalkert a szomszédos telek felé 16,0 m.



***15**. ábra Szabályozási terv részlet, forrás: KÉSZ 34/2017.(XII. 22.) 1. sz. melléklet*

A Vi-1/IX-V/47/E-3 építési övezetekre vonatkozó előírásokat a **KÉSZ 34/2017.(XII. 22.) 20. §** tartalmazza:

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

a) közintézmény

b) igazgatás

c) iroda

d) szálláshely-szolgáltatás

e) szolgáltatás

f) vendéglátás

g) egyéb közösségi szórakoztatás

h) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái

i) sportlétesítmény

j) kiskereskedelem

k) parkolóépület

l) közlekedési kiszolgáló létesítmény (villamosremiz)

(2) A melléképítmények közül

a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt

b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)

c) kerti vízmedence,

d) napkollektor

e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel

f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben nem lehet

a) ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése,

b) önálló raktározási tevékenységet folytatni,

c) új üzemanyagtöltő állomást létesíteni,

d) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.

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

a) az építési övezetek jele: Vi-1/IX-V/47/E-1, Vi-1/IX-V/47/E-2, Vi-1/IX-V/47/E-3, Vi-1/IX-V/49-1, Vi-1/IX-V/49-2, Vi-1/IX-V/49-3, Vi-1/IX-V/50, Vi-1/IX-V/51

b) megnevezése: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület

c) az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint

d) az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint

e) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint

f) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint

g) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:

ga) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket

gb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a másfélszeresét (1,5 m2/ telek m2) a jelenlegi beépítési mértékhez képest

gc) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető,

h) legnagyobb parkolóterület: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket

i) az egyes telkek legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 3. számú melléklet szerint

A 20. § (5) bekezdés tartalmazza a Vi-1/IX-V/47/E-3 jelű területegységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírásokat, melynek a) pontja az alábbi **egyedi előírást állapítja meg:**

”A Pékerdő utca mentén a meglévő fasor kiegészítendő, a K- Rek/IX-V/47/E felőli övezethatáron fasor telepítendő.”

Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatóit a rendelet 3. melléklete tartalmazza, melyek a vonatkozó építési övezet tekintetében az alábbiak:

tömb száma	építési övezet jele	övezet területe m^2 (tájékoztató adat)	telekméret m^2 minimum	beépítés módja	beépítés mértéke % telekre vonatkozó maximum	beépítés mértéke % telekre vonatkozóan terepszint alatt maximum	szint területi mutató általános bruttó m^2/telek m^2 maximum	szintterületi mutató parkolás m^2/telek m^2 telekre vonatkozó maximum	zöld felületi mutató min % telekre vonatkozó minimum	épület magasság m minimum	épület magasság m maximum
47/E	Vi-1/IX-V/47/E-1	6325	2000	SZ,HZ,Z	70*/50	80	5,5	**2,5**	20	-	45,0
	Vi-1/IX-V/47/E-2	4110	4000	SZ	50	60	3,0	**1,0**	35	-	22,0
	Vi-1/IX-V/47/E-3	17 872	10000	SZ	50	50	2,5	**0,85**	35	-	16,0
	K-Rek/IX-V/47/E	41 560	5000	SZ	30	30	1,0	**0,25**	25	-	22,0

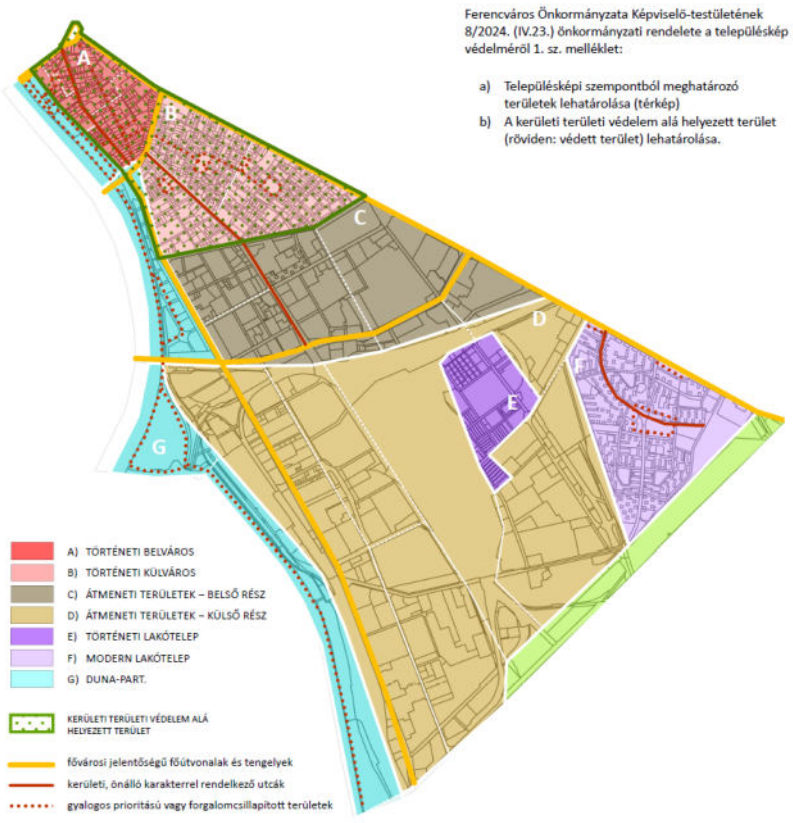
***16.** ábra Beépítési paraméterek, forrás: KÉSZ 3.sz. melléklet*

A telek északi határvonala új szabályozási vonalként szerepel a KÉSZ 34/2017.(XII. 22.)-ben; egy új közterület kerül kiszabályozásra. Ezen kiszabályozás által okozott területvesztés a *1.2 Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata* című fejezetben részletesen bemutatásra került.

A telken belül néhány fát, illetve egy kelet-nyugati irányú belső fasort és egy nyugati telekhatár mentén lévő fasort meglévő, kondicionáló faként jelöl a terv.

A kerület településképi védelméről szóló helyi rendelete

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről (továbbiakban: TKR) – az egyedi és területi védelmek mellett – a kerület teljes területét – különböző karakterű területek lehatárolásával – településképi szempontból meghatározó területként jelöli ki. (TKR 1. melléklete). A meghatározó területekre vonatkozó részletszabályokat az egyes lehatárolt karakterterületekhez rendeli.



***17.** ábraTelepülésképi szempontból meghatározó területek, forrás: TKR 1. melléklet*

A vizsgált terület az ún. C) **Átmeneti területek – belső rész** megnevezésű karakterterületen helyezkedik el, amely területen:

9. Általános területi településképi követelmények

23. § (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület tetőzetének átépítése, emeletráépítése esetében vizsgálni kell a kialakuló új épülettömeg és tetőidom rálátásban érvényesülő látványát az épület láthatósága szerint a Gellért-hegyről, a Gellért térről, a budai Duna-partról, a Szabadság és Petőfi hídról, valamint a határoló főutakról a tervezett épülettömeg, illetve tetőidom településképi illeszkedése érdekében.

(2) A környezethez való illeszkedést, látvány megfelelőségét

a) utcaképi és

b) az (1) bekezdésben meghatározott rálátás esetén a kilátópontokból látható látványba illesztett ábrázolással kell igazolni.

25. Az „Átmeneti területek" karakterterületre vonatkozó egyedi előírások

57. § (1) A területen teljesen zárt, nyílás nélküli homlokzat nem alakítható ki, takaratlan tűzfalak az építési ütemek közötti időszakra alakíthatók ki.

(2) Új épületeknél az eső- és napvédő szerkezetek helye kialakítandó, valamint az egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható elhelyezésének lehetősége előzetesen, tervezett módon kialakítandó, biztosítandó.

(3) Új épületek erkélykorlátjai, mellvédjei olyan módon alakítandók ki, ami nem igényli az utólagos átlátás elleni védelmet.

(4) A homlokzati téglaarchitektúra megtartandó, nem festhető be.

(5) Az utcaképet jelentősen meghatározó elemek – tornyok, kémények – az épületek megtartása esetén megtartandók, felújítandók.

(6) A telken belüli meglévő parkosított területeket meg kell tartani. Azok folyamatos fenntartásáról, intenzív növénytelepítésről a tulajdonos, üzemeltető köteles gondoskodni.

(7) Újonnan kialakított parkoló felületeknél 10 parkolóhely fölött 4 parkolóhelyenként egy fa telepítendő, ahol minden esetben biztosítani szükséges azt a minimális termőhelyi feltételt, amely garantálja a fák teljes kifejlődését és hosszú távú fennmaradását.

(8) A területen csak áttört kerítés építhető legfeljebb 2,00 méter magassággal és legfeljebb 60 cm magas tömör lábazattal. Szögesdrót nem alkalmazható.

11. Telepítésre vonatkozó követelmények az „Átmeneti területek" karakterterületen

25. § (1) Az „Átmeneti területek" (belső és külső rész) karakterterületen beépítés csak teljes tömbre készült Masterplan megléte esetén lehetséges.

(2) A Masterplan a komplex városfejlesztés megvalósítása érdekében az alábbi követelményeket teljesítse:

a) a környezetébe és a kerület arculatába illeszkedően, átfogó és összehangolt módon, kell kialakítani a terület beépítését,

b) a környezetével, a gazdasági, társadalmi szempontokkal összehangoltan határozza meg városépítészeti, környezeti vízióját.

c) biztosítani kell az újonnan beépülő területek átjárhatóságának, kényelmes gyalogos megközelítését, a földszinti funkciók közterületek felé megnyitását,

d) átfogó módon integrálja a településszerkezeti, városépítészeti, környezetalakítási, közlekedési, infrastrukturális, zöldfelületi, környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontokat,

e) jelentősen növelje mind a közterületi, mind telken belüli zöldfelületeket és azok intenzitását.

(3) Új épületek telepítése esetén megfelelően tagolt tömegalakítás szükséges, mely beépítés telepítésének javasolt módja a transzparens tömb.

(4) Az utca felé teljes zártságot mutató, dobozszerű, tagolatlan kialakítású épülettömegek nem létesíthetők.

(5) Az átlátásokat akadályozó tömör, falszerű kialakítású épületföldszintek és kerítések nem létesíthetők.

(6) Magasépület csak a szabályozási terven kijelölt területre és kizárólag olyan módon helyezhető el, hogy a világörökségi védettségi követelményeknek megfelelően ne zavarja a történeti városrész és a világörökségi terület, valamint világörökségi védelmi zónán belül elhelyezkedő legfontosabb magassági hangsúlyoknak – a Parlament, a Bazilika, a Budai vár és a Gellért hegy – a kiemelt látványközpontokból (Budai Várhegy, Gellért hegy, Dunai hidak, rakpartok) feltáruló látványát, zavaró együttlátszódás ne keletkezzen.

A TKR fentebbi, valamint további egyedi építészeti követelményeit (tömegformálás, anyaghasználat, homlokzatkialakítás stb.) a részletes, engedélyezési tervezés során kell érvényesíteni.

2. A terület fejlesztésének terve

2.1 Fejlesztési cél

A településrendezési eszköz módosítására vonatkozó javaslat célja Ferencvárosban, a **38257/10 hrsz.** telkén egy **új, élhető, piaci alapú lakásokat tartalmazó lakóberuházás jogi alapjainak megteremtése**.

A Könyves Kálmán körúttól északra fekvő átmeneti terület – belső rész karakterterületen az elmúlt években számos fejlesztés történt; az egykor intézményi- és ipari területek átalakulóban vannak. A lakó- és iroda beruházások határa nemcsak a Duna közvetlen közelében, hanem attól távolodva, bentebb fekvő területeken is elérte a Könyves Kálmán körutat. A Mester utca Könyves Kálmán körúthoz közeli szakaszának beépítése már a 2010-es évek óta zajlik. A telektől pár száz méterre, a Pékerdő utca mentén jelenleg a Cordia fejleszt új lakónegyedet. A volt Vágóhíd területén pedig egy új városrész jött létre.

A telek városszerkezeti, közlekedési adottságai és funkcionális környezete megalapozzák, hogy a területen, az intézményi (Vi-1) besoroláson belül, magas színvonalú lakófejlesztés történhessen. Ezt támasztják alá a Mester utca és a Soroksári út között elhelyezkedő, hasonló adottságokkal rendelkező területek vegyes általános használata és hibrid övezetei (Vi-1/Ln-2) is. A lakófunkció számára kedvező, vegyes funkciójú és jó közlekedési adottságú környezet biztosított: közvetlen bevásárlási lehetőség (szomszédos Lurdy Bevásárlóközpont), új, lakódomináns városnegyed (a Vágóhíd, Soroksári út, Mester és Pékerdő utca környezetében), közeli zöldterület (Haller Park), valamint a területről a több kötött pályás közlekedés is 5 percen belül elérhető (1,1A, 23, 24 villamos). A Könyves Kálmán út irányában szomszédos, jelenleg szervizként és benzinkútként funkcionáló terület kellő méretű köztes zöldfelületet és eltartást biztosítanak a körúttól, így az ebből fakadó zaj- és porszennyezestől is. Ezen a védőhatás szerepen tovább javíthat egy jövőbeli fejlesztés ezeken a telkeken.

Az előkészítés során több **beépítési szcenárió** is vizsgálatra került, melyet *Telepítési Tanulmányterv (2026.március)* formájában E-papíron 2026. március 9-én benyújtottunk a készülő Településterv elfogadása előtt, annak véleményezése és módosítása céljából. Jelen *Telepítési Tanulmányterv (2026.április)* ezt követően, a 2026.04.01-én kelt főépítészi vélemény és további egyeztetések eredménye alapján került kidolgozásra. Ebben már a véleményben kapott kéréseket teljesítő, átdolgozott változat kerül bemutatásra.

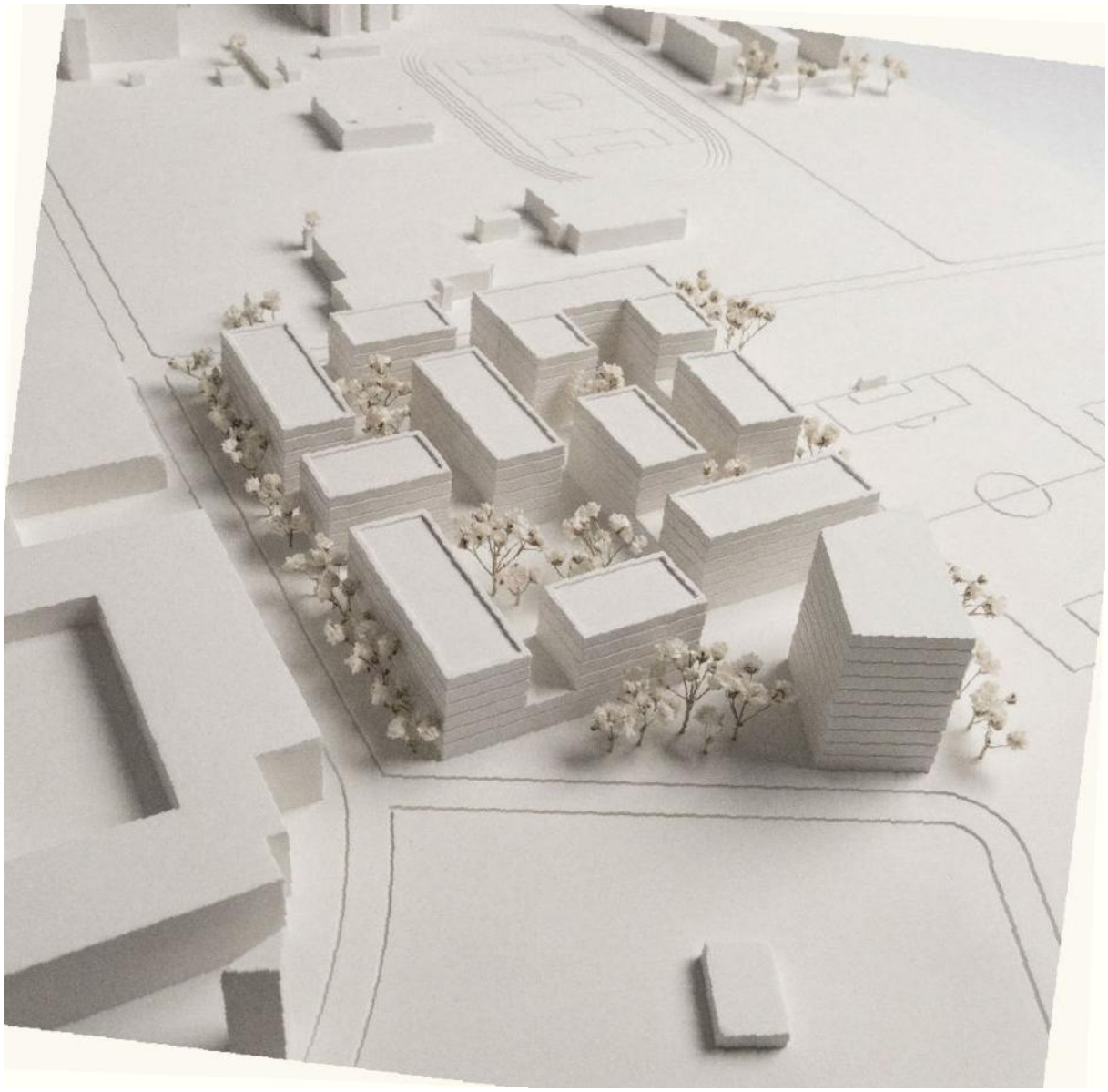
2.2 Beépítési terv

A beépítésnél kiemelten fontos szempont volt **a környező megújuló, városi területhez és a kerület domináns építészeti karakteréhez való illeszkedés**. A kidolgozott szcenárióban erre **egy hagyományosabb, közel azonos szintben tartott párkánymagasságú, felnyíló keretes beépítésű karaktertű beépítéssel** adtunk választ**.**

A beépítés a körút irányából visszahúzással veszi fel a tömbök rendszerét, kialakítva ezzel egy új városias jellegű teret. Ez a tér egy újabb szűrőt jelent a forgalmas körút és a lakófunkció között, illetve kijelöl egy magasabb beépítést lehetővé tevő építési helyet, mely a BFRSZ-ben magasház építésére megengedett zónába esik. A javaslat a létrehozott magassági dinamikával fontosnak tartja a Könyves Kálmán körút felöli hangsúly létrehozását, ám ezt nem magasház formájában teszi, mert magasház létesítését a területen nem javasolja.

A lakótömbök átszellőztetése a tömbök elhelyezésével és alacsonyabb épületrészekkel való tagolásával valósul meg. Az elhelyezett tömegekben megfelelő tájolású, jó benapozottságú átlagosan 55 m2 méretű lakások elhelyezése volt a cél. Az épületek között kedvezőn hasznosítható, teljes értékű, talajkapcsolatos zöldfelületek alakulnak ki. A lakó funkciót a közterek felé a földszinteken kereskedelmi funkció egészíti ki, élettel töltve meg az utcákat, új tereket.

A fejlesztés megvalósításához szükséges építésjogi akadályok feloldását, rendezését a *3. Szabályozási koncepció* fejezet tárgyalja.



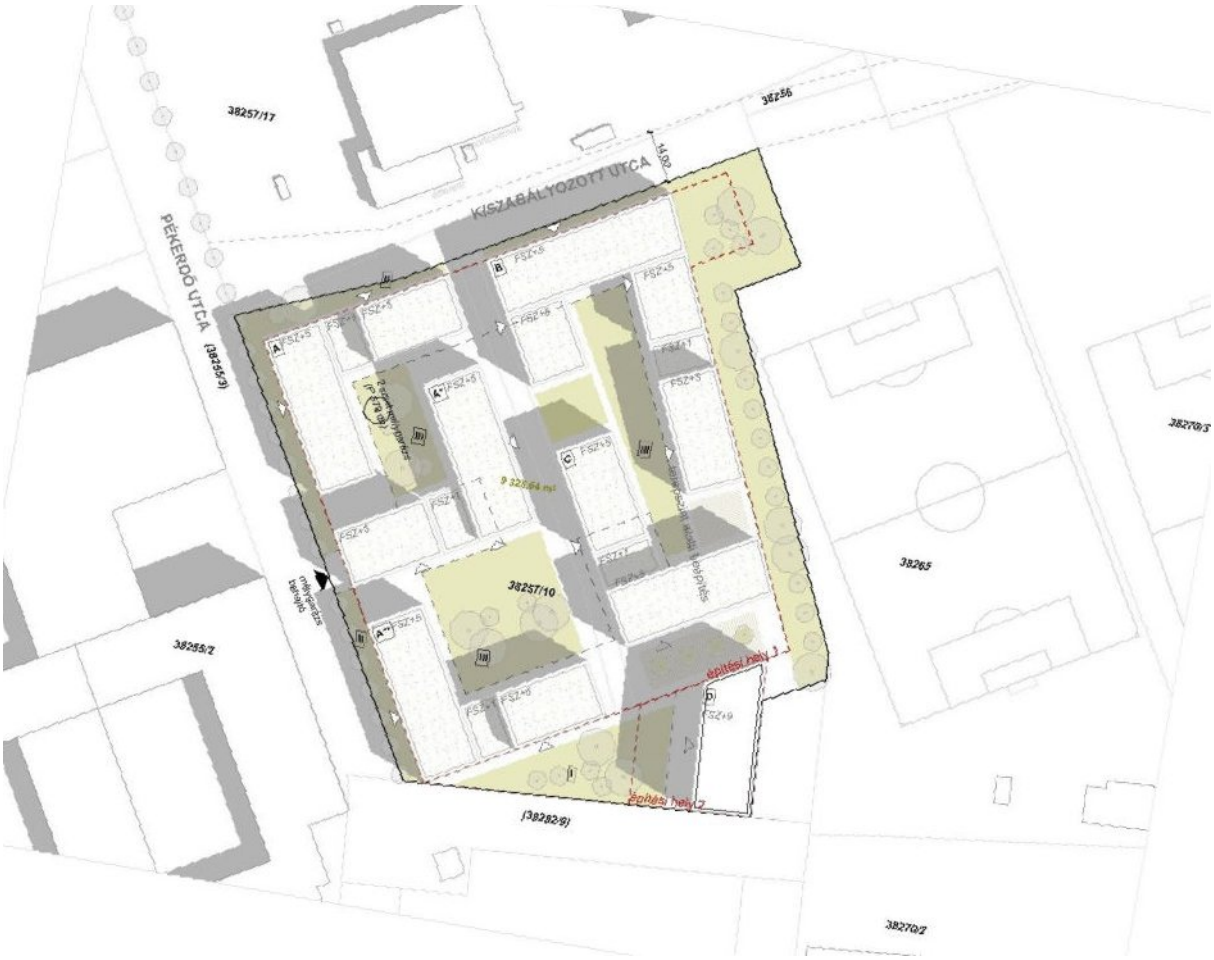
18. ábra A beépítás tömegvázlata a Könyves Kálmán út felől

számítások / építési szabályozás paraméterei

		megengedett határértékek	megfelelőség
telek területe*	**18762 m2**		
terepszint feletti			
beépített terület:	7937 m2		
beépítettség:	**42%**	< 50%	→ MEGFELEL
összes szintterület (bruttó):	46903 m2		
terepszint alatti			
beépített terület:	9326 m2		
beépítettség:	**49,7 %**	< 50%	→ MEGFELEL
összes szintterület (bruttó):	18650 m2		
szintterületi mutató / általános:	**2,5**	< 2,5	→ MEGFELEL
szintterületi mutató / parkolásra:	**0,99**	> 0,85	**→ NEM FELEL MEG**
magasság / párkánymagasság(ok):			
pm / Építési hely 1 területén:	**19,4 m!**	> 16 m	**→ NEM FELEL MEG**
pm / Építési hely 2 területén:	**32,2 m!**	> 16 m	**→ NEM FELEL MEG**
zöldfelületi mutató	35% **	35%	→ MEGFELEL

* szabályozás után várható terület az 1.2 fejezetben adott javaslat alapján

** ebből teljes értékű zöldfelületet a telek 25%-án



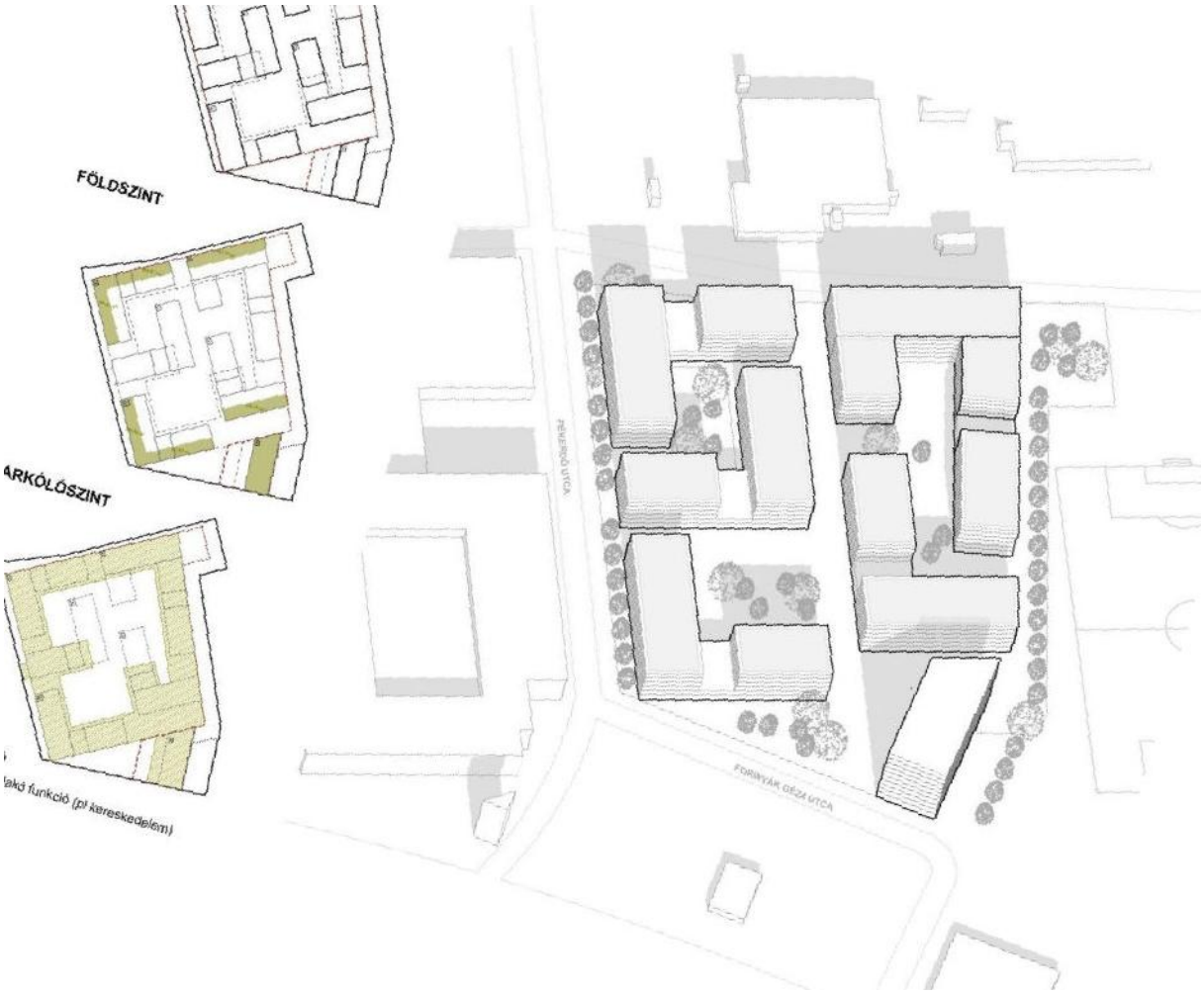
19. ábra Helyszínrajz

Funkció összetétel:

LAKÓ (Bruttó):	44150 m^2
NEM LAKÓ (Br):	2753 m^2
PARKOLÓ (Br):	18650 m^2
ÖSSZESEN	**46903+ 18650=65 553 m^2**

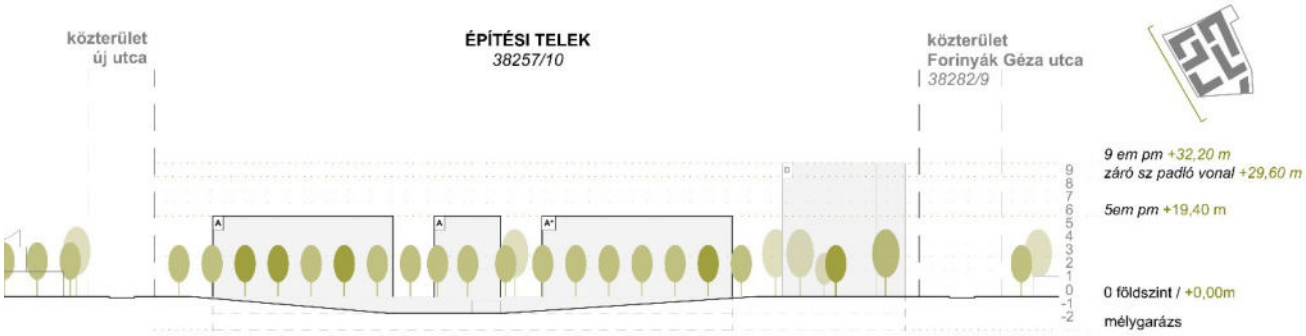
Közelítő számítások:

LAKÁSSZÁM (55 m2-es átlagos lakásmérettel)	**562 lakás**	
LAKÓFUNKCIÓ ARÁNY	**77,5%!**	> 50% ez magasabb, mint amit az övezetben a TÉKA megenged
VÁRHATÓ LAKOSSÁGNÖVEKEDÉS	562*1,3= **731 fő**	
PARKOLÓ / telken terepszint alatt két szinten biztosítható mennyiség / ~ 250 db / szint	**500 db**	
PARKOLÓIGÉNY	**600-640 db parkoló!**	ebből terepszint alatt, a jelenlegi, 0,85 parkolásra használható szintterületi mutató szerinti alapterületen elhelyezhető ~500 db
- lakások után:	562 db	
- földszinti funkció után:	20-80 db	



20. ábra
Szintenkénti funkcióeloszlás és axonometria

PÉKERDŐ UTCA – Sziluett, utcakép



VÁROSIAS – zöld tér a körút felőli oldalon



BELSŐ UDVAR – teljes értékű zöldfelülettel



2.3 A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra-igények, szükséges fejlesztések

A tervezett ingatlanfejlesztés dominánsan lakó funkciójú, a közterületek felőli földszinteken kiadható helyiségekkel (kereskedelem, szolgáltatás).

A fejlesztésben ~**562 darab, 55 m^2 átlag területű új lakás** tervezett. **A várható lakosságnövekedés** lakásonként **1,3 szorzóval** számolva 580*1,3=**731 új lakos**t jelent, akiknek az ellátását szükséges biztosítani. (szorzó = a kerületben jellemző, új lakás építése esetén várható egy lakásra jutó lakosok száma)

A földszinteken megjelenő egyéb funkció ~2000-2400 m2 hasznos alapterületet jelent.

2.3.1. Közlekedéshálózati kapcsolatok alapján szükséges fejlesztések

Gépjármű forgalom

A telek gépjárművel való megközelítése kedvező, gyűjtőút (Könyves Kálmán körút) mentén helyezkedik el, amihez közvetlen közúti kapcsolattal (Pékerdő utca) rendelkezik.

A tervezett funkciókhoz összesen ~600-640 parkolóra lenne szükség a földszinten tervezett funkcióktól függően. A telken belül két szint mélygarázsban – a terepszint alatt megengedett legnagyobb beépítettség mértékét (50 %) és a parkolásra igénybe vehető szintterületi mutatót (0,85) kihasználva – hozzávetőleg felszín alatt **500 darab parkoló létesíthető**.

- ➔ A terepszint alatt 0,85-ös szintterületi mutatóval elhelyezhető parkolómennyiség a telken tervezett rendeltetésekhez a TÉKA által előírt parkolómennyiséget nem fedezi.
- ➔ A parkolási követelmény teljesítéséhez – a terepszint feletti teremgarázs elhelyezés minimalizálása érdekében - a parkolásra igénybevehető szintterületi mutató megengedett határértékének növelése szükséges.

A terület jelenleg kettő, a kiszabályozást követően három irányból közvetlen közterületről feltárható. A mélygarázs megközelítése a kétirányú Pékerdő utca felől, az alacsonyabban fekvő, süllyesztett pozícióból javasolt.

- ➔ A forgalomnövekedés várhatóan nem igényel külön infrastruktúra fejlesztést, azonban a forgalomtechnika és forgalmi rend a továbbiakban részletesen vizsgálandó.

Gyalogos forgalom

A Pékerdő utca mentén biztonságos gyalogosforgalom számára járda kiépítése javasolt. Ez az önkormányzati érdekek mellett, a fejlesztés szempontjából is meghatározó szerepet játszik a Haller Park és a Haller utcai villamosok kedvező megközelítésében, becsatolásába a fejlesztési területbe.

A Pékerdő utca Haller Park felőli részénnek nyugati oldalán megkezdődött a fasorral elválasztott gyalogos járda kialakítása. Ennek a nyugati oldalon történő folytatása javasolt egészen a Forinyák Géza utcáig. A kereszteződés után, a Lurdy ház kedvezőtlen rakodó- és háttérfunkciói miatt, a gyalogos forgalom a keleti oldalra, azaz az érintett telek oldalára való átterelése biztonságosabb közlekedést eredményezhet, azonban jelenleg ez a rész gyalogosforgalom számára még nem kiépített.

2.3.2. Közműigények meghatározása és közműfejlesztési szükséglet becslése

A telek közművekkel jól ellátott. A határos közterületen hírközlés, vízellátás, vízelvezetés, villamosenergia ellátás található. A meglévő közmű bekötések helyei a tovább tervezés során pontosítandóak. A közműigények és közműfejlesztések szükségessége a tervezési területen illetékes közműszolgáltatókkal egyeztetendő.

2.3.2. Humán infrastruktúra igényének meghatározása és Intézmények

A fejlesztésből adódó **várható lakosságnövekedés mintegy 731 fő**. Az ehhez kapcsolódó intézményi kapacitás ellenőrizendő.

A telek közelében találhatóak egészségügyi intézmények (rendelő, kórház, gyógyszertár), oktatási intézmények (bölcsőde, óvoda, általános iskola, középiskola, zeneiskola, egyetem) kulturális intézmények (könyvtár, múzeum, művelődési ház, színház, sportlétesítmény), és szociális intézmények is.

2.4. Tervezett beruházás környezeti hatásai

2.4.1. Örökségi értékek sérülésének lehetőségei

A telek területén belül örökségi érték nem található.

2.4.2. Környezeti értékek sérülésének lehetőségei

Jelenlegi állapotában a telek területének jelentős része beépített vagy aszfalt burkolattal ellátott.

A telekhatárok mentén, valamint a telken álló két meglévő épület között található facsoport. Ezek értékessége, állapota a további tervezés során vizsgálandó.

A szabályozási paramétereknek megfelelő telepítés eredményeként a területen jelentős ökológiai javulása várható. Ehhez fontos, hogy a jelenleg hatályos KÉSZ által meghatározott, minimum 35%-os zöldfelülti mutató szerinti zöldfelület minél nagyobb és egybefüggőbb legyen. A fejlesztés zöldterületei nagy százalékban teljes értékű zöldfelületként alakíthatóak ki, többszintes növényállománnyal: tervünkben a telek területének 25%-án teljesértékű, talajkapcsolatos, három szintes növényállománnyal fedett zöldfelületet terveztünk.

Az összefüggő aszfaltburkolatok helyett a fejlesztés során vízáteresztő burkolatok alakíthatóak ki. Ezen keresztül a felszíni vizek a csatorna helyett a talajba szivárogtatgatóak, javítva ezzel is a terület mikroklímáját.

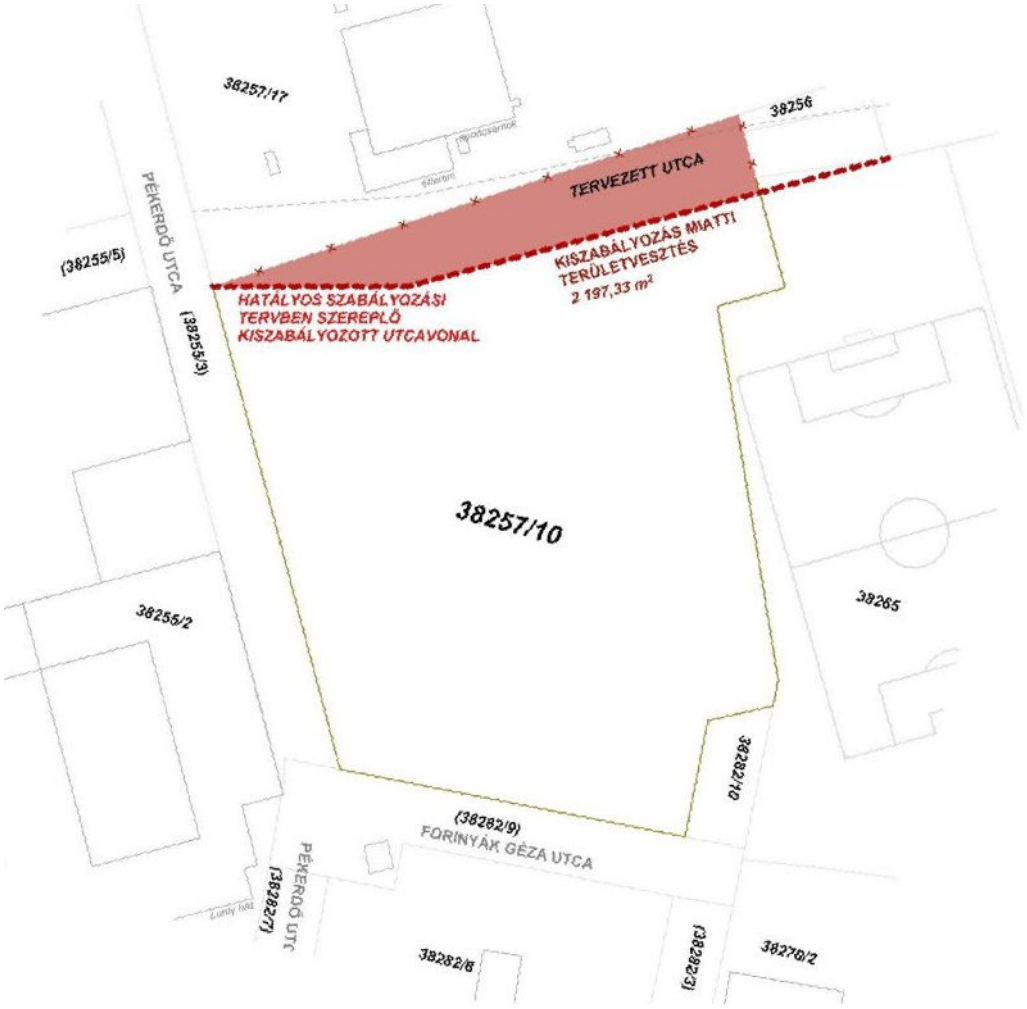
A telekhatárok mentén lévő faállomány a szabályozás hatására megőrizhető, a telek belső részein elhelyezkedő növényzet az engedélyezés szakaszában vizsgálandó.

3. Szabályozási koncepció – előzetes javaslat

3.1.Általános rendelkezésekre javaslat

3.1.1. Szabályozási vonal, telekalakítás, telek területvesztése

A jelenlegi szabályozási terv szerint a terület északi oldalán a (38255/5) helyrajzi számú Forinyák Géza utca folytatásaként egy új közterület kerülne kiszabályozásra körülbelül 16– 21,5 m szélességben. Az új közterülettel a telek délkeleti sarkán lévő 38282/10 helyrajzi számú, kiszabályozott zsákutca jelenlegi, a 38265 helyrajzi számú telek közterületi megközelíthetőségét biztosító funkciója kiváltható, ezért annak a telekkel való összevonása lehetséges. *(lásd még 1.2 Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata c. fejezet)*



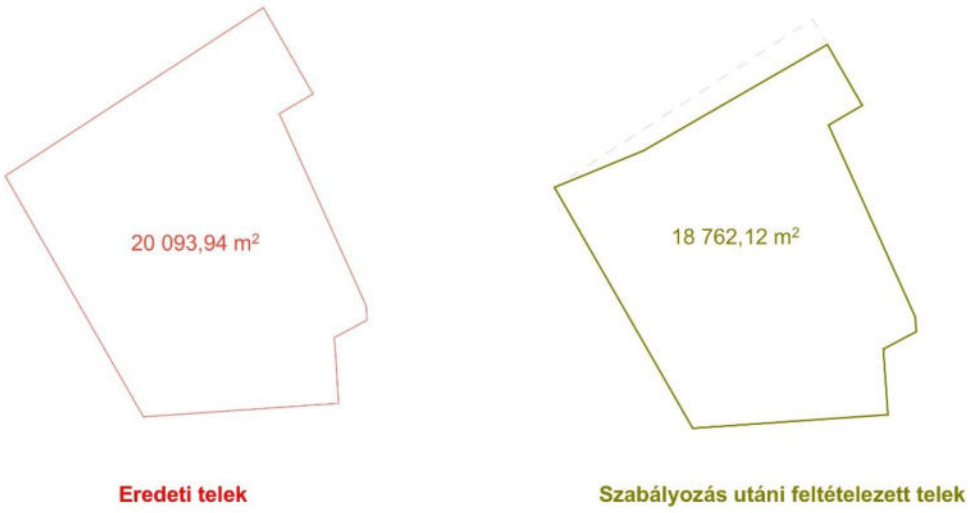
21. ábra hatályos szabélyozási terv szerinti kiszabályozott utca miatti területveszteség

A Forinyák Géza utca folytatásaként kiszabályozott északi utca a telekből körülbelül 2197 m2-t vesz le, mely területveszteség több mint a telekterület 10%-a. Ezt a mértékű veszteséget javaslatunkban a kiszabályozott utca szabályozási vonalának racionalizálásával, valamint esetleges területcserékkel kompenzálható.



22. ábra Javasolt szabályozási vonal alapján várható telekmódosulás

A javasolt telekalakításban a tervezett utcavonalat 14 m keresztmetszettel jelöltük ki, ennek javasolt módon történő kiszabályozása során ***~1330 m2****-es területvesztés történik.*



23. ábra Telekterület / eredeti és javasolt telekalakítás utáni állapot (lásd még 1.2 Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata c. fejezet)

.

➔ Ezen telekalakítások után az új építési telek továbbra is **~ 1330 m2**-rel kisebb az eredeti telekméretnél, mely a beépítési paraméterekben jelentős változást okoz!
➔ A telekterület csökkenése következtében több mint 3300m2-rel kevesebb szintterület építhető terepszint felett.
➔ A telekterület, illetve az építési lehetőség csökkenése miatt kompenzáció javasolt, a beépítési határértékekre vonatkozóan.

3.2. Építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok

Az előző fejezetben bemutatott beépítési változatok megvalósíthatóságához az alábbi építésjogi akadályok feloldása, rendezése szükséges:

3.2.1. Az elhelyezhető rendeltetések, különösen lakófunkció

Az építési övezet jelenleg intézményi vegyes terület (Vi), melyre a TÉKA 20.§ (4) szerint az alábbi vonatkozik:

„Az intézményi vegyes területen elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot, kivéve, ha állami főépítészi eltérés alapján a helyi építési szabályzat másként rendelkezik."

A projekt megvalósításához a lakófunkció arányának módosítása szükséges.

➔ **JAVASLAT:** a jelenleg megengedett 50% aránynak a 78%-ra való emelése. (ehhez a TÉKA 20. § (4) pontja alóli felmentés szükséges)

Annak érdekében, hogy megfelelő méretű lakások és kiegyensúlyozott lakásmix jöjjön létre, szükséges lehet az elhelyezhető egységek számának a telek területéhez kötött meghatározása.

➔ **JAVASLAT:** minden 30 m2 telekterület után legfeljebb egy lakás helyezhető el.

3.2.2. Beépítési mód és építési hely meghatározása

A terület jelenleg szabadonálló (SZ) beépítési móddal szabályozott, mely a továbbiakban is megtartandó, azonban a jelenleg hatályos KÉSZ / 34/2017.(XII. 22.)-ben szereplő építési hely megváltoztatása szükséges.
Az elő-, oldalkertre, az építési helyre, valamint a telekalakításra vonatkozó rajzi elemek a javasolt szabályozási tervlapon kerülnek bemutatásra.

A telken kétféle építési hely kerül kialakításra:

- ***Építési hely1****: ahol az övezetre vonatozó általános paraméterek érvényesek*
- ***Építési hely2****: építési hely magasabb párkánymagassággal, a BFRSZ által megengedett magasház építésére alkalmas telekrészen*

A telek délkeleti sarkában, a BFRSZ által magasház elhelyezésére engedett területen **Építési hely2** kerül kijelölésre, magasabb párkánymagasságú, de nem magasház elhelyezésére.

➔ **JAVASLAT:** Az **Építési hely 2** területére elhelyezhető az általános beépítési magasságnál **magasabb épület**, de **nem helyezhető el magasház** / javasolt legmagasabb párkánymagasság: 32,5m

3.2.3. Beépítési határértékek

Az alábbi táblázat összevethetően mutatja be az ingatlanra vonatkozó a jelenleg hatályos KÉSZ / 34/2017.(XII. 22.)-ben meghatározott és a tervezett állapot szerinti beépítési paramétereket.

	KÉSZ hatályos	**javasolt**	**eltérés**
beépítési mód	SZ	SZ	nincs
a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50%	50%	nincs
a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50%	50%	nincs
a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke / általános	2,5	2,5	nincs
a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke / parkolásra használható	0,85	**1**	**eltérés**
a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke * a KÉSZ 34/2017.(XII. 22.) által meghatározott: épület magasság maximum (releváns: OTÉK) **javasolt Építési hely 1: a megengedett legnagyobb párkánymagasság (releváns: TÉKA) *** javasolt Építési hely 2: az épület megengedett legmagasabb pontja „Építési hely 2” területén (releváns: TÉKA)	16m*	**19,5 m**** **32,5 m*****	**eltérés**
a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	35%	35%	nincs

FONTOS: a táblázat a hatályos kész értékeit veszi figyelembe! A jelenleg véleményezési szakaszban lévő FERENCVÁROSI TELEPÜLÉSTERV / KÉSZ 1 értékei ettől eltérőek, azokat a *4.2 A készülő, véleményezés alatt lévő Településterv bemutatása című fejezetben* mutatjuk be.

Beépítési magasság

A hatályos paraméterektől a javasolt határértékek a parkolási szintterületi mutatóban és a beépítési magasságban térnek el.

Az alacsonyabb parkolási szintterületi mutató növelése a közterületek fel megjelenő élő földszinti funkciók megjelenését segíti elő, a közterülettel nem kommunikáló parkolási funkció helyett.

A Könyves Kálmán körút átalakuló terület, megújuló térfalai több helyen már nagyvárosi léptéket tükröznek, így indokolt lehet településképi szempontból az ehhez való igazodás. Ez a hatályos szabályozásban megengedett 16m-nél jóval magasabb beépítési magasságot indokol.

Amiatt is **fontos lehet a beépítési magasság növelése**, mert telken megengedett szintterületi mutató szerinti volumen egy **alacsony beépítési magasságnál magas beépítettséget és alacsony zöldfelületi mértéket eredményezne**. A **zöldfelület növelése fontos cél**.

➔ **JAVASLAT:** a beépítési magasság (párkánymagasság) megengedett határértékének 19,5m-re való növelése javasolt.

➔ **JAVASLAT:** A BFRSZ által magasház elhelyezésére szolgáló területen, magasház nem létesíthető, de magasabb párkánymagasság megengedett 32,5m határértékkel.

3.2.3. Övezetre vonatkozó egyedi előírások

A kerület egyik fontos fásítási célkitűzése a KÉSZ 34/2017.(XII. 22.)-ben az övezetre vonatkozó egyedi előírások között szerepel *(20. § (5) bekezdés*). Az itt megfogalmazott **Pékerdő utca menti (28255/3) fasor kiegészítése** és a **rekreációs övezethatáron lévő fasor telepítése** továbbra is biztosított és egyben előírt a tervezett szabályozási javaslatban.

➔ A Pékerdő utca mentén az útfelület mentén lévő zöldfelületi sávban, míg a telken belül az oldalkertben telepítendő a szükséges fasor.

Annak érdekében, hogy a telken belül létrejövő zöldfelületek biológiailag minél értékesebbek legyenek, a zöldfelületekkel kapcsolatban az alábbi követelmény szükséges:

➔ A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 35%, ebből közvetlen talajkapcsolatos, három szintes növényállománnyal fedett, teljes értékű zöldfelületet legalább a telek 25%-án szükséges kialakítani.

3.3. Egyéb jogszabályi felmentések (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet -TÉKA)

Lakófunkció arány

A projekt megvalósulásához a (TÉKA 20. § (4) pont alatt szereplő intézményi vegyes területen megengedett 50%-os lakó funkció maximum 78 %-ra emelése szükséges. Ehhez további feltételt lásd előbb a *3.2.1. Az elhelyezhető rendeltetések, különösen lakófunkció* című fejezetben.

➔ **JAVASLAT:** a lakófunkciónak a Vi-1 építési övezet területén jelenleg megengedett 50% aránynak a 78%-ra való emelése. (ehhez a TÉKA 20. § (4) pontja alóli felmentés szükséges)

Személygépkocsi elhelyezési kötelezettség

A tervezési terület több kötöttpályás közösségi közlekedési eszköz által feltárt, jó közösségi közlekedési adottságokkal rendelkező terület. A telken a parkolásra használható szintterületi mutató nem fedezné az előírás szerint szükséges gépjárműtárolás volumenét, így elkerülhetetlen lenne a földszinti funkciók részben parkolóként való hasznosítása.

➔ **JAVASLAT:** a jelenleg megengedett 0,85 parkolási szintterületi mutató növelése a BFRSZ-ben megengedett 1-es parkolási szintterületi mutatóig.

3.4. A javasolt szabályozási tervlap



24. ábra Javasolt szabályozási tervlap részlet

A tervlapon ábrázolásra került

- *a javasolt szabályozási vonal az új közterület kontúrjával*
- *a telekalakítási javaslat*
- *az építési helyek (Építési hely 1, Építési hely 2)*
- *az utcai fasor és az oldalkertben elhelyezendő zöld védősáv*
- *tájékoztató jelleggel ábrázolásra került annak a területnek a határa, ahol a BFRSZ-ben magasház elhelyezése megengedett*

4. Mellékletek

4.1. Főépítész válasz FO/ 121 – 2 / 2026

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

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

Lindwurm György és Bátori Zoltán
tulajdonosok
részére

Inforg Zrt.

elektronikus úton

Iktatószám: FO / 121 – 2 / 2026
Tárgy: telepítési tanulmányterv a Budapest IX., Könyves Kálmán krt. 16. (hrsz.: 38257/10) telekre
Ügyintéző: Maczák Johanna
Telefon: +36 1 215 1077
E-mail: foepitesz@ferencvaros.hu

Tisztelt Lindwurm György!

Az E-papíron beadott EPAPIR-20260309-10551 azonosító számú telepítési tanulmánytervet megvizsgáltuk, annak tartalma megfelel a kiadott tartalmi követelményekben foglalt elvárásoknak.

A megkötendő településrendezési szerződés előkészítésének megindítása érdekében kérem a Telepítési tanulmányterv dokumentumban az alábbi módosítások átvezetését:

- A parkolószám csökkentése nem lehetséges, az sem az Önkormányzat, sem az Állami Főépítész álláspontja által nem támogatott. Kérem a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerinti 1 lakás / 1 parkoló biztosítását.
- Magasház létesítésének lehetősége megfontolandó, további egyeztetések szükségesek.
- A beépítési változatok közül a „B" változat továbbfejlesztése indokolt, valamint az ahhoz tartozó 19,4 m párkány magasság feltüntetése javasolt a dokumentációban.

Tájékoztatom továbbá, hogy a jelenleg futó kerületi építési szabályzat elfogadásának folyamatába a telepítési tanulmányterv és a hozzá kapcsolódó településrendezési szerződés készültségének foka miatt nem tudnak bekapcsolódni.

A jelenleg futó kerületi építési szabályzat elfogadása júliusban várható. A telepítési tanulmányterv keretében benyújtott igényeiket az ezután induló módosító eljárásba tudjuk becsatornázni.

Kérem, a fenti szempontok figyelembevételével kidolgozott módosítási javaslatukat küldjék meg, hogy a településrendezési szerződés előkészítésének irányába a közös munkát folytatni tudjuk.

Budapest, időbélyegző szerint

Maczák Marianna Johanna
Digitálisan aláírta: Maczák Marianna Johanna
Dátum: 2026.04.01 13:23:26 +02'00'

Maczák Johanna
főépítész

4.2 A folyamatban lévő, véleményezés alatt lévő Településterv bemutatása

Jelen telepítési tanulmányterv készítésekor, 2026. márciusában a készülő Településterv (419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 66. § szerinti véleményezési szakaszban volt, így a jelenleg hatályos KÉSZ 34/2017.(XII. 22.) mellett a készülő Településtervet, illetve annak részeit, a Fejlesztési tervet és a KÉSZ1-et is bemutatjuk.

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE / FERENCVÁROS FEJLESZTÉSI TERVE

- *tartalmazza a tágabb összefüggéseket, kerület szintű jövőképet, hosszú és rövidtávú fejlesztési stratégiákat, cselekvési programot és fejlesztési tervet.*
- ***kifejezetten támogatja a telken a lakófunkció fejlesztését és javasolja TRSZ megkötését az ingatlanfejlesztővel***

A terület a fejlesztési akcióterületek lehatárolásánál a Vágóhíd utca és környéke akcióterülethez tartozik IX/4, mely területre a következő fejlesztési célok és tevékenységek érvényesek:

IX/4 – VÁGÓHÍD UTCA KÖRNYEZETE

	17,3 hektár	Középtáv
	3,3 ha Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (**Vi-1**), **1,7 ha** Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület (**Vi-2**) **1,8 ha** Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (**Ln-3**) és **10,5 ha** Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (**K-Rek**)	Átmeneti zóna IX. kerület városrész: Vágóhíd utca környezete
	Kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület	

A Vágóhíd utca és a Könyves Kálmán körút térségében elhelyezkedő jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező terület, ahol a Vágóhíd utcai átalakulás folytatásaként új lakó- és intézményi vegyes fejlesztésekre van lehetőség. A terület jelentős rekreációs funkcióval is rendelkezik, valamint a IX/3 – Dél-pesti Centrumkórház fővárosi középtávú akcióterület és az IX/5 Ferencvárosi rendezőpályaudvar menti területek kerületi középtávú akcióterület közvetlen szomszédságában található. A terület jelenleg nagyrészt átjárhatatlan, közterület-hálózata fejletlen. Az akcióterületet a Dunasétány DS-1 (B-43) kataszteri számú kút hidrogeológiai B védőidoma érinti.

- A jelenleg nehezen átjárható területegységen kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet jöjjön létre, a terület új városépítészeti kialakítást és a közlekedési rendszer területileg érintett elemeinek fejlesztését igényli. A Máriássy utca vonalának tovább építésével és a szomszédos IX/3 akcióterület határán új lakó-kiszolgáló utak megfelelő kiépítésével a belső rendszer kialakítása, illetve a terület környező kerületrészekhez kapcsolása biztosítottá válik, amely kiemelten fontos a terület fejleszthetőség érdekében.
- A Könyves Kálmán körút szerkezeti és kapcsolati szerepéből adódóan alkalmas a környezetkímélő és magas hozzáadott értékkel bíró munkahelyteremtő beruházások befogadására. A körút mentén sorakozó építési telkeken az FTT szerint magasház is elhelyezhető. A megengedett magasházak építésénél figyelembe szükséges venni az egységes kompozíció és a körút szerepből adódó harmonikus építészeti kialakítást. Az említett telkeken jelenleg főként kereskedelmi-szolgáltató funkció (benzinkutak, autókereskedések) található, amelyek a terület középtávú használatával nem, vagy nehezen összeegyeztethetők.
- Az FTT fejlesztési akcióterületekre rögzített általános céladatai figyelembevételével meghatározott parkolási igény a kötöttpályás közlekedési eszközök figyelembevételével kisebb arányban jelentkezik, mint a külsőbb területeken. Az egyes rendeltetések személygépjármű és kerékpár tárolási igényeit telken belül, jellemzően épületben kell biztosítani a lakó, rekreációs, iroda és intézményi funkciójú fejlesztések részeként.
- Az új utcák szabályozási szélességét lehetőség szerint úgy kell meghatározni a KÉSZ 1-ben, hogy alkalmasak legyenek mindkét oldalon fasor telepítésére.
- A Vágóhíd utca közterületi megújítása során törekedni kell a közterületi zöldfelületek növelésére és a hiányzó fasor szakaszok pótlására, amennyiben ezt a közlekedési és közműadottságok lehetővé teszik. Ezáltal a

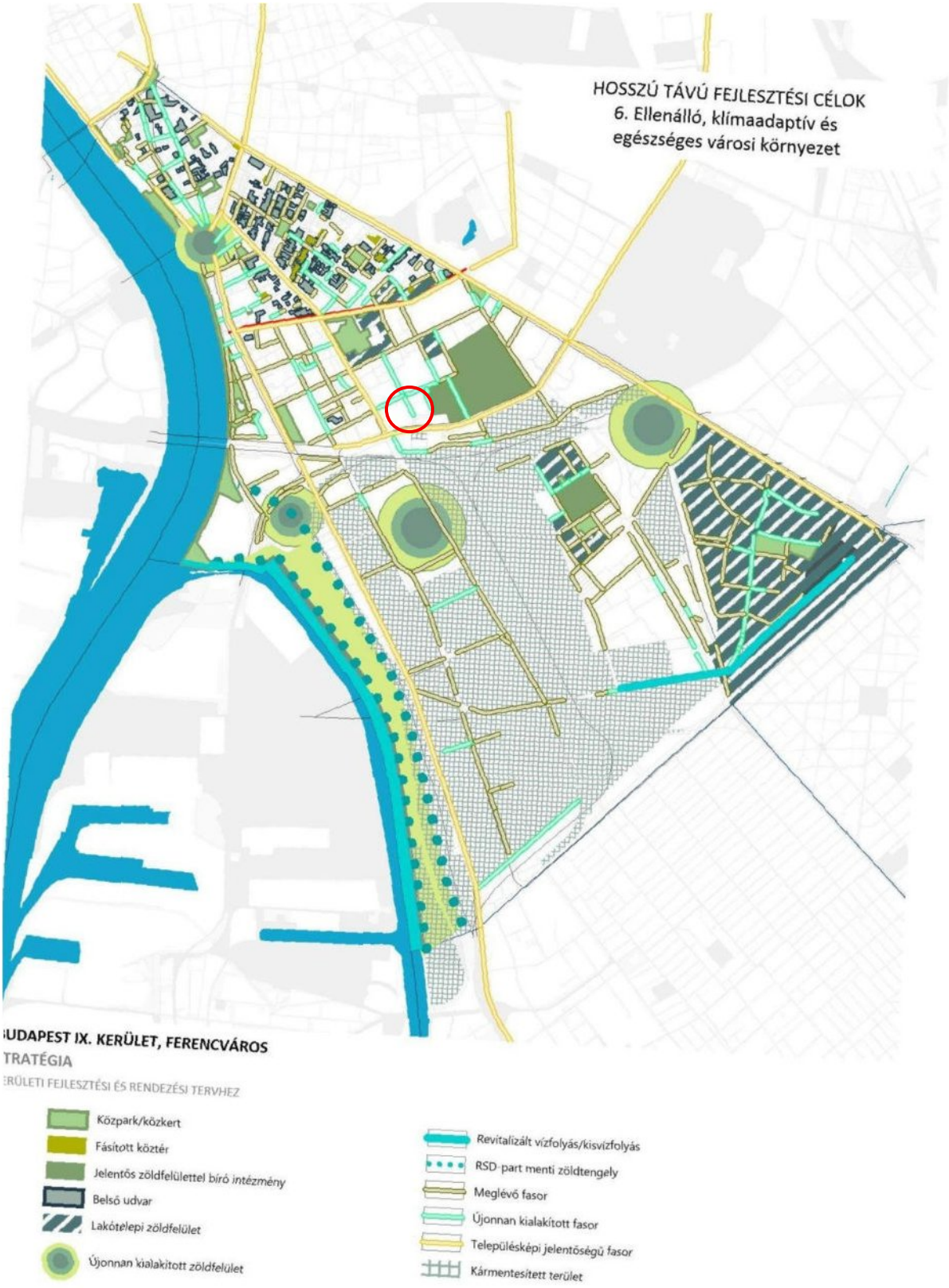
térségben az aktív szabadidőeltöltés lehetőségei bővülnek, aminek jelentősége a Vágóhíd utca és környékének telítődésével megnövekszik.	
Ferencváros Önkormányzata kiemelt feladata	- Az akcióterület átjárhatóságának biztosítása, hiányzó közlekedési elemek kialakítása; - Vágóhíd utca érintett szakaszának faltól-falig történő megújítása; - Ingatlanfejlesztőkkel való együttműködés új alapokra helyezése (településrendezési szerződés keretében önkormányzatnak átadott lakások, eljárás, feltételrendszer kidolgozása); - Az akcióterület építési telkeinek helyzetbe hozását az önkormányzatnak településrendezési eszközökkel is támogatni kell; - Aktív városmarketing, a fejlesztéseket ösztönző, a kerület erősségeit bemutató információs anyag kidolgozása; - A magánszektorral való együttműködés átlátható kereteinek kidolgozása; - A terület feltárását biztosító közterülethálózat létrehozása és azon a közlekedési infrastruktúra megépítése;
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Vágóhíd utca megújítása tanulmányterv (2023) - Gazdasági program (2024-2029) - Zöld Ferencváros program - Új Ferencváros program - Ferencvárosi Klímastratégia (2021-2030) - Koncepció és Akcióterv éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára

A hosszú távú fejlesztési célok szerint a területen lakóterület fejlesztés várható. A terület fejlesztési akcióterületként, katalizátor területként van jelölve a hosszú távú céloknál, a szomszédos kerületi központ rendszer részeként értelmezhető Lurdy Ház vonzása miatt.



25. ábra hosszútávú fejlesztési célok
forrás: Ferencváros fejlesztési terve 29.o

A fejlesztési célok alapján az ellenálló és klímaadaptív jövőkép érdekében a Pékerdő utca mentén kerületi jelentőségú fasor létesítendő, míg az őj, kiszabályozatt utca mentén is kialakítandó fasor



26. ábra hosszútávú fejlesztési célok
forrás: Ferencváros fejlesztési terve 45.o

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERV / KÉSZ 1

A területről szóló rendelkezések a FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERV - 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 dokumentumban találhatóak.

A telek a kerület **47/E** sorszámmal jelölt tömbjén helyezkedik el és a Vh/Vi-1/47E-3 építési övezetbe sorolt:



***273**. ábra Szabályozási terv részlet*
forrás: jóváhagyandó KÉSZ 1. sz. melléklet

A szabályozási terv építési helyet nem jelöl ki a telken belül, az elő- hátsó és oldalkertek meghatározása a TÉKA szerint történik.

A telek északi határvonala új szabályozási vonalként szerepel a KÉSZ-ben; egy új közterület kerül kiszabályozásra. Ezen kiszabályozás által okozott területvesztés a *1.2 Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata* című fejezetben részletesen bemutatásra került.

A telken belül védett fát nem jelöl a terv, de a kelet-nyugati irányú kiszabályozott utca mentén és a nyugati telekhatár mentén kötelező közterületi fasort, míg a keleti telekhatár mellett kötelező telken belüli fasort jelöl a terv.

A telken magasház elhelyezésére kijelölt terület nem található.

A **VH/Vi-1/47e-3** jelű építési övezetekre vonatkozó előírásokat a **KÉSZ 25. fejezete 47.-50. §** tartalmazza:

25. Vágóhíd utca környezete

47. §

(1) Melléképítmények közül

a) hulladéktartály-tároló,

b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,

d) a közmű-becsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín felett

nem helyezhető el.

(2) A mélygarázs létesítése esetén a födém minden 100 négyzetmétere után egy közepes lombkoronát fejlesztő fa ültetése kötelező. Az ültetendő fa számára min. 1,5x1,5x1,5 méter nagyságú ültetőgödröt kell kialakítani.

48. §

A VH/Ln-T jelű építési övezetben a 38262/9 helyrajzi számú ingatlanon a meglévő épület egy emelet ráépítésével bővíthető.

49. §

(1) A VH/Vt-V/87 jelű építési övezetben az épület megengedett legmagasabb pontja 40,0 méter.

(2) Az előkert megengedett legkisebb mérete

a) a VH/Vt-V/71A jelű építési övezetben 0,0 méter,

b) a VH/Vt-V/71C és VH/Vt-V/71D jelű építési övezetben 0,0 méter, kivéve a 38012 helyrajzi számú ingatlan, ahol minimum 5,0 méter szélességben építési vonalnak tekintendő a csatlakozó szomszédos épületek homlokzati síkja.

50. §

(1) Az épület megengedett legmagasabb pontja

a) a VH/Vi-1/47E-2 jelű építési övezetben 35,0 méter,

b) a VH/Vi-1/47E-1 jelű építési övezetben 38,5 méter,

c) a VH/Vi-1/49A, VH/Vi-1/73B, VH/Vi-1/72C jelű építési övezetben 45,0 méter.

(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.

(3) A VH/Vi-1/47E-3 jelű építési övezetben

a) az előkert Pékerdő utca mentén megengedett legkisebb mérete 20,0 méter,

b) az oldalkert megengedett legkisebb mérete 16,0 méter.

(4) A VH/Vi-1/65 jelű építési övezetben az előkert megengedett legkisebb mérete 0,0 méter.

(5) A VH/Vi-2/K jelű építési övezetben a 38262/11 helyrajzi számú ingatlanon kizárólag lakás, hitéleti, nevelési, oktatási, igazgatás, iroda és helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató rendeltetés helyezhető el.

(6) A VH/Vi-2/45A jelű építési övezet területén a 3. melléklet szerinti létesíthető és tiltott rendeltetések mellett a kialakult állapotnak megfelelő kemping is elhelyezhető.

(7) A VH/Vi-2/47F jelű építési övezetben

a) az előkert Lenkey utca mentén megengedett legkisebb mérete 20,0 méter,

b) az oldalkert megengedett legkisebb mérete 10,0 méter.

(8) A VH/K-Közl-É/Vi-1/K és a VH/K-Közl/É/Vi-1/49B jelű építési övezetben a 3. mellékletben megengedett mellékrendeltetések céljára a 4. mellékletben meghatározott funkcionális szintterületi mutató 2,0 feletti része vehető igénybe, a 2,0 értéke kizárólag közlekedéshez kapcsolódó rendeltetések számára vehető igénybe.

A 50. § (3) bekezdés tartalmazza a VH/Vi-1/47E-3 jelű területegységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírásokat, melynek a) pontja az alábbi **egyedi előírást állapítja meg:**

” a) az előkert Pékerdő utca mentén megengedett legkisebb mérete 20,0 méter,

b) az oldalkert megengedett legkisebb mérete 16,0 méter „

Az építési övezetekés övezetek területén létesíthető és tiltott rendeltetéseket a rendelet 3. melléklete tartalmazza, melyek a vonatkozó építési övezet tekintetében az alábbiak:

1.3. Vágóhíd utca környezete

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet, övezet jele	Lakó	Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató	Vendéglátó	Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális	Kulturális, közösségi szórakoztató,	Igazgatási, iroda	Szállás jellegű	Sport	Nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés
10	**Vi-1**									
11	VH/Vi-1/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
12	VH/Vi-1/47C-1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
13	VH/Vi-1/47C-2	+	+	+	+	+	+	+	+	+
14	VH/Vi-1/47C-3	+	+	+	+	+	+	+	+	+
15	VH/Vi-1/47E-1	-	+	+	+	+	+	+	+	+
16	VH/Vi-1/47E-2	-	+	+	+	+	+	+	+	+
17	VH/Vi-1/47E-3	-	+	+	+	+	+	+	+	+

Jelmagyarázat:

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

***284.** ábra létesíthető funkciók*
forrás: KÉSZ 3.sz. melléklet

Az építési övezetekés övezetek beépítési mutatóit a rendelet 4. melléklete tartalmazza, melyek a vonatkozó építési övezet tekintetében az alábbiak:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)
10	**Vi-1**								
11	VH/Vi-1/K	K	K	K	K	K	K	K	K
12	VH/Vi-1/47E-1	2000	SZ	70(fsz) /50	80	20	31,5	5,5	2,5
13	VH/Vi-1/47E-2	4000	SZ	50	60	35	31,5	3,0	1,0
14	VH/Vi-1/47E-3	10000	SZ	65	50	35	15	2,0	0,5
15	VH/Vi-1/47C-1	4000	SZ	50	65	35	K	3,0	1,0
16	VH/Vi-1/47C-2	4000	Z	80(fsz) /60	80	25	K	4,0	2,0

25 ábra Beépítési paraméterek
forrás: KÉSZ 4.sz. melléklet

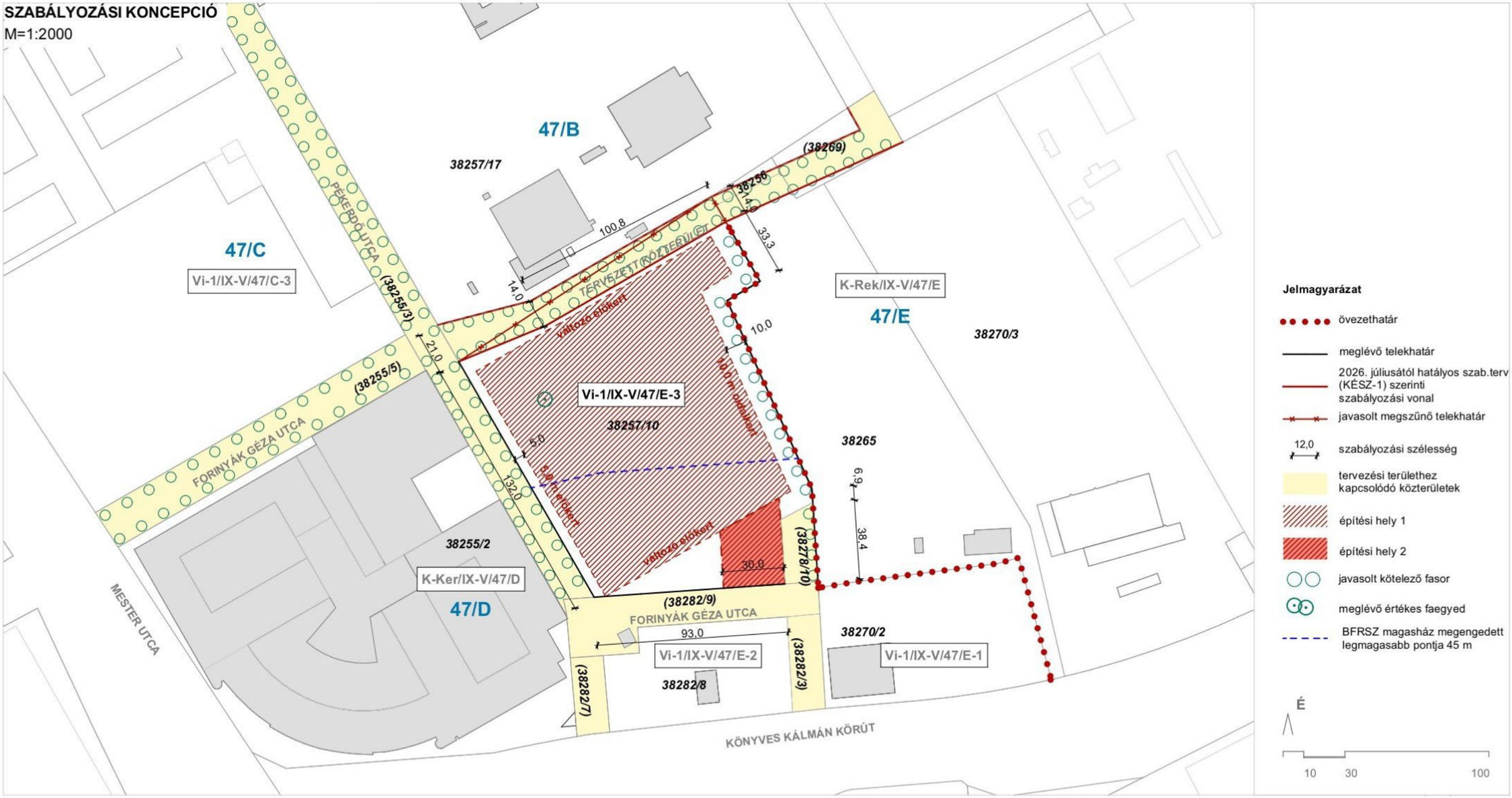
4.3. Tervlap mellékletek

(A3 méretben)

KK-TTT-01 Szabályozási Koncepció

KK-TTT-02 Beépítési terv

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
M=1:2000



KÉSZ MEGLÉVŐ ÉS JAVASOLT PARAMÉTEREI

hatályos KÉSZ
(34/2017. (XII. 22.)

Építési övezet jele	beépítés módja	beépítés mértéke terepszint felett	beépítés mértéke terepszint alatt	szintterületi mutató általános	szintterületi mutató parkolás	zöldfelületi mutató	max épületmagasság
Vi-1/IX-V/47/E-3	SZ	50%	50%	2,5	0,85	35%	16 m

Javasolt értékek

Építési övezet jele	beépítés módja	beépítés mértéke terepszint felett	beépítés mértéke terepszint alatt	szintterületi mutató általános	szintterületi mutató parkolás	zöldfelületi mutató	max párkánymagasság (eltérés!)
Vi-1/IX-V/47/E-3	**SZ**	**50%**	**50%**	**2,5**	**1**	**35%**	**19,5 m** *megengedett legnagyobb párkánymagasság 'építési hely 1' területen* **32,5 m** *épület megengedett legmagasabb pontja 'építési hely 2' területen*

Projekt	**Könyves Kálmán krt. 16 *(38257/10)* beépítési lehetősége, paraméterei**	Tervező	MCXVI Építészműterem Kft. 1114 Budapest, Himfy utca 6.	Dátum 2026. 06. 22.	Tervlap SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
Tervfázis	TTT- Telepítési tanulmányterv				Azonosító **KK-TTT-01**

felnyíló keretes beépítés azonos magassággal

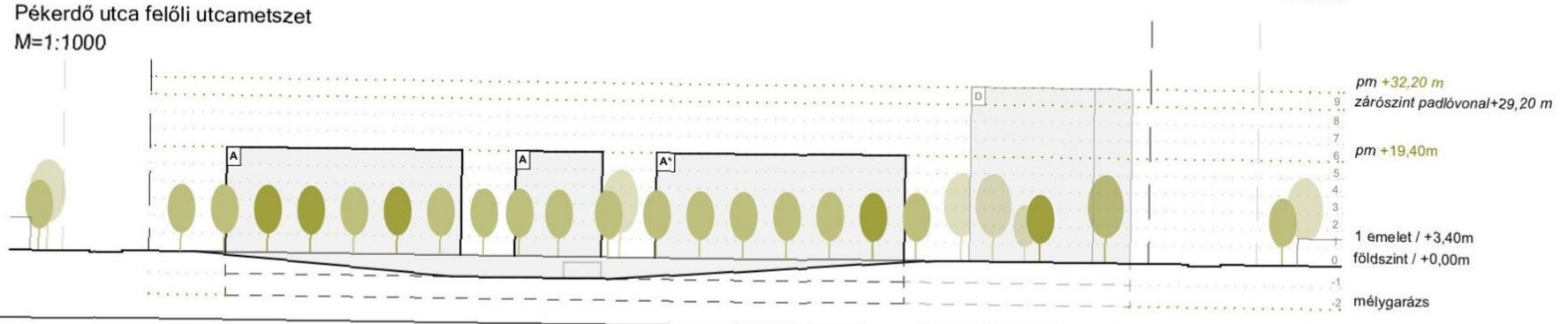
Számítások / építési szabályozás paraméterei

- telek várható területe: 18762 m²
- terepszint feletti bruttó beépített terület:7937 m²
- beépítés mértéke: 42% <50%
- terepszint feletti bruttó összterület: 46903 m²
- szintterületi mutató: 2,5 <2,5
- terepszint alatti beépített terület: 9325,64 m²
- terepszint alatti beépítettség: 49,7%<50%
- terepszint alatti bruttó összterület: 18650 m2
- szintterületi mutató parkolás: 0,99 > 0,85
- magasság / párkánymagasság(ok):
  - építési hely 1 pm: 19,4 m ! > 16 m
    (Építési hely Mh területén)
  - építési hely 2 pm: 32,2 m ! > 16 m

Helyszínrajz
M=1:1000



Pékerdő utca felőli utcametszet
M=1:1000



Projekt	**Könyves Kálmán krt. 16 *(38257/10)* beépítési lehetősége, paraméterei**	Tervező	MCXVI Építészműterem Kft. *1114 Budapest, Hímfy utca 6.*	Dátum 2026. 06. 22.	Tervlap BEÉPÍTÉSI TERV
Tervfázis	TTT- Telepítési tanulmányterv				Azonosító **KK-TTT-02**