BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
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

**Iktatószám:** FO / 121 – 5 / 2026
**Tárgy:** telepítési tanulmányterv, Budapest IX., 38257/10 hrsz
**Ügyintéző:** Maczák Johanna
**Telefon:** +36 1 215 1077
**E-mail:** foepitesz@ferencvaros.hu

# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

*Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testületének, a Budapest IX., 38257/10 hrsz. ingatlan beépítési lehetőségeihez, paramétereihez készült telepítési tanulmánytervről*

Az INFORG Zrt. a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros területén található hrsz 38257/10 telken beruházást készít elő. Az előkészítés a beépítési lehetőségek és beépítési paraméterek felülvizsgálata történik, továbbá a terv telekhatár-rendezés és telekcsere vizsgálatát és 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 szóló 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását is tartalmazza. A telek jelenlegi kiterjedésében természetben a Könyves Kálmán körút 16. szám alatt található.

A telepítési tanulmányterv készítésének eseteiről *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. §-a rendelkezik, melynek alapján megállapítottam, hogy a tárgyi tervhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. Továbbá hivatkozva a Korm. rendelet 19. § (4) bekezdésében főépítészi hatáskörbe utalt jogkörre, a tárgyi tanulmánytervhez a Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal, jelen főépítészi feljegyzés 1. mellékletében részletezett vizsgálati elemeket volt szükséges elkészíteni.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő testülethez címzett főépítészi feljegyzésben véleményezi a Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése szerint.

A benyújtott telepítési tanulmánytervet áttekintettem és megállapítom, hogy a tárgyi telepítési tanulmánytervben javasolt fejlesztés:

- a településfejlesztési és településrendezési célokkal nem ellentétes,
- a település zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeivel nem ellentétes,
- FO / 62 – 2 / 2026 számon iktatott főépítészi állásfoglalás szerint rögzített tartalmi követelményeknek megfelel.

Budapest, időbélyegző szerint

Maczák Marianna Johanna
Digitálisan aláírta: Maczák Marianna Johanna
Dátum: 2026.06.17 12:47:02 +02'00'

**Maczák Johanna**
főépítész

Mellékletek:

1. melléklet: A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei
2. melléklet: Telepítési tanulmányterv
3. melléklet: Településrendezési szerződés tervezete

1. számú melléklet. - Tartalmi követelmények a telepítési tanulmánytervhez

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

**Iktatószám:** FO / 62 – 2 / 2026
**Tárgy:** telepítési tanulmányterv követelményei, Budapest IX., Könyves Kálmán körút 16. (hrsz.: 38257/10)
**Ügyintéző:** Maczák Johanna
**Telefon:** +36 1 215 1077
**E-mail:** foepitesz@ferencvaros.hu

## FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

*Budapest Főváros IX. kerület 38257/10 hrsz. alatti ingatlan területére vonatkozó telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei*

A telepítési tanulmányterv készítésének célja a Budapest Főváros IX. kerület, 38257/10 hrsz. alatti ingatlan fejlesztési lehetőségeinek településtervezési vizsgálata, elsődlegesen a létesíthető rendeltetési körre vonatkozóan.

A telepítési tanulmányterv a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területét lefedően készül az új településterv, mely a településfejlesztési tervből és a rendezési tervekből áll. Ferencváros területére folyamatban lévő rendezési tervek közül a KÉSZ 1. területi hatálya terjed ki, így a telepítési tanulmányterv szabályozási koncepció javaslata a Képviselő-testület támogató döntése esetén be tud épülni az KÉSZ 1. dokumentációjába.

A településrendezésitervek módosítási lehetőségeinek kidolgozása során a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése is figyelembevételre kerül, amely szerint „egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni." A Méptv. 16. § 122. pont szerint a „telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül". Fentieknek megfelelően a településrendezési módosítási javaslattal érintett terület a következő helyrajziszámú ingatlanokat tartalmazó 38255/3, 38256, 38257/5, 38257/10, 38257/15, 38257/16, 38257/17, 38265, 38267, 38268/2, 38268/5, 38270/2, 38270/3, 38282/3, 38282/7, 38282/8, 38282/9, 38282/10, a Könyves Kálmán körút – Pékerdő utca – Vágóhíd utca – Fehér Holló utca, és tengelyes folytatása által határolt terület.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

IDŐSBARÁT ÖNKORMÁNYZAT

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

www.ferencvaros.hu

A településsi tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében tartalmazza:

| 7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez | A tanulmány tartalmi követelménye az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján |
|---|---|
| a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását, | • Az érintett terület, a kialakult állapot rövid bemutatása<br>• Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata<br>• Építmények vizsgálata<br>• Közlekedési vizsgálatok<br>• Közművizsgálatok<br>• Környezeti állapot vizsgálata<br>• Humán infrastruktúra vizsgálata<br>• A Fővárosi településterv vonatkozása<br>• A hatályos kerületi településrendezési eszköz vonatkozása |
| b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet, | Létesíthető rendeltetések azonosítása, illetve ezek illusztrációjának érdekében, koncepcionális jellegű beépítési terv, tömegvázlat. |
| c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket, | A koncepcionális jellegű beépítési tervhez kapcsolódó új lakás szám meghatározása továbbá a közlekedési, közmű és humán infrastruktúra-igények azonosítása. |
| d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit, | A koncepcionális jellegű beépítési terv környezeti hatásai és követelményei. |
| e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját. | Szabályozási koncepció<br>• Építési övezetre vonatkozó javaslatok<br>• Beépítési határértékekre vonatkozó javaslatok<br>• Szabályozási tervre vonatkozó javaslatok |

Budapest, időbélyegző szerint

Maczák Marianna Johanna
Digitálisan aláírta Maczák Marianna Johanna
Dátum: 2026.02.06 09:44:55 +01'00'

**Maczák Johanna**
főépítész