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 / 105 – 5 / 2026
Tárgy: telepítési tanulmányterv, Budapest IX., 38279/8 hrsz. és 38279/9 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., 38279/8 hrsz. és 38279/9 hrsz. ingatlanhoz készült telepítési tanulmánytervről

A Skanska Commercial Development Group a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros területén található 38279/8 és hrsz 38279/9 telkek (természetben a Könyves Kálmán körút 11/A szám alatt található telkek) fejlesztését vizsgáltatta meg. A telkeken tervezett lehetséges fejlesztések közül, melyhez elkészültek a szükséges településfejlesztési és -rendezési vizsgálatok, valamint három különböző beépítési koncepció, a „C" változat került kiválasztásra, amely hotel, iroda és lakó funkciót tartalmaz. A fejlesztési lehetőségek vizsgálata *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 fejlesztéshez szükséges módosításait is tartalmazza. Továbbá a telepítési tanulmányterv készítésekor a *Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 20/2026. (VII. 16.) önkormányzati rendeletének* a jóváhagyás előtti állapotának vizsgálatát és szükséges módosítását is bemutatja.
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,
- a telepítendő funkcióhoz kapcsolódó feltételekkel nem ellentétes,
- FO / 61 – 2 / 2026 számon iktatott főépítészi állásfoglalás szerint rögzített tartalmi követelményeknek megfelel.

Budapest, időbélyegző szerint

Maczák Marianna Johanna
Digitálisan aláírta: Maczák Marianna Johanna
Dátum: 2026.08.25 10:53:57 +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 / 61 – 2 / 2026
Tárgy: telepítési tanulmányterv követelményei, Budapest IX., Könyves Kálmán körút 11/A. (hrsz.: 38279/8 és 38279/9)
Ügyintéző: Maczák Johanna
Telefon: +36 1 215 1077
E-mail: foepitesz@ferencvaros.hu

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budapest Főváros IX. kerület Könyves Kálmán körút 11/A. szám alatti ingatlan (hrsz.: 38279/8 és 38279/9) területére vonatkozó telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei

A telepítési tanulmányterv készítésének célja a Budapest Főváros IX. kerület, Könyves Kálmán körút 11/A szám 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 az I. KÉSZ területi hatálya terjed ki, így a telepítési tanulmányterv szabályozási koncepció javaslata a Képviselő-testület támogató döntése esetén be tud épülni az I. KÉSZ 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 Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Fék utca – Lenkey János utca 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.

A telepítési 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 • Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata • Építmények vizsgálata • Közlekedési vizsgálatok • Közművizsgálatok • Környezeti állapot vizsgálata • Humán infrastruktúra vizsgálata • A Fővárosi településterv vonatkozása • 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 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 • Építési övezetre vonatkozó javaslatok • Beépítési határértékekre vonatkozó javaslatok • Szabályozási tervre vonatkozó javaslatok

Budapest, időbélyegző szerint

Maczák Marianna Johanna

Maczák Johanna
főépítész